



Av. Raja Gabágua, 4961 salas115/116 - Santa Lúcia

Tel: (31) 3286-1077

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

PREZADO CLIENTE,

Parabéns pela sua aquisição!

É com imensa satisfação que entregamos as chaves de seu apartamento que foi projetado com a mais alta qualidade e técnicas construtivas.

O *Edifício Thales Assis das Chagas*, empreendimento localizado na Rua Antilhas, 80, Sion, em Belo Horizonte, oferece infraestrutura necessária para seu conforto, lazer e segurança.

Esse manual tem como objetivo informar e orientar sobre as relações condominiais e dados técnicos do empreendimento, de maneira a proporcionar manutenção de seu imóvel e de todo seu espaço comum, como garagens, portões eletrônicos, antena coletiva, limpeza de caixas d'água entre outros de grande importância na administração das questões diárias. Ele enumera todos os itens que fazem parte da construção, descrevendo os cuidados e procedimentos necessários para mantê-la conservada, bem como os direitos e deveres do proprietário na pós ocupação. Por isso a leitura cuidadosa é de grande importância.

Seu imóvel foi construído de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), utilizando tecnologias avançadas e materiais selecionados de qualidade comprovada. A responsabilidade pela correta manutenção preventiva e conservação do mesmo passa a ser sua no instante do recebimento das chaves, independente das garantias que lhe são asseguradas pela Construtora.

Ao promover qualquer tipo de modificação no imóvel, certifique-se antes da habilitação técnica dos executores e observe a lista de fornecedores e prestadores de serviços.

A Katz Construções não se responsabiliza por reformas executadas por terceiros que alterem o projeto e/ou especificações originais implicando na perda da garantia direta e indireta das áreas modificadas.

Estaremos sempre prontos para atendê-lo com profissionalismo, agilidade e qualidade através do departamento de Relacionamento com o Cliente, pelos seguintes contatos: (31) 3286-1077 ou por e-mail: posvenda@katz.eng.br e katz@katz.eng.br.

O manual foi elaborado para oferecer subsídios que venham tornar mais agradável o habitar. Consulte-o sempre que necessário.

INDICE

APRESENTAÇÃO.....	7	ELEVADOR	37
MANUAL DE OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL.....	9	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO.....	38
CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO E DURABILIDADE.....	9	ESQUADRIAS DE MADEIRA.....	39
MODIFICAÇÕES E REFORMAS.....	9	ESQUADRIAS E PEÇAS METÁLICAS.....	40
O CONDOMÍNIO.....	10	ESTRUTURA.....	40
PREZADO PROPRIETÁRIO.....	11	FACHADA AERADA.....	40
		FERRAGENS DAS ESQUADRIAS.....	41
		FORRO DE GESSO E PVC.....	41
PROCEDIMENTOS INICIAIS.....	23	GARAGEM.....	42
RESPONSABILIDADES.....	27	GRAMA SINTÉTICA.....	42
		ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA.....	42
		IMPERMEABILIZAÇÃO.....	43
SISTEMAS - USO E MANUTENÇÕES.....	29	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	44
AÇO INOXIDÁVEL.....	31	INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS.....	46
ALVENARIA	31	INSTALAÇÃO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO.....	49
ANTENA COLETIVA E TV A CABO.....	32	INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS	51
AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES.....	32	INTERFONIA.....	52
AZULEJOS/CERÂMICAS/GRANITOS/MÁRMORES/PORCELANATOS.....	33	LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS.....	52
BOMBAS DE RECALQUE	34	PAISAGISMO.....	53
CENTRAL DE GÁS.....	35	PINTURA.....	53
CHURRASQUEIRA.....	35	PISO VINÍLICO.....	54
CONCRETO POLIDO.....	36	PISCINA.....	54
DEPÓSITO DE LIXO - A.R.S.....	36	REJUNTES	55

SAUNA.....	56
SHAFTS.....	56
SILICONE.....	57
SISTEMA DE PROTEÇÃO PARA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA.....	57
VIDROS.....	57

CROQUIS ARQUITETÔNICOS.....59

TABELAS DE MATERIAIS.....77

TABELA DE MATERIAIS.....	79
--------------------------	----

TABELAS DE GARANTIAS E MANUTENÇÕES.....85

DISPOSIÇÕES GERAIS.....	87
SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA.....	94
PERDA DA GARANTIA.....	94
CRÉDITOS.....	98

QUADRO DE PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES.....99

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO.....	113
--	-----

APRESENTAÇÃO

Edifício
THALES ASSIS
das CHAGAS

MANUAL DE OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

Este Manual do Proprietário foi elaborado em Maio de 2013, de acordo com as NBR's 14037/11 e 5674/12 da ABNT e está em conformidade com o Código Brasileiro de Defesa do Consumidor - C.D.C. (lei nº. 8078, de 11 de setembro de 1990), possuindo as seguintes informações:

- características técnicas da edificação;
- indicação dos principais fornecedores;
- descrição dos procedimentos recomendáveis para melhor aproveitamento e manutenção;
- prevenção sobre a ocorrência de falhas e acidentes provocados pelo uso inadequado;
- orientações para contribuir com o aumento da durabilidade da edificação;
- descrição dos materiais utilizados.

CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO E DURABILIDADE

A finalidade do manual é familiarizá-lo com o funcionamento de seu imóvel que necessita de cuidados, revisões e manutenções preventivas, visando aumentar sua vida útil.

Uma série de materiais foi utilizada na construção e a durabilidade poderá aumentar dependendo do uso correto e da boa conservação.

Ao receber as chaves, a responsabilidade pela manutenção e conservação passa a ser do proprietário. Você tem a obrigação de fazer a manutenção contínua de seu imóvel e exigir do Condomínio que os mesmos cuidados sejam tomados em todas as áreas comuns da edificação.

Neste sentido é bastante importante que este manual

seja lido com muita atenção. Depois, transmita as informações aos demais usuários do imóvel.

Lembre-se, qualidade não dispensa bons cuidados e correta utilização das instalações. Portanto, pessoas que desconhecem as técnicas de manutenção dos sistemas relacionados, podem causar danos irreversíveis nos mesmos. Providenciar sempre inspeção e execução dos serviços por técnicos ou empresa especializados.

Com relação ao Condomínio, o inquilino ou locatário, assim como seus funcionários, são obrigados a ter conhecimento e cumprir a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno, devendo tal obrigação constar expressamente dos contratos de locação, sob todos os aspectos.

No que tange a utilização da edificação, o proprietário responde, solidariamente com o inquilino, pelos prejuízos que esse causar ao Condomínio.

MODIFICAÇÕES E REFORMAS

A reforma de um apartamento deve levar em conta as características gerais da construção.

O proprietário somente poderá realizar obras e reformas complementares em seu imóvel, como colocação de armários embutidos, alteração de revestimentos, etc., após a entrega das chaves, quando assume total responsabilidade sobre o mesmo.

É necessário pois, adotar os alguns cuidados:

- comunicar ao síndico e montar esquema para retirada do entulho - que deverá estar ensacado - do apartamento, para não incomodar os demais moradores;
- como partes comuns do edifício, as fachadas não podem ser alteradas nos formatos, acabamentos e posicionamentos de janelas e terraços. Alteração de fachada por Condomínio é proibida pela Lei 4591/64;

- os pilares, vigas e lajes de concreto não podem ser alterados: há risco de se comprometer a estabilidade do edifício. Há que se respeitar os limites de carga para os quais se projetaram as lajes;
- só confiar reformas ou obras em seu apartamento a empresas idôneas que tenham efetivo conhecimento técnico e apresentem anotação de responsabilidade técnica. (ART);
- **haverá perda da garantia, nos itens que forem reformados/alterados pelo proprietário.**

O CONDOMÍNIO

Condomínio é o exercício do direito de propriedade juntamente com outras pessoas. Todos, adquirentes ou moradores, estão obrigados a cumprir a Convenção de Condomínio para que haja convivência harmoniosa.

Há várias leis sobre condomínios, dentre as quais o Código Civil Brasileiro. Devem-se ainda respeitar leis, decretos, posturas e regulamentos municipais e estaduais.

Na primeira assembléia de Condomínio, os condôminos deverão convencionar e aprovar o Regimento Interno que regerá a convivência diária.

Para que haja boa convivência entre os moradores do edifício é imprescindível somar esforços em busca da compreensão e da colaboração de todos.

O Condomínio é composto por unidades autônomas - apartamentos - que são de uso privativo e das áreas comuns, de uso coletivo.

São exemplos de área comum, o terreno, os corredores, as escadarias, as áreas de circulação e de lazer, os jardins, a portaria, os elevadores, os equipamentos de

combate a incêndio, os reservatórios, prumadas em geral, as fachadas e demais equipamentos de uso geral.

É importante a participação dos condôminos nas assembléias, pois de acordo com o artigo 24, parágrafo 1º, da lei nº. 4591, sua omissão não os desobriga de acatarem as decisões tomadas.

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

1. Prazo de Garantia - período em que o construtor e/ou incorporador responde pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera;

2. Vida Útil - período de tempo que decorre desde a data do término da construção até a data em que se verifica uma situação de depreciação e decadência de suas características funcionais, de segurança, de higiene ou de conforto, tornando economicamente inviáveis os encargos de manutenção;

3. Vícios Aparentes - são aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel;

4. Vícios Ocultos - são aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel e que podem surgir durante sua utilização regular;

5. Solidez da Construção, Segurança e Utilização de Materiais e Solo - são itens relacionados à solidez da edificação e que possam comprometer sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

EDIFÍCIO THALES ASSIS DAS CHAGAS
RUA ANTILHAS, 80 - SION

PREZADO PROPRIETÁRIO

O *Edifício Thales Assis das Chagas* possui localização privilegiada num dos bairros mais aconchegantes da cidade, próximo ao que existe de melhor, sem perder a tranquilidade e segurança.

Os apartamentos tipo possuem área íntima com 03 (três) quartos - sendo 01 (uma) suíte master com varanda - e banho, sala para 02 (dois) ambientes - estar e jantar -, varanda e lavabo e ainda área de apoio com despensa, cozinha, área de serviço, depósito e banheiro de serviço.

O apartamento de cobertura possui os mesmos ambientes do apartamento tipo e ainda home-theater, banho, varanda coberta e agradável terraço descoberto com deck, piscina, lavabo, sauna e ducha.

Na área comum - Pilotis, localizam-se salão de festas/ espaço gastronômico com copa, banhos feminino e masculino, fitness, churrasqueira, sauna, playground, piscina, deck molhado além de portaria com apoio de banho.

Edifício
THALES ASSIS
das **CHAGAS**



Nota: Perspectiva de fachada é meramente ilustrativa

PLANTA 3º PAVIMENTO - PILOTIS



Nota: Imagem da planta humanizada é meramente ilustrativa

PLANTA APARTAMENTOS 400,800 E 1200

Nota: Imagem da planta humanizada é meramente ilustrativa

PLANTA APARTAMENTOS 500,900 E 1300

Nota: Imagem da planta humanizada é meramente ilustrativa

PLANTA APARTAMENTOS 600,1000 E 1400

Nota: Imagem da planta humanizada é meramente ilustrativa

PLANTA APARTAMENTOS 700 E 1100



Nota: Imagem da planta humanizada é meramente ilustrativa

PLANTA APARTAMENTO 1500 - 1º NÍVEL

Nota: Imagem da planta humanizada é meramente ilustrativa

PLANTA APARTAMENTO 1500 - 2º NIVEL

Nota: Imagem da planta humanizada é meramente ilustrativa

TABELA DE FORNECEDORES				
SISTEMAS	EMPRESA	CONTATO	TELEFONE	E-MAIL
Aço inox	Tecnocuba	Severo Rios	(31) 3476-8139	castellar@castellarbh.com.br
	Tramontina			
Bloco cerâmico	Braúnas	Reginaldo	(31) 3499-7800	reginaldo@braunas.com.br
Bombas de recalque	Ponto do Incêndio	Rubia	(31) 3492-3004	rubia@pontodoincendio.com.br
Bombas e filtros da piscina	Espaço Azul Piscina	Fernando	(31) 3223-5301	azulpiscinavirtual@gmail.com
Calçada Padrão Prefeitura	Ronaldo Ladrilho	Lourdes	(31) 3635-8242	ludesmarron@gmail.com
Cerâmicas – azulejos e porcelanatos	Portobello	Vanessa	(31) 3296-3995	vanessa@vanessadrumond.com.br
Granitos e mármore	Gleria Di Pietra	Flávio	(31) 3541-3079	flavio@galeriadipietra.com.br
Elevadores	Atlas Schindler	Marcelo	(31) 9166-6173	marcelogdiniz@uol.com.br
Equipamentos de ginástica	Johson Fitness	Frederico	(31) 2516-2525	fsoares@johnsonfitness.com.br
Esquadrias e guarda corpos de alumínio	Alutec	Célio	(31) 3388-6633	celio@alutec.ind.br
Fechaduras e dobradiças	IMAB	Rodrigo	(31) 3483-1784	representacoesaguiardiniz@ig.com.br
Forro de gesso	BH Forro de Gesso	José Lucas	(31) 3393-9390	joselucas@bhforrodegesso.com.br
Gás canalizado	Sol Gás	Rodrigo	(31) 9585-2511	-
Iluminação automática, de emergência, luminárias em geral	Ponto do Incêndio	Rubia	(31) 3492-3004	rubia@pontodoincendio.com.br
Impermeabilização	Isolar	Fábio	(31) 3383-3277	isolar@isolar.com.br
Instalações elétricas	KATZ Construções	Domingos / Josenias	(31) 3286-1077	katz@katz.eng.br
Instalações hidráulicas	KATZ Construções	José Moreira / Wallace	(31) 3282-5300	katz@katz.eng.br
Instalações interfonia	Silvério Segurança Eletrônica	Ederson Carlota	(31) 3629-6953	tecnicosilverio@gmail.com

TABELA DE FORNECEDORES				
SISTEMAS	EMPRESA	CONTATO	TELEFONE	E-MAIL
Instalações telefônicas	KATZ Construções	Josenias	(31) 3286-1077	katz@katz.eng.br
Laminado melamínico	Só Piso	Kátia	(31) 8223-0561	construtora@sopiso.com.br
Louças e metais sanitários	Deca	Selmir	(31) 9619-9066	vendas@dimetalrepresentacoes.com.br
Manual do proprietário	Studio Arquitetas Associadas	Juliana Marina	(31) 3317-9040	studio@studioarquitetas.com.br
Portas	Randa	Renan	(42) 3553-1378	renan@randa.com.br
Piso em grama sintética	Atrio Pisos Comercial Ltda.	Edmar dos Santos	(31) 3275-2560	edmar@atriopisos.com.br
Pinturas em geral	LW Pinturas	Oldair	(31) 9627-6936	-
Porta corta fogo	Excelsior	-	(31) 3238-5955	excelsior.serv@terra.com.br
Portas de vidro	Alutec	Célio	(31) 3388-6633	celio@alutec.ind.br
Portões eletrônicos	Silvério Segurança eletrônica	Ederson Carlota	(31) 3629-6953	tecnicosilverio@gmail.com
Quadros Elétricos	KATZ Construções	Josenias	(31) 3286-1077	katz@katz.eng.br
Rejuntes	Precon	Luciano	(31) 9864-0555	representacoesromao@hotmail.com
Sauna	Espaço Azul Piscina	Fernando	(31) 3223-5301	azulpiscinavirtual@gmail.com
Serralheria	Erasmus	Erasmus	(31) 8765-4453	-
Sistema de para raios	KATZ Construções	Josenias	(31) 3286-1077	katz@katz.eng.br
Texturas	Textura e Arte	Fábio	(31) 3466-6655	fabio@texturaearte.com
Vidros e esquadrias em geral	Alutec	Célio	(31) 3388-6633	celio@alutec.ind.br

PROCEDIMENTOS INICIAIS

Edifício
THALES ASSIS
das **CHAGAS**

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

- **energia:** para começar a receber energia elétrica, deve-se solicitar a Cemig, através do telefone 116, uma nova ligação do medidor de energia elétrica. Para tanto, é necessário fornecimento de seu endereço completo e os dados do consumidor, inclusive CPF ou CNPJ e informar o tipo de disjuntor:
 - ✓ chave trifásica de 63A nos apartamentos tipo;
 - ✓ chave trifásica de 100A nos apartamentos de cobertura.
- após a ligação de energia pela concessionária, ligar o disjuntor (chave elétrica) existente na caixa de medição identificada com o número do seu apartamento, localizado no shaft elétrico do pavimento. Em seguida, acionar todos os disjuntores do Q.D.C. - Quadro de Distribuição de Circuitos -, instalado na área de serviço de seu apartamento. O medidor do Condomínio está localizado no Hall do Subsolo;
- **linha telefônica:** solicitar, à concessionária de telefonia de sua preferência, a ligação ou transferência de sua linha telefônica. No ato da instalação, será necessária a presença de uma pessoa no apartamento. O proprietário deverá disponibilizar um aparelho telefônico com plug para tomada RJ 11, para que o instalador possa fazer o teste da rede. Havendo necessidade de mais linhas telefônicas, contactar empresa especializada;
- **gás:** solicitar à pessoa responsável pelo edifício o fechamento do registro geral de sua prumada. Para a perfeita instalação de seu fogão, contratar um técnico especializado neste tipo de equipamento. Utilizar

mangueira de aço trançado nova (dentro da validade) em conformidade com a norma NBR 8.313 "Cuidados na instalação do GLP" e NBR 8473 "Regulador de pressão". Não permitir que pessoas sem capacidade técnica executem o mesmo, pois poderão colocar sua vida e de outras pessoas em risco. Os medidores de gás estão localizados na garagem "G1" (-2, indicação elevador);

- **instalação de equipamentos:** providenciar, a seu critério, a aquisição e instalação dos equipamentos necessários para o uso imediato de sua moradia, tais como:
 - ✓ **luminárias em geral** - para maior eficiência e aumento da vida útil, recomenda-se a utilização de lâmpadas para tensão de 127 volts, tipo incandescente, fluorescente, halógena, dicróica, etc. e modelo tubular, circular, spot, etc, de acordo com sua preferência, necessidade e adequação aos vários ambientes. **Os pontos de luz onde há forros, nos apartamentos, não foram furados, mas os cabos estão internos no mesmo conforme projeto..** É importante ressaltar que, ao instalar as luminárias, seus fios devem ter, no mínimo, a mesma bitola dos fios de espera e a ligação na rede elétrica deverá ser feita, preferencialmente, com conector cerâmico. Quando da instalação, contratar um profissional qualificado;
 - ✓ **chuveiros** - a instalação para chuveiros do banheiro de serviço e banho portaria, deverão ser feitas para aparelhos de 220volts e potência máxima de 6.000 watts. Eles deverão ter resistência blindada. Devido à utilização de interruptores DR's (Diferencial Residual), os chuveiros devem estar em conformidade com as normas da NBR 12090 e 1991 - "Chuveiro elétrico determinação da corrente de fuga" - e a NBR 9894 - "Avaliação e identificação de sistema de isolamento

de equipamentos elétricos". Chuveiros fora dessas especificações poderão causar fuga de corrente, com consequente queda das chaves e desligamento do circuito. A ligação na rede elétrica deverá ser feita, preferencialmente, com conector cerâmico ou de plástico e cabos ou fios com bitola compatível com o circuito (fio de espera);

✓ ao adquirir qualquer aparelho elétrico (máquina de lavar roupas, máquina de lavar louças, microondas, etc.), verificar se os mesmos possuem resistência blindada. Equipamentos fora dessas especificações poderão causar fuga de corrente, com consequente queda das chaves e desligamento do circuito. É importante verificar a compatibilidade da sua voltagem e potência, que deverá ser no máximo igual à voltagem e potência dimensionada em projeto para cada circuito;

✓ as tomadas utilizadas no seu apartamento seguem as novas regras e padrão exigidos, sendo um item a mais de segurança;

- **TV por assinatura** - TV a cabo ou por satélite: solicitar a instalação, caso seja de seu interesse. Para passagem de seus cabos, a TV por assinatura deverá utilizar a tubulação específica. Ver maiores orientações no item Antena Coletiva, neste Manual;
- **tampas dos vasos sanitários** - para verificar a marca dos vasos, consultar a Tabela de Materiais de Acabamento, neste Manual;
- **redes de proteção** - para a instalação de redes de proteção ou grades nas janelas e/ou varandas, consultar o Condomínio para obtenção de autorização prévia. Durante a instalação, verificar a perfeita vedação dos furos de fixação, evitando assim riscos de futura infiltração;

- **varal** - para a instalação do varal suspenso: a laje da área de serviço possui forro de gesso. A fixação do mesmo deverá ser diretamente na laje ou nas paredes laterais. Evitar também perfuração no alinhamento do ponto de luz, para que as mangueiras elétricas não sejam atingidas;
- **filtro de água** - para instalação desse equipamento, deverá ser feito filtro em linha com derivação a partir da alimentação da pia;
- ducha higiênica - o registro da ducha deve ser mantido sempre fechado, para que não ocorram danos à tubulação e ao gatilho da mesma;
- **para instalação dos armários nas paredes externas devem ser observados os seguintes itens:**
 - ✓ aplicar membrana impermeabilizante tipo "Vedaprem";
 - ✓ aplicar placas isolantes tipo isopor;
 - ✓ deixar espaço para ventilação atrás do armário.

NOTA IMPORTANTE: A Construtora não se responsabiliza por mofo ou problemas com os armários.

- **não deverá ser instalado papel de parede, painéis de madeira que compõem a fachada. Embora existam modelos laváveis, os papéis de parede e madeiras não resistem ao excesso de água e umidade;**
- **detetização** - a cada 06 (seis) meses todas as áreas comuns da edificação devem ser imunizadas. Todos os moradores devem ser avisados para que, se quiserem, também procedam a imunização em suas áreas privativas - apartamentos. A Construtora não se responsabiliza por esse serviço;

- **box dos banheiros** - quando da instalação dos boxes dos chuveiros, contratar empresa especializada. Nos pisos dos boxes houve aplicação de camada impermeabilizante, executada com argamassa polimérica. Não perfurar o piso para não comprometer sua estanqueidade;
- **máquina de lavar roupas** - para a instalação da máquina de lavar roupas, foi deixado ponto para a drenagem e alimentação de água, localizado abaixo do tanque. Assim, para conectar as mangueiras da máquina aos pontos descritos, proceder da seguinte forma:
 - 1) para instalar a mangueira de drenagem, basta desencaixar a tampa do ponto de drenagem e conectar a mangueira própria da máquina de lavar roupas;
 - 2) para instalar a mangueira de alimentação, basta desencaixar a tampa do ponto de saída de água e conectar a mangueira própria da máquina de lavar roupas, lembrando que deve ser usada as conexões de vedação.
- **máquina de lavar louças** - foi deixado um ponto para a drenagem e outro para a alimentação de água, todos aparentes localizados abaixo da bancada da pia da cozinha. Assim, para conectar as mangueiras da máquina em os pontos acima descritos, proceder da seguinte forma:
 - 1) para instalar a mangueira de drenagem, basta desencaixar a tampa do ponto de drenagem e conectar a mangueira própria da máquina de lavar louças;
 - 2) para instalar a mangueira de alimentação, basta desencaixar a tampa do ponto de saída de água e conectar a mangueira própria da máquina de lavar louças.

TRANSPORTE DE MÓVEIS E EQUIPAMENTOS

Ao planejar sua mudança, certifique-se dos regulamentos internos do Condomínio. Comunique e agende, com antecedência, com o síndico e/ou a administradora a data e horário da mesma.

Para a decoração do seu apartamento, observar os seguintes aspectos:

- as dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com as dimensões dos elevadores e das portas de acesso ao apartamento:
 - ✓ elevadores - cabine: largura = 1,05m, profundidade = 1,25m e altura = 2,15m;
 - ✓ portas de acesso ao apartamento e à cozinha: 0,70x2,10 m;
 - ✓ portas de acesso aos quartos, depósito, banheiros e lavabo: 0,60x2,10 m.

A responsabilidade pelo transporte e içamento de móveis e equipamentos que não tenham tamanhos compatíveis com as dimensões dos elevadores e portas, é exclusivamente do proprietário - inclusive danos que este transporte possa acarretar às áreas comuns e demais unidades do Condomínio.

RESPONSABILIDADES

Com a assinatura do "Termo de Vistoria" iniciam-se as responsabilidades do proprietário, assim como, com "Habite-se" expedido pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte iniciam-se as responsabilidades do Condomínio. Essas responsabilidades estão relacionadas à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel (apartamentos e áreas comuns).

O síndico é responsável pela coordenação das atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns e equipamentos coletivos do Condomínio. Caso haja negligência comprovada, cabe a ele inteira responsabilidade criminal no caso de danos causados a condôminos ou a terceiros, e ao Condomínio a responsabilidade civil pelos acidentes.

É imprescindível que o proprietário e o síndico repassem as informações contidas neste Manual aos demais usuários e funcionários do imóvel ou do Condomínio.

As partes condominiais não podem ser modificadas, salvo nos casos previstos na Convenção de Condomínio, a fim de se preservar a estética do conjunto.

A conservação das partes comuns do edifício também faz parte das responsabilidades dos moradores. O Regulamento Interno disciplina atividades necessárias para tal manutenção e utilização, assim como as orientações para rateio de seus custos.

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

As normas estabelecidas na Convenção do Condomínio e no Regimento Interno devem ser cumpridas por todos os moradores, funcionários e usuários do edifício.

As alterações realizadas e os danos que as mesmas porventura possam causar ao imóvel após o seu recebimento são de total e inteira responsabilidade do seu proprietário, assim como as alterações realizadas nas áreas comuns serão de total responsabilidade do Condomínio.

NOTA IMPORTANTE: Danos por mau uso ou não respeitando

os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas também caracteriza Perda de Garantia.

SISTEMAS - USOS E MANUTENÇÕES

Edifício
THALES ASSIS
das **CHAGAS**

AÇO INOXIDÁVEL

A cuba da cozinha - apartamentos e áreas comuns - e a cabine dos elevadores são em aço inoxidável.

Para conservação e manutenção rotineira do seu aspecto original, recomenda-se:

- remover todos os detritos das superfícies das cubas;
- fazer solução moderadamente concentrada de detergente neutro com água morna e aplicá-la com auxílio de pano macio ou esponja de nylon, com movimentos firmes e uniformes, assegurando-se de que toda a superfície foi coberta;
- enxugar com pano úmido e secar com pano absorvente;
- nunca usar esponja de aço, escova de cerdas duras, água sanitária, ácidos, sapólio ou outros produtos abrasivos que possam danificar de modo irreversível a chapa inoxidável;
- não utilizar produtos oleosos, tais como: vaselina, glicerina ou óleo de silicone.

ALVENARIA

A alvenaria de toda a edificação foi executada com tijolos cerâmicos.

A alvenaria constitui-se elemento de vedação - externa ou periférica - ou fechamento, não possuindo características estruturais. Porém sua retirada poderá gerar acomodação nos apartamentos, superior e inferior, que podem apresentar fissuras dela provenientes.

As paredes são revestidas com diversos materiais, de

acordo com a destinação de cada cômodo e abrigam as instalações do seu apartamento e das áreas comuns.

A repentina variação de temperatura pode promover a ocorrência de fissuras. Isso é comum e não compromete a segurança estrutural da construção.

Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem, não provocando infiltrações para o interior da edificação, são consideradas aceitáveis e normais.

Cuidados de uso e manutenção preventiva:

- ao furar as paredes, tenha cuidados para não atingir nenhuma tubulação de água, elétrica ou esgoto - ver capítulo de Croquis, desse Manual. Em caso de furo na parede que a danifique, é necessário fechar imediatamente o registro que alimenta o ramal, localizado no shaft hidráulico e contactar bombeiro hidráulico para fazer o reparo;
- procurar manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno e de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes decorrente da condensação de água por deficiente ventilação - armários, atrás de cortinas e forros de banheiro;
- **em caso de reforma, não efetuar, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação ou das instalações principais (hidráulica, elétrica ou gás) sem prévia consulta ao departamento de Atendimento ao Cliente, no telefone: (31) 3286-1077;**
- providenciar inspeção com técnico especializado para analisar quanto à existência de sobrecargas devido à fixação de estantes, armários, etc.;
- vistoriar, certificando-se da não proliferação de fun-

gos, inexistência de furos e aberturas de vãos não previstos no projeto original e impacto na alvenaria;

- providenciar inspeção com técnico especializado para analisar a integridade da alvenaria.

NOTA IMPORTANTE: *Não deverá ser instalado papel de parede, painéis de madeira e armários na parte interna das paredes que compõem a fachada. Embora existam modelos laváveis, os papéis de parede e armários não resistem ao excesso de água e umidade.*

ANTENA COLETIVA E TV A CABO

O Edifício Thales Assis das Chagas conta com com tubulação seca para a instalação do sistema.

A assinatura e serviço de instalação de TV a cabo são optativos e devem ser contratados pelo proprietário, diretamente com a operadora de sua preferência.

Para passagem de seus cabos, a TV por assinatura deverá utilizar a tubulação de telefonia na entrada do prédio e no apartamento deve-se utilizar a mesma tubulação da antena coletiva.

Caso seja necessário fazer alteração do ponto de antena, contactar uma empresa especializada ou o fornecedor.

Os serviços executados por terceiros deverão ser acompanhados por funcionário do condomínio com intuito de evitar possíveis danos à infraestrutura do prédio.

Cuidados de uso e manutenção preventiva:

- a ligação de seu aparelho de TV com o ponto da antena deve ser feita através de cabo coaxial de 75 ohms. A boa qualidade da recepção do sinal é ne-

cessária para que a instalação seja bem feita e que seu aparelho esteja regulado;

- em hipótese alguma fazer alterações nas prumadas da antena. Tal procedimento acarretará sérios problemas no sinal dos demais apartamentos;
- a antena é sensível a movimentos bruscos provocados por força mecânica e/ou ações de ventos e chuvas fortes. Evitar o manuseio desnecessário da mesma.

NOTA: *O Condomínio deve providenciar contrato de manutenção e conservação com empresa especializada.*

AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES

O Edifício Thales Assis das Chagas conta com portão de entrada e saída da garagem, modelo pivotante, comandado através de controle remoto pelo porteiro.

O disjuntor de alimentação do portão, está localizado no Q.D.C. do Pilotis - 3º pavimento.

NOTA IMPORTANTE: *Os equipamentos de automação foram adquiridos de empresa especializada que realizou estudos técnicos e instalou o equipamento mais indicado. Mas é importante ressaltar que sem a devida manutenção/lubrificação dos itens de rolamento, por parte do Condomínio, ocorrerá uma sobrecarga dos motores, danificando-os.*

Portão pivotante: Em caso de defeito de funcionamento e/ou falta de energia, para liberar o portão, proceder da seguinte forma:

- ✓ retirar o pino de travamento, localizado no braço mecânico do portão;
- ✓ destravar a fechadura existente, através de cha-

ve entregue ao Condomínio. Assim, o portão estará livre para ser operado manualmente;

✓ com o retorno da energia ou feito o reparo, voltar o braço mecânico para a posição original e travar com o pino.

Cuidados de uso e manutenção preventiva:

- não utilizar graxa no motor do portão para que não fique impregnado de areia, evitando a corrosão da cremalheira;
- manter todas as partes móveis (roldanas, dobradiças, etc.) limpas, sem ferrugens e lubrificadas;
- evitar colocar o controle remoto em locais sujeitos à umidade ou ao calor excessivo;
- os comandos de operação devem ser completados, evitando a inversão instantânea no sentido de operação do portão;
- somente acionar o controle quando o portão estiver visível, certificando-se da ausência de pessoas ou objetos no percurso do mesmo.

NOTA: É extremamente importante que as crianças sejam orientadas a não brincar próximas aos portões, pois podem ser prensadas quando da abertura e fechamento dos mesmos.

AZULEJOS/CERÂMICAS/GRANITOS/MÁRMORES/PORCELANATOS

As cerâmicas, azulejos e porcelanatos são materiais de formas e tamanhos variados usados na construção civil para revestimento de paredes, pisos, bancadas e piscinas de ambientes internos e externos.

Os revestimentos cerâmicos protegem a construção contra infiltrações externas, garantem mais conforto térmico ao interior das edificações, oferecem boa resistência às intempéries, funcionam como proteção mecânica de grande durabilidade, tem longa vida útil e são de fácil limpeza e manutenção.

A beleza e a versatilidade das placas cerâmicas valorizam qualquer tipo de ambiente, proporcionando algumas vantagens em relação aos papéis de parede, carpetes, etc, pois não oferecem problemas de durabilidade, descascamento e em fachadas são mais resistentes que qualquer tipo de pintura. Em adição ao baixo custo de manutenção e a alta durabilidade, são ainda resistentes ao fogo e antialérgicos.

Para conservação e manutenção rotineira dos azulejos, cerâmicas e porcelanatos, recomenda-se:

- manter os pisos cerâmicos sempre limpos e isentos de sujeiras abrasivas como areia e terra, pois estes são seus principais agentes de desgaste. A areia provoca riscos impossíveis de remoção, alterando o brilho da superfície, tornando-a fosca conforme a intensidade da agressão;
- evitar limpar os revestimentos com produtos químicos concentrados, espátulas metálicas ou esfregões abrasivos que danifiquem ou riscuem a superfície ou ainda provoquem a sua descoloração;
- usar sempre produtos indicados para o revestimento a ser limpo. Evitar produtos abrasivos ou corrosivos;
- para limpeza, utilizar esponja macia e pano umedecido em sabão neutro ou outro produto específico para este fim;
- nunca usar produtos ácidos. Estes podem corroer o

esmalte, propiciando a entrada de agentes agressivos sob sua base, atacar os rejuntas e tirar o brilho das placas cerâmicas;

- cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. Não arrastá-los sobre o piso, a fim de evitar riscos, desgastes e/ou lascamentos;
- perde-se a garantia do revestimento cerâmico, se for constatado o mau uso ou a utilização de produtos de limpeza inadequados.

NOTA: Os revestimentos cerâmicos são resultado de um processo de queima e podem ocorrer variações de tonalidades em lotes de fabricação diferentes. Com o uso, podem ocorrer alterações de tonalidades com outra nova e do mesmo lote, devido ao ataque de intempéries ou pelo uso de produtos de limpeza.

As pedras naturais - como mármore e granitos - são produtos sujeitos à variação de cores e tonalidades, desenhos e/ou veios, tanto na própria pedreira, como ao longo do tempo, após o assentamento. Pode ocorrer manchas amareladas no mármore/granito devido à oxidação dos elementos ferruginosos constantes na composição da própria pedra.

Para conservação e manutenção rotineira dos granitos e mármore, recomenda-se:

- sua limpeza é simples e, em geral, não é necessário nada além de pano úmido;
- não é recomendável lavar o granito com água, pois além de causar danos ao rejunte, a mesma poderá penetrar por entre as placas, manchando-as;
- a limpeza deve ser feita com pano úmido ou esponja plástica.

BOMBAS DE RECALQUE

Os reservatórios inferiores e as caixas d'água superiores estão interligadas por sistema composto de 02 (duas) motobombas, quadro elétrico e bóias automáticas.

O quadro de bombas está localizado no 1º pavimento - garagem, próximo à sala técnica.

NOTA IMPORTANTE: Elas funcionam no modo automático. Não realizar nenhuma alteração nas características originais do quadro de bombas.

Na portaria existe um quadro que indica o funcionamento correto ou defeito das bombas. O porteiro ou zelador, deve ser instruído a monitorar frequentemente o funcionamento do sistema.

Caso haja algum problema com a bomba que está em uso, é possível realizar a manutenção sem comprometer o abastecimento de água ao edifício. Para isso, basta mudar o botão de seleção (de automático para manual), devidamente identificado no quadro de bombas, para que a outra bomba entre em funcionamento.

Lembrando que um contrato de manutenção com empresa especializada, deve ser providenciado pelo condomínio, afim de que o acesso as mesmas seja sempre executado por profissionais.

Abaixo, segue recomendação e cuidado importante:

- com a entrada de ar nas bombas: qualquer vazamento que exista na tubulação antes de chegar às bombas permitirá a entrada de ar nas mesmas, queimando-as. Ao perceber tal fato, providenciar imediatamente o reparo nas tubulações ou conexões danificadas por empresa especializada.

CENTRAL DE GÁS

O fornecimento de gás encanado tipo GLP, ao seu apartamento, obedece às normas da ABNT e conta com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros. É feito através de tubulação que sai da central de gás e se ramifica pelo edifício, alimentando a cozinha do seu apartamento, onde deverá ser colocada válvula abre-fecha apropriada, para em seguida, ser efetuada a instalação da mangueira do fogão.

O consumo de gás será apurado pela leitura do medidor individual de cada apartamento, localizado na garagem "G1" (-2, indicação elevador).

O contrato de comodato da central de gás deve ser feito pelo Condomínio.

Observar o registro de gás, situado na central, quando estiver em posição paralela aos tubos, significa que está aberto, quando estiver em posição perpendicular, está fechado.

A central de gás tem capacidade para 06 (seis) cilindros de 45kg cada.

É fundamental que você exija a instalação do mangote (mangueira que liga o ponto de saída do gás ao fogão) revestida com tecido de aço, amianto ou similar. Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada no imóvel, manter o registro fechado.

Para conservação e manutenção, indica-se:

- nunca testar ou procurar vazamentos num equipamento a gás utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável. É recomendado o uso de espuma de sabão;

- os ambientes onde estão situados aparelhos a gás devem permanecer ventilados para que os pontos de combustão se dispersem. As explosões ocorrem pelo acúmulo do mesmo em determinado local. Nunca bloquear as ventilações;
- não utilizar a central como depósito, principalmente não armazenando produtos combustíveis que geram risco de incêndio.

SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA: *Ao sentir cheiro de gás em seu apartamento, não acender a luz, não fumar, não acender fósforo ou isqueiro, nem ligar o celular. Abrir as janelas e verificar se todas as saídas de gás do seu fogão estão fechadas. Se não estiverem, feche-as. Persistindo o cheiro forte, fechar a válvula do gás do seu apartamento. Caso o cheiro persista, comunicar imediatamente ao síndico para entrar em contato com a empresa responsável, pois o vazamento poderá estar na central de gás.*

CHURRASQUEIRA

Na área comum e no apartamento de cobertura, existem churrasqueira a carvão pré-fabricada em material refratário.

Os seguintes cuidados devem ser tomados para sua segurança e maior durabilidade do equipamento:

- recomenda-se colocar pouca quantidade de carvão nas primeiras vezes que for utilizar a churrasqueira, a fim de "curar" os tijolos;
- para as demais vezes, recomenda-se utilizar carvão que cubra o fundo, caso contrário, a churrasqueira ficará superaquecida;
- colocar o carvão no fundo da câmara de combustão;

- não utilizar álcool ao acender o fogo. Esse produto é o maior responsável por acidentes nesse tipo de equipamento. Existem no mercado produtos próprios para o acendimento;
- manter sempre o rosto afastado no momento de acendimento do fogo na churrasqueira;
- não lavar a churrasqueira quando estiver quente, nem jogar água para apagar o fogo. O choque térmico causa dilatação e o consequente trincamento dos tijolos e/ou do rejunte;
- após o uso e resfriamento do equipamento, lavar a grelha de fundo, as canaletas laterais, etc, com detergente neutro e secar em seguida.

CONCRETO POLIDO

O piso das garagens é em concreto polido com pintura esmalte na demarcação de vagas.

O seguinte cuidado deve ser tomado para sua segurança e maior durabilidade:

- não usar jateadora de alta pressão. Não utilizar água sanitária;
- para sua limpeza, recomenda-se usar vassoura de piaçava e sempre que necessário, com moderação e economia de água, lavar com sabão, tomando o cuidado em não deixar poças d'água. **Lembramos que o piso das garagens não é impermeabilizado e o acúmulo de água poderá prejudicar a estrutura da laje.**

DEPÓSITO DE LIXO - A.R.S.

O depósito de lixo - A.R.S. - é um cômodo localizado

no 2º pavimento - garagem, construído de acordo com as normas vigentes, destinados a armazenar o lixo produzido pelas unidades e áreas comuns até que sejam coletados pelo caminhão.

Sugere-se que o lixo seja guardado provisoriamente dentro das unidades, em recipientes acondicionadores - lixeiras -, com tampa e saco plástico, para ser recolhido, posteriormente, por funcionário do condomínio que acondicionará o lixo no A.R.S.

A coleta de lixo dos apartamentos deverá ser feita em função do atendimento ao horário de coleta estabelecido pelo Regimento Interno do Condomínio.

A tabela, a seguir, apresenta a caracterização e classificação dos resíduos, feita de acordo com a NBR 10004/2004.

	TIPO	CARACTERIZAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO
Recicláveis	Papel e Papelão	Embalagens diversas de papelão, documentos descartados, jornais, revistas, caixa de papel e papelão	Classe II - Resíduo não inerte
	Plásticos	Sacolas plásticas, embalagens de insumos, produtos, alimentos, garrafas PET e copos descartáveis	Classe III - Resíduo inerte
	Vidro	Garrafas de bebidas, copos, potes, frascos descartáveis e eventuais vidros quebrados	
	Metais	Latas de bebida, embalagens em alumínio, embalagens metálicas diversas	
Comuns	Orgânico	Restos de alimentos, sobra de frutas e verduras, etc.	Classe II - Resíduo não inerte
	Rejeitos	Resíduos sanitários e de varrição (material terroso)	
Perigosos	Lâmpadas Fluorescentes		Classe III - Resíduo perigoso

ELEVADOR

O *Edifício Thales Assis das Chagas* possui 02 (dois) elevadores - sendo 01 (um) social e 01 (um) de serviço - marca Atlas Schindler sem casa de máquinas.

As medidas das cabines dos elevadores estão detalhadas no capítulo "Providências Iniciais", neste Manual.

Possuem intercomunicador com a área externa - no caso de pane -, propiciando conexão com a portaria.

O Condomínio deverá solicitar à empresa responsável pela manutenção dos elevadores, a abertura do livro de ocorrência que deverá ser assinado pelo síndico. Esse livro deve ser mantido na administração do Condomínio, para registro das manutenções periódicas determinadas pelo fabricante.

É responsabilidade do Condomínio, a partir do recebimento da obra, a contratação de seguro de acidentes pessoais, com seguradora idônea.

Na ocorrência de falha elétrica, o elevador ficará preso no andar em que se encontrava. Havendo o retorno da energia, o elevador se deslocará lentamente até o extremo inferior, para então se reprogramar. Esse equipamento é dotado de dispositivo que o mantém parcialmente iluminado, com alarme ativo.

Para maior segurança, observar os seguintes cuidados:

- efetuar limpeza dos painéis sem utilizar materiais abrasivos como palha de aço e saponáceos;
- utilizar flanela macia ou estopa umedecida com produto adequado para seu tipo de acabamento;

- utilizar acolchoado de proteção na cabine para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante as mudanças;
- o limite de carga e transporte de passageiros sempre deverá ser respeitado;
- nunca transpassar a porta do elevador sem antes verificar se a cabine está no pavimento de chamada;
- o botão de chamada deve ser apertado uma única vez;
- crianças não devem transitar desacompanhadas nos elevadores;
- não reter o elevador em seu andar, retardando seu funcionamento. A qualquer momento outro usuário pode dele precisar;
- é proibido por lei fumar dentro do elevador;
- não jogar lixo no poço do mesmo.

Como detectar defeitos:

- o elevador, em condições normais, deve atender a todas as chamadas de pavimento ou de cabine;
- o elevador não deve parar no meio do percurso;
- o elevador não deve trafegar sem estar com as portas totalmente fechadas;
- as portas dos pavimentos não podem ser abertas sem a presença do elevador parado no andar, a não ser com o uso da chave de emergência, por profissional capacitado;
- o desnivelamento entre a cabine e o pavimento não

deve ser excessivo.

O surgimento de alguma das condições anteriores indica o mau funcionamento do elevador. Neste caso, a comunicação com a empresa conservadora é fundamental. Entretanto, antes de contactá-la, observar se o funcionamento de energia está normal e se todas as portas dos pavimentos estão fechadas. Manter o número do telefone do plantão em local de fácil visualização e de conhecimento de todos os empregados.

Situação de Emergência

✓ em caso de falha mecânica ou elétrica, não tentar sair sozinho do elevador ou com auxílio de pessoas sem treinamento para essas situações. Acionar o alarme e aguardar socorro;

✓ ao ouvir o alarme, dirigir-se ao local, ficar conversando com os passageiros presos na cabine do elevador, ressaltando a ausência de perigo e dizendo que a empresa de manutenção está sendo acionada. Tal procedimento atenua a insegurança e fobias normais nesses casos;

✓ havendo desnível da cabine, não permitir a saída de passageiros, muito menos colaborar colocando cadeira ou qualquer objeto para servir de escada, pois a queda no poço poderá ser fatal. Aguardar a chegada do técnico para proceder o nivelamento da mesma;

✓ jamais tentar nivelar a cabine através do acionamento manual do freio, pois poderá gerar condições inseguras ou mesmo agravar a causa da paralisação;

✓ em caso de incêndio, não usar o elevador e sim as escadas que são isoladas para esse fim.

A manutenção preventiva dos elevadores é obrigatória por lei municipal e deve ser objeto de contrato entre

o Condomínio e o fabricante do equipamento, a partir do momento de entrega do edifício pela KATZ Construções e consequentemente constituição do Condomínio.

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

As esquadrias de seu apartamento são em alumínio anodizado fosco produzidas pela Alutec.

Para que elas se mantenham como novas e em perfeito estado de funcionamento, observar as recomendações do fabricante:

- limpar, com pano ou esponja macia e água, as guias - local onde correm as folhas das esquadrias - assim como as canaletas, evitando o acúmulo de poeira e possibilitando o perfeito escoamento da água, evitando entupimento nos drenos por acúmulo de sujeiras e consequentes infiltrações nas paredes;
- na limpeza das fachadas em que se utilizem soluções que contenham produtos agressivos de qualquer tipo, deve-se proteger as esquadrias com fita adesiva incolor, aplicando-se cuidadosamente, não deixando nenhuma área desprotegida;
- conservar as janelas evitando submetê-las a esforços mecânicos desnecessários. Elas devem correr suavemente sobre as guias, que devem ser periodicamente limpas e lubrificadas com pequena quantidade de vaselina em pasta;
- evitar o contato de produtos quimicamente agressivos, tipo cimento, cal, produtos ácidos e esponjas de aço que poderão manchar a anodização;
- nos locais onde existe aplicação de silicone, não remover o selante que rejunta externamente as esquadrias. Ele é necessário para evitar a penetração de

água de chuva;

- deve-se conferir as vedações, e nunca remover as borrachas, evitando assim infiltrações;
- no início dos períodos chuvosos, o proprietário deverá conferir e refazer a aplicação, afim de se evitar infiltrações indesejadas;
- não utilizar objetos cortantes ou perfurantes na limpeza de cantinhos de difícil acesso. Essa operação pode ser feita com o auxílio de pincel de cerdas macias, embebido em água com detergente neutro;
- antes de abrir e fechar as esquadrias, verificar se o fecho está destravado e na posição certa. Evitar, ao abrir, forçar a esquadria. Se esta operação estiver difícil, pode ser necessário limpeza ou regulagem;
- antes de executar qualquer tipo de pintura, seja com utilização de tinta a óleo, látex ou cal, proteger as esquadrias com fita adesiva de PVC. Evitar a utilização de fitas "crepe", que mancham as esquadrias;
- para a remoção de crostas e/ou tintas, utilizar um pedaço de fórmica;
- as janelas tipo máximo-ar, possuem mecanismo de vital importância para o seu funcionamento. Cada braço possui dispositivo chamado "carrinho", localizado em sua parte superior que, na operação de abrir e fechar, desliza preso a um trilho com freio, que pode ser regulado através de parafuso ou dispositivo próprio;
- ao fechar as janelas tipo máximo-ar, nunca exercer pressão no sentido vertical, sempre puxar no sentido horizontal e depois girar o fecho. O não procedimento correto bambeará o fecho, causando sua ruptura;

- em função da dilatação dos materiais é esperado que as janelas tipo máximo-ar sofram desregulagem em sua pressão, bastando apenas ajuste no carrinho;
- as portas e janelas de correr devem ser sempre manuseadas pela concha para não afetarem suas regulações;
- sempre que for fechar uma porta e/ou janela, observar a posição do fecho para que o mesmo não desregule.

NOTA: Ao fazer limpeza das janelas, nunca apoiar em suas folhas, pois estas poderão se soltar e cair, podendo inclusive provocar a queda de quem estiver apoiado nelas.

ESQUADRIAS DE MADEIRA

Constituem-se de marcos, alizares, batentes e portas.

Para melhor conservação, devem ser tomados os seguintes cuidados:

- a limpeza deve ser feita com um pano seco. Não molhar nenhum componente de madeira;
- não utilizar, detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço ou qualquer outro material abrasivo;
- evitar bater as portas. As batidas causam trincas na madeira, além de danificar sua estrutura;
- devem ser providenciados batedores de porta, a fim de não prejudicar as paredes e maçanetas;
- procurar mantê-las fechadas para evitar que com o tempo e principalmente com o sol as mesmas empenem;

- ao limpar os pisos dos banheiros, tomar cuidado com a umidade na parte inferior das portas e alizares, evitando danos a madeira e ao acabamento com selador;
- lubrificar, periodicamente, as dobradiças e fechaduras com pequena quantidade de grafite em pó. Nunca utilizar óleos lubrificantes.

ESQUADRIAS E PEÇAS METÁLICAS

O corrimão das escadas de incêndio e porta PCF são em esquadria metálica e requerem conservação periódica.

Cuidados de uso:

- para a limpeza, utilizar solução de água e detergente neutro utilizando esponja macia e não jogar água em excesso;
- nunca utilizar esponja de aço ou escova com cerdas duras.

ESTRUTURA

O *Edifício Thales Assis das Chagas* foi construído com estrutura de concreto armado, utilizando-se de lajes maciças em todos os pavimentos.

A fundação foi executada com tubulões.

O projeto das lajes foi executado para suportar as seguintes sobrecargas de utilização:

- 300kg/m² para apartamentos tipo;
 - 300kg/m² para área externa - apartamento de cobertura;
 - 100kg/m² para piscina - apartamento de cobertura;;
 - 200kg/m² para home theater e instalações sanitárias - apartamento de cobertura;
 - 100kg/m² para casa de máquinas - área comum;
- Cuidados de uso:
- em caso de reforma, não executar qualquer tipo de intervenção nos elementos estruturais (vigas, pilares, lajes e cortinas);
 - na ocorrência de infiltração de água, corrigir imediatamente o problema. A permanência prolongada dessa anomalia pode comprometer a estrutura em concreto armado, com deterioração da armadura (ferragem).

FACHADA AERADA

A fachada da caixa de escada é em granito aerado. Isso significa que as pedras são presas à alvenaria por "inserts" de aço inoxidável, que permitem a fixação segura das mesmas e também maior conforto térmico dos ambientes, uma vez que forma-se um bolsão de ar entre o acabamento e a alvenaria, dificultando a troca de calor entre o exterior e o interior. Além disso, evita o fenômeno da eflorescência causado pela umidade, evitando-se, assim, manchas no material.

As fachadas aeradas, por não terem todas as superfícies das placas de revestimento apoiadas diretamente a uma base contínua, não são apoios ideais para letreiros, propagandas, suportes, etc. Caso não seja possível fixar em área mais apropriada, escolher parafuso de sustentação com tamanho compatível, para que este possa atingir a alvenaria ou estrutura do prédio.

Cuidados de manutenção:

- ao executar a limpeza das fachadas, tomar cuidado com a área de placa aerada, pois o revestimento não resiste a pancadas, principalmente no centro das mesmas;
- jamais utilizar produtos ácidos. Como o sistema de fixação das pedras é metálico, produtos ácidos podem danificá-los;
- a fachada deve ser lavada com água, detergente neutro e escovas de nylon;
- é importante tomar cuidado para não remover o rejunte de mastique na limpeza da fachada. Caso isso ocorra, o rejunte deve ser imediatamente recuperado por empresa especializada. Falhas no rejunte podem ocasionar entrada de água e vento, que podem comprometer a estabilidade do sistema;
- **NUNCA usar jateadores de água, pois a pressão da água poderá danificar o rejuntamento;**
- a manutenção deste tipo de fachada deve ser feita por empresa especializada.

FERRAGENS DAS ESQUADRIAS

Para sua conservação, proceder da seguinte forma:

- periodicamente lubrificar as fechaduras e dobradiças com grafite em pó. Nunca utilizar óleo, mesmo mineral, para lubrificá-las;
- durante a realização de obras e reparos, de modo geral, proteger as ferragens com plástico. Evitar o emprego de fitas adesivas tipo "crepe", pois possuem cola de difícil remoção que podem causar danos ao acabamento;

- para a limpeza das ferragens e fechaduras utilizar flanela, evitando qualquer tipo de produtos quimicamente agressivos que poderão ocasionar a remoção do verniz, bem como aparecimento de manchas;
- evitar bater as portas, pois, além de causar trincas na madeira e na pintura, as batidas poderão ocasionar danos às fechaduras. Se isso ocorrer, verificar a necessidade de reapertar os parafusos e o pino central das dobradiças para que estejam sempre em local correto.

FORRO DE GESSO E PVC

Instalados abaixo da laje - destinam-se a encobrir as tubulações (elétricas, hidráulicas, telefônicas, etc.) ou decorar os ambientes.

O forro de PVC está presente na sauna localizada no 3º pavimento - Pilotis e na cobertura, na área de churrasqueira, sauna, ducha e lavabo.

Esses materiais necessitam dos seguintes cuidados:

- deve-se evitar qualquer tipo de impacto direto sobre o forro;
- os forros não aguentam excesso de peso, por isso, não fixar ganchos, lustres ou suportes para pendurar vasos ou qualquer outro objeto;
- em luminárias com peso superior a 1kg pontual deverá ser previsto reforço;
- para a limpeza do forro de pvc, recomenda-se utilizar somente sabão neutro e água. Caso seja necessário remover sujeiras mais incrustadas, pode-se utilizar produtos de limpeza como mais específicos. Nesse caso, após a aplicação desses produtos, é indispensável

passar pano úmido para completa remoção do produto de limpeza utilizado.

GARAGEM

O *Edifício Thales Assis das Chagas* possui 33 (trinta e três) vagas, localizadas no 1º e 2º pavimento.

Elas foram demarcadas para mostrar que o local é destinado, privativamente, ao ocupante do referido apartamento. Ela integra o direito do proprietário, sendo ineficaz a disposição de alterar o estabelecido que consta do título de domínio. Toda e qualquer área fora da demarcada é de propriedade do condomínio, não devendo ser ocupada ou destinada a outro uso.

Sendo especificadas como unidades autônomas, as vagas devem possuir condições de serem utilizadas sem interferir nas demais e sem embaraçar as áreas de acesso, circulação e passagens nas garagens.

As vias de acesso e manobra não devem ser utilizadas como vagas ou apropriadas indevidamente, pois todos tem direito de ingressar e sair com seu automóvel, sem necessidade de movimentar veículos de outros condôminos.

Cuidados de uso:

- na higienização, evitar produtos químicos para não danificar as demarcações;
- quando efetuar a limpeza, deve-se usar jatos dispersos a distância mínima de 80cm;
- após a limpeza, direcionar a água para as canaletas e secar o piso;
- utilizar produtos apropriados para limpeza de graxas e

óleos, quando necessário, e somente no local atingido.

GRAMA SINTÉTICA

O piso do playground descoberto é em grama sintética executado pela Atrio Pisos Comercial Ltda.

Esse material necessita dos seguintes cuidados:

- lavar o piso com sabão neutro e escova de pelo macio a cada 03 (três) meses ou quando cair alguma substância;
- não utilizar materiais químicos de nenhuma espécie para limpeza;
- não usar tênis com solado pontiagudo nem sapatos de salto alto;
- não deixar cair cigarros acesos, chicletes ou balas;
- não colocar cadeiras, bancos ou outros objetos com apoio pontiagudo sem a devida proteção, para não danificar o piso;
- evitar a circulação de animais sobre o piso, pois suas necessidades fisiológicas poderão causar mau cheiro ao mesmo;
- verificar a integridade física do piso de grama sintética, reempondo-o quando necessário.

ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA

Sensor de presença

Estão instalados no hall dos elevadores, garagens, hall técnico e antecâmara. Os sensores de presença acionam

a iluminação do ambiente automaticamente quando da passagem de pessoas ou veículos.

O disjuntor de alimentação elétrica dos sensores está instalado no Q.D.C. do 3º pavimento - Pilotis.

Minuterias

Estão instalados nas escadas de incêndio.

Quadro de iluminação

Na guarita, está instalado um quadro que aciona a iluminação da área externa.

NOTA: A manutenção do sistema de iluminação automática é de responsabilidade do Condomínio e só deve ser realizada por técnico especializado.

IMPERMEABILIZAÇÃO

A impermeabilização é responsável pela estanqueidade das áreas, evitando infiltração de água nos pavimentos inferiores ou cômodos adjacentes aos que receberam o tratamento.

No acesso de pedestres, central de gás, playground, pátio descoberto e deck da área comum, a impermeabilização foi realizada com manta asfáltica. Assim como as varandas dos apartamentos tipo e o terraço do apartamento de cobertura.

Nos banhos, lavabo, cozinha, área de serviço dos apartamentos, assim como o espaço lounge gourmet a impermeabilização foi executada com argamassa polimérica.

Esses processos requerem cuidados especiais para sua conservação e preservação, tais como:

- se aparecerem manchas de umidade no teto do imóvel, verificar se no pavimento superior, os rejuntas dos pisos, ralos e peças sanitárias estão executados de forma adequada;
- cuidado com alterações que possam influir nas condições de permeabilidade das superfícies tratadas (box dos banheiros e varandas), tais como: substituição de pisos, colocação de batedores de portas nos pisos, instalação de trilhos de box, etc. Em caso de danos à impermeabilização devido a reformas ou a furos inadequados, acionar um especialista da área para consertar o problema de forma adequada;
- NÃO jogar baldes de água diretamente sobre o piso, mesmo nas áreas que estão impermeabilizadas. Somente passar pano úmido regularmente para garantir a conservação do revestimento;
- NÃO realizar a limpeza das áreas frias com escova de aço, ferramentas pontiaguadas ou soda cáustica que pelo seu alto poder de corrosão podem danificar ou remover o rejuntamento dos pisos e paredes, podendo provocar infiltrações generalizadas;
- é necessário que a conservação da impermeabilização seja mantida intacta. É vetado o corte ou qualquer outro dano mecânico na camada impermeabilizante, assim como o uso de soluções ácidas ou abrasivas em concentrações altas;
- a limpeza dos ralos deve ser feita, sempre, de modo a não danificar a tubulação, comprometendo assim a estanqueidade do sistema (não obstruir a passagem de água para a tubulação);
- na higienização, evitar máquinas de alta pressão visando não danificar o rejuntamento;

- não utilizar materiais puntiformes na limpeza dos reservatórios para não danificar a impermeabilização;
- consultar, com antecedência, a empresa responsável pelos serviços, no caso de necessidade de se utilizar as áreas impermeabilizadas para a colocação de equipamentos que provoquem choques, abrasão ou vibrações não previstas;
- impedir que a impermeabilização aplicada seja danificada por terceiros, ainda que involuntariamente, por ocasião da fixação de pregos, luminárias, passagens de tubulação, etc;
- não plantar espécies de plantas com raízes agressivas que possam danificar a impermeabilização ou obstruir os drenos de escoamento;
- não permitir a fixação de antenas, postes de iluminação ou outros equipamentos sobre lajes através da utilização de buchas, parafusos ou chumbadores; caso seja inevitável, contactar fornecedor ou empresa especializada em impermeabilização. Não fixar pregos e buchas, nem chumbar nos revestimentos das chapas metálicas, rufos, muros e paredes impermeabilizadas.

NOTA: Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas foram projetadas de acordo com as normas técnicas vigentes, visando o equilíbrio do sistema e possibilitando a utilização simultânea dos aparelhos elétricos necessários e usuais em residências. A entra-

da de energia e o conjunto de medição foram aprovados e vistoriados.

O conjunto elétrico é protegido com sistema de aterramento próprio e por disjuntores DR's - diferencial residual - seguindo exigências das normas técnicas. Esses interruptores identificam quando existe fuga de corrente no circuito - o que significa que há perda de energia no trajeto - em virtude de contato indevido da rede com pessoas ou objetos estranhos a ela.

Cada proprietário poderá, por sua conta, contratar seguros próprios para proteção adicional de seus equipamentos eletrônicos.

As instalações elétricas são compostas basicamente de:

- caixas de entradas: da caixa, a energia elétrica vai para os grupos medidores - o dos apartamentos, localizados no shaft elétrico de cada pavimento e que abriga os medidores individuais de energia dos mesmos e do Condomínio, localizado no shaft elétrico do 1º pavimento - garagem;
- quadros de distribuição dos circuitos elétricos contendo todos os disjuntores que protegem os diversos circuitos elétricos do seu apartamento e do Condomínio;
- conjunto de fios, tomadas, disjuntores, interruptores, pontos de luz e acessórios.

Tendo em vista que cada circuito foi executado para atender a certa demanda de carga em Watt (W), é expressamente proibido e muito perigoso ultrapassá-la.

Cada apartamento possui um Quadro de Distribuição de Circuitos - Q.D.C. - que protege os circuitos elétricos, lo-

calizado na cozinha. Este quadro foi rigorosamente projetado e executado dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves alteradas por outras de diferente capacidade. Eles encontram-se identificados.

O Q.D.C. do 3º pavimento - Pilotis encontra-se no shaft elétrico, localizado no hall de serviço.

Na portaria, existe quadro de iluminação, devidamente identificado, que aciona toda a iluminação das áreas comuns e externas.

Todos os banhos existem previsão para instalação de chuveiro elétrico para 220V.

No caso de desarme de algum circuito efetuar a religação no quadro. Caso torne a desarmar, desligar o mesmo e chamar um técnico habilitado para resolver o problema.

Na eventualidade de uma sobrecarga, o disjuntor de proteção do circuito desarmará automaticamente, interrompendo o fornecimento de energia. Neste caso, bastará religá-lo e tudo voltará ao normal. Quaisquer alterações que importem em acréscimo de carga (acréscimos de pontos de luz, instalação de aparelhos com potência não prevista em projeto, etc.), desequilibram o sistema e são de inteira responsabilidade do proprietário.

Cuidados a serem tomados:

- sempre que for fazer manutenção, limpeza, reaperto nas instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligar o disjuntor correspondente ao circuito;
- reposição dos disjuntores: ao ser feita a substituição de qualquer disjuntor no Q.D.C. é necessário que se respeite a amperagem existente. Em caso de neces-

sidade do corte de energia, sobretudo havendo dúvida sobre o disjuntor específico, desligar o disjuntor geral;

- verificar o estado dos contatos elétricos, substituindo peças que apresentem desgaste;
- quadros de iluminação: não é aconselhável abrir furos nas paredes perto dos quadros, porque poderão atingir algum cabo elétrico que alimenta o apartamento, ocorrendo assim um curto-circuito. Nesse caso, desligar o circuito geral do Q.D.C. do apartamento e o circuito que alimenta o apartamento, localizado em sua caixa medidora, no shaft elétrico da cozinha de seu apartamento;
- contato com água: evitar qualquer contato com água em suas instalações elétricas;
- as caixas elétricas externas são vedadas com silicone. Tomar cuidados necessários para que as mesmas não molhem. Após qualquer manutenção pelo condomínio, deve-se ter o cuidado de reaplicar o silicone;
- disjuntores do quadro de distribuição desarmando com frequência: verificar se existe algum mau contato elétrico (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade dos disjuntores. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema;
- o aquecimento excessivo do Q.D.C. é anormal. Pode ocorrer devido a mau contato elétrico, defeito nas chaves ou chave subdimensionada. É normal a substituição das chaves após algum tempo de uso. Nesse caso, providenciar revisão do quadro;
- nunca ligar aparelhos diretamente no quadro de luz - Q.D.C.;

- as instalações de equipamentos, luminárias, lustres ou similares deverão ser executadas por técnico habilitado, com atenção especial para o aterramento, tensão, bitola e qualidade dos fios, isolamentos tomadas e plugs a serem empregados;
- quando da ausência de energia, desligar todos os disjuntores e posteriormente, religá-los um a um;
- utilizar proteção individual (estabilizadores, filtros de linha, etc.) para equipamentos, como computadores, home theater, central de telefone, etc.
- em condições normais de funcionamento, os quadros de distribuição dos circuitos elétricos deverão ter manutenção anual, bastando reapertar os parafusos dos disjuntores. Esse serviço deverá ser executado por profissional habilitado.

Devido às suas próprias características, as instalações elétricas, uma vez energizadas, mantêm inalteradas as condições iniciais de funcionamento.

Quaisquer irregularidades posteriores provavelmente serão causadas por modificações ou ligações introduzidas inadequadamente.

NOTA: Em todos esses casos, nunca entregar o problema a curiosos. Procurar sempre um profissional competente.

Na falta de energia elétrica:

- verificar se há realmente falta de abastecimento elétrico ou se houve somente um curto-circuito e desarme de algum disjuntor da área;
- se for desarme de algum disjuntor, identificá-lo para posterior conserto.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

O *Edifício Thales Assis das Chagas* conta com sistema de alimentação, reserva, distribuição de água, coleta e lançamento de esgoto na rede.

O sistema é constituído de tubulações e equipamentos, aparentes ou em shafts (apartamentos), destinados ao transporte, disposição e/ou controle de fluxo (fluidos com sólidos em suspensão, líquidos, vapores ou gases) na edificação, conforme projetos específicos elaborado de acordo com as normas técnicas da ABNT.

Abastecimento de Água Fria

O *Edifício Thales Assis das Chagas* dispõe de reservatório superior, localizado acima do barrilete, com capacidade de 24.150 litros, já incluída a reserva para combate a incêndio, de 12.000 litros.

E um reservatório inferior, com capacidade de 12.400 litros, distribuído em 02 caixas de 6.200 litros cada uma.

O reservatório superior recebe a água do inferior através de recalque, feito por motobombas, sempre que o nível da água atingir o limite de reserva. Ver Item Bombas de Recalque, nesse Manual.

O consumo de água do edifício é medido por hidrômetro - padrão da Copasa -, com o registro que controla o abastecimento do reservatório inferior.

O acesso ao reservatório inferior, se dá através de alçapão no piso do 1º pavimento - garagem.

No barrilete estão localizados e identificados os registros que permitem o fechamento das prumadas de água nas colunas dos apartamentos.

Além disso, banheiros, cozinha e área de serviço dos apartamentos dispõem de um registro de gaveta que serve para interromper o fluxo de água nesses cômodos.

As localizações dos registros estão indicadas nos Croquis Arquitetônicos, desse Manual.

Nas áreas comuns, os registros estão todos aparentes, no próprio cômodo.

Toda a tubulação de água fria do edifício é em PVC, alimentação e distribuição. O acabamento é feito com carenagens.

NOTA IMPORTANTE: *Todos os projetos hidráulicos podem ter sofrido alterações e adaptações ao longo da execução da obra. As tubulações hidráulicas são sempre entregues desobstruídas de detritos. Obras, pós entrega, devem ser acompanhadas por técnicos especializados, para que não ocorram danos à tubulação.*

Esgoto

A rede coletora de esgoto e de águas pluviais foi executada em tubos de PVC, "tipo esgoto", ventilada para expurgo dos gases oriundos dos dejetos, eliminando o mau cheiro.

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

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

Todos os ralos de banheiros e varanda possuem sistema de proteção que evita que detritos maiores caiam em seu interior, entupindo-os.

As prumadas das pias da cozinha são independentes e lançam os dejetos nas caixas de gordura localizadas no jardim externo do 1º pavimento - garagem. Ver localização nos Croquis Arquitetônicos, desse Manual.

Essas caixas retêm os resíduos sólidos e orgânicos e sua limpeza e manutenção devem ser feitas de forma sistemática, a cada 30 dias.

Água Pluvial/Drenagem

As canalatas, calhas, ralos, bocas de lobo e poços de visita de águas pluviais devem ser mantidos limpos, livres de folhas, terras e objetos em geral.

Para manutenção e conservação do sistema hidrosanitário, algumas regras devem ser observadas:

- executar limpeza com produtos apropriados e com o auxílio de uma vassourinha, nos ralos secos e sifonados;
- evitar jogar materiais sólidos nos ralos secos e nas caixas sifonadas;
- dejetos de animais não devem ser direcionados para os ralos;
- a limpeza dos reservatórios deve ser feita somente com jato d'água de mangueira. Não se recomenda o uso de produtos químicos, pois podem prejudicar a qualidade da água e a impermeabilização aplicada;
- quando da limpeza, não direcionar impurezas sólidas para os ralos (varra e depois lave, pois "varrer" com o

jato d'água irá direcionar as impurezas sólidas para os ralos, ocasionando obstruções futuras nas tubulações);

- cuidar bem dos equipamentos e instalações hidráulicas evitando o desperdício de água, que reflete no valor da conta mensal, além de minimizar os riscos de alagamento e suas desagradáveis consequências;
- no caso de perfuração ou dano na rede hidráulica de seu apartamento, fechar imediatamente o registro de gaveta instalado no cômodo em questão. Em seguida, efetuar o reparo necessário;
- é comum o retorno de espuma no ralo próximo da rede de esgoto de máquinas de lavar roupas. O bombeamento para a rede de escoamento provoca o borbulhamento da mistura de água e sabão, com consequente retorno de espuma. O uso de sabão próprio para máquina evita esse tipo de ocorrência. O proprietário deverá vedar com silicone ou poliuretano a mangueira da máquina de lavar roupa e ao redor do tubo de esgoto existente na parede, para evitar o retorno de espuma nesse local;
- proceder a limpeza periódica dos ralos, sifões das pias, tanques e caixas sifonadas;
- limpar, periodicamente, os ralos coletores de águas pluviais de toda a área descoberta. A obstrução desse sistema pode provocar graves transtornos;
- não jogar gordura ou resíduos sólidos nos ralos das pias ou lavatórios;
- ao instalar torneiras, chuveiros, filtros, etc, não apertar demais as peças, pois a força excessiva pode danificar o terminal da tubulação e provocar vazamentos internos;
- não subir nem usar como apoio peças, tais como, vasos sanitários, tanques, bancadas de pia e lavatórios;
- **não jogar nos vasos sanitários: absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, plásticos, algodão, cotonete, fio dental, preservativos, grampos, sabonete, cabelo ou outros objetos, evitando-se entupimentos;**
- em caso de entupimento de canalizações, chamar técnico e evitar a introdução de objetos rígidos para tentar a desobstrução;
- no caso de vazamento, fechar o registro geral daquele trecho e chamar técnico especializado;
- limpar todos os ralos e sifões de pias e lavatórios periodicamente, sendo conveniente que este serviço seja executado por um profissional especializado;
- jogar água nos ralos e sifões, inclusive do lavabo, quando estes estiverem muito tempo sem uso, para evitar o mau cheiro da rede de esgoto, principalmente no verão;
- o uso excessivo de detergentes nas máquinas de lavar roupas e louças pode fazer com que seus resíduos fiquem depositados nos canos, causando furos e entupimento;
- em caso de viagem prolongada, feche os registros gerais dos banheiros;
- ao fechar as torneiras e registros de pressão dos chuveiros, lavatórios etc, não apertar demais, pois poderá haver esmagamento da bucha de vedação. O não fechamento completo do fluxo de água e/ou gotejamento contínuo, indica a necessidade de substituição das buchas ou de problemas no sistema de vedação dos registros;

- se houver água na caixa e não nas demais áreas provavelmente há algum registro fechado;
- no caso de torneira vazando:
 - ✓ retirar a tampa da cruzeta com a mão;
 - ✓ utilizando uma chave de fenda, desrosquear o parafuso que prende a cruzeta;
 - ✓ com o auxílio de um alicate de bico, desrosquear a porca que prende a canopla para ter acesso ao mecanismo de vedação e desrosqueá-lo do corpo, substituindo-o por um novo.

NOTA IMPORTANTE: O manuseio por pessoas sem a devida experiência, poderá causar danos irreversíveis ao sistema.

INSTALAÇÃO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

O Edifício Thales Assis das Chagas conta com sistema de prevenção e combate a incêndio composto de escada isolada com porta corta-fogo, iluminação de emergência, extintores e hidrantes instalados nos halls de todos os pavimentos.

Conta ainda com reserva de água de 12.000 litros, localizada no reservatório geral, para alimentação dos hidrantes.

O sistema foi construído de acordo com as normas técnicas vigentes e projeto específico aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

A manutenção do sistema é de responsabilidade do Condomínio e, em caso de dúvida, deverá ser solicitada uma vistoria do Corpo de Bombeiros.

NOTA: A tubulação aparente é identificada pela cor Vermelho. O registro geral da tubulação de incêndio encontra-se no barrilete localizado abaixo do reservatório. Esse registro jamais poderá ser fechado.

Extintores

Os extintores e o local de sua instalação não podem ser alterados, pois foram determinados conforme as exigências do Corpo de Bombeiros.

Os extintores de incêndio deverão ser recarregados imediatamente após o seu uso, total ou parcial, quando o manômetro indicar a faixa vermelha, após a realização de testes hidrostáticos ou quando o material apresentar-se empedrado. Ao programar a recarga dos cilindros, não deixar os locais desprotegidos. A carga possui validade e é necessária uma inspeção periódica, conforme tabela:

TIPO	VALIDADE DA CARGA	PERIOD. DA RECARGA	INSPE-ÇÃO	TESTE HI-DROS-TÁTICO	
Água Pressurizada	anual	a cada 3 anos ou semestralmente caso haja diferença de peso que exceda 5%	semestral	5 anos	
Pó Químico Seco	conforme fabricante				
Espuma	anual	anual	anual		
Gás Carbônico					

Além da manutenção da carga, recomenda-se vistoria no estado dos extintores e se o acesso aos mesmos encontra-se desobstruído. Proceder com o reparo ou substituição do equipamento quando o lacre for violado, hou-

ver vazamento nos cilindros e/ou válvulas ou ainda entupimento nos bicos e/ou válvulas.

SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA: O combate a pequenos incêndios deverá ser feito com extintores, observando-se o material de combustão. Para tanto, é importante ler atentamente as instruções contidas no próprio equipamento.

A tabela a seguir relaciona a classe de incêndio e o extintor indicado para o combate ao fogo. É importante citar que, em circuitos elétricos energizados, nunca se deve jogar água e, portanto não deverá ser utilizado o extintor de água pressurizada.

CLASSE DE INCÊNDIO	MATERIAIS	EXTINTOR RECOMENDADO
A	Materiais sólidos, fibras têxteis, madeiras e papel	Água Pressurizada
B	Líquidos inflamáveis, derivados de petróleo	Gás Carbônico e Pó Químico Seco
C	Material elétrico, motores e transformadores	
D	Gases inflamáveis	Pó Químico Seco

Hidrantes

Os incêndios de maior porte, não causados por líquidos inflamáveis ou equipamentos elétricos, devem ser combatidos com a água dos hidrantes. As mangueiras conectadas a eles permitem o combate do fogo em qualquer ponto dos pavimentos.

Antes da utilização as mangueiras devem ser totalmente desenroladas, uma vez que a pressão sobre qualquer parte que assim não estiver poderá causar seu rompimento. Elas são de exclusiva utilidade para o combate a incêndio, não devendo ser utilizadas em faxinas.

Nunca deixar fechado o registro geral do sistema de hidrantes. No caso de reparos na rede, certifique-se que, após o término do serviço, ele seja imediatamente reaberto.

Para a segurança dos moradores, sugerimos que seja feita verificação mensal, no estado dos hidrantes, conforme descrito abaixo:

- a mangueira deve estar com os acoplamentos enrolados para fora, facilitando o engate no registro e no esguicho;
- a mangueira deve estar desconectada do registro;
- checar se há nós, furos, trechos desfiados, ressecados ou descascados nas mangueiras;
- checar se há registro com vazamento ou volante emperrado;
- as mangueiras e as caixas de hidrante devem ser mantidas secas, para evitar danos aos materiais que as compõem;
- verificar a sinalização e desobstrução do acesso aos hidrantes;
- as caixas de hidrantes devem conter todos os seus componentes: registro globo com adaptador, mangueira enrolada pelo meio e registro regulável ou agulheta.

SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA: Apesar dos riscos de incêndio serem menores em edifícios residenciais, eles podem ser provocados por descuidos e imprudências. Cuidado ao sobrecarregar os circuitos elétricos, ao fazer reformas e reparos, ao utilizar aparelhos elétricos (principalmente o ferro de passar roupas), ao manusear o gás e ao usar o fogo.

Procedimentos em caso de incêndio:

- em caso de incêndio pode haver corte de energia, logo não usar o elevador e sim as escadas que são construídas de material incombustível. Fechar todas as portas que ficam atrás de si, e sair do edifício;
- se ficar preso no meio da fumaça, respirar através do nariz, com a ajuda de um pano molhado, em rápidas inalações e rastejar até a saída. O ar junto ao chão não tem tanta fumaça;
- se não puder sair, mantenha-se atrás de uma porta como proteção. Procurar ficar perto de uma janela abrindo uma das partes de forma que a fumaça saia por cima e possa respirar por baixo.

Iluminação de emergência

O edifício possui sistema de iluminação de emergência que atende as normas do Corpo de Bombeiros composto por luminárias estrategicamente instaladas na caixa de escada, hall dos elevadores e garagens.

Elas entram em funcionamento automaticamente com a interrupção no fornecimento de energia pela concessionária, tendo o sistema sido projetado apenas para fornecer iluminação suficiente ao trânsito de pessoas.

Para o perfeito funcionamento da iluminação de emergência, as seguintes providências deverão ser observadas pelo síndico ou seu representante legal:

- para a limpeza utilizar somente flanela levemente umedecida;
- não usar solventes ou produtos químicos;
- nunca deixar penetrar nem mergulhar qualquer uma de suas partes em líquidos.

NOTA: A manutenção do sistema de iluminação de emergência é de responsabilidade do Condomínio e só deve ser realizada por técnico especializado.

Portas corta-fogo

As portas corta-fogo tem a finalidade de impedir a propagação do fogo e proteger as escadas durante a fuga em caso de incêndio, sendo importante que sejam mantidas sempre fechadas para que as molas não sejam danificadas e impeçam o perfeito funcionamento em caso de necessidade. O acesso nunca pode estar obstruído.

INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS

As instalações telefônicas de seu apartamento obedecem às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). As tomadas utilizadas são do tipo RJ11.

O D.G. geral de telefonia (caixa de entrada das linhas telefônicas) encontra-se no 1º pavimento - garagem, dentro da sala técnica. A prumada sobe, chegando aos pavimentos por tubulações separadas da tubulação de energia. As caixas de distribuição estão localizadas no shaft elétrico do hall dos apartamentos.

Nos apartamentos, o armário de telecomunicações está localizado na despensa.

Seu apartamento possui possibilidade para ligação de 02 (duas) linhas telefônicas, com pontos ligados em série e distribuídos na sala e quartos.

Na área comum existe ponto apenas na portaria.

Cuidados de uso e manutenção rotineira:

- após a ligação da linha telefônica, verificar se todas

as tomadas estão em funcionamento normal;

- não molhar as caixas de passagem e do D.G. de telefonia, durante a limpeza;
- para conexão, utilizar somente fios e ferramentas adequadas. Não cortar nem fazer emendas nos cabos, pois desta forma perderão sua característica de transmissão de sinais;
- não utilizar os cabos para alimentação elétrica de equipamentos.

INTERFONIA

O *Edifício Thales Assis* das Chagas possui sistema de interfonia, composto por central de portaria instalado na portaria e aparelho de interfone instalado na cozinha de cada apartamento - além de ponto extra no apartamento de cobertura.

O sistema permite contato entre os apartamentos e desses com a portaria.

Na área comum, existe ponto na portaria e garagens.

A integridade dos aparelhos no interior das unidades é de responsabilidade de cada proprietário. O Condomínio é responsável pela central de portaria, aparelhos da área comum, cabeamento em geral e fornecimento do sinal com qualidade devida.

Para uso e conservação do aparelho de interfone, recomenda-se:

- para limpeza, usar pano umedecido com álcool;
- nunca jogar água na parede onde o mesmo está instalado;

- ao desligar, verificar se o mesmo ficou bem encaixado na base.

LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS

Os metais e louças utilizados no *Edifício Thales Assis* das Chagas encontram-se listados no item Tabela de Materiais de Acabamento e caso seja de seu interesse, podem ser substituídos por outra linha da mesma marca, conservando-se a base.

Para conservação e manutenção rotineira, recomenda-se:

- a limpeza das louças sanitárias deve ser efetuada somente com água, sabão e desinfetante, evitando o uso de pós abrasivos e esponjas de aço que podem danificar as peças e os rejuntas;
- não jogar nos vasos sanitários papel higiênico, absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, plásticos, algodão, cotonete, fio dental, preservativos, grampios, sabonete, cabelo ou outros objetos, evitando-se entupimentos;
- não jogar gordura ou resíduos sólidos nos ralos das pias ou lavatório;
- manter o registro da ducha higiênica sempre fechado enquanto não estiver sendo usada. Caso contrário, o esguicho da ducha poderá vazar;
- limpar o orifício onde está o botão de acionamento da caixa acoplada, para garantir seu perfeito funcionamento, de acordo com as seguintes instruções:
 - ✓ apertar o botão de acionamento da caixa até o final;

- ✓ simultaneamente, com um pano úmido, limpar as paredes do buraco do botão de acionamento, retirando a poeira e as impurezas que se depositam neste local.

PAISAGISMO

O *Edifício Thales Assis das Chagas* possui área ajardinada que, além de embelezá-lo, auxilia na permeabilidade do solo.

Sua composição buscou adequar a vegetação ao projeto arquitetônico, às condições do local e sua utilização.

Os ralos e o sistema de drenagem foram calculados para atender as captações das áreas em que estão situados. Para que não haja sobrecargas, transbordamento e acúmulo de água, devem ser mantidos limpos, desobstruídos e em perfeito estado de funcionamento.

Para manutenção completa envolvendo as etapas de poda, adubação, replantio e pulverização, aconselhamos a contratação de profissional especializado e:

- independente da frequência, as plantas devem ser regadas pela manhã bem cedo ou à tarde, evitando-se os períodos de maior intensidade de sol;
- o nível da terra nas jardineiras não deve ser ultrapassado. Ele deverá estar sempre há aproximadamente 10cm abaixo da altura da jardineira. No caso de adição de terra vegetal adubada, proceder à remoção prévia de volume equivalente;
- tomar precauções na utilização e manuseio de herbicidas, fungicidas, fertilizantes e outros produtos químicos, para que não haja contaminação do solo, do ar ou da água que possam trazer prejuízos à saúde das

pessoas ou animais;

- evitar trânsito de pessoas e animais sobre os jardins;
- quando da manutenção dos jardins, tomar precauções na utilização de ferramentas pontiagudas ou perfurantes, afim de não causar danos ao sistema de impermeabilização ou tubulações, por ventura existentes;
- ao plantar novas espécies, escolher aquelas adequadas às condições locais. Evitar o plantio, em jardineiras, de espécies dotadas de raízes agressivas, pois podem comprometer a impermeabilização, a passagem das tubulações e obstruir os drenos;
- executar periodicamente a limpeza/desobstrução dos drenos dos jardins.

PINTURA

As paredes receberam pinturas diferenciadas, de acordo com a sua destinação e uso, com a finalidade de facilitar a sua conservação - consultar Tabela de Materiais, neste Manual.

Para conservação dessas superfícies, recomenda-se:

- não é conveniente fazer retoques em pontos isolados. Se necessário, pintar toda a superfície. Para que seu imóvel mantenha uma aparência sempre nova, recomenda-se pintura global periódica;
- o imóvel deve estar sempre bem ventilado, para evitar o aparecimento de mofo nas pinturas, resultado da soma de umidade e sombra. Devido ao maior rigor do inverno, poderá ocorrer o surgimento de mofo, principalmente em cantos e atrás das cortinas e armários. Evitar que janelas e portas fiquem fechadas

em períodos chuvosos;

- combater o mofo com o uso de formol ou água sanitária diluídos em água - na proporção de 1:10;
- na remoção de pequenas manchas, usar um pano branco limpo e umedecido com sabão neutro. Esfregar suavemente e secar o local com pano seco;
- não utilizar álcool, sapólio ou removedor sobre pintura látex;
- toda vez que for realizada a repintura, deverá ser feito tratamento das fissuras;
- a pintura de seu imóvel tem vida útil prevista de 03 (três) a 05 (cinco) anos. Ficar atento aos seguintes itens ao contratar serviços especializados de repintura:
 - ✓ se a pintura estiver em bom estado (sem trincas e lascas), basta escovar a superfície eliminando a gordura e repintar as superfícies com tinta látex acrílica;
 - ✓ caso não esteja, deve ser removida com escova de aço, aplicada massa corrida em camadas finas e lixando-a em seguida, só então aplicar a tinta em duas ou três demãos.

PISO VINÍLICO

O piso do fitness (academia) recebeu revestimento em piso vinílico conforme detalhado na Tabela de Materiais, desse Manual, que reúne versatilidade, design, praticidade e resistência necessárias às áreas destinadas a centros de ginástica.

Para conservação e manutenção, indica-se:

- a frequência de limpeza e conservação depende do sistema aplicado e do uso do local. Lembre-se que a limpeza frequente melhora a aparência do piso, aumenta sua durabilidade e reduz o custo de manutenção;
- não utilizar solventes e derivados de petróleo;
- retirar dejetos, eliminar o pó e areia utilizando vassoura ou aspirador de pó;
- limpar o piso com detergente neutro diluído em água, utilizando pano e rodo.

NOTA: Controlar o acesso de crianças ao local, uma vez que os equipamentos foram projetados, em sua forma e peso, para o uso de adultos e seu manuseio pode oferecer risco às crianças.

PISCINA

O Edifício Thales Assis das Chagas possui piscina para uso de todos os moradores que devem seguir as normas adotadas no Regimento Interno. Possui previsão para instalação de trocador de calor, localizado sob o deck.

O filtro F-45 com bomba de 1/2cv vazão 6,5m³/h e registros da piscina, encontram-se sob o deck.

As placas identificadoras estão afixadas nos equipamentos e sua manutenção deve ser feita por empresa especializada para que os mesmos não sejam danificados. Manter acesso restrito a pessoas especializadas na manutenção.

As piscinas foram executadas em concreto armado e possuem revestimento cerâmico detalhado na Tabela de Materiais, nesse Manual.

Se a água estiver bem tratada, não precisará ser trocada. Mesmo que, por eventual descuido, esteja bastante irregular, deverá ser tratada, ficando recuperada.

O controle do PH da água deverá ser feito com a maior frequência possível, ou no mínimo a cada 03 (três) dias. Estando ou não em uso deverá permanecer tratada e em condições adequadas, pois o PH mantido na faixa ideal, melhora a ação desinfetante do cloro, não produz alergia nos usuários e evita corrosão dos equipamentos. Utilizar frequentemente o estojo de teste e tomar as medidas corretivas sempre que os resultados das análises estiverem fora das condições ideais.

Cuidados de uso e manutenção preventiva:

- ligar o filtro todos os dias, variando em função do uso e relação filtro/volume d'água da piscina;
- lavar o filtro pelo menos uma vez a cada 07 dias;
- verificar o pré-filtro sempre que for realizada a retrolavagem;
- verificar o PH da água, mantendo o PH ideal (entre 7,2 e 7,6) e o nível de cloro em 1,0 PPM, para evitar fungos e bactérias;
- adicionar algicida, uma vez por semana;
- passar peneira na água, diariamente;
- aspirar o fundo da piscina:
 - ✓ diariamente, no verão;
 - ✓ semanalmente, no inverno;
 - ✓ sempre que houver necessidade;
- limpar as bordas para a remoção de vestígios oleosos, com produtos específicos (limpa bordas), a cada 10 (dez) dias;
- o uso inadequado de produtos químicos pode causar manchas no revestimento e/ou rejuntamento, além de danificar as tubulações e equipamentos;
- verificar periodicamente se os bicos de alimentação dos aquecedores estão limpos e desobstruídos;
- o nível da água deve ser sempre mantido acima do bocal de aspiração, para que não haja entrada de ar na tubulação;
- para manusear os equipamentos da piscina, bem como lavar, filtrar e fazer qualquer manutenção, consultar o manual da empresa responsável pela instalação do mesmo, entregue ao síndico;
- nunca mantê-las vazias, pois a insolação pode provocar trincas no rejunte, fazendo com que a piscina perca sua estanqueidade, em consequente vazamentos;
- manter a água sempre limpa, a fim de evitar que os fungos que proliferam em águas não tratadas deteriorem os materiais de impermeabilização da piscina.

REJUNTES

As salas, varandas e áreas molhadas do seu apartamento possuem revestimento cerâmico. Cuidados com os rejuntamentos devem ser tomados nesses ambientes, cuja estanqueidade depende de sua integridade.

Para melhor conservação, devem ser tomados os seguintes cuidados:

- limpar com água, detergente ou sabão neutro, utilizando pano ou esponja macia. Pode-se utilizar, eventualmente, para limpeza pesada - quando o rejunte estiver com um aspecto envelhecido -, escovas com cerdas macias de nylon ou produtos específicos para a limpeza e manutenção de rejuntas;
- evitar o uso de produtos corrosivos, que tendem a eliminar os rejuntamentos dos pisos e paredes, podendo provocar infiltrações generalizadas;
- não utilizar máquina de alta pressão;
- não utilizar palhas ou esponjas de aço para execução das limpezas.

SAUNA

O *Edifício Thales Assis das Chagas* conta com sauna a vapor marca Sodramar 12KW, localizado no 3º pavimento - Pilotis, controlada por quadro de comando digital - localizado no próprio ambiente - que desliga automaticamente quando atingida a temperatura.

O apartamento de cobertura possui infraestrutura para instalação de sauna, que deverá ser por conta do proprietário.

O condômino deverá consultar o Condomínio sobre as regras de utilização do equipamento.

Cuidados de uso e manutenção:

- **atentar para o local de saída do vapor, afim de evitar queimaduras;**
- é importante ressaltar que, antes de ligar a sauna, deve-se abrir o registro de entrada de água. Esse registro deve ser mantido sempre aberto;
- regular o termostato, na temperatura desejada. Atendida essa temperatura, o aparelho desligará 40% da capacidade, ficando ligado a 60% para manter a temperatura. Tão logo esta abaixe, religa-se automaticamente;
- após sua utilização, desligar o equipamento nas botoeiras de comando da sauna;
- manter a porta fechada quando o equipamento estiver em funcionamento;
- sugerimos que sejam seguidas algumas recomendações:
 - ✓ pessoas de idade ou com problemas circulatórios, hipertensos e crianças com menos de 8 anos de idade, não devem usar a sauna sem aprovação médica;
 - ✓ o tempo de permanência na sauna não deve ultrapassar 30 minutos (iniciantes: 10 minutos na primeira vez e depois prolongando de forma gradativa);
 - ✓ jamais tomar banho de sauna após as refeições, aguardando pelo menos 02 horas.
- não fixar objetos nas paredes, no teto ou no piso da sauna;
- limpar paredes, teto e piso com água e detergente neutro;
- caso ocorra qualquer irregularidade no seu funcionamento, ligar para a assistência técnica.

SHAFTS

As tubulações hidráulicas de seu imóvel, seguindo as mais modernas técnicas de engenharia, foram projetadas

de acordo com o sistema denominado shaft. O shaft, espaço por onde passa toda a tubulação de água quente, fria e de esgoto do edifício, situa-se dentro de uma parede.

Dentro de cada apartamento, a tubulação do shaft ramifica-se para atender cada ponto de entrada e saída de água: torneiras da pias, entrada e saída de água da máquina de lavar louças e de lavar roupas, além dos ralos.

As tubulações de água fria e quente percorrem, cada uma, um "caminho" e a vazão de água é controlada por registros e torneiras. A alimentação é feita por sistema que elimina a possibilidade da quebra de paredes quando houver necessidade de manutenção. O sistema de alimentação até o ponto é feito aparente, com o acabamento de carenagens.

O shaft existente em sua unidade não é visitável.

SILICONE

O silicone foi aplicado como vedação nas louças, metais sanitários e esquadrias, dentre outros.

Para melhor conservação, devem ser tomados os seguintes cuidados:

- limpar o silicone, onde for aplicado, somente com água ou esponja macia e sabão neutro. Esta limpeza contribui para a conservação da aplicação;
- nunca utilizar produtos abrasivos como água sanitária, álcool e outros;
- não utilizar escovas ou objetos pontiagudos, pois haverá riscos de descolamentos.

SISTEMA DE PROTEÇÃO PARA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA

Para-raios é um sistema de captação de raios provenientes de descargas atmosféricas que são conduzidos até serem dissipados no terreno natural.

O sistema *Franklin* instalado no topo da edificação é ligado à estrutura do prédio através de uma cordoalha de cobre, formando a *Gaiola de Faraday*. Esta é conectada a aterramento na base do prédio, sendo o sistema equalizado.

Todas as estruturas metálicas localizadas no topo do prédio estão ligadas ao sistema. Caso o condomínio faça alguma modificação, a nova estrutura deverá ser interligada a ele.

Anualmente e sempre que for atingido por descargas atmosféricas deverá sofrer manutenção preventiva, por empresa especializada, verificando a integridade do mesmo e as características necessárias ao bom desempenho.

O atestado de inspeções deve ser mantido no local ou em poder dos responsáveis pela manutenção do S.P.D.A. Quaisquer modificações ou reparos, se houver, também deverão estar disponíveis.

Apesar do edifício ser dotado de tal sistema, projetado e instalado conforme a NBR 5419/93, não significa que está assegurada a proteção absoluta da estrutura, de pessoas e objetos. Entretanto a aplicação da norma reduz de forma significativa os riscos de danos devidos às descargas atmosféricas.

VIDROS

Os vidros utilizados estão listados no capítulo Tabela de Materiais, nesse Manual.

Para limpeza dos vidros, recomenda-se:

- usar flanela umedecida com álcool, seguindo de flanela seca com detergente neutro e jornal seco, até que o vidro fique totalmente transparente;
- resíduos orgânicos ou gordurosos e sujeiras acumuladas deverão ser removidos com sabão ou detergente neutro diluído em água;
- nunca raspar ou utilizar instrumentos cortantes para limpeza, pois podem arranhar o vidro de maneira irreversível;
- evitar impacto nos mesmos, pois podem quebrar;
- no caso de trocas, substituir por outro com as mesmas características (cor, espessura, tamanho e tipo).

CROQUIS ARQUITETÔNICOS

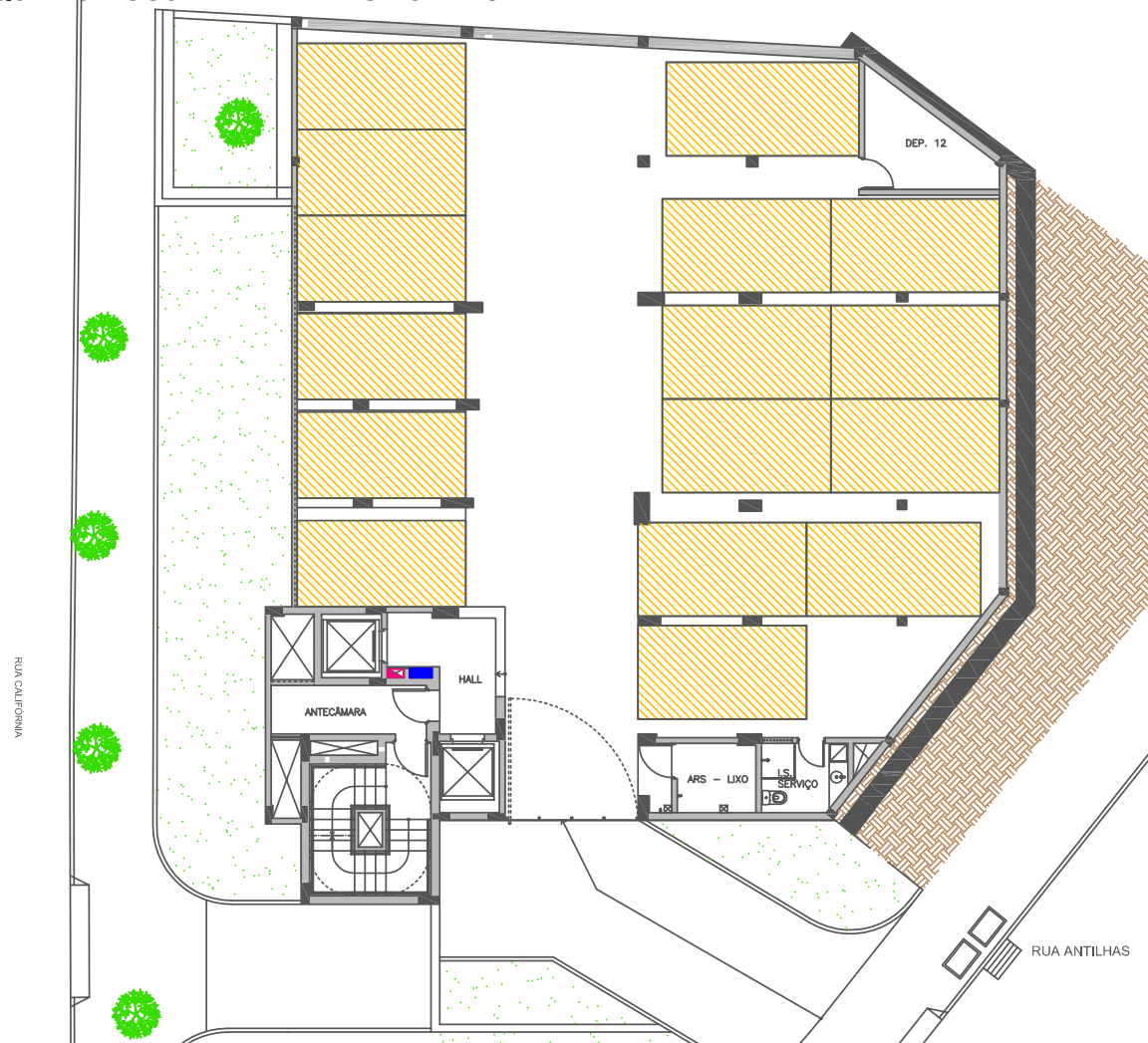
Edifício
THALES ASSIS
das CHAGAS

CROQUIS ARQUITETÔNICOS - LEGENDA

	Q.C. - QUADRO DE COMANDO
	QDC - QUADRO DISTRIBUIÇÃO DE CIRCUITOS
	QM - QUADRO MEDIDOR ENERGIA (GERAL / CONDOMÍNIO)
	QF - QUADRO DE FORÇA
	SHAFT ELÉTRICO
	SHAFT HIDRÁULICO
	HIDRANTE
	CAIXA DE TELEFONE
	CP - CAIXA DE PASSAGEM
	CB - CAIXA DE BRITA
	CG - CAIXA DE GORDURA
	CI - CAIXA DE INSPEÇÃO
	CSE - CAIXA SIFONADA ESPECIAL
	BOMBA

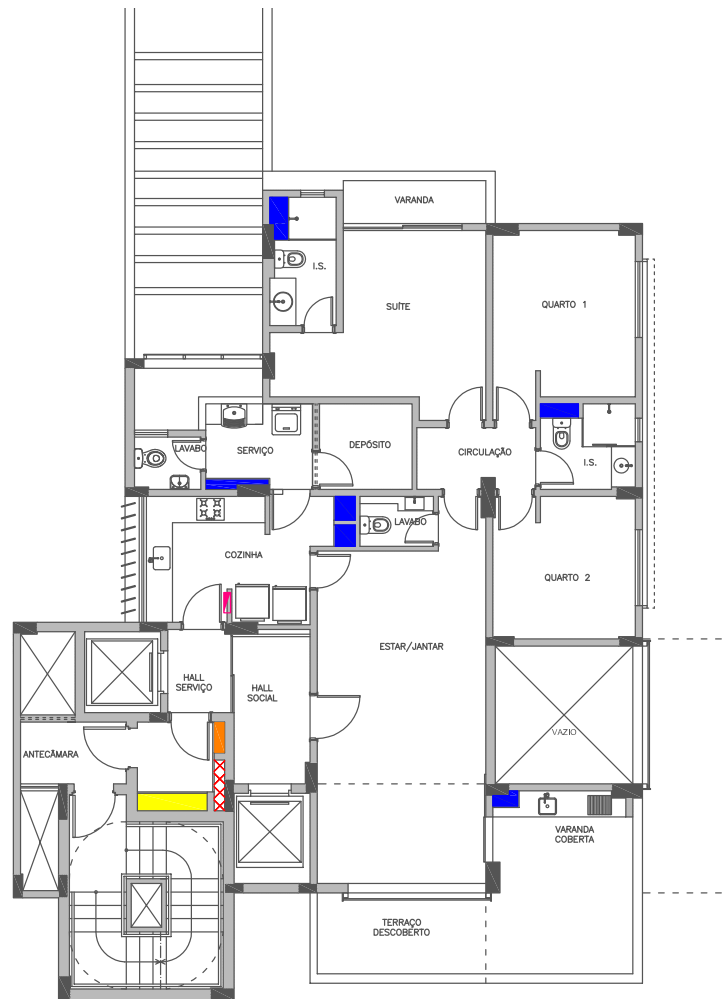
CROQUIS ARQUITETÔNICOS - 1º PAVIMENTO - GARAGEM

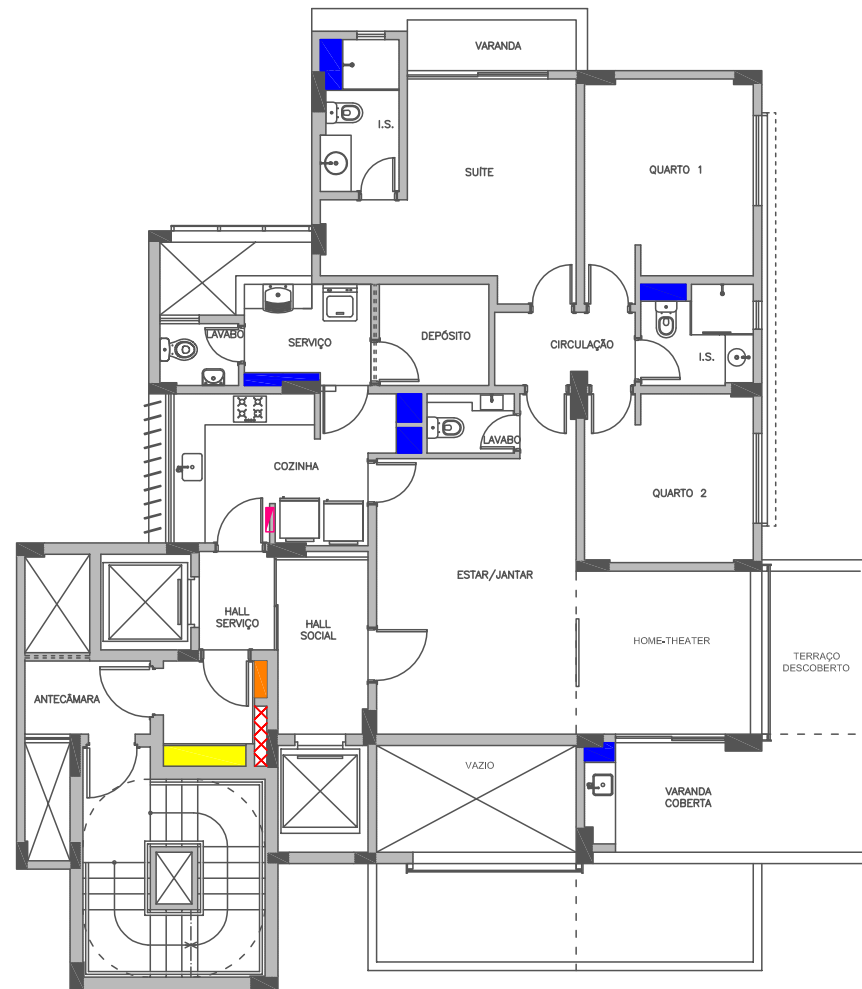
CROQUIS ARQUITETÔNICOS - 2º PAVIMENTO - GARAGEM

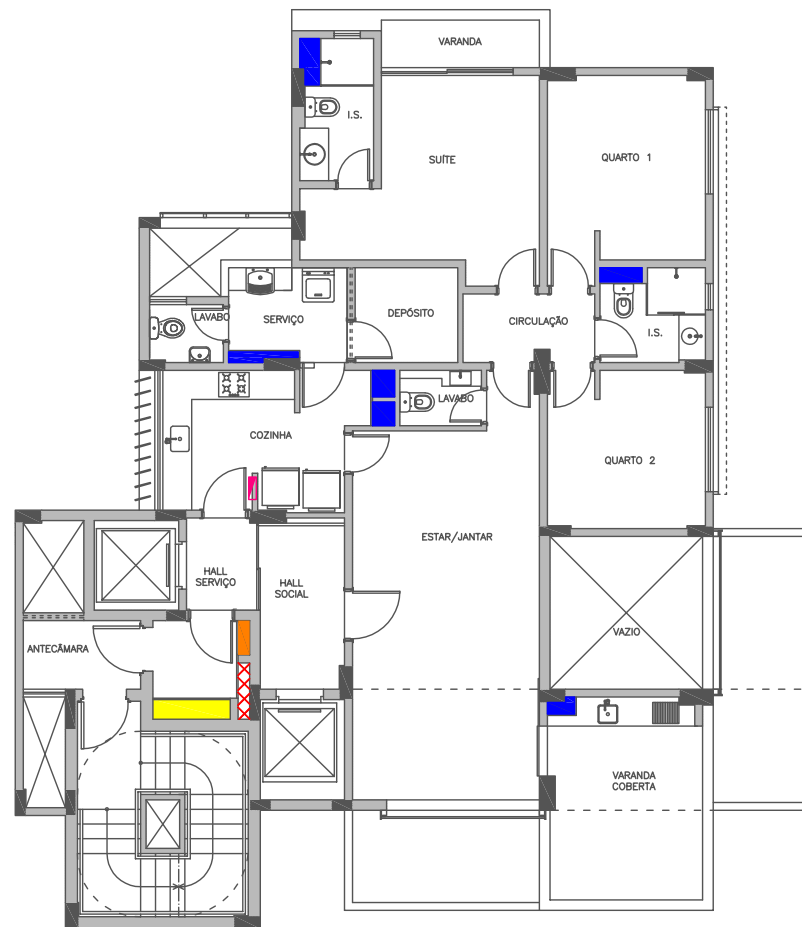


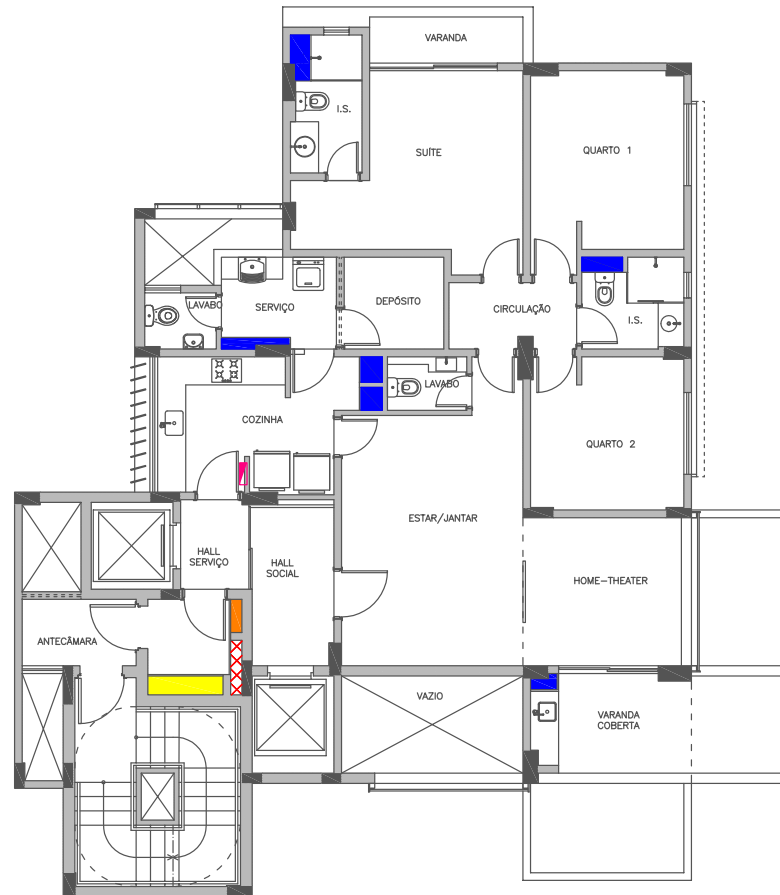
CROQUIS ARQUITETÔNICOS - 3º PAVIMENTO - PILOTIS



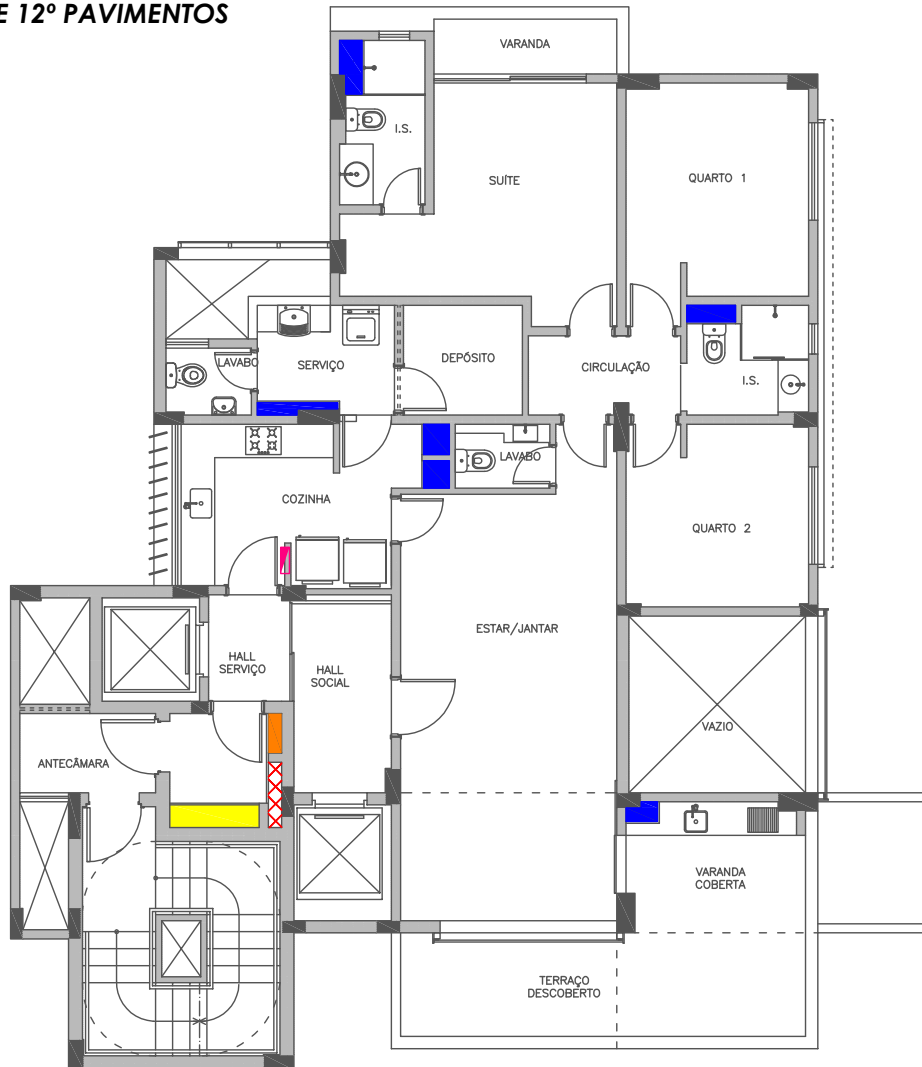
CROQUIS ARQUITETÔNICOS - 4º PAVIMENTO

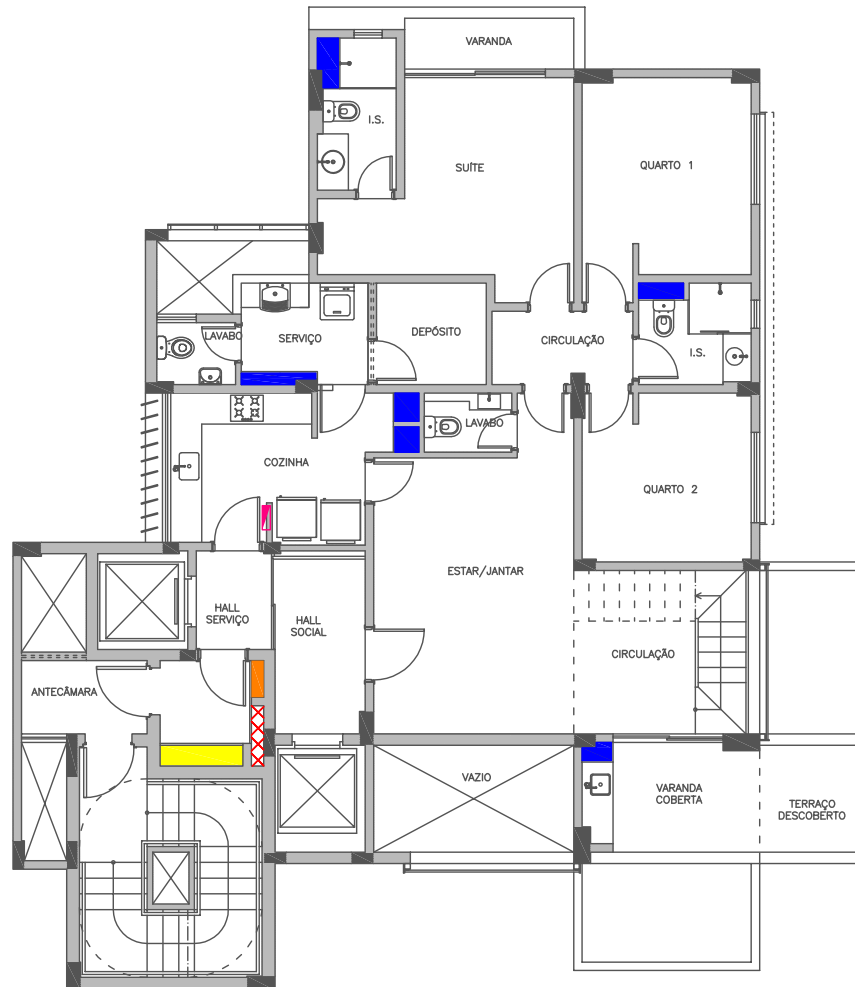
CROQUIS ARQUITETÔNICOS - 5º, 9º e 13º PAVIMENTOS

CROQUIS ARQUITETÔNICOS - 6º, 10º e 14º PAVIMENTOS

CROQUIS ARQUITETÔNICOS - 7º E 11º PAVIMENTOS

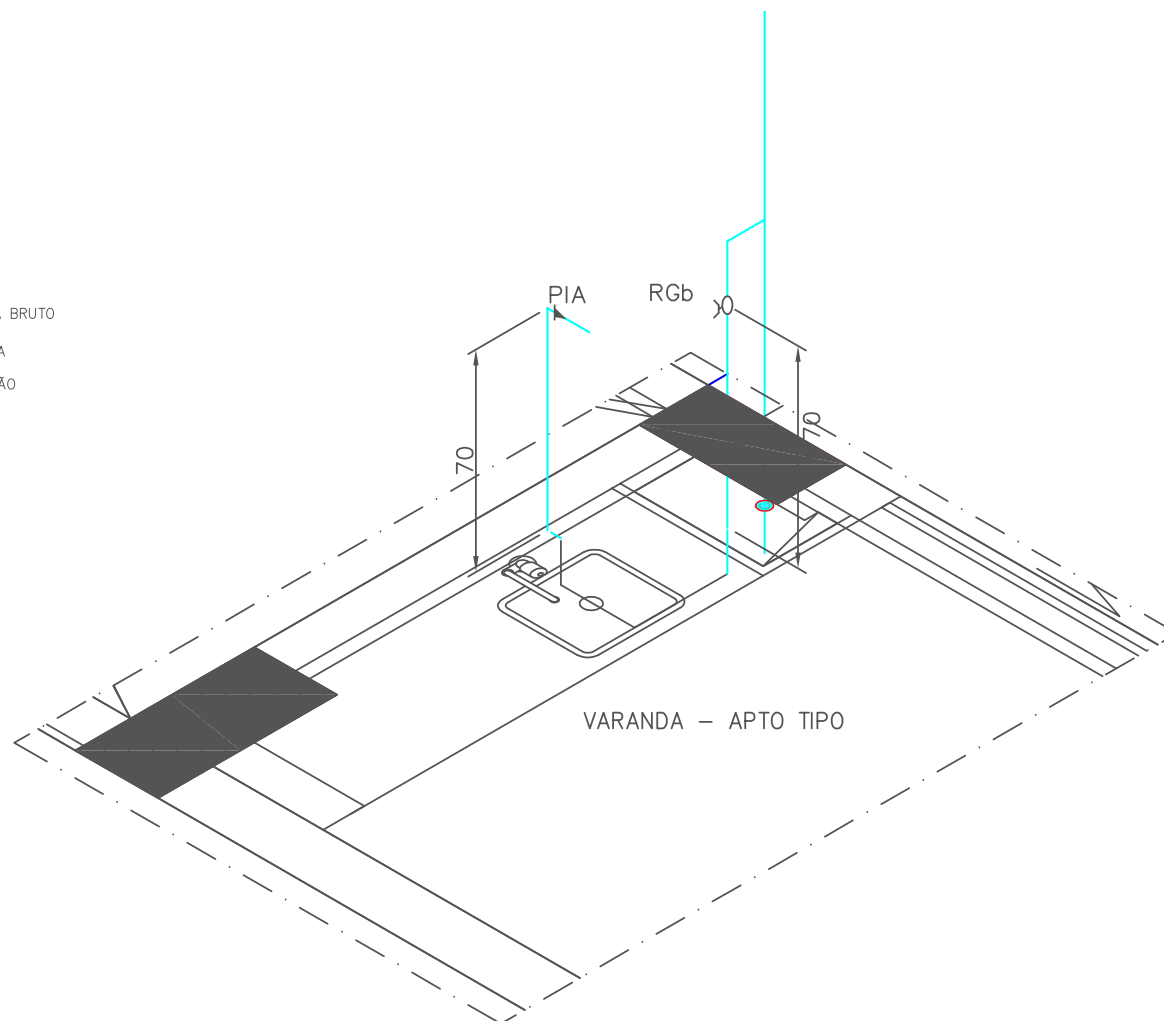
CROQUIS ARQUITETÔNICOS - 8º E 12º PAVIMENTOS

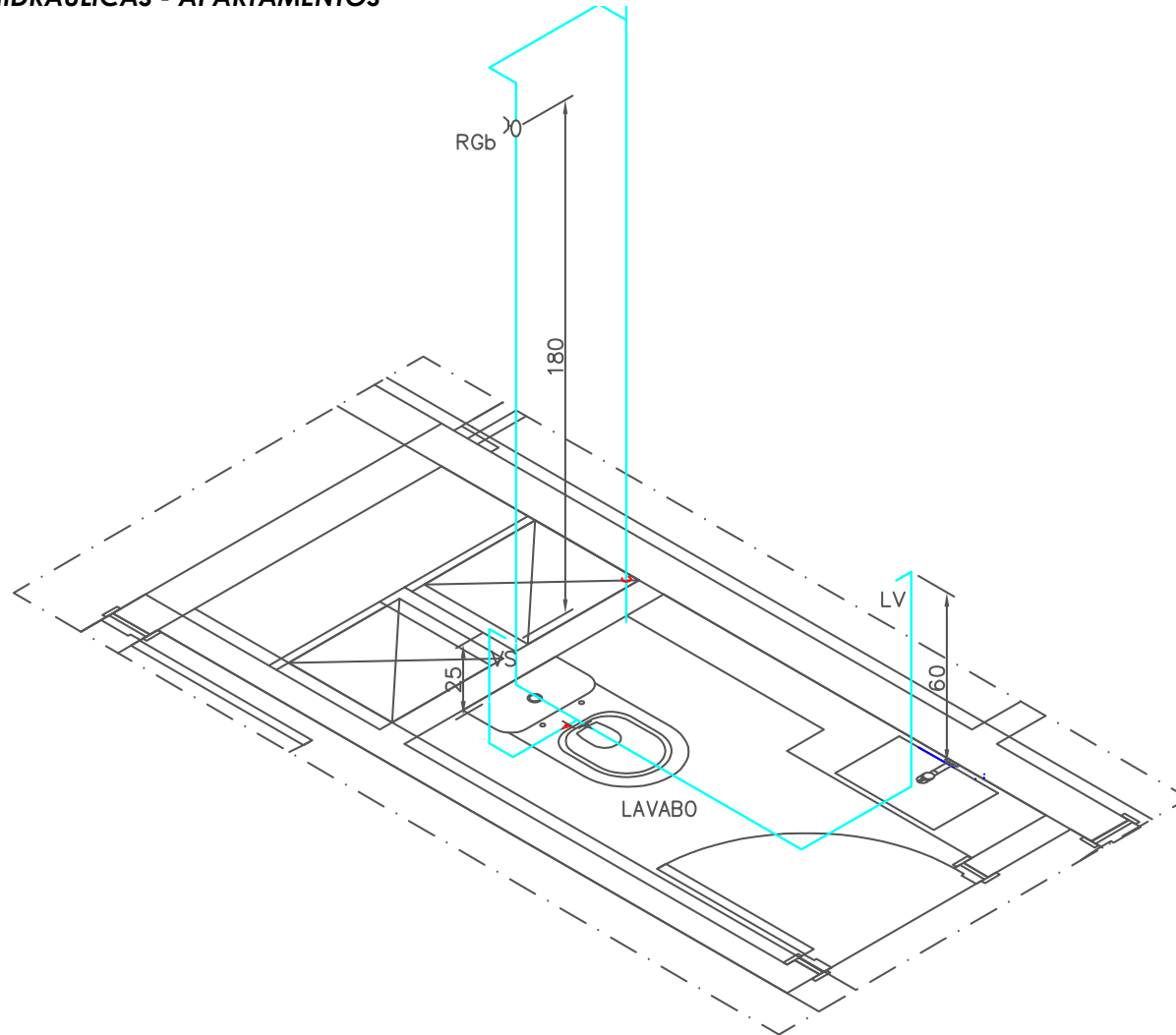


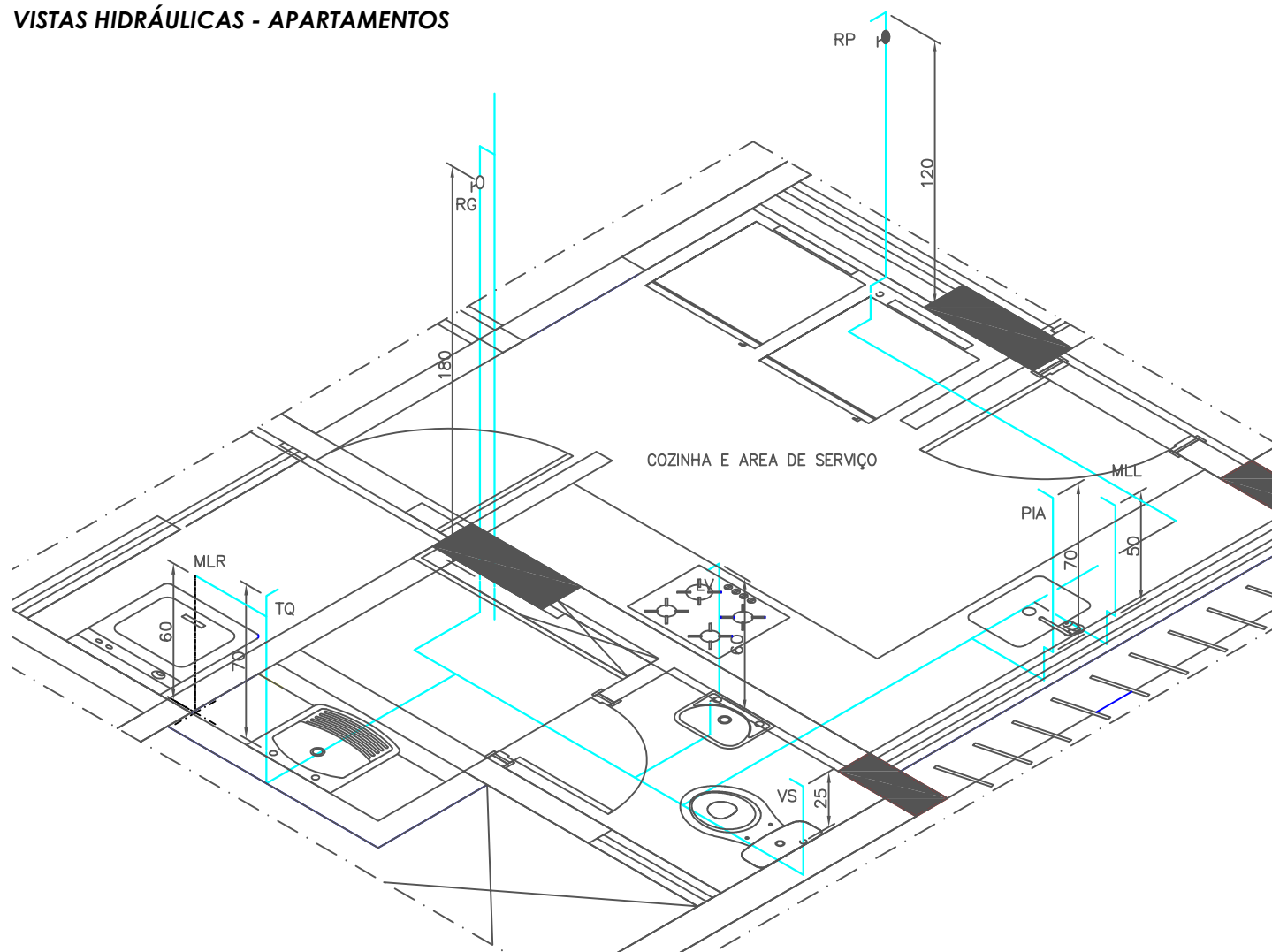
CROQUIS ARQUITETÔNICOS - 15º PAVIMENTO - 2º NÍVEL COBERTURA

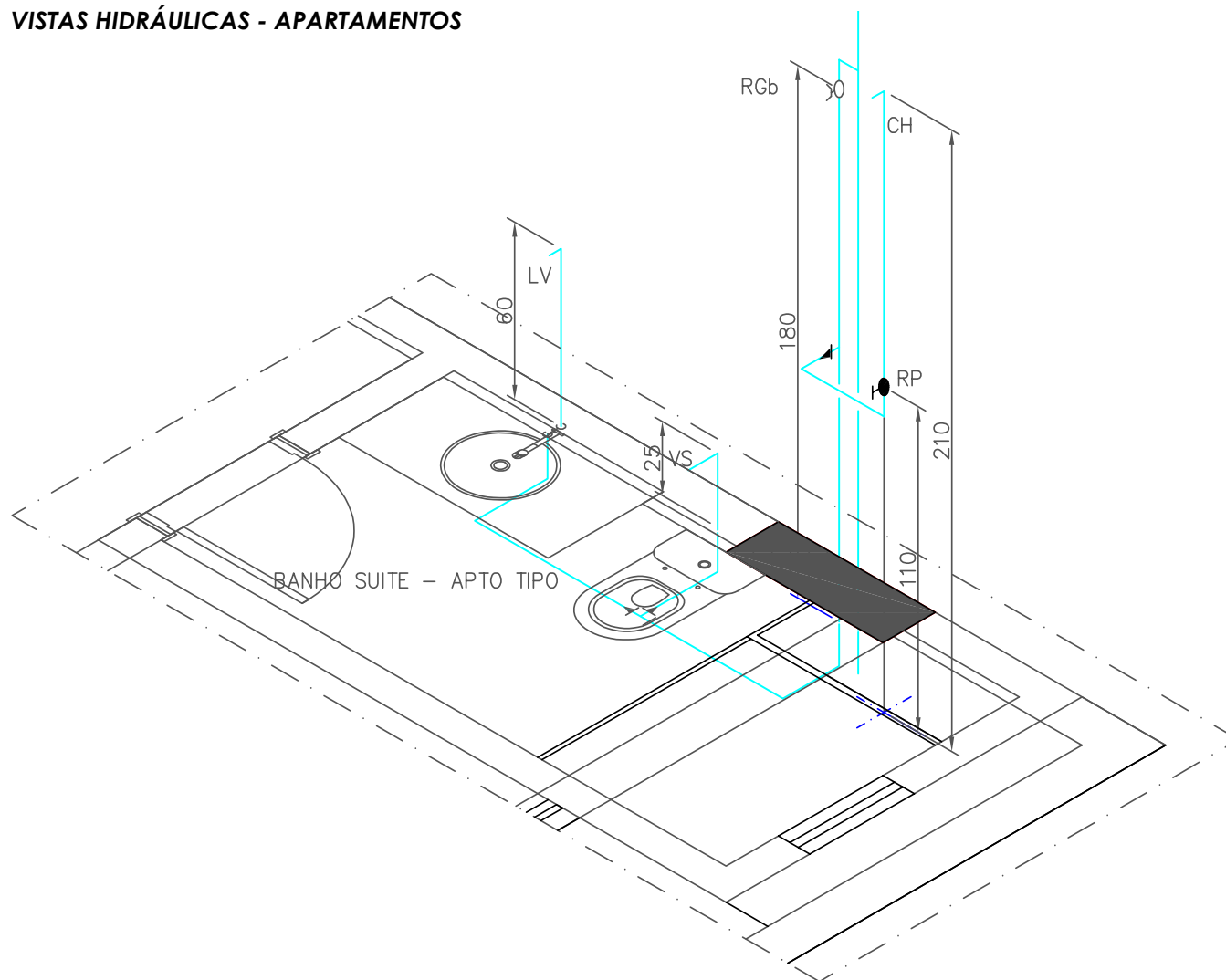
VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS

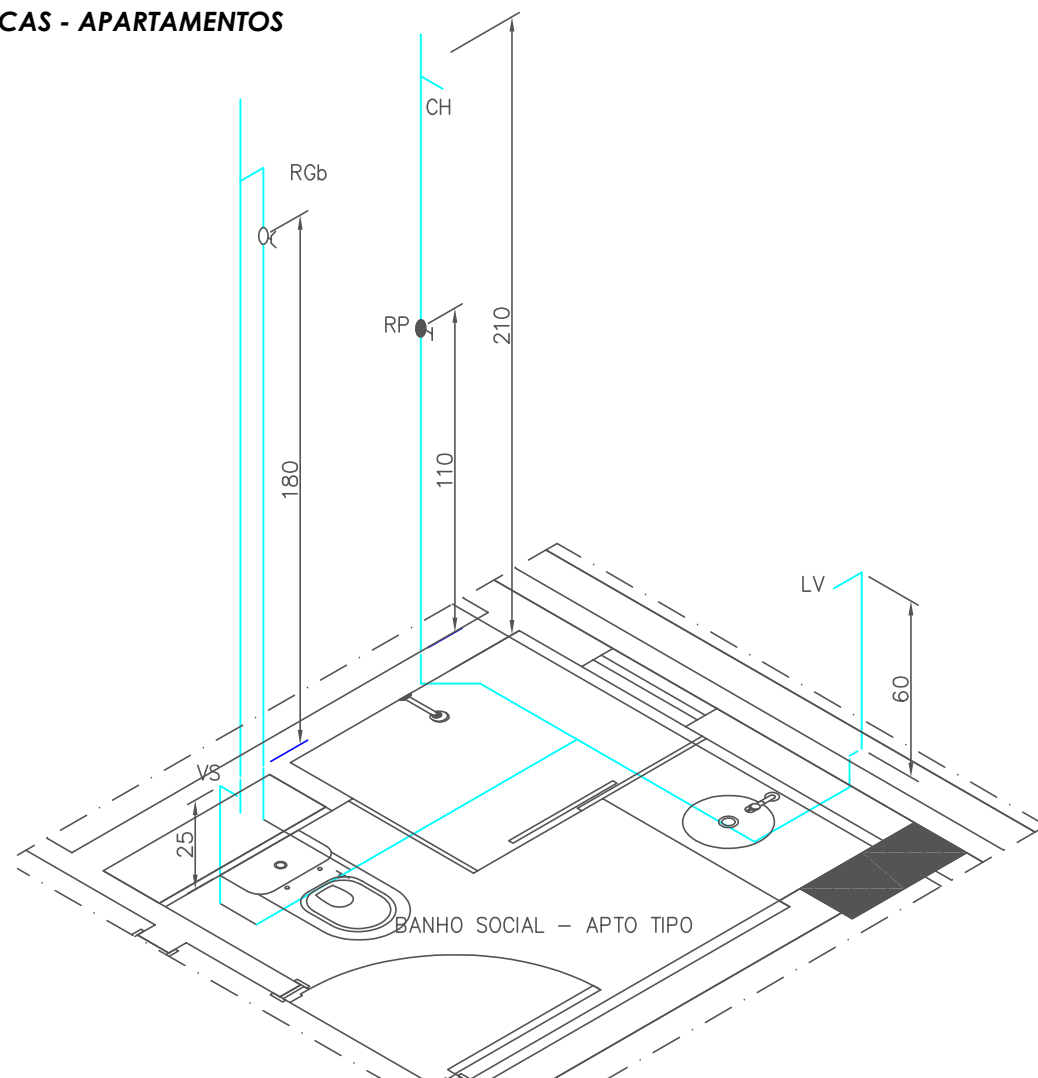
CS	CAIXA SIFONADA
CH	CHUVEIRO
DH	DUCHA HIGIÊNICA
FT	FILTRO
GL	GELADEIRA
LV	LAVATÓRIO
RS	RALO SECO
VS	VASO SANITÁRIO
RGb	REGISTRO DE GAVETA BRUTO
RG	REGISTRO DE GAVETA
RP	REGISTRO DE PRESSÃO

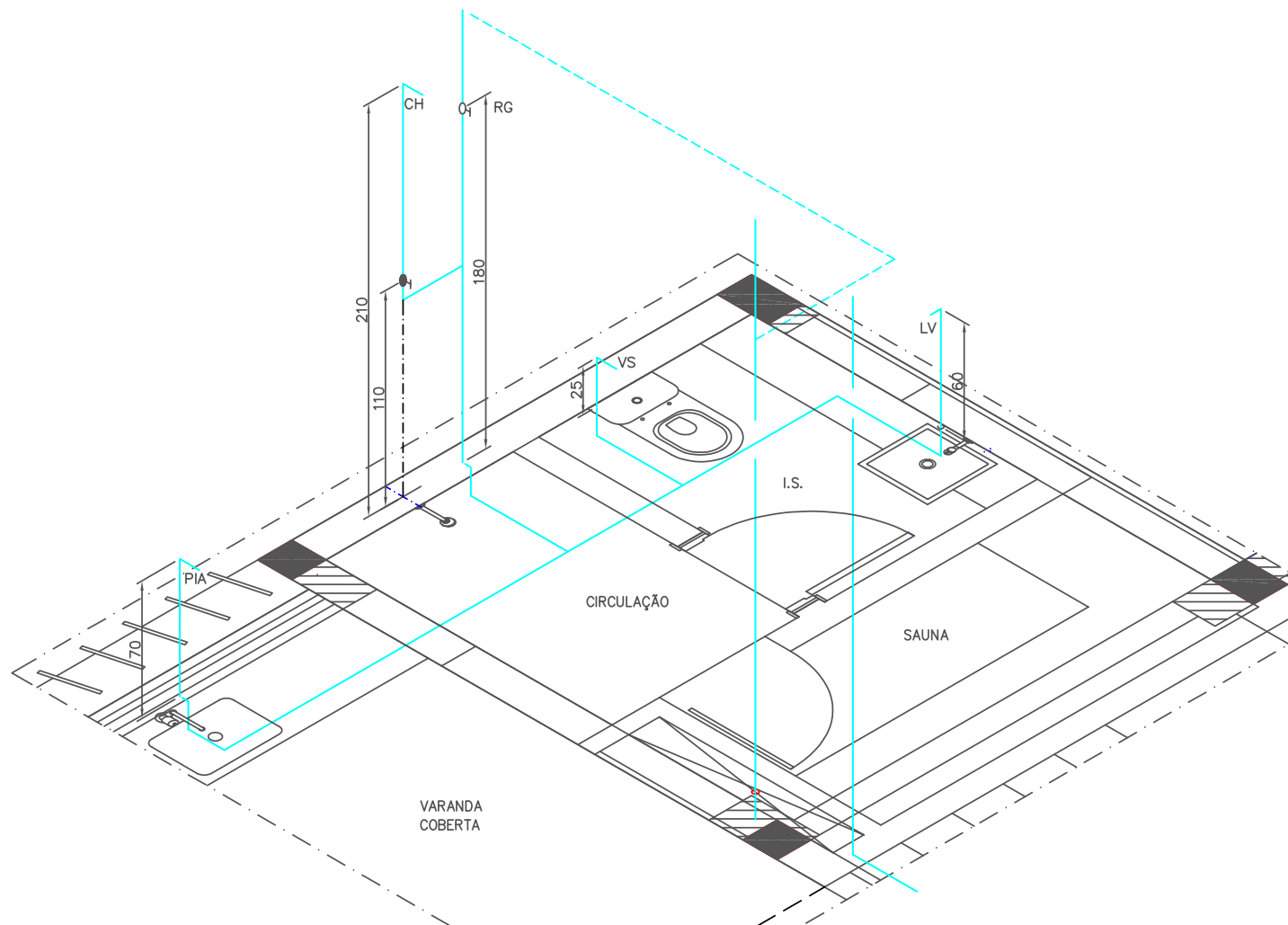


VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTOS

VISTAS HIDRÁULICAS - APARTAMENTO COBERTURA

TABELAS DE MATERIAIS

Edifício
THALES ASSIS
das **CHAGAS**

TABELA DE MATERIAIS

Para melhor conhecimento do seu imóvel e a fim de facilitar futuras reposições ou substituições, apresentamos a seguir tabelas contendo os materiais de acabamento que foram utilizados nos apartamentos tipo do *Edifício Thales Assis de Chagas*.

NOTA: Neste Manual apresentamos as tabelas de materiais de acabamento do apartamento tipo. Havendo divergência entre o ora apresentado e o executado, prevalecerá o especificado nos projetos e planilhas de modificação e/ou demais documentos firmados entre as partes.

TABELA DE MATERIAIS				
LOCALIZAÇÃO		PISO/RODAPÉ/BANCADAS	PAREDES	TETO
APARTAMENTO TIPO	VARANDA SUÍTE	Piso em porcelanato marca Portobello, linha D'Ampezo Havana, dim. 45x45cm Rodapé em porcelanato marca Portobello, linha D'Ampezo Havana, dim. 45x10cm Soleira em mármore Branco	Parede em textura rolada marca Textura e Arte, cor Ânfora de Prata	Teto em forro de gesso com massa e pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	ESTAR/JANTAR	Piso em porcelanato marca Portobello, linha D'Ampezo Havana, dim. 45x45cm Rodapé em porcelanato marca Portobello, linha D'Ampezo Havana, dim. 45x10cm Soleira em mármore Branco	Parede em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco	Teto em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	HALL SOCIAL	Piso em porcelanato marca Portobello, linha Trani, dim. 45x45cm Rodapé em porcelanato marca Portobello, linha Trani, dim. 45 x 7cm Soleira em mármore Branco	Parede em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco	Teto em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	HALL SERVIÇO	Piso em porcelanato marca Portobello, linha Trani, dim. 45x45cm Rodapé em porcelanato marca Portobello, linha Trani, dim. 45 x 7cm Soleira em mármore Branco	Parede em azulejo marca Portobello, linha Antartida Bold, dim. 30x40cm	Teto em forro de gesso com massa e pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	COZINHA	Piso em porcelanato marca Portobello, linha Trani, dim. 45x45cm Soleira em mármore Branco	Parede em azulejo marca Portobello, linha Antartida Bold, dim. 30x40cm	Teto em forro de gesso com massa e pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	LAVABO ÁREA SERVIÇO	Piso em porcelanato marca Portobello, linha Trani, dim. 45x45cm Soleira em mármore Branco		

TABELA DE MATERIAIS				
LOCALIZAÇÃO		PISO/RODAPÉ/BANCADAS	PAREDES	TETO
APARTAMENTO TIPO	QUARTO 2	Piso laminado marca Durafloor, linha Way	Parede em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco	Teto em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	I.S.	Piso em porcelanato marca Portobello, linha Trani, dim. 45x45cm Soleira em mármore Branco	Parede em azulejo marca Portobello, linha Antartida Bold, dim. 30x40cm	Teto em forro de gesso com massa e pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	CIRCULAÇÃO	Piso laminado marca Durafloor, linha Way	Parede em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco	Teto em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	DEPÓSITO	Piso laminado marca Durafloor, linha Way	Parede em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco	Teto em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	SERVIÇO	Piso em porcelanato marca Portobello, linha Trani, dim. 45x45cm Soleira em mármore Branco	Parede em azulejo marca Portobello, linha Antartida Bold, dim. 30x40cm	Teto em forro de gesso com massa e pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	LAVABO	Piso em porcelanato marca Portobello, linha Trani, dim. 45x45cm Rodapé em porcelanato marca Portobello, linha Trani, dim. 45x7cm Soleira em mármore Branco	Parede em azulejo marca Portobello, linha Antartida Bold, dim. 30x40cm	Teto em forro de gesso com massa e pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	SUÍTE	Piso laminado marca Durafloor, linha Way	Parede em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco	Teto em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	I.S. SUÍTE	Piso em porcelanato marca Portobello, linha Trani, dim. 45x45cm Soleira em mármore Branco	Parede em azulejo marca Portobello, linha Antartida Bold, dim. 30x40cm	Teto em forro de gesso com massa e pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	VARANDA	Piso em porcelanato marca Portobello, linha D'Ampezo Havana, dim. 45x45cm Rodapé em porcelanato marca Portobello, linha D'Ampezo Havana, dim. 45x10cm Soleira em mármore Branco	Parede em textura rolada marca Textura e Arte, cor Ânfora de Prata	Teto em forro de gesso com massa e pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	QUARTO 1	Piso laminado marca Durafloor, linha Way	Parede em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco	Teto em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco

TABELA DE MATERIAIS				
LOCALIZAÇÃO		PISO/RODAPÉ/BANCADAS	PAREDES	TETO
APARTAMENTO COBERTURA	HOME-THEATER	Piso em porcelanato marca Portobello, linha Bianco Tu, dim. 45x45cm Rodapé em porcelanato marca Portobello, linha Bianco Tu, dim. 45x7cm Soleira em mármore Branco	Parede em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco	Teto em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	I.S.	Piso em porcelanato marca Portobello, linha Bianco Tu, dim. 45x45cm Rodapé em porcelanato marca Portobello, linha Bianco Tu, dim. 45x7cm Soleira em mármore Branco	Parede azulejo marca Portobello, linha Antartida Bold, dim. 30x40cm	Teto em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	TERRAÇO	Piso em porcelanato marca Portobello, linha D'Ampezo Havana, dim. 45x45cm Rodapé em porcelanato marca Portobello, linha D'Ampezo Havana, dim. 45x10cm Soleira em mármore Branco	Parede em textura rolada marca Textura e Arte, cor Ânfora de Prata	Teto em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	VARANDA COBERTA	Piso em porcelanato marca Portobello, linha D'Ampezo Havana, dim. 45x45cm Rodapé em porcelanato marca Portobello, linha D'Ampezo Havana, dim. 45x10cm Soleira em mármore Branco	Parede em textura rolada marca Textura e Arte, cor Ânfora de Prata	Teto em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco
	CIRCULAÇÃO	Piso em porcelanato marca Portobello, linha D'Ampezo Havana, dim. 45x45cm Rodapé em porcelanato marca Portobello, linha D'Ampezo Havana, dim. 45x10cm Soleira em mármore Branco	Parede azulejo marca Portobello, linha Antartida Bold, dim. 30x60cm	Teto em pintura látex marca Suvinil, cor Branco Neve fosco

TABELA DE MATERIAIS				
LOCALIZAÇÃO		PISO/RODAPÉ/BANCADAS	PAREDES	TETO
APTO COBERT.	I.S.	Piso em porcelanato marca Portobello, linha Bianco Tu, dim. 45x45cm Rodapé em porcelanato marca Portobello, linha Bianco Tu, dim. 45x7cm Soleira em mármore Branco	Parede azulejo marca Portobello, linha Antartida Bold, dim. 30x60cm	Teto em pintura látex, Suvinil, branco neve fosco.
	SAUNA	Piso em porcelanato marca Portobello, linha D'Ampezo Havana, dim. 45x45cm Soleira em mármore Branco	Parede azulejo marca Portobello, linha Antartida Bold, dim. 30x60cm	Teto forro de PVC

LOCALIZAÇÃO	LOUÇAS SANITÁRIAS		METAIS SANITÁRIOS	
	MARCA/MODELO		MARCA/MODELO	
COZINHA	Cuba inox marca Tecnocuba, Nº 2		Torneira marca Deca, linha Prata, ref. 1195 C50 Válvula marca Deca	
LAVABO	Bacia marca Deca com caixa acoplada, linha Izy, cor Branco Cuba marca Celite de Apoio, ref. Q 25, cor Branco		Torneira marca Deca, linha Aspen, ref. 1167 C35 Válvula marca Deca	
SERVIÇO	Cuba tanque marca Tecnocuba Inox 304		Torneira marca Deca, linha Prata, ref. 1195 C50 Válvula marca Deca	
LAVABO ÁREA DE SERVIÇO	Lavatório marca Deca, linha Ravena		Torneira marca Deca, linha Aspen, ref. P750 Válvula marca Deca	
VARANDA	Cuba inox marca Tecnocuba, Nº 2		Torneira marca Deca, linha Prata, ref. 1195 C50 Válvula marca Deca	
I.S.	Bacia marca Deca com caixa acoplada, linha Izy, cor Branco Cuba marca Celite oval, ref. 76118, cor Branco		Torneira marca Deca, linha Aspen, ref. 1167 C35 Válvula marca Deca	
I.S SUÍTE	Bacia com caixa acoplada marca Deca, linha Izy, cor Branco Cuba marca Celite oval, ref. 76118, cor Branco		Torneira marca Deca, linha Aspen, ref. 1167 C35 Válvula marca Deca	

ACABAMENTOS ELÉTRICOS		
LOCALIZAÇÃO	MARCA/MODELO	
TODOS OS AMBIENTES	Pial / Zeffia	

LOCALIZAÇÃO	ESQUADRIAS E PORTAS DE MADEIRA	FERRAGENS
	MARCA/MODELO	MARCA/MODELO
PORTAS, ALIZARES E MARCOS	Portas Randa, Curupixá	Ferragens marca IMAB / Metro Light

TABELAS DE GARANTIAS E MANUTENÇÕES

Edifício
THALES ASSIS
das **CHAGAS**

DISPOSIÇÕES GERAIS

A elaboração do Termo de Garantia, bem como da Tabela de Manutenção Preventiva e Corretiva, veio a atender uma determinação legal de esclarecer ao consumidor de unidades imobiliárias, quanto às responsabilidades das partes contratantes (fornecedores, incorporadores e/ou compradores), fixando as obrigações. O esclarecimento ao consumidor, através do Termo de Garantia e da Tabela de Manutenção Preventiva e Corretiva, empostos por regras claras, transparentes e homogêneas, garantirá maior tranquilidade, viabilizando, inclusive, a manutenção preventiva necessária à preservação do patrimônio.

Nos termos da NBR 5674, Manutenção de Edificações - Procedimentos da Associação Brasileira de Normas Técnicas, o proprietário é responsável pela manutenção preventiva da sua unidade e co-responsável pela realização e custeio de manutenção preventiva e inspeções das áreas comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda da garantia.

Todos os componentes de seu imóvel necessitam de manutenção periódica.

Da mesma forma, todo e qualquer componente danificado ou quebrado deve ser substituído imediatamente, de forma a assegurar as garantias dos demais itens e componentes, assim o proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva e corretiva do imóvel, sob pena de perda da garantia, conforme citado acima. Dessa forma, adicionalmente às orientações constantes no Manual do Proprietário, apresentamos a seguir uma Tabela de Manutenção Preventiva e Corretiva que pode poupá-lo de transtornos e despesas desnecessárias.

No caso de revenda, o proprietário se obriga a trans-

mitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo proprietário, entregando-lhe os documentos e manuais correspondentes.

É importante esclarecer que as garantias legais e mesmo aquelas que a Construtora faz questão de assumir não são aplicáveis se o imóvel, suas partes, componentes e acessórios tiverem sido sujeitos à utilização inadequada, negligência, acidente, ou tenham sido oriundos de serviços de terceiros de modo que estejam afetadas suas especificações básicas.

TABELA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA					
SISTEMA	ITEM	DESCRIÇÃO DA MANUTENÇÃO	PROVIDÊNCIA	PERIODO	TIPO DE MANUTENÇÃO
ALVENARIA DE VEDAÇÃO	Inspecionar a integridade da estrutura	Inspecionar verificando quanto à existência de sobrecargas devido à fixação de estantes, armários, etc. Vistoriar certificando-se da não proliferação de fungos	Contactar empresa especializada	Anual	Preventiva
AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES	Verificação do desempenho dos equipamentos	Execução de regulagem eletro magnética nos componentes de lubrificação	Contactar empresa especializada	Semestral	Preventiva
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Vedação das vedações em silicone e guarnições	Inspecionar a integridade física Verificar a ocorrência de vazamentos Revisar os orifícios dos trilhos inferiores e apertar os parafusos aparente dos fechos	Inspeção visual e de operação das esquadrias	Anual	Preventiva
ESQUADRIAS DE MADEIRA, PORTAS	Madeira e componentes metálicos e dobradiças e fechaduras	Revisar o estado de verniz, pintura ou cera Inspecionar a integridade física e ocorrência de vazamentos	Encerar ou pintar Contactar empresa especializada	Anual	Preventiva
ESQUADRIAS E PEÇAS METÁLICAS	Componentes metálicos	Identificação de pontos de ferrugem	Tratamento com primer anti oxidante e repintura	Semestral	Preventiva

TABELA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA					
SISTEMA	ITEM	DESCRIÇÃO DA MANUTENÇÃO	PROVIDÊNCIA	PERÍODO	TIPO DE MANUTENÇÃO
ESTRUTURA DE CONCRETO	Estruturas	Verificação da integridade da estrutura	Contactar empresa especializada	Anual	Preventiva
		Verificação do aparecimento de manchas superficiais e descoloração do concreto			
		Verificação do aparecimento de estalactites e estalagmites nos tetos e pisos de concreto			
FERRAGEM DAS ESQUADRIAS	Dobradiças	Lubrificar com grafite em pó	Lubrificar	Sempre que necessário	Preventiva
	Parafusos	Apertar os parafusos aparentes dos fechos e maçanetas	Recorrer à profissional habilitado	Anual	Preventiva
ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA	Minuterias, sensor de presença, pulsadores, contadores, luzes acionadas por fotocélulas e através do sistema de automação predial	Revisão dos componentes	Contactar empresa especializada	Semestral	Preventiva
ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Luminárias autônomas ou central de baterias	Simulação de falta de energia elétrica desligando o disjuntor, após 15 minutos verificar se todas as luminárias estão acesas	Contactar empresa especializada	Bienal	Preventiva
		Acionar o botão de teste nas luminárias autônomas de emergência para verificação de lâmpadas queimadas	Contactar empresa especializada	Mensal	Preventiva

TABELA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA					
SISTEMA	ITEM	DESCRIÇÃO DA MANUTENÇÃO	PROVIDÊNCIA	PERÍODO	TIPO DE MANUTENÇÃO
IMPERMEABILIZAÇÃO		Inspecionar a instalação de antenas, hastes de para raios, equipamentos de playground, postes, etc, sobre as áreas impermeabilizadas	Inspeção visual buscando identificar a presença de infiltração	Semestral	Preventiva
		Jardineiras e lajes com impermeabilização		Anual após o período chuvoso	Preventiva
		Verificar a presença de carbonatação e fungos	Inspeção visual	Bienal	Preventiva
INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	Extintores	Revisar a recarga de extintores	Recarregar	Conforme prazo no lacre	Preventiva
	Alarmes	Revisar o funcionamento do sistema	Recorrer a profissional habilitado	Mensal	Preventiva
	Placas e sinalização de fuga	Verificação da integridade física	Inspeção visual		
	Registros e tubulações	Verificação da estanqueidade das tubulações e registros	Recorrer à profissional habilitado	Semestral	Preventiva
	Mangueiras e hidrantes	Verificação da integridade física da estrutura	Inspeção visual	Anual	Preventiva
	Escada de fuga	Verificação da integridade da estrutura	Inspeção visual	Mensal	Preventiva
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Circuitos, disjuntores, tomadas e interruptores	Reaperto de conexões mecânicas	Recorrer à profissional habilitado	Anual	Preventiva
	Equipamentos	Seguir manutenção recomendada pelo fabricante		Conforme garantia	Preventiva

TABELA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA					
SISTEMA	ITEM	DESCRIÇÃO DA MANUTENÇÃO	PROVIDÊNCIA	PERÍODO	TIPO DE MANUTENÇÃO
INSTALAÇÕES GÁS	Mangueiras	Verificação das condições da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico	Trocar	Quando necessário	Corretiva
	Central de gás	Revisão da instalação da central de gás e medidores	Contactar empresa especializada	Semestral	Preventiva
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	Hidrômetro	Verificar se com todas as torneiras e registros fechadas, se o hidrômetro continua rodando indicando a presença de vazamentos	Contactar empresa especializada	Semestral	Preventiva
	Buchas, registros, válvulas de descarga, chuveiros e válvula redutora de pressão	Quando identificada falha na vedação ou vazamento	Providenciar reparo	Anual	Preventiva
	Calhas	Limpeza das águas pluviais	Contactar empresa especializada	Semestral	Preventiva
	Ralos e grelhas do sistema de água pluvial	Limpar	Profissional habilitado	Mensal	Preventiva
	Ralo e sifão	Limpar	Retirar a tampa e limpar a caixa, retirando o material acumulado	Semestral	Preventiva
	Caixa de gordura, sifonada, esgoto e de passagem				
	Reservatório	Limpar	Contactar empresa especializada	Semestral	Preventiva
	Vedantes (cortinhos) das torneiras, registros de pressão e misturadores	Substituir	Profissional habilitado	Anual	Preventiva

TABELA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA					
SISTEMA	ITEM	DESCRIÇÃO DA MANUTENÇÃO	PROVIDÊNCIA	PERÍODO	TIPO DE MANUTENÇÃO
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	Tubulação	Verificar vazamento ou entupimento	Profissional habilitado	Na ocorrência	Corretiva
		Estanqueidade e isolamento de água quente	Profissional habilitado	Anual	Preventiva
		Verificação oxidação das tubulações de cobre	Profissional habilitado	Anual	Preventiva
		Tubulação de captação de água dos jardins para detectar presença de raízes	Contactar empresa especializada	Anual	Preventiva
INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS	Componentes	Contactar empresa especializada	Checar todos os componentes	Anual	Preventiva
INTERFONIA	Aparelhos	Contactar empresa especializada	Checar todos os componentes	Semestral	Preventiva
LOUÇAS SANITÁRIAS	Componentes	Vazamentos nas bolsas de ligação do vaso	Providenciar reparo e analisar causas	Semestral nos 02 primeiros anos Anual	Corretiva
METAIS SANITÁRIOS	Componentes	Verificar funcionamento e integridade	Checar todos os componentes	Semestral	Preventiva
MOTOBOMBA	Bombas de recalque, bucha de inox/latão	Alternar o funcionamento das bombas entre reserva e uso, quando o caso	Contactar empresa especializada	Semanal	Preventiva
PINTURA INTERNA/ EXTERNA		Realizar inspeção para avaliar as condições quanto ao descascamento, esfarelamento e perda da cor	Contactar empresa especializada	Bienal	Preventiva
PISCINA	Filtro	Limpar e controlar o Ph da água	Profissional habilitado	Semanal	Preventiva
	Cesto da bomba	Limpar e verificar se existe algum material em seu interior	Profissional habilitado	Sempre que necessário	Preventiva

TABELA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA					
SISTEMA	ITEM	DESCRIÇÃO DA MANUTENÇÃO	PROVIDÊNCIA	PERÍODO	TIPO DE MANUTENÇÃO
REVESTIMENTOS CERÂMICOS	Azulejos, cerâmicas e porcelanatos	Limpeza superficial da cerâmica aplicada na fachada	Contactar empresa qualificada	Semestral	Preventiva
		Verificação de eflorescência, manchas, presença de peças quebradas	Contactar empresa qualificada	Anual	Preventiva
	Argamassa de rejuntamento	Revisão do sistema de rejuntamento	Providenciar reparo	Anual	Corretiva
REVESTIMENTOS EM PEDRA	Granitos e mármore	Verificação de eflorescência, manchas, presença de peças quebradas	Contactar empresa qualificada	Anual	Preventiva
	Argamassa de rejuntamento	Revisão do sistema de rejuntamento	Providenciar reparo	Anual	Corretiva
SISTEMA DE COBERTURA	Estrutura de engradamento metálica, estrutura de madeira, calhas, rufos e telhas	Verificar a integridade física de todos os componentes	Contactar empresa especializada	Sempre que necessário	Preventiva
SISTEMA DE PROTEÇÃO DE DESCARGAS ATMOSFÉRICAS	Captadores, condutores, conexões e acessórios	Inspeção visual do sistema	Contactar empresa especializada	Anual ou sempre que a edificação for atendida	Preventiva
		Inspeções completas do sistema	Contactar empresa especializada	Quinquenal	Preventiva
VIDROS	Componentes	Revisão do funcionamento do sistema de molas, dobradiças, roldanas e acessórios do box, das vedações e fixações dos vidros dos caixilhos	Contactar empresa especializada	Anual	Preventiva

SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A assistência técnica e manutenção constituirão um capítulo importante entre Você e a Construtora, razão pela qual apresentamos a seguir informações sobre as garantias aplicáveis ao imóvel.

As edificações apresentam uma característica que as diferencia de outros produtos: elas são construídas para atender seus usuários durante muitos anos, e ao longo desse tempo de serviço devem apresentar condições adequadas de uso a que se destinam, resistindo aos agentes ambientais e de uso que alteram suas propriedades técnicas iniciais.

Neste capítulo estão considerados os materiais, sistemas construtivos e os prazos de garantias a partir da expedição pelo órgão competente do Habite-se ou em casos especiais, a partir da entrega do imóvel.

Os prazos considerados foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes e em vista do estágio atual da tecnologia de cada um dos componentes, além dos serviços empregados na construção. Assim sendo, os prazos correspondem a prazos totais de garantia.

Em caso de necessidade de solicitação de serviços de assistência técnica que estejam dentro dos prazos de garantia do imóvel, caberá ao proprietário/locatário solicitar através de carta ou email, ao setor de atendimento ao cliente pelos emails: posvenda@katz.eng.br e katz@katz.eng.br, o agendamento da visita, sempre que os defeitos se enquadrarem dentre aqueles integrantes da garantia.

NOTA: Constatando-se na visita de avaliação dos serviços solicitados, que os mesmos não estão enquadrados nas condições de garantia, poderá ser cobrada uma taxa de visita e não caberá à Incorporadora a execução dos serviços.

PERDA DA GARANTIA

A perda de garantia ocorrerá nos seguintes casos:

- se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o presente termo, o Manual do Proprietário e a NBR 5674 - Manutenção de Edificações - Procedimentos, no que diz respeito à manutenção preventiva e corretiva, para imóveis habitados ou não;
- se for executada reforma no imóvel ou descaracterização dos sistemas, em fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;
- se houver danos por mau uso, ou forem desrespeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
- se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora às dependências de sua unidade, para proceder à vistoria técnica;
- se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou condomínio;
- **se as manutenções preventivas não forem feitas por técnicos com capacitação reconhecida pela Katz Construções.**

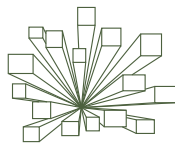
NOTA IMPORTANTE: A garantia não cobre danos causados por intempéries - fatores naturais (chuvas; ventos, etc.)

TABELA DE GARANTIAS			
SISTEMA		ESPECIFICAÇÃO	PRAZO
ALVENARIA DE VEDAÇÃO	Serviço	Problemas com a integridade do material	05 anos
AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES	Material	Desempenho dos equipamentos	Especificado pelo fabricante
	Serviço	Problemas com a instalação	01 ano
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Borrachas, roldanas, fechos e articulações	Problemas com a instalação e desempenho dos equipamentos	02 anos
		Amassados, riscados ou manchados	No ato da entrega
	Perfis de alumínio e fixadores	Integridade do material	05 anos
		Problemas com a vedação e funcionamento	02 anos
ESQUADRIAS DE MADEIRA	Material	Empenamento ou descolamento	01 ano
		Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas	No ato da entrega
	Serviço	Problemas de vedação e funcionamento	02 anos
ESQUADRIAS E PEÇAS METÁLICAS	Material	Perfis e fixadores: amassados, riscados ou manchados	No ato da entrega
		Perfis e fixadores: oxidação e fixação	01 ano
		Roldanas, fechos e articulações: desempenho e funcionamento	02 anos
		Perfis e fixadores: vedação e funcionamento	
ESTRUTURA DE CONCRETO	Serviço	Integridade física e superficial do concreto	01 ano
	Material	Revestimentos hidrofugantes e pinturas superficiais da estrutura	02 anos
	Serviço	Segurança, solidez e estabilidade global	05 anos
FERRAGENS DAS ESQUADRIAS	Material	Maçanetas, fechos e articulações: amassados, riscados ou manchados	No ato da entrega
		Acabamento soltando, problemas de funcionamento e desempenho dos materiais	01 ano
ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA	Material	Desempenho dos equipamentos	Especificado pelo fabricante
	Serviço	Problemas com a instalação	01 ano

TABELA DE GARANTIAS			
SISTEMA		ESPECIFICAÇÃO	PRAZO
ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Material	Desempenho dos equipamentos	Especificado pelo fabricante
	Serviço	Problemas com a instalação	01 ano
IMPERMEABILIZAÇÃO	Serviço	Estanqueidade	05 anos
INSTALAÇÃO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	Material	Placas de sinalização, riscadas ou quebradas	No ato da entrega
	Serviço	Desempenho dos equipamentos	Especificado pelo fabricante
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	Serviço	Problemas com a instalação	01 ano
	Material	Desempenho dos equipamentos	Especificado pelo fabricante
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	Material	Espelhos danificados ou mal colocados	No ato da entrega
	Serviço	Desempenho dos materiais e problemas com a instalação	01 ano
INSTALAÇÃO GÁS	Material	Peças quebradas, trincadas, manchadas ou com tonalidades diferentes	No ato da entrega
	Serviço	Problemas com a instalação e vedação	01 ano
	Material	Problemas com a integridade do material	05 anos
INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA	Material	Fissuras, riscados e quebrados	No ato da entrega
	Serviço	Problemas com vedação, instalação e funcionamento	01 ano
		Danos causados devido à movimentação ou acomodação da estrutura	05 anos
INSTALAÇÃO DE INTERFONIA	Material	Desempenho do equipamento	Especificado pelo fabricante
	Serviço	Problemas com a instalação	01 ano
INSTALAÇÃO DE TELEFONIA	Material	Desempenho do equipamento	Especificado pelo fabricante
	Serviço	Problemas com a instalação	01 ano
LOUÇAS SANITÁRIAS	Material	Peças trincadas, quebradas ou manchadas	No ato da entrega
	Serviço	Problemas com a instalação	01 ano
		Falhas de vedação	02 anos
METAIS SANITÁRIOS	Material	Defeito do equipamento	No ato da entrega
	Serviço	Problemas com a instalação	01 ano
		Falhas de vedação	02 anos

TABELA DE GARANTIAS			
SISTEMA		ESPECIFICAÇÃO	PRAZO
MOTOBOMBA	Material	Desempenho do equipamento	Especificado pelo fabricante
	Serviço	Problemas com a instalação	01 ano
PINTURA INTERNA E EXTERNA	Serviço	Sujeiras, imperfeições ou acabamento inadequado	No ato da entrega
		Empolamento, descascamento, esfarelamento ou alteração de cor	01 ano
PISCINA	Material	Desempenho do equipamento	Especificado pelo fabricante
		Revestimentos quebrados, trincados, riscados, manchados com tonalidades diferentes	No ato da entrega
REVESTIMENTO CERÂMICO	Material	Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes	No ato da entrega
		Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo que não por mau uso	02 anos
	Serviço	Estanqueidade das fachadas	03 anos
REVESTIMENTO EM PEDRA	Material	Manchas causados por produtos, peças quebradas, trincadas ou com tonalidades diferentes	No ato da entrega
		Peças soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso	02 anos
SISTEMA DE COBERTURA	Serviço	Instalação de calhas e rufos, instalação de cobertura	01 ano
		Estanqueidade das telhas cerâmicas e de concreto	03 anos
		Integridade do engradamento e das telhas metálicas e de alumínio	05 anos
SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA	Material	Desempenho dos equipamentos	Especificado pelo fabricante
	Serviço	Problemas com a instalação	01 ano
VIDROS	Material	Peças quebradas, trincadas, riscadas ou manchadas	No ato da entrega
		Problemas com a instalação, guarnição e acessórios	01 ano

CRÉDITOS



STUDIO ARQUITETAS ASSOCIADAS

Av. Afonso Pena, 3111 Sala 306 - Funcionários - Belo Horizonte - MG
Telefax: (31) 3317-9040 - www.studioarquitetas.com.br

QUADRO DE PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES

Edifício
THALES ASSIS
das **CHAGAS**

SISTEMA CONSTRUT.	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROVADO PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Alvenaria de vedação	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				
				DATA:		CREA:	
				RESP.:			
					DATA:	CREA:	
					RESP.:		

SISTEMA CONSTRUT.	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROVADO PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Automação de portões	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
Caixas de descarga e válvulas	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				
Esquadrias de alumínio	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				

SISTEMA CONSTRUT.	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROVADO PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Esquadrias de madeira	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				
Esquadrias e peças metálicas	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				

SISTEMA CONSTRUT.	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROVADO PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Estrutura de concreto	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				
				DATA:		CREA:	
				RESP.:			
					DATA:	CREA:	
					RESP.:		

SISTEMA CONSTRUT.	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROVADO PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Ferragem das esquadrias	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
					DATA:		
					RESP.:		
Forro de gesso	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					

SISTEMA CONSTRUT.	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROVADO PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Impermeabili zação	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				
				DATA:		CREA:	
				RESP.:			
					DATA:	CREA:	
					RESP.:		
Instalações de prevenção e combate à incêndio	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					

SISTEMA CONSTRUT.	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROVADO PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Instalações elétricas	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
Instalações de gás	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
Instalações hidrossanitá- rias	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					

SISTEMA CONSTRUT.	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROVADO PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Louças sanitárias	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				
				DATA:		CREA:	
				RESP.:			
Instalações de interfonia	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
Instalações de telefonia	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					

SISTEMA CONSTRUT.	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROVADO PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Junta de dilatação	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
Metais sanitários	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				
Pintura Interna e externa	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					

SISTEMA CONSTRUT.	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROVADO PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Revest. em pedras	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				
Sistema de cobertura	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				
				DATA:		CREA:	
				RESP.:			

SISTEMA CONSTRUT.	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROVADO PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Vidros	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO

Norma NBR 5674/11

5.1 - "...o proprietário de uma edificação, responsável pela sua manutenção, deve observar o estabelecido nas normas técnicas e no manual de operação, uso e manutenção de sua edificação, se houver..."

Este documento especifica as manutenções aplicáveis ao imóvel que, nos termos da NBR 5674:11, são de responsabilidade do proprietário. Assim é importante que o atual proprietário repasse o manual aos próximos usuários e/ou proprietários do imóvel.

Recebido em:

Proprietário:

Empreendimento:

Unidade Habitacional:

