

# **Manual do Proprietário**

## **Residencial Maria de Lourdes**

**Parabéns! Você é proprietário de um imóvel construído pela INLAR Construtora, através de nossa política de qualidade e compromisso com o cliente, orientamos você a sempre utilizar este manual, para consultas e realizar os procedimentos corretos aqui descrito em seu imóvel.**

## Sumário

1.	APRESENTAÇÃO	6	
1.	PROCEDIMENTOS INICIAIS	8	
1.1.	Primeiros passos	8	
1.2.	Cuidados na colocação e no transporte de móveis	9	
1.3.	Responsabilidades do proprietário	10	
2.	INFORMAÇÕES SOBRE UTILIZAÇÃO, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO		13
2.1.	Aço inoxidável	13	
2.2.	Alvenaria	13	
2.3.	Antena coletiva e TV por assinatura	14	
2.4.	Automação de portões	15	
2.5.	Azulejos, cerâmicas e pedras	15	
2.6.	Circulação	16	

2.7.	Espelhos	17
2.8.	Vidros	18
2.9.	Esquadria de madeira, ferragens e maçanetas	19
2.10.	Esquadrias e peças metálicas ou em metalon	20
2.11.	Estrutura	21
2.12.	Forro de gesso	22
2.13.	Garagem e estacionamento	22
2.14.	Iluminação de emergência	23
2.15.	Impermeabilização	23
2.16.	Instalações elétricas	24
2.17.	Instalações hidro- sanitárias	29
2.18.	Instalação de prevenção e combate a incêndio	32
2.19.	Instalações telefônicas	35

2.20.	Inter fonia	35
2.21.	Louças e metais sanitários	36
2.22.	Pinturas	37
2.23.	Portas, marcos, alisares e rodapés	37
2.24.	Rejuntamentos	38
2.25.	Fachada aerada/ventilada	39
3.	TABELAS DE MATERIAIS DE ACABAMENTO	40
3.1.	Dos apartamentos	40
4.	SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA	47
4.1.	Curto-circuito	47
4.2.	Incêndio	47
4.3.	Perfuração em tubulação hidráulica	48
4.4.	Portão eletrônico – abertura manual	48

4.5.	Vazamento ou entupimento em tubulação de esgoto	48
5.	CROQUIS	49
6.	GARANTIA	49
6.1.	Plano de manutenção preventiva e corretiva	72
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS		78
Corpo técnico executivo		78
7.	COMPLEMENTAÇÃO	79
7.1.	Reformas e modificações	79
7.2.	Utilização das partes comuns	81

## 1. APRESENTAÇÃO

O edifício Residencial Maria de Lourdes está localizado no bairro Bom Pastor. As unidades residenciais individuais estão em um bloco, sendo o mesmo com 12 apartamentos e 4 lojas. O acesso ao residencial se dá pela Rua Fortaleza destinada ao acesso de veículos e ao acesso social e Rua Rio Grande do Sul, para acesso a lojas e veículos.

O Subsolo é composto por 1 pavimento de estacionamento com capacidade para 13 vagas.

O 1º pavimento/ térreo e composto pela área comum da edificação, 4 lojas de comércio.

O 2º pavimento é estacionamento composto por 13 vagas.

O 3º e 7º pavimento, chamados de “tipo” são constituídos de apartamentos composto por um setor social com sala, cozinha, área gourmet, banheiro social e suíte, dormitórios e área de serviço. Os apartamentos 101 e 102 possuem além dos ambientes descrito, uma área privativa descoberta.

O 8º pavimento, os apartamentos 601 e 602 chamados de “Cobertura” são compostos na parte inferior por um setor social com sala conjugada com cozinha, banho social e suíte, dormitórios e área de serviço, a parte

superior é composta, sala de estar, espaço gourmet e área privativa descoberta. O apartamento 602 possui também 1 dormitório e lavabo na parte superior. O apartamento 601 possui 1 banheiro social na parte superior. Cada pavimento também é formado por uma área comum composta de circulação vertical (escada e elevador) e um hall que dá acesso aos apartamentos.

### **Ficha técnica**

Nome do empreendimento: Residencial Maria de Lourdes

Endereço: Rua Fortaleza nº 130 Bairro: Bom Pastor

Número de pavimentos: 8 pavimentos

Número de apartamentos: 12 unidades autônomas, sendo 10 apartamentos “tipo” e 2 apartamentos com área privativa e 2 coberturas assim distribuídos:

- Subsolo – Garagem;
- 1º pavimento – Lojas e portaria;
- 2º pavimento – Garagem;
- 3º pavimento – 2 unidades (2 apartamentos com área privativa);
- 4º pavimento – 2 unidades (1 apartamentos “tipo”);

- 5º pavimento – 2 unidades (2 apartamentos “tipo”);
- 6º pavimento – 2 unidades (2 apartamentos “tipo”);
- 7º pavimento – 2 unidades (2 apartamentos “tipo”);
- 8º pavimento – 2 unidades (2 coberturas com área privativa).

## 1. PROCEDIMENTOS INICIAIS

### 1.1. Primeiros passos

Ao receber as chaves do seu apartamento, você deverá agir do seguinte modo:

- Solicitar a CEMIG, a ligação da energia elétrica do seu apartamento. Para isso é necessário o fornecimento do endereço completo, certidão de número e dos dados do consumidor, inclusive CPF, e informar o tipo de disjuntor: “bifásico 63A” para todos os apartamentos.
- Ligar o disjuntor (chave elétrica) existente na caixa de medição identificada com o número do seu apartamento. Em seguida, acionar todos os disjuntores do QT - Quadro de Distribuição de Circuitos Terminais - instalado na área de serviço.



- Providenciar, a seu critério, a aquisição e a instalação dos equipamentos necessários para uso imediato de sua moradia, tais como:
  - Luminárias: para maior eficiência e aumento da vida útil das lâmpadas, recomendamos a voltagem de 127 volts. Os pontos de luz no forro de gesso dos banheiros não foram furados, para que o proprietário o faça de acordo com sua necessidade e preferência;
  - Sugerimos que as luminárias tenham seus fios emendados por solda ou por conectores;
  - Chuveiro elétrico do banheiro: deverá ser de 220 volts com chave 32A com potência de 7.800W para todos os apartamentos. A ligação na rede elétrica deverá ser feita, preferencialmente, com conector cerâmico ou de plástico;
  - Acessórios em geral: antes da instalação de qualquer acessório, verifique nos croquis os locais onde há passagem de tubos com risco de serem perfurados. Lembre-se de que esses tubos estão embutidos em paredes que dividem dois ambientes.

## 1.2. Cuidados na colocação e no transporte de móveis

Para a decoração do seu apartamento, é importante observar as dimensões dos vãos de acesso e dos ambientes descritos abaixo:

- Acessos ao edifício:

- Portão da garagem 1: 256cm x 245cm (Largura x Altura);
- Portão da garagem 2: 267cm x 230cm (Largura x Altura);
- Portão de pedestre: 111cm x 218 cm (Largura x Altura).
- Escada:
  - Vão interno: 111cm x 118 cm (Largura x Altura) (menor vão);
  - Porta acesso a escada: 80cm x 210 cm (Largura x Altura).
- Apartamentos:
  - Acesso social: 80 x 210 cm (Largura x Altura);
  - Área de serviço: 80 x 210 cm (Largura x Altura);
  - Dormitórios: 70 x 210 cm (Largura x Altura);
  - Banho: 70 x 210 cm (Largura x Altura);
  - Circulação: 80 x 210 cm (Largura x Altura).

### 1.3. Responsabilidades do proprietário

É no momento da vistoria realizada para o recebimento das chaves que começam as responsabilidades do proprietário, relacionadas à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do apartamento. Para que essas condições sejam mantidas em um nível normal para a utilização adequada do seu

imóvel, recomendações importantes fazem parte deste manual. É imprescindível que o proprietário repasse as informações contidas nele para os demais usuários do apartamento.

A conservação das partes comuns do Residencial Maria de Lourdes também é de responsabilidade dos moradores. O regulamento interno do condomínio discrimina atividades necessárias para essa manutenção, assim como as orientações para o rateio de seus custos entre os condôminos.

