



MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Prezado Cliente,

A partir de agora você terá o privilégio de usufruir de um empreendimento com a marca ENZAFER, podendo efetivamente desfrutar das inúmeras vantagens e diferenciais oferecidos por este empreendimento.

Com o intuito de que você possa desfrutar ao máximo deste empreendimento, nós elaboramos este Manual para ajudá-lo na correta operação, utilização e manutenção de seu imóvel, na certeza de assegurar sua qualidade. Nele serão encontradas informações tais como características construtivas, cuidados necessários durante as operações de limpeza e conservação, sendo estabelecidas desde já as condições de garantia, por meio do Termo de Garantia – Aquisição e orientando-o, de forma genérica, sobre o uso, a conservação e a manutenção preventiva além de fornecer algumas dicas sobre segurança e economia.

A leitura atenta e integral deste Manual é imprescindível, tanto pelos proprietários como por todos os usuários do imóvel. Lembramos que é importante no caso de venda ou locação, que uma cópia seja entregue ao novo condômino, para que o imóvel seja sempre utilizado da forma mais correta.

Finalmente, a ENZAFER coloca-se à disposição de vocês clientes, para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários não apenas sobre os assuntos elencados neste manual como também sobre questões aqui não abordadas.

Atenciosamente,

ENZAFER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO

É no momento da vistoria realizada para o recebimento das chaves que se iniciam as responsabilidades do proprietário, relacionadas à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do apartamento. Para manter tais condições em um nível normal, este Manual traz uma série de recomendações importantes para o uso adequado do imóvel.

É imprescindível que o proprietário repasse as informações contidas neste Manual aos demais usuários do imóvel.

A conservação das partes comuns do edifício também faz parte das responsabilidades dos moradores. O regulamento interno do condomínio discrimina atividades necessárias para essa manutenção, assim como as orientações para rateio de seus custos.

Além disso, é muito importante a participação individual de cada morador na conservação e uso adequado, não danificando qualquer parte das áreas comuns ou equipamentos coletivos.

As normas estabelecidas na conservação do condomínio e no regulamento interno devem ser cumpridas por todos os moradores do edifício, independentemente de ser o proprietário ou apenas um usuário do apartamento. Faz parte, ainda, das obrigações de cada um dos usuários do edifício a aplicação e o fomento das regras de boa vizinhança.

GARANTIA DA CONSTRUÇÃO

A CONSTRUTORA garantirá, como está previsto em lei (artigo 618 do Código Civil), todos os serviços prestados por ela durante a construção do empreendimento. Para que a garantia seja cumprida é necessário que o comprador cumpra sua parte sempre respeitando os serviços realizados pela CONSTRUTORA e as recomendações por ela passadas.

Vale ressaltar que quaisquer problemas relativos à falta de manutenção ou uso indevido ocasionará perda total da garantia, devendo toda e qualquer reclamação ser encaminhada diretamente à CONSTRUTORA por escrito, para que esta tome as medidas necessárias a sua solução.

NOTA: TODO EDIFÍCIO, MESMO RECÉM CONSTRUÍDO, NECESSITA DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA PARA O SEU MELHOR DESEMPENHO E GARANTIA, SENDO QUE A NÃO EXECUÇÃO DA CORRETA MANUTENÇÃO PREVENTIVA PREVISTA NESTE MANUAL OCASIONARÁ A PERDA DA GARANTIA.

TERMO DE GARANTIA

O Termo de Garantia, no qual são considerados os materiais e sistemas construtivos efetivamente empregados e onde constam os prazos de garantia a partir da conclusão do imóvel e entrega das primeiras chaves aos compradores, é entregue no ato do recebimento de sua unidade.

TERMO DE VISTORIA DO IMÓVEL

Quando da entrega das chaves, é efetuada a vistoria da unidade, utilizando-se o Termo de Vistoria do Imóvel, verificando se as especificações constantes no Memorial Descritivo foram atendidas, e se há vícios aparentes de construção.

Caso se verifiquem vícios durante a vistoria, poderão ser recebidas as chaves do imóvel, ressalvando-se que os vícios serão objeto de reparo pela construtora e/ou incorporadora.

VISTORIA TÉCNICA

Constitui condição da garantia do imóvel, a correta manutenção preventiva da unidade e das áreas comuns do Edifício.

Nos termos da NBR 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, e do Manual do Proprietário, o proprietário é responsável pela manutenção preventiva da sua unidade, e co-responsável pela realização e custeio da manutenção preventiva e inspeções prediais das áreas comuns.

Após a entrega, a empresa construtora e/ou incorporadora poderá efetuar vistorias nas unidades selecionadas por amostragem, e nas áreas comuns, a fim de verificar a efetiva realização destas manutenções e o uso correto do imóvel, bem como avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos materiais e funcionamento, de acordo com o estabelecido no Manual do Proprietário, obrigando-se o proprietário, em consequência, a permitir o acesso do profissional em suas dependências, para proceder à Vistoria Técnica, sob pena de perda de garantia.

SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A construtora e/ou incorporadora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia estabelecidos, o serviço de assistência técnica, reparando, sem ônus os defeitos verificados, na forma prevista no Manual do Proprietário.

Caberá ao proprietário solicitar formalmente a visita de representante da construtora e/ou incorporadora, sempre que os defeitos se enquadrarem dentre aqueles integrantes da garantia. **Constatando-se na visita de avaliação dos serviços solicitados, que os mesmos não estão enquadrados nas condições da**

garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à construtora e/ou incorporadora a execução dos serviços.

DEFINIÇÕES

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste Manual, esclarecemos o significado das nomenclaturas utilizadas:

1. Prazo de Garantia - Período em que o construtor e/ou incorporador responde pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera.
2. Vida Útil - Período de tempo que decorre desde a data do término da construção até a data em que se verifica uma situação de depreciação e decadência de suas características funcionais, de segurança, de higiene ou de conforto, tornando economicamente inviáveis os encargos de manutenção.
3. Vícios Aparentes - São aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel.
4. Vícios Ocultos - São aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular.
5. Solidez da Construção, Segurança e Utilização de Materiais e Solo - São itens relacionados à solidez da edificação, e que possam comprometer a sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.
6. Código Civil Brasileiro - É a Lei 10.406/02 que regulamenta a legislação aplicável às relações civis.
7. ABNT NBR 5674 - É a Norma Brasileira número 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta, define e obriga a manutenção das edificações.

USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

INFRA-ESTRUTURA (FUNDAÇÕES)

As **fundações** podem ser definidas como o conjunto de elementos responsáveis pela transmissão dos esforços ao solo (apoio).

Prazos de Garantia

Fundações

Defeitos que comprometam a solidez ou segurança da edificação - **5 anos**.

Cuidados de Uso e Manutenção Preventiva

- Não é necessário manutenção para as fundações, entretanto cabe observar que nunca deverão ser abertos quaisquer tipos de buracos ou perfurações próximos aos pilares do sub-solo.
- Ninguém está autorizado a executar reformas ou alterações no sub-solo e drenagem sem o prévio conhecimento da CONSTRUTORA ou de seu ENG. RESPONSÁVEL.
- Realizar inspeções mensais em todas as caixas de passagem (ralos) situadas no piso do sub-solo para verificar a existência de material arenoso em seu interior. Essa areia é proveniente de infiltrações não previstas através das mantas de filtragem do sistema, que podem se deteriorar com o tempo. É importante que se retire esse material a fim de evitar entupimentos na tubulação.
- O reservatório das águas de drenagem também deverá ser inspecionado periodicamente e limpo, se necessário, para não ocorrer qualquer danificação das bombas.

Perda da Garantia

- Se forem alterados ou retirados quaisquer elementos estruturais com relação ao projeto original.
- Se forem identificadas sobrecargas nas estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos.
- Se não forem tomados os cuidados de uso indicados.

SUPERESTRUTURA

As estruturas, em que pese a sua aparente rigidez (imobilidade), caracterizam sempre sistemas com certo grau de movimentação (deformabilidade). Nesse sentido, os "imóveis" são, na realidade e internamente, "parcialmente móveis", deformando-se dentro de um nível natural, devido às forças induzidas pela gravidade ou por outros elementos da natureza. As forças induzidas pela gravidade são verticais (ocorrem no sentido de cima para baixo), compreendendo o peso próprio das estruturas, das alvenarias, dos revestimentos e as cargas decorrentes do uso do imóvel, como os pesos dos móveis, dos objetos, das pessoas, etc.

Já as forças produzidas pelos **elementos da natureza**, tais como os ventos, a terra e a água, são difusas (ocorrem em várias direções). A atuação conjunta de todas as forças acima citadas introduz sempre, em maior ou menor extensão, deformações nos sistemas estruturais.

Prazos de Garantia

Estrutura

Defeitos que comprometam a solidez ou segurança da edificação - **5 anos**

Cuidados de Uso e Manutenção Preventiva

- **Nenhum elemento estrutural (pilares, vigas ou lajes) poderá ser alterado, danificado ou sobrecarregado, vale lembrar que a carga máxima a ser colocada sobre as lajes ou vigas das unidades é de 200Kg/m².**
- Nunca perfure, mesmo que para fixação de elementos decorativos, quaisquer destes elementos.
- Em caso de reforma posterior à ocupação do edifício, consulte sempre a CONSTRUTORA ou seu ENG.RESPONSÁVEL, para evitar sobrecargas e riscos estruturais desnecessários.
- Se por ventura houver dano no concreto e alguma armação ficar exposta, imediatamente esta deverá ser limpa com escova de aço e pintada com duas demãos de tinta anticorrosiva (tipo Zarcão), lavar o vão de concreto com água limpa, não deixando qualquer poeira ou partícula, pincelar tanto o concreto como o aço com nata de cimento (água e cimento portland) e preencher o vão com argamassa de cimento e areia.

Perda da Garantia

- Se forem alterados ou retirados quaisquer elementos estruturais com relação ao projeto original.
- Se forem identificadas sobrecargas nas estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos.
- Se não forem tomados os cuidados de uso indicados.

PAREDES (ALVENARIA E REVESTIMENTO)

Descrição do Sistema

As paredes têm como finalidade a vedação da edificação. Em seus elementos de vedação, podem estar embutidas as tubulações hidráulicas, elétricas e de gás. O **revestimento de argamassa** aplicado sobre a alvenaria é composto, normalmente, por cimento, cal, areia, aditivos e água, e sendo também uma das partes integrantes da vedação, apresenta importantes funções, tais como:

- Proteger os elementos de vedação (tijolos e blocos) da ação direta dos agentes

agressivos;

- Auxiliar as vedações quanto ao isolamento termoacústico e a estanqueidade à água e aos gases;
- Regularizar a superfície dos elementos de vedação, servindo de base regular e adequada ao recebimento de outros revestimentos ou constituir-se no acabamento final;
- Contribuir para a estética das fachadas.

Em edifícios altos, em particular, é comum o aparecimento de fissuras e trincas nas paredes dos andares mais altos devido à ação do vento sobre a estrutura. É comum, também, em qualquer edificação, o aparecimento de fissuras e trincas.

Fissura é uma abertura em forma de linha que aparece na superfície de qualquer material sólido, proveniente de ruptura sutil de parte de sua massa, com espessura de até 0,5 milímetro.

Trinca é uma abertura em forma de linha que aparece na superfície de qualquer material sólido, proveniente de evidente ruptura de parte de sua massa, com espessura de 0,5 milímetro até 1,0 milímetro.

Quando há maior flexibilidade no sistema reticulado, podem surgir as rachaduras e as fendas, ambas de maior extensão, se comparadas às fissuras e trincas, recomendando-se uma consulta junto à construtora, engenheiro ou arquiteto.

Rachadura é uma abertura expressiva que aparece na superfície de qualquer material sólido, proveniente de acentuada ruptura de sua massa, podendo-se "ver" através dela e cuja espessura varia de 1,0 milímetro até 1,5 milímetro.

Fenda é uma abertura expressiva que aparece na superfície de qualquer material sólido, proveniente de acentuada ruptura de sua massa, causando sua divisão em partes separadas com espessura superior a 1,5 milímetro.

Obs.: Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do edifício, bem como, quando submetidos às cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que poderá eventualmente acarretar o aparecimento de fissuras (pequenas rupturas) localizadas no revestimento das paredes, fato este que NÃO compromete de forma alguma a segurança da edificação. No caso de paredes internas, são consideradas aceitáveis e normais, as fissuras não perceptíveis à distância de pelo menos 1 metro. Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem e não provocarem infiltração para o interior da edificação são consideradas aceitáveis e normais.

Prazos de Garantia

Paredes Internas

Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro - **1 ano**

Paredes Externas

Fissuras que possam vir a gerar infiltração - **3 anos**

Nota: as fissuras que não geram infiltração são consideradas normais, aceitáveis e deverão ser tratadas pelo condomínio quando do processo de manutenção preventiva da edificação.

Cuidados de Uso e Manutenção Preventiva

- Nunca utilize pregos para a fixação de quadros, painéis ou quaisquer elementos, pois causam danos na argamassa de revestimento e na própria lajota. Sempre que for necessário algum tipo de fixação, utilize buchas e parafusos, com furação feita com furadeira elétrica e broca para concreto na bitola da bucha.
- Antes da furação verifique se não há possibilidade da passagem de tubulação hidráulica ou elétrica pelo local. Em caso de dúvida, consulte o zelador e, se a mesma persistir, consulte a construtora.
- Nunca perfure próximo a tomadas, interruptores, quadros de luz e caixas de passagem.
- Nunca perfure em áreas próximas a torneiras, registros ou louças sanitárias.
- Também não é aconselhável a fixação em paredes de elementos com peso elevado, pois podem causar trincas.
- Móveis e equipamentos com quina viva deverão ser protegidos com feltro a fim de não danificarem o revestimento. Proteja sempre os cantos e quinas de alvenaria quando de mudanças ou movimentação de móveis.
- Algumas trincas ou fissuras poderão aparecer com o tempo em decorrência da acomodação do edifício. Trincas pequenas são solucionadas com aplicação de massa corrida. Trincas maiores deverão ter o revestimento em seu redor escarificado até a lajota, escovado, umedecido e aplicar tela plástica ou gaze de algodão antes de executar o revestimento novamente, podendo ser utilizado gesso ou argamassa industrializada. Segue procedimento normal de aplicação de massa corrida e pintura.
- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes decorrente de condensação de água por deficiente ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- Combata o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvidos em água;
- Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como a fachada da edificação, devem ser pintadas a cada 3 anos, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento, e que eventuais fissuras, possam causar infiltrações.

Nota: Toda vez que for realizada uma repintura após a entrega da edificação, deverá ser feito um tratamento das fissuras evitando assim infiltrações futuras de água.

Perda da Garantia

- Se forem alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original.
- Se forem identificadas sobrecargas nas estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos.

- No caso de não ser realizada a lavagem e restauração dos rejuntas da fachada a cada 02 anos.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Descrição do Sistema

As Instalações Hidráulicas são constituídas pelas seguintes partes:

Água:

- Pontos de água (fria e quente): pontos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar;
- Prumadas de água (fria): são constituídas por tubulações principais que trazem a água do reservatório superior;
- Ramais de distribuição de água (fria e quente): alimentadores dos diversos pontos, nos cômodos apropriados.

Esgoto:

- Pontos de esgoto de águas servidas: pontos por onde são liberados os esgotos dos pontos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar, além dos ralos secos e sifonados;
- Prumadas coletoras principais de esgoto: por onde escoam as águas servidas para as saídas do edifício.

Águas Pluviais:

- Águas de chuva ou de lavagem são normalmente coletadas pelas redes pluviais;
- Prumadas de águas pluviais são constituídas por tubulações principais que trazem a água de chuvas coletada nas coberturas, ralos das sacadas etc., para as saídas do edifício.

Ralos:

- Todos os ralos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior ocasionando entupimento;
- Ralos sifonados e sifões têm "fecho hidráulico", que consiste numa pequena cortina de água, que evita o retorno do mau cheiro.

