

Prezado Cliente,

Você está recebendo um empreendimento com a qualidade da **Franisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, onde é verificada toda a preocupação com detalhes que proporcionem o bem estar aos nossos clientes.

Em seu imóvel foram utilizados materiais de primeira qualidade e sua conservação depende de seu uso adequado e de manutenção preventiva. Por esta razão, estamos emitindo este manual, onde constam cuidados e procedimentos de manutenção para a concessão das garantias listadas no Anexo II da Promessa de Compra e Venda.

Queremos lembrar-lhe que a **Franisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, não se responsabiliza por reformas executadas pelo cliente, que alterem o projeto original, implicando inclusive, na perda de garantia da área modificada.

Colocamos à sua disposição a nossa equipe técnica para orientá-los nas dúvidas que porventura possam existir.

Atenciosamente,

Franisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.

INFORMAÇÕES INICIAIS

A estrutura do prédio foi projetada para atender às necessidades normais de todos os proprietários, sendo que cada peça estrutural trabalha em conjunto uma com a outra para dar total sustentação ao edifício. Por isto, não é possível a retirada total ou parcial de pilares, vigas ou lajes, nem também é correto sobrecarregá-los acima dos limites previstos no projeto (150 Kg/m² em apartamento e 300 Kg/m² em play ground e garagem).

As paredes, em blocos cerâmicos funcionam como divisores de ambientes. É possível que apareçam microfissuras em algumas paredes. Não se preocupe. Isto ocorre nos primeiros anos de uso do imóvel devido a uma acomodação natural da estrutura do prédio ou a dilatações térmicas. **Solicitamos especial atenção quando da instalação de chumbadores e parafusos nas paredes. Consulte os desenhos das vistas das paredes constantes deste manual com o cadastramento hidráulico, evitando que as tubulações sejam danificadas.**

MANUTENÇÃO E CUIDADOS – UNIDADE AUTÔNOMA

REVESTIMENTOS

1 - Azulejos, Cerâmicas e Pastilhas.

Evite utilizar detergentes agressivos, soda cáustica, ácido, água sanitária, como também, escovas de aço na limpeza dos revestimentos cerâmicos, pois estes materiais além de danificarem o rejuntamento, provocando com isto infiltrações, causam o desgaste e mancham o revestimento. Utilize para limpeza apenas detergente neutro e um pano macio ou esponja. Durante a lavagem do banheiros, cuidado com as portas, para que, as mesmas, não molhem e percam a garantia. **O cliente deve rever comprovadamente a cada 12 (doze) meses o rejuntamento de pisos e paredes, notadamente nos boxes dos banheiros, a fim de repor os rejuntas que se desgastam com a limpeza.** Não é correto furar qualquer piso, principalmente nos banheiros, a fim de que não ocorram infiltrações para os pisos inferiores.

2 - Granito (Bancadas, Soleiras, Filetes e Chapins)

Utilize para a limpeza apenas detergente neutro, evitando o uso de detergentes agressivos, ácido, água sanitária, pois esses materiais atacam o granito e o mármore deixando a sua superfície porosa, facilitando o acúmulo de sujeira, o que causa um péssimo aspecto. Cuidado com o derramamento de sucos, vinhos, ácidos ou vinagres pois esses produtos mancham definitivamente estes revestimentos.

ESQUADRIAS

1 - Madeira

As esquadrias de madeira (porta, aduelas, alisares e rodapés) são acabadas com pintura esmalte acetinado branco a base de água, e podem ser limpas com uma flanela macia

levemente umedecida. As portas não são fabricadas para suportarem umidade excessiva ou molhações constantes. **Deve-se evitar que elas molhem e batam por força do vento a fim de não danificar a folha, as fechaduras e os batentes (aduelas e alisares). Portas molhadas perdem a garantia.**

2 - Alumínio

Alguns cuidados especiais devem ser tomados para com o funcionamento das esquadrias de alumínio. É necessário fazer uma limpeza periódica dos trilhos para que a esquadria corra com facilidade. Esta limpeza deve ser feita utilizando-se apenas água e sabão neutro aplicado numa flanela limpa. Para dar brilho, passe após a limpeza, um pouco de vaselina líquida, retirando o excesso com um pano seco. Nunca utilize palha de aço ou produtos químicos que destroem a camada de anodização do alumínio. **O morador deve fazer uma revisão comprovada das esquadrias a cada doze meses, a fim de lubrificar ou trocar rodízios e vedações desgastadas pelo uso.**

3 - Vidros

Para a sua limpeza, utilize apenas álcool ou sabão neutro, evite pancadas fortes na sua superfície e nos caxilhos.

4 – Fechaduras e Dobradiças

Utilizar mensalmente grafite em pó para a lubrificação e um bom funcionamento das dobradiças, maçanetas e cilindros das fechaduras.

FORROS

Os forros dos sanitários, circulações, varandas e áreas para split foram executados com placas de gesso liso. Para evitar danos não se deve pendurar objetos nos mesmos, nem provocar impactos. **Recomenda-se a repintura dos forros dos sanitários anualmente.**

PINTURA

Nunca faça retoques de pintura em pontos isolados, uma vez que, com o tempo, a pintura das paredes e tetos escurece um pouco e fica naturalmente queimada devido às radiações solares. Mantenha o imóvel sempre ventilado, evitando calor e umidade, dificultando o aparecimento de mofo e manchas de bolor. A sujeira deve ser limpa com uma esponja macia e úmida. Nunca esfregue as paredes, nem use álcool ou água diretamente sobre a pintura. **Deverá ser feita uma pintura geral anual ou em periodicidade menor, quando necessário, para fazer a manutenção das microfissuras (se houver) e manter seu imóvel sempre com aspecto de novo.**

Evitar a **instalação de papel de parede** nas paredes de fachada, pois o mesmo não permite que a parede ventile podendo provocar o descolamento do papel. Devem-se evitar também as paredes onde passam tubulações de água.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Em uma das paredes da cozinha/quarto existe um quadro de luz e força através do qual é

feita a distribuição de energia do seu imóvel. Os circuitos estão protegidos por disjuntores, fiação e disjuntores, emendas e isolamentos perfeitos. **Qualquer instalação mal feita vai provocar o desarme de disjuntores ou do DR** que, em hipótese alguma, devem ser substituídos por outros de capacidade diferente da original. Mantenha o quadro de luz e força sempre limpo e desobstruído. Verifique regularmente o estado das emendas e isolamentos, e reaperte as conexões elétricas dos quadros e tomadas, substituindo peças que tenham sofrido algum tipo de desgaste. **Estes serviços devem ser feitos por profissionais habilitados.** Evite a utilização de dispositivos que ligam vários aparelhos em uma só tomada pois eles provocam sobrecargas que podem danificar as instalações. Em caso de sobrecarga, o disjuntor se desliga automaticamente, protegendo o circuito. Basta ligá-lo novamente para utilizar o circuito normalmente. Se o disjuntor desliga continuamente, significa que o circuito continua com sobrecarga ou pode haver curto em algum aparelho ou no próprio circuito. Neste caso, entre em contato com um profissional especializado para inspecionar o circuito. **Às vezes um só curto circuito pode danificar o disjuntor. Neste caso, este disjuntor deverá ser trocado pelo usuário da unidade.** Havendo necessidade de relocação dos pontos elétricos ou instalação de equipamentos especiais, certifique-se de que este serviço está sendo executado por profissional habilitado, observando o dimensionamento correto de todos os itens da instalação.

Seu imóvel foi projetado para trabalhar em tensão de 110 volts. Sendo assim, ao comprar aparelhos elétricos, certifique-se da tensão de trabalho do mesmo. Caso pretenda utilizar algum aparelho com tensão nominal de 220 volts, contrate um profissional especializado para fazer esta transformação. **Os circuitos dos ar condicionados (SPLIT) são os únicos a funcionarem com 220 volts.**

1 - Instalação de Chuveiro Elétrico

A instalação do prédio é dotada de um sistema contra choque elétrico. O chuveiro apropriado para esta instalação deve ser compatível com DR. Observar quando for comprar o chuveiro se o mesmo possui essa especificação para que possa funcionar sem problemas.

INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS

O sistema de alimentação de água é feito por prumadas (tubulação que traz a água do reservatório) e ramais (tubulação que leva a água até o ponto de utilização). Sanitário social, sanitário suíte (aptos coluna 01), cozinha e área de serviço, possuem cada um, registro próprio ou em conjunto com outro vão que interrompe o fluxo de água do ramal, permitindo que sejam feitos reparos específicos no local em questão, sem interromper o fluxo de água em todos os demais locais.

O apartamento dispõe de um medidor individual de água, localizado na circulação do pavimento. O controle e a medição mensal individual deve ser feita pelo condomínio.

Antes de perfurar qualquer parede é necessário verificar os desenhos das vistas das paredes (anexo), para evitar furos nas tubulações.

As redes de esgoto e drenagem foram dimensionadas e executadas com a função de esgotar os efluentes decorrentes de descarga sanitária, água de chuva, etc. Em condições normais de uso, não devem apresentar deficiência de funcionamento.

Limpe semanalmente sifões, ralos e caixas sifonadas para remoção de resíduos que se acumulam e obstruem a passagem de água. Não utilize objetos cortantes nem materiais

corrosivos como ácido para limpar ralos e caixas sifonadas de pvc, pois estes materiais podem danificá-los provocando vazamentos. As grelhas dos ralos só devem ser retiradas para limpeza, pois elas evitam a passagem de materiais que poderiam entupir a tubulação. Em caso de entupimento de ralos ou caixas sifonadas, jamais utilize cabos de vassoura ou qualquer outro objeto pontiagudo para tentar desentupir, pois os mesmos danificam os ralos ou caixas sifonadas provocando vazamento para o piso inferior.

Não permita que gesseiros limpem as mãos e ferramentas sujas de gesso no tanque ou em qualquer outra pia, pois este material se acumulará nas caixas de passagem na garagem e nas tubulações, provocando entupimentos que não serão corrigidos pela Construtora. Quando sentir algum mau cheiro nas pias ou ralos verifique se a peça de sifonamento da caixa sifonada do seu banheiro está corretamente encaixada na mesma antes de acionar a assistência técnica.