É muito importante a participação de cada morador na conservação e no uso adequado para que não sejam danificados os equipamentos coletivos e as áreas de uso comum. É de suma importância e necessidade, a limpeza periódica de tubulações externas, dutos de passagem de água pluvial e calhas dos telhados. Isso evitará futuras infiltrações de água, que acarretam prejuízos aos moradores. Também fazem parte das obrigações de cada um dos usuários do edifício a aplicação e o fomento das regras de boa vizinhança.

Com relação ao condomínio, o locatário e também seus funcionários são obrigados a conhecer e a cumprir a Convenção de Condomínio e os Regimentos Internos do Edifício, devendo tal obrigação constar expressamente nos contratos de locação, sob todos os aspectos. O locatário deverá responder solidariamente com o proprietário do imóvel pelos prejuízos eventualmente causados ao condomínio na utilização das dependências do edifício.

O proprietário somente poderá executar alterações complementares em seu apartamento, como a colocação de armários embutidos, alteração de revestimentos, após a entrega das chaves, quando o proprietário assumirá total responsabilidade sobre o seu imóvel. Além disso, são necessários os seguintes cuidados:

- Comunicar formalmente ao administrador ou síndico sobre a obra antes de seu início e organizar um esquema para retirada do entulho (que deverá estar ensacado) do apartamento para não incomodar os demais condôminos;
- Não efetuar, em hipótese alguma, alterações que impliquem demolição total ou parcial das paredes do apartamento, pois elas são elementos estruturais da edificação;
- Não efetuar, em hipótese alguma, alterações que impliquem demolição total ou parcial das instalações principais (hidráulica ou elétrica).

## 2. INFORMAÇÕES SOBRE UTILIZAÇÃO, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

### 2.1. Aço inoxidável

A cuba da cozinha é feita de aço inoxidável, que é um produto industrializado, podendo receber acabamento brilhante, acetinado ou fosco. Algumas das vantagens da utilização deste material são: durabilidade, resistência à corrosão e a variações de temperatura.

Para conservação e manutenção do seu aspecto original, recomendamos:

- Para remover manchas, use água e detergente neutro, depois enxague e seque com um pano macio. Ao utilizar produtos de limpeza, verificar os componentes da fórmula e sua adequação ao material, para evitar possíveis reações químicas;
- Nunca use esponja de aço, escova, água sanitária, sapólio, ácidos e outros abrasivos que possam danificar de modo irreversível a chapa inoxidável. Utilize preferencialmente esponjas plásticas de baixa densidade.

### 2.2. Alvenaria

A alvenaria, em tijolos cerâmicos vazados, tem a função de divisão dos ambientes do seu apartamento. Alguns cuidados são necessários:

- Em caso de reformas, não faça demolições e/ou acréscimos na alvenaria sem prévia consulta a Construtora;
- A fixação de parafusos em paredes poderá danificar as tubulações embutidas, por isso, consulte antes os croquis incluídos neste manual.

### 2.3. Antena coletiva e TV por assinatura

Foi prevista para o edifício a instalação de sistema para recepção de sinais de TV. O local para instalação da antena é acima (do último pavimento) da caixa d'água. É importante ressaltar que o sistema foi projetado para ser interligado em série. Dessa forma, qualquer alteração na localização das tomadas, em seu apartamento, poderá acarretar problemas no sinal emitido aos outros pontos de TV do apartamento.

Para a instalação do aparelho de televisão, contrate um profissional para instalar a antena, passar os fios, instalar o terminal da antena e plugá-la na tomada de energia elétrica. A conexão com o terminal da antena deve ser feita através de um cabo de 75 ohms. A qualidade da recepção está diretamente relacionada à qualidade da instalação e à regulagem de seu aparelho.

O serviço de TV por assinatura é responsabilidade do proprietário que deve contratar diretamente com a empresa de sua preferência.

## 2.4. Automação de portões

O edifício Maria de Lourdes possui dois portões eletrônicos, sendo de acesso para os estacionamentos localizados no primeiro pavimento.

O portão eletrônico é acionado por motor, através de controle remoto, que cada morador deverá solicitar à empresa responsável pela execução dos mesmos. Em caso de defeito no funcionamento e/ou falta de energia, solicite a chave tipo cilindro que se encontra em poder do síndico, para que os portões possam ser abertos e fechados manualmente.

## 2.5. Azulejos, cerâmicas e pedras

Cerâmicas e azulejos são produtos industrializados, obtidos a partir de uma pasta de matérias-primas inorgânicas que, após a moldagem e o cozimento em alta temperatura, recebem um acabamento em esmalte vitrificado ou acetinado. Quando derivadas de uma mesma “partida” de forno, as cerâmicas apresentam coloração e tonalidade iguais.

Granitos são produtos da natureza, extraídos e beneficiados pelas mãos do homem. Diferenças de tonalidade, pigmentação, granulométrica e densidade são normais e ocorrem até no mesmo bloco de pedra.

Para melhor conservação desses materiais, proceda do seguinte modo:

- A limpeza deve ser feita com pano úmido. Se necessitar utilizar detergente, escolha sempre um neutro incolor. Após a limpeza, deve-se enxugar com um pano seco. Nunca use jatos de água de alta pressão, os quais podem danificar irreversivelmente as pedras e cerâmicas;
- Ao utilizar produtos de limpeza, não utilize produtos ácidos ou abrasivos, pois podem comprometer o polimento das peças, além de alterar quimicamente a sua composição. Deverão ser verificados os componentes da fórmula, a fim de evitar possíveis reações. Utilize produtos com PH neutro.

Obs.: granito é um material poroso, que aparenta “escurecer” quando molhado, tendendo a clarear com o tempo. O tempo de secagem é variável podendo levar até alguns dias.

## 2.6.Circulação

A circulação de pedestres (passeio) faz ligação entre a Rua Fortaleza com o hall social. O piso é revestido em ladrilho, e requer alguns cuidados:

- Utilizar para a limpeza, água e sabão neutro;
- Varrer com vassoura de piaçava;
- Não deixar acumular água sobre o piso.



A circulação de veículos possui piso em concreto polido, incluindo a área demarcada para vagas de estacionamento. Para manutenção preventiva do piso, é preciso:

- Utilizar produtos de limpeza sem substâncias químicas, para não danificar a pintura de demarcação das vagas;
- Varrer com vassoura de piaçava.

## 2.7. Espelhos

Os espelhos podem ser instalados nas paredes, tetos ou molduras. Para conservação e manutenção do seu aspecto original, recomendamos:

- Utilizar panos macios e limpos, para evitar riscos na superfície;
- Optar por produtos de limpeza de vidro neutros e não borrifar diretamente no espelho, aplique em um pano macio e então efetue a limpeza.

Não utilizar produtos ácidos, alcalinos e abrasivos (como lixas) na manutenção.

## 2.8. Vidros

Os vidros do residencial Maria de Lourdes são vidros temperados com espessura de 6 mm nas janelas e 8mm nas portas. Para que os vidros mantenham sua longevidade e sua aparência, é preciso observar as recomendações do fabricante:

- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam constantemente limpos, para evitar o acúmulo de poeira que, com o passar do tempo, vai se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo sua troca precoce;
- Não usar, em hipótese alguma, detergentes cuja fórmula contenha saponáceos, esponjas de aço ou qualquer outro material abrasivo;
- Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza de “cantinhos” de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o auxílio de pincel de cerdas macias, embebido em água com detergente neutro;
- Não utilizar qualquer tipo de graxa ou óleo nas articulações e roldanas, uma vez que estas trabalham sobre uma camada de nylon auto-lubrificante.

## 2.9. Esquadria de madeira, ferragens e maçanetas

Em seu apartamento, as portas de entrada e portas internas dos quartos, banhos e circulação são em madeira. Para a conservação das portas de madeira, é necessário observar:

- Para evitar o apodrecimento da madeira e o aparecimento de manchas, evite molhar a parte inferior das portas, no caso de áreas molhadas, como banhos;
- Portas que receberam o acabamento envernizado em pintura, limpar com o uso de flanela seca ou pano branco umedecido com água e sabão neutro;
- Apertar anualmente os parafusos aparentes dos fechos e maçanetas;
- A limpeza das ferragens deve ser feita com uma solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de pano macio levemente úmido;
- Evitar, na limpeza, o uso de abrasivos (palha de aço, sapólio, escovas) e solventes (gasolina, querosene, álcool, aguarrás). Esses produtos danificam o acabamento das peças;
- Periodicamente lubrifique as fechaduras e dobradiças com grafite em pó. Nunca use óleo, mesmo mineral, para lubrificar as fechaduras;

- Durante a realização de obras e reparos de modo geral no seu apartamento, proteja as ferragens com plástico. Evite a fixação de fitas adesivas tipo “crepe”, as quais são de difícil remoção e podem causar danos ao acabamento;
- Para limpeza, utilize somente pano macio embebido.