Registros:

- Registros de pressão (água fria e quente): válvulas de pequeno porte, instaladas em sub-ramais ou em pontos de utilização, destinadas à regulação da vazão de água, ou fechamento;
- Registros de gaveta (água fria e quente): válvulas de fecho para a instalação hidráulica predial, destinadas à interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal.

Prazos de Garantia

Materiais:

Tubos / Conexões/ Louças / Caixa de Descarga /Torneiras / Registro / Sifões / Flexíveis / Válvulas

O Prazo de Garantia é definido segundo os padrões estabelecidos pelos fabricantes.

Serviços:

Colunas de Água Quente e Fria / Tubos de Queda de Esgoto

Danos causados devido à movimentação ou acomodação da estrutura - **5 anos**

Coletores

Problemas com a instalação - **1 ano**

Ramais

Problemas com as instalações embutidas e vedação - **1 ano**

Louças/ Caixa de Descarga

Instalação e funcionamento - **1 ano**

Torneiras / Registro / Sifões / Flexíveis / Válvulas

Funcionamento e vedação - **1 ano**

Situações não cobertas pela garantia:

- Danos sofridos pelo produto em consequência de quedas acidentais, maus tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação;
- Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face);
- Peças que apresentem desgaste natural, pelo uso regular, tais como: vedantes, gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação;
- Danos nos acabamentos dos metais sanitários causados devido à utilização dos mesmos em água não potável, ou à utilização de produtos tais como solventes, abrasivos do tipo saponáceo, produtos químico, palha de aço ou esponjas dupla face.

Cuidados de Uso e Manutenção Preventiva

- Nunca jogue quaisquer materiais sólidos dentro de vasos sanitários, tais como absorventes íntimos, papel que não seja higiênico, tecidos, fraldas descartáveis, algodão, que com certeza causarão entupimento da rede de esgoto. Metais e materiais mais pesados poderão romper a tubulação.
- Nunca jogue restos de alimento nos ralos das cozinhas.
- Caso seu apartamento permanecer fechado por longo período e constatar a presença de odores de esgoto, é só colocar água nos ralos dos pisos ou pias sifonadas, que estes cessarão prontamente.
- Problemas de vazamento nas caixas de descarga poderão ser facilmente resolvidos pelos proprietários, abrindo a tampa da caixa anexa ao vaso e verificando o problema.

- Procure sempre ter cuidado ao manusear os registros e torneiras, pois estes funcionam à base de pressão e não de força, implicando na sua vida útil.
- Verifique sempre as torneiras e troque, quando necessário, o anel de vedação, comumente conhecido como courinho, para evitar vazamentos, e limpe os aeradores de resíduos.
- Se ao limpar caixas de ralos houver rachaduras, chame imediatamente um profissional de hidráulica para trocá-la, evitando vazamentos no apartamento inferior.
- Pancadas fortes em prumadas poderão causar fissuras na tubulação. Procure evitar áreas próximas à tubulação principal e secundária.
- Sempre que viajar feche todos os registros do seu apartamento.
- No ático poderão ocorrer odores de esgoto devido ao funcionamento dos ventiladores das prumadas.
- Sempre que for instalar algum equipamento na rede hidráulica, utilize sempre as peças recomendadas pelo fabricante e vede as junções com fita veda-rosca.
- NÃO deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba de inox das pias de cozinha;
- Mantenha vedado o ponto de esgotamento de água da máquina de lavar junto à parede, usando acessórios próprios;
- É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar o retorno da espuma da máquina de lavar;
- Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças, tanques e pias do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos, etc) e jogando água a fim de se manter o fecho hídrico nos ralos sifonados evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto;
- Limpe periodicamente os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;
- Limpe e verifique regulagem do mecanismo de descarga periodicamente;
- Verifique gaxeta, anéis o'ring e estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamento;
- Em caso de necessidade, troque os acabamentos dos registros pelo mesmo modelo ou por outro do mesmo fabricante, evitando assim a troca da base;
- Caso os tubos flexíveis (rabichos), que conectam as instalações hidráulicas às louças forem danificadas, causando vazamento, substitua-as tomando o cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca.

Perda da Garantia

- Se for evidenciado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, etc;
- Se for evidenciada a falta de troca dos vedantes (courinho) das torneiras;
- Se for evidenciada a falta de limpeza nos aeradores, provocando assim acúmulo de resíduos nos mesmos;
- Se for evidenciada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque, etc.) provocando a queda da peça ou bancada;
- Se for evidenciado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada nos metais sanitários;
- Se for evidenciado nos sistemas hidráulicos, pressões (desregulagem da válvula

reduzida de pressão) e temperaturas (geradores de calor, aquecedores, etc.) discordantes das estabelecidas em projeto;

- Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica;
- Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Equipamentos instalados em locais onde a água é considerada não potável contenha impurezas e substâncias estranhas à mesma que ocasionem o mau funcionamento do produto;
- Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Soluções de alguns dos problemas mais comuns

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

Como desentupir a pia:

- Com o auxílio de luvas de borracha, um desentupidor e uma chave inglesa, siga os seguintes passos:
- Encha a pia de água;
- Coloque o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima. Observe se ele está totalmente submerso;
- Quando a água começar a descer, continue a movimentar o desentupidor, deixando a torneira aberta;
- Se a água não descer, tente com a mão ou com auxílio de uma chave inglesa, desatarraxar o copo do sifão. Neste copo ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento. Mas não esqueça de colocar um balde em baixo do sifão, pois a água pode cair no chão;
- Com um arame, tente desobstruir o raio da pia, de baixo para cima, algumas vezes, os resíduos se localizam neste trecho do encanamento, daí a necessidade de usar o arame;
- Coloque o copo que retirou do sifão. Não convém colocar produtos a base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto;
- Depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr água em abundância, para limpar bem.

Como consertar a torneira que está vazando:

- Retire a tampa/botão (quando houver) da cruzeta com a mão;
- Utilizando uma chave de fenda, desrosqueie o parafuso que prende a cruzeta;
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação;
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo.

Como desentupir o chuveiro:

- Desrosqueie a capa protetora do crivo;
- Retire a proteção metálica (quando houver);
- Retire o plástico ou borracha preta;
- Com o auxílio de uma escova de dente, limpe o crivo desobstruindo os orifícios que podem ter acumulado detritos.

Como regular a caixa de descarga acoplada da bacia sanitária:

1. Regulagem

- Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
- Com ajuda de um alicate, rosqueie a bóia, deixando-a mais firme para que, quando a caixa estiver cheia, não permita que a água transborde pelo ladrão.

2. Substituição

- Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
- Desrosqueie a bóia;
- Leve-a a um depósito de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova;
- Com a nova bóia em mãos, encaixe-a e rosqueie-a exatamente no local de onde a antiga foi retirada.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Descrição do Sistema

Cada unidade de seu edifício possui uma instalação elétrica independente que é constituída por diversos elementos:

- Tomadas de energia, para ligação de eletrodomésticos de uso corrente;
- Tomadas especiais de energia, para ligação de máquinas domésticas, tais como lavadora e secadora de roupas, lavadora de louças, forno de micro-ondas, torneira e chuveiro elétrico;
- Pontos de iluminação, para ligação de lâmpadas e luminárias;
- Interruptores para acionamento dos pontos de iluminação;
- Quadro elétrico de proteção, para controlar as sobrecargas dos circuitos;
- As potências máximas permitidas para os demais pontos de utilização estão indicadas no projeto elétrico.

Circuito:

É um conjunto de tomadas de energia, tomadas especiais, pontos de energia, pontos de interruptores, cuja fiação encontra-se interligada. No caso de sua unidade, está

interligada de modo a dividi-lo em setores: sala, cozinha, dormitórios, máquina de lavar louça, máquina de secar e lavar roupas, etc, portanto, os circuitos são correspondentes a estes setores.

Prazos de Garantia

Tomadas e Interruptores

Material: Conforme fabricante.

Serviço: Funcionamento e instalação - **1 ano**

Fios, Cabos e Tubulação

Material: Conforme fabricante.

