



## MANUAL DO PROPRIETÁRIO E DAS ÁREAS COMUNS

### 1.0 – Manual do Proprietário

#### **Prezado Proprietário/Administrador**

Vossa Sra. recebeu as chaves do seu empreendimento. Para evitar danos e prolongar ao máximo a vida útil do patrimônio de todos, leia com atenção este manual, o manual de garantias da Ademi e a NBR 5674 que se refere a manutenção de edificações, que visa esclarecer a forma correta de uso e manutenção do seu imóvel e do empreendimento.

Seu empreendimento foi construído de acordo com as posturas municipais, leis estaduais e federais e normas da ABNT vigentes à época de aprovação e habite-se.

Uma série de materiais heterogêneos foram utilizadas na construção da edificação. A sua durabilidade poderá ser aumentada dependendo do uso correto e da boa conservação a ele dedicada. Ao receber o empreendimento e tomar posse do mesmo, a responsabilidade pela sua conservação passa a ser de Vossa Sra., independente das garantias legais que lhe são asseguradas. A construtora já revisou e testou previamente todas as instalações. Considerando que a construção civil ainda é um processo artesanal, podem ocorrer pequenas imperfeições, que não comprometem a aparência e a qualidade do conjunto.

Ao promover qualquer tipo de modificação no seu imóvel, verifique se os revestimentos cerâmicos, ferragens, interruptores, tomadas, louças, metais sanitários, etc. ainda fazem parte da linha de produção dos fabricantes e fornecedores, conforme consta neste manual.

A Construtora não assume responsabilidade alguma por qualquer reforma que altere a concepção original do projeto, o que pode acarretar até mesmo a perda da garantia da área/ambiente/equipamento modificado e/ou perda da garantia da segurança de seu imóvel. Sendo assim, nunca confie serviços de reforma a pessoas tecnicamente não habilitadas.

Tão logo seja eleito o síndico do edifício, a Construtora passará às mãos dele um jogo de plantas com os projetos arquitetônicos, elétricos, hidráulicos, telefônicos e de prevenção contra incêndios, entre outros, bem como a garantia dos equipamentos entregues pela Construtora (as notas fiscais estão de posse da Construtora/Instaladora em caso de necessidades futuras).

Todas as instruções deste manual devem ser lidas pelo condômino para a utilização do imóvel e dos equipamentos, assim como os benefícios e vantagens obtidos. A negligência pode acarretar má conservação ou uso inadequado da unidade, isentando a construtora e os demais fornecedores de qualquer responsabilidade.

Importante! Todas as informações do manual são válidas somente nas condições originais de entrega do imóvel pela construtora, e o desempenho da edificação só é garantido dentro das condições de uso e manutenção aqui referidas.

A vida útil dos produtos também depende da sua utilização pelo condômino, que deve conservar e usar o imóvel nos termos recomendados pela construtora ou fabricante, para usufruir da garantia oferecida.

Assim como a manutenção, que passa a ser de responsabilidade do adquirente quando ele recebe as chaves ou elas estão à sua disposição. A inexistência de manutenção pode, até mesmo, afetar a segurança da construção. O adquirente é responsável:

- Pela conservação de sua unidade, cuja vida útil está intimamente ligada aos cuidados permanentes, observando o estabelecido no manual do proprietário e as normas técnicas aplicáveis;
- Pela conservação, no que lhe couber, das unidades que limitam com a sua;
- Pela conservação das partes comuns do edifício;
- Pelo cumprimento da convenção do condomínio e de seu regulamento interno;
- Pelo respeito e pelo fomento das práticas de boa vizinhança;

## **2.0 – Responsabilidade sobre a Edificação**

### **2.1 – Código de Defesa do Consumidor**

O código de defesa do consumidor determina que a Construtora responda pela reparação dos danos causados ao adquirente do imóvel por defeitos decorrentes da obra.

O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação prescreve em 90 dias. Inicia-se a contagem do prazo decadencial a partir da entrega efetiva do imóvel (vistoria acompanhada do recebimento e assinatura do termo de vistoria). Tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito. Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por defeitos decorrentes da construção bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização.

### **2.2 – Garantias e Atendimento**

Quando for necessário realizar alguma visita por suposto problema na utilização do seu imóvel, faça uma solicitação por escrito ao setor competente da Construtora (Assistência Técnica) através do e-mail: [assistencia@delman.com.br](mailto:assistencia@delman.com.br) que se encontra no verso do cartão e no folder do Delman Vip. Seu pedido será atendido por um técnico responsável. Verificado o problema durante o prazo de garantia e comprovada a eventual responsabilidade da construtora, será por esta determinada a execução dos serviços, sendo marcados em dias úteis e em horário comercial, o início do prazo estimado para realização do serviço solicitado.

A confirmação do recebimento do e-mail, se dará a partir do retorno também via e-mail da Assistência Técnica.

### **2.3 – Assistência Técnica**

A assistência técnica cobra uma TAXA DE VISITA para itens considerados NÃO PROCEDENTES. As visitas só serão realizadas com a presença do proprietário, inquilino ou síndico/administrador\* mediante assinatura em TERMO DE CIÊNCIA E RESPONSABILIDADE.

\*administrador somente no caso de empreendimentos comerciais, em edifícios residenciais somente com o síndico.

## **2.4 – Conservação e Manutenção**

Como ocorre com qualquer produto, a manutenção do seu imóvel além da técnica utilizada e da qualidade dos materiais empregados na sua construção, depende basicamente do uso adequado de seus equipamentos e componentes.

Nesse sentido é muito importante que V. Sra. Leia com atenção este manual e o conserve sempre à mão para eventual uso, quando for necessário.

## **2.5 – Vistorias e entrega:**

Na vistoria poderão ser constatados vícios aparentes, podendo ser resolvidos de imediato ou após tempo determinado pela gerência da obra, conforme a necessidade do serviço. A entrega das chaves se dá após a correção dos vícios as chaves serão entregues ou caso não hajam itens a serem corrigidos, sendo os itens registrados no termo de vistoria do imóvel. Apenas após o recebimento das chaves e constatação do proprietário que na unidade não precisaremos de correções, que o proprietário poderá iniciar o processo de reformas em seu imóvel.

Após a entrega simbólica do empreendimento, haverá uma reunião com os proprietários para definirem em assembleia o síndico e aprovarem o regimento interno do condomínio.

## **2.6 – Condomínio: Como funciona**

O Delman Empresarial terá um sistema de controle de acesso onde os visitantes terão que se identificar e fazer cadastro na recepção para ter acesso ao condomínio passando pelo sistema de catracas. Para ter acesso as garagens cada proprietário receberá será cadastrado na guarita, de modo que será disponível acesso apenas para 01 vaga de garagem e até 3 pelo sistema rotativo.

## **2.7 – Mudança e Transporte de Móveis**

### **Modificações e Reformas**

**ATENÇÃO:** Em cumprimento a NBR citada todas as reformas deverão ser realizadas com profissionais legalmente habilitados, sendo entregues a Construtora e administradora do condomínio (antes da execução

da reforma) as ARTs dos responsáveis técnicos (execuções das instalações e parte civil da reforma), bem como ART pela execução das instalações de combate a incêndio e pânico da unidade.

Os serviços de reforma e manutenção, dependendo da sua complexidade devem requerer a atuação de empresas capacitadas, especializadas ou responsáveis legalmente habilitados (engenheiros) que possam seguir as condições de projeto e de características técnicas do edifício sem colocar em risco a segurança e a durabilidade do mesmo, bem como não alterar as características estéticas do edifício.

**ATENÇÃO:** Os pilares, vigas e lajes de concreto não podem ser alterados, sob risco de comprometer a estabilidade do edifício. As prumadas de elétrica e hidrossanitária também devem ser preservadas, sob o risco de interrupção de seu uso pelos demais condôminos.

Ainda quanto à estrutura, há que se respeitarem os limites de carga para os quais se projetaram as lajes.

Recomendamos que não realizem quebras/demolições na alvenaria do peitoril (ancoragem do ACM na fachada), caso haja necessidade da instalação de infraestrutura elétrica, telecomunicações e etc., nas terminações 04,05,06,13,14 e 15 afim de evitar danos ao sistema de ancoragem do ACM em virtude do peso do acúmulo de resíduos de entulho dentro do ACM.

Recomendamos que as portas de vidro da entrada das salas, sejam fechadas todas as vezes que qualquer pessoa entre ou saia da sala, para evitar que o vidro seja estilhaçado em decorrência de impacto provocado pela ação do vento no ambiente.

Também deverão ser consultados os projetos específicos disponíveis na mídia digital entregue no ato da entrega das chaves de cada unidade.

Todo o entulho resultante da reforma deverá ser acondicionado separadamente por tipo de resíduo em sacos apropriados e transportados por empresa licenciada de coleta de entulho (caçambas) sob a responsabilidade do proprietário da unidade e seu Responsável Técnico Legalmente Habilitado.

Só confie reformas ou obras em sua unidade a empresas idôneas, que tenham efetivo conhecimento técnico. Para tanto, antes de contratar mão de obra para reforma ou manutenção, verifique se o profissional é legalmente habilitado, referências e/ou trabalhos anteriores, a fim de se certificar de que possui conhecimento no serviço a ser executado.

Será perdida a garantia da construtora nos itens que forem reformados/alterados do projeto original pelo proprietário.

## **Decoração**

**Telas e Grades:** A colocação de telas e grades em janelas deverá respeitar o estabelecido na convenção e no regulamento interno do condomínio. Estas instalações deverão ser executadas por empresas capacitadas a fim de evitar danos ao imóvel. Perfurações em peitoris não são aconselháveis por favorecerem a entrada de água. Caso necessário, recomendamos a vedação destes para evitar o surgimento de umidade, pois este tipo de serviço, não está coberto pela garantia.

**Acessórios:** Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas, papeleiras, suportes) que necessitem de perfuração nas paredes, é importante tomar os seguintes cuidados:

- Observar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, conforme o projeto entregue em mídia digital no ato da entrega das chaves da unidade;

- Evitar perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição de energia e nos alinhamentos verticais de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os condutores elétricos;
- Atentar para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede quanto para teto e piso;
- Não perfure elementos estruturais.

### **3.0 – A Edificação**

3.1 – A edificação é composta na sua integridade no que consta no projeto arquitetônico aprovado, nos projetos executivos e no que foi divulgado em publicidade.

#### **Água e Esgoto**

O condomínio ficará encarregado de gerenciar a divisão igualitária da conta entre os condôminos.

#### 3.2 – Estrutura

A estrutura da edificação é composta por sistema de lajes nervuradas tipo cubeta, executadas com concreto armado. Na estrutura, a transferência de todas as cargas atuantes para as fundações é feita através de elementos lineares denominados lajes, vigas, pilares, captéis.

#### **Atenção**

- Não é permitido executar furos para passagem de qualquer elemento em toda a estrutura.

#### **Perda de Garantia**

- Conforme manual de orientação para uso, operação, manutenção e garantia da edificação da ADEMI-AL

#### 3.4 – Revestimentos

##### 3.4.1 - Cerâmicas e Porcelanatos

Os banheiros foram entregues com piso e paredes revestidos de cerâmica. No item “Especificações dos Revestimentos” estão descritas todas as informações de tipologia sobre os revestimentos.

#### **Cuidados de uso**

- Para perfeita conservação, verifique semestralmente o seu rejuntamento, para evitar eventuais infiltrações;
- Na limpeza, não utilizar água em abundância e tomar cuidado nos pontos de encontro das paredes com os tetos. Evitar o uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica, bem como vassouras, buchas ou vassourinhas de piaçava. São procedimentos que atacam o esmalte das peças e retiram o seu rejuntamento. O melhor sistema de limpeza é o uso de pano ou esponja macia, umedecidos em sabão neutro ou produtos específicos para este fim. Tomar cuidado com as tomadas e interruptores;
- **Importante** - Nunca usar materiais abrasivos, lã de aço, saponáceos, cloro puro ou muito forte. O excesso de ácido causa danos irreparáveis às placas cerâmicas;
- Nunca usar produtos com ácido fluorídrico (tipo: limpa pedra), em qualquer que seja a concentração. Estes produtos causarão danos irreparáveis a suas placas cerâmicas.

## **Prazos de Garantia**

- Conforme manual de orientação para uso, operação , manutenção e garantia da edificação da ADEMI-AL

**Importante!** A construtora não é responsável pelos acabamentos executados, pelo proprietário ou empresa contratada, na laje zero após a entrega da unidade.

## **Situações não cobertas pela garantia**

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

### 3.4.1.1 Rejunte

Tratamento dado as juntas de assentamento dos materiais cerâmicos e pedras naturais para garantir a estanqueidade e o acabamento final dos sistemas de revestimentos de pisos e paredes.

Os detalhes sobre a tipologia do rejunte utilizado está no capítulo “Especificações de Rejuntas”.

## **Cuidados de uso**

- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- A limpeza dos revestimentos poderá ser feita com sabão neutro, utilizando pano úmido ou esponjas com cerdas macias.
- Não utilizar água em abundância.
- Semestralmente deve ser feita a revisão do rejuntamento, principalmente na área dos banheiros.
- Para refazer o rejuntamento, utilizar materiais apropriados e mão de obra especializada.