Ao utilizar produtos de limpeza, verificar os componentes da fórmula para evitar possíveis reações com o material.

### 2.10. Esquadrias e peças metálicas ou em metalon

O portão de acesso ao edifício; o de entrada de veículos é feito de metalon e pintura em tinta esmalte.

Cuidados necessários para a conservação:

- Nunca use esponja de aço, escova, água sanitária, sapólio, ácidos e outros abrasivos que possam danificar a pintura;
- Prefira as esponjas plásticas de baixa densidade;
- Para remover manchas, use água e detergente neutro, com auxílio de esponja macia, e depois enxágue, sem jogar água em excesso;
- Ao utilizar produto de limpeza, verifique os componentes da fórmula para evitar possíveis reações no metal.

## 2.11. Estrutura

A estrutura da edificação foi projetada e executada dentro das Normas Brasileiras e é constituída por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança, além de manter a forma do edifício. A estrutura do seu edifício foi realizada em concreto armado que é um tipo de estrutura que utiliza armação feita em barras de aço e concreto.

Alguns cuidados são necessários para a integridade da estrutura:

- É proibida a retirada, cortes ou aberturas nas paredes;
- O projeto das lajes foi executado de forma a suportar cargas de até 250kg/m<sup>2</sup>. Não acumule nas lajes carga superior ao peso especificado;
- Evite escavações próximas às fundações, bem como sobrecarregá-las com cargas sobre os pisos, tais como floreiras, piscinas e outros elementos que não estão determinados no projeto original;
- Em caso de reforma, não faça qualquer tipo de intervenção nos elementos estruturais sem antes consultar o construtor e o responsável técnico pelo projeto;
- Na ocorrência de infiltração de água, corrija imediatamente o problema para que a estrutura não seja comprometida;

- Antes de perfurar paredes, consultar projetos e detalhamento do seu imóvel, evitando desse modo a perfuração de tubulações de água ou energia elétrica nelas embutidas;
- Para melhor fixação dos acessórios, utilize parafusos e buchas específicas.

### 2.12. Forro de gesso

Os rebaixamentos no teto dos banheiros e área de serviço assim como possíveis outros ambientes dos apartamentos foram executados com forro de gesso e pintados com tinta acrílica.

Os forros de gesso, instalados abaixo da laje, destinam-se a encobrir as tubulações do apartamento superior e outros elementos construtivos.

Cuidados necessários:

- Evite impacto no gesso, que é um material frágil;
- Nunca dependure vasos, varal de roupas, suportes, adornos e outros objetos nos forros de gesso, pois sua estrutura não é dimensionada para suportar peso.

### 2.13. Garagem e estacionamento

A garagem está localizada no subsolo e 2º pavimento, com entrada pela Rua: Rio grande do Sul e Rua: Fortaleza, e possuem 26 vagas demarcadas no piso.

As áreas de manobra e de acesso pertencem ao condomínio e não devem ser utilizadas como vaga ou apropriadas, pois assim, todos podem transitar livremente.

#### **2.14. Iluminação de emergência**

A iluminação de emergência tem como função iluminar o espaço destinado para o tráfego de pessoas em caso de falta de energia elétrica. O seu funcionamento é acionado automaticamente no momento da interrupção da eletricidade.

#### **2.15. Impermeabilização**

Os banheiros e áreas de serviço receberão impermeabilização com membrana de polímero via plus 7000 da marca Viapol.

As áreas descobertas recebem impermeabilização em manta asfáltica.

A impermeabilização é responsável pela estanqueidade dessas áreas, evitando a infiltração de água. Os processos de impermeabilização requerem cuidados especiais para sua conservação e preservação, tais como:

- Ao fixar postes, luminárias, adornos e acessórios diversos, evite atingir a impermeabilização. Qualquer perfuração, por menor que seja, cria um ponto vulnerável que, certamente, irá provocar infiltração;

- Evite a limpeza das áreas frias com vassoura de piaçava, escova de aço ou ferramentas que possam danificar ou remover o rejuntamento. Limpe sempre com pano embebido em água;
- Evite a limpeza das áreas impermeabilizadas com ácidos;
- Verifique e refaça semestralmente o rejuntamento dos pisos frios;
- Na ocorrência de manchas de umidade no teto do seu apartamento, solicite ao proprietário do apartamento de cima que verifique o estado do rejuntamento dos pisos;
- Ao fazer modificações, consulte a empresa responsável pelos serviços de impermeabilização.

### 2.16. Instalações elétricas

As instalações elétricas do Edifício Maria de Lourdes foram projetadas de acordo com as normas técnicas vigentes, visando ao equilíbrio do sistema e possibilitando a utilização simultânea dos aparelhos elétricos necessários e usuais em residências unifamiliares. A entrada de energia e o conjunto de medição foram aprovados e vistoriados pela CEMIG.

As instalações elétricas são compostas basicamente de:



- A entrada energia elétrica da CEMIG ocorre através do poste próximo a entrada de pedestres no primeiro pavimento, e, consecutivamente, vai até o quadro de distribuição geral – QDG que assegura toda a eletricidade do edifício. A partir do QDG a energia é direcionada para o grupo de medidores;
- O medidor de energia do condomínio ou quadro de distribuição geral - QDG, cujo abriga o relógio de medição e o disjuntor geral, localiza-se na garagem subsolo;
- Quadro de distribuição de circuitos terminais - QT contém todos os disjuntores que protegem os diversos circuitos elétricos do seu apartamento e do condomínio, e está localizado na área de serviço.

As áreas de uso comum do condomínio têm seu sistema elétrico independente dos apartamentos, o seu medidor está localizado junto com o grupo de medidores na garagem.

Cada apartamento possui um Quadro de Distribuição de Circuitos Terminais - QT - instalado na circulação, o qual abriga os disjuntores que protegem os circuitos elétricos. Esses circuitos são dimensionados de acordo com a capacidade prevista para os pontos elétricos de sua área de abrangência.

DESCRIÇÃO DOS CIRCUITOS - APARTAMENTOS		
CIRCUITO	TIPO / CARGA	ESPECIFICAÇÃO
o1	Disjuntor monofásico 25 A	Tomadas dormitórios
o2	Disjuntor monofásico 16 A	Iluminação geral
o3	Disjuntor monofásico 25 A	Tomada banhos
o4	Disjuntor monofásico 25 A	Tomadas cozinha/área gourmet
o5	Disjuntor monofásico 25 A	Tomada área de serviço
o6	Disjuntor monofásico 25 A	Tomada sala estar/jantar
o7	Disjuntor bipolar 32 A	Chuveiros
o8	Disjuntor bipolar 63A	Geral

Na eventualidade de uma sobrecarga, o disjuntor de proteção do circuito desarma-se automaticamente, interrompendo o fornecimento de energia. Desse modo, quaisquer alterações que acarrete em acréscimo de

carga (acrécimo de pontos de luz, instalação de aparelhos com potência não prevista em projeto, etc.) desequilibram o sistema e são de inteira responsabilidade do proprietário.

Todas as tomadas existentes são de 127 volts. Na falta de energia, em qualquer ponto de utilização, proceda da seguinte forma:

- Confirme se houve interrupção no fornecimento de energia pela CEMIG;
- Verifique se o interruptor ou o disjuntor do QT, referente ao circuito sem energia, está desligado. Nesse caso, ligue-o;
- Persistindo o problema, ou se a chave voltar a desarmar, não insista. Pode haver uma sobrecarga no circuito ou um curto-circuito em algum aparelho ou no próprio sistema.