Serviço: Funcionamento e instalação - **1 ano**

Cuidados de Uso e Manutenção Preventiva

- Todas as unidades foram projetadas e dimensionadas a partir do uso de eletrodomésticos normais e comuns no mercado.
- Quando da instalação de aparelhos elétricos, verifique se a tomada no local desejado está adequada a receber tal equipamento, segundo as informações do fabricante.
- Todos os equipamentos deverão ser instalados por profissional, sempre observando a quantidade e bitola dos fios, potência, aterramento e voltagem.
- **Sempre verifique a carga dos aparelhos e a capacidade de proteção do disjuntor do circuito. Evite sobrecargas, lembrando que a potência máxima prevista em projeto para a instalação de chuveiros nos banheiros é de até 5.400W, devendo o equipamento possuir resistência blindada, e no caso da utilização de equipamentos de maior potência as instalações deverão ser redimensionadas.**
- Nunca utilize benjamins em geladeiras, freezer, forno de micro-ondas e aparelhos de grande potência. Nunca ligue, também, abajures, rádios, televisão em uma mesma tomada. Certifique-se sempre da carga a ser ligada.
- Em caso de incêndio desligue a chave geral do quadro de luz. Faça-o, também, em caso de queda de tensão na rede pública.
- Nunca passe outra fiação com finalidade diferente da projetada nas tubulações.
- Toda e quaisquer modificações deverão ser executadas por profissional tecnicamente habilitado. Não deixe curiosos à frente disso.
- Quando não utilizar algum circuito, mantenha desligado o respectivo disjuntor. Nunca instale ou conserte tomadas ou troque lâmpadas com o disjuntor ligado.
- Mantenha a porta do quadro de luz sempre fechada ou trancada, com as chaves próximas em caso de emergência. Não deixe crianças se aproximarem ou tocarem no quadro.
- Nunca deixe nenhum aparelho sem aterramento. Sua falta pode acarretar em sérios acidentes.
- Leia sempre o manual técnico dos equipamentos e aparelhos antes de ligá-los.
- Acione, com cuidado, as minuterias instaladas nas áreas comuns e nunca trave a tecla com fita adesiva, palitos e outros materiais, pois poderá danificar o sistema.
- O compartimento dos medidores deverá ser mantido trancado e as chaves em poder

do

zelador.

- Os quadros de luz deverão ser protegidos dos efeitos de corrosão, sempre vistoriados e pintados com anticorrosivos quando necessário.
- Procure sempre um profissional caso queira instalar equipamentos não previstos em projeto. A fiação de entrada do seu apartamento poderá exigir um redimensionamento.
- A ligação de força deverá ser requisitada pelo proprietário da unidade junto à concessionária.
- Os disjuntores são acionados pela simples movimentação de suas alavancas;
- Utilizar proteção individual (ex: estabilizadores e outros) para equipamentos mais sensíveis (como computadores, home-theater, central de telefone);
- Em caso de sobrecarga em um circuito, o disjuntor deve ser ligado somente após o desligamento do equipamento que a provocou. Caso o mesmo venha a desligar-se, chame um técnico especializado para verificar o problema;
- Em caso de necessidade de corte de energia, sobretudo havendo dúvida sobre o disjuntor específico, desligar o disjuntor geral ou disjuntor referencial;
- Quando o imóvel estiver desabilitado, recomendamos desligar a chave geral (disjuntor geral) no quadro de distribuição;
- Ao adquirir um aparelho elétrico, verificar se o local definido para a sua instalação está provido de condições adequadas conforme a especificação do fabricante e do projeto;
- A manutenção deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados);
- Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos. Isso evitará curto circuito, choque, etc;
- Quando verificado qualquer problema elétrico, utilizar sapatos com sola de borracha e nunca segurar dois fios ao mesmo tempo;
- Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reaperto dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros, etc) somente com pano ligeiramente úmido;
- Rever estado de isolamento das emendas de fios;
- Reapertar a cada 6 meses todas as conexões do Quadro de Distribuição;
- Reapertar anualmente todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz);
- Verificar o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentem desgaste, quando necessário (tomadas, interruptores, ponto de luz).

Perda da Garantia

- Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores;
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;

· Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Soluções de alguns dos problemas mais comuns

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

Parte da instalação não funciona:

- Verificar no quadro de distribuição, se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo, religá-lo, se ao religá-lo ele voltar a desarmar, solicitar a assistência de um técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:
- o disjuntor está com defeito e deverá ser substituído por outro;
- existe algum curto circuito na instalação, e será necessário reparo.

Disjuntores do quadro de distribuição desarmando com frequência:

- Verificar se existe algum mau contato elétrico (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade dos disjuntores. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema;
- Outra possibilidade é que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado;
- Verificar se não existe aparelho conectado ao circuito em questão, com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente.

Superaquecimento do quadro de distribuição:

- Verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las;
- Verificar se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal. Isso pode ser provocado por mau contato interno do disjuntor devendo ao mesmo ser imediatamente desligado e substituído.

Chuveiro elétrico não esquentar a água:

- Verificar se a chave de proteção no quadro de distribuição está desarmada. Caso esteja, religa-la, caso persista o problema, verificar se não ocorreu a queima da resistência do chuveiro elétrico. Se for o caso, substituí-la.

IMPERMEABILIZAÇÃO

Descrição do Sistema

É o tratamento dado em partes e/ou componentes da construção para garantir a estanqueidade da mesma impedindo a infiltração de água.

Prazos de Garantia

Sistema de impermeabilização - **5 anos**

Cuidados de Uso e Manutenção Preventiva

- Não perfure pisos, não altere o posicionamento de ralos e não modifique nada em áreas impermeabilizadas.
- Qualquer dano à película impermeabilizante causado por serviços de terceiros contratados pelo condomínio e ou pelos proprietários acarretará na perda total da garantia pelo fornecedor e pela CONSTRUTORA.
- Quando surgirem manchas de infiltração sob áreas impermeabilizadas, contatar imediatamente a CONSTRUTORA. Nunca procure solucionar o problema ou encontrar a causa.
- Não modifique os jardins e terraços.
- Não demore em lavagens ou use produtos químicos abrasivos sobre áreas impermeabilizadas.
- Utilizar "lavagem a seco" para o piso dos sub-solos. As lavagens com mangueira devem evitadas. Caso seja utilizada, sempre puxar a água para o ralo;
- No caso de lavagem da caixa d'água, não utilizar máquinas de alta pressão, pois podem danificar a proteção mecânica. É recomendável que essa lavagem, seja feita por empresa especializada;
- Nos jardins e floreiras, não utilizar plantas de grande porte ou com raízes que possam, no decorrer do tempo, prejudicar o sistema de impermeabilização;
- O nível de terra dos jardins não deverá ultrapassar a altura determinada em projeto, que deve ser de 10 a 20 cm abaixo do nível do encerramento da impermeabilização;
- Utilizar somente solos permeáveis e adequados à boa drenagem;
- Inspeccionar periodicamente os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água;
- Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com os materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho dos sistemas;
- Inspeccionar periodicamente a camada drenante do jardim, verificando se não há obstrução na tubulação e entupimento dos ralos;

Perda da Garantia

- Se forem danificados, alterados ou reparados pisos e paredes nas áreas impermeabilizadas;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

ATENÇÃO:

Não é recomendável a utilização de qualquer máquina de alta pressão para limpeza na edificação. Ela pode danificar rejuntamentos e outros materiais de proteção, e acabar prejudicando a impermeabilização. Jamais utilize os hidrantes para qualquer finalidade que não seja o combate a incêndio.

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

Descrição do Sistema

Compreendem o conjunto de portas e janelas de alumínio com a seguinte finalidade:

- Permitir a iluminação do ambiente pelo melhor aproveitamento da luz natural;
- Possibilitar o contato visual com o exterior;
- Acessar áreas externas;
- Possibilitar a troca de ar e a ventilação natural;
- Proteger o interior da residência e seus ocupantes das intempéries exteriores.

As esquadrias também abrangem: corrimão, guarda-corpo de terraços, painéis de fachada e outros elementos arquitetônicos.

Características de algumas das esquadrias:

Janelas e Portas de Correr

- Não interferem nas áreas externas ou internas, permitindo, no caso de janelas, o uso de grades ou telas, persianas ou cortinas;
- Oferecem a possibilidade de regulação da abertura das folhas propiciando maior conforto na aeração do ambiente;
- No caso de portas ou janelas com veneziana aerada, facilita ao usuário dosar a ventilação ou claridade ao seu gosto, mantendo tal posição inalterada sob ação dos ventos.

Janelas Maxim-air

A folha desta janela abre deslizando sua parte inferior para fora, ao mesmo tempo em que sua parte superior desliza para baixo.

Prazos de Garantia

Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas - **2 anos**

Acabamento dos perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio - **5 anos**

Vedação e funcionamento das partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento) - **1 ano**

Cuidados de Uso e Manutenção Preventiva

- As janelas Maxim-air podem ser mantidas abertas, com pequena angulação, em caso de chuvas moderadas. Entretanto, em caso de rajadas de vento, os caixilhos podem ser danificados, portanto fique atento para travar as janelas nessas situações;
- As janelas devem correr suavemente não devendo ser forçadas;
- Os trincos não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los;
- Antes de executar qualquer tipo de pintura, seja tinta a óleo, látex ou cal, proteger

as esquadrias com fitas adesivas de PVC, sejam elas pintadas ou anodizadas. Não utilize fitas tipo "crepe" pois elas costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado;

- Remover a fita adesiva imediatamente após o uso, uma vez que sua cola contém ácidos ou produtos agressivos, que em contato prolongado com as esquadrias poderão danificá-las;

- Caso haja contato da tinta com as esquadrias, limpar imediatamente com pano seco e em seguida, com pano umedecido em solução de água e detergente neutro;

- Na limpeza das fachadas com revestimento cerâmico ou de granito, em que se utilize soluções que contenham produtos agressivos de quaisquer tipos, proteger as esquadrias com fita de PVC, aplicando-a cuidadosamente, sem que fique nenhuma área desprotegida ou com mau contato. Caso isso não seja possível, recomenda-se que a limpeza da fachada seja feita com o uso de água com detergente neutro a 5%;

- A limpeza das esquadrias como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja macia, nos períodos abaixo indicados:

- No mínimo, a cada 12 meses em zona urbana ou rural;

- No mínimo, a cada 3 meses em zona marítima ou industrial.

- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam freqüentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, se transformando em crostas de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo a sua troca precoce;

- Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do borbulhamento e vazamento de água para o interior do ambiente;

- NÃO** utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos "cantinhos" de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o uso de pincel de cerdas macias embebido na solução de água e detergente neutro a 5%;

- NÃO** utilizar jato de água de alta pressão para lavagem das fachadas. A força do jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material protetor contra infiltração;

- NÃO** remover as borrachas ou massa de vedação;

- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido na mesma de água e detergente neutro a 5% e, logo após, passe uma flanela seca.

- NÃO** utilize ácido, raspagem ou palha de aço nas esquadrias para a limpeza. Isso irá ferir a anodização aplicada.

- Utilize óleo de máquina para lubrificar as dobradiças e o trilho somente quando as esquadrias forem de ferro ou aço (nunca nas esquadrias de alumínio).

- NÃO** utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecar plásticos ou borrachas fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo em muito a vida do acabamento do alumínio.

- As esquadrias modernas são fabricadas com utilização de acessórios articuláveis (braços, fechos e dobradiças) e deslizantes (roldanas e rolamentos) de nylon, que não exigem qualquer tipo de lubrificação, uma vez que suas partes móveis (eixos e

pinos) são envolvidos por uma camada desse material especial, auto-lubrificante, de grande resistência ao atrito e as intempéries.
-Use sempre esponja ou tecido macio para a limpeza das esquadrias com água e sabão.

-Alguns componentes, com o uso, precisarão ter seus parafusos apertados para uma melhor conservação e funcionamento. Não force nenhuma esquadria.

-Reapertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário.

-Verificar nas janelas maxim-air a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário (+/- 30 °), no qual ela deve permanecer parada e oferecer resistência a qualquer movimento espontâneo.

-Verifique sempre a vedação de suas esquadrias. A calafetação aplicada desgasta-se com o tempo e pode ocasionar infiltrações. A revisão deve ser feita utilizando mastique acrílico com silicone indicado para tratamento de juntas frias (interface de materiais distintos como alvenaria, metais, vidros, etc.).

Perda da Garantia

·Se forem feitas instalações de cortinas ou qualquer aparelho, tais como: persianas, ar condicionado, etc., diretamente na estrutura das esquadrias, ou que com elas possa interferir;

·Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;

·Se houver dano por pane no sistema eletro-eletrônico, motores e fiação da esquadria, causados por sobrecarga de tensão;

·Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita manutenção preventiva necessária.

ESQUADRIAS E BATENTES DE MADEIRA

Muitas vezes, em lugares úmidos, há a possibilidade de aparecimento de brocas, que comumente são confundidas com cupim pela poeira muito parecida. Basta injetar veneno próprio que elas desaparecerão sem criar dano algum às portas e batentes.

-No caso de aparecimento de cupim, contate empresa especializada em descupinização antes que se alastre.

-Nunca molhe ou exponha à umidade as folhas das portas. Com o tempo apodrecerão.

-Sempre mantenha encerada portas e batentes como proteção.

-Nunca utilize pregos ou fitas adesivas nas portas. Eles danificam o acabamento.

-As maçanetas e dobradiças deverão ser limpas com pano macio umedecido.

-Use óleo de máquina para lubrificar as fechaduras e dobradiças.

-Não use nenhum objeto perfuro-cortante nas ferragens nem na madeira.

Notas Importantes:

Ao contratar marceneiros para execução de armários e afins, exija madeiras com pré-tratamento contra pragas.

-Na compra de móveis ou utensílios de madeira, também verifique se os mesmos foram pré-tratados.

-Após a instalação de todos os móveis e armários (mudança), contrate empresa especializada e faça uma dedetização preventiva. Dedetize todos os utensílios de madeira, sejam novos ou usados e tenham ou não sido pré-tratados. Caso existam pisos ou forros de madeira ou gesso os mesmos também devem ser dedetizados.

-Não esqueça das caixas de luz, rodapés, carpetes, portas, batentes, etc. Todo o apartamento deve ser protegido.

OBS:

-Mantenha seu apartamento sempre ventilado e utilize o máximo de iluminação natural durante o dia. Lembre-se: os cupins gostam de ambientes quentes, úmidos e escuros. É conveniente também que periodicamente mantenha-se portas e gavetas de móveis e armários abertos para ventilação e iluminação interna das mesmas.

-Mantenha inspeção permanente. Verifique cantos, frestas, furos, etc. E ao menor sinal de pragas contate empresa especializada.

-Nunca deixe curiosos ou "profissionais" não habilitados combater tais pragas.

-Caso você deseje mais informações sobre pragas urbanas, a internet disponibiliza vários *sites* sobre o tema. Dentre eles você vai encontrar boas dicas e informações no "Praga *on line*" (www.pragas.com.br).

PINTURA

·Em paredes e tetos acabados com pintura a limpeza deverá ser feita com pano macio umedecido e sabão neutro.

·Não utilize objetos pérfuro-cortantes nas paredes (canetas, alicates, etc.), pois a massa corrida e pintura poderão ser danificadas.

·Manchas de mofo deverão ser removidas com água sanitária diluída em água.

·Qualquer dano ao acabamento de paredes deverá ser resolvido com aplicação de massa corrida, ligamento e nova pintura.

·Quando, por ventura, houver umidade, esta deverá ser sanada antes de dar o acabamento à parede.

PISOS CERÂMICOS E AZULEJOS

·Os pisos cerâmicos deverão ser limpos com água e sabão. Não utilize ácido muriático ou materiais agressivos, pois o rejuntamento será agredido e a cerâmica danificada.

·Sempre atente-se ao rejuntamento de áreas molhadas. Infiltrações podem ocorrer no apartamento do seu vizinho devido ao desgaste do rejunte pela limpeza. Para reposição utilize mistura de cimento e caulim no traço 1:8.

·As placas de piso podem se soltar na ausência de rejuntamento. Sempre vistorie e

faça a reposição necessária.

- Nunca deixar cair objetos pesados sobre o piso. Isso irá ferir o esmalte da cerâmica.
- Para evitar arranhões, calce os móveis com pedaços de feltro ou forração.
- Nunca empurre ou arraste nada sobre a cerâmica.
- Para paredes acabadas com azulejos, valem as mesmas orientações para o piso.
- O rejuntamento de azulejos deverá ser constantemente observado, principalmente nas áreas de box e pias, a fim de evitar infiltrações nas paredes. Reponha-o sempre que necessitar.
- Nunca utilize escovas de piaçava ou aço e esponjas metálicas na limpeza. O rejunte será retirado.

FORROS

Os forros são normalmente executados com placas de gesso ou madeira e utilizados freqüentemente como teto de banheiros e terraços a fim de facilitar o acesso a tubulação de distribuição hidráulica. Também são muito utilizados em outros cômodos (salas, quartos, corredores, etc.) como efeito decorativo ou para distribuir ou deslocar pontos de iluminação. São muito empregados também nas partes comuns dos edifícios.

- Nos forros de gesso acabados com pintura a limpeza deve ser feita com pano macio umedecido e sabão neutro. Nos forros de madeira deve ser utilizado pano seco ou espanador.
- Os forros devem ser periodicamente pintados (no caso de gesso) ou envernizados (para os forros de madeira).
- No forro poderá aparecer ocasionalmente alguma infiltração causada por vazamento do ramal de água ou esgoto ou por falta de rejunte no piso e nos azulejos da unidade superior. Verifique a causa antes de pintá-lo novamente.
- Muito cuidado com escadas, vassouras, trilhos de cortina. Uma pancada forte pode quebrar o gesso.
- Nunca perfure o forro para pendurar varais, vasos e outros tipos de objetos.
- Manchas de mofo poderão aparecer nos banheiros por falta de ventilação e banhos demorados. Sempre deixe as esquadrias abertas. Caso ocorra tais manchas, a remoção deverá ser feita com água sanitária diluída em água.
- O reparo de molduras e pequenas fissuras no gesso poderá ser feito com massa corrida ou nata de gesso diluída em água.
- Lustres pesados ou grandes são desaconselháveis. Utilize plafons próprios para gesso ou madeira.

VIDROS

- A limpeza dos vidros deverá ser feita com detergente próprio ou com pano macio umedecido e lustrado com jornal.
- Oriente seus empregados a limpar todos os vidros com muito cuidado. Quedas podem ocorrer por pura distração.
- Evite pancadas nos vidros. São resistentes, mas podem quebrar.
- Em caso de troca de vidro, isole a área de passagem no térreo para evitar acidentes.

- Troque o vidro em sua totalidade se houver quebra parcial ou trincas.
- Produtos não próprios para a limpeza de vidro, podem manchá-lo. Não utilize, também, palhas de aço, ácido ou espátula para limpá-lo.
- Verifique periodicamente o estado da massa de assentamento e vedação dos vidros. Qualquer falha poderá causar infiltrações.

LOUÇAS E METAIS

- Não utilize qualquer aparelho sanitário como ponto de apoio. Sua queda pode causar sério acidente.
- Nunca utilize na limpeza das louças escovas de aço ou materiais abrasivos. Limpe-as com desinfetante e pano macio.
- Em caso de vazamento nas junções da louça com piso ou bancadas, este poderá ser sanado com aplicação de massa plástica.
- Não utilize força para abrir ou fechar registros e torneiras, nem force além do necessário. As vedações inseridas serão danificadas.
- O acabamento de registros pode ser trocado, sem que haja a necessidade de troca da base.
- Os metais deverão ser limpos com água e sabão neutro, aplicados com pano macio ou esponja.
- Cuidado com as ligações flexíveis dos lavatórios e vasos sanitários. Uma movimentação excessiva poderá romper a mangueira e causar vazamentos.
- Em caso de vazamento em torneiras, retire-as e torne a instalá-las com o vedarosca.

GABINETES

- Evite molhar os gabinetes para uma maior durabilidade. Mantenha-o sempre seco.
- Não force a abertura das portas. Todas as dobradiças são frágeis. Caso ocorra uma dificuldade na abertura de portas, procure um marceneiro ou o fornecedor para consertá-las.
- Procure sempre manter calafetadas as junções entre o tampo da bancada e o gabinete. Isso protegerá contra umidade.
- Verifique sempre o rejuntamento da bancada com os azulejos. Se necessitar, reponha o rejuntamento.

REVESTIMENTO EXTERNO

O revestimento das fachadas externas são mais freqüentemente executados através da aplicação de massas especiais com posterior recobrimento de pintura ou materiais cerâmicos (lajotas ou pastilhas). Existem também massas com texturização e/ou pigmentação própria que costumam dispensar a pintura. A fachada externa, incluindo aí seus revestimentos, é a parte do edifício que está mais exposta ao ataque de vários agentes, naturais ou não, notadamente no que se refere à ação de chuvas, ventos, sol, variações de temperatura, umidade, poluição, salitre (nas regiões litorâneas) e vários outros agentes químicos. Tais agentes vão agredindo e conseqüentemente desgastando a vedação instalada. Por isso se faz necessária uma

cuidadosa manutenção preventiva do revestimento afim de que se prolongue sua vida útil e se evite a ocorrência de infiltrações que acabarão atingindo o interior dos imóveis.

- O edifício deverá ter suas fachadas lavadas a cada 02 anos. Tais lavagens devem ser executadas por empresa especializada e se fazem necessárias não apenas por estética, mas, principalmente, para retirada de agentes agressivos trazidos pela poluição e agregados a superfície.
- Juntamente com a lavagem a empresa contratada deverá fazer uma vistoria geral das fachadas procurando identificar o possível surgimento de fissuras na massa e/ou pintura ou falhas no rejuntamento no caso de revestimento cerâmico.
- Para as fachadas com revestimento cerâmico deverá ser verificado também se alguma peça está solta, providenciando seu imediato assentamento. Quanto ao rejunte, elemento que se desgasta com facilidade deve-se ter atenção especial às áreas próximas a arestas e quinas, pois, nesses locais, o desgaste costuma ser maior. Também merecem cuidado maior as áreas próximas às janelas e vãos de ar condicionado.
- Nunca utilize o exterior do edifício para instalação de varais e afins. O chumbamento pode causar danos no revestimento e infiltrações na unidade.
- Nunca coloque vasos, objetos decorativos ou adornos em peitoris de esquadrias ou terraços. A queda de um destes elementos poderá ser fatal.
- Nenhum componente da área comum e externa do edifício, quer seja algum elemento de fachada, jardins, etc., ou mesmo partes que pertençam à área privativa da unidade, mas componham a fachada (tais como terraços e varandas), poderá ser modificado sem o prévio comunicado e aceite da construtora e dos arquitetos autores do projeto, conforme lei de direitos autorais.

GARAGENS

- Apesar de em muitos casos constituírem área privativa, as vagas de garagens deverão ser mantidas e limpas pelo condomínio.
- Nunca utilize a vaga como depósito de engradados de bebida, peças mecânicas, pranchas de surf e afins. A vaga foi feita para estacionar veículos automotores.
- Estacione sempre no meio da vaga, a fim de não prejudicar o seu vizinho.
- As vagas foram dimensionadas para veículos automotores normais. Caminhonetes e utilitários de maior porte poderão dar dificuldade em manobrar. Motos deverão ser estacionadas nas áreas das vagas e de modo que não atrapalhem a manobra de automóveis.
- Não utilize ácido muriático para limpeza do piso, use apenas água e sabão.
- Mantenha a pintura das faixas sempre visíveis.
- Não utilize produtos que diminuam a aderência no piso, como cera ou vernizes.
- Nunca estacione o automóvel em áreas de manobra e nem pare perto dos portões, pois eles possuem abertura e fechamento automático.
- Os portões possuem temporizador. Por questões de segurança, certifique-se antes de sair do carro se os mesmos estão fechados e ao entrar observe sempre a presença de pessoas estranhas na rua.
- O porteiro deverá ser alertado a prestar atenção aos portões até que estejam fechados completamente.