## **Perda da Garantia**

- Conforme manual de orientação para uso, operação , manutenção e garantia da edificação da ADEMI-AL

### 3.4.3 - Forro de gesso

As salas foram entregues sem forro para que sejam passadas as instalações necessárias pelo teto. A instalação posterior do forro é por conta do cliente.

Os forros de gesso instalados no banheiro são do **tipo placas 60x60**.

## **Cuidados de uso**

- Sugerimos que para abrir vãos para luminárias, os mesmos sejam executados por um profissional habilitado, para que o vão aberto não ocasione trincas nas juntas das placas ou mesmo no meio dela;

### **Manutenção Preventiva**

Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Repintar o forro do banheiro	Empresa capacitada/ Empresa especializada
A cada 2 anos	Revisar as pinturas das áreas seca e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	
A cada 3 anos	Repintar paredes e tetos das áreas secas	

### **Perda da Garantia**

- Conforme manual de orientação para uso, operação , manutenção e garantia da edificação da ADEMI-AL

### **3.4.4 – Mármore e Granitos (bancadas, soleiras, filete, revestimento)**

O granito é um material natural que apresenta algumas características básicas fundamentais na sua constituição:

Granitos: São rochas magmáticas granulares (consequente da mistura de lavas de vulcões), caracterizadas pelas presenças de quartzo e feldspato. Estas diferenças na sua formação geológica fazem com que as aparências e texturas de cada um sejam tão peculiares e diferentes do outro. Além disso, rochas ornamentais por serem materiais provenientes da natureza apresentam variações características (“manchas”, veios, cores), que muitas vezes podem ser confundidas com imperfeições. Na realidade, de forma geral, dificilmente se encontrará uma pedra idêntica à outra. Como são materiais extraídos da natureza eles podem conter em sua massa elementos químicos diversos, tais como, óxidos de ferro, que podem provocar manchas ao longo do tempo. Ocorrências desta natureza e fissuras no próprio veio da placa não são cobertas pela garantia.

As peças de granito e mármore do Delman Empresarial foram distribuídas conforme abaixo:

Calçada (piso): Arabesco Jateado;

Recepção (Bancada): Granito Cinza Absoluto e Mármore Onix Everest;

Pilotis exceto calçada (piso, paredes elevadores, soleiras, portais e filetes): Arabesco Polido;

Guarita (Parede): Arabesco Polido;

Subsolo, Garagem 01 e 02 (Frente dos Elevadores parede/piso): Arabesco polido;

Pavimentos Tipo (piso, paredes elevadores, soleiras, portais e filetes): Arabesco polido;

WCs Salas (soleiras e bancadas): Arabesco polido;

Frente dos Elevadores no Hall dos Pvtos.Tipo (piso): Arabesco Polido e Levigado;

Cobertura (chapim): Arabesco Polido.

### **Atenção**

- **Nunca suba ou se apoie nos tampos e bancadas**, pois estas peças podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças;
- **Não devem ser retirados elementos de apoio** (mão francesa, coluna do tanque, etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada.
- **Não subir no granito do peitoril na coberta (chapim da platibanda)** sob o risco de quebra do material e queda da pessoa pela fachada.

### **Manutenção Preventiva**

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes;
- Verificar rejuntamento semestralmente a fim de garantir o acabamento e evitar a passagem de água;
- Em áreas molhadas ou molháveis, manter o ambiente ventilado, para evitar surgimento de fungo ou bolor;
- Sempre que agentes causadores de manchas (café, óleo comestível, refrigerantes, alimentos etc.) caírem sobre a superfície, limpar imediatamente de modo a evitar a penetração do fluido no revestimento e consequente mancha.
- As peças de granito de piso foram impermeabilizadas, refazer a impermeabilização a cada 1 ano a fim de garantir o não aparecimento de mancha causadas por penetração de líquidos diversos.

### **Prazos de Garantia**

- Conforme manual de orientação para uso, operação , manutenção e garantia da edificação da ADEMI-AL

### **Perda da Garantia**

- Conforme manual de orientação para uso, operação , manutenção e garantia da edificação da ADEMI-AL

#### 3.4.6 – Laje Zero (no concreto)

O piso das salas foi entregue na laje zero, para futura instalação de revestimento a cargo do proprietário da unidade.

Por ser um elemento estrutural, a laje não pode sofrer nenhuma alteração, como cortes, quebras ou perfurações.

A compra e instalação do revestimento fica por conta do proprietário.

Obs.: A área do banheiro foi entregue com revestimento cerâmico.

### **Cuidados de uso**

- Para aplicação do revestimento, este deverá atender à normalização vigente com relação a não comprometer o desempenho dos demais componentes do sistema;
- O contato dos revestimentos com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta poderá acarretar danos à superfície;
- Não demolir totalmente ou parcialmente o piso para passagem de componentes de sistemas ou embutir tubulações;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados: não os arrastar sobre o piso;

- Não executar furo no piso, pois pode comprometer o desempenho do sistema e prejudicar o vizinho inferior;

### **Perda da Garantia**

- Se for causado qualquer dano a laje;

#### 3.4.7 Revestimento externo

A fachada do Delman Empresarial possui duas especificações distintas. Nas fachadas Posterior e Lateral Direita foi aplicado revestimento em cerâmicas tamanho 7,5 x 7,5 cm, nos demais locais a fachada foi revestida com ACM (painéis de alumínio composto) e pele de vidro.

Assim, os cuidados de uso e manutenção preventiva serão diferentes para os dois tipos de revestimento.

##### 3.4.7.1 - Cuidados de uso – Revestimento Cerâmico

- Evitar o uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica, bem como vassouras, buchas ou vassourinhas de piaçava. São procedimentos que atacam o esmalte das peças e retiram o seu rejuntamento. O melhor sistema de limpeza é o uso de pano ou esponja macia, umedecidos em sabão neutro ou produtos específicos para este fim. Tomar cuidado com as tomadas e interruptores;
- **Importante** - Nunca usar materiais abrasivos, lâ de aço, saponáceos, cloro puro ou muito forte. O excesso de ácido causa danos irreparáveis às placas cerâmicas;
- Nunca usar produtos com ácido fluorídrico (tipo: limpa pedra), em qualquer que seja a concentração. Estes produtos causarão danos irreparáveis a suas placas cerâmicas

### **Manutenção Preventiva – Revestimento Cerâmico**

- Para perfeita conservação, verifique semestralmente o seu rejuntamento, para evitar eventuais infiltrações;
- Recomendamos a lavagem das fachadas a cada 3 anos ou quando for necessário, dependendo do estado de impregnação da sujeira causada pela poluição ou fatores naturais;
- Consulte o fornecedor dos materiais aplicados na fachada no caso de uso de outros produtos de limpeza, para indicação de empresas especializadas para o tipo de revestimento utilizado;

### **Atenção – Revestimento Cerâmico**

- Nos locais onde houver deterioração ou remoção do revestimento, devem ser restauradas por mão de obra especializada;
- Sempre verifique se os materiais de limpeza não atacam um dos acabamentos utilizados na fachada (caixilho, vidros, concreto, etc.);
- Ao iniciar a manutenção periódica, aplique o produto de limpeza em caráter experimental em uma pequena região e constate se a eficiência desejada foi alcançada, lembrando sempre de proteger a caixilharia de alumínio e os vidros.

### **Prazos de Garantia – Revestimento Cerâmico**

- Conforme manual de orientação para uso, operação, manutenção e garantia da edificação da ADEMI-AL

### **Perda da Garantia – Revestimento Cerâmico**

- Conforme manual de orientação para uso, operação , manutenção e garantia da edificação da ADEMI-AL

### **Situações não cobertas pela garantia – Revestimento Cerâmico**

- Conforme Manual de Garantias da ADEMI

### **3.4.7.2 - Cuidados de uso – ACM**

- Recomenda-se que os produtos de limpeza sejam testados sempre numa área pequena pouco visível, para verificar se a superfície é afetada, antes de realizar a aplicação em grandes áreas;
- As superfícies dos painéis devem ser limpas manualmente ou usando um dispositivo adequado de limpeza, do alto para baixo;
- A limpeza dos quadros (superfície dos perfis com o acabamento em anodização e/ou pintura e acessórios, incluindo guarnições de borracha, deverá ser feita com uma solução de água fria e detergente neutro, a 5%, com o auxílio de esponja ou pano macio (espuma macia não abrasiva); em hipótese alguma utiliza fórmulas de detergentes com saponáceos, esponja de aço, de qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo e nem produtos ácidos ou alcalinos. Sua aplicação poderá manchar o acabamento superficial e tornar a pintura opaca. A manutenção deve sempre envolver a higienização periódica dos produtos.
- Durante a lavagem de fachada com uso de máquinas de alta pressão, deve-se evitar a concentração do jato de água nas partes calafetadas com silicone, guarnições em EPDM ou qualquer outro material. A força do jato poderá arrancar estes elementos protetores contra infiltrações.
- A instalação, o uso e a remoção de sistemas de transporte e elevação, tais como escadas, andaimes, balancins, etc., devem observar os cuidados necessários para não deformar, riscar ou danificar painéis.
- Não limpe superfícies quentes (temperatura da superfície superior a 40° C), pois o processo de secagem rápida dos produtos de limpeza pode resultar em manchas. Procure executar a limpeza no lado sombreado do edifício ou em dia fresco ou nublado.

### **Manutenção Preventiva – ACM**

- Pelo fato do empreendimento está presente em ambiente urbano poluído, recomenda-se que a limpeza das peças seja feita trimestralmente.

### **Prazos de Garantia – ACM**

- As chapas de ACM possuem garantia de 5 anos conforme fabricante;

### **Perda da Garantia – ACM**

- Se os defeitos apresentados forem causados por mau uso, manuseio inadequado, substituição de peças e partes ou ajustes executados por terceiros não autorizados;
- Se ocorrerem danos aos componentes, pintura ou camada anódica causadas por agentes corrosivos, produtos alcalinos e/ou resíduos aquosos provenientes de infiltração de lajes e rebocos;
- Se o ACM tiver sido continuamente exposto a temperaturas de 70° ou superiores;
- Se a cada 6 meses o usuário/cliente não tiver realizado uma lavagem nas fachadas em ACM com água e sabão neutro e, para áreas próximas a oceanos esta periodicidade terá que ser de 4 meses;

- Se os painéis de ACM tenham sido danificados por agentes mecânicos ou expostos à emissão tóxica. Expostos a fumaça e/ou fogo bem como se forem intermitentemente ou continuamente expostos à radiação, aplicados em interior de túneis, ambientes corrosivos ou abrasivos, gases nocivos ou contaminação corrosiva na atmosfera, como ar com compostos químicos, solventes orgânicos, detergentes concentrados ou agentes umectantes;
- Se o cliente não comprovar a execução das manutenções periódicas no ACM através de Notas Fiscais de serviços emitidas por empresas que possuam constatada capacidade técnica para a execução dos mesmos (Ver NBR 5674).

#### **4.0 – Instalações de Gás**

O condomínio está conectado à rede externa de gás (GÁS NATURAL). As instalações foram devidamente aprovadas, através de Vistoria Prévia, feita pelo fiscal da ALGÁS. Existe um ligação para cada loja do empreendimento e a conta será custo individual de cada unidade que pedir a ligação. Telefones: SAC 0800-2849220 / Plantão 24 horas 0800-2840082  
www.algas.com.br

Leia com atenção o manual que acompanha o fogão ou cooktop. Caso ele não seja adequado para ser utilizado com gás canalizado, solicite visita técnica de empresa credenciada para fazer a conversão e para vender as mangueiras adequadas (o mesmo pode ser feito com a TEGGÁS através dos telefones 3334-1238 e 3334-4011).

Nunca teste ou procure vazamentos em um equipamento a gás utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável. Recomenda-se para isso o uso de espuma de sabão.

Caso ocorra vazamento, não acenda fósforos, não use objetos que produzam faíscas, nem acione interruptores de luz. Feche todas as torneiras (registros) de gás, abra as janelas e comunique-se imediatamente com a empresa responsável TEGGÁS.

#### **OBSERVAÇÕES:**

- Verifique todas as noites, antes de sair, se estão bem fechados os registros do forno e do fogão. Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada do imóvel, recomenda-se deixar desligado o registro principal do mesmo.
- A edificação funcionará apenas com o sistema de gás natural e nunca com gás de “botijão”.
- Peça ao síndico para que faça anualmente os testes de estanqueidade.

#### **5.0 – Esquadrias**

##### **5.1 - Esquadrias de alumínio**

#### **Especificação Técnica**

As janelas foram fabricadas pela Pórtico Esquadrias com perfis de alumínio de várias dimensões e bitolas e possuem vidro laminado e float de 4 ou 8mm a depender do local (ver “Vidros”). As esquadrias são do tipo maxim-ar salas (pele de vidro e janelas entre vãos de ACM, terminações 04 a 15), correr (salas das terminações 01 a 04 e 16 a 21), boca de lobo (banheiros das salas na terminação 01) e maxim-ar banheiros (salas das terminações 15 e 16).