O sistema elétrico foi projetado, executado e testado dentro das melhores condições técnicas. Todavia, pequenos problemas podem ocorrer e você mesmo poderá identificá-los e solucioná-los. Os problemas mais frequentes são:

- Queima excessiva de lâmpadas incandescentes. Dê preferência às lâmpadas para tensão de 127/130volts;
- No caso de pequenos choques em torneiras e registros, verifique se o fio terra de algum aparelho (chuveiro, lava-louças, máquina de lavar roupa e outros) está em contato com o fio neutro da rede ou com a tubulação.

Verifique também o isolamento dos fios aparentes e impeça que eles façam contato com as peças metálicas da instalação hidráulica. Para esses procedimentos, desligue antes as chaves dos respectivos circuitos. Não conseguindo constatar qualquer anomalia, chame um técnico habilitado;

- Se o chuveiro elétrico não funcionar, verifique se o disjuntor no QT está desligado. Persistindo o problema, mande verificar a resistência do aparelho, peça que sofre desgaste com o uso;
- O aquecimento excessivo do QT é anormal. Pode ocorrer devido a mau contato elétrico, defeito nas chaves ou chave subdimensionada. É normal a substituição das chaves após algum tempo de uso. Nesses casos, providencie uma revisão no quadro;
- Em condições normais de funcionamento, os quadros de distribuição dos circuitos elétricos deverão ter manutenção anual, bastando reapertar os parafusos dos disjuntores. Esse serviço sempre deverá ser executado por profissional habilitado.

Devido às suas próprias características, as instalações elétricas, uma vez energizadas, mantêm inalteradas as condições iniciais de funcionamento. Quaisquer irregularidades posteriores provavelmente serão causadas por modificações ou ligações introduzidas inadequadamente.

## 2.17. Instalações hidro- sanitárias

O edifício conta com um completo sistema de alimentação, reserva e distribuição de água, coleta e lançamento de esgoto na rede pública e de uma rede de drenagem de águas pluviais.

Dispõe de duas caixas d'água de fibra, sendo que as mesmas possuem capacidade para 12.000 litros cada. Uma delas destinada a reserva para combate a incêndio.

O padrão da COPASA, com o registro que controla o abastecimento dos reservatórios de água está localizado próximo ao portão de acesso ao hall na Rua Fortaleza, no primeiro pavimento.

Os apartamentos dispõem de hidrômetros individualizados localizado no terraço do edifício.

Os banheiros, cozinhas dos apartamentos dispõem de um registro de gaveta que serve para interromper o fluxo de água nestes cômodos. As tubulações de entrada de água do hidrômetro até o reservatório superior, do barrilete de água fria e da distribuição interna das instalações são em tubos de PVC soldável.

A rede coletora de esgoto, de águas pluviais e de águas servidas é toda executada em tubos de PVC classe A, tipo "esgoto". O sistema de esgoto é todo ventilado para expurgo dos gases oriundos dos dejetos, eliminando o mau cheiro.

A rede secundária coleta o esgoto proveniente dos lavatórios, dos chuveiros e das pias para as caixas sifonadas e daí para a rede primária. Os lavatórios são dotados de sifão flexível em PVC, servindo para reter resíduos sólidos e impedir a passagem de mau cheiro.

Os ralos ou caixas sifonadas nos banheiros servem a todos os equipamentos, exceto ao vaso sanitário, que possui sifão em sua própria estrutura e tubulação separada das demais.

As prumadas das pias da cozinha lançam os dejetos em caixas de gordura localizadas no apartamento, que retêm os resíduos sólidos e orgânicos e cuja limpeza e manutenção devem ser feitas de forma sistemática, a cada 30 dias.

Para manutenção e conservação de todo o sistema hidro- sanitário, algumas regras devem ser observadas:

- No caso de perfuração ou dano da rede hidráulica de seu apartamento, feche imediatamente o registro de gaveta instalado no hidrômetro. Em seguida, efetue o reparo necessário;
- É comum o retorno de espuma no ralo próximo à rede de esgoto de máquinas de lavar roupa. O bombeamento da água pela máquina de lavar para a rede de escoamento provoca o aborbulhamento da mistura de água e

sabão, com conseqüente retorno de espuma. O uso de sabão próprio para máquina de lavar evita esse tipo de ocorrência;

- Proceder à limpeza periódica dos ralos, sifões das pias, tanques, das caixas sifonadas e da caixa para água de servidão, situada nos subsolos. Esta caixa destina-se à captação de água pluvial e a encaminha até a rede pública de drenagem;
- Para desentupir pias, ralos, lavatórios e tanques, não utilize ferros, arames, sondas de aço ou ferramentas inadequadas que possam perfurar a tubulação de PVC. Não use soda cáustica, acetona, ácidos ou detergentes à base de ácido clorídrico, pois esses produtos podem causar danos às tubulações. Utilize desentupidor de borracha ou, se necessário, consulte o instalador;
- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários, tais como absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, plástico de qualquer espécie, cigarros, tecidos, frascos e outros, pois podem causar entupimentos graves;
- Ao instalar torneiras, chuveiros, filtros, etc., não aperte demais as peças, pois a força excessiva pode danificar o terminal da tubulação e provocar vazamentos internos;
- Não suba nem use como apoio peças como vasos sanitários, bancadas de pia e lavatório;
- Não utilize ducha higiênica (se optar por colocá-la) como mangueira para limpar o banheiro. O mau uso desse equipamento pode danificá-lo;

- Proceda periodicamente à limpeza dos aeradores (bicos) das torneiras, para seu melhor funcionamento;
- Ao fechar torneiras e registros de pressão (chuveiros e filtro), não aperte demais, pois pode haver esmagamento da bucha de vedação. O fechamento incompleto do fluxo de água e/ou o gotejamento contínuo é indicativo da necessidade de substituição das buchas.

### **2.18. Instalação de prevenção e combate a incêndio**

O Edifício Maria de Lourdes conta com um sistema de prevenção e combate a incêndio composto de extintores instalados nos halls dos apartamentos e nos estacionamentos.

O combate a pequenos incêndios deverá ser feito com extintores, observando-se o material de combustão.



Veja a tabela a seguir:

MATERIAL	EXTINTOR RECOMENDADO
Materiais sólidos, fibras flexíveis, madeira e papel	Pó químico
Líquidos inflamáveis, derivados de petróleo, material elétrico, motores e transformadores	Pó químico
Gases inflamáveis	Pó químico

É importante citar que em circuitos elétricos energizados nunca se deve jogar água, nem usar o extintor de água pressurizada.

Os extintores de incêndio deverão ser recarregados imediatamente após o seu uso, ou quando o manômetro indicar. A carga possui validade e é necessária uma inspeção periódica, de acordo com a tabela:

TIPO	VALIDADE DA CARGA	INSPEÇÃO	TESTE HIDROSTÁTICO
Pó Químico	Conforme fabricante	Anual	5 anos

O edifício conta também com um hidrante de parede nos halls e nas garagens assim como um hidrante de recalque na calçada. O sistema de hidrantes conta com um reservatório de água de 12.000 litros, o sistema conta com uma bomba de incêndio com potência de 3,00CV vazão de 298,00 L/MIN e altura monométrica de 24 MCA. Para a bomba de incêndio existe um circuito elétrico separado com um disjuntor exclusivo na garagem, este disjuntor nunca deve ser desligado.

## 2.19. Instalações telefônicas

As instalações telefônicas foram executadas de acordo com normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Seu apartamento possui previsão para ligação de linha de telefone, com pontos distribuídos na sala de estar.

O DG de telefonia (caixa de entrada de linhas telefônicas) foi instalado no hall.

## 2.20. Inter fonia

O edifício possui um sistema de interfonia, com pontos nos apartamentos e um painel externo para permitir o acesso das pessoas junto ao portão de entrada. O painel externo permite a comunicação direta com os apartamentos. Cada apartamento possui aparelho de interfone instalado para comunicação.

Para a conservação do aparelho de interfone, recomendamos:

- Nunca jogue água na parede onde o interfone está instalado;
- Para limpeza do interfone use pano umedecido com álcool;
- Ao desligar o interfone, verifique se este ficou bem encaixado na base.

## 2.21. Louças e metais sanitários

As instalações sanitárias possuem louças e metais de acordo com as exigências das normas técnicas.