- Nunca permita que crianças circulem ou brinquem em áreas de manobra e estacionamento.
- Não lave carros nem utilize produtos abrasivos nas garagens.
- Os portões possuem acionamento automático pela guarita ou por chaves. Caso algum morador queira abertura por controle remoto, basta adquiri-lo junto à empresa responsável pelo seu maquinário.

CHURRASQUEIRAS

ATENÇÃO:

As churrasqueiras instaladas nos terraços das unidades possuem um sistema de fechamento do duto na parte superior interna da churrasqueira (dumper) que deverá sempre ser mantido fechado quando a churrasqueira não estiver em uso, para facilitar a exaustão da fumaça no duto.

Nunca, em qualquer hipótese, lave a churrasqueira ou jogue água enquanto ela estiver quente. Tal procedimento provocará choque térmico e causará trincas irrecuperáveis no revestimento refratário interno das mesmas, causando a perda da garantia do equipamento.

- Não modifique o projeto original e, no caso de qualquer reforma ou reparo, consulte um especialista no assunto.
- Não utilize a churrasqueira para outros fins, tais como queima de papéis, por exemplo.
- Verifique sempre possíveis obstruções no duto de descarga (chaminé) da churrasqueira.
- Não utilize nem armazene produtos inflamáveis próximos à churrasqueira.
- Após o uso, limpe todo o interior da churrasqueira, retirando todos os detritos tais como carvão, restos de alimentos, etc.
- Cuidado com instalações e equipamentos elétricos muito próximos à churrasqueira.
- Não permita que crianças aproximem-se da churrasqueira enquanto estiver em uso.

INSTALAÇÕES DE GÁS

Descrição do Sistema

A Instalação de gás é constituída de prumadas, ramais e pontos de alimentação. Sua unidade possui ponto de alimentação na cozinha (fogão) e as unidades com infra-estrutura para a instalação de aquecedores de água possui também um ponto de alimentação na área de serviço. O sistema de fornecimento é o de gás liquefeito de petróleo - GLP, armazenado em cilindros localizados em área comum do edifício, no térreo, sendo seu fornecimento efetuado por concessionária contratada pelo condomínio.

Nota Importante 1: A construtora entrega o edifício já com o contrato de fornecimento de gás em andamento e recomenda que o mesmo seja mantido e sempre renovado pelo condomínio quando de seu término.

Nota Importante 2: Os tanques de armazenamento bem como outros equipamentos

instalados na central de gás (medidores, válvulas, etc.) são fornecidos pela concessionária através de comodato, devendo a manutenção preventiva ou corretiva desses equipamentos serem efetuados somente pela Assistência Técnica do fornecedor.

Prazos de Garantia

Material:

De acordo com o fabricante.

Serviço:

Vedação das junções - **1 ano**

Cuidados de Uso e Manutenção Preventiva

- Não permita que crianças brinquem próximo à bateria de botijões de gás, nem pessoas fumando ou manuseando material inflamável.
- Mantenha sempre a porta do compartimento de gás fechada e trancada. As chaves devem permanecer com o zelador.
- Ninguém, fora o zelador, deverá ter acesso aos registros de troca ou recarga dos botijões.
- Quando da instalação de seu fogão, procure técnico habilitado e utilize sempre as peças recomendadas pelo fabricante.
- Feche sempre o registro de gás no seu apartamento, quando o fogão não estiver em uso.
- Comunique, em caso de vazamento, imediatamente, o corpo de bombeiros e desligue todos os equipamentos elétricos e luzes, abra todas as janelas e portas e deixe ventilar. Procure, também, a empresa responsável pela instalação do sistema.
- Quando da troca dos botijões poderá haver entrada de ar na tubulação, e, por isso, uma pequena demora no retorno do gás poderá ocorrer.
- Qualquer problema em relação à tubulação e fornecimento de gás, procurar a empresa responsável pela instalação do sistema.
- Nunca teste ou procure vazamentos num equipamento a gás utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável. Recomenda-se, para isso, o uso de espuma de sabão ou sabonete. É recomendável, também, a instalação de um detector eletrônico de vazamento de gás junto aos aparelhos;
- Os ambientes onde se situam aparelhos a gás devem permanecer ventilados para que o gás e os pontos de combustão se dispersem. As explosões ocorrem pelo acúmulo de gás em determinado local. **NUNCA** bloqueie a ventilação;
- Se algum morador sentir, em sua unidade, cheiro de gás, deverá preliminarmente verificar se todos os registros dos aparelhos a gás estão fechados. Em seguida, verificar se o odor provém de fora. Persistindo o cheiro, notificar imediatamente ao zelador que se comunicará com a concessionária;
- Leia com atenção os manuais que acompanham os aparelhos que funcionam a gás;
- Para execução de qualquer serviço de manutenção ou de instalação de equipamentos, sirva-se de empresas especializadas ou profissionais habilitados, utilize materiais (flexíveis, conexões, etc.) adequados;
- Verifique periodicamente os equipamentos (fogão, aquecedor), conforme orientação do fabricante.

Perda da Garantia

- Se for verificada a instalação inadequada de equipamentos (equipamentos diferentes dos especificados em projeto);
- Se for verificado que a pressão utilizada está fora da especificada em projeto;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

MINUTERIA, PARA-RAIO, TELEFONIA, PORTÕES e INTERFONE

- Não deixe que curiosos modifiquem o sistema.
- Executar limpeza semestral do pára-raio, haste tipo **FRANKLIN**, para livrá-la do zinabre.
- Verificar aterramento com eletricista especializado, e certificar-se que a resistência da tomada do terra seja inferior a 5 ohms.
- Verificar também a cordoalha condutora, sua fixação e evitar contato com a superfície do edifício.
- Nunca permita a instalação de antenas parabólicas, antenas coletivas ou quaisquer outros equipamentos acima do nível do pára-raio.
- Problemas com telefonia procure verificar se não são provenientes do aparelho ou alguma ligação solta antes de procurar um técnico ou a concessionária, pois, na maioria dos casos, são de fácil solução.
- Os pontos telefônicos estão aptos a receber os aparelhos, cabendo ao comprador pedir a ligação da linha à concessionária local.
- Os portões já foram automatizados, com motores, que devem ser constantemente verificados e mantidos. Quando houver quaisquer problemas com o equipamento, procurar preferencialmente a assistência técnica do fabricante. Não permita que curiosos mexam nos motores. Lubrifique sempre os trilhos e cabos dos portões.
- Os interfones já foram testados. Quaisquer problemas que venham a ocorrer procure preferencialmente a empresa responsável pelo serviço ou a assistência técnica do próprio fabricante do equipamento.

ANTENA COLETIVA E TV CABO

- O sistema de antena coletiva deverá sempre estar em perfeitas condições, chamando um técnico para realizar sua manutenção.
- O sistema de Tv a Cabo é mantido e vistoriado pela própria empresa que presta tal serviço.
- As ligações dos cabos nos aparelhos devem ser feitas com conectores próprios para tal fim, devendo-se evitar ligações improvisadas que possam prejudicar a qualidade da transmissão.
- No caso de instalação de vários aparelhos de TV deve-se consultar um técnico para verificar a possível necessidade de instalação de amplificadores de sinal.

TELHADO

- Nunca deixe nenhuma pessoa sem ser profissionais habilitados subir ao ático e acessar ao telhado. Há riscos de acidentes graves.
- Não pise ou transite em área de telhado.
- Em caso de destelhamento por vento forte, substitua as telhas danificadas imediatamente.
- A limpeza das calhas deve ser mensal, desobstruindo a descida das águas pluviais.
- Sempre que houver tempestades fortes, vistorie logo após toda a área de telhado.
- Verifique se os parafusos de fixação estão calafetados com massa plástica. Caso tenha algum desprotegido, proceda a sua aplicação imediatamente.
- Em caso de lajes de cobertura impermeabilizadas (sem cobertura de telhas), evite andar nas mesmas e em hipótese alguma permita perfurações que possam afetar a impermeabilização.