1 - Louças e Bancadas

Não utilize como apoio os vasos sanitários ou as bancadas, pois estes materiais são frágeis e podem quebrar ocasionando ferimentos graves. Limpe as louças apenas com água, sabão e desinfetante. Não use abrasivos ou esponja de aço. Para evitar exalação de mau cheiro do vaso, verifique a vedação ao redor do pé dos aparelhos periodicamente. Verifique periodicamente o funcionamento da descarga acoplada ao vaso chamando a assistência técnica do fabricante a fim de evitar desperdício de água.

2 - Metais Sanitários

Não use esponja de aço para limpeza dos metais pois estes podem ser arranhados. Com o desgaste natural do uso podem surgir pingamentos nas torneiras. Isto ocorrendo, substitua o vedante da torneira para evitar um consumo excessivo devido ao vazamento. **Em caso de problema no funcionamento de alguma peça entrar em contato com o fabricante.** Evite pancadas nos sifões e engates, principalmente durante a instalação de armários sob as bancadas, pois estas peças podem danificar, causando vazamentos indesejáveis embaixo das pias. As torneiras e registros não devem ser apertados demasiadamente sob pena de danificá-los.

VEDAÇÃO

Para evitar infiltrações, utilizamos em vários locais do apartamento, o silicone, material este, que deve ser vistoriado e repostado periodicamente **(06 em 06 meses) pelo cliente.** Os locais de uso são:

- Janelas: entre o contra-marco e a pintura ou pastilha e nos parafusos da esquadria.

- Vasos sanitários: sobre o rejuntamento ao redor do vaso.

- Box: entre o filete e a cerâmica do piso e parede e nos cantos entre piso e parede.

- Tanque: entre o tanque e a cerâmica.

- Porta da varanda: entre o contra marco e a pastilha.

- Bancadas: entre rodapia e a bancada de granito.

INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO:

Seu imóvel foi projetado com previsão para utilização de aparelhos de ar condicionados tipo Split. Para instalação dos aparelhos é necessário contratação de empresa especializada, observando-se o dimensionamento dos equipamentos em cada ambiente e os locais previamente estabelecidos para as unidades condensadoras e evaporadoras, cuja tubulação frigogênica, drenagem e alimentação elétrica, para o quarto e para sala, já estão executadas pela Centraltec. **Antes de comprar os aparelhos verifique a localização das caixas para a instalação das evaporadoras nos respectivos quartos e o local para a instalação das condensadoras para definir a marca e o modelo dos aparelhos levando em conta o tamanho dos locais onde estes serão instalados.**

INSTALAÇÃO DE ARMÁRIOS

Não se deve instalar armários sob as janelas, pois, apesar de não ocorrerem infiltrações, estas paredes, durante o inverno, ficam muito úmidas devido à condensação do ar, favorecendo o aparecimento de fungos, o que pode provocar o mofo e o apodrecimento da madeira.

Na instalação de armários é imprescindível deixar um afastamento de 2 cm entre o fundo do armário e a parede para evitar o aparecimento de fungos. É imprescindível forrar as paredes externas que ficarão atrás dos armários com placas de isopor com 1 cm de espessura para evitar a condensação no inverno. É necessário também a instalação de peças metálicas ou plásticas furadas (tipo tela) conhecidas como ventiladores para permitir uma melhor aeração entre a parede e o fundo do armário, evitando o aparecimento dos fungos.

Outro procedimento de grande importância é a aplicação de um anti-mofo no fundo do armário, do lado da parede antes da sua instalação. O anti-mofo é encontrado nas casas que vendem tintas.

Sem estes cuidados, qualquer dano que porventura venha a ocorrer em armários não será reembolsado pela Construtora.

CENTRAL DE GÁS

O seu apartamento é dotado de instalação de tubulação de gás.

Para a utilização do fogão é necessário pedir a ligação do gás com medidor através do número (71) 9 8891-5792 com o Sr. Jailton. Para isto, é indispensável que o fogão esteja no local de instalação.

Não perfure o piso da cozinha nem dos halls de circulação do seu andar pois nestas áreas passa a tubulação de gás.

LIGAÇÃO DA ENERGIA ELÉTRICA

Quanto à ligação de energia elétrica, é necessário que o cliente se dirija à uma agência ou loja credenciada Coelba informando o nome do prédio, o número do apartamento e n° dos expedientes: 9100484896, 9100481470 e 9100483290 informando que a ligação é nova.
Telefone da Coelba: 0800-071-0800

PROJETOS

- Projeto Arquitetônico: Arquitetos: Paulo Cunha Arquitetos Associados.
- Projeto e Execução da Fundação: DVL Fundações Ltda.
- Projeto Estrutural: PROEST – Projeto e Tecnologia de Estruturas Ltda.
- Projeto de Instalações Elétrica, Hidráulica e Telefone: L Metidieri Engenharia de Instalações Ltda.
- Projeto de Instalações de Proteção Contra Incêndio e Pânico: Engº. José Rebello Neto
- Projeto de Tubulação para Ar Condicionado: JB Ar Condicionado Ltda.

MATERIAIS EMPREGADOS NOS APARTAMENTOS TIPO

1 - Tubos e Conexões PVC Tigre

Fabricante: Tigre

Fornecedor: Tigre

Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano

TeleTigre: 0800 70 74 700

2 – Bancadas , Filetes, Soleiras em Granito Branco Dallas

Fornecedor: Arte Pedras

Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses

Contato: Sr. Marcos

Telefone : 71- 3678-1431/1450

E-mail: vendas@artepedras.com.br

3 – Cerâmica Forma Slim Branco 33,5 x 33,5

Local de aplicação parede sanitário social, sanitário suíte, cozinha, área de serviço.

Fabricante: Eliane

Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses

Contato: Sr Eduardo Ferraz

Telefone: 71- 3494- 3714 / 9976 – 6169 / 8803-3793

E-mail: grupomixrepresentacoes@yahoo.com.br
4 – Cerâmica Titan White 32x32.
Local de aplicação: Deposito
Fabricante: Elizabeth
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano
Fornecedor: Elizabeth
Contato: Sr. Rafael
Telefone: 71- 3452-4900
E-mail: futurart-rep@uol.com.br

5 – Porcelanato Portinari Botticino 60 x 60 Pol. V
Local de aplicação: Pisos da varanda, sala e corredor
Fabricante: Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S/A
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano
Fornecedor: Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S/A
Contato: Srs. Rogério / Rosana
Telefone: 0800 701 7801 / 71- 3271-1150
E-mail: ceramica.portinari@gmail.com

6 – Massa Corrida PVA Mastercil
Local de aplicação: Paredes e tetos do apartamento
Fabricante: Base Ind. e Com. Ltda.
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses
Contato: Jailson Teixeira
Telefone: 71 – 2101-8080
E-mail: jailson.concremassa@hotmail.com

7 – Massa Acrílica Mastercil
Local aplicação: Teto varanda e banheiros
Fabricante: Base Ind. e Com. Ltda.
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses
Contato: Jailson Teixeira
Telefone: 71 – 2101-8080
E-mail: jailson.concremassa@hotmail.com

8 – Kit Porta Pronta em Madeira Para Pintura
Local de aplicação: Portas internas e de entrada
Fabricante: Paulista Kit Porta Ind. E Comer. de Madeiras Ltda.
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano
Contato: Sr. Adilson
Telefone: 71 - 3311-2999 / 3443-1444
E-mail: comercial@paulistakitporta.com.br

9 – Esquadria Alumínio Bronze

Local de aplicação: Todas as janelas e portas de alumínio

Fabricante: Brin Metal Metalurgia Ind. Comércio Ltda.

Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano

Contato: Fernando

Telefone: 71- 3244-4133/ 3234-0171

10 – Vidros Verdes Lisos 4mm e Vidros Laminados Verdes Lisos 6mm

Local de aplicação: Janelas, portas de varandas, gradis e pele de vidro

Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 03 meses

Fornecedor: Vidraçaria Iguatemi

Contato: Sr. Henrique

Telefone: 71- 3377-0441

11 – Ferragens (Fechaduras)

Local de aplicação: Porta principal – Ref. 10.86.591/55

Quarto – Ref. 40.84.559/45

Sanitário – Ref. 50.84.559/45

Fabricante: Metalúrgica Arouca Ltda.

Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses

Contato: Sr. Fernando Habib

Telefone: 71- 3242-4030

12 – Fios

Local de aplicação: Toda a instalação elétrica

Fabricante: Nambei

Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano

Contato: Michel Azevedo

Telefone: 71- 3409-4021 / 8888-3202

E-mail: vendas@britoazevedo.com.br

13 – Acabamentos de Interruptores e Tomadas Linha Iriel / Bravo.