Cuidados necessários na manutenção:

- Para a limpeza das louças utilizar pano úmido com detergentes neutros e desinfetantes;
- Os metais sanitários devem ser limpos com detergentes neutros e água. Não utilizar produtos químicos, pois podem oxidar o material;
- Não utilizar produtos abrasivos, como esponjas de aço, na limpeza;
- O acúmulo de resíduos nas tubulações pode causar entupimentos nos aeradores (bico das torneiras), uma limpeza periódica pode prevenir o entupimento;
- Em caso de entupimento de pias e lavatórios não usar produtos com base de soda cáustica e ferramentas não apropriadas, como arames. Utilizar desentupidor de borracha e caso não obtiver resultado, chamar um profissional habilitado;
- Sempre fechar o registro em caso de reparos, instalações ou trocas de materiais;
- Não apoiar objetos nas torneiras e registros. Evitar colisões nos tubos dos lavatórios para evitar vazamentos.

## 2.22. Pinturas

No edifício foram aplicados três tipos de pintura:

- Acrílica - maior durabilidade e resistência à água. Por reter umidade, a pintura pode ser lavada;
- PVA - a base de água tem pouco odor e secagem rápida. Tem o acabamento fosco, fácil de aplicar e o produto tem um bom rendimento;
- Esmalte - ideal na utilização em esquadrias de ferro.

Cuidados necessários para a manutenção:

- Para limpeza, utilizar pano branco umedecido com água e sabão neutro;
- Não utilizar detergente, álcool, ácidos ou produtos químicos;
- Evitar o acúmulo de água na superfície pintada;
- Evitar a incidência de raios solares diretamente nas superfícies.

## 2.23. Portas, marcos, alisares e rodapés

As portas, marcos e alisares do seu apartamento são de madeira pintada e PVC. Os rodapés são semelhantes com a cerâmica do piso, com dez centímetros de altura embutido.

Cuidados necessários para a manutenção:

- Ao lavar os pisos dos banheiros, evite que a parte inferior das portas e alisares sejam molhadas, impedindo o apodrecimento da madeira;
- Evite a incidência direta do sol sobre as portas, pois o calor pode danificá-las;
- Verifique, anualmente, o aperto dos parafusos, pinos das dobradiças e lustro das portas.

#### 2.24. Rejuntamentos

Nos banheiros, evite o uso de produtos corrosivos e vassouras que tendem a eliminar os rejuntamentos dos pisos e paredes, podendo provocar infiltrações generalizadas. Devem ser limpos somente com água e detergentes. Não faça modificações nessas áreas que possam gerar pontos de infiltração.

A manutenção ou vistoria dos rejuntamentos é responsabilidade do proprietário do imóvel e deverá ser realizada a cada 6 meses para os rejuntes das áreas internas.

Para o rejuntamento das fachadas, a vistoria deverá ser feita a cada ano.

## 2.25. Fachada Aerada/Ventilada

A fachada ventilada é um sistema que atua como solução sustentável e estética para o edifício. É um sistema modular, seguro e leve, que afasta o revestimento da estrutura. Essa solução elimina as radiações diretas, oferecendo eficiência no conforto térmico e acústico, alta resistência a estanqueidade da água, baixa manutenção e alta limpabilidade.

Cuidados necessário para a manutenção da fachada ventilada:

- Nunca use esponja de aço, escova, água sanitária, sapólio, ácidos e outros abrasivos que possam danificar as peças que compõem a fachada;
- Evite causar impacto nas peças que compõem a fachada, pois o impacto pode danificá-las;
- Nunca faça fixação de peças ou material na fachada, pois cargas horizontais ou verticais excessivas pode danificar as peças que compõem a fachada;
- Os rejuntas da fachada devem ser verificados anualmente;
- Nunca retire nenhuma peça de porcelanato da fachada sem comunicar a construtora;
- Nenhuma mudança deve ser feita nas peças que compõem a fachada, pois mudanças feitas de forma errada podem provocar graves danos a fachada.

### 3. TABELAS DE MATERIAIS DE ACABAMENTO

#### 3.1. Dos apartamentos

TABELA DOS MATERIAIS DE ACABAMENTO			
AMBIENTES	PISO / RODAPÉ / BANCADA	PAREDES / MUROS	TETO
ÁREA SOCIAL			



<p>Sala de estar / Jantar / Cozinha/ Circulação.</p>	<p>Piso: Delta porcelanato pulpis cinza polido 84x84</p> <p>Rodapé: de 10 cm de altura no mesmo porcelanato do piso.</p>	<p>Parede: porcelanato Gaudi Broadway grey 81x81 cozinha e área gourmet.</p> <p>O restante é revestido com reboco aplicação de massa corrida e pintura acrílica na cor branca da marca Suvinil.</p>	<p>Teto: gesso corrido ou forro de gesso, aplicação de massa corrida e pintura acrílica na cor branco, marca Suvinil.</p>
<p>Área Gourmet</p>	<p>Piso: porcelanato Gaudi Broadway grey 81x81</p> <p>Rodapé: de 10 cm de altura no mesmo porcelanato do piso.</p>	<p>Parede: porcelanato Gaudi Broadway grey 81x81 área gourmet.</p> <p>O restante é revestido com reboco aplicação de massa corrida e</p>	<p>Teto: forro de gesso, aplicação de massa corrida e pintura acrílica na cor branco, marca Suvinil.</p>

	pintura acrílica na cor branca da marca Suvinil.		
Área privativa (Aptos 101, 102, coberturas 601,602)	Piso: porcelanato Gaudi Broadway grey 81x81  Rodapé: de 10 cm de altura no mesmo porcelanato do piso.	Parede: revestimento em argamassa de cimento e areia e pintura acrílica, marca Suvinil.	Não tem teto.
TABELA DOS MATERIAIS DE ACABAMENTO			
AMBIENTES	PISO / RODAPÉ / BANCADA	PAREDES / MUROS	TETO

## ÁREA ÍNTIMA

Quartos	<p>Piso: revestimento laminado régua 18,7x134 cm da marca Durafloor na cor carvalho orly</p> <p>Rodapé: de 6 cm.</p>	<p>Parede: revestida com reboco e pintura PVA na cor branco, da marca Suvinil.</p>	<p>Teto: gesso corrido e pintura PVA na cor branco, da marca Suvinil.</p>
Banho	<p>Piso: porcelanato delta furnas 70x70</p> <p>Bancada: Bancada de granito na cor marta rocha.</p> <p>Lavatório: celite</p>	<p>Parede: porcelanato delta furnas 70x70</p>	<p>Teto: rebaixo em gesso com pintura PVA branca, da marca Suvinil.</p>

TABELA DOS MATERIAIS DE ACABAMENTO

AMBIENTES	PISO / RODAPÉ / BANCADA	PAREDES / MUROS	TETO
<b>ÁREA SERVIÇO</b>			
<b>Área de serviço</b>	<p>Piso: revestimento cerâmico com dimensão aproximada de 33x61 cm, da marca biancogres.</p>	<p>Parede: revestimento cerâmico em duas paredes com dimensão aproximada de 33x61 cm, da marca biancogres, e pintura PVA branca marca Suvinil.</p>	<p>Teto: rebaixo em gesso, com pintura PVA branca, da marca Suvinil.</p>
<b>TABELA DOS MATERIAIS DE ACABAMENTO</b>			

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS		
AMBIENTES	LOUÇAS	METAIS
Banho	Bacia com caixa acoplada incepta suíte.	Torneira e acabamentos de registro em metal, da marca Deca.
Cozinha	Pia em granito São Gabriel com cuba de inox nº2, da marca Tramontina.	Torneira em metal, da marca Deca.
Área Gourmet	Pia em granito São Gabriel com cuba de inox nº1, da marca Tramontina.	Torneira em metal, da marca Deca
Área de serviço	Em PVC ou mármore sintético para aproximadamente 36 litros, da marca Decoralita, cor branca.	Torneira em metal da, marca Deca.

TABELA DOS MATERIAIS DE ACABAMENTO		
ESQUADRIAS DE MADEIRA / PVC		
AMBIENTES	PORTAS	FERRAGENS
Entrada social	Porta pivotante pronta, da marca Pormade, com dimensão 90x210.	
Porta Área de Serviço	Porta de vidro temperado, 8mm. Fornecido pela empresa Divine.	Fechadura da marca Arouca.
Portas internas	Porta convencional pronta, da marca Pormade, com dimensão 70x210 na cor branca. A porta de acesso a circulação tem dimensão 70x210.	
Porta banhos	Porta convencional pronta, da marca Pormade, com dimensão 70x210 na cor branca.	

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	
Acabamento elétrico	Fios e cabos com isolamento termoplástico, da marca Codemig ou Magatron

## 4. SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA

### 4.1. Curto-circuito

Em caso de curto-circuito, os disjuntores do quadro de comando se desligarão automaticamente, desligando também as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir o sistema, basta voltar o disjuntor correspondente à posição original, mas, antes, procure verificar a causa do desligamento do disjuntor. Chame imediatamente um profissional especializado para reparar o problema.

### 4.2. Incêndio

O combate a pequenos incêndios deverá ser feito com extintores, observando-se o material em combustão.

### 4.3. Perfuração em tubulação hidráulica

Fechar os registros de gaveta existentes no hidrômetro do apartamento e em seguida, se o fluxo de água não cessar, solicitar ao responsável pelo condomínio o fechamento do registro situado no barrilete. Para esgotar a água existente na tubulação, abra novamente os registros de gaveta do hidrômetro do apartamento e as torneiras do ambiente, providenciando, em seguida, um bombeiro hidráulico para fazer o conserto. Ao fechar o registro situado no barrilete, a alimentação de água de todos os cômodos situados nessa prumada será interrompida, sendo necessário, por isso, avisar a todos os condôminos sobre o procedimento e seu motivo.

### 4.4. Portão eletrônico – abertura manual

Em caso de defeito no funcionamento dos portões e/ou falta de energia, solicite a chave tipo cilindro, que se encontra em poder do síndico, para que os portões possam ser abertos e fechados manualmente.

### 4.5. Vazamento ou entupimento em tubulação de esgoto

No caso de algum vazamento no teto do seu apartamento, solicitar ao proprietário do apartamento superior uma revisão nos rejantes e uma vistoria nos aparelhos sanitários, feita por um bombeiro hidráulico, para detectar o problema e, em seguida, reparar os vazamentos.



## 5. CROQUIS

O croqui hidráulico será entregue junto com este manual.

## 6. GARANTIA

Nos contratos de empreitada de edifícios, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo. Este prazo de garantia legal, que no caso dos edifícios é também chamado de garantia quinquenal, refere-se exclusivamente aos casos de solidez e segurança da edificação, ou seja, ocorrências que possam causar ameaça à integridade física de pessoas.

O Código de Proteção e Defesa do Consumidor (CDC) estabeleceu uma relação entre fornecedores e consumidores no setor da construção civil. Segundo seu artigo 18, os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade, que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

Ainda segundo o CDC, são apresentados no quadro a seguir os prazos para reclamação do proprietário por vícios aparentes e ocultos. É importante ressaltar que prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por produtos e serviços.

TIPO DE VÍCIO	PRAZO PARA RECLAMAÇÃO	CONTAGEM DO PRAZO
APARENTE	90 dias	Inicia-se a partir da entrega do imóvel
OCULTO	90 dias	Inicia-se a partir do momento em que fica evidenciado o vício oculto

### Responsabilidades da Construtora

- Fornecimento do Manual do Proprietário, desenvolvido em conformidade com a NBR 14037:98, bem como o esclarecimento para o uso correto da edificação, objetivando atender às expectativas previstas de durabilidade e desempenho durante sua vida útil;
- Fornecimento do termo de garantia, constando os prazos de garantia e manutenções preventivas a serem feitas na unidade, visando a minimização de custos com a manutenção corretiva;

- Prestação do serviço de assistência técnica, desde que dentro dos prazos de garantia e o proprietário tenha realizadas todas as manutenções previstas, reparando, sem ônus, os vícios ocultos e aparentes dos serviços, respeitados os prazos legais para reclamação já citados anteriormente;
- Prestação do Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas, referentes às revisões e manutenções preventivas e garantia.

### **Responsabilidades do proprietário**

- Cumprir as instruções de uso constantes no Manual do proprietário;
- Efetuar a manutenção preventiva do imóvel conforme as orientações constantes neste Manual do Proprietário;
- Respeitar os cuidados de uso e a realização das manutenções rotineiras descritas neste Manual do Proprietário;
- Ser o responsável pela realização da manutenção preventiva de sua unidade, e corresponsável pela manutenção preventiva do conjunto da edificação;
- Contratar empresa ou profissional qualificado e credenciado pela construtora e/ou incorporadora para execução dos serviços de manutenção preventiva e inspeções;
- Permitir o acesso do profissional credenciado pela construtora e/ou incorporadora, para proceder às vistorias técnicas necessárias;

- No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção preventiva, inspeções e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando os documentos e manuais correspondentes;
- Cumprir os prazos previstos no CDC para a comunicação de vícios construtivos;
- Solicitar o serviço de assistência técnica da construtora, desde que dentro dos prazos de garantia e realizadas todas as manutenções e inspeções previstas no Manual do Proprietário, quando verificada a existência de vícios ocultos ou aparentes dos serviços, respeitados os prazos legais para reclamação já citados anteriormente;
- Manter atualizado o Manual do Proprietário, quando da realização de modificações na edificação;
- Registrar as manutenções e inspeções, constando data e responsável.

### **Perda de Garantia**

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe este Manual do Proprietário no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não e condomínios;

- Se durante o prazo de vigência da garantia não forem tomados os cuidados de uso e realizadas as manutenções rotineiras, por profissional /empresa habilitados, descritas neste Manual do proprietário;
- Se, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Se for executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas construtivos, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;
- Se houver danos por mau uso, ou não se respeitar os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
- Se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora, às dependências de sua unidade, para proceder à vistoria técnica;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou condomínio;
- Danos e defeitos ocasionados pelo desgaste natural das peças e por fenômenos meteorológicos, naturais ou por agressão de agentes químicos e incêndios;
- Se não forem observados os prazos legais para a comunicação do vício ao construtor.

- A seguir, apresentamos tabela de perda de garantias para cada sistema construtivo. As condições de perda de garantia abaixo explicitadas, deverão ser levadas em consideração juntamente com as condições já anteriormente relatadas.

TABELA DE PERDA DE GARANTIAS	
SISTEMAS	PERDA DA GARANTIA
Alvenaria Estrutural	<p>Demolição de paredes ou mudança da posição original.</p> <p>Abertura de vãos não previstos no projeto original.</p> <p>Fixações não previstas.</p> <p>Grandes impactos.</p> <p>Substituição do revestimento.</p> <p>Retirar total ou parcialmente qualquer elemento estrutural, pois poderá abalar a solidez e segurança da edificação.</p> <p>Não comunicação de ocorrência de infiltrações.</p>
Alvenaria de vedação	<p>Demolição de paredes ou mudança da posição original.</p> <p>Abertura de vãos não previstos no projeto original.</p> <p>Fixações não previstas.</p> <p>Substituição do revestimento.</p> <p>Grandes impactos.</p> <p>Retirar total ou parcialmente qualquer elemento estrutural, pois poderá abalar a solidez e segurança da edificação.</p> <p>Não comunicação de ocorrência de infiltrações.</p>

Antena Coletiva	NT
Automação de portões	Danos causados por colisões. Qualquer alteração do sistema.
Esquadrias de alumínio	Caso ocorra aplicação de abrasivos. Se forem instaladas cortinas ou quaisquer aparelhos tais como ar condicionado etc., diretamente na estrutura das esquadrias, ou que nelas possam interferir. Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação ou na modificação de seu acabamento, alterando suas características originais.
Esquadrias de madeira	Ausência de revestimento protetor. Fixação de materiais sobre sua estrutura.
Esquadrias e peças metálicas	Troca de componentes das esquadrias. Uso inadequado das portas e janelas. Caso ocorra aplicação de abrasivos. Se forem instaladas cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas, ar-condicionado etc., diretamente na estrutura das esquadrias ou que nelas possam interferir. Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento, alterando suas características originais. Na ocorrência de retenção de água.
Ferragens das esquadrias	Caso ocorra aplicação de abrasivos. Se for constatada a ocorrência de pancadas. Se for feita qualquer mudança nas ferragens, na modificação de seu acabamento, que altere suas características originais.