FAZENDO OBRAS E SERVIÇOS DE ADAPTAÇÃO NO IMÓVEL

O proprietário somente pode realizar “obras” complementares em seu imóvel, como colocação ou fechamento de vãos, após a entrega das chaves, quando assume total responsabilidade sobre o seu imóvel. Porém é necessário adotar os seguintes cuidados:

-Comunicar formalmente ao administrador ou síndico e montar um esquema para retirada de entulho (que deve estar ensacado) do apartamento, para não incomodar os demais condôminos;

-Não efetuar, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação (pilares ou vigas) ou das instalações principais (hidráulica, elétrica ou gás).

-Para a fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas e outros) que necessitem furação em paredes ou pisos de seu apartamento, é importante tomar os seguintes cuidados:

Na fixação de objetos nas paredes, verificar se o local escolhido não é passagem de tubulações, pilares ou vigas (mais difíceis de serem perfurados);

Para melhor fixação recomenda-se o uso de parafusos com buchas, por serem considerados ideais para paredes de alvenaria de blocos cerâmicos. Recomenda-se evitar o uso de pregos para que não danifiquem o acabamento;

Ao executar armários embutidos sob pias de banheiros e cozinhas, instruir os marceneiros contratados, para não baterem ou retirarem os sifões e ligações flexíveis, evitando vazamento;

Evitar perfuração da parede próximo ao quadro de luz e nos alinhamentos de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;

Evitar furar os pisos dos banheiros para evitar danos na impermeabilização;

PROGRAMANDO A MUDANÇA

A data e horários da mudança devem ser comunicados ao Síndico ou à administradora ou zelador.

Para programar o transporte de seus móveis é importante observar se as dimensões dos móveis e/ou equipamentos são compatíveis com as dimensões dos ambientes, do elevador de serviços e dos vãos das portas de acesso ao apartamento.

USANDO OS ELEVADORES

O edifício é dotado de elevadores destinados à utilização social e serviços. Assim, todo e qualquer transporte de móveis e/ou de grandes embalagens deve ser efetuado pelo respectivo elevador de serviço.

Os elevadores têm garantia de fábrica contada a partir da entrega dos mesmos efetivada no Contrato de Assistência formalizado com o fabricante. Tal garantia prevê a substituição de peças e equipamentos que apresentarem falhas de fabricação ou montagem, excluídas as ocorrências por abuso, uso inadequado e negligência.

Recomenda-se que a manutenção seja realizada pelo próprio fabricante, para manter a validade da garantia.

Constantes problemas que impedem o funcionamento dos elevadores podem ser evitados a partir da adequada utilização dos mesmos, atentando-se para algumas medidas práticas, conforme apresentadas no quadro a seguir.

UTILIZAÇÃO CORRETA DO SEU ELEVADOR

Apertar o botão apenas 1 vez.

Somente abrir a porta do pavimento quando a porta inteira do elevador estiver completamente aberta.

Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador.

Não ultrapassar o número máximo de passageiros permitidos, que está indicada em uma placa no interior da cabina.

Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores.

Não reter o elevador em um andar.

Não fumar no interior da cabina.

Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicitar auxílio externo através do interfone ou do alarme, sem tentar sair sozinho do elevador.

Jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio.

Jamais tentar retirar passageiros da cabina quando o elevador parar entre pavimentos, pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes.

Nunca entrar no elevador com a luz apagada.

USANDO O SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE À INCÊNDIO

Neste edifício os halls de serviço possuem extintores, rede de hidrantes e são bloqueados por portas corta-fogo.

Os extintores de incêndio servem para um primeiro combate a pequenos incêndios. Para tanto, é importante ler atentamente as instruções contidas no corpo do próprio equipamento, especialmente no que diz respeito às classes de incêndio para a qual é indicado e como utilizá-lo.

Classe de Incêndio	Tipo de Incêndio	Extintor Recomendado
A	Materiais sólidos, fibras têxteis, madeira, papel, etc.	Água pressurizada
B	Líquidos inflamáveis e derivados de petróleo	Gás Carbônico, Pó Químico Seco, Espuma
C	Material elétrico, motores, transformadores, etc.	Gás Carbônico, Pó Químico
D	Gases inflamáveis sob pressão	Pó Químico

O extintor e o local de sua colocação não devem ser alterados, pois foram determinados pelo Corpo de Bombeiros.

Incêndios de maior intensidade podem ser combatidos pelo uso de hidrantes, desde que não localizados em líquidos inflamáveis e/ou equipamentos elétricos. As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança, em qualquer ponto do pavimento.

As portas corta-fogo têm a finalidade de impedir a propagação do fogo e proteger as escadas durante a fuga em caso de incêndio, sendo importante que se mantenham sempre fechadas para que o sistema de molas não seja danificado e impeça o perfeito funcionamento em caso de necessidade. O acesso a essas portas nunca pode estar obstruído.

EM CASO DE INCÊNDIO:

-Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado, etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura.

-Ligue para o corpo de bombeiros pelo número 193.

-Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado conforme descrito na tabela de classes de incêndio.

-Em caso de não saber manusear os extintores, saia do local imediatamente, fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores.

-Jamais utilize os elevadores em caso de incêndio.

-Não tente salvar objetos - a sua vida é mais importante.

INFORMAÇÕES ÚTEIS

Segurança

Não utilizar qualquer aparelho sanitário (bacias, caixa acoplada, tanque, lavatórios) como ponto de apoio, que pode quebrar provocando um acidente.

Não se pendurar nas janelas para limpeza dos vidros; utilizar utensílios com cabos alongados especiais para esse fim.

No caso de ausências prolongadas, é aconselhável fechar o registro de gás.

Nunca testar ou provocar vazamentos no equipamento à gás utilizando fósforos ou qualquer outro material inflamável. Recomenda-se para este fim o uso de espuma de sabão. Em caso de dúvida fechar imediatamente o registro e solicitar auxílio de empresa especializada. Abrir as janelas e procurar não acender fósforos, não usar objetos que produzam faíscas, nem acionar os interruptores.

Apesar dos riscos de incêndio em edifícios residenciais serem pequenos, eles podem ser provocados por descuidos como esquecer ferros de passar roupas ligados, panelas super aquecidas, curtos-circuitos ou mesmo cigarros mal apagados.

Empregados do Condomínio

As ordens aos empregados do condomínio devem ser dadas apenas pelo Síndico. Se algum condômino tiver alguma restrição ou reclamação a fazer, deve ir diretamente ao Síndico. Jamais reclamar de forma direta com o funcionário.

É importante lembrar que o funcionário do condomínio não é empregado particular durante a jornada de trabalho.

O lixo

O lixo deve ser depositado em local e horários estabelecidos pelo regulamento interno do edifício, devidamente envolvidos em sacos plásticos de pequeno volume, fechados ou embrulhados em pequenos pacotes, para posterior remoção.

Instalação de proteções em janelas

Há duas alternativas para instalação de redes ou grades nas janelas do apartamento:

aprovar em assembléia a colocação padronizada em todas as janelas existentes na parte externa do edifício;

o condômino interessado deve instalar pelo lado interno da janela de modo a não ferir estética da fachada.

ATENDIMENTO AO CLIENTE E GARANTIAS

Em caso de necessidade de solicitação de serviços de Assistência Técnica em seu imóvel, é necessário formalizar o pedido por meio de carta, aos cuidados do Departamento de Assistência Técnica da Construtora.

Durante o prazo de garantia, seu pedido será avaliado por um técnico responsável da empresa que, comprovada a eventual responsabilidade da Construtora, determinará a execução dos serviços em datas a serem combinadas entre as partes.

É importante lembrar que o atendimento a reclamações não significa o reconhecimento por parte da Construtora da existência de defeitos ou danos de sua responsabilidade.