Local	Linha	Pintura
Janela Quadro Fixo – Pilotis e Escada	Inova	Eletrostática Branca

Janela de Correr - Pilotis	Inova	Eletrostática Branca
Janela de Correr – Salas Term. 01, 02, 03, 04 e 16	Inova	Eletrostática Branca
Janela de Correr – Salas Term. 18, 19, 20 e 21	Custik (atenuação acústica)	Eletrostática Branca
Janela Boca de Lobo	Inova	Eletrostática Branca
Janela Maxim-ar – WC Salas Term. 15 e 16	Inova	Eletrostática Branca
Janela Maxim-ar e quadro fixo – Salas Term. 04, 05, 06, 13, 14, 15	Inova	Eletrostática Branca
Janela Maxim-ar – Salas Term. 07 a 12	Refinatta	Eletrostática Branca
Janela Pele de Vidro quadro fixo – Salas Term. 07 a 12	Refinatta	Eletrostática Branca
Porta de Giro com lambril e visor em vidro	Inova	Eletrostática Branca
Porta de Giro em alumínio e vidro	Inova	Eletrostática Branca
Gradil de Alumínio com Veneziana – Lajes Técnicas Tipo	-	Eletrostática Branca

**Importante!** Não permita que pessoas **não capacitadas** tentem fazer qualquer reparo, pois isso poderá causar estragos maiores e a consequente perda da garantia.

### **Cuidados de uso e manutenção**

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias;
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, evitando danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese alguma deverão ser usados materiais abrasivos, como esponjas de aço, saponáceos, entre outros;
- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, evitando-se o acúmulo de sujeira; essa operação pode ser feita com pincel de cerdas macias embebido na solução de água e detergente neutro usando-se uma flanela ou uma esponja macia;
- 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 de problemas de infiltração;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos, para garantir o perfeito funcionamento dos seus componentes;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Antes de executar qualquer tipo de pintura, proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC. Não utilize fitas do tipo “crepe”, pois elas costumam manchar as esquadrias 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 de tinta com a esquadria, limpar imediatamente com pano seco e, em seguida, com pano umedecido em solução de água e detergente neutro.

### **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 possam interferir.
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação ou no seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais.

## **5.2 -Madeira**

### **Especificação Técnica**

As portas dos banheiros são Kit Porta pronta, ou seja, a porta já vem montada de fábrica. Os batentes, guarnições, a folha da porta são em madeira recoberta com carvalho murano melamínico da FAMOSSUL MADEIRAS NORDESTE LTDA e as ferragens são todas de responsabilidade da PADO S A INDUSTRIAL COMERCIAL E IMPORTADORA

### **Cuidados de uso**

- Recomendamos não bater as portas pois, além de causar trincas na madeira e na pintura, as batidas poderão ocasionar danos às fechaduras e aos revestimentos das paredes.
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, o que evita danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese alguma deverão ser usados materiais abrasivos, como esponjas de aço, saponáceos, entre outros;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias.
- Lubrifique periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de óleo lubrificante;
- Não molhe a parte inferior e as folhas das portas para evitar deformação e apodrecimento;
- Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verifique que estes estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas;
- As portas e ferragens não estão dimensionadas para receber aparelhos que causem esforços adicionais.

### **Perda da Garantia**

- Conforme manual de orientação para uso, operação , manutenção e garantia da edificação da ADEMI-AL

## **6.0 – Vidros**

- Deve-se ter cuidado no momento de limpeza para não danificar as esquadrias de alumínio;
- Verifique a vedação e fixação dos vidros, bem como a presença de trincas, a cada ano, reconstituindo a sua integridade quando necessário.

### **Especificação Técnica**

Local	Especificação	Espessura	Tipo de vidro
-------	---------------	-----------	---------------

Janela Quadro Fixo – Pilotis	Linha Inova - Vidro cool lite 120 ST	4,0mm	Monolítico Refletivo
Janela Quadro Fixo – Escada	Linha Inova - Vidro Aramado cool lite 120 ST	4,0mm	Aramado Incolor
Janela de Correr - Pilotis	Linha Inova - Vidro cool lite 120 ST	4,0mm	Monolítico Refletivo
Janela de Correr – Salas Term. 01, 02, 03, 04, 16 e 17	Linha Inova - Vidro cool lite 120 ST	4,0mm	Laminado Refletivo
Janela de Correr – Salas Term. 18, 19, 20 e 21 (Custik)	Linha Custik - Vidro cool lite 120 ST	4,0mm	Laminado Refletivo
Janela Boca de Lobo – Salas term. 01	Linha Inova - Vidro cool lite 120 ST	4,0mm	Laminado Refletivo
Janela Maxim-ar – WC Salas Term. 15 e 16	Linha Inova - Vidro cool lite 120 ST	4,0mm	Laminado Refletivo
Janela Maxim-ar e quadro fixo – Salas Term. 04, 05, 06, 13, 14, 15	Linha Corporatta 60 - Vidro cool lite 120 ST + Float Cinza	4,0mm + 4,0mm	Laminado Refletivo
Janela Maxim-ar – Salas Term. 07 a 12	Linha Corporatta 60 - Vidro cool lite 120 ST + Float Cinza	4,0mm + 4,0mm	Laminado Refletivo
Janela Pele de Vidro quadro fixo – Salas Term. 07 a 12	Linha Corporatta 60 - Vidro cool lite 120 ST + Float Cinza	4,0mm + 4,0mm	Laminado Refletivo
Janela fachada dos garagens G1 e G2	Linha Refinatta - Vidro cool lite 120 ST + Float Cinza	4,0mm + 4,0mm	Laminado Refletivo
Porta de Giro com lambril e visor em vidro	Linha Inova - Vidro cool lite 120 ST	4,0mm	Monolítico Refletivo
Porta de Giro em alumínio e vidro	Linha Inova - Vidro cool lite 120 ST	4,0mm	Laminado Refletivo
Porta de Giro em alumínio e vidro (Guarita)	Linha Inova - Vidro cool lite 120 ST	4,0mm	Laminado Refletivo + Float
Porta de Giro em Vidro – Entrada das Salas	-	10,0mm	Temperado Incolor
Quadro fixo e Porta de Giro em Vidro – Entrada das Lojas	-	10,0mm	Temperado Incolor

### **Manutenção Preventiva**

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes;
- A limpeza deverá ser feita com uso de pano levemente umedecido e aderente as especificações de cuidados de uso;
- Em casos de quebra ou trinca, trocar imediatamente, para evitar acidentes.

### **Perda da Garantia**

- Conforme manual de orientação para uso, operação , manutenção e garantia da edificação da ADEMI-AL

### **7.0 - Pintura**

#### **Especificação Técnica**

Acabamento final de tetos e paredes que visa proporcionar proteção as superfícies ou efeito estético, aplicada sobre argamassas ou gesso liso para regularizar/uniformizar a superfície e auxiliar na proteção contra a ação direta de agentes agressivos.

### **Cuidados de uso**

- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol, utilizando cortinas nas janelas;
- Para limpeza e remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Tomar cuidado para não exercer pressão demais na superfície;
- Em caso de contato com substâncias que provoquem manchas, limpar imediatamente com água e sabão neutro;
- Evitar atrito, riscos ou pancadas nas superfícies pintadas, pois podem acarretar remoção da tinta, manchas ou trincas;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo;
- Não use álcool, querosene ou outros tipos de solvente sobre as superfícies pintadas;
- Mantenha o imóvel sempre ventilado, a fim de evitar o aparecimento de mofo na pintura. Nos períodos de inverno ou de chuva poderá ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente de condensação de água por falta de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- Para que sua sala mantenha uma aparência sempre nova, recomenda-se uma pintura geral a cada 2 anos;
- Deverá ser verificada a integridade dos tetos anualmente, reconstituindo onde for necessário, seja através de correções e/ou da repintura, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações. Além disso, é imprescindível que todas as fissuras e trincas sejam calafetadas e tratadas antes da pintura;

### **Perda da Garantia**

- Conforme manual de orientação para uso, operação , manutenção e garantia da edificação da ADEMI-AL

### **8.0 – Impermeabilizações**

#### **Especificação Técnica**

A impermeabilização protege as edificações contra a penetração indesejável de água tanto nos ambientes quanto na estrutura de concreto.

Foram impermeabilizados reservatórios inferiores, calçada, jardineira, estacionamentos internos, lajes técnicas, banheiros, coberta, reservatórios superiores e heliponto, com um sistema próprio e adequado de impermeabilização em cada caso, conforme tabela.

Convém evitar quebras e perfurações dos pisos e revestimentos das áreas impermeabilizadas.

Local	Tipo de Impermeabilização
Reservatórios Inferiores	Penetron no Concreto e Argamassa polimérica pós concretagem
Calçada	Manta Asfáltica

Jardineira	Manta Asfáltica
Estacionamentos internos	Manta Asfáltica
Lajes Técnicas	Argamassa Polimérica
Banheiros	Argamassa Polimérica
Coberta	Manta Asfáltica
Reservatórios Superiores	Argamassa Polimérica
Heliponto	Manta Asfáltica

### Atenção

Em hipótese alguma, não se deve furar os pisos e rodapés para não prejudicar a impermeabilização, mas pode-se aplicar silicone que ajuda a fixação e é vedante.

### Cuidados de uso

- Antes de executar qualquer furação nas paredes, consulte a planta de instalações hidráulicas anexa, **a fim de evitar perfurações e danos à rede hidráulica, bem como na impermeabilização, que na parede tem altura de 30 cm acima do piso;**
- Evite usar ácidos, soda cáustica ou detergentes na limpeza dos pisos e cerâmicas, que pelo seu alto poder de corrosão, tendem a eliminar os rejuntamentos dos materiais, podendo provocar infiltrações generalizadas;
- Não esfregue vassouras de piaçava ou nylon, pois também podem danificar o rejuntamento;
- Não proceder sob nenhuma hipótese a modificação sobre os locais impermeabilizados sem a orientação da construtora;
- Na cobertura do prédio, não colocar tubos de antena de TV e/ou rádio em locais não especificados pela construtora;
- Inspeccionar semestralmente os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos, bancadas, e peças sanitárias, pois falhas nos mesmos podem provocar 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 do sistema;
- Realizar periodicamente as manutenções preventivas nos rejuntos;
- Em caso de quaisquer trincas e fissuras de rodapé, comunicar imediatamente a construtora.

### Perda da Garantia

- Conforme manual de orientação para uso, operação, manutenção e garantia da edificação da ADEMI-AL

**Importante!** As áreas não impermeabilizadas não possuem garantia de estanqueidade.

## **9.0 - Elevadores**

### **Especificação Técnica**

Os elevadores foram fornecidos pela Thyssenkrupp e fabricados de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e de legislação específica.

O Delman Empresarial possui 4 elevadores sociais (01º e 02º do Subsolo ao 9º tipo, 03º e 04º do Subsolo à Cobertura) e 1 de serviço (do subsolo ao 9º tipo) para uso dos condôminos, sendo o elevador social 04º adaptável para P.N.E.

#### **Os elevadores estão equipados com:**

- Dispositivo de alarme e luz de emergência na cabine, com alimentação automática pelo gerador em caso de interrupção de fornecimento de energia;
- Sistema de intercomunicação por interfone com a recepção.
- Eliminador de Chamadas: Evita que o elevador se desloque sem necessidade
- Comando em Grupo: ao apertar a botoeira dos elevadores sociais, virá para o andar a unidade que estiver mais próxima
- Serão instalados comandos com duas botoeiras de chamada para os elevadores sociais.
- Sistema Sonoro de Aproximação da Cabine: Informa quando o elevador está chegando no andar.
- Digitalizador de voz: sistema de voz digitalizada para anúncio de andar e sentido da cabine
- Estacionamento Preferencial: após término do tempo programado, o elevador se desloca ao pavimento pré-definido para o estacionamento.

#### **Características principais:**

- **Elevadores Sociais 03 e 04**
  - Capacidade: 10 passageiros ou 750 kg;
  - Dimensão da porta: 2,00 x 0,85 m;
  - Dimensão da cabina: 2,40 x 1,40 x 1,30 m.
  - Paradas: 14
- **Elevadores Sociais 01 e 02**
  - Capacidade: 10 passageiros ou 750 kg;
  - Dimensão da porta: 2,00 x 0,85 m;
  - Dimensão da cabina: 2,40 x 1,40 x 1,30 m.
  - Paradas: 13
- **Elevador de Serviço**
  - Capacidade: 10 passageiros ou 750 kg;
  - Dimensão da porta: 2,00 x 0,85 m;
  - Dimensão da cabina: 2,40 x 1,40 x 1,30 m.
  - Paradas: 13

### **Atenção**

- Aperte o botão apenas uma vez;
- Observe o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador;

- Não ultrapasse a carga máxima permitida, que está indicada em uma placa no interior da cabine;
- Não permita que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores;
- Jamais utilize os elevadores em caso de incêndio;
- Jamais tente retirar passageiros da cabine quando o elevador parar entre pavimentos pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes;
- Nunca entre no elevador com a luz apagada;
- Não retire a comunicação visual de segurança fixada nos batentes dos elevadores;
- Não pule ou faça movimentos bruscos dentro da cabine;
- Sempre colocar acolchoado de proteção na cabine para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças;
- Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunique o zelador ou responsável;
- Não utilize indevidamente o alarme e o interfone, pois são equipamentos de segurança.

**Importante!** Se eventualmente alguém ficar preso no elevador (no caso de falta de energia elétrica, por exemplo) deverá acionar o botão de alarme ou interfone. O funcionário da portaria lhe prestará socorro e chamará a empresa responsável pela conservação do elevador. Não permita que nenhum funcionário do edifício abra a porta do elevador em caso de pane, aguarde a manutenção chegar. Este procedimento evita acidentes graves.

#### **Prazos de Garantia**

- Conforme Manual de Garantias da ADEMI

#### **Perda da Garantia**

- Conforme manual de orientação para uso, operação , manutenção e garantia da edificação da ADEMI-AL

#### **Situações não cobertas pela garantia**

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

#### **10.0 – Antena Coletiva**

Está disponível para todos as salas e lojas um sistema coletivo de TV local VHF (canais de emissoras locais abertas HD), distribuído de acordo com o projeto, onde permite que você instale seu aparelho de TV em qualquer um destes ambientes mencionados.

Fica a cargo do condomínio definir qual sistema de TV por assinatura irá utilizar no edifício, pois a passagem desses cabos serão feitas na mesma tubulação da TV local, onde os custos por pontos extras, passagens de cabos e outros serviços cobrados pela instaladora será por conta do solicitante.

Sugerimos que seja definido em conjunto a TV por assinatura que mais atende às necessidades do condomínio, afim de não saturar a tubulação existente.

#### **Garantias**

Todos os equipamentos possuem garantia de um ano, a partir da data de nota fiscal do produto. Essas garantias perderão seu efeito, se for alterada a configuração básica do sistema por pessoa não habilitada, ou capacitada para o serviço.

A empresa Contratada garante por um ano a partir da data de entrega do Edifício todos os serviços por ela prestados, ou seja, após este prazo, as correções deverão ser feitas pelos condôminos ou pelo condomínio. A garantia perderá sua validade se, dentro do período da mesma, for alterada a forma inicial como foi instalada (e foi feita conforme o projeto da Construtora) por pessoa não habilitada ou incapacitada para executar os serviços específicos, tais como pedreiros, encanadores, eletricitistas, marceneiros e etc.

A garantia perderá sua validade: Com o uso incorreto, oscilações da rede elétrica, fenômenos da natureza, mudança ou obstrução dos pontos de TV motivados por reformas e umidade.

## **11.0 Instalações elétricas e complementares**

### **Especificação Técnica**

#### **Instalações elétricas básicas**

Os principais componentes das instalações do seu apartamento são:

**Quadro de distribuição dos circuitos elétricos:** cada sala possui 01 quadro de distribuição onde está instalado um disjuntor geral de 50A, que está ligado aos medidores e a rede elétrica do empreendimento. A partir desse disjuntor o proprietário de cada sala deverá instalar os circuitos que achar necessário de acordo com a ambientação da sua sala, distribuindo assim os pontos de iluminação e tomadas. O quadro tem a capacidade para a instalação de 16 disjuntores (tipo din) parciais, totalizando uma carga máxima na sala de **7.000 volts**. No lado interno do quadro, é aconselhável colocar a relação dos circuitos e o campo de atuação de cada um. Este quadro foi projetado e rigorosamente executado dentro das normas de segurança, não podendo ter sua chave geral trocadas ou alteradas por outras de capacidades diferentes. Os circuitos do banheiro estão com a fiação chegando no quadro geral, aguardando a instalação do disjuntor.

**Interruptor Diferencial Residual (DR):** dispositivo que visa a segurança pessoal e patrimonial, pois protege tanto contra, choques elétricos, como contra pequenas fugas de corrente. Esse dispositivo funciona da seguinte forma: se você ligar, por exemplo, um secador de cabelos na tomada e ele estiver com uma pequena fuga de corrente, ou seja, a energia que o alimenta não está sendo completamente aproveitada pelo secador, mas está se perdendo, mesmo que parcialmente, pela fiação e/ou pela carcaça do aparelho, o DR se desarma e interrompe o fornecimento de energia do quadro todo. Também se desarma quando alguma fiação ou equipamento, por algum manuseio inadequado, tem seu isolamento original violado e entra em contato com a carcaça desse equipamento ou com outras partes metálicas.

**Disjuntores parciais:** a função principal dos disjuntores é proteger o circuito contra excesso de carga ou curto circuito, desligando-se automaticamente quando isto ocorrer. No caso de sobrecarga momentânea em um dos circuitos, o disjuntor em questão se desligará automaticamente. Se for novamente ligado e ele voltar a se desligar, é sinal que há sobrecarga contínua ou algum aparelho está em curto ou ainda o próprio circuito está em curto. Neste caso deve-se chamar um profissional habilitado, mantendo o circuito desligado até a chegada e inspeção deste. Não se deve aceitar conselhos de leigos e curiosos. Sempre que houver limpeza, reaperto ou manutenção das instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito, ou na dúvida, desligue a chave geral. Poderão ser instalados até 16 disjuntores,

que deve ser projetado e instalado por profissionais capacitados. De acordo com a NBR 5410:2004, é obrigatório o uso do DR pontos situados em locais contendo no geral, áreas internas molhadas em uso normal ou sujeitas a lavagens.

**Tomadas e Interruptores:** Nos banheiros, as tomadas e interruptores estão localizados de acordo com o projeto executivo de instalações elétricas. Já na sala, os interruptores e tomadas ficam de acordo com projeto elétrico feito pelo proprietário, sempre respeitando a carga máxima prevista para a sala. A instalação elétrica das salas, de um modo geral, prevê todas as tomadas com voltagem de 220 V. A quantidade e localização das tomadas deve ser prevista tendo em vista sua utilização lógica e racional, devendo assim está dimensionada para que não seja utilizado dois ou mais equipamentos na mesma tomada, impedindo assim sobrecargas que possam prejudicar as instalações elétricas da unidade.

### **Instalações complementares**

Além do quadro de distribuição elétrico, em cada sala existem 02 caixas 4x4" para as instalações de antena e telecomunicações.

### **Atenção**

- Nunca permita que pessoas não habilitadas manuseiem o quadro elétrico;
- Muita atenção a carga máxima suportada na sala: 7.000V.
- Na falta de energia elétrica por parte da concessionária, será acionado o grupo gerador que fornecerá energia para o edifício. Ele atenderá as áreas comuns, escadas e elevador.
- Não é permitida fazer qualquer mudança no quadro geral da sala sem consulta e emissão de ART pelo projetista elétrico da obra (contatos no capítulo "Fornecedores e prestadores de serviço")

### **Cuidados de uso**

- Só será permitida qualquer tipo de alteração e modificação no quadro geral da sala mediante consulta e emissão de ART do projetista elétrico da obra;
- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso, religar o componente. Caso volte a desligar, significa sobrecarga contínua ou curto em algum aparelho ou no próprio circuito, o que torna necessário solicitar análise de profissional habilitado;
- Não ligar aparelhos diretamente nos quadros;
- Verificar a carga dos aparelhos a serem instalados, a fim de evitar sobrecarga da capacidade do circuito que alimenta a tomada e garantir o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes e previstas no projeto da edificação;
- Não utilizar benjamins (dispositivos que possibilitam a ligação de vários aparelhos em uma tomada, conhecidos como "T") ou extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;
- Evite risco desnecessários; ao efetuar a simples troca de lâmpadas queimadas, desligue o circuito correspondente;
- Solicite periodicamente manutenção preventiva feita por um profissional capacitado;

### **Manutenção Preventiva**

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	Empresa especializada
	Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	
	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores e pontos de luz e outros)	
A cada 2 anos	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz e outros)	Empresa capacitada/ Empresa especializada

### **Prazos de Garantia**

- Conforme Manual de Garantias da ADEMI

### **Perda da Garantia**

- Conforme manual de orientação para uso, operação , manutenção e garantia da edificação da ADEMI-AL

A construtora não se responsabiliza pela instalação elétrica feita posteriormente no interior da sala pelo proprietário ou empresa contratada.

## **12.0 – Instalações de Interfone, Telefone, Internet**

### 12.1 – Telefones e internet

Sua unidade possui uma rede telefônica, permitindo que você instale o seu aparelho em qualquer ambiente, apenas removendo do local e instalando caixas e pontos onde desejar.

Estas tomadas também podem ser utilizadas como extensão do aparelho principal, desde que o aparelho acrescentado possua o plug idêntico ao do aparelho principal (nunca modifique a tomada existente na parede, sob pena da operadora efetuar o desligamento de sua linha).

Qualquer manutenção e modificação nesta rede só pode ser executada exclusivamente pela operadora, não cabendo a Construtora nenhuma responsabilidade sobre estes serviços.

## 12.2 – Interfones

O Edifício possui 1 (uma) central que utiliza interfone para comunicação comunicação entre a guarita e as unidades.

A guarita/recepção possui um telefone com bina , que identifica o número do apartamento que está se comunicando. O Edifício possui ainda 1 (um) Porteiro Eletrônico, instalado externamente ao prédio que chama a portaria.

### **Garantias**

Este serviço tem garantia de 1 (um) ano contado a partir da entrega do empreendimento.

Esta garantia inclui também a substituição das peças e componentes defeituosos que comprovadamente apresentarem defeito de fabricação ou desgastes anormais (que não por mau uso).

Esta garantia perderá validade se:

- O defeito apresentado for ocasionado pelo consumidor ou por terceiros estranhos;
- O produto for alterado, adulterado, fraudado, ajustado, corrompido ou consertado por pessoa ou empresa não especializada;
- As avarias ou defeitos forem ocasionados por quebra ou batida, ligação em voltagem incorreta, acidente na rede elétrica, descargas atmosféricas, intempéries, inundações, fogo, vandalismo, sabotagem terremotos e outros sinistros de natureza semelhante;
- Falta de manutenção preventiva.

## **13.0 - Instalações hidráulicas, louças e metais sanitários**

### **Especificação Técnica**

O edifício é equipado com redes de água fria, águas pluviais, esgoto e incêndio. As instalações hidráulicas e sanitárias requerem maiores cuidados, pois seu mau uso ou a falta de manutenção preventiva podem acarretar em entupimentos e vazamentos, muitas vezes de reparo difícil e dispendioso. O bom desempenho dessas instalações está diretamente ligado à observância de alguns cuidados simples.

### **Rede de água fria**

O fornecimento de água do edifício é feito pela CASAL. Depois de passar pelo medidor de consumo (hidrômetro), a água é conduzida ao reservatório inferior. A partir daí, é bombeada para o reservatório superior por um conjunto moto-bomba. Dos reservatórios superiores descem colunas de água (prumadas) que alimentam setores distintos. A alimentação de água entre os pavimentos ocorre da seguinte forma:

- Por gravidade, da cobertura ao garagem 02, ou seja, sem a utilização de algum dispositivo regulador de pressão;
- Através de rede provida de válvula redutora de pressão, que atua para preservar as tubulações e os dispositivos hidráulicos, alimentam do subsolo ao garagem 02, com válvula redutora localizada na garagem 2.

**Importante!** Ao viajar, ou caso a unidade permaneça fechada por tempo prolongado, proceda o fechamento do registro da unidade.

### **Registro geral de água**

Em cada banheiro possui um registro que o proprietário corta o fornecimento de água do banheiro em caso de manutenção ou emergência.

### **Medição de água**

A medição de água é coletiva entre as salas. Será feita uma medição para o condomínio e outra para as salas, que será feito o rateio entre os condôminos.

### **Rede de águas pluviais, esgotos e ventilações**

São água pluviais, as águas de chuvas coletadas dos telhados, lajes, escoadas através das calhas, ralos ou grelhas que, pelas prumadas, são desviadas para o subsolo e daí para a rede pública.

Os esgotos têm origem no vaso sanitário, no lavatório, nos ralos, etc... Os ramais que recebem as águas ou detritos são conectados a uma prumada principal coletora.

As prumadas recolhem as águas residuais de vários pontos do edifício, levando-as por gravidade até os desvios no subsolo, de onde seguem para a rede coletora pública.

As ventilações das redes de esgoto servem para manter as pressões nas tubulações iguais a pressão atmosférica, para que desta maneira não ocorram contrafluxos ou deterioração das tubulações. A rede é composta por prumadas e elementos de conexão ligadas as peças principais da prumadas de esgoto.

### **Louças e Metais**

Não deverão ser jogados em seu interior: papeis, panos, algodão, plásticos, absorventes ou quaisquer outros objetos que possam vir a obstruir a tubulação de esgoto, bem como não deverá haver retirada das tampas da caixa acoplada por pessoas não capacitadas, ocorrendo com isso, má utilização e conseqüentemente perda de garantia. **Não utilize qualquer aparelho como ponto de apoio, pois podem trincar e ocasionar ferimentos graves.**

### **Ralos e Caixas sifonadas**

Todos os ralos e caixas sifonadas possuem grelhas de proteção, para evitar que detritos maiores caiam em seu interior, provocando entupimentos. Use sempre a grelha de proteção.

Os ralos servem de interligação entre diversos pontos, e mantêm sempre um nível considerável de água no fundo, a fim de evitar que gases produzidos pelo esgoto exalem para o apartamento. Quando deixam de ser utilizados por longos períodos, pode haver diminuição do nível de água no fundo, causando o surgimento de retorno de mau cheiro. Portanto, se faz necessária a limpeza periódica dos mesmos, manualmente, com utilização de luvas. Não utilizar nenhuma ferramenta auxiliar.

O uso de soda cáustica poderá atacar a tubulação, devendo ser evitado. Se persistir o entupimento deverá ser chamado um profissional especializado. Caso haja algum entupimento de ralo, tomar cuidado para que ao desentupi-lo não haja perfuração do mesmo.

### **Sifões**

São tubulações que interligam as válvulas das pias e lavatórios com as tubulações de coleta de esgoto, em caso de entupimento ou demora no escoamento da água, remova o próprio sifão e proceda a limpeza, que deverá ser periódica, evitando a contaminação e entupimento da rede.

Deve-se evitar batidas nos sifões, pois, por serem sensíveis, podem originar vazamentos.

### **Atenção**

- **Nunca suba ou se apoie nas bacias e lavatórios**, pois estas peças podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças;

### **Cuidados de uso**

#### **Equipamentos**

- Não apertar em demasia os registros, torneiras, misturadores;
- Durante a instalação de filtros, torneiras, chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes;
- Não efetuar alterações na regulagem das válvulas redutoras de pressão;
- Não retirar elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque, cantoneiras de bancadas etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;
- Não usar esponja do lado abrasivo, palha de aço e produtos que causam atritos na limpeza de metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, dando preferência ao uso de água e sabão neutro e pano macio;
- Não subir ou se apoiar nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;
- A falta de uso dos mecanismos de descarga pode acarretar em ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso estes problemas sejam detectados, é indicado que seja realizada uma revisão por profissional habilitado, que poderá realizar as devidas trocas que se fizerem necessárias;
- Substitua vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos a cada ano;
- Verifique os mecanismos internos da caixa acoplada a cada 6 meses;
- Limpe e verifique a regulagem do mecanismo de descarga periodicamente.
- Limpe periodicamente os arejadores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;

- Os registros de gaveta devem trabalhar sempre na posição totalmente aberta ou totalmente fechada, caso contrário poderá vir a danificar a gaveta, ocasionando assim vazamentos.

### **Tubulações**

- Nunca despejar gordura ou resíduo sólido nos ralos de pias ou lavatórios. Jogue-os diretamente no lixo;
- Não utilizar para eventual desobstrução do esgoto hastes, água quente, ácidos ou similares;
- Antes de executar qualquer furação nas paredes, consulte o projeto hidrossanitário em anexo, para evitar perfurações e danos a rede;

### **Limpeza do Sifão / Desentupir a pia**

- Não convém colocar produtos à base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto;
- Contrate profissional legalmente habilitado para realizar a limpeza e desobstrução periódica.

### **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 (courinhos) das torneiras;
- Se for evidenciada a falta de limpeza dos arejadores, provocando acúmulo de resíduos nos mesmos;
- Se for evidenciada a retirada dos elementos de apoio provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Se for evidenciado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada nos metais sanitários;
- Equipamentos que forem 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;
- Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado, instalações de equipamentos inadequados ao sistema;
- Danos decorrentes por impactos ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
- Se forem constatadas alterações de projeto.

### **14.0 – Instalações de Combate à Incêndio**

#### **14.1 – Chuveiros Automáticos (Sprinklers)**

- O Sistema de sprinklers está presente e todos os pavimentos do empreendimento e caracteriza-se por uma canalização em aço galvanizado (variando entre ¾” até 6” dependendo do trecho dimensionado), permanentemente com água pressurizada, distribuída no teto ligada aos reservatórios. O acionamento é

térmico, a partir de uma temperatura de 68°C, rompendo a ampola de mercúrio líquido vermelho, liberando um selo de vedação que retém a saída d'água. Com a perda do selo, o jato d'água se dispersa ao incidir sobre o defletor, caindo em forma difusa sobre o foco do incêndio que causou seu acionamento, extinguindo-o. Após sua utilização, deverão ser fechados os registros da rede, situados nos halls de escada e serem realizadas as trocas imediatas das ampolas dos sprinklers. Para este sistema existe também um alarme automático através da chave de fluxo com avisador sonoro junto a central.

Chuveiros automáticos para cima – Subsolo, Garagem 01 e Garagem 02

Chuveiros automáticos para baixo – do Pilotis, Pavimentos Tipo e Cobertura

Chuveiro automático padrão, Ø 15mm			
Chuveiro tipo Spray automático de resposta rápida			
Limite temperatura	Classificação	Cor do líquido	
68 °C	Ordinário	Vermelho ou laranja	

#### QUANTO A RESERVA TÉCNICA DE INCÊNDIO

- Tipo de material: concreto
- Tipo de RTI: Formado por reservatório, localizado no subsolo.
- Volume da RTI (litros): Capacidade da reserva técnica (chuveiros automáticos) de incêndio (RTI) será de 25.000 litros

#### QUANTO A CANALIZAÇÃO PREVENTIVA

A canalização preventiva contra incêndio para rede de Chuveiros automáticos dos pavimentos foi executada em tubos de aço galvanizado, resistentes a uma pressão mínima de 18 kgf/cm<sup>2</sup>, tudo de acordo com as normas da ABNT.

#### **15.0 – Instalação Frigorífica (Split)**

- Terminação 01: 12.000Btus e 30.000Btus
- Terminação 02: 12.000Btus e 22.000Btus
- Terminação 03: 12.000Btus e 22.000Btus
- Terminação 04: 12.000Btus e 30.000Btus
- Terminação 05: 12.000Btus e 22.000Btus
- Terminação 06: 12.000Btus e 22.000Btus
- Terminação 07: 12.000Btus e 30.000Btus
- Terminação 08: 12.000Btus e 30.000Btus
- Terminação 09: 12.000Btus, 18.000Btus e 18.000Btus
- Terminação 10: 12.000Btus e 30.000Btus

- Terminação 11: 12.000Btus e 30.000Btus
- Terminação 12: 12.000Btus e 30.000Btus
- Terminação 13: 12.000Btus e 30.000Btus
- Terminação 14: 12.000Btus e 30.000Btus
- Terminação 15: 12.000Btus e 30.000Btus
- Terminação 16: 12.000Btus e 22.000Btus
- Terminação 17: 12.000Btus e 22.000Btus
- Terminação 18: 12.000Btus e 22.000Btus
- Terminação 19: 12.000Btus e 22.000Btus
- Terminação 20: 12.000Btus e 22.000Btus
- Terminação 21: 12.000Btus e 30.000Btus

**19.0 Especificações Fechaduras**

- PADO - Kit Máquina 90E RAIO IX (Fechadura Externa)
- PADO - Kit Máquina 90B RAIO IX (Fechadura para Banheiro)
- PADO - Ferragens Dobradiças e maçanetas Portas em Madeira
  - Dobradiça E 3025 R R16 IXP
  - Maçaneta IX Luma IXP
    - Roseta IX Contemp Externa 725 IXP (Porta Externa)
    - Roseta IX Contemp Banheiro IXP (Porta de Banheiro)



**20.0 Especificações dos Revestimentos Cerâmicos**

FACHADAS LATERAIS E POSTERIOR

MARCA: ELIANE

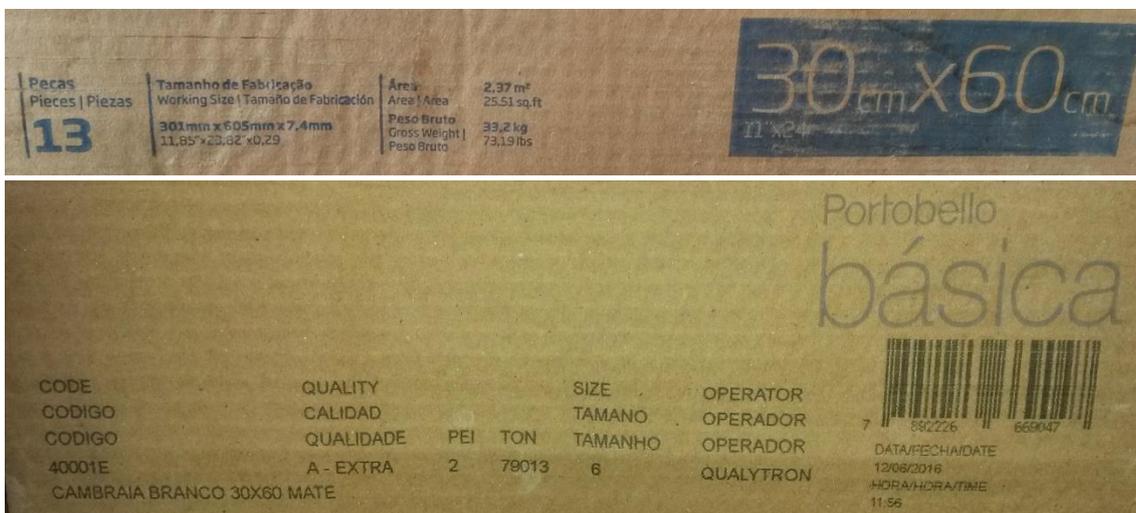




PISO WC SALAS 1º AO 9º E WC GUARITA  
 MARCA: PORTOBELLO



PAREDE WC SALAS 1º AO 9º E WC GUARITA  
 MARCA: PORTOBELLO



PAREDES WC P.N.E. PAVIMENTOS TIPO  
 MARCA: ELIANE

REFERÊNCIA <b>FORMA BRANCO BR 33,5X45</b>		CLAS. COEF. ATRITO	DIMENSÃO DE FABRICAÇÃO 335,0mm x 450,0mm 13 1/4 x 17 3/4 inches	
TONALIDADE 9789	QUALIDADE A	CONTÉM 11	ÁREA DE COBERTURA 1,66m <sup>2</sup> 17,87sq.ft.	
VARIACÃO TONALIDADE V1	TAMANHO M	ESPESSURA 8,20mm	USO GL	PESO 23,30 kg 51,49lb
28C15B118 28/03/15 0028				

REFERÊNCIA / REFERENCE / REFERENCIA / REFERÉNCIA <b>ORIGAMI AC 30X90</b>		QUALIDADE QUALITY CALIDAD QUALITE A	TAMANHO CALIBER TAMANO DIMENSION M	ABRASÃO ABRASION ABRASION ABRASION
TONALIDADE CHADE TONALIDAD TON 9502	CLAS. COEF. ATRITO FRIC. COEFF. CLASS CLAS. COEF. RODE CLASS. COEFF. FRICTION	VARIACÃO TONALIDADE SHADE VARIATION VARIACION DE TONALIDAD VARIATION DE TON V1	PISO ESMALTADO GLAZED FLOOR TILE PAVIMENTO ESMALTADO CARRELAUX DE SOL E MAILLE GL	
DIMENSÃO DE FABRICAÇÃO WORK SIZE TAMANO DE PRODUCCION DIMENSIONING BY FEET	300,0mmx902,0 mm 12 x 35 1/2"	ÁREA DE COBERTURA APPROX. COVERING AREA AREA DE REQUERIMIENTO CERCA SUPERF. DE COUVERTURE APPROX	1,62m <sup>2</sup> 17,44sq. ft.	CONTÉM PIEÇAS POR BOX PIEZAS POR CAJA UNITEC PAR BOITE 6
		PESO / WEIGHT PESO / POIDS 29,13 kg 64,37 lb	ESPESSURA THICKNESS ESPESSURA EPESSEUR 10,50 mm	USO USAGE USO UTILISATION 14/04/16 14D1 FET barras50

PISO WC P.N.E. PAVIMENTOS TIPO  
MARCA: ELIANE

REFERÊNCIA <b>FORMA BRANCO AC 45X45</b>		VARIACÃO TONALIDADE V1	TAMANHO M	CLAS. COEF. ATRITO I	DIMENSÃO DE FABRICAÇÃO 450,0 x 450,0mm 17 3/4 x 17 3/4 inches
05.24 04/08/14	TONALIDADE 04M14B237 9862	QUALIDADE A	ESPESSURA 7,40mm	CONTÉM 8	ÁREA DE COBERTURA 1,62m <sup>2</sup> 17,44sq. ft.
		PISO ESMALTADO	USO GL	PESO 23,60 kg 52,10lb	ABRASÃO 4

PAREDE WC P.N.E. PILOTIS  
MARCA: ELIANE

REFERÊNCIA / REFERENCE / REFERENCIA / REFERÉNCIA <b>ORIGAMI AC 30X90</b>		QUALIDADE QUALITY CALIDAD QUALITE A	TAMANHO CALIBER TAMANO DIMENSION M	ABRASÃO ABRASION ABRASION ABRASION
TONALIDADE CHADE TONALIDAD TON 9502	CLAS. COEF. ATRITO FRIC. COEFF. CLASS CLAS. COEF. RODE CLASS. COEFF. FRICTION	VARIACÃO TONALIDADE SHADE VARIATION VARIACION DE TONALIDAD VARIATION DE TON V1	PISO ESMALTADO GLAZED FLOOR TILE PAVIMENTO ESMALTADO CARRELAUX DE SOL E MAILLE GL	
DIMENSÃO DE FABRICAÇÃO WORK SIZE TAMANO DE PRODUCCION DIMENSIONING BY FEET	300,0mmx902,0 mm 12 x 35 1/2"	ÁREA DE COBERTURA APPROX. COVERING AREA AREA DE REQUERIMIENTO CERCA SUPERF. DE COUVERTURE APPROX	1,62m <sup>2</sup> 17,44sq. ft.	CONTÉM PIEÇAS POR BOX PIEZAS POR CAJA UNITEC PAR BOITE 6
		PESO / WEIGHT PESO / POIDS 29,13 kg 64,37 lb	ESPESSURA THICKNESS ESPESSURA EPESSEUR 10,50 mm	USO USAGE USO UTILISATION 14/04/16 14D1 FET barras50

PAREDE WC P.N.E. MASCULINO E FEMININO NO PILOTIS  
MARCA: PORTOBELLO

**CHEZ MOI LAVANDE 03 10X18**

DIMEN. DE FABRICAÇÃO/WORKING SIZE:  
**9,9X18,3** cm

NOMINAL SIZE: **04"X07"**

COD. GO/CODE: **23598E**      CONTÉM/QUANTITY: **24**      PEGAS/PIECES

QUALID./GRADE: **A - EXTRA**      CONT./CONTROL: **26/03/15**      PEI      PESO LIQUIDO      NET WEIGHT  
**4.7Kg**      **10.36lbs**

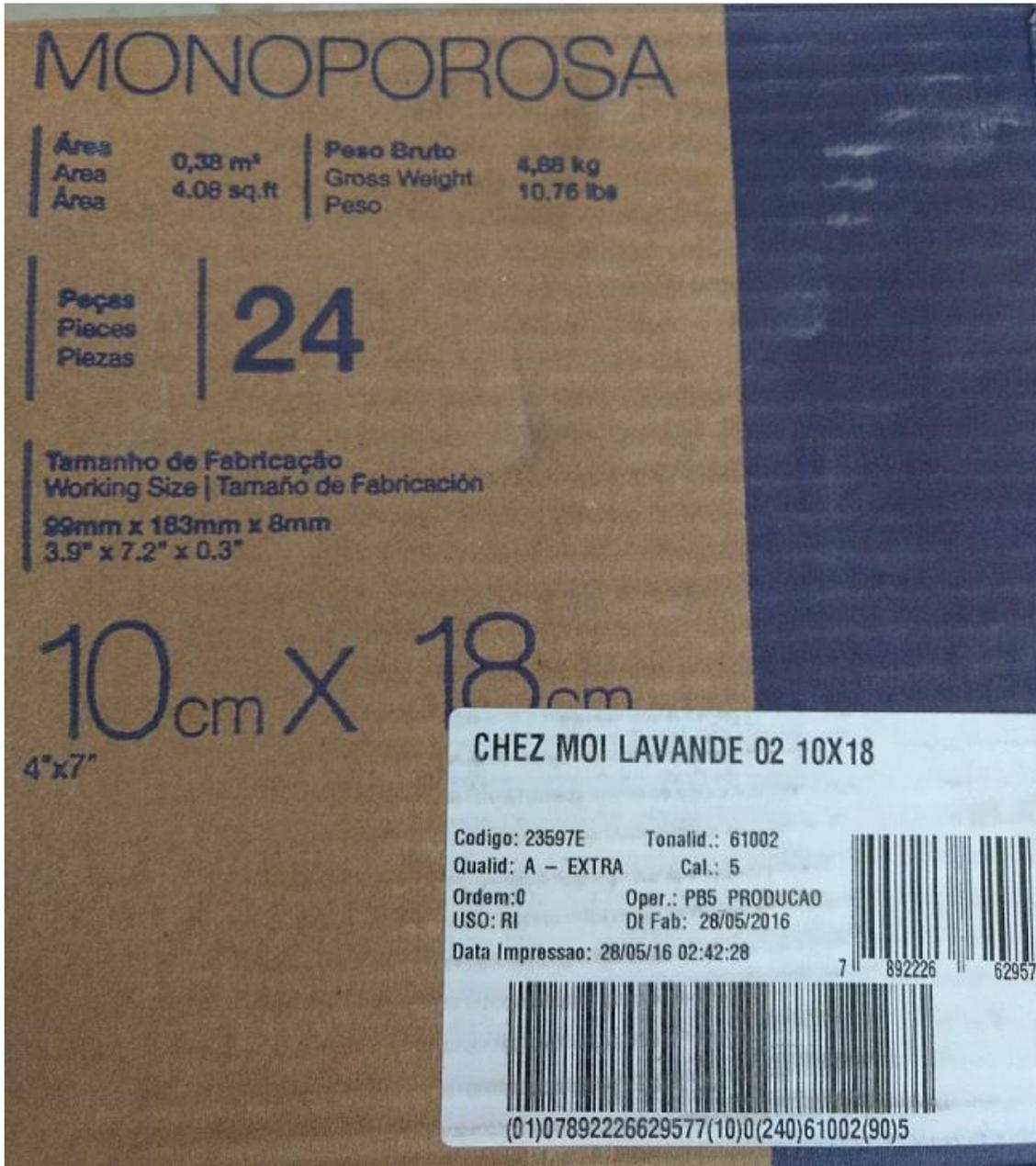
TON/SHADE: **60003**      CALIBRE/CALIBER: **5**      OP. CLASSIF.      PESO BRUTO      GROSS WEIGHT  
**4.82Kg**      **10.63lbs**



# CHEZ MOI LAVANDE 01 10X18

Codigo: 23596E      Tonalid.: 59003  
Qualid: A - EXTRA      Cal.: 5  
Ordem: 196375      Oper.: PB5 PRODUCAO  
Uso: RI      Dt Fab: 11/04/2017  
Data Impressao: 11/04/17 02:03:55  
Peso Cx.: 4,88004  
Qtd.Pecas: 24  
M2 Cx.: .33





PISO SAUNA NA COBERTURA

MARCA: ELIANE



PAREDE SAUNA DA COBERTURA

MARCA: ELIANE

REFERÊNCIA <b>FORMA BRANCO BR 33,5X45</b>		CLAS. COEF. ATRITO	DIMENSÃO DE FABRICAÇÃO 335,0mm x 450,0mm 13 1/4 x 17 3/4 inches	
TONALIDADE <b>9789</b>	QUALIDADE <b>A</b>	CONTÉM <b>11</b>		ÁREA DE COBERTURA 1,66m <sup>2</sup> 17,87sq. ft.
VARIACÃO TONALIDADE <b>V1</b>	TAMANHO <b>M</b>	ESPESSURA 8,20mm	USO <b>GL</b>	PESO 23,30 kg 51,49lb
28C15B118 28/03/15 00.28				
MAX 20.0% (C.C.F. AS EM)				

## 22.0 – Especificações gerais

### **Pintura**

- **Subsolo**
  - Paredes:
    - Tinta para piso cinza claro (Iquine)
    - Látex PVA Branco neve Texturada (Iquine)
  - Teto: Látex PVA Branco Neve (Iquine)
  - Tubulações Teto: (Iquine)
    - Marrom Tabaco
    - Marrom Conhaque
    - Verde Folha
    - Preto
    - Cinza Platina
    - Vermelho
    - Amarelo
- **Escada:**
  - Paredes:
    - Textura Interna Pitoresca Branca (Ibratin)
    - Tinta para piso cinza claro (Iquine)
  - Piso / Rodapé
    - Tinta para Piso Amarela Ref.01 (Sherwin Williams)
- **Pilotis**
  - Paredes: Textura Externa Domus Branca (Ibratin)
  - Teto: Látex PVA Branco Neve (Iquine)
  - Tubulações Teto: (Iquine)
    - Marrom Tabaco
    - Marrom Conhaque
    - Verde Folha
    - Preto
    - Cinza Platina
    - Vermelho

- Amarelo
  - Recepção:
    - Paredes: Cristalline Fino Leeds Cheio – (Cristallini Fino Leeds Cheio 929A0D base cristal IN Fino) - Ibratin
  - WCS PNE Masculino e Feminino:
    - Parede: Cristalline Max Leeds Cheio – (Cristallini #14 Leeds Cheio 929A0D base cristal in I #14) - Ibratin
  - WC PNE Circulação do Auditório:
    - Parede: Cristalline Max Branco Neve – (Permalit Cristal IN M U0101A Alaska) - Ibratin
- Pvto.Tipo
  - Paredes Hall de Circulação: Acrílico Fosco Branco Neve (Coral 3 em 1)
  - Parede ao lado dos Elevadores Sociais: Acrílico Fosco Cinza Garça (Coral 3 em 1)
  - Teto Hall de Circulação:
    - Forro de Gesso Convencional: Acrílico Fosco Branco Neve (Coral 3 em 1)
    - Forro de Gesso Acartonado: Acrílico Fosco Branco Gelo (Coral 3 em 1)
  - Teto Hall em frente aos Elevadores Sociais:
    - Forro de Gesso Convencional: Acrílico Fosco Cinza Garça (Coral 3 em 1)
- Cobertura
  - Paredes: Textura Externa Branco Neve Ibratin
  - Teto: Látex PVA Preto (Iquine)
  - Tubulações Teto: Esmalte Sintético (Iquine)
    - Marrom Tabaco
    - Marrom Conhaque
    - Verde Folha
    - Preto
    - Cinza Platina
    - Vermelho
    - Amarelo
- Heliponto:
  - Piso
    - Azul:
    - Amarela:

## Louças

- Bacia com caixa acoplada marca celite, linha Acesso Plus, 3/6 litros, sem abertura, cor branca (Wc's P.N.E. pilotis e Halls dos pavimentos)
- Bacia com caixa acoplada marca celite, linha Azalea Plus, 3/6 litros, cor branca (Wc's salas, Wc's feminino e masculino no ático e Wc guarita)
- Bacia com caixa acoplada marca celite, linha Riviera, 3/6 litros, cor branca (Wc sauna no ático)
- Lavatório de embutir oval da marca celite, cor branca (Wc's salas, Wc's P.N.E. pilotis e Halls dos pavimentos, Wc's feminino, masculino e sauna no ático)
- Tanque de louça marca Celite, 18 litros, sem coluna, cor branca (DML no ático)

## **Metais**

- Torneira para lavatório marca Docol, linha Bio ref.1180 Bio e acabamentos de registro marca Fabrimar, linha Gioia (Wc's P.N.E. pilotis, Halls dos pavimentos e WC sauna no ático)
- Torneira para lavatório marca Fabrimar, linha Oggi ref. 1190 e acabamentos de registro marca Fabrimar, linha Oggi (Wc's salas)
- Torneira para lavatório marca Fabrimar, linha Aquarius ref. 1193 e acabamentos de registro marca Fabrimar, linha Aquarius (Wc's feminino e masculino no ático e Wc guarita no Pilotis)
- Torneira para tanque marca Fabrimar, linha Aquarius ref. 1158 e acabamento de registro marca Fabrimar, linha Aquarius (DML no ático)
- Torneira para pia marca Fabrimar, linha Top Jet Aquarius ref. 1170 e acabamento de registro marca Fabrimar, linha Aquarius (Refeitório no ático)
- Torneira para pia marca Fabrimar, linha Top Jet Oggi ref. 1170 e acabamentos de registro marca Fabrimar, linha Oggi (Lojas)

## **Gerador**

- Grupo gerador da marca Heimer, motor Fiat Iveco mod. C13 TE5, com 02 geradores de potência total 1000kVA. O grupo gerador irá alimentar toda a parte elétrica do Edifício.

Verificar condições de manutenção no MANUAL DO EQUIPAMENTO.

## **Catraca**

Fabricante: Control iD

- iDBlock
- Identificação: Leitos de impressão digital óptico de 500 DPI
- Comunicação: TCP/IP
- Operação: Stand alone e online
- Design moderno e inovador

**Verificar condições de manutenção no MANUAL DO EQUIPAMENTO.**

## **Abrigo de Extintores do Heliponto:**

- Fabricante: EL Barreto Sobrinho – ME
- Periodicidade da manutenção: Trimestral

A não realização do serviço de manutenção implica em grande risco a segurança, e compromete o funcionamento desse elevador, que poderá causar inúmeros problemas de não funcionamento ou outros problemas, além de perder todas as garantias de fabricação e montagem.

**Verificar condições de manutenção no MANUAL DO EQUIPAMENTO.**

## **Informações complementares**

### **MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE**

É responsabilidade do condomínio manter as condições especificadas na LICENÇA AMBIENTAL DE OPERAÇÃO e em outro licenciamento pelo órgão ambiental, quando houver. Caso o edifício tenha obtido certificação ambiental, o condomínio deve seguir as orientações da construtora/incorporadora para que o desempenho ambiental esperado durante o uso do imóvel possa ser alcançado.

É importante que os responsáveis estejam atentos aos aspectos ambientais e promovam a conscientização dos moradores e funcionários para que colaborem em ações que tragam benefícios, como:

#### **USO RACIONAL DA ÁGUA**

- Verificar mensalmente as contas para analisar o consumo de água e checar o funcionamento dos medidores ou existência de vazamentos. Em caso de oscilações, chamar a concessionária para inspeção (essa prática também deve ser adotada para o uso de gás);
- Orientar os moradores e a equipe de manutenção local para aferir mensalmente a existência de perda de água (torneiras “pingando”, bacias “escorrendo” etc.);
- Orientar os moradores e a equipe de manutenção local quanto ao uso adequado da água, evitando o desperdício. Exemplo: ao limpar as calçadas, não utilizar a água para “varrer”.

#### **USO RACIONAL DA ENERGIA**

- É recomendado o uso adequado de energia, desligando, quando possível pontos de iluminação e equipamentos. Lembre-se de não atingir os equipamentos que permitem o funcionamento do edifício (ex.: bombas, alarmes, etc.);
- Para evitar fuga de corrente elétrica, realizar as manutenções sugeridas, como: rever estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as conexões do quadro de distribuição e as conexões de tomadas, interruptores e pontos de luz e, ainda, verificar o estado dos contatos elétricos, substituindo peças que apresentam desgaste;
- É recomendado o uso de equipamentos que possuam bons resultados de eficiência energética, como o selo PROCEL em níveis de eficiência A ou B ou de desempenho semelhante.

#### **RESÍDUOS SÓLIDOS**

- É recomendado implantar um programa de coleta seletiva no edifício e destinar os materiais coletados a instituições que possam reciclá-los ou reutilizá-los;
- No caso de reforma ou manutenções, que gerem resíduos de construção ou demolição, atender à legislação específica.

#### **SEGURANÇA**

- Estabelecer critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgãos oficiais e das concessionárias;
- Contratar seguro contra incêndio e outros sinistros (obrigatório), abrangendo todas as unidades, partes e objetos comuns;

- Utilizar os ambientes para os fins a que foram destinados, evitando usá-los para o armazenamento de materiais inflamáveis e outros não autorizados;
- Utilizar e zelar pela utilização adequada dos equipamentos para os fins que foram projetados.

## SEGURANÇA DO TRABALHO

O Ministério do Trabalho regulamenta as normas de segurança e saúde dos trabalhadores. Dentre as 36 normas existentes atualmente, algumas que possuem ampla implicação no setor são:

- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 7 (NR 7) obriga a realização do Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional – PCMSO;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 9 (NR 9) obriga, em todo condomínio, a realização do PPRA (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais), visando minimizar eventuais riscos nos locais de trabalho;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 10 (NR 10), que diz respeito à segurança em instalações e serviços em eletricidade, estabelece os requisitos e condições mínimas, objetivando a implementação de medidas de controle e sistemas preventivos, para garantir a segurança e a saúde dos trabalhadores que, direta ou indiretamente, interajam em instalações elétricas e serviços com eletricidade;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 18 (NR 18), referente às condições e meio ambiente do trabalho na indústria da construção, deve ser considerada pelo condomínio em relação aos riscos a que os funcionários próprios e de empresas especializadas estão expostos ao exercer suas atividades. No caso de acidentes de trabalho, o síndico é responsabilizado;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 35 (NR 35), referente a trabalho em altura, também deve ser considerada pelo condomínio em relação aos riscos a que os funcionários próprios e de empresas especializadas estão expostos ao exercer suas atividades. No caso de acidentes de trabalho, o síndico é responsabilizado. Portanto, são de extrema importância os cuidados com a segurança do trabalho.

As demais também devem ser analisadas e atendidas em sua totalidade.

## DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA E LEGAL

A tabela abaixo relaciona os principais documentos que devem fazer parte da documentação do condomínio. Alguns deles são entregues pela construtora ou incorporadora. Os demais devem ser providenciados pelo condomínio.

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação
Manual do proprietário	Construtora ou incorporadora	Proprietário	Pelo proprietário, quando houver alteração na fase de uso
Manual das áreas comuns	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Pelo condomínio, quando houver alteração na fase de uso ou legislação
Certificado de garantia dos equipamentos instalados	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção

<b>Notas fiscais dos equipamentos</b>		Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção
<b>Manuais técnicos de uso, operação e manutenção dos equipamentos instalados</b>		Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção
<b>Auto de Conclusão (Habita-se)</b>		Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
<b>Alvará de aprovação e execução de edificação</b>		Construtora ou incorporadora	Não há, desde que inalteradas as condições do edifício	Não há
<b>Alvará de instalação dos elevadores</b>		Construtora ou incorporadora	Não há, desde que inalteradas as condições do edifício	Não há
<b>Alvará de funcionamento dos elevadores</b>		Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
<b>Auto de Vistoria de Corpo de Bombeiros (AVCB)</b>		Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação estadual específica
<b>Projetos legais</b>	Projeto aprovado	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
	Incêndio	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
<b>Projetos aprovados em concessionárias</b>		Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
<b>Projetos executivos</b>		Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
<b>Especificação, instituição de condomínio</b>		Condomínio <i><b>Importante:</b> a minuta é de responsabilidade do incorporador</i>	Não há	Não há
<b>Ata da assembleia de instalação do condomínio (registrada)</b>		Condomínio	Condomínio	A cada alteração do síndico
<b>Convenção condominial</b>		Condomínio <i><b>Importante:</b> a minuta é de responsabilidade do incorporador</i>	Condomínio	Quando necessário
<b>Regimento Interno</b>		Condomínio <i><b>Importante:</b> a minuta é de responsabilidade do incorporador</i>	Condomínio	Quando necessário
<b>Relação de proprietários</b>		Condomínio	Condomínio	A cada alteração

<b>Licenças ambientais</b>	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Quando necessário
<b>Termos de ajustamento de conduta ambientais (TAC)</b>	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Quando necessário
<b>Recibo de pagamento do IPTU do último ano de obra, boleto(s) de IPTU(s) a serem pagos, cópia do processo de desdobramento do IPTU e carnês IPTU desdobrado</b>	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
<b>Recibo de pagamento da concessionária de energia elétrica (último pagamento)</b>	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
<b>Recibo de pagamento da concessionária de água e esgoto (último pagamento)</b>	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há
<b>Atestado do start-up do gerador</b>	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
<b>Certificado de abrangência do grupo gerador</b>	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação estadual específica
<b>Certificado de limpeza, desinfecção e potabilidade dos reservatórios de água potável</b>	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada 6 meses
<b>Declaração de limpeza do poço de esgoto, poço de água servida, caixas de drenagem e esgoto</b>	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada ano
<b>Relatório de vistoria de entrega de obra</b>	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
<b>Relação de equipamentos, móveis, eletrodomésticos, objetos de decoração entregues ao condomínio (quando aplicável)</b>	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
<b>Cadastro do condomínio no sindicato patronal</b>	Condomínio	Não há	Não há
<b>Atestado de instalação de gás e instalações hidráulicas e outras instalações prediais (quando aplicável)</b>	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação estadual específica
<b>Atestado de instalações elétricas</b>	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação estadual específica
<b>Atestado de Sistema de Proteção a Descarga Atmosférica - SPDA</b>	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada ano
<b>Medição ôhmica (com terrômetro calibrado e aferido pelo INMETRO)</b>	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada 5 anos para edificações residenciais ou comerciais e 3 anos para edificações com grandes concentrações públicas
<b>Sugestão ou modelo de programa de manutenção</b>	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
<b>Sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção</b>	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há
<b>Livros de atas de assembleias/presença</b>	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
<b>Livro do conselho consultivo</b>	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
<b>Inscrição do edifício na Receita Federal (CNPJ)</b>	Condomínio	Condomínio	A cada alteração do síndico
<b>Inscrição do condomínio no ISS</b>	Condomínio	Condomínio	Não há

Inscrição do condomínio no sindicato dos empregados	Condomínio	Condomínio	Não há
Apólice de seguro de incêndio ou outro sinistro que cause destruição (obrigatório) e outros opcionais	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Relação de moradores	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Procurações (síndico, proprietários etc.)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Documentos de registro de funcionários do condomínio de acordo com a CLT	Condomínio	Condomínio	A cada alteração de funcionário, quando aplicável
Cópia dos documentos de registro dos funcionários terceirizados	Condomínio	Condomínio	A cada alteração de funcionário, quando aplicável
Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA) (conforme NR 07 do MTE)	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PMCSO) (conforme NR 07 DO MTE)	Condomínio	Condomínio	A cada ano, quando aplicável
Atestado de brigada de incêndio	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Relatório de inspeção anual dos elevadores (RIA)	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Contrato de manutenção de elevadores	Condomínio	Condomínio	Validade do contrato
Contrato de manutenção de gerador	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Contrato do sistema e instrumentos de prevenção e combate à incêndio	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Certificado de teste dos equipamentos de combate a incêndio	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar a legislação vigente
Livro de ocorrências da central de alarmes	Condomínio	Condomínio	A cada ocorrência
Certificado de desratização e desinsetização	Condomínio	Condomínio	A cada seis meses
Cadastro do condomínio junto às concessionárias de serviços	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há (desde que inalteradas as condições do edifício)

## Memorial Descritivo Sala

### Sala

Piso: Laje Zero;

Parede de alvenaria de bloco cerâmico, bloco de gesso e pele de vidro;

Teto: Teto zero;

Esquadria de alumínio e vidro:

Local	Especificação	Espessura	Tipo de vidro
Janela de Correr – Salas Term. 01, 02, 03, 04, 16 e 17	Linha inova - Vidro cool lite 120 ST	4,0mm	Laminado Refletivo
Janela de Correr – Salas Term. 18, 19, 20 e 21 (Custik)	Linha Custik - Vidro cool lite 120 ST	4,0mm	Laminado Refletivo

Janela Boca de Lobo – Salas term. 01	Linha Inova - Vidro cool lite 120 ST	4,0mm	Laminado Refletivo
Janela Maxim-ar – WC Salas Term. 15 e 16	Linha Inova - Vidro cool lite 120 ST	4,0mm	Laminado Refletivo
Janela Maxim-ar e quadro fixo – Salas Term. 04, 05, 06, 13, 14, 15	Linha Corporatta 60 - Vidro cool lite 120 ST + Float Cinza	4,0mm + 4,0mm	Laminado Refletivo
Janela Maxim-ar – Salas Term. 07 a 12	Linha Corporatta 60 - Vidro cool lite 120 ST + Float Cinza	4,0mm + 4,0mm	Laminado Refletivo
Janela Pele de Vidro quadro fixo – Salas Term. 07 a 12	Linha Corporatta 60 - Vidro cool lite 120 ST + Float Cinza	4,0mm + 4,0mm	Laminado Refletivo
Porta de Giro em alumínio e vidro	Linha Inova - Vidro cool lite 120 ST	4,0mm	Laminado Refletivo
Porta de Giro em Vidro – Entrada das Salas	-	10,0mm	Temperado Incolor

Porta de vidro temperado de 10mm, com puxador H tubular eixo 30 PXH 4530 em inox;

**Banheiro:**

Piso: Cerâmica Cambraia Branco 60x60cm, Portobello;

Cerâmica Cambraia Branco 30x60cm, Portobello

Rejunte: Rejunte flexível Quartzolit, cor Cinza Platina;

Forro de gesso liso, pintura látex PVA Iquine, cor branco neve;

Esquadrias de alumínio e vidro:

Local	Especificação	Espessura	Tipo de vidro
Janela Boca de Lobo – Salas term. 01	Linha Inova - Vidro cool lite 120 ST	4,0mm	Laminado Refletivo
Janela Maxim-ar – WC Salas Term. 15 e 16	Linha Inova - Vidro cool lite 120 ST	4,0mm	Laminado Refletivo
Exaustor nas salas 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21	Exaustor Ventokit Aquarela 80a	-	-

Porta de Madeira: Porta de madeira, tonalidade carvalho murano, FAMOSSUL MADEIRAS S/A

Lavatório: Lavatório de granito Cinza Arabesco com cuba de embutir oval da marca celite, cor branca 0,325 x 0,490m, além de 0,165m de altura

Bacia Sanitária: Bacia com caixa acoplada marca celite, linha Riviera, 3/6 litros, cor branca

Metais: Torneira para lavatório marca Fabrimar, linha Oggi ref. 1190 e acabamentos de registro marca Fabrimar, linha Oggi

Soleira: Granito Arabesco Polido e Impermeabilizado;

A construtora não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel, pelo prolongado desuso, pelo desgaste natural dos materiais ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.

A garantia de aparelhos ou equipamentos instalados pela construtora em seu imóvel será a mesma dada pelo fabricante. O mesmo ocorre com os materiais empregados. Alguns materiais empregados possuem também garantias limitadas. **Nas tabelas a seguir**, estão especificados os prazos máximos e garantias dos fabricantes.

## Tabela de garantias

Quadro de identificação de prazos de garantia para manutenção							
Prazos válido a partir da data do Auto de Conclusão do imóvel							
As tabelas de garantias a seguir foram extraídas do manual executado pelo Secovi-SP/Sinduscon/SP e contém os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns, variando com a característica individual de cada empreendimento, portanto pode conter itens que não fazem parte deste empreendimento.							
Descrição	No ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	Fabricante(*)
<b>Equipamentos industrializados</b>							
<b>Instalações de interfone</b>							
Desempenho de equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
<b>Exaustão mecânica</b>							
Desempenho de equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
<b>Ar condicionados</b>							
Problemas na estrutura e tubulação, exceto equipamentos e dispositivos			●				
<b>Antena coletiva</b>							
Desempenho de equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
<b>Elevadores</b>							
Desempenho de equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
<b>Motobomba/Filtros/Equipamentos de pressurização</b>							
Desempenho de equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
<b>Sistema de proteção contra descargas atmosféricas</b>							
Desempenho de equipamento							●
Problemas com a instalação			●				





Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas	●						
Empenamento ou deslocamento			●				
<b>Esquadrias de ferro</b>							
Amassadas, riscadas ou manchadas	●						
Má fixação, oxidação ou mau desempenho do material			●				
<b>Esquadrias de alumínio e vidro</b>							
<b>Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas</b>							
Problemas com a instalação ou desempenho do material				●			
<b>Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio</b>							
Amassadas, riscadas ou manchadas	●						
Problemas com a integridade do material						●	
<b>Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)</b>							
Problemas de vedação e funcionamento			●				
<b>Revestimentos de paredes, piso e teto</b>							
<b>Paredes e tetos internos</b>							
Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro			●				
<b>Peredes externas/fachada</b>							
Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (ex.: fissuras que possam vir a gerar infiltração)					●		
<b>Argamassa/gesso liso/componentes de gesso acartonado (Dry-Wall)</b>							
Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema						●	
<b>Azulejo/Cerâmica/Pastilha</b>							
Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente	●						
Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		●					

Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso				●			
<b>Pedras naturais (mármore, granito e outros)</b>							
Quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado)	●						
Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		●					
Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso				●			
<b>Rejuntamento</b>							
Falhas ou manchas	●						
Falhas na aderência			●				
<b>Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso</b>							
Superfícies irregulares	●						
Falhas no caimento ou nivelamento inadequado		●					
Destacamento				●			
<b>Forros</b>							
<b>Gesso</b>							
Quebrados, trincados ou manchados	●						
Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			●				
<b>Pintura/Verniz (interna/externa)</b>							
Sujeira ou mau acabamento	●						
Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração da cor, ou deterioração de acabamento			●				
<b>Vidros</b>							
Quebrados, trincados ou riscados	●						
Má fixação			●				
<b>Jardins</b>							
Vegetação		●					
Piso grama		●					
<b>Solidez e Segurança da Edificação</b>							

<p>Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenções e arrimos) e em vedações (paredes de alvenaria, Dry-Wall e painéis pré-moldados) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação</p>						●	
--	--	--	--	--	--	---	--

(\*) Entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender os requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregues, ou 6 meses (o que for maior).

**Importante!** No caso cessão ou transferência da unidade os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão os mesmos, relacionados com a data de entrega do imóvel.

### Periodicidade e programa de manutenção preventiva

Um imóvel é planejado e construído para atender a seus usuários por muitos anos. Isso exige realizar a manutenção do imóvel e de seus vários componentes, considerando que estes, conforme suas naturezas, possuem características diferenciadas e exigem diferentes tipos, prazos e formas de manutenção. Esta manutenção, no entanto, não deve ser realizada de modo improvisado e casual. Ela deve ser entendida como um serviço técnico e feita por empresas capacitadas ou especializadas ou, ainda, equipe de manutenção local, conforme a complexidade.

O manual definitivo da incorporadora/construtora deve apresentar o modelo de programa de manutenção, cuja elaboração e implementação atenda a ABNT NBR 5674.

Para que a manutenção obtenha os resultados esperados de conservação e crie condições para que seja atingida a vida útil do imóvel, é necessária a implantação de um sistema de gestão de manutenção que contemple o planejamento de atividades e recursos, bem como a execução de cada um deles de acordo com as especificidades de cada empreendimento.

Os critérios para elaboração do sistema de gestão de manutenção devem estar baseados nas normas ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037.

Constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção da unidade e das áreas comuns do condomínio. Nos termos da ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 15575, o proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e corresponsável pela realização e custeio da manutenção das áreas comuns.

O programa consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, os responsáveis pela execução e os recursos necessários.

Cabe ao síndico atualizar o programa. Ele poderá contratar uma empresa ou profissional especializado para auxiliá-lo na elaboração e gerenciamento do projeto, conforme ABNT NBR 14037 e ABNT NBR 5674.

O programa de manutenção vem atender também ao artigo 1348 inciso V do Código Civil, que define a competência do síndico em diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos condôminos.

São de extrema importância a contratação de empresas especializadas, de profissionais qualificados e o treinamento adequado da equipe de manutenção para a execução dos serviços. Recomenda-se também a utilização de materiais de boa qualidade, preferencialmente seguindo as especificações dos materiais utilizados na construção. No caso de peças de reposição de equipamentos, utilizar peças originais.

O Proprietário/usuário, ao realizar a manutenção em seu imóvel, deve observar e seguir o estabelecido no Manual do Proprietário e fazer cumprir e prover os recursos para o Programa de Gestão da Manutenção das Áreas Comuns.

### Planejamento da Manutenção

Todos os serviços de manutenção devem ser definidos em períodos de curto, médio e longo prazos, em consonância com o programa de manutenção e de maneira a:

- Coordenar os serviços de manutenção para reduzir a necessidade de sucessivas intervenções;
- Minimizar a interferência dos serviços de manutenção no uso da edificação e a interferência dos usuários sobre a execução dos serviços de manutenção;
- Otimizar o aproveitamento de recursos humanos, financeiros e equipamentos.

O Planejamento da Gestão das Manutenções deve abranger a previsão orçamentária anual, os meios de controle de documentos, a reserva de recursos para serviços de manutenção não planejada, a reposição de equipamentos ou sistemas após o término de sua vida útil e os serviços específicos. Por exemplo, quando há limpeza de fachada, o consumo de água e energia é maior.

<b>Manutenção Preventiva</b>			
Esse modelo a seguir foi extraído do manual executado pelo Secovi-SP/Sinduscon-SP e contém os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns, variando com a característica individual de cada empreendimento, portanto pode conter itens que não fazem parte deste empreendimento.			
<b>Periodicidade de</b>	<b>Sistema</b>	<b>Atividade</b>	<b>Responsável</b>
<b>A cada 1 semana</b>	Ar condicionado	Ligar o sistema	Equipe de manutenção local
	Instalações hidráulicas	Verificar o nível dos reservatórios, o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle de nível	Equipe de manutenção local
<b>A cada 1 mês</b>	Revestimento de pedras naturais (mármore, granito, pedra mineira, pedra mineira, mosaico e outros)	No caso de peças sólidas polidas (ex.: pisos, bancadas de granito, etc.), verificar e, se necessário, encerar.	Equipe de manutenção local
		Nas áreas de circulação intensa o enceramento deve acontecer com periodicidade inferior, para manter uma camada protetora	Equipe de manutenção local
	Esquadria de alumínio	Regulagem e manutenção dos motores dos portões automatizados	Empresa especializada

	Gerador	Funcionar o gerador para lubrificação e teste	Empresa especializada
	Fechaduras e Ferragens	Fechar e abrir as fechaduras usando a chave quando a fechadura permanecer por mais de 1 mês sem uso	Equipe de manutenção local
<b>A cada 3 meses</b>	Esquadria de alumínio	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local
	Instalações hidráulicas	Fazer limpeza dos ralos e sifões das louças, tanques e pias	Equipe de manutenção local
		Limpar caixas sifonadas e ralos	Equipe de manutenção local
	Instalações de combate à incêndio	Iluminação de emergência - Teste de funcionamento	Equipe de manutenção local
<b>A cada 6 meses</b>	Instalações elétricas	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
	Instalações hidráulicas	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de manutenção local
		Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	Equipe de manutenção local
		Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	Equipe de manutenção local
		Limpar caixas sifonadas, ralos e calhas da cobertura e das áreas comuns	Equipe de manutenção local
		Verificar estanqueidade dos registros	Equipe de manutenção local
		Verificar o funcionamento dos sensores de nível dos reservatórios	Equipe de manutenção local
		Limpar calhas do subsolo e caixas de coleta das águas do lençol freático	Equipe de manutenção local
		Verificar as tubulações de água servida, para detectar obstruções, perda de estanqueidade, sua fixação, reconstituindo sua integridade onde necessária	Empresa especializada
	Esquadrias de ferro e aço	Verificar as esquadrias, para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	Empresa especializada
<b>A cada 1 ano</b>	Instalações hidráulicas	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica (Se houver)	Equipe de manutenção local
		Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação, recuperar sua integridade onde necessário	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
		Verificar e, se necessário, substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
		Verificar o funcionamento do sistema de aquecimento individual e efetuar limpeza e regulagem, conforme legislação vigente	Empresa especializada
		Limpar tubulação de gordura nas transições	Empresa especializada

	Verificar os coletores e trocar painéis se estiverem quebrados - (Água quente)	Empresa especializada
Instalações elétricas	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	Empresa especializada
	Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	Empresa especializada
	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substituir as peças (tomadas, interruptores e pontos de luz e outros)	Empresa especializada
	Limpar os contatos da chave seccionadora, reapertar as conexões do Trafo, verificar o nível de óleo, fazer o teste de acidez do óleo e lubrificar as peças - (Subestação)	Empresa especializada
	Revisar equipamentos elétricos e troca de peças	Empresa especializada
	Reaperto, lubrificação e limpeza	Empresa especializada
	Impermeabilização	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta
Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e de outros elementos		Empresa especializada
Esquadrias de ferro e aço	Verificar e, se necessário, pintar ou executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	
	Verificar a vedação e fixação dos vidros	
Esquadrias de madeira	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento com verniz e, a cada três anos, a raspagem total e reaplicação do verniz	Empresa especializada
	Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias, guarda-corpos e reconstituir sua integridade onde for necessário	Empresa especializada
	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	Empresa especializada
Revestimento cerâmico interno	Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções de modo a manter a estanqueidade do sistema	Empresa especializada
	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos	Empresa especializada
Esquadrias de Alumínio	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	Empresa especializada
	Reapertar os parafusos aparentes dos fechos	Equipe de manutenção local
	Fechar e abrir usando chaves	Equipe de manutenção local

		Verificar nas janelas Maxim-ar a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário ( $\pm 30^\circ$ ), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a movimento espontâneo. Se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	Empresa especializada
	Rejuntas	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiros, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver	Empresa especializada
	Vedações flexíveis	Inspecionar e, se necessário, completar o rejuntamento convencional (em azulejos, cerâmicas, pedras), principalmente na área do box do chuveiro, bordas de banheiros	Empresa especializada
	Pinturas e tratamentos	Lavar fachada - Tratar eventuais fissuras que por ventura possam surgir na fachada antes de proceder a lavagem / recomenda-se utilização do produto junta limpa	Empresa especializada
	Fechaduras e Ferragens	Lubrificar cilindros, fechos e dobradiças	Equipe de manutenção local
	Instalações de combate à incêndio	Bombas - Teste de pressurização	Empresa especializada
		Hidrante de parede - Teste de mangueiras: verificar se estão enroladas de maneira correta e se existe vazamentos	Empresa especializada
		Sirenes e botoeiras - Teste de funcionamento	Empresa especializada
	Granitos	A impermeabilização dos granitos deve ser refeita a cada ano	
<b>A cada 2 anos</b>	Instalações elétricas	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz e outros)	Empresa especializada
	Esquadrias de madeira	Nos casos das esquadrias enceradas é aconselhável o tratamento de todas as partes	Empresa especializada
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando assim o envelhecimento, a perda do brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa especializada
	Pintura, texturas e vernizes (interna e externa)	Inspecionar e, se necessário, completar o rejuntamento com mastique. Isto é importante para evitar o surgimento de manchas e infiltrações	Empresa especializada
	Vedações flexíveis	Inspecionar e, se necessário, completar o rejuntamento com mastique. Isto é importante para evitar o surgimento de manchas e infiltrações	Empresa especializada
<b>A cada 3 anos</b>	Esquadrias de madeira	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar. É importante o uso correto de tinta especificada no manual	Empresa especializada

	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação	Empresa especializada
Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Repintar parede e tetos das áreas secas	Empresa especializada
Revestimento cerâmico interno	É recomendada a lavagem das paredes externas, como terraços ou sacadas, para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem	Empresa especializada
Pintura, texturas e vernizes (interna e externa)	Repintar parede e tetos das áreas secas	Empresa especializada
	Repintar áreas privativas	Empresa especializada
	Repintar áreas comuns	Empresa especializada
	Repintar fachada da edificação	Empresa especializada

## Verificação do programa de manutenção

Verificações do programa de manutenção ou inspeções são avaliações periódicas do estado de uma edificação e suas partes constituintes e são realizadas para orientar as atividades de manutenção. São fundamentais e obrigatórias para a gestão de um programa de manutenção, conforme a ABNT NBR 5674.

A definição da periodicidade das verificações e sua forma de execução fazem parte da elaboração do programa de manutenção de uma edificação, que deve ser feita logo após o auto de conclusão da obra, conforme responsabilidades definidas pela ABNT NBR 14037 e ABNT NBR 5674. As informações contidas no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns fornecidos pela construtora e/ou incorporadora e o programa de manutenção elaborado auxiliam no processo de elaboração das listas de conferência padronizadas (check-list) a serem utilizadas, considerando:

- Um roteiro lógico de inspeção e verificações das edificações;
- Os componentes e equipamentos mais importantes da edificação;
- As formas de manifestação esperadas do desgaste natural da edificação;
- As solicitações e reclamações dos usuários.

Os relatórios das verificações avaliam eventuais perdas de desempenho e classificam os serviços de manutenção conforme o grau de urgência nas seguintes categorias:

- Serviços de urgência para imediata atenção;
- Serviços a serem incluídos em um programa de manutenção.

A elaboração de planilhas (check-list) de verificações deve seguir modelo feito especialmente para cada edificação, com suas características e grau de complexidade, com definição de ações, prazos e responsáveis, conforme ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037.

As verificações periódicas permitem que os responsáveis pela administração da edificação percebam rapidamente pequenas alterações de desempenho de materiais e equipamentos, viabilizando seu reparo com maior rapidez e menor custo, sem contar a melhoria na qualidade de vida e segurança dos moradores e na valorização do empreendimento.