Forro de gesso	<p>Umidade relativa do ar no ambiente superior a 90% por mais de três horas consecutivas.</p> <p>Aplicação direta de água sobre a superfície.</p> <p>Incidência de cargas e impactos não previstos.</p> <p>Aquecimento superior a 40°C por luminárias ou outros.</p>
Iluminação automática e de emergência	<p>Qualquer mudança no sistema que altere suas características originais.</p>
Impermeabilização	<p>Danificação da manta devido à instalação de equipamento ou reformas em geral.</p> <p>Utilização de produtos e equipamentos inadequados para limpeza de reservatórios.</p> <p>Exposição a altas temperaturas.</p>
Instalações de combate a incêndio	<p>Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais.</p>
Instalações elétricas (fios e disjuntores)	<p>Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais.</p> <p>Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores e DR.</p> <p>Temperatura de trabalho com equipamentos superior a 60°.</p>
Instalações hidrosanitárias	<p>Danos causados por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou requadras).</p> <p>Instalação ou uso incorreto dos equipamentos.</p> <p>Manobras indevidas, com relação a registros, válvulas e bombas.</p> <p>Se for constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc.</p> <p>Se for constatada a retirada dos elementos de apoio (mão-francesa, coluna do tanque etc.), provocando a queda ou quebra da peça ou bancada.</p>



	<p>Se forem constatadas nos sistemas hidráulicos pressão e temperatura fora das normas (desregulam da válvula redutora de pressão, geradores de calor, aquecedores etc.).</p> <p>Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de assistência técnica.</p> <p>Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante.</p> <p>Alterações não previstas no sistema.</p>
Louças sanitárias	<p>Se constatada carga excessiva.</p> <p>Aplicação de pigmentos, solventes, ácidos ou qualquer outro material que danifique o esmalte.</p> <p>Aplicação de materiais abrasivos.</p>
Caixas de descarga e válvulas	<p>Aplicação de pigmentos, solventes, ácidos ou qualquer outro material que danifique o esmalte.</p> <p>Aplicação de materiais abrasivos.</p> <p>Danos causados por impacto ou perfurações.</p> <p>Se for constatado entupimento por quaisquer objetos jogados dentro do reservatório da caixa de descarga.</p> <p>Se forem constatadas nos sistemas hidráulicos pressão e temperatura fora das normas (desregulagem da válvula redutora de pressão, geradores de calor, aquecedores etc.).</p> <p>Reparos por pessoas não autorizadas pelo serviço de assistência técnica.</p>

<p>Instalação de interfonia</p>	<p>Aplicação de peças não originais ou inadequadas ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante.</p> <p>Contratar mão-de-obra não especializada. Qualquer alteração no sistema.</p>
<p>Instalação de telefonia</p>	<p>Qualquer alteração no sistema.</p>
<p>Juntas de dilatação de fachadas</p>	<p>Aplicação de produtos abrasivos ou ácidos. Execução de limpeza com uso de máquinas com excesso de pressão da água. Perfuração na junta de dilatação.</p>
<p>Metais sanitários</p>	<p>Se constatada carga excessiva. Aplicação de pigmentos, solventes, ácidos ou qualquer outro material que danifique o esmalte. Aplicação de materiais abrasivos.</p>
<p>Motobomba</p>	<p>Se forem constatadas, nos sistemas hidráulicos, pressão e vazão fora das normas. Aplicação de peças não originais ou inadequadas ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante. Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções previstas.</p>

Pintura interna / externa	<p>Pintura realizada pelo proprietário.  Utilização inadequada da pintura.  Lavar com jato de alta pressão.  Uso de produtos químicos, quando da limpeza.</p>
Revestimento em argamassa decorativa	<p>Reformas, vibrações, impactos, substituições, aplicação de revestimento sem autorização da construtora.  Aplicação de produtos abrasivos e alcalinos.</p>
Revestimento cerâmico (interno e externo)	<p>Reformas, vibrações, impactos, substituições e aplicação de revestimento sem autorização da construtora.  Aplicação de produtos abrasivos e alcalinos.</p>
Revestimento em pedras	<p>Reformas, vibrações, impactos, substituições e aplicação de revestimento sem autorização da construtora.  Aplicação de produtos abrasivos e alcalinos.</p>
Sistema de aquecimento central de água	<p>NT.</p>

Sistema de cobertura	<p>Deterioração do sistema de cobertura devido a impactos indesejáveis causados por lançamento de objetos ou trânsito de pessoas sobre o telhado.</p> <p>Reforma ou alteração sem aprovação da construtora.</p> <p>Retenção localizada de água na estrutura, suas ligações, calhas e rufos.</p> <p>Fixações não previstas.</p>
Sistema de proteção para descargas atmosféricas	NT
Sistema de segurança	Qualquer alteração no sistema.
Vidros	<p>Fixações não previstas.</p> <p>Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais.</p>

TABELA DE GARANTIAS							
SISTEMAS	PRAZOS						
	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Alvenaria estrutural							Problemas com a integridade do material
Alvenaria de vedação							Problemas com a integridade do material
Antena coletiva	NT	NT	NT	NT	NT	NT	NT
Automação de portões		Desempenho dos equipamentos		Problemas com a instalação			

TABELA DE GARANTIAS (Continuação)							
SISTEMAS	PRAZOS						
	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
E s q u a d r i a s  D e a l u m í n i o	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas					Problemas com a instalação ou desempenho dos materiais	
	Perfis de alumínio, fixadores e revestimento em painel de alumínio	Amassados, riscados ou manchados					Problemas com a integridade do material
	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)					Problemas de vedação e funcionamento	

TABELA DE GARANTIAS (Continuação)							
SISTEMAS	PRAZOS						
	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Esquadrias de madeira	Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas			Empenamento ou descolamento	Problemas de vedação e funcionamento		
Esquadrias e peças metálicas	Perfis e fixadores: amassados, riscados ou manchados			Perfis e fixadores: oxidação e fixação	Roldana, fechos e articulações desempenho e funcionamento. Perfis e fixadores: vedação e funcionamento		

TABELA DE GARANTIAS (Continuação)

SISTEMAS	PRAZOS						
	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Ferragens das esquadrias	Maçanetas, fechos e articulações (itens sujeitos ao desgaste natural) amassados, riscados ou manchados.			Acabamento soltando, problemas de funcionamento e desempenho do material (falhas de fabricação)			
Forro de gesso	Quebrados, trincados ou manchados			Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			



TABELA DE GARANTIAS (Continuação)

SISTEMAS	PRAZOS						
	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Iluminação automática		Desempenho dos equipamentos		Problemas com a instalação			
Iluminação de emergência		Desempenho dos equipamentos		Problemas com a instalação			
Impermeabilização							Estanqueidade
Junta de dilatação		Pintura, apoio flexível.		Execução e aderência			

TABELA DE GARANTIAS (Continuação)

SISTEMAS	PRAZOS						
	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Instalações de combate a incêndio	Quebrados, trincados ou manchados			Desempenho dos equipamentos			
Instalações elétricas	Espelhos danificados ou mal colocados			Desempenho do material e problemas com a instalação			
Instalações hidráulicas	Fissuras, riscos, quebrados			Problemas com a instalação, vedação e funcionamento			Danos causados devido à movimentação ou acomodação da estrutura

Louças sanitárias	Quebras, fissuras, riscas e manchas			Problemas com a instalação, vedação e funcionamento		Falhas na vedação	
Caixas e válvulas de descarga	Quebras, fissuras, riscas e manchas, defeito do equipamento (mau desempenho)			Problemas de instalação	Falha de vedação		
Instalação de interfonia		Desempenho do equipamento		Problemas de instalação			
Instalação de telefonia		Desempenho do equipamento		Problemas de instalação			

TABELA DE GARANTIAS (Continuação)

SISTEMAS	PRAZOS						
	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Metais sanitários	Defeito do equipamento (mau desempenho)			Problemas de instalação	Falha de vedação		
Motobomba		Desempenho do equipamento		Problemas de instalação			
Pintura externa e interna	Sujeiras, imperfeições ou acabamento inadequado			Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento			

TABELA DE GARANTIAS (Continuação)

SISTEMAS	PRAZOS						
	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Rejunte	Manchado, quebrado, trincado ou com falhas		Falhas na aderência				
Revestimento em argamassa decorativa	Trincadas, riscadas, machadas ou com tonalidades diferentes			Má aderência para ambiente agressivo		Estanqueidade e das fachadas	Má aderência para ambiente e pouco agressivo

TABELA DE GARANTIAS (Continuação)

SISTEMAS	PRAZOS						
	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Revestimentos cerâmicos	Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes				Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo que não por mau uso	Estanqueidade e das fachadas	
Revestimentos em pedra	Manchamentos causados por produtos, peças quebradas, riscadas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento				Peças soltas ou desgaste excessivo que não por uso inadequado		
Sistema de aquecimento central de água	NT	NT	NT	NT	NT	NT	NT

TABELA DE GARANTIAS (Continuação)

SISTEMAS	PRAZOS						
	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Sistema de cobertura				Instalação das calhas e rufos		Estanqueidade e das telhas cerâmicas e de concreto	Integridade do engradamento e das telhas metálicas e de alumínio
Sistema de proteção para descargas atmosféricas	NT	NT	NT	NT	NT	NT	
Sistema de segurança		Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
Vidros	Pecas quebradas, trincadas, riscadas ou manchadas			Problemas com a instalação, guarnições e acessórios			

## 6.1. Plano de manutenção preventiva e corretiva

A partir da primeira vistoria geral das condições da edificação, deve-se planejar um plano de manutenções, com objetivo de preservar e restaurar o uso e desempenho previsto nos projetos. As vistorias devem ser feitas por profissionais especializados para garantir a segurança do serviço prestado.

A manutenção preventiva e corretiva, tem a função de prevenir e detectar possíveis desgastes causados nos materiais pelo tempo de uso, exposições ao ambiente, e até mesmo agressões. Periodicamente, estes materiais devem ser inspecionados para se manterem protegidos ou serem submetidos a algum tipo de reparo. Na tabela a seguir, estão relacionados os sistemas construtivos com o tempo recomendável em que se deve realizar a manutenção.



**TABELA DA PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES**

SISTEMAS CONSTRUTIVOS	6 meses	1 ano	1 ano e meio	2 anos	2 anos e meio	3 anos	3 anos e meio	4 anos	4 anos e meio	5 anos	Após 5 anos
Alvenaria estrutural		X		X		X		X		X	A cada 4 anos
Alvenaria de vedação		X		X		X		X		X	A cada 4 anos

**TABELA DA PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES (Continuação)**

SISTEMAS CONSTRUTIVOS	6 meses	1 ano	1 ano e meio	2 anos	2 anos e meio	3 anos	3 anos e meio	4 anos	4 anos e meio	5 anos	Após 5 anos
Antena Coletiva	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A cada 2 anos
Automação de portões	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A cada 2 anos

Esquadrias de alumínio	X		X		X		X		X		A cada 2 anos
Esquadrias de madeira	X		X		X		X		X		A cada 2 anos
Esquadrias metálicas	X		X		X		X		X		A cada 2 anos
Ferragem das esquadrias	X		X		X		X		X		A cada 1 ano
Forro de gesso			X				X				A cada 2 anos
Iluminação automática	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A cada 2 anos
Iluminação de emergência											A cada mês
Impermeabilização	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A cada 2 anos
Instalação de combate a incêndio											A cada mês

Instalação elétrica		X		X		X		X		X	A cada 2 anos
Instalação de gás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A cada 6 meses
Instalações hidrosanitárias		X		X		X		X		X	A cada 1 ano
Louças sanitárias	X	X	X	X		X		X		X	A cada 2 anos
Caixas e válvulas de descargas	X	X	X	X		X		X		X	A cada 2 anos
Instalações de interfonia	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A cada 2 anos
Instalações telefônicas		X		X		X		X		X	A cada 2 anos

TABELA DA PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES (Continuação)

SISTEMAS CONSTRUTIVOS	6 meses	1 ano	1 ano e meio	2 anos	2 anos e meio	3 anos	3 anos e meio	4 anos	4 anos e meio	5 anos	Após 5 anos
Junta de dilatação nas fachadas		X		X		X		X		X	A cada 1 ano
Metais sanitários	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A cada 2 anos
Motobombas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A cada 6 meses
Pintura externa / interna		X		X		X		X		X	A cada 2 anos
Rejunte	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A cada 1 ano
Revestimento argamassa decorativa	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A cada 2 anos

TABELA DA PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES (Continuação)

SISTEMAS CONSTRUTIVOS	6 meses	1 ano	1 ano e meio	2 anos	2 anos e meio	3 anos	3 anos e meio	4 anos	4 anos e meio	5 anos	Após 5 anos
Revestimento cerâmico	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A cada 2 anos
Revestimentos em pedra	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A cada 2 anos
Sistema de cobertura	X	X	X	X	X	X	X	X	X		A cada 6 meses
Sistema de segurança	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A cada 2 anos
Vídeos		X		X		X		X			A cada 2 anos

# RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

## Corpo técnico executivo

### Projetos:

#### Arquitetônico:

- *Empresa:* INLAR Construtora;
- *Endereço / telefone / e-mail:* Rua Rio Grande do Sul, 2687 – Bairro Bom Pastor – Divinópolis – MG / (37) 3214-3871 / atendimento@inlarconstrutora.com.
- *Responsável técnico / CREA:* Saulo Batista Soares / 284571/D.

#### • Estrutural:

- *Empresa:* INLAR Construtora;
- *Endereço / telefone / e-mail:* Rua Rio Grande do Sul, 2687 – Bairro Bom Pastor – Divinópolis – MG / (37) 3214-3871 / atendimento@inlarconstrutora.com.
- *Responsável técnico / CREA:* Saulo Batista Soares / 284571/D.

## 7. COMPLEMENTAÇÃO

### 7.1. Reformas e modificações

Para realizar reformas ou modificações no apartamento, devem-se consultar as exigências feitas pelo órgão municipal responsável, as Normas Técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e a legislação vigente. Além disso, o proprietário apresentará um anteprojeto, assinado por profissional habilitado que será submetido a uma consulta prévia ao Condomínio.

Algumas precauções a serem respeitadas:

- O edifício é construído em concreto armado e alvenaria de vedação, sendo expressamente proibida a retirada ou modificação em vigas e pilares, pois estas são elementos estruturais da edificação;
- Contratar somente mão de obra especializada, com a supervisão de um profissional habilitado, para assegurar a execução e qualidade da sua reforma ou modificação;
- Garantir, em caso de alteração no projeto original, que não haverá intervenção em qualquer parte da estrutura do edifício;

- Sempre consultar o projeto estrutural original em caso de retirada, total ou parcial, de vigas, pilares ou lajes. Ainda assim, executar a alteração com a presença de um novo projeto de estrutura, assinado por profissional habilitado;
- Alterações em paredes (construção ou demolição), ou abertura de vãos, devem ter o acompanhamento de profissionais habilitados;
- Consultar os projetos de instalações antes de executar alguma furação em paredes, evitando danos às instalações embutidas;
- No caso de reparos nas instalações de esgoto, não fazer ligações nas colunas de esgotamentos de tipos diferentes;
- As alterações nas instalações elétricas devem ser acompanhadas por profissionais habilitados, já que a distribuição elétrica foi dimensionada para o uso de eletrodomésticos de uso comum em residências;
- No caso de alterações em áreas impermeabilizadas, é recomendável fazer uma consultoria com o responsável pela execução dos serviços de impermeabilização;
- De acordo com a Convenção e o Regulamento Interno do Edifício, é proibido alterar a forma externa do edifício, assim como os ornamentos das fachadas e pintar paredes e esquadrias diferentes da maneira original.



## 7.2. Utilização das partes comuns

A Convenção de Condomínio e o Regulamento Interno, contam com as normas para a utilização das partes comuns do edifício. Deve-se respeitar e obedecer, para ser mantida a conservação e segurança desses ambientes. As áreas de uso comum são compostas por:

- Hall social;
- Circulações de acesso;
- Garagem / Estacionamento;
- Terraço.