Local de aplicação: Salas, quartos, sanitários, cozinha, área de serviço

Fabricante: Siemens

Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses

Fornecedor: Siemens

Contato: Priscila Silva

Telefone: 71 - 3212-1541 / 3213-7205

E-mail: priscila@ribeiroltda.com.br

14 – Disjuntores

Local de aplicação: Quadro de luz

Fabricante: STECK

Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 03 meses

Contato: Sr. Ney

Telefone: 71- 3371-4040
E-mail: centroeletrica@terra.com.br

15 – Cabos Elétricos
Local de aplicação: Prumadas elétricas
Fabricante: Cobrecom
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano
Contato: Sr. Adilton Gonzaga
Telefone: 71 - 3366-0373
E-mail: adilton.cobrecom@bol.com.br

16 – Metais Sanitários Linha Ascot
Local de aplicação: Sanitário social, suíte, cozinha, sanitário serviço e área de serviço
Fabricante: Fabrimar
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano
Telefone: 71- 0800 022 1362

17 – Vasos Sanitários com Caixa Acoplada Linha Azalea
Local de aplicação: WC social e suíte
Fabricante: Celite (Roca Brasil Ltda.)
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano
Assistência Técnica: Tecmais Assistência Técnica
Telefone: 71- 8613-5254

18 – Cuba de Louça Oval de Embutir Branco
Local de aplicação: Bancadas dos sanitários social e suítes
Fabricante: Celite (Roca Brasil Ltda.)
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses
Assistência Técnica: Tecmais Assistência Técnica
Telefone: 71- 8613-5254

19 – Tanque 18lts SFSL
Local de aplicação: Área de serviço
Fabricante: Celite (Roca Brasil Ltda.)
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses
Assistência Técnica: Tecmais Assistência Técnica
Telefone: 71- 8613-5254

20 – Cuba Inox 3 - aço 304 (40 X 34 X 15)
Local de aplicação: cozinha
Fabricante: FRANK SIST COZINHA BRASIL
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 03 meses
Fornecedor: FRANK

Contato: Celso Luis
Telefone: 71 -3382-5002
E-mail: comercial@grupopottazio.com.br

21 – Forro de Gesso Liso
Local de aplicação: Varandas, sanitários, circulação
Fabricante: Gesso Moderno
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano
Fornecedor: Aliança Gesso
Contato: Fausto dos Santos
Telefone: (71) 9914-9008

22 – Válvulas e Engates Flexíveis
Local de aplicação: Bancadas
Fabricante: Esteves e Companhia Ltda.
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses
Contato: Sr. Maurício Silveira
Telefone: 0800-559197 / 71- 3451-2648 / 8816-6464 / 9714-5828
E-mail: mauti3@yahoo.com.br / mauti@terra.com.br

23 – Rejuntamento Cristal Branco
Local de aplicação: Sanitários, cozinha, área de serviço
Fabricante: Base Ind. e Com. Ltda.
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses
Fornecedor: Base Ind. e Com. Ltda.
Contato: Sr. Paulo / Sr. Jailson
Telefone: 71- 2101-8080
E-mail: jailson.concremassa@hotmail.com

24 – Rejuntamento Junta Plus Total Palha e Admax aditivo p/ rejunte
Local de aplicação: Piso da sala e varanda
Fabricante: Cerâmica Eliane
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses
Fornecedor: Cerâmica Eliane
Contato: Sr. Eduardo Ferraz
Telefone: 71- 3494- 3714 / 9976 – 6169 / 8803-3793
E-mail: grupomixrepresentacoes@yahoo.com.br

Obs.: Todas as garantias são contadas a partir da data do Habite-se. Os prazos já incluem aqueles obrigatórios pelo Código de Defesa do Consumidor.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS - ÁREAS COMUNS

O edifício está sendo entregue em plenas condições de uso. Sendo as áreas comuns um bem coletivo, estas devem ser zeladas por todos. Colabore com a manutenção e conservação do edifício, com isto você estará valorizando seu imóvel.

RESERVATÓRIO D'ÁGUA

O edifício está dotado de reservatórios inferiores e superiores. É conveniente limpá-los de 06 em 06 meses. Os reservatórios superiores podem ser lavados separadamente para que não falte água ao prédio.

COBERTURA (TELHADO)

As portas de acesso ao telhado devem ser mantidas fechadas. Apenas pessoas autorizadas devem ter acesso devido ao risco de queda e da possibilidade de danos às telhas. É necessário que o condomínio vistorie a cada 06 (seis) meses a cobertura do prédio, a fim de repor danos derivados da ação do tempo notadamente a substituição de telhas eventualmente quebradas. Também é de vital importância a limpeza quinzenal do telhado e das calhas, sem pisar nas telhas, a fim de evitar entupimento nos ralos das calhas.

PINTURA

Para uma melhor conservação do prédio é necessário que o condomínio reveja a cada 12 meses a pintura dos halls de elevadores, escadas, play ground e garagem.

IMPERMEABILIZAÇÃO COM MANTA ASFÁLTICA

Não se deve, em hipótese alguma, perfurar os locais onde foi realizada impermeabilização. Os locais onde foi aplicada a impermeabilização são: Lajes do playground descoberto e coberto, inclusive rodapés e pés dos pilares do playground até 50 cm de altura, coberturas da casa de gás, e lixo, calhas do telhado, reservatórios superiores, piscina, deck e parte da garagem G-3.

BOMBAS

Foram instaladas duas bombas para recalque de água dos reservatórios inferiores para os superiores. No caso de uma delas precisar de algum reparo, a outra estará pronta para ser acionada. Recomendamos a troca do uso das bombas de **15 em 15 dias**, a fim de não desgastar demasiadamente uma delas. Para isto, basta trocar a posição da chave reversora.

INSTALAÇÕES DE GÁS

O GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) é uma mistura de gases butano e propano. É incolor e inodoro. A Petrobrás adiciona a esta mistura um produto com odor característico para acusar aos usuários qualquer vazamento. O GLP para uso residencial é distribuído a granel, e armazenado na central de gás em botijões de 190 quilos.

O edifício foi entregue com uma rede de gás encanado, interligando os apartamentos à central de gás (já instalada pela Brasilgás) localizada na área externa do prédio, próximo à rua. Para operação do sistema deverão ser seguidos os procedimentos e recomendações da distribuidora contratada pelo condomínio.

O custo do gás referente a utilização nas áreas comuns deverá ser rateado pelo condômino. O consumo do gás dos apartamentos é medido individualmente pelos medidores de gás na circulação dos halls de serviço que serão instalados pela Brasilgás quando cada apartamento pedir sua ligação de gás.

O acesso de pessoas à casa de gás deve ser limitado aos funcionários treinados para o seu manuseio. Não é permitido fumar no interior da central de gás.

Em caso de suspeita de vazamento de gás feche imediatamente o registro geral, abra portas e janelas para arejar o ambiente e solicite auxílio da distribuidora de GLP.

Todo condômino deve chamar a Supergasbrás quando necessitar ligar seu fogão na rede de gás.

INTERFONES, PRUMADAS DE TELEFONES, SISTEMA DE ALARME DE INCENDIO E ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Quando da entrega do prédio, a empresa que instalou estes equipamentos fará um treinamento do pessoal que irá operá-los. **Após recebido o prédio pelo condomínio, este deverá fazer com a instaladora um contrato de manutenção dos equipamentos e instalações.** O alarme de incêndio deve ser testado semanalmente para verificação do seu bom funcionamento. As luminárias de emergência também devem ser testadas semanalmente, acionando-se a chave na função de iluminação pela bateria a fim de verificar sua carga. No caso de pouca carga, as baterias devem ser trocadas.

ELEVADORES

Os moradores do prédio deverão ser educados para o cuidado com as paredes, espelhos, teto, botoeiras e portas dos elevadores além da obediência à quantidade máxima de carga nas cabines. É conveniente também chamar o elevador apertando o botão apenas uma vez. Assim, você estará colaborando com a conservação deste equipamento. A manutenção deste equipamento deverá ser contratada à THYSSENKRUPP. No caso da falta de energia elétrica, o gerador entra em ação fazendo funcionar o elevador de serviço normalmente e levará os sociais até o térreo. No caso de parada de um elevador nunca tente abrir a porta para a retirada de uma pessoa, chame sempre a THYSSENKRUPP .

PISCINA

Deve-se evitar que caia na piscina algum objeto pontiagudo a fim de não danificar seu revestimento. O condomínio deverá contratar um profissional competente para a limpeza e manutenção da piscina. **O rejuntamento da piscina deverá ser revisado anualmente pelo condomínio, recompondo sua integridade nas áreas onde houver falha ou dano.**

GRUPO GERADOR

Na falta de energia elétrica, o grupo gerador é acionado automaticamente fazendo funcionar o elevador de serviço e os circuitos de emergência. O gerador deve ser ligado **semanalmente** para que o motor seja lubrificado e o sistema seja testado. Verificar sempre o nível de óleo diesel e óleo lubrificante. **É necessário a contratação de empresa para realizar a manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos.**

SUBESTAÇÃO

A subestação rebaixadora, localizada na garagem G-4, é uma área ocupada pela concessionária de energia elétrica, COELBA, a quem cabe exclusivamente a responsabilidade de sua operação. Neste local estão os transformadores que são comandados por chaves seccionadoras blindadas (CELDAS). A finalidade da subestação é reduzir a tensão da corrente elétrica que é distribuída em **11.400 volts para 110 e 220 volts, tensões estas que são utilizadas nas lâmpadas, eletrodomésticos e equipamentos. A subestação é uma área de risco na qual não devem ter acesso pessoas não habilitadas.** Em caso de deficiência no fornecimento de energia elétrica a Concessionária deverá ser acionada através do telefone 0800 071 0800.

MEDIDORES

As áreas destinadas aos medidores individuais de consumo de energia elétrica, localizadas nos pavimentos, são os locais onde se encontram os quadros de medição dos apartamentos. Ao efetuar a ligação de consumidor de energia, a concessionária instala o equipamento de medição de consumo e lacra todas as áreas de acesso à energia não medida. Em nenhuma hipótese estes lacres poderão ser violados, sob pena de aplicações de pesadas multas pela COELBA.

As chaves gerais e o medidor do condomínio encontram-se no pavimento G-4.

GARAGENS

Caso o cliente perceba algum tipo de vazamento ocorrendo em sua garagem, deverá retirar imediatamente seu veículo da vaga e informar à Construtora em um prazo máximo de 24 horas, para que a mesma sane o problema. A falta de atendimento a este procedimento pelo dono do veículo, isentará a Construtora de qualquer responsabilidade sobre a ocorrência de danos ao veículo.

FACHADA

Cabe ao Condomínio, rever, comprovadamente, a cada 12 (doze) meses, as pastilhas das fachadas e repor os rejantes ou revestimentos que estiverem faltando, em decorrência da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores, tais como, dilatação térmica. As fachadas devem ser totalmente lavadas e rejantadas comprovadamente a cada 24 meses, pelo condomínio, para manter a proteção e a estanqueidade dos revestimentos e fazer a manutenção das microfissuras, em decorrência da ação do tempo (sol, chuva, vento), dilatações térmicas ou mau uso. Também a cada 24 (vinte e quatro) meses deve-se repor o selante elastomérico das juntas de dilatação, marco das esquadrias e peitoris.

O uso de redes de proteção ou fechamentos nas janelas e varandas ou qualquer outro equipamento que perfure a fachada, implica na perda total da garantia da Construtora quanto ao revestimento e impermeabilização da área afetada.

FORRO DE GESSO

Os forros dos sanitários, play ground, salão de jogos, salão de festa, academia, hall de entrada, e guarita, foram executados com placas de gesso liso. Para evitar danos não se deve pendurar objetos nos mesmos, nem provocar impactos.

CAIXAS DE PASSAGENS

Todas as caixas de passagem localizadas no pavimento garagem G-III e calçadas devem ser limpas de 6 em 6 meses. **Após a limpeza deve-se fechar as tampas vedando-as com silicone.**

VÁLVULAS REDUTORAS DE PRESSÃO

O prédio é equipado com um sistema de válvulas redutoras de pressão para alimentar os pavimentos G-4 até o 2º andar com água fria. O conjunto de 2 válvulas de 2 polegadas (uma em uso e outra reserva) fica na G-I no barrilete. Caso haja algum problema de pressão nestes andares mencionados, o condomínio deverá colocar em funcionamento a válvula reserva e providenciar o reparo da válvula danificada junto ao fabricante destas.

As válvulas tem a função de ajustar a pressão de distribuição da água a níveis normatizados de utilização (máximo de 4kg/cm²). A pressão de saída das válvulas deve ser verificada a cada semana. Não deve exceder a 4kg/cm².

As válvulas podem ter seu funcionamento comprometido se ficarem durante muito tempo sem utilização. Portanto, devem ter seu uso alternado mensalmente (no primeiro mês liga-se uma válvula enquanto a outra fica de reserva, no mês seguinte liga-se a outra válvula enquanto a primeira passa a ficar na reserva). Também é necessária uma limpeza anual nas válvulas (uma de cada vez) e mensalmente no filtro de proteção destas.

SAUNA A VAPOR

O edifício está equipado com uma sauna a vapor. O seu funcionamento é simples e não requer manutenção preventiva.

Nunca abandone a sauna sem desligar completamente o quadro de comando. O funcionamento contínuo da sauna pode danificar o equipamento.

BANHEIRA

O SPA está equipado com uma banheira. Para sua limpeza use um produto NEUTRO para limpar a superfície. Nunca use palha de aço, esponja, pós-abrasivos ou produtos de limpeza muito fortes.

Recomendamos uma limpeza na tubulação a cada 3 ou 4 meses, para remover resíduo de banhos acumulados. Encha a banheira com água quente, com menos de 40°C, coloque duas colheres de detergente comum e faça-a funcionar por 5 ou 10 minutos.

Drene toda a água da banheira e, depois, encha de novo somente com água fria. Faça funcionar por 5 ou 10 minutos e, então, drene a banheira completamente.

EXTINTORES

Os extintores servem para combater princípios de incêndio, para que não se alastrem. Cada tipo serve a uma finalidade específica que deve ser conhecida, pois o combate inicial do foco evita a tragédia maior.

O extintor de água pressurizada é utilizado para materiais combustíveis, tais como: papel, madeira, tecidos, etc. e não pode, em nenhuma hipótese, ser utilizado em eletricidade.

O extintor de pó químico seco é utilizado em líquidos inflamáveis, como gasolina, óleo tintas, etc. e em materiais combustíveis.

O extintor de gás carbônico (CO₂) é utilizado em circuitos e equipamentos elétricos.

Caso necessite usar o extintor, escolha o modelo adequado, rompa o lacre, aponte o jato diretamente sobre o foco do fogo e acione o gatilho. Após o uso providencie a recarga do extintor.

Os prazos de validade dos extintores devem ser verificados periodicamente e quando necessário, devem ser recarregados por empresa especializada. Constantemente o Condomínio deve verificar ainda: se o acesso aos extintores está livre e desimpedido, se o lacre não está rompido, se o manômetro está indicando pressão adequada (faixa verde) e se o equipamento não apresenta vazamentos.

HIDRANTES

Os hidrantes servem para combater incêndios que não tenham sido debelados pelos extintores de incêndio, devendo estar sempre disponíveis, com seus acessos sempre livres e desimpedidos e os registros gerais da rede sempre abertos.

A rede de hidrantes interliga o reservatório superior, onde existe uma reserva de água especificamente para uso em caso de incêndio, às caixas localizadas em cada pavimento, e a uma caixa no passeio externo.

Nas caixas de hidrantes existe 01 mangueira de engate rápido que se acopla facilmente no registro (com utilização de chave de manobra existente na própria caixa) e tem comprimento suficiente para alcançar qualquer ponto do pavimento. As mangueiras dos hidrantes têm como objetivo único e exclusivo, o combate a incêndio, não devendo em nenhuma hipótese ser utilizadas para serviços de lavagens, ou outros fins. A umidade na mangueira provoca sua deterioração, portanto, se utilizadas, as mangueiras deverão ser colocadas para secar completamente, ao sol, antes de serem enroladas e guardadas. A ausência da mangueira na caixa de hidrantes implica em risco desnecessário para os ocupantes do edifício.

No passeio frontal da entrada do condomínio existe uma caixa com um registro de recalque, protegido por uma tampa de ferro fundido, pintada na cor vermelha, para facilitar a identificação. Em caso de incêndio, se a reserva de água disponível no sistema for insuficiente para o combate ao fogo, o Corpo de Bombeiros pode utilizar o registro de recalque para o abastecimento do sistema através de carros pipa.

ACIONADORES DE ALARME DE INCÊNDIO

Em todos os pavimentos foram instalados, no hall de elevadores, um acionador manual tipo “quebre o vidro”. Este equipamento deverá ser acionado em caso de foco de incêndio, para avisar aos demais ocupantes do edifício, através de alarme sonoro, da ocorrência do incêndio. Ao ouvir a sirene o porteiro tomará as providências de acionar a “Brigada de Incêndio do Condomínio”, chamar o Corpo de Bombeiros e avisar o Síndico, nesta ordem.

SPDA

Este edifício está protegido contra descargas atmosféricas através de um captor tipo Franklin na tampa do reservatório superior e uma malha de Faraday no edifício, ambos aterrados ao solo. As conexões do aterramento, na garagem G4, devem ser verificadas periodicamente para garantir o funcionamento do sistema.

MATERIAIS EMPREGADOS NAS ÁREAS COMUNS

1- Massa Acrílica Base

Local de aplicação: Paredes e forros de gesso

Fabricante: Base Ind. e Com. Ltda.

Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses

Contato: Jailson Teixeira

Telefone: 71 – 2101-8080

E-mail: jailson.concremassa@hotmail.com

2 – Kit Porta Pronta em Madeira Tauarí e Para Pintura

Local de aplicação: Portas do playground e garagens

Fabricante: Paulista Kit Porta Ind. E Comer. de Madeiras Ltda.

Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano

Contato: Sr. Adilson

Telefone: 71 - 3311-2999 / 3443-1444 / 9949-2046

E-mail: comercial@paulistakitporta.com.br

3 – Textura Acrílica cor Frankfurt

Local de aplicação: Paredes do playground coberto e descoberto

Fabricante: Base Ind. e Com. Ltda.

Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano

Contato: Sr. Jailson

Telefone: (71) 2101-8080

E-mail: jailson.concremassa@hotmail.com

4 – Massa Corrida Mastercrl Base, amassada c/ Liquibrilho

Local de aplicação: Hall de serviço e escada

Fabricante: Base Ind. e Com. Ltda.

Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano

Contato: Sr. Jailson

Telefone: (71) 2101-8080

E-mail: jailson.concremassa@hotmail.com

5 – Pastilha ATLAS 5x5 (Dropi Camburi branca e Sistem Andros bege)

Local de aplicação: Fachadas, paredes e jardineiras do deck da piscina e playground, pilares do playground coberto, hall de entrada e guarita.

Fabricante: Atlas

Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano
Contato: Sr. Rafael
Telefone: 71- 3452-4900
E-mail: futurart-rep@uol.com.br

6 – Liquibrilho

Local de aplicação: Escadaria, halls de elevadores coberto por sobre a massa texturizada
Fabricante: Base Ind. e Com. Ltda.
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses
Contato: Sr. Sr. Jailson
Telefone: 71- 2101-8080
E-mail: jailson.concremassa@hotmail.com

7 – Telha Ondulada 6mm Fibrocimento

Local de aplicação: Cobertura do prédio
Fabricante: Eternit S/A
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 03 meses
Fornecedor: armazém da Construção
Telefone: 71- 3215-7114

8 – Grupo Gerador 180 KVA

Fabricante: Leon Heimer S/A
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses (com contrato de manutenção)
Fornecedor: Leon Heimer S/A
Assistência Técnica: Leon Heimer S/A
Contato: Sr. Tabosa
Telefone: 71- 3244-3344
E-mail: salvador@heimer.com.br

9 – Filtro e Bomba da Piscina

Fabricante: Dancor
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses
Fornecedor: Terwal Maquinas
Contato: Hildergard Ramos
Telefone: (71) 3326-8850 / 9997-8329
E-mail: ramos@terwal.com.br

10 – Elevadores

Fabricante: THYSSENKRUPP
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses (com contrato de

manutenção)
Fornecedor: THYSSENKRUPP
Assistência Técnica: THYSSENKRUPP
Telefone: 71- 3003-0499

11 – Luminárias diversas
Local de aplicação: Áreas comuns
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 03 meses
Fornecedor: Omni Light Soluções em Iluminação Ltda.
Contato: Sr. Djalma
Telefone: 71- 3362-2829 / 8139-0976

12 – Bombas 7,5 cv Trif. 220/380
Local de aplicação: Casa de bombas na G-II.
Fabricante: Schneider
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 03 meses
Fornecedor: MZ Equipamentos
Contato: Sidney Gomes
Telefone: (71) 3266-4444
E-mail: sidney@mzequipamentos.com.br

13 – Alarme Contra Incêndio
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 03 meses
Fornecedor: Amplavisão Cia. Técnica Ltda.
Contato: Sr. Elísio
Telefone: 71- 3357-1515 / 3494-5502

14 – Central PABX
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 03 meses
Fornecedor: Aliança Telecomunicações e Informática Ltda.
Contato: Sr. André Luiz
Telefone: 71- 3491-2395 / 3326-1218 / 8803-4073

15 – Impermeabilização com Manta Fabricada “in loco”
Local de aplicação: Lajes playground coberto e descoberto, parte da GI, rampas, cobertura da casa de gás, jardineiras play ground, calha do telhado, reservatórios superiores, piscina e deck.
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 05 anos
Fornecedor: Impermassa Tecnologia de Construção Ltda.
Contato: Sr. Otávio
Telefone: 71- 8602-4308 / 8868-2801 / 9178-5611

16 – Instalação da Casa de Gás e Tubulações de gás
Local de aplicação: Casa de gás, prumadas e ramais de gás

Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 03 meses
Fornecedor: DJ Reformadora
Contato: Cintia Matos
Telefone: (71) 3311-8054 / 8755-3232
E-mail: cintia_dj@yahoo.com.br

17 – Cerâmica Bolzano WH 40x40
Local de aplicação: Hall de Elevador G1.G2,G4
Fabricante: Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S/A
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano
Fornecedor: Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S/A
Contato: Srs. Rogério / Rosana
Telefone: 0800 701 7801 / 71-3271-1150
E-mail: rrrlessa@gmail.com

18– Cerâmica Portinari Medano 45 x 45
Local de aplicação: Star Diarista
Fabricante: Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S/A
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano
Fornecedor: Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S/A
Contato: Srs. Rogério / Rosana
Telefone: 0800 701 7801 / 71-3271-1150 /
E-mail: rrrlessa@gmail.com

19- Vidro Temperado 10mm
Local de aplicação: Fechamento dos halls sociais do térreo.
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano
Fornecedor: Vidraçaria Iguatemi
Contato: Sr. Henrique
Telefone: 71- 3377-0441

20 – Portões e Gradil em Alumínio Bronze.
Fabricante: Brin Metal Metalúrgica Ind. Com. Ltda.
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano
Contato: Fernando
Telefone: 71- 3234-0171 / 3244-4133

21 – Nome do Prédio, Sinalização e Numeração dos apartamentos
Fornecedor: Designs Sinalização Gráfica Ltda.
Contato: Sra. Regina
E-mail: regina.ayala@ig.com.br

22 – Piso Titan White 31x31
Local de aplicação: Depósitos Pavimentos
Fabricante: Elizabeth

Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano
Fornecedor: Elizabeth
Contato: Sr. Rafael
Telefone: 71-3359-8318 / 3452-4900
E-mail: futurart-rep@uol.com.br

23 – Pastilha ATLAS 5x5 (Dropi sistem Tihape Azul e Dropi sistem Aracati)
Local de aplicação: Piscina
Fabricante: Atlas
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano
Fornecedor: Atlas
Contato: Sr. Rafael
Telefone: 71-3359-8318 / 3452-4900
E-mail: futurart-rep@uol.com.br

24 – Piso intertravado
Local de aplicação: Garagens G3
Fabricante: Civil Indl. E Colm. Ltda.
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses
Contato: Claudio Moscoso
Telefone: (71) 3594-9898
E-mail: claudio@civil.com.br

25 – Equipamento da Sauna
Local de aplicação: Sauna
Fabricante: Compact Line Sodramar
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 03 meses
Fornecedor: Patamares Piscina
Contato: Marcia Assis
Telefone: (71) 3230-1382 / 8819-4424
E-mail: patamarespiscina@ig.com.br

26 – Porcelanato Portinari Botticino 60 x 60 Pol. V
Local de aplicação: Halls dos elevadores dos pavimentos tipo , Salão Goumert,Jogos.
Fabricante: Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S/A
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano
Fornecedor: Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S/A
Contato: Srs. Rogério / Rosana
Telefone: 0800 701 7801 / 71-3271-1150
E-mail: rrrlessa@gmail.com

27 – Porcelanato Canyon
Local de aplicação: Play coberto e decorberto, bar e deck da piscina
Fabricante: Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S/A
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 01 ano

Fornecedor: Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S/A
Contato: Srs. Rogério / Rosana
Telefone: 0800 701 7801 / 71-3271-1150
E-mail: rrrlessa@gmail.com

28 – Rejuntamento Junta Plus Total Palha e Admax aditivo p/ rejunte
Local de aplicação: Piso da sala e varanda
Fabricante: Cerâmica Eliane
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses
Fornecedor: Cerâmica Eliane
Contato: Sr. Eduardo Ferraz
Telefone: 71- 3494- 3714 / 9976 – 6169 / 8803-3793
E-mail: grupomixrepresentacoes@yahoo.com.br

29 – Válvulas redutoras de pressão
Local de aplicação: Prumadas de alimentação da G-II ao 5º andar
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses
Fornecedor: NICSA S/A
Contato: Sr. Carlos Cesar
Telefone: (71) 3431-9676
E-mail: vendasba@nicosa.com.br

30 – Banheira
Local de aplicação: SPA
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 03 meses
Fornecedor: Jacuzzi do Brasil
Contato: Sr. Carlos Augusto
Telefone: (71) 3335-6954
E-mail: carlosadea@terra.com.br

31 – Equipamentos de abertura dos portões
Local de aplicação: Portões das Garagens
Garantia do fabricante contra defeitos de fabricação: 06 meses
Fornecedor: Semtel
Contato: Messias
Telefone: (71) 3321-2150 / 3321-7185
E-mail: vendas@semtel.com.br

Obs.: Todas as garantias são contadas a partir da data do Habite-se. Os prazos já incluem aqueles obrigatórios pelo Código de Defesa do Consumidor.

QUADRO DE CIRCUITOS DOS APARTAMENTOS COLUNA 01

DISJ. N^o	DESCRIÇÃO	(A)
1	Geral	63
2	Iluminação	16
3	Chuveiro WC Suíte	40
4	Chuveiro WC Social	40
5	Split	20
6	Split	20
7	Split	20
8	DR	63
9	Tomada da Sala/Varanda	20
10	Tomadas dos Quartos	20
11	Tomadas da Cozinha	20
12	Tomada Microondas	20
13	Tomada Máquina de Lavar	20
14	Varanda Gourmet	20

QUADRO DE CIRCUITOS DOS APARTAMENTOS COLUNA 02 A 11

DISJ. N^o	DESCRIÇÃO	(A)
1	Geral	63
2	Iluminação	16
3	Chuveiro	40
4	Split	20
5	Split	20
6	DR	63
7	Tomadas/Sala/Quarto	20
8	Tomadas da Cozinha	20
9	Tomada Microondas	20
10	Tomada Área de Serviço	20

RESPONSABILIDADES RELACIONADAS AO USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EDIFÍCIO

A Convenção de Condomínio, elaborada de acordo com as diretrizes da Lei 4591/64 e do Código Civil, estipula as responsabilidades, direitos e deveres dos proprietários, usuários, síndico, assembleia e conselho deliberativo. O Regulamento Interno, que é aprovado em assembleia geral, complementa as regras de utilização do edifício.

Todos os envolvidos têm responsabilidades importantes na adequada utilização e conservação do edifício, cabendo-lhes cumprir a referida lei, a convenção e o regimento interno do condomínio. A seguir relacionam-se algumas dessas responsabilidades, de acordo com a Lei 4591/64, com o Código Civil e com a própria ABNT NBR 5674.

CONSTRUTORA / INCORPORADORA

- Elaborar e entregar ao condomínio o MANUAL de Uso, Operação e Manutenção;
- Realizar os serviços de assistência técnica dentro do prazo e condições de garantia;
- Prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais e métodos construtivos utilizados e equipamentos instalados e entregues ao edifício, quando consultada.

SÍNDICO

- Elaborar, implantar e acompanhar o Programa de Manutenção preventiva, corretiva e rotineira, bem como os planos de manutenção, valendo-se das diretrizes gerais estabelecidas no presente MANUAL, nas normas técnicas e legislações atualizadas aplicáveis ao longo da vida do edifício;

- Supervisionar as atividades de manutenção, uso, conservação e limpeza das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio;
- Administrar e aprovar os recursos para a realização das manutenções corriqueiras; Realizar e registrar as manutenções realizadas na forma prevista na normalização técnica aplicável, manuais e catálogos de fornecedores, projetos específicos e orientações do MANUAL;
- Coletar e arquivar todos os documentos relacionados ao uso, operação e manutenção da edificação na forma prevista na normalização técnica aplicável (relatórios de inspeções, notas fiscais, contratos, certificados, diários de obras, registros fotográficos, garantias, ART - anotação de Responsabilidade Técnica, etc.), e em condições de consulta, assim como repassá-lo ao seu sucessor;
- Realizar inspeções periódicas, registrar o estado dos componentes, instalações e equipamentos das áreas comuns, indicando a necessidade de substituições, reparos e adaptações;
- Sempre que necessário, elaborar ou indicar necessidade de elaboração de projetos específicos visando melhorias na segurança, preservação, operação e atualização do edifício ao longo da sua vida útil;
- Realizar os serviços de manutenção preventiva ou corretiva;
- Utilizar materiais, acessórios e peças originais ou de desempenho comprovadamente equivalente na manutenção dos componentes e equipamentos do edifício, adquirindo sempre que possível dos fornecedores listados no MANUAL;
- Responsabilizar-se civilmente por eventuais acidentes e prejuízos materiais e/ou pessoais que possam decorrer de manutenções inadequadas ou insuficientes, incluindo sistemas de prevenção e combate a incêndio;
- Atender as normas ABNT NBR 5674, NBR 16280 e a outras normas legais e aplicáveis e ao MANUAL de Uso, Operação e Manutenção.

PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL

- Zelar pela limpeza e utilização correta de todas as partes do edifício (manutenção rotineira), incluindo elevadores, escadarias, corredores, garagens, piscinas, Hall dos elevadores e outros;

- Cumprir rigorosamente todas as disposições da Convenção e do Regimento Interno do condomínio;
- Realizar a manutenção nas áreas privativas do seu imóvel, observando o estabelecido no MANUAL;
- Fazer cumprir e prover os recursos para o Programa de Manutenção Preventiva, corretiva e rotineira das Áreas Comuns;
- Atender as normas ABNT NBR 5674, NBR 16280 e a outras normas aplicáveis e ao MANUAL de Uso, Operação e Manutenção;
- Disponibilizar uma cópia deste MANUAL, ao novo proprietário ou usuário, a qualquer título, bem como orientar e exigir o cumprimento destas normas.

GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

1 – TERMO DE GARANTIA

Este MANUAL contém as informações relativas a procedimentos para manutenções preventivas necessárias de itens de serviços, materiais e os sistemas construtivos empregados, periodicidade de sua realização, os prazos de garantia e as condições de validade da garantia.

Para todos os efeitos legais e deste MANUAL, todos os deveres atribuídos ao proprietário do imóvel são extensivos aos respectivos usuários, cabendo ao proprietário a obrigação de manter os usuários informados sobre as obrigações relativas ao cumprimento às normas estabelecidas neste MANUAL, sob pena de responder o proprietário pela sua omissão, inclusive com a perda da garantia.

2 – TERMO DE VISTORIA PARA RECEBIMENTO DO IMÓVEL

A vistoria da unidade autônoma (apartamento), realizada quando foi concluído o prédio, foi formalizada através do Termo de Vistoria do Imóvel, que é o documento hábil de verificação das especificações constantes no memorial descritivo e dos projetos. O Termo de Vistoria do Imóvel atesta se foram atendidos os projetos e especificações e se não há vícios aparentes de construção. Caso se verifique vícios durante a vistoria, poderão ser entregues as chaves do imóvel, ressalvando-se que os vícios serão objeto de reparo pela incorporadora.

3 – MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

Na assinatura do Contrato de Promessa Compra e Venda do Imóvel lhe foi fornecida a versão preliminar deste MANUAL, contendo todos os elementos e sistemas construtivos projetados para a realização do prédio e, no momento da entrega do imóvel, a versão definitiva deste MANUAL, levando em conta todos os elementos e sistema construtivos efetivamente empregados na realização do prédio, contendo as informações necessárias para a correta utilização e manutenção do imóvel (áreas privativas e áreas comuns) de

acordo com os sistemas construtivos e materiais empregados, prevenir acidentes pelo uso inadequado da construção, evitar danos decorrentes do mau uso e esclarecer quanto aos riscos de perda da garantia pela falta de conservação e manutenção preventiva adequadas.

MANUTENÇÕES OBRIGATÓRIAS E VISTORIAS TÉCNICAS

Constitui condição da garantia do imóvel o cumprimento integral das disposições deste MANUAL através da correta utilização e da realização das manutenções preventivas e corretivas da unidade autônoma e das áreas comuns da edificação.

Nos termos da norma ABNT NBR 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, dos referidos manuais e da Lei 5907/2001 e decreto 13.251, ambos da Prefeitura Municipal de Salvador, o proprietário é responsável pela manutenção preventiva da sua unidade autônoma, e corresponsável pela realização e custeio da manutenção preventiva e inspeções prediais das áreas comuns, com a obrigação de enviar à Construtora e/ou Incorporadora os relatórios / laudos das vistorias e manutenções periódicas, firmado por profissional competente e habilitado acompanhado de ART.

Após a entrega do imóvel, é facultado à empresa Construtora e/ou Incorporadora vistoriar as unidades integrantes do prédio e nas áreas comuns, a fim de verificar a efetiva realização destas manutenções e o uso correto do imóvel, bem como avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos materiais e funcionamento, de acordo com o estabelecido nos manuais referidos. Por força disto, obriga-se o proprietário a permitir o acesso do profissional indicado pela empresa Construtora e/ou Incorporadora em suas dependências, para proceder às vistorias técnicas, sob pena de perda da garantia.

PERDA DA GARANTIA

A perda da garantia ocorrerá automaticamente com a extinção dos prazos de garantia e sempre que se configurar mudança de destinação ou mau uso do imóvel, configurando-se como mau uso a exposição do imóvel ou de suas partes a carregamentos descabidos, temperaturas elevadas, exposição a substâncias ácidas e outros produtos químicos, dentre outros.

A perda da garantia ocorrerá ainda nas seguintes situações:

- Se durante o prazo de vigência da garantia não forem observados, na sua íntegra, as disposições que constam nesse MANUAL, na norma ABNT NBR 5674, na Lei 5907/2001 e no Decreto 13.251 da Prefeitura Municipal de Salvador relativamente à manutenção preventiva do imóvel, estando ele habitado ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Se forem realizadas obras, benfeitorias ou modificações no imóvel ou descaracterizações dos sistemas, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário ou terceiros;
- Se houver danos ou defeitos resultantes da má utilização do imóvel ou de seus equipamentos ou por não ser respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas

instalações e estruturas, configurando-se como mau uso, dentre outros, a exposição do imóvel ou de suas partes a carregamentos descabidos, temperaturas elevadas, exposição a substâncias ácidas e outros produtos químicos, danos aos elementos ou instalações confluentes com aqueles reformados entre outros;

- Se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou Incorporadora, nas dependências de sua unidade ou áreas comuns, para realização de vistoria técnica;

- Se, nas vistorias técnicas, forem identificadas irregularidades e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;

- Se terceiros vierem a interferir naquilo que foi executado pela Construtora/Incorporadora, tais como serviços de reparos, consertos, substituição ou outros;

- Se forem realizadas quaisquer perfurações no sistema de fachadas, mesmo que sejam para fixação de redes de proteção, toldos, fechamentos de varandas, dentre outros;

- Se na realização das manutenções pertinentes não forem comprovadas a realização destas, conforme previsto na NBR 5674.

MODIFICAÇÕES, DECORAÇÃO E REFORMAS NO IMÓVEL

Seu imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo à legislação brasileira e as normas técnicas do INMETRO e da ABNT. A construtora e/ou a incorporadora não assumem responsabilidade sobre reformas com mudanças de layouts, acabamentos, instalações e outros, sendo que tais alterações acarretam perda da garantia para todos os itens modificados e também sobre aqueles que as mudanças afetaram indiretamente.

Quaisquer modificações futuras na arquitetura do prédio, seja nas partes comuns, seja nas unidades autônomas, só poderão ser realizadas se aprovadas pelos órgãos públicos competentes, com anuência dos autores dos projetos arquitetônico e estrutural, e executadas de acordo com as normas técnicas brasileiras da ABNT, especialmente a NBR 16280, atendidas ainda as regulamentações do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia Seccional Bahia e Resoluções do CONFEA para obras dessa natureza. Essas informações deverão constar expressamente de qualquer instrumento ou contrato de venda, alienação, locação, comodato ou cessão da ocupação do imóvel a terceiros, a qualquer título.

Caso seja executada a reforma no seu imóvel, respeitando as disposições acima transcritas, tome os seguintes cuidados:

a) O imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo a Legislação Brasileira de Normas Técnicas. A Construtora e/ou

incorporadora não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas), e esses procedimentos acarretam perda da garantia;

b) Alterações das características originais do imóvel podem afetar o seu desempenho estrutural, térmico, acústico, etc. bem como nas unidades vizinhas, demais áreas comuns e desempenho dos sistemas do edifício e, portanto, devem ser feitas sob orientação de profissionais/empresas qualificadas para tal e o condomínio comunicado antecipadamente;

c) Consulte sempre pessoal técnico para avaliar as implicações nas condições de estabilidade, segurança, salubridade e conforto, decorrentes de modificações efetuadas;

d) Nunca poderão ser feitas reformas em elementos da fachada do edifício e nas áreas comuns do seu pavimento (hall e escadarias);

e) Cortes de vigas, pilares ou lajes, mesmo que superficiais, bem como a retirada ou introdução de novas paredes, prejudicam a solidez, a segurança e/ou a durabilidade da edificação e não devem ser realizados sem a consulta a profissionais especializados. A estrutura e as paredes não devem ser sobrecarregadas além dos limites normais de utilização previstos no projeto estrutural, pois sobrecargas podem gerar fissuras e outros danos à estrutura, paredes, pisos, caixilhos e outros.

f) A execução de quaisquer serviços nas unidades autônomas, bem como nas áreas comuns, deverão respeitar integralmente as disposições da Convenção do Condomínio, no tocante aos horários em que poderão ser executados, na limitação de ruídos, na forma de retirada de entulho, na forma de acesso de terceiros ao condomínio, dentre outros.

Na instalação de armários sob as bancadas de lavatórios e cozinha, deve-se tomar muito cuidado para que os sifões, ligações flexíveis, registros e outros dispositivos das instalações hidrossanitárias, elétricas ou de gás não sofram impactos, pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamentos;

A montagem de armários requer um cuidado muito especial no que se refere à execução das furações e à escolha dos acessórios de fixação. Para fixação de prateleiras, quadros e outros, devem ser utilizados parafusos com buchas de náilon, a serem introduzidas em furos previamente executados nas alvenarias. No caso de blocos vazados, em concreto leve ou situações similares devem ser empregados acessórios de fixação especiais. Todos os dispositivos devem ser dimensionados adequadamente em função do peso do elemento a ser fixado. É imprescindível que, antes da execução de qualquer furo para fixação dos armários, quadros, prateleiras, etc., o proprietário consulte e/ou forneça ao instalador (montador) os desenhos com o cadastramento de todas as tubulações hidráulicas embutidas nas paredes.

É absolutamente vedada a execução de reformas ou quaisquer modificações em elementos da fachada do imóvel (varandas, janelas, etc.). Modificações e reformas nas áreas comuns

(guarita, piscina, etc.) somente quando aprovadas em assembleia do condomínio ou determinadas diretamente pelo Síndico em situações emergenciais, nestas situações deverão ser atendidos os requisitos previstos na NBR 16280.

PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS

Na tabela a seguir apresenta-se um resumo da periodicidade das manutenções preventivas e inspeções e a serem executadas no edifício.

PERIODICIDADE	SISTEMA CONSTRUTIVO
A cada semana	SUBSOLOS/GARAGENS
	PORTÕES AUTOMÁTICOS
	JARDINS
	SAUNA ÚMIDA
	GRUPO GERADOR
A cada mês	VIDROS
	INSTALAÇÕES DE TELEFONES E INTERFONES
	ELEVADORES
A cada mês	ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA
A cada 03 meses	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS
	SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO
	SPDA
A cada 06 meses	REVESTIMENTO DE TETO / FORRO
	REVESTIMENTO DE PISOS E PAREDES, TAMPOS E BALCÕES EM PEDRAS NATURAIS
	PORTAS DE MADEIRA
	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
	INSTALAÇÕES DE GÁS
	COBERTURA / TELHADOS

PERIODICIDADE	SISTEMA CONSTRUTIVO
	RESERVATÓRIOS D'ÁGUA
	PISCINAS
A cada ano	SISTEMAS ESTRUTURAIS
	VEDAÇÕES VERTICAIS
	REVESTIMENTO INTERNO
	REVESTIMENTO EXTERNO
	PISOS
	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO
	ESQUADRIAS E ELEMENTOS EM AÇO
	IMPERMEABILIZAÇÃO

FORMA DE REALIZAÇÃO E REGISTRO DAS INSPECÇÕES E MANUTENÇÕES

As inspeções e manutenções devem ser realizadas e documentadas de acordo com as normas brasileiras ABNT NBR 5674 e NBR 14.037, com registros fotográficos de problemas eventualmente detectados, soluções adotadas, produtos utilizados, etc.

Na tabela a seguir ilustra-se um exemplo de ficha de inspeção, do registro dos resultados obtidos com a mesma e das providências que devem ser tomadas.

Conforme a Lei municipal 5.907/2001, a cada 05 anos deve ser realizada, uma inspeção predial, por empresas ou profissionais com registros no CREA, redigindo-se ao final um “Relatório de Inspeção Predial”, sendo esta realizada com base em listas de verificação previamente preparadas.

Com os Relatórios de Inspeção Predial pretende-se o monitoramento do estado de conservação das edificações, suas instalações e componentes, com a indicação das necessidades de intervenções corretivas ou preventivas. No caso da constatação de problemas, tal relatório deverá ainda indicar as formas de saná-los, reportando-se aos

LIVRO DE REGISTRO DE MANUTENÇÃO						
DATA DA REALIZAÇÃO	SISTEMA	ATIVIDADE	CUSTOS	RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO	OBSERVAÇÕES

processos gerais estabelecidos no presente documento e realizando as adaptações e detalhamentos considerados necessários.

De acordo com a norma ABNT NBR 5674, tanto as inspeções como as intervenções de manutenção devem ser documentadas, constituindo o cadastro “*as built*” (*como construído*) da edificação e assegurando as condições para que as garantias oferecidas neste MANUAL sejam mantidas.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA DO CONDOMÍNIO

Relacionam-se a seguir os principais documentos que devem fazer parte da documentação do condomínio, sendo que alguns deles são entregues pela Construtora / Incorporadora e os demais providenciados pelo Síndico e/ou Administradora.

Documento	Fornecimento inicial a cargo	Responsável pela renovação	Periodicidade da renovação
MANUAL de Uso, Operação e Manutenção	Construtora / Incorporadora	Não há	Pelo proprietário. Quando houver alteração na fase de uso ou legislação
Certificado de Garantia dos Equipamentos Instalados	Construtora / Incorporadora	Síndico e / ou Administradora	A cada nova aquisição / manutenção
Notas Fiscais dos	Construtora /	Síndico e / ou	A cada nova aquisição /

Equipamentos		Incorporadora	Administradora	manutenção
Manuais Técnicos de Uso, Operação e Manutenção dos Equipamentos Instalados		Construtora / Incorporadora	Síndico e / ou Administradora	A cada nova aquisição / manutenção
Habite-se		Construtora / Incorporadora	Não há	Não há
Projetos	Arquitetura	Construtora / Incorporadora	Não há	Não há
	Estrutura			
	Instalações Elétricas e Telefônicas			
	Instalações Hidráulicas			
	SPDA – Sistema de Proteção de Descarga Atmosférica			
Ata da Assembleia de Instalação do Condomínio (registrada)		Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração do Síndico
Convenção Condominial		Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Quando necessário, requer aprovação da Assembleia do cond.
Relação de Proprietários		Construtora / Incorporadora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração
Relação de Moradores		Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração
Recibo de Pagamento da Concessionária de Energia Elétrica (último pagamento)		Construtora / Incorporadora	Não há	Não há
Recibo de Pagamento da Concessionária de Água e Esgoto (último pagamento)		Construtora / Incorporadora	Não há	Não há
Certificado de Recarga de Extintores		Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Anual
Certificado de Teste Hidrostático de Extintores		Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada cinco anos
Documento		Fornecimento inicial a cargo	Responsável pela renovação	Periodicidade da renovação
Programa de Manutenção Preventiva		Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração
Listas de Verificação do Programa de Manutenção Preventiva		Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada inspeção
Livro de Atas de Assembleias / Listas de		Síndico e / ou Administradora	Não há	Não há

Presença			
Inscrição do Edifício na Receita Federal – CNPJ	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração do Síndico
Inscrição do Condomínio no ISS	Síndico e / ou Administradora	Não há	Não há
Apólice de Seguro de Incêndio ou outro Sinistro que Cause Destruição (obrigatório) e outros seguros opcionais	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Anual
Procurações	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração
Documentos de Registros de Funcionários do Condomínio de acordo com a CLT	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração de funcionário
Cópia dos documentos de registro dos funcionários terceirizados	Empresa terceirizada	Empresa terceirizada	A cada alteração de funcionário
Relatório de Inspeção Anual dos Elevadores (RIA)	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Anual
Contrato de Manutenção de Elevadores	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Validade do contrato
Contrato de Manutenção de Bombas	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Anual
Livro de Ocorrências da Central de Alarmes	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada ocorrência
Certificado de Desratização e Desinsetização	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada 6 meses
Livro de Ocorrências e Registros dos condôminos e usuários do edifício	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Não há

Observações:

1. O Síndico é responsável pelo arquivo dos documentos, garantindo a sua entrega a quem o substituir, mediante protocolo discriminando item a item tudo que vier a ser entregue.
2. O Síndico é responsável pela guarda dos documentos legais, fiscais e de pessoal pelo prazo estipulado na legislação vigente;
3. Os documentos devem ser guardados de forma a evitar extravios, danos e deterioração e podem ser entregues e / ou manuseados em meio físico ou eletrônico;

4. Os documentos entregues pela Construtora e/ou Incorporadora poderão ser originais, arquivos eletrônicos, cópias simples ou autenticadas conforme documento específico;
5. As providências para a renovação dos documentos são de responsabilidade do Síndico e / ou Administradora.

SISTEMA DE GESTÃO DA MANUTENÇÃO PREDIAL

A norma brasileira ABNT NBR 5674 estabelece que seja implantado pelo Condomínio um sistema de gestão da manutenção, contendo pelo menos:

- a) Escopo e abrangência;
- b) Definições;
- c) Requisitos / instrumentos do sistema de gestão da manutenção:
 - c.1. Organização do sistema de gestão da manutenção
 - c.2. Provimento dos recursos
 - c.3. Planejamento anual das atividades
 - c.4. Previsão orçamentária anual
- d). Operação do sistema de gestão da manutenção:
 - d.1. Programa de manutenção
 - d.2 Listas de verificação e relatórios de inspeção
 - d.3. Registros e arquivamento de documentos
 - d.4. Indicadores de eficiência da gestão do sistema de manutenção
- e. Incumbências e responsabilidades;
- f. Documentos integrantes do Programa de Manutenção Preventiva;
- g. Modelos de registros das verificações realizadas.

O sistema de gestão da manutenção deve ser organizado visando a preservar o desempenho previsto em projeto ao longo do tempo, ou seja, de forma que possa ser atingida a Vida Útil de Projeto prevista para os diversos elementos e componente que integram a obra.

Deve ser prevista a realização coordenada dos diferentes tipos de manutenção que envolvem a construção e suas partes, definindo-se incumbências e autonomia de decisão dos envolvidos, estabelecendo-se adequado fluxo de informações e registros.

Em suma, a organização do sistema deve equacionar tudo o que for necessário para que a manutenção seja realizada de maneira eficiente, o que envolve a definição de responsabilidades, organização de equipes, contratações terceirizadas, previsão orçamentária, forma de registro das inspeções e manutenções.

A NBR 5674 possibilita flexibilizar os programas de manutenção em função da tipologia, tamanho da obra, localidade, etc., apresentando exemplos de modelos não restritivos que poderão orientar o Condomínio na definição do seu próprio modelo de gestão.

O sistema de gestão deve prever infraestrutura material, financeira e de recursos humanos, capaz de atender aos diferentes tipos de manutenção necessários (limpeza e conservação rotineiras, manutenções corretivas e preventivas).

Deve ser efetuado planejamento periódico dos serviços de manutenção, no máximo anualmente, considerando:

- a) prescrições e especificações técnicas da edificação;
- b) necessidade de recursos humanos;
- c) necessidade de recursos financeiros, incluindo previsão de verbas de contingência;
- d) sequência racional e duração das atividades;
- e) cronograma físico-financeiro;
- f) necessidades de projetos, desenhos, detalhes construtivos e outros;
- g) procedimentos de execução, ou referências às normas técnicas;
- h) especificações detalhadas dos insumos e dos materiais;
- i) manutenibilidade / forma de acesso às diferentes partes da construção;
- j) dispositivos de sinalização e proteção dos usuários;
- k) previsão de acessos seguros a todos os locais da edificação onde sejam realizadas inspeções e atividades de manutenção;
- l) estudos de tempo e espaço para minimizar a interferência dos serviços de manutenção nas condições de uso normal da edificação.

O sistema de gestão da manutenção deve possuir mecanismos capazes de prever os recursos financeiros necessários para a realização dos serviços de manutenção em períodos futuros (bimestres, trimestres, etc.). As previsões orçamentárias devem ser flexíveis, incluindo certa reserva de recursos destinada à realização de serviços de manutenção corretiva.

Para serviços especializados de manutenção (estrutura, instalações elétricas, elevadores, sistemas de ar condicionado, telhados, etc.), devem ser contratadas empresas reconhecidamente capacitadas, sendo que na avaliação das propostas recomenda-se observar:

- a) qualificação da empresa ou profissional em termos de capacidade técnica, recursos humanos e equipamentos necessários ao desenvolvimento dos serviços;
- b) experiência da empresa ou profissional na área, incluindo a menção de outros serviços em andamento ou já concluídos, demonstração do acervo técnico, etc.;
- c) referências de outros clientes;
- d) qualidade da proposta técnica apresentada, incluindo atendimento às normas aplicáveis;
- e) habilitação jurídica, regularidade fiscal, idoneidade e capacidade financeira da empresa ou profissional, avaliada em relação ao porte de serviço contratado;

f) prazo para a execução, preço, condições de pagamento, cronograma físico-financeiro, garantias oferecidas.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE:

Para intervenções nas fundações ou na estrutura principal da edificação a norma NBR 5674 estabelece que deve sempre ser contratada empresa com registro no Conselho de Engenharia da localidade em que se situar a obra.

A operação do sistema de gestão da manutenção deve ser realizada por meio das diversas ferramentas a seguir detalhadas.

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

A responsabilidade pela manutenção de edificações unifamiliares ou de áreas privativas das edificações multifamiliares é dos ocupantes da unidade individualizada, podendo ser eles proprietários, cessionários, inquilinos ou outros. Para as áreas comuns das edificações de uso coletivo, em primeira instância a responsabilidade é do síndico, que pode delegá-la para gestor profissional ou empresa especializada, mediante prévia aprovação dos condôminos. Nesse último caso, observe-se que, no caso de qualquer incidente ou descumprimento de obrigações, o síndico pode responder solidariamente com o gestor de fato da manutenção (pessoa física ou jurídica).

Recomenda-se que as responsabilidades acima estejam inseridas com destaque nos respectivos Manuais de Uso, Operação e Manutenção (áreas privativas e áreas comuns), chamando-se inclusive atenção dos síndicos para que, em caso de terceirização, sejam contratadas empresas e profissionais de manutenção com reconhecida capacidade.

O programa consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, os responsáveis pela execução, os documentos de referência e os recursos necessários. A responsabilidade pela elaboração deste programa é do Síndico que poderá eventualmente contratar uma empresa ou profissional especializado para auxiliá-lo na elaboração e gerenciamento do mesmo.

O Programa de Manutenção Preventiva vem atender também o artigo 1348 inciso V do Novo 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 interessem aos condôminos.

Reforçamos a importância da contratação de empresas especializadas e profissionais qualificados, e do treinamento adequado da equipe local de manutenção para a execução dos serviços. Recomendamos também a utilização de materiais de boa qualidade, seguindo as especificações dos materiais utilizados na construção. No caso de peças de reposição de equipamentos, utilizar somente peças originais.

O programa de manutenção deve especificar se os serviços devem ser realizados por empresa capacitada, empresa especializada ou equipe de manutenção local, devendo incluir / contemplar:

a) solicitações e reclamações dos usuários ou proprietários das unidades autônomas;

b) escala de prioridades entre os diversos serviços;

- c) relatórios das inspeções, constando as não conformidades encontradas;
- d) relatórios de avaliação dos resultados das ações corretivas e preventivas;
- f) rastreabilidade dos serviços (o que foi feito, onde e quando foi feito, quem executou, etc.);
- g) histórico das manutenções realizadas;
- h) previsão financeira.

O programa deve incluir ainda sistematização ou estrutura que contemple:

- a) designação do sistema, dos elementos e componentes;
- b) descrição das atividades;
- c) periodicidade das inspeções e manutenções preventivas, observadas as prescrições do MANUAL de Uso, Operação e Manutenção, projetos e/ou especificações técnicas;
- d) identificação dos responsáveis pelas manutenções;
- e) documentação referencial e formas de comprovação da execução das manutenções;
- f) custos previstos e forma de controle dos custos incorridos.

PLANEJAMENTO DA MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Todos os serviços de manutenção devem ser definidos em períodos de curto, médio e longo prazos, atendendo aos prazos do Programa de Manutenção Preventiva 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 Manutenção deve abranger também uma previsão orçamentária para a realização dos serviços do programa, e também deve incluir a reserva de recursos destinada à realização de serviços de manutenção não planejada e a reposição de equipamentos ou sistemas após término de sua vida útil. Importante lembrar que para alguns serviços específicos, por exemplo, limpeza das fachadas, o consumo de água e energia é maior e, portanto, as contas poderão sofrer acréscimo neste período.

LISTAS DE VERIFICAÇÃO E RELATÓRIOS DE INSPEÇÃO

As inspeções devem ser feitas com periodicidades definidas em função das características de cada obra, tipo de equipamentos e de acabamentos, etc., sendo realizadas com base em *check-lists* / listas de verificação elaboradas de forma a facilitar os registros e sua recuperação.

As listas de verificação devem conter exatamente “quando”, “onde”, “como” e “o que” deve ser inspecionado, apresentando campos para registro da normalidade ou anormalidade de componentes, materiais, acessórios e outros.

Com base na aplicação dos *check lists*, os correspondentes relatórios das inspeções devem:

- a) descrever a degradação de cada sistema, elemento, componente ou equipamento;
- b) apontar e estimar a perda do seu desempenho;
- c) comparar metas previstas versus metas efetivas, tanto físicas como financeiras;
- d) recomendar ações para minimizar os serviços de manutenção corretiva;
- e) ser preditivo / conter prognóstico sobre a evolução de eventuais falhas constatadas.

REGISTROS DA REALIZAÇÃO DA MANUTENÇÃO

O planejamento, programa anual, organização, recursos e todas as inspeções e manutenções devem ser documentadas, de forma a propiciar evidências da gestão do programa da manutenção, dos custos incorridos e dos benefícios alcançados.

Prestando-se ainda a realimentar o planejamento de serviços futuros, os programas anuais e a execução dos serviços de manutenção, a documentação deve incluir:

- a) MANUAL de Uso, Operação e Manutenção das edificações conforme norma NBR 14037;
- b) MANUAL E TERMO DE GARANTIA dos fornecedores dos equipamentos e serviços;
- c) o programa da manutenção;
- d) o planejamento da manutenção contendo o previsto e o efetivado;
- e) os contratos firmados;
- f) catálogos, memoriais descritivos, projetos, desenhos, procedimentos executivos dos serviços de manutenção e propostas técnicas;
- g) relatórios de inspeção, datados e assinados pelo responsável técnico pela manutenção;
- h) os comprovantes dos documentos listados no Anexo A da NBR 14037, incluindo aqueles passíveis de renovação (AVCB, eventuais licenças ambientais, certificado de limpeza e desinfecção de reservatórios de água potável, etc.);
- i) registros requeridos de serviços de manutenção realizados (conforme Anexo B da NBR 5674);
- j) ata das reuniões de assuntos afetos à manutenção.

São considerados registros as notas fiscais, contratos, laudos, certificados, termos de garantia e demais comprovantes da realização dos serviços ou da capacidade das empresas ou profissionais para execução dos mesmos. Sempre que possível, as manutenções devem ser documentadas por fotografias, colhidas antes (estado em que se encontrava) e depois da respectiva intervenção (estado em que ficou). Os registros sistematizados das manutenções

deverão demonstrar que as especificações contidas no MANUAL de Uso, Operação e Manutenção foram fielmente cumpridas, retirando ou relativizando as responsabilidades do condomínio no caso da eventual ocorrência de patologias e consequente necessidade de intervenções não previstas.

Os registros dos serviços de manutenção realizados devem, portanto, ser organizados de forma a comprovar a realização das manutenções, auxiliar no controle dos prazos e condições de garantias, formalizar e regularizar os documentos obrigatórios (tais como renovação de licenças, etc.).

Para facilitar a organização e coleta dos dados, sugerimos a utilização do “Livro de Registro de Manutenção”, onde estarão indicados os serviços de manutenção preventiva, corretiva, alterações e reformas realizadas no condomínio.

VERIFICAÇÃO DO PROGRAMA DE MANUTENÇÃO

LIVRO DE REGISTRO DE MANUTENÇÃO						
DATA DA REALIZAÇÃO	SISTEMA	ATIVIDADE	CUSTOS	RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO	RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO	OBSERVAÇÕES

Verificações do programa de Manutenção ou Inspeções são avaliações periódicas do estado de uma edificação e suas partes constituintes, sendo realizadas para orientar as atividades de manutenção. São fundamentais para a Gestão de um Programa de Manutenção Preventiva e obrigatórias conforme preconiza a norma ABNT NBR 5674.

A definição da periodicidade das verificações e sua forma de execução fazem parte da elaboração do Programa de Manutenção Preventiva de uma edificação, que deve ser elaborado logo após o Auto de Conclusão da obra. As informações contidas no MANUAL fornecido pela Construtora e/ou Incorporadora, e o Programa de Manutenção Preventiva elaborado, auxiliam no processo de elaboração de listas de conferência padronizadas (“*check-lists*”) a serem utilizadas, considerando:

- um roteiro lógico de inspeção 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 de verificações (“*check-lists*”) deve seguir um modelo feito especialmente para cada edificação, com suas características e grau de complexidade. Encontra-se no item 8 a periodicidade recomendada para as manutenções preventivas e inspeções.

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 também a revitalização e constante valorização do imóvel.

Anexo

Localização das Tubulações

Plantas e Vistas das Paredes