



**BALIZA**  
CONSTRUTORA

# Manual do Proprietário

São Leopoldo – RS

[facebook.com/BalizaConstrutora](https://www.facebook.com/BalizaConstrutora)  
Youtube: Baliza Construtora

[www.balizaconstrutora.com.br](http://www.balizaconstrutora.com.br)  
51 3588.7014

## APRESENTAÇÃO

Este manual apresenta as principais características e especificações da unidade que foi adquirida, bem como todos os cuidados que devem ser tomados ao usar seu bem, manutenção necessária e prazos de garantia. Atuando dessa forma, você estará prolongando a vida útil do imóvel, aumentando sua segurança e de sua família e diminuindo os custos de manutenção e utilização do bem.

***Leia atentamente todas as informações contidas neste documento, pois é seu dever zelar pelo bom uso do patrimônio, além de conhecer todos os seus direitos enquanto cliente.***

Visando atender aos requisitos de nossa política de qualidade “Construir com qualidade, objetivando a satisfação do cliente e o desenvolvimento da Empresa”, oferecemos o **Manual do Proprietário**, que tem como objetivo auxiliar na “Pós-ocupação” da unidade e do empreendimento entregue.

Você, como consumidor, **tem direitos e deveres** de acordo com a legislação vigente, tais como o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor (CDC), além dos regulamentos do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura (CONFEA), Leis municipais, estaduais e federais, entre outras.

Entre os itens mais importantes, convém destacar que o CDC, no artigo 12, determina que o fornecedor a detalhe todas as informações necessárias para o bom uso do bem, o que está sendo realizado através deste Manual de Uso, Operação e Manutenção. Leia atentamente e não hesite em entrar em contato com nosso departamento de atendimento ao cliente para sanar qualquer dúvida. Ressalta-se que, caso venda, alugue ou empreste seu apartamento para outro usuário, é sua obrigação repassar este documento para o novo cliente, que também deverá estar ciente de todas suas obrigações e direitos, de acordo com o artigo 13 do CDC.

Ainda o CDC, no artigo 26, estabelece que o usuário tem até 90 (noventa) dias para reclamar de qualquer vício aparente e de fácil constatação. Os vícios ocultos devem ser reclamados no mesmo prazo, após se tornarem aparentes. Os vícios construtivos, embora indesejados, podem ocorrer em qualquer edificação, tendo em vista as técnicas construtivas atuais. A edificação, apesar de extremamente durável, é composta por partes e sistemas, que apresentam vidas úteis diferentes, por isso, na seção de manutenção e prazos de garantias há uma separação entre os diversos sistemas. Não deixe de realizar a manutenção prevista, para prolongar a vida útil do seu imóvel e manter a garantia prevista.

Já o Código Civil (CC), no artigo 618, estabelece que a empresa responsável pela edificação deve responder por 5 (cinco) anos pela solidez e segurança. Este artigo se refere somente à integridade do prédio; demais questões terão um prazo diferente de cobertura, de acordo com os itens posteriores deste documento. Ainda, o CC determina que o usuário reclame se ocorrer uma falha de

solidez ou de segurança do prédio, num prazo menor do que 180 dias. Não se esqueça de que o condomínio é responsável por contratar um profissional para acompanhar o uso, a manutenção e a operação do imóvel, de acordo com a ABNT NBR 5674:2012. Este profissional deverá elaborar e operar um sistema de gestão de manutenção, seguindo as informações deste Manual, informações relevantes em normas técnicas brasileiras e internacionais e as boas práticas da engenharia.

***Ainda de acordo com a NBR 5674 o proprietário é responsável pela manutenção preventiva e corretiva de sua unidade e corresponsável pela realização e custeio da manutenção preventiva e corretiva das áreas de uso comum.*** Por isso, mesmo após a entrega, a empresa Baliza Empreendimentos Imobiliários poderá efetuar vistorias em unidades autônomas selecionadas por amostragem, e nas áreas comuns, a fim de verificar a efetiva realização destas manutenções e o uso correto do imóvel, bem como avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos materiais e funcionamento, de acordo com o estabelecido no Manual, obrigando-se o proprietário e o condomínio, em consequência, a permitir o acesso da empresa em suas dependências e nas áreas comuns.

Ao receber seu apartamento, o proprietário/usuário/síndico é responsável:

- ***Por utilizar a edificação apenas nas condições previstas e projetadas;***
- ***Por não realizar modificações na edificação sem conhecimento e prévia anuência do construtor e/ou projetistas;***
- ***Por quando realizar reformas, seguir as diretrizes da norma ABNT NBR 16280;***
- ***Pela conservação de sua unidade, realizando a manutenção estipulada neste Manual, bem como fazendo uso e operação adequados;***
- ***Pela conservação e fiscalização das demais unidades do condomínio;***
- ***Pela conservação e bom uso das áreas condominiais, conhecidas como áreas comuns, a atentar para que seus vizinhos também o façam;***
- ***Pelo cumprimento da convenção de condomínio e regulamento interno;***
- ***Pelo bom convívio com seus vizinhos e pelo respeito às regras de boa convivência;***
- ***Pelo bom entendimento deste Manual;***
- ***Pelo repasse deste Manual aos próximos usuários.***

## Sumário

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | INTRODUÇÃO.....   | 7  |
| 1.1   | Manual .....  | 7  |
| 1.2   | Empreendimento .....  | 7  |
| 1.3   | Definições.....   | 8  |
| 2     | GARANTIAS E ASSISTENCIA TÉCNICA.....  | 12 |
| 2.1   | Prazos de garantias .....   | 12 |
| 2.2   | Perdas das garantias .....  | 15 |
| 2.3   | Assistência Técnica.....  | 17 |
| 2.3.1 | Solicitação de Assistência Técnica.....                                     | 17 |
| 3     | OCUPANDO O IMÓVEL.....  | 18 |
| 3.1   | Perguntas mais frequentes .....   | 18 |
| 3.2   | Áreas de uso comum.....   | 20 |
| 4     | MEMORIAL DESCRITIVO .....   | 21 |
| 5     | FORNECEDORES.....   | 21 |
| 5.1   | Relação de projetistas .....  | 22 |
| 5.2   | Relação de fornecedores de serviços.....                                    | 22 |
| 5.3   | Relação de fornecedores de materiais.....                                   | 24 |
| 5.4   | Relação de fornecedores de parceiros da BALIZA que também recomendamos..... | 27 |
| 5.5   | Serviços de utilidade pública.....  | 29 |
| 6     | OPERAÇÃO, USO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO.....                                    | 30 |
| 6.1   | Fundações .....   | 30 |
| 6.2   | Estruturas .....  | 32 |
| 6.3   | Alvenarias.....   | 33 |
| 6.4   | Impermeabilização .....   | 36 |
| 6.5   | Esquadrias .....  | 39 |
| 6.5.1 | Esquadria de madeira, ferragens e maçanetas.....                            | 39 |
| 6.5.2 | Esquadrias de Alumínio e vidro.....   | 41 |
| 6.6   | Revestimentos internos .....  | 43 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 6.6.1 | Reboco Argamassado e Gesso .....                                    | 43 |
| 6.6.2 | Cerâmicas .....   | 44 |
| 6.6.3 | Pintura .....   | 46 |
| 6.7   | Forros .....  | 47 |
| 6.8   | Instalações Elétricas .....   | 48 |
| 6.8.1 | Instalações de ar condicionado.....                                 | 50 |
| 6.8.2 | Instalações Telefônicas.....  | 51 |
| 6.8.3 | Instalação de Antena/ Interfone .....                               | 51 |
| 6.9   | Instalações Hidrossanitárias.....                                   | 52 |
| 6.10  | Louças/ Metais .....  | 54 |
| 6.11  | Instalações de Combate ao Incêndio .....                            | 55 |
| 7     | PROGRAMA DE MANUTENÇÕES PREVENTIVAS .....                           | 56 |
| 8     | INFORMAÇÕES COMPLEMENTÁRES – INFORMAÇÕES ÚTEIS.....                 | 65 |
| 8.1   | Meio Ambiente e Sustentabilidade.....                               | 65 |
| 8.1.1 | DICAS IMPORTANTES PARA ECONOMIA DE ENERGIA ÁGUA.....                | 65 |
| 8.1.2 | DICAS IMPORTANTES PARA ECONOMIA DE ENERGIA ELÉTRICA .....           | 65 |
| 8.1.3 | COLETA SELETIVA .....   | 66 |
| 8.1.4 | DICAS IMPORTANTES PARA SEGURANÇA .....                              | 67 |
| 8.1.5 | DICAS IMPORTANTES PARA A SUA PREVENÇÃO E DE SUA FAMÍLIA.....        | 67 |
| 8.1.6 | Recomendações para situações de emergência .....                    | 67 |
| 8.1.7 | Segurança do Trabalho.....  | 69 |
| 8.1.8 | Segurança Patrimonial .....   | 71 |
| 8.2   | Soluções para problemas comuns.....                                 | 73 |
| 8.2.1 | Como desentupir a pia? .....  | 73 |
| 8.2.2 | Como consertar a torneira que está vazando? .....                   | 73 |
| 8.2.3 | Como desentupir o chuveiro? .....                                   | 73 |
| 8.2.4 | Como regular a caixa de descarga acoplada da bacia sanitária? ..... | 74 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 8.2.5 | Boas práticas de convivência .....                            | 74 |
| 8.3   | Operação dos equipamentos e suas ligações .....               | 75 |
| 8.3.1 | Pedido de Ligações.....                                       | 75 |
| 8.3.2 | Modificações e reformas.....                                  | 75 |
| 8.3.3 | Serviços de mudanças e transporte .....                       | 76 |
| 8.3.4 | Aquisição e instalação de equipamentos.....                   | 76 |
| 8.4   | Documentação técnica legal .....                              | 77 |
| 9     | ANEXOS.....   | 81 |
| 9.1   | Memorial descritivo .....                                     | 81 |
| 9.2   | Relação de Materiais e Fornecedores.....                      | 81 |
| 9.3   | Limpeza das Redes Pluvial e Cloacal e Caixas de Passagem..... | 81 |
| 9.4   | Limpeza de Caixa D'água .....                                 | 81 |
| 9.5   | Prazos de Garantia .....                                      | 81 |
| 9.6   | Projeto Arquitetônico.....                                    | 81 |
| 9.7   | Projeto Elétrico, Telefônico e Antena de TV .....             | 81 |
| 9.8   | Projeto Hidrosanitário.....                                   | 81 |

# 1 INTRODUÇÃO

## 1.1 Manual

Os objetivos deste manual são:

- Orientar sobre o funcionamento dos equipamentos e instalações;
- Especificar os materiais empregados no empreendimento;
- Fornecer a relação dos fornecedores e prestadores de serviço.
- Fornecer as informações sobre a manutenção, limpeza das unidades privativas e das áreas comuns dos prédios e do empreendimento, através de um programa de manutenção.

Recomendamos a leitura completa deste manual antes da ocupação do imóvel, pois ela lhe trará informações úteis e dicas importantes, além de lhe responder dúvidas que normalmente surgem durante os primeiros dias de ocupação.

É muito importante também que as informações contidas neste manual sejam passadas para os demais usuários do imóvel.

## 1.2 Empreendimento

O Residencial Salgado é um empreendimento financiado pela Caixa Econômica Federal, cujo projeto arquitetônico foi aprovado junto à Prefeitura Municipal e os projetos complementares, aprovados pelas respectivas concessionárias.

O condomínio localiza-se na Rua Evaldo Luiz de Souza, nº 930, no Bairro Canudos em Novo Hamburgo/ RS, sendo

composto por 300 apartamentos, distribuídos em 15 blocos. Completam o condomínio uma um salão de festas, uma portaria, um *playground* e um campo de futebol.



Juntamente com este manual são entregues cópias das seguintes chaves:

- 01 cópia da chave do portão que dá acesso ao empreendimento;
- 01 cópia da chave da porta que dá acesso ao bloco;

- 02 cópias da chave da caixa do correio;
- 02 cópias da chave da porta de entrada do apartamento;
- 01 cópia da chave de cada porta interna dos dormitórios;
- 01 cópia da chave do banheiro.

### 1.3 Definições

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

**ABNT NBR 5674** - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece os requisitos do sistema de gestão de manutenção de edificações.

**ABNT NBR 14037** - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece os requisitos mínimos para elaboração e apresentação dos conteúdos do Manual de Uso, Operação e Manutenção das edificações, elaborado e entregue pelo construtor e/ou incorporador ao condomínio por ocasião da entrega do empreendimento.

**ABNT NBR 15575** - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece e avalia os requisitos e critérios de desempenho que se aplicam às edificações habitacionais, tanto como um todo quanto como de forma isolada para um ou mais sistemas específicos.

**ABNT NBR 16280** - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança a serem adotados na execução de reformas em edificações.

**Anomalia** - Irregularidade, anormalidade, exceção à regra.

**Alvará de Habite-se** – Documento público expedido pela autoridade competente municipal onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado e em condições de habitabilidade. Também chamado de Auto de Conclusão.

**Código Civil brasileiro** - É a lei 10406/10 de janeiro 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre o Condomínio edifício.



Nele são estabelecidas as diretrizes para elaboração da Convenção de Condomínio, e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidades, uso e administração das edificações.

**Código de Defesa do Consumidor** - É a lei 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, bem como das empresas construtoras e/ou incorporadoras.

**Durabilidade** - É a capacidade da edificação – ou de seus sistemas – de desempenhar suas funções ao longo do tempo, e sob condições de uso e manutenção especificadas no Manual de Uso, Operação e Manutenção. O termo “durabilidade” é comumente utilizado como qualitativo, para expressar a condição em que a edificação ou seus sistemas mantêm o desempenho requerido, durante a vida útil. A durabilidade de um produto se extingue quando ele deixa de atender às funções que lhe foram atribuídas, quer seja pela degradação, que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho, quer seja por obsolescência funcional.

**Empresa autorizada pelo fabricante** - Organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específica e que são indicados e treinados pelo fabricante.

**Empresa capacitada** - Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado.

**Empresa especializada** - Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específica.

**Equipe de manutenção local** - Nos termos da ABNT NBR 5674, pessoas que realizam serviços na edificação que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.

- **OBSERVAÇÃO:** O trabalho somente deverá ser realizado se estiver em conformidade com contrato de trabalho e convenção coletiva e em conformidade com a função que o mesmo desempenha.

**Garantia contratual** - Período de tempo igual ou superior ao prazo de garantia legal e condições complementares oferecidas voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante)

na forma de certificado ou termo de garantia ou contrato no qual constam prazos e condições complementares à garantia legal, para que o consumidor possa reclamar dos vícios ou defeitos verificados na entrega de seu produto. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto, a critério do fornecedor.

A garantia contratual é facultativa, complementar à garantia legal, não implicando necessariamente na soma dos prazos.

Na norma ABNT NBR 15575 são detalhados prazos de garantia recomendados, usualmente praticados pelo setor da construção civil, correspondentes ao período de tempo em que é elevada a probabilidade de que eventuais vícios ou defeitos em um sistema, em estado de novo, venham a se manifestar, decorrentes de anomalias que repercutam em desempenho inferior àquele previsto.

**Garantia legal** - Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar do vício ou defeito verificado na compra de seu produto durável.

**Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964** - É a lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regrado pelo Código Civil, sobre o Condomínio em edificações.

**Manutenção** - Nos termos da ABNT NBR 15575, conjunto de atividades a serem realizadas ao longo da vida útil da edificação para conservar ou recuperar a sua capacidade funcional e de seus sistemas constituintes e atender as necessidades e segurança dos seus usuários.

**Manutenção rotineira** - Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns.

**Manutenção corretiva** - Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por serviços que demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

**Manutenção preventiva** - Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o seu estado de degradação.

**Profissional habilitado** - Pessoa física e/ou jurídica, prestadora de serviço, legalmente habilitada, com registro válido em órgãos legais competentes para exercício da profissão, prevenção de respectivos riscos e implicações de sua atividade nos demais sistemas do edifício.

**Solidez da construção** - São itens relacionados à solidez da edificação e que possam comprometer a sua segurança, neles incluídas peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

**Vícios ocultos** - São aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel e que podem surgir durante a sua utilização regular.

**Vida útil (VU)** - Nos termos da ABNT NBR 15575, vida útil é o período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos níveis de desempenho previstos nas normas técnicas, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual).

**Vida útil de projeto (VUP)** - Nos termos da ABNT NBR 15575, vida útil de projeto é o período estimado de tempo para o qual um sistema é projetado, a fim de atender aos requisitos de desempenho estabelecidos nesta Norma, considerando o atendimento aos requisitos das normas aplicáveis, o estágio do conhecimento no momento do projeto e supondo o atendimento da periodicidade e correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção (a VUP não pode ser confundida com o tempo de vida útil, durabilidade, e prazo de garantia legal ou contratual).

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

**Trinca** - é uma abertura em forma de linha que aparece na superfície de qualquer material sólido, proveniente de evidente ruptura de parte de sua massa, com espessura de 0,5 milímetro até 1,0 milímetro. Quando há maior flexibilidade no sistema reticulado, podem surgir as rachaduras e as fendas, ambas de maior extensão, se comparadas às fissuras e trincas, recomendando-se uma consulta junto à construtora, engenheiro ou arquiteto.

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

## 2 GARANTIAS E ASSISTENCIA TÉCNICA

Como está previsto na lei do Código Civil, artigo 618, a Baliza Empreendimento Imobiliários garante pela solidez e segurança dos serviços prestados por ela durante a construção do empreendimento por um período de cinco anos.

Para que a garantia seja cumprida é necessário que o proprietário cumpra sua parte sempre respeitando os serviços realizados pela construtora e as recomendações por ela passadas. Cabe ao proprietário solicitar os reparos assim que surgir o problema, caso contrário corre o risco de perder a garantia do mesmo.

Os prazos constantes neste manual e no Termo de Garantia foram indicados em conformidade com a norma técnica ABNT NBR 15575-1. Assim sendo, os prazos referidos em tais documentos correspondem a prazos totais de garantia, não implicando soma aos prazos de garantias legal. Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas têm validade a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel (Habite-se)

### 2.1 Prazos de garantias

Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas estão relacionados neste manual conforme recomendação da norma NBR 15575-1:2013 Prazos de Garantia, com validade a partir da data do Habite-se.

| Sistemas, elementos, componentes e Instalações   | No ato da entrega  | 1 ano   | 2 anos | 3 anos | 5 anos   |
|--|--|---|--------|--------|--|
| Infraestrutura e terraplanagem   |  | Vazamento em tubulações enterradas;<br>Desgaste de tampas de concreto |        |        |  |
| Fundações, estrutura principal (Alvenaria Estrutural e Pilotis), estruturas periféricas, muros de contenções/ muro de arrimos. |  |   |        |        | Segurança e estabilidade global<br>Estanqueidade de fundações e contenções |
| Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas,             | Riscos, trincas, manchas ou qualquer defeito de acabamento | Oxidação de elementos metálicos                                       |        |        | Segurança e integridade  |

|   |  |  |  |            |  |
|---|--|--|--|------------|--|
| guarda-corpos, muros de divisa, telhados e conjuntos das instalações de caixas d'água (metálicas e fibras).   |  |  |  |            |  |
| Impermeabilização   |  |  |  |            | Estanqueidade                            |
| Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio (Extintores, sinalização e sistema de iluminação de emergência), pressurização das escadas e sistema de segurança patrimonial. | Ausência de extintores ou descarregado                       | (Equipamento) Instalação/ Funcionamento ou defeito do produto        |  |            |  |
| Instalações elétricas: (tomadas, interruptores, disjuntores, fios, cabos, eletrodutos, iluminações automáticas, interfonos (quando entregue instalado) caixas e quadros).                                       | Aparência/ acabamentos                                       | Funcionamento dos Equipamentos/ Materiais                            |  | Instalação |  |
| Instalações hidráulica (colunas de água fria, colunas de água quente (quando houver), tubos de queda de esgoto e pluviais).   |  |  |  |            | Integridade e Estanqueidade              |
| Instalações hidráulicas (coletores, ramais, sifões, ligações flexíveis, válvulas, registros, ralos, tanques, mochetas).   |  | Instalações e Equipamentos (Defeito do produto ou mau funcionamento) |  |            |  |
| Instalações de gás – redes, ramais, medidores, conjunto de válvulas e prumadas.   | Trincas ou qualquer defeito de acabamento                    | Equipamentos (Defeito do produto, mau funcionamento, entupimento)    |  | Instalação | Integridade e Estanqueidade das colunas. |
| Louças (Bacia sanitária, caixa acoplada, tanques (quando houver), pias) e Metais Sanitários (acabamento de registros e torneiras)   | Riscos, amassados, manchas ou qualquer defeito de acabamento | Equipamentos (Defeito do produto ou mau funcionamento)               |  | Instalação |  |
| Esquadrias de madeira   | Riscos, amassados, manchas ou qualquer defeito de acabamento | Empenamento, Descolamento, Fixação e Oxidação das peças              |  |            |  |

|   |  |  |   |   |   |
|---|--|--|---|---|---|
| Elementos em aço (Esquadrias, corrimões e portões)  | Riscos, amassados, manchas ou qualquer defeito de acabamento                                   | Fixação e Oxidação   |   |   |   |
| Esquadrias de alumínio e de PVC (Janelas e portas externas)   | Riscos, amassados, manchas ou qualquer defeito de acabamento                                   | Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento) | Desgaste de borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas                               |   | Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio |
| Fechaduras e ferragens em geral   | Riscos, amassados, manchas   | Funcionamento Acabamento, fixação e Oxidação   |   |   |   |
| Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa/ gesso liso/ componentes de gesso acartonado | Quebrados, trincados, manchados ou qualquer defeito de acabamento                              |  | Fissuras  | Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis         | Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema           |
| Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo/ cerâmica/ pastilhas   | Quebrados, riscos, trincas, manchas, diferença de tonalidade ou qualquer defeito de acabamento |  | Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo, falhas de nivelamento ou caimento do piso | Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas |   |
| Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)                                 |  | Revestimentos soltos, gretados. Desgaste excessivo não tem garantia por sem produto natural      | Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis   |   |   |
| Pisos de madeira – tacos, assoalhos e decks   | Riscos, amassados, manchas ou qualquer defeito de acabamento                                   | Empenamento, trincas na madeira e destacamento   |   |   |   |
| Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso  |  |  | Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo   | Estanqueidade de pisos molháveis                    |   |
| Pintura (interna/externa)   | Sujeira ou mau acabamento  |  | Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento     |   |   |

|   |  |   |  |  |                             |
|---|--|---|--|--|-----------------------------|
| Selantes, componentes de juntas, rejuntamentos e vedação (Portas, janelas, pisos cerâmicos e paredes em azulejos) | Sujeira ou mau acabamento  | Aderência, vedações, integridade e alteração de cor do material               |  |  |                             |
| Vidros  | Quebrados, trincados ou riscados   | Má fixação  |  |  |                             |
| Coberturas (Telhas de fibrocimento)   | Limpeza das calhas.  | Segurança e integridade (Capa muro, calhas, selantes e vedação de algerosas). |  |  |                             |
| Pavimentação em PVS   | Integridade das tampas de caixas de inspeção das redes localizadas nas pavimentações | Desgaste do material e afundamento  |  |  |                             |
| Redes pluvial e cloacal   | Integridade das tampas de caixas de inspeção das redes                               | Desgaste de tampas de concreto  |  |  | Integridade e Estanqueidade |
| Piscina   | Acabamentos, riscos, manchas e tonalidades diferentes                                | Instalação  |  |  |                             |
| Playground  | Desempenho dos equipamentos  |   |  |  |                             |

## 2.2 Perdas das garantias

A perda da garantia ocorre nos seguintes casos:

- Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas;
- Caso haja mau uso, ou seja, não seguir as informações de manutenções, cuidados de uso e limpeza das unidades privativas e das áreas comuns dos prédios e do empreendimento especificadas nos Manuais do Proprietário e Condomínio;
- Caso seja realizada limpeza inadequada;
- Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;

- Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura, informados no manual de uso e operação do edifício;
- Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;
- Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns;
- Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;
- Se, durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõem o Manual do Proprietário, Manual das Áreas Comuns e a ABNT NBR 5674, no que diz respeito à manutenção correta para edificações em uso ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil (ler para saber do que trata), ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT NBR 5674.
- Se não for respeitado o que estabelece o Código Civil, a NBR 5674- Manutenção de Edificação de 25/08/2012 e os Manuais de Utilização e Manutenção das Áreas de Uso Comum e do Proprietário;
- Se não for respeitado o que estabelece a NBR16280:2014 da ABNT que trata de reformas de edificações;
- Se ao serem identificadas irregularidades, estas não forem corrigidas e/ou eliminadas;
- Se qualquer elemento estrutural / alvenaria estrutural for retirado;
- Se forem alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Se não forem tomados os devidos cuidados de uso;
- Se o morador não atender nos dias agendados por algum motivo mais de três vezes a equipe técnica/ manutenção, resultara na perda de garantia do sistema solicitado para manutenção.

**Nota:**

*Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.*

**Nota:**

*SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA: peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.*



## 2.3 Assistência Técnica

A Construtora presta, dentro dos prazos de garantia estabelecidos, o serviço de assistência técnica, reparando, sem ônus, os problemas existentes, desde que os mesmos sejam de responsabilidade da Construtora e estejam dentro do prazo de garantia.

### 2.3.1 Solicitação de Assistência Técnica

A solicitação de assistência técnica deve ser feita diretamente à Construtora preferencialmente por e-mail ou telefone. Sempre que uma solicitação for realizada junto a construtora, solicite o número do registro de sua solicitação, o mesmo te o prazo de até **24 horas (1 dia útil)** para ser fornecido.



E-mail: [posobra@balizaconstrutora.com.br](mailto:posobra@balizaconstrutora.com.br)

Telefones: (51) 3081-7010 (51) 99950-0087

Endereço: Av. São Borja, nº 1500, Bairro Rio Branco

São Leopoldo, RS – CEP 93032-000

- Um Técnico da Construtora fará a primeira visita ao local para tomar conhecimento dos problemas existentes e avaliar a origem do problema.
- Se o problema ocorrer por falta de manutenção ou mau uso do imóvel, ele será de responsabilidade do proprietário do imóvel e deverá ser resolvido pelo mesmo. Neste caso é cobrada a visita do técnico, conforme valor estipulado pela construtora.
- Cabe ao proprietário solicitar formalmente a assistência técnica sempre que os defeitos se enquadrarem entre aqueles integrantes da garantia. A não comunicação no momento do surgimento do problema pode gerar a perda da garantia.
- Constatando-se na visita de avaliação que serviços a serem realizados não se enquadram nas condições da garantia, é cobrada uma taxa de deslocamento e não cabe à construtora a execução dos serviços.
- Todo contato com o cliente para agendamento de vistoria ou de manutenção é registrado na solicitação/ordem de serviço do cliente, da abertura até o seu encerramento. As solicitações também podem ser encerradas por parte da Baliza nas situações de:

- o Três contatos telefônicos para agendamento de vistoria ou de manutenção sem êxito ou sem retorno do cliente;
- o Agendamento de vistoria e manutenção e não comparecimento do cliente sem aviso prévio, impossibilitando o acesso a unidade.
- o Não contato do cliente após 7 dias uteis após a vistoria da equipe técnica, para agendamento da manutenção dos serviços.

### 3 OCUPANDO O IMÓVEL

Sabemos que você está recebendo um imóvel novinho e não vê a hora de se mudar. Contudo, algumas medidas precisam ser tomadas de forma a agilizar o funcionamento do apartamento.

***Assim que você receber as chaves, providencie as ligações individuais com as concessionárias, pois esses pedidos podem levar um tempo. Os ramais de água potável e esgoto sanitário já estão em funcionamento, bastando que você providencie as instalações que julgar adequadas dentro da sua unidade. O mesmo ocorre com a instalação de gás, basta acoplar a churrasqueira ou fogão a gás no local indicado e, então, o equipamento poderá ser utilizado. Sempre realize os serviços de instalação com profissional qualificado e habilitado, de acordo com as especificações dos fabricantes dos equipamentos.***

#### 3.1 Perguntas mais frequentes

| Perguntas frequentes                                  | Como prosseguir  |
|---|--|
| <b>Como faço para ligar a luz no meu apartamento?</b> | <p>Para disponibilizar energia elétrica em seu apartamento, o proprietário deverá dirigir-se a uma agência da RGE SUL, ligar para o (0800) 707 7272 ou anexar no site (<a href="http://www.rgesul.com.br">www.rgesul.com.br</a>) solicitando a ligação. Tenha em mãos o documento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CPF;</li> <li>- RG (Carteira de Identidade);</li> <li>- Contrato de aquisição do imóvel (contrato da CAIXA);</li> <li>- Relação dos equipamentos e eletrodomésticos que serão utilizados no apartamento;</li> </ul> <p>Deverá ser informada a carga utilizada (esta carga pode ser calculada pela RGE SUL a partir das informações que sobre os eletrodomésticos que provavelmente irá utilizar).</p> <p>O sistema elétrico do apartamento é <b>monofásico</b></p> |

| Perguntas frequentes  | Como prosseguir  |
|---|--|
| <p><b>Como peço a ligação de uma linha telefônica/internet?</b></p>                     | <p>O seu apartamento está pronto para receber a linha telefônica/internet com sistema ADSL. Toda a fiação já foi executada. Basta solicitar transferência de linha ou ligação junto à Concessionária.</p> <p><b>Dica:</b> Para agilizar a ligação, aconselhamos o proprietário reunir-se com seus vizinhos e fazer uma única solicitação, pois o cabo de entrada da linha telefônica do prédio é fornecido pela Concessionária e normalmente companhia só o instala quando reunir um número significativo de solicitações do prédio.</p> <p><b>Obs. 1:</b> Qualquer outra tecnologia de internet será necessária contratação de instalação, através de serviço especializado.</p> <p><b>Obs. 2:</b> Todo e qualquer dano no telhado é de sua responsabilidade.</p> <p><b>Obs. 3:</b> A edificação não é adaptada para outras tecnologias de telecomunicação que não seja via linha telefônica (cabos de par metálico), tais como cabos coaxiais ou fibras óticas. Caso o condomínio opte por uma destas tecnologias deve fazer as adaptações necessárias por sua conta e risco sempre contratando profissional devidamente habilitado.</p> |
| <p><b>Como peço a ligação a água do meu apartamento?</b></p>                            | <p>Não é necessário solicitar ligação de água. A rede de água do residencial já está ligada na rede externa e os reservatórios do empreendimento já estão abastecidos. A água já está ligada nos reservatórios do prédio. Basta instalar os pontos necessários (chuveiros, lavadoras, entre outros), e consumir a água. Apesar de ser água potável, não se recomenda o consumo imediato, é prudente a instalação de filtros ou compra de água mineral.</p>   |
| <p><b>Como faço para ligar a antena de TV aberta ou fechada do meu apartamento?</b></p> | <p>Seu apartamento possui tubulações de espera para receber o cabo da antena, que derivam para os shafts localizados na circulação onde deve ser conduzido até a cobertura.</p> <p>A instalação deve ser feita por profissional habilitado e de acordo com as normas/orientações do fabricante do equipamento.</p> <p><b>Obs. 1: Todo e qualquer dano no telhado é de sua responsabilidade.</b></p>  |
| <p><b>Como procedo para instalação dos chuveiros no meu apto?</b></p>                   | <p>Seu apartamento possui ligação de luz para chuveiro de <b>capacidade 6500W</b>, conforme GED – 13 – Norma Técnica: Fornecimento em Tensão Secundária de Distribuição. Chuveiros de potência superior podem demandar adaptações a rede elétrica instalada que o morador deve executar por sua conta e risco contratando projeto e execução de profissional devidamente habilitado.</p> <p>A instalação deve ser feita por profissional habilitado e de acordo com as normas/orientações do fabricante do equipamento. Sempre respeitando as normas de segurança do trabalho.</p>   |
| <p><b>Como procedo para a instalação de ar condicionado no meu apto?</b></p>            | <p>Seu apartamento possui espera para instalação de um ar condicionados na sala, NÃO podendo ser instalados mais equipamentos. O posicionamento das máquinas deve ser feito de acordo com a orientação constante no item 6.8.1 Instalação de ar condicionado do Manual do Proprietário.</p> <p>A instalação deve ser feita por profissional habilitado e de acordo com as normas/orientações do fabricante do equipamento. Sempre respeitando as normas de segurança do trabalho.</p>  |
| <p><b>Como procedo para a fixação de móveis e quadros no meu apto?</b></p>              | <p>Seu apartamento possui paredes de alvenaria estrutural, para fixação de móveis e quadros, deve ser usado buchas específicas para este tipo de parede evitando qualquer dano na estrutura.</p>   |

| Perguntas frequentes   | Como prosseguir   |
|--|---|
| <b>Onde coloco, como devo tratar o lixo (resíduos) do meu apto?</b>  | O lixo deverá ser colocado no depósito de lixo do condomínio, situado na entrada do condomínio próximo a portaria. Consulte o procedimento interno do condomínio quanto a regras de separação, dias e horários de coleta. Sugerimos a implantação de coleta seletiva contribuindo assim com o meio ambiente.  |
| <b>Que cuidados eu devo ter para não atingir a tubulação de água/esgoto quando instalar os móveis fixos ou quadros nas paredes da cozinha ou de outras dependências?</b> | Antes de fazer furos para fixação de móveis, quadros ou acessórios nas paredes, consulte as plantas elétricas e hidráulicas para se certificar que as instalações não serão atingidas. Caso ocorram danos às instalações a Construtora não se responsabilizará.<br><br><b>REGRA GERAL:</b> não perfurar paredes nos alinhamentos verticais e horizontais de registros e saídas de água, bem como nos alinhamentos de tomadas e interruptores, numa distância menor do que (10) dez cm do eixo do alinhamento, para cada lado.   |
| <b>Como procedo para a instalação de máquinas de lavar e ou secar no meu apto?</b>   | Seu apartamento possui ponto de entrada e saída de água para máquina de lavar localizada na área de serviço (Sacada).<br><br>A instalação deve ser feita por profissional habilitado e de acordo com as normas/orientações do fabricante do equipamento. Sempre respeitando as normas de segurança do trabalho.   |
| <b>O que faço se ocorrer um curto circuito ou precisar manusear fios elétricos?</b>  | A primeira providência a ser tomada é desligar o disjuntor correspondente ao circuito. Este se encontra na central de disjuntores (CD), localizado no hall do apartamento. No caso de dúvida, desligue o disjuntor geral (DG), junto ao medidor que fica no térreo atrás do bloco.<br>Quando um disjuntor desarmar, examine os equipamentos ligados ao respectivo circuito. Pode ter havido curto circuito, sobre carga ou até a queima de uma lâmpada. <b>Jamais forçar um disjuntor a permanecer ligado.</b> Em caso de dúvida ou persistência do problema, entrar em contato com assistência técnica de pós obra, conforme item 2.3.1 do Manual do proprietário. |
| <b>Posso remover alguma parede ou abrir algum “vão” no apartamento?</b>  | <b>NÃO. A eliminação total ou parcial de alvenarias estruturais ou lajes NÃO É PERMITIDA, sob o risco de comprometer a estabilidade da edificação. Além disso, qualquer alteração no projeto sem autorização da Construtora / Caixa Econômica Federal (quando for o caso) implica em perda das garantias do imóvel.</b><br><b>Exemplo: Condicionadores de ar, permitido apenas Split.</b>   |
| <b>Posso lavar as dependências da minha unidade com água corrente?</b>   | Não é permitido jogar água para limpeza das unidades, pois podem ocasionar infiltração no piso, sendo de sua responsabilidade quaisquer problemas neste item ou dano provocado no apartamento abaixo.   |

### 3.2 Áreas de uso comum

A conservação e manutenção das áreas de uso comum são de responsabilidade do condomínio, porém o proprietário é responsável pela manutenção preventiva da sua unidade, e CORRESPONSÁVEL pela realização e custeio da manutenção preventiva e inspeções prediais das áreas comuns. Alguns procedimentos e regras devem ser seguidos de forma a manter o correto funcionamento destes locais.

Procure conhecer as regras estabelecidas na Convenção do Condomínio. Nela estão estabelecidos os Direitos e Deveres de todos. No caso de dúvidas ou sugestões, dirija-se ao síndico ou a administradora do condomínio, que eles tomarão as devidas providências.

Nas mudanças, os moradores devem orientar os carregadores a transitarem apenas sobre a rua – não transite sobre a área destinada aos estacionamentos e NÃO entrem com caminhões dentro do condomínio, pois o excesso de peso poderá danificar áreas que não foram construídas para esta finalidade. Solicite, também, para que tenham cuidado, ao transportar os móveis, para não danificarem paredes, esquadrias ou pisos. **A correção de eventuais danos é trabalhosa, inconveniente e é de responsabilidade de cada proprietário.**

**ATENÇÃO: Toda pavimentação (ruas e estacionamentos) foi projetada para receber tráfego de veículos de passeio.**



#### **4 MEMORIAL DESCRITIVO**

O memorial descritivo é o documento que descreve seu imóvel. Este é elaborado juntamente com o projeto e registrado junto ao registro de imóveis tornando-se o documento oficial referente a informações sobre o que possui, como e de que o empreendimento é constituído. O memorial descritivo está localizado: <https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/> > Anexo 1 – Projetos > RSF - Arquitetônico Aprovado

Caso seja necessária uma via original, deve ser adquirida junto ao registro de imóveis da cidade do empreendimento.

#### **5 FORNECEDORES**

As tabelas abaixo listam todos os profissionais e empresas envolvidas nos projetos e execução da edificação. Não hesite em consultá-los caso surja alguma dúvida ou queiras repor algum produto e/ou serviço. Caso a tua unidade venha a necessitar de alguma modificação, dê preferência para a contratação e compra destes serviços e produtos, para garantir a continuidade da qualidade do bem.

## 5.1 Relação de projetistas

| PROJETO   | EMPRESA/ CONTATO  |
|---|---|
| Projeto de Cobertura                            | Baliza Empreendimentos Imobiliários /<br>(51) 3588-7014     |
| Projeto Elétrico                                | Alta Vista Projetos e Construções /<br>(51) 99169-6325      |
| Projeto Estrutural                              | AMM Projetos e Consultoria LTDA /<br>(53) 3303-0818         |
| Projeto de fundação e contenção                 | SHIP AMERICA /<br>(51) 3029-0380                            |
| Projeto de instalação hidrossanitária           | Cyro Carlos Bonetto Silva – ME/<br>(51) 3037-6610           |
| Projeto de geometria das vias                   | Baliza Empreendimentos Imobiliários /<br>(51) 3588-7014     |
| Projeto de proteção e combate a incêndio (PPCI) | Firehouse prevenção contra incêndio LTDA/<br>(51) 3568-4763 |
| Projeto de paisagismo                           | Baliza Empreendimentos Imobiliários /<br>(51) 3588-7014     |
| Projeto de pavimentação                         | Baliza Empreendimentos Imobiliários /<br>(51) 3588-7014     |
| Projeto de terraplenagem                        | Baliza Empreendimentos Imobiliários /<br>(51) 3588-7014     |
| Projeto de telhado                              | Baliza Empreendimentos Imobiliários /<br>(51) 3588-7014     |
| Projeto de segurança do trabalho                | RB Engenharia /<br>(51) 3783-5942                           |
| Projeto de Cobertura                            | Baliza Empreendimentos Imobiliários /<br>(51) 3588-7014     |
| Projeto Elétrico                                | Alta Vista Projetos e Construções /<br>(51) 99169-6325      |
| Projeto Estrutural                              | AMM Projetos e Consultoria LTDA /<br>(53) 3303-0818         |
| Projeto de fundação e contenção                 | SHIP AMERICA /<br>(51) 3029-0380                            |

## 5.2 Relação de fornecedores de serviços

| SERVIÇO                  | EMPRESA/ CONTATO                                      |
|--------------------------|---|
| Assentamento de cerâmica | C.R. QUINTANA & FILHOS LTDA /<br>(51) 3529 – 8420     |
|                          | JEFERSON CHRISTIANO BECKER – ME /<br>(51) 3102 - 6484 |

| <b>SERVIÇO</b>                            | <b>EMPRESA/ CONTATO</b>  |
|---|--|
| Estrutura de concreto                     | MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / (51) 3037-7074                                      |
| Controle tecnológico do concreto          | CONCRETUS PESQUISA E TECNOLOGIA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA/ (51) 3371-2267      |
| Corrimão e guarda-corpo                   | ESQUADRIAS METÁLICAS CRS LTDA / (51) 3035 - 4424   |
| Fundação profunda                         | SHIP AMERICA FUNDAÇÕES, SONDAGENS E CONSULTORIA GEOTÉCNICA LTDA / (51) 3029 - 0380         |
| Fundação rasa                             | MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / (51) 3037-7074                                      |
| Impermeabilização                         | UBIRATAN CABRAL VARGAS DA SILVEIRA- ME / (51) 3318-6512                                    |
| Instalações elétricas                     | MAIDANA & BARBOZA ELETRO E CONSTRUÇÃO / (51) 99942 -3151                                   |
| Instalações de calhas e rufos             | DULE & FURH ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA / (51) 3191 - 0152                                   |
| Instalações de esquadrias                 | A BLEHM DOS SANTOS / (51) 99547 - 0232   |
| Instalações de portas                     | EDUARDA BALTAZAR DE SOUZA ME / (51) 99411 - 5496   |
| Instalações de metais e louças sanitárias | FLDM PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA ME / (51) 3575 - 1312                                     |
| Instalações hidráulicas internas          | FLDM PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA ME / (51) 3575 - 1312                                     |
| Levantamento topográfico                  | POLISERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO LTDA / (51) 3592-1579   |
| Madeiramento do telhado                   | MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / (51) 3037-7074                                      |
| Paisagismo e arborização                  | SILMAR PEREIRA ROLINO / (51) 9736 – 0326   |
| Paredes em alvenaria                      | MAIDANA & BARBOZA ELETRO E CONSTRUÇÃO / (51) 99942 -3151 / MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS |

| SERVIÇO                            | EMPRESA/ CONTATO   |
|------------------------------------|--|
|                                    | LTDA / (51) 3037-7074  |
| Paredes e elementos em gesso       | WILAS PEREIRA DA SILVA – ME / (51)<br>99372 - 1298                                   |
| Pintura dos apartamentos e fachada | MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS<br>LTDA / (51) 3037-7074                             |
| Playground                         | BALIZA EMPREENDIMENTOS<br>IMOBILIÁRIOS / (51) 3588-7014                              |
| Portão de acesso                   | ESQUADRIAS METÁLICAS CRS LTDA /<br>(51) 3035 - 4424                                  |
| Pavimentação                       | MAKYSINOS TRNASPORTE LTDA / (51)<br>3035 - 2515                                      |
| Redes de água e esgoto             | FLDM PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA<br>ME / (51) 3575 - 1312                            |
| Sondagem                           | SHIP AMERICA FUNDAÇÕES, SONDADES<br>E CONSULTORIA GEOTÉCNICA LTDA /<br>(51) 30290380 |
| Telhado                            | MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS<br>LTDA / (51) 3037-7074                             |
| Terraplenagem                      | MAKYSINOS TRNASPORTE LTDA / (51)<br>3035 - 2515                                      |

### 5.3 Relação de fornecedores de materiais

| MATERIAL                  | EMPRESA/ CONTATO                             |
|---------------------------|--|
| Aço estrutural            | VOTORANTIM SIDERURGIA S.A. (24)<br>3324-9600 |
| Areia                     | GAMA MINERADORA LTDA /<br>(51) 3590-6261     |
| Argamassa estabilizada    | SUPERMIX CONCRETO S/A / (51) 3920-<br>1501   |
| Argamassa Industrializada | VOTORANTIM CIMENTOS S/A /<br>(51) 3458-9900  |



| MATERIAL                          |  | EMPRESA/ CONTATO  |
|-----------------------------------|--|---|
| Brita                             |  | TONIOLO, BUSNELLO S.A / (51) 3562-3434                                |
| Esquadrias                        | Alumínio                                       | ALUMASA IND DE PLASTICO E ALUMINIO LTDA./ (48) 3441 - 2200            |
|                                   | Madeira  | COMPENSADOS PINHAL LTDA / ( 49) 3366-1146                             |
|                                   | Aço  | DULE & FUHR ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA / (51) 3191-0152                |
| Cerâmica                          | Piso de Banheiros, Cozinha, Área de Serviço    | ANGELGRES REVESTIMENTOS CERAMICOS LTDA / (48) 2101-0600               |
|                                   | Azulejo de Banheiros, Cozinha, Área de Serviço | ANGELGRES REVESTIMENTOS CERAMICOS LTDA / (48) 2101-0600               |
| Cimento                           |  | VOTORANTI CIMENTOS S/A / (51) 3458-9900                               |
| Concreto                          |  | ENGEMIX / (51) 3374 – 1624  |
| Dobradiças e fechaduras de portas |  | COMPENSADOS PINHAL LTDA / (49) 3366-1146                              |
| Manta impermeabilizante           |  | DRG IMPERMEABILIZANTES EIRELI / (51) 99985-5443                       |
| Materiais Elétricos               | Cabos de alta tensão                           | MARCELO A FRITSCH – ME / (51) 3134-0400                               |
|                                   | Cabos de baixa tensão                          | MARCELO A FRITSCH – ME / (51) 3134-0400                               |
|                                   | Cabos de telefonia/ interfone                  | SULCABOS COM E REP LTDA / (51) 3072-6006                              |
|                                   | Campainha                                      | PERLEX PRODUTOS PLÁSTICOS LTDA / (51) 9.9696-5027                     |
|                                   | Disjuntores – Marca Eaton                      | SULCABOS COM E REP LTDA / (51) 3072-6006                              |
|                                   | Eletrodutos                                    | KRONA TUBOS E CONEXÕES S.A. / (47) 3431-7800                          |
|                                   | Fios elétricos                                 | P. W. Indústria de Condutores Elétricos LTDA. / (41) 3057-9092        |
|                                   | Lâmpadas e luminárias                          | REAL CENTER MATERIAIS E EQUIPAMENTOS ELETRICOS LTDA / (51) 3553- 5700 |
|                                   | Medidor de consumo                             | MARCELO A FRITSCH – ME / (51) 3134-0400                               |
|                                   | Quadro de distribuição                         | MARCELO A FRITSCH – ME / (51) 3134-0400                               |

| MATERIAL                                 |   | EMPRESA/ CONTATO  |
|--|---|---|
|  | Tomadas e interruptores                     | PERLEX PRODUTOS PLÁSTICOS LTDA / (51) 9.9696-5027                     |
|  | Transformadores                             |   |
| Materiais Hidráulicos, de incêndio e gás | Bombas hidráulicas                          | SULCABOS COM E REP LTDA / (51) 3072-6006                              |
|  | Calhas e rufos                              | DULE & FUHR ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA / (51) 3191-0152                |
|  | Caixa de inspeção                           | JULIANO H. DOS SANTOS / (51) 3591-4672                                |
|  | Caixa sifonada                              | KRONA TUBOS E CONEXÕES S.A./ (47) 3431-7800                           |
|  | Extintores                                  | Rossana Graziela Ferreira / (51) 3575-1535                            |
|  | Ralos                                       | KRONA TUBOS E CONEXÕES S.A. / (47) 3431-7800                          |
|  | Registro de gaveta                          | METALURGICA MEBER / (54) 3455-3333                                    |
|  | Registro de pressão                         | METALURGICA MEBER / (54) 3455-3333                                    |
|  | Reservatórios                               | PLASTIFIBRA IND. E COM. DE ARTEFATOS PLASTICOS LTDA./ (51) 3568- 0033 |
|  | Torneira boia da caixa d'água               | SIA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA./ (51) 3375- 3800                  |
|  | Tubulação, conectores e buchas de água fria | KRONA TUBOS E CONEXÕES S.A / (47) 3431-7800                           |
|  | Tubulação de esgoto                         | KRONA TUBOS E CONEXÕES S.A. / (47) 3431-7800                          |
|  | Tubulação de drenagem                       | SIA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA./ (51) 3375- 3800                  |
| Madeira do telhado                       |   | MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / (51) 3037-7074                 |
| Utensílios e equipamentos                | Cubas                                       | DURATEX S/A / (11) 3179-7430  |
|  | Tanque de lavar roupa                       | ASTRA S/A INDUSTRIA E COMERCIO / (51) 3474-3869                       |
|  | Torneiras                                   | SIGMA METAIS PROMOÇÕES DE VENDAS LTDA / (11) 4674- 8150               |
|  | Vaso sanitário                              | DURATEX S/A / (11) 3179-7430  |
| Placas de gesso acartonado               |   | CEMEAR COM. E REPRESENTAÇÕES LTDA / (51) 3061-5990                    |
| Placas de shafts                         |   | MERC KITS E SOLUÇÕES HIDRÁULICAS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA /         |

| MATERIAL            |                 | EMPRESA/ CONTATO   |
|---------------------|-----------------|--|
|                     |                 | (11) 2789-0777   |
| Plantas dos jardins |                 | VIVEIRO ZIMERMAN LTDA /<br>(51) 3533 - 9383                            |
| Portas              | Madeira         | COMPENSADOS PINHAL LTDA /<br>(49) 3366-1146                            |
|                     | Aço             | DULE & FUHR ESTRUTURAS METÁLICAS<br>LTDA / (51) 3191-0152              |
| Telhas              |                 | SAINT GOBAIN BRASILIT LTDA /<br>(51) 3205-4040                         |
| Blocos Estruturais  |                 | PAULUZZI PRODUTOS CERÂMICOS<br>LTDA./ (51) 3451 - 5160                 |
| Tintas e texturas   | Pintura interna | TINTAS KRESIL / (51) 3349-3900   |
|                     | Pintura externa | TINTAS KRESIL / (51) 3349-3900   |
| Telas de cercamento |                 | MORAIS E MORAIS TELAS E ARTEFATOS<br>DE CIMENTO LTDA. / (51) 3562-2388 |

#### 5.4 Relação de fornecedores de parceiros da BALIZA que também recomendamos.





## 5.5 Serviços de utilidade pública



Polícia Militar – 190



SAMU - 192



Polícia Civil - 197



Corpo de Bombeiros - 193



Polícia Federal – 194



Defesa Civil – 199



Guarda Municipal - 153

## 6 OPERAÇÃO, USO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO

Serão fornecidas informações importantes sobre como utilizar seu imóvel e fazer as manutenções necessárias, de acordo com as normas técnicas vigentes.

A responsabilidade do proprietário passa a vigorar a partir do momento da entrega das chaves.

### 6.1 Fundações



#### Descrição e Característica

A fundação é a estrutura responsável por transmitir as solicitações da edificação ao solo. De acordo com o laudo técnico de sondagem, a fundação projetada foi do tipo estaca hélice contínua, estando especificada no projeto de fundação (excentricidades foram compensadas com viga de equilíbrio). A vida útil de projeto (VUP) das fundações é de 50 anos, correspondente ao nível mínimo da norma. Para atingir o desempenho estipulado, as recomendações deste Manual, no que diz respeito às manutenções necessárias e ao uso adequado, devem ser respeitadas.



#### Cuidados de Uso

Para que o desempenho estabelecido possa ser atendido, devem ser tomadas as seguintes precauções:

- Caso ocorra algum deslizamento do talude, chame imediatamente a defesa civil;
- Nunca retirar ou grama ou colocar material, seja ele solo ou rocha, ou qualquer outro tipo de material sobre os taludes, pois estes são sistemas sensíveis a modificações e seu sistema original deve ser mantido. Qualquer modificação indevida pode causar desastres como desbarrancamento ou escorregamento;
- Nunca modificar a inclinação do talude sem contratar um profissional habilitado para realização do projeto e execução da intervenção;
- Se o talude foi projetado e entregue com grama, nunca a retire ou a modifique;
- Nunca cortar o terreno, especialmente aqueles próximos a edificações, pois o corte do terreno pode afetar a estabilidade da estrutura e comprometê-la;
- Não obstruir a passagem d'água pelos drenos;
- As fundações e drenos foram executados com base no nível do lençol freático do terreno. Portanto, não faça drenagem ou qualquer obra próxima às fundações, pois a estrutura poderá ser comprometida;

- Qualquer escavação, mesmo que superficial, no seu terreno ou do vizinho poderá afetar a estabilidade. Não escave ou permita que isto ocorra;
- Não realizar perfurações, sondagens de solo ou estaqueamento do tipo hélice continua no seu terreno, sob risco de afetar as fundações existentes e, por conseguinte, a segurança estrutural do prédio;
- Caso algum vizinho realize intervenções em terrenos próximos (escavações, construções de porte, rebaixamento de lençol freático), comunique imediatamente a construtora e o projetista de fundações;
- Não plantar árvores ou qualquer outro tipo de vegetação próximo aos elementos de fundação, pois as raízes podem afetar a estabilidade e a estanqueidade da edificação;
- As vigas de fundação estão impermeabilizadas para evitar a umidade ascensional. Nunca raspe ou danifique esta camada de impermeabilizante. Cuide ao realizar serviços de jardinagem, mesmo de pequenos;
- Em alguns locais, as vigas de fundação estão desalinhadas das paredes do prédio, estendendo-se sobre as calçadas perimétricas. Não raspe, perfure ou quebre, em hipótese alguma, esses elementos, pois fazem parte da estrutura do prédio;
- Não é permitido aumentar a carga atuante na estrutura do prédio, como, por exemplo, aumentar o número de pavimentos ou instalar piscinas em terraços, pois as fundações não foram projetadas para suportar essa carga;
- Não alterar o uso da edificação. A alteração do tipo de uso pode danificar e até colapsar parte ou totalidade do prédio. Caso se observe que isso ocorreu em alguma unidade ou área de uso comum, deve-se comunicar ou consultar o projetista estrutural e a construtora imediatamente;
- Atentar para rompimentos de canalização de água ou esgoto no empreendimento e entorno, pois isto pode prejudicar as fundações.
- Jamais fazer qualquer alteração, corte, abertura do piso, pois este compõe a fundação e poderá acarretar problemas estruturais.



### **Manutenção Preventiva**

---

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual, acrescidas de:
- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver.
- Sempre que algum elemento ou sistema das fundações, solo, drenagem, taludes e/ou demais componentes de suporte da edificação falhar ou for danificado de forma inesperada, o mesmo deve ser recuperado imediatamente, a fim de não prejudicar o uso deste e demais elementos. Todas as correções devem ser realizadas por profissional legalmente habilitado, e registradas de maneira a estarem à disposição de todos os condôminos e demais interessados.

## Perda de Garantia

- Todas as condições descritas no item 2.2 deste Manual, acrescidas de:
- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos das fundações, incluindo taludes, solos de aterro, rochas, entre outros.
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas fundações.

## Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

## 6.2 Estruturas



### Descrição e Característica

---

São os componentes da edificação constituídos por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção. Durante sua execução, os materiais e componentes foram submetidos a controle tecnológico, garantindo a conformidade com o projeto.

O sistema estrutural utilizado foi o sistema em alvenaria estrutural de blocos de cerâmico e lajes pré-moldadas conforme projeto estrutural executado de acordo com as normas brasileiras vigentes. A vida útil de projeto (VUP) do sistema estrutural é de 50 anos, correspondente ao nível mínimo da norma. Para atingir o desempenho estipulado, as recomendações deste Manual, no que diz respeito às manutenções necessárias e ao uso adequado, devem ser respeitadas.

#### **SOBRECARGAS PREVISTAS EM PROJETO:**

Para prevenir falhas e acidentes decorrentes de utilização inadequada, devem ser obedecidos os **LIMITES** de sobrecargas nas lajes, conforme a NBR 6120:2000:

- Dormitório, sala, cozinha e banheiro = 150kgf/m<sup>2</sup>
- Área de serviço = 200kgf/m<sup>2</sup>
- Circulação do edifício E escadas = 300kgf/m<sup>2</sup>

#### **TAIS LIMITES DE SOBRECARGAS NÃO DEVEM SER ULTRAPASSADOS**



### Cuidados de Uso

---

- É proibida a retirada, cortes ou aberturas nas paredes, pois estas têm função estrutural;
- É expressamente vedado rompimento ou abertura de canaletas nas lajes, tanto na parte superior quanto inferior;



- Em caso de reforma, não faça qualquer tipo de intervenção nos elementos estruturais (paredes, lajes e vigas) sem antes consultar o construtor e o responsável técnico pelo projeto.
- Na ocorrência de infiltração de água, corrija imediatamente o problema para que a estrutura não seja comprometida;
- Antes de perfurar paredes, consultar projetos e detalhamento do empreendimento, evitando desse modo a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás nelas embutidas.
- Para melhor fixação dos acessórios, utilize parafusos e buchas específicas.



### Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual.

### Perda de Garantia

- Todas as condições descritas no item 2.2 deste Manual, acrescidas de:
- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais, vigas, lajes e alvenarias.

## 6.3 Alvenarias



### Descrição e Característica

A alvenaria, composta por blocos cerâmicos, além de função estrutural, tem a finalidade de vedação da edificação. O assentamento dos blocos foi realizado com argamassa industrializada específica para este fim. A vida útil de projeto (VUP) do sistema de vedação externa (as fachadas) é de 40 anos, correspondente ao nível mínimo da norma, ao passo que a VUP das paredes internas é de 20 anos, correspondente ao nível mínimo da norma

A alvenaria estrutural é composta por blocos cerâmicos, por pontos de graute armado, vergas de concreto e calhas grauteadas nas portas, contraverga de concreto pré-fabricado nas janelas, cinta de graute armado no fechamento de toda alvenaria na última fiada, assim como na face superior nas janelas. Durante a execução da alvenaria, os materiais e componentes do sistema foram submetidos ao controle tecnológico, garantindo a conformidade com o projeto. Durante a execução da alvenaria, os materiais e componentes do sistema foram submetidos a controle tecnológico, garantindo a conformidade com o projeto.

Sendo assim, **as paredes possuem função estrutural, ou seja, as paredes do pavimento de baixo suportam as cargas do pavimento de cima, e assim sucessivamente, o que impede a retirada das mesmas.** Para atingir o desempenho estipulado, sempre deve ser obedecido este Manual, no que diz respeito às manutenções necessárias e ao uso adequado.



## **Cuidados de Uso**

---

- NÃO retirar, alterar seção ou efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações em quaisquer elementos estruturais para evitar danos à solidez e à segurança da edificação;
- NÃO sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais e de vedação, como, por exemplo, troca de uso dos ambientes e colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva;
- Antes de perfurar as alvenarias, consultar projetos e detalhamentos, evitando, deste modo, a perfuração de tubulações de água e energia elétrica;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, usar apenas parafusos com buchas especiais;
- Toda e qualquer reforma deve ser acompanhada e projetada por profissional habilitado. Além disso, o síndico deve ser avisado da obra com antecedência, para que ele possa verificar as alterações e consultar o projetista estrutural da edificação, bem como a Construtora;
- Não furar ou remover vergas e contravergas, que são os elementos de concreto armado localizados abaixo e acima de portas e janelas. Essas vergas e contravergas auxiliam na estabilidade do todo;
- Evitar choques e impactos que possam danificar a estrutura;
- Evitar pancadas horizontais contra a alvenaria com quaisquer materiais, tanto rígidos como flexíveis;
- Nunca retirar a camada de revestimento de concreto em elementos estruturais, mesmo que refeitos com outros materiais;
- Não retire ou danifique as alvenarias das escadarias, que foram especificadas para resistir às altas temperaturas de um incêndio por determinado período;
- Jamais remover ou danificar qualquer tipo de impermeabilização.

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



## **Manutenção Preventiva**

---

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual, acrescidas de:
- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Procure ventilar os ambientes, mantendo as janelas maxim-ar e basculantes geralmente abertas. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente de condensação de água por deficiência de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- Combata o mofo com produto químico específico e que não danifique os componentes da alvenaria;
- Caso haja fissuras aparentes na alvenaria, comunicar de imediato a construtora, se a edificação estiver dentro do prazo de garantia. Se o prazo de garantia já estiver expirado, tal situação deve ser avaliada por um profissional habilitado, a ser contratado pelo condomínio, para determinar o tratamento a ser realizado;
- É importante ressaltar que é através de fissuras externas e de falhas na integridade que a umidade penetra na edificação. Portanto, esteja atento a qualquer alteração nesse aspecto, e comunique imediatamente a construtora dentro do prazo de garantia. No caso da edificação não estar mais no prazo de garantia, as fissuras, trincas, rachaduras e/ou falhas deverão ser avaliadas por um profissional tecnicamente habilitado para tal serviço e providenciado o seu reparo. Ainda, o desempenho térmico e acústico da edificação pode ficar comprometido na ocorrência de fissuras;
- As áreas internas e a fachada da edificação devem ser pintadas conforme programa de gestão de manutenção do condomínio, a fim de evitar envelhecimento, perda de brilho, descascamento e eventuais fissuras que possam causar infiltrações;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

### **Perda de Garantia**

- Todas as condições descritas no item 2.2 deste Manual, acrescidas de:
- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais, como pilares, vigas, painéis, lajes, alvenarias estruturais ou de fechamento, conforme Memorial Descritivo de cada empreendimento;
- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas ou

vedações.

### Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

## 6.4 Impermeabilização



### Descrição e Característica

---

É o conjunto de operações e técnicas construtivas cuja finalidade é proteger as construções contra a ação deletéria de fluídos ou vapores e da umidade em áreas molhadas, impedindo a infiltração de água em determinados locais da edificação (fundação, piso do banheiro, parede do box e sacada).

As etapas do empreendimento que receberam impermeabilização, são as seguintes:

**Impermeabilização das vigas de fundação:** Aplicadas três demãos de impermeabilizante a base de cimento polimérico em sentidos perpendiculares no topo da viga e descendo 20 cm para a face interna e externa.



**Impermeabilização térrea antes da primeira fiada:** Aplicadas três demãos de impermeabilizante a base de cimento polimérico em sentido perpendicular em uma faixa de 20 cm na superfície do contrapiso do pavimento térreo abaixo da projeção das paredes.

**Impermeabilização do banheiro térreo:** Aplicadas três demãos de impermeabilizante a base de cimento polimérico em sentido perpendicular no piso e 20cm de altura nos rodapés.

**Impermeabilização dos banheiros do segundo ao quinto pavimento:** Aplicadas três demãos de impermeabilizante a base de cimento polimérico em sentido perpendicular no piso (fora do box) e 20cm de altura nos rodapés (fora do box). No box, aplicada emulsão asfáltica em toda superfície e 20 cm dos rodapés do box com os cantos arredondados, com reforço de ralo.

**Impermeabilização da laje dos quadros de medição:** Aplicadas três demãos de impermeabilizante a base de cimento polimérico em sentido perpendicular no piso e 20cm de altura nos rodapés.

**Impermeabilização da laje sobre portas de entrada dos blocos:** Aplicadas três demãos de impermeabilizante a base de cimento polimérico em sentido perpendicular no piso e 20cm de altura nos rodapés.

| <b>Material</b>                         | <b>Impermeab.</b> | <b>Definição e local utilizado</b>  | <b>Fotos</b>   |
|---|-------------------|---|--|
| Argamassa<br>Modificada<br>com Polímero | <i>RÍGIDA</i>     | Tipo de impermeabilização não industrializada aplicada em substrato de concreto ou alvenaria, constituída de agregados minerais inertes, cimento e polímeros adequados, formando um revestimento com propriedades impermeabilizantes. Utilizado nas vigas de fundações, antes da primeira fiada no pavimento térreo, sacadas e banheiros. |   |
| Membrana de<br>Emulsão<br>Asfáltica     | <i>FLEXÍVEL</i>   | Produto impermeabilizante, moldado no local, com ou sem estruturante, aderindo material resultante da dispersão de asfalto em água, através de agentes emulsificantes. Utilizado no box do banheiro.  |  |



### **Cuidados de Uso**

- Inspecionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias – a cada 3 meses, pois com o tempo poderá haver infiltração de água nos pontos que o rejunte foi danificado. Portanto é necessário manter os rejuntas das peças cerâmicas em bom estado para evitar este tipo de problema, sendo de responsabilidade do usuário;
- Não utilizar nestas áreas elementos agressivos como derivados de petróleo, soda cáustica e ácido, para evitar danos a impermeabilização e muito menos elementos pontiagudos ou cortantes que podem furar ou danificar os ralos ou panos, comprometendo, assim, a vedação.
- Não alterar o paisagismo com plantas que possuam raízes agressivas, que podem danificar a impermeabilização ou obstruir os drenos de escoamentos;
- Não permitir a fixação de antenas, postes de iluminação, estruturas ou outros equipamentos, por meio de fixação com buchas, parafusos, pregos ou chumbadores sobre lajes impermeabilizadas. É recomendado o uso de base de concreto sobre a camada de proteção da impermeabilização, sem a necessidade de remoção ou causa de danos. Para qualquer tipo de instalação de equipamento sobre superfície impermeabilizada, o serviço deverá ser

realizado por meio de empresa especializada em impermeabilização, com o devido registro das obras, conforme descrito na ABNT NBR 5674;

- Manter ralos, grelhas e extravasores nas áreas descobertas sempre limpos;
- Não utilizar máquinas de alta pressão, produtos que contenham ácidos ou ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer tipo de material pontiagudo. É recomendável que a lavagem seja feita por empresa especializada com o devido registro do serviço, conforme a ABNT NBR 5674;
- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas, como picaretas e enxadões, nos serviços de plantio e manutenção dos jardins, a fim de evitar danos à camada de proteção mecânica existente;
- Caso ocorram problemas na impermeabilização do seu imóvel, chamar imediatamente uma empresa especializada na área;
- Não lavar áreas que não receberam o processo impermeável (especificar áreas);
- Não introduzir objetos de qualquer espécie nas juntas de dilatação.



### **Manutenção Preventiva**

---

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual, acrescidas de:
- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- No caso de danos à impermeabilização, não executar reparos com materiais e sistemas diferentes ao aplicado originalmente, pois a incompatibilidade poderá comprometer o desempenho do sistema;
- Quando houver troca de revestimento cerâmico/azulejo, cuidar para não haver ruptura da camada de proteção mecânica e da impermeabilização;
- No caso de danos à impermeabilização, efetuar reparo com empresa especializada.

### **Perda de Garantia**

- Todas as condições descritas no item 2.2 deste Manual, acrescidas de:

- Reparo e/ou manutenção executados por empresas não especializadas;
- Danos ao sistema decorrentes de instalação de equipamentos ou reformas em geral;
- Produtos e equipamentos inadequados para limpeza dos reservatórios ou regiões que possuam tratamento impermeabilizante;
- Danos causados por perfuração das áreas impermeabilizadas.

### Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

## 6.5 Esquadrias

### 6.5.1 Esquadria de madeira, ferragens e maçanetas



#### **Descrição e Característica**

---

Componente construtivo, de madeira, cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes. As esquadrias também abrangem batentes e outros elementos arquitetônicos.

As esquadrias internas aos apartamentos têm suas características especificadas da seguinte forma:

- **Sala de estar:** <https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/> > Anexo 3 – Manuais de Equipamentos
- **Dormitórios e Banheiro:** <https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/> > Anexo 3 – Manuais de Equipamentos
- Fazem parte da instalação das portas dobradiças cromadas 3" X 2,5" e das fechaduras Cromadas Soprano Pali.



#### **Cuidados de Uso**

---

Evitar fechamentos abruptos das esquadrias decorrentes de ações de intempéries;

- As esquadrias devem abrir e fechar suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando a aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, para evitar danos decorrentes de impactos;

- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- Jamais deve ser aplicada água em abundância a quaisquer componentes das portas;
- Para evitar o apodrecimento da madeira e o aparecimento de manchas, evite molhar a parte inferior das portas;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Não remova as borrachas ou massas de vedação.
- Verifique e efetue a lubrificação de dobradiças.
- As fechaduras necessitam ser lubrificadas periodicamente: dobradiças e fechaduras com grafite em pó ou produtos recomendados para tal;
- Recomenda-se que a limpeza das fechaduras seja feita somente com flanela umedecida em água limpa, seguida de secagem com uma flanela seca. **Não** utilizar produtos de limpeza e ácidos nas fechaduras/ferragens.
- Não se apoie nas portas.
- Recomenda-se a troca do miolo da fechadura, pois várias pessoas durante o período da obra tiveram acesso as chaves.



### **Manutenção Preventiva**

---

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual, acrescidas de:
- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Todas as manutenções programadas e não programadas devem ser registradas, e o proprietário do imóvel deve manter a guarda das comprovações;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.



## Perda de Garantia

- Todas as condições descritas no item 2.2 deste Manual, acrescidas de:
- Se forem instalados cortinas, persianas, ar condicionado ou qualquer aparelho diretamente na estrutura das esquadrias;
- Se for feita mudança na instalação, acabamento (especialmente pintura), entre outras modificações na esquadria, que altere suas características originais;
- Se for feito corte do encabeçamento (reforço da folha) da porta.

## Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

### 6.5.2 Esquadrias de Alumínio e vidro



#### Descrição e Característica

---

Componente construtivo de alumínio cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes. Todas as janelas são de alumínio conforme suas características abaixo:

- Banheiro: janela do tipo maxim-ar com vidro mini-borel 3 mm e dimensões conforme projeto;
- Cozinha: janela do tipo maxim-ar com vidro liso 3 mm e dimensões conforme projeto;
- Dormitórios: janela do tipo duas folhas de correr com blackout com vidro liso 3 mm e dimensões conforme projeto;
- Sala: janela do tipo duas folhas de correr e maxim-ar superior com vidro liso 3 mm e dimensões conforme projeto.



#### Cuidados de Uso

---

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias decorrentes de ações de intempéries;
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Puxar suavemente a corda de abertura e fechamento das cortinas blackouts.

- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos, para garantir que a mangueira de borracha não seja danificada;
- Limpar as cortinas blackouts com pano levemente umedecidos;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Em caso de substituição do vidro, observe se foi colocado nas baquetas, por fora e por dentro, mangueira de borracha, garantindo a estanqueidade da esquadria, e a mesma espessura original;
- Evite batidas nos caixilhos e pancadas nos vidros;
- Os vidros devem ser limpos com água e sabão ou produto específico, tendo sempre o cuidado de não danificar a esquadria.
- Os trilhos corredores das esquadrias devem estar limpos e livres de objetos.



### **Manutenção Preventiva**

---

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual, acrescidas de:
- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Todas as manutenções programadas e não programadas devem ser registradas, e o proprietário do imóvel deve manter a guarda das comprovações;

### **Perda de Garantia**

- Todas as condições descritas no item 2.2 deste Manual, acrescidas de:

- Se forem instaladas cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas e ar condicionado, diretamente na estrutura das esquadrias, ou que nelas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura) que altere suas características originais;
- Se houver dano por pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação da esquadria causados por sobrecarga de tensão.

### Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

## 6.6 Revestimentos internos

### 6.6.1 Reboco Argamassado e Gesso



#### Descrição e Característica

---

As paredes internas receberam revestimento argamassado nas áreas úmidas (cozinha, área de serviço e banheiro) e gesso nas áreas secas (salas, dormitórios e circulações), conforme sistema de revestimentos descrito abaixo:

**Cozinha:** Chapisco e reboco argamassado em todas as paredes;

**Banheiro:** Chapisco e reboco argamassado em todas as paredes;

**Área de serviço:** Chapisco e reboco argamassado nas paredes;

**Dormitórios e circulação interna:** Reboco não taliscado em pasta de gesso;

**Sala Estar/Jantar:** Reboco não taliscado em pasta de gesso;



#### Cuidados de Uso

---

- Se aparecer mofo, use água sanitária ou vinagre dissolvidos em água ou use detergente (com esponja ou pano levemente umedecido);
- Não use objetos pontiagudos na limpeza de cantos. Limpe apenas com uma escova apropriada;

- Mantenha espaço ao redor dos armários, principalmente, entre aqueles colocados junto às paredes externas, para que haja ventilação entre o móvel e a parede;
- Abra a janela do banheiro, após o banho, para evitar mofo no teto;
- Ao colocar pinos de sustentação, para elementos a serem pendurados na parede, devem ser usadas furadeiras e buchas apropriadas para evitar que o reboco quebre e caia.
- **As peças do seu apartamento devem permanecer arejadas e bem ventiladas, prevenindo a presença de MOFOS, em todas as estações do ano. Deve-se arejar todas as peças pelo menos uma vez ao dia.**
- **Não é de responsabilidade da empresa a presença de MOFOS ou manchas provenientes disto e sim do proprietário.**
- No 5º pavimento, entre a parede e o teto, há uma junta provocada, caso o morador queira colocar roda forro prender apenas um lado.



### **Manutenção Preventiva**

---

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual.

## 6.6.2 Cerâmicas



### **Descrição e Característica**

---

Todas as áreas dos apartamentos (cozinha, área de serviço e banheiro) foram revestidas com cerâmica nos pisos e nas paredes da seguinte forma:

- **Salas / Circulação / Dormitórios:** piso.
- **Banheiro:** piso e todas as paredes até 1,50 m de altura – exceto onde há forro de gesso;
- **Box:** piso e todas as paredes até o teto – exceto onde há forro de gesso;
- **Cozinha:** piso e parede hidráulica até o teto;
- **Área de serviço:** piso e parede hidráulica até 1,50 m de altura.

As peças cerâmicas foram assentadas com argamassa específica para este fim, logo após o tempo de cura, e rejuntadas com rejunte industrializado. As peças foram revisadas antes da entrega do apartamento pela equipe de obra e pelos moradores na vistoria com o cliente, não sendo evidenciadas

rachaduras, trincas ou quebras. As cerâmicas utilizadas no piso e paredes não poderão descolar, caso isto ocorra, entre em contato com a construtora.



### **Cuidados de Uso**

---

- Não utilizar produtos ácidos, soda cáustica ou produtos com amoníaco, para não danificar os rejuntas ou pintura;
- **Não** utilizar qualquer tipo de produto de limpeza corrosivo, nem ácido muriático, nem vinagre.
- **Não pode ser jogada água nos pisos, seja de mangueira ou balde, pois isto pode ocasionar infiltração no piso laminado da sala e dormitórios**
- Para evitar riscos, não utilize palhas ou esponjas de aço na limpeza da cerâmica;
- Para não tirar lascas, evite bater com peças pontiagudas na cerâmica;
- Não use escovas duras para não estragar o rejunte e causar infiltração
- Na área da cozinha, limpe regularmente as cerâmicas com produto desengordurante



### **Manutenção Preventiva**

---

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual, acrescidas de:
- A limpeza das peças cerâmicas deve ser feita com água e sabão neutro. Uma vistoria dos revestimentos e rejuntas é importante para sua conservação. Em caso de danos de uma peça, esta deve ser substituída e refeitos os rejuntas 24 horas após;
- Em caso de aparecimento de marcas de umidade e manchas de mofo no teto de seu apartamento, solicite ao proprietário da unidade localizada acima da sua, uma verificação dos rejuntas dos azulejos e pisos cerâmicos.
- **CASO OCORRA ALGUMA MANUTENÇÃO NO SEU APARTAMENTO NECESSITANDO TROCA DE CERÂMICA, A MESMA SERÁ SUBSTITUÍDA PELAS MESMAS CARACTERÍSTICAS (TAMANHO E COR), PORÉM PODE HAVER DIFERENÇA DE TONALIDADE POIS CADA LOTE PODE SAIR COM TONS DIFERENTES. A CONSTRUTORA NÃO SE OBRIGA A SUBSTITUIR PELA MESMA TONALIDADE.**

### 6.6.3 Pintura



#### Descrição e Característica

---

Utilizada como camada de recobrimento de uma superfície, a pintura além de decorativa tem a função de proteger, ou seja, evitar a degradação precoce do substrato sobre a qual é aplicada. A seguir estão descritas as características da pintura dos ambientes internos:

- **Salas / Circulação / Dormitórios:** 01 demão de fundo preparador / 01 demão de textura acrílica.
- **Cozinha:** 01 demão de selador / 01 demão de textura acrílica (nas superfícies sem azulejo).
- **Sacada/ Área de serviço:** 01 demão de selador / 01 demão de textura acrílica (nas superfícies sem azulejo).
- **Tetos:** 01 demão de selador / 01 demão de massa para regularização / 01 demão de textura acrílica.



#### Cuidados de Uso

---

- As paredes e tetos quando manchados, devem ser limpos com esponja ou pano limpo, levemente umedecido e sabão neutro em pequena quantidade;
- **Para evitar o aparecimento de MOFO na pintura é necessário deixar a peça o mais ventilado possível continuamente, tomando alguns cuidados como: deixando as janelas abertas o máximo possível, não secando roupa dentro do apartamento com as janelas fechadas, não cozinhando com as janelas fechadas, abrindo as janelas do banheiro após o banho, entre outros;**
- **No caso de aparecimento de mofo, deve-se combatê-lo tão logo ele apareça com uma solução de água sanitária diluída em água.**
- Devido à dilatação térmica dos materiais componentes da tinta e/ou no encontro de dois materiais diferentes – principalmente nos vãos de esquadrias – podem ocorrer pequenas fissuras. Tais fissuras não ultrapassam a espessura do revestimento (tinta e/ou reboco) e, portanto, não se configuram problemas estruturais.



## Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual, acrescidas de:
- As áreas internas devem ser pintadas em intervalos regulares (indicados neste manual – uma vez a cada três anos), de forma a evitar envelhecimento, a perda do brilho, o descascamento e o aparecimento de fissuras.
- **Toda vez que for realizada uma repintura após a entrega da edificação deve ser feito o tratamento das fissuras. Esta medida é tomada também na área externa evitando assim infiltrações futuras de água.**

## 6.7 Forros



### Descrição e Característica

Os forros foram executados em lajes pré-moldadas aparente somente texturada conforme item pintura (podem apresentar pequenos furos na laje devido a incorporação de ar durante a concretagem e este aspecto é inerente ao processo construtivo).

O forro de gesso (sanca) foi executado no banheiro. A fixação se dá através de perfis metálicos fixados às paredes e ao teto. Seu sistema de pintura é semelhante às demais áreas de teto. **É EXPRESSAMENTE PROIBIDO a fixação de qualquer material ou equipamento nos forros de gesso (sanca) executado no banheiro.**



### Cuidados de Uso

- Não permitir umidade no forro;
- Caso perceba sinais de umidade no forro, contatar imediatamente o síndico do condomínio, pois pode haver infiltração do apartamento acima.
- **Não** é permitida a execução de furos e fixação de ganchos para a sustentação de elementos diversos (exemplos: lustres acima de 5Kg, etc.);



## Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual, acrescidas de:

## 6.8 Instalações Elétricas



### Descrição e Característica

A rede elétrica de um apartamento é item muito importante na segurança do prédio. As instalações elétricas foram executadas conforme o projeto específico, possibilitando a utilização simultânea dos aparelhos elétricos e usuais em residências unifamiliares. Os pontos de tomada e luminárias do seu apartamento foram todos testados e não devem apresentar problemas.

Cada unidade possui quadro de distribuição de circuitos, localizado na Sala, onde estão colocados disjuntores, que são chaves de segurança dos diversos circuitos do imóvel e fazem a distribuição de energia para todos os pontos do apartamento. Os disjuntores se desligam automaticamente, em caso de sobrecarga ou curto circuito. A identificação dos circuitos está no CD. Cada circuito possui uma utilização máxima prevista, para o qual está dimensionado.

| DESCRIÇÃO DOS CIRCUITOS - APARTAMENTOS |                          |              |             |                       |
|--|--------------------------|--------------|-------------|-----------------------|
| CIRCUITO                               | TIPO/ CARGA              | ILUM.<br>(W) | TOM.<br>(W) | ESPECIFICAÇÃO         |
| -                                      | DR monofásico 50A        | 12600        |             | GERAL                 |
| 01                                     | Disjuntor monofásico 16A | 100          |             | ILUMINAÇÃO            |
| 02                                     | Disjuntor monofásico 20A |              | 1400        | TOMADAS GERAIS        |
| 03                                     | Disjuntor monofásico 32A |              | 6800        | CHUVEIRO              |
| 04                                     | Disjuntor monofásico 20A |              | 1200        | AR CONDICIONADO       |
| 05                                     | Disjuntor monofásico 20A |              | 3100        | TOMADAS COZINHA/BANHO |

**A colocação do chuveiro elétrico, assim como qualquer instalação elétrica, deverá ser feita por um profissional qualificado para realizar a instalação evitando problemas futuros.** O DR geral do apartamento encontra-se no CD e também no medidor geral localizado junto ao lado externo de cada bloco.



### Cuidados de Uso

- **Não sobrecarregar os circuitos, respeitando as cargas máximas. Caso isso venha ocorrer os mesmos são desativados automaticamente por medida de segurança.**



- Para manutenção preventiva na parte elétrica, recomenda-se antes de tudo, **chamar um profissional habilitado**;
- Quando um disjuntor desarmar, examinar os equipamentos ligados ao respectivo circuito. Pode ter havido um curto circuito, sobre carga ou até a queima de uma lâmpada. Jamais forçar um disjuntor a permanecer ligado. Em caso de dúvida, procurar por um profissional;
- Antes de adquirir aparelhos, verifique a tensão de trabalho, tendo em vista que o apartamento foi projetado para trabalhar em tensão **220 volts** e certifique-se de que o local escolhido para instalá-lo é adequado ao seu funcionamento;
- Caso haja a necessidade da instalação de equipamentos de potência acima da capacidade projetada para o seu apartamento, deve-se modificar a rede elétrica até o ponto desejado, trocando-se o disjuntor e eventualmente os firos, a fim de evitar o superaquecimento e a queima da fiação. Este serviço só pode ser realizado com a autorização da construtora devendo ser apresentado um projeto, elaborado por um profissional habilitado;
- Em caso de incêndio, desligue o quadro de disjuntores;
- Antes de fazer qualquer furo nas paredes ou piso, veja onde ficam as instalações elétricas, consultando o Projeto Elétrico;
- Os interruptores e tomadas devem ser limpos apenas nas partes externas, somente com um pano seco;
- Não ultrapasse a carga elétrica prevista no projeto.
- Ao fazer qualquer conserto na rede elétrica, desligue o disjuntor referente ao circuito ou, em caso de dúvida, o disjuntor geral.
- Se o chuveiro elétrico não esquentar a água, verifique se o disjuntor está desarmado e religue-o. Se o problema continuar, verifique se a resistência do chuveiro elétrico está queimada e substitua. Atenção para a tensão e potência corretas;
- **Não** instale lustre ou similares sem verificar se a chave do circuito está desligada, atentando para as emendas de fios, que, quando mal executadas, podem ocasionar interrupção de luz em alguns pontos do imóvel.
- Ao lidar com eletricidade, use um calçado com sola de borracha maciça, pois a borracha, sendo má condutora de energia, isola-o do chão, evitando choques. Nunca segure dois fios ao mesmo tempo.
- Ao viajar ou ter que deixar sua unidade fechada por algum tempo, lembre-se de desligar os disjuntores do quadro. Você estará protegendo seu imóvel.



## Manutenção Preventiva

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual, acrescidas de:

### 6.8.1 Instalações de ar condicionado



## Descrição e Característica

O apartamento foi projetado para receber a instalação de ar condicionado na sala de estar. **DEVE-SE utilizar ar tipo split**, para o qual há ponto elétrico específico. Destaca-se que este tipo de instalação deve ser realizado por equipe especializada, que forneça garantia e ART dos serviços. **Para instalação das máquinas condensadoras, deve-se respeitar o local de sua fixação, de acordo com a imagem seguinte. Para passagem da tubulação, deve ser realizado furo com serra copo na alvenaria, no local indicado na imagem a seguir. Em todo e qualquer tipo de furação executada para a instalação de máquinas condensadoras, deve-se certificar que o entorno dos furos – entre parede e tubulações - sejam vedados com material apropriado (selante poliuretano base polimérica), de modo que não haja, assim, a possibilidade de infiltração de água nestes locais. Há tubulação específica, com espera horizontal já instalada na parede, para conectar o dreno do ar condicionado.**



Imagem Ilustrativa



## **Cuidados de Uso**

---

- Em hipótese alguma, faça perfurações extras para passagens de tubulações do ar condicionado.
- Não instalar condicionador de ar com potência superior à especificada neste manual, sob pena do aparelho não funcionar ou haver sobrecarga na rede elétrica e, por conseguinte, danos aos cabos.
- Não sobrecarregar os circuitos, respeitando as cargas máximas. Caso isso venha ocorrer os mesmos são desativados automaticamente por medida de segurança.
- É proibido a instalação de ar condicionado tipo janela, pois não podem ser abertos qualquer vão interno ou externo nas paredes, sob o risco de comprometer a estabilidade da edificação.



## **Manutenção Preventiva**

---

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual.

### 6.8.2 Instalações Telefônicas



#### **Descrição e Característica**

---

As instalações telefônicas foram executadas de acordo com normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Seu apartamento possui cabo para ligação de linha de telefone, com ponto na sala de estar. O DG primário de telefonia (caixa de entrada de linhas telefônicas) foi instalado na parede externa da portaria, e deve receber os cabos da operadora contratada. Há DG's secundários, que se encontram nas circulações térreas dos blocos.

### 6.8.3 Instalação de Antena/ Interfone



#### **Descrição e Característica**

---

A empresa NÃO instala antena coletiva no empreendimento. Seu apartamento possui tubulação (espera), sem fiação para antena coletiva de TV na sala de estar. No quinto pavimento

(circulação) há DG's de antena pra instalação de equipamentos, como divisores e amplificadores de sinal.

Sua unidade possui aparelho de interfone instalado, que permite a comunicação com a discadora (ao lado da porta de entrada do bloco) e com outros apartamentos, bastando discar o número.



### **Cuidados de Uso**

---

- As instalações de antenas devem ocorrer na parte interna da platibanda (acima das telhas). Há uma entrada específica no shaft para os cabos que provêm das antenas.

## **6.9 Instalações Hidrossanitárias**



### **Descrição e Característica**

---

Os apartamentos são alimentados por redes de água provenientes do reservatório metálico. Seu apartamento possui registro no banheiro referente aos pontos de água. Caso ocorra algum vazamento ou necessidade de manutenção ou outro problema, pode-se fechar os registros e proceder o conserto sem afetar os vizinhos. Há, ainda, registros para cada unidade junto aos medidores individuais de água, que se encontram na lateral externa do bloco. Em caso de problemas nas redes, deve-se fechar o registro geral do empreendimento, localizado imediatamente após a saída do reservatório superior, conforme o projeto, que bloqueará a água para todos os apartamentos do condomínio. Ao reabrir os registros, fazê-lo vagarosamente, para evitar altas pressões na tubulação e o seu rompimento.

O material empregado nas redes referidas é de primeira qualidade de PVC, para água fria e esgoto, dimensionados conforme normas e padrões adotados pela ABNT. As redes d'água foram testadas com pressurização artificial. As tubulações foram testadas antes da entrega do imóvel para evitar futuros problemas



### **Cuidados de Uso**

---

- No início da utilização das instalações do apartamento deve-se limpar, com maior assiduidade os aeradores das torneiras, pois é comum ficar acumulados nestes pontos restos das soldas dos canos.

- O ralo do Box e da Área de Serviço devem ser limpos periodicamente, de forma a evitar entupimentos;
- Podem surgir pequenos vazamentos nos ramais do esgoto sob pias e cubas e nas ligações de torneiras e registros, os quais só são perceptíveis após o uso contínuo. Em alguns casos, tais vazamentos podem ser resolvidos com simples reapertos das peças. Caso o reaperto não resolva o problema, feche o registro, entre em contato com a construtora, para que medidas para solucionar o problema sejam tomadas.
- **É necessária colocação de elemento que impossibilite a saída de água do box (cortina ou box), evitando assim vazamento para o restante do banheiro e piso laminado, na sala e dormitórios.**
- Em caso de entupimento dos ramais de esgoto jamais se deve usar metais ou outros procedimentos que possam danificá-los.
- É extremamente necessário zelo das instalações hidrossanitárias, pois comumente suas avarias criam grandes desconfortos. Portanto, sempre que houver defeitos, contrate um profissional habilitado e isole o uso da área até que o problema seja solucionado.
- **Não** utilizar nestas áreas elementos agressivos como derivados de petróleo, soda cáustica e ácido, para evitar danos à impermeabilização e muito menos elementos pontiagudos ou cortantes que podem furar os ralos, comprometendo, assim, a impermeabilização e a vedação.
- Não jogue água fervente nos tanques, pias e ralos, sob pena de enrugar e danificar as tubulações, visto que a tubulação de PVC não resiste a temperaturas superiores a 70°C.
- Ao deixar o apartamento fechado por um longo período, devem ser fechados todos os registros da instalação hidráulica.



### **Manutenção Preventiva**

---

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual.

## 6.10 Louças/ Metais



### Descrição e Característica

---

- Cozinha: Pia em mármore Sintético e torneira metálica com válvula e sifão de PVC.
- Banheiro: bacia sanitária de louça branca, com caixa de descarga acoplada, lavatório com coluna de louça branca, torneira metálica com válvula e sifão de PVC.
- Área de serviço: Tanque em PVC, torneira metálica com válvula e sifão de PVC.



### Cuidados de Uso

---

- Conforme NBR 15097 – Aparelho sanitário de material cerâmico, item 5.3 resistências mecânica dos aparelhos sanitários indica que as bacias sanitárias devem resistir a uma carga de 2,2 kN (220kg).
- É importante que se tenha o cuidado de não bater contra as louças, pois isso poderá causar a quebra ou trinca da peça;
- Para lavar, é aconselhável usar um pano com qualquer produto de limpeza biodegradável, encontrado no mercado para este fim;
- Durante a limpeza dos metais, não usar palha de aço, saponáceos ou assemelhados, pois podem arranhar as peças;
- Verifique vazamentos nas válvulas ou caixas de descarga;
- Não utilize os tanques, lavatórios ou vasos sanitários como apoio para coisas pesadas;
- Não pendure objetos nas tubulações aparentes;
- Não utilize esponja ou palha de aço e produtos químicos para a limpeza das torneiras, registros, pias, tanque e vaso sanitário. Use água e sabão neutro, com pano macio;
- Não se apoie ou fique de pé sobre as louças, pois isso pode causar a quebra e, conseqüentemente, machucá-lo gravemente;
- Sempre fechar o registro em caso de reparos, instalações ou trocas de materiais;
- Os acúmulos de resíduos nas tubulações podem causar entupimentos nos aeradores (bico das torneiras), uma limpeza periódica pode prevenir o entupimento;
- Em caso de entupimento de pias e lavatórios não usar produtos com base de soda cáustica e ferramentas não apropriadas, como arames. Utilizar desentupidor de borracha e caso não obtiver resultado, chamar um profissional habilitado;

## 6.11 Instalações de Combate ao Incêndio



### Descrição e Característica

---

O prédio possui todos os dispositivos requeridos por Normas Brasileiras e regulamentos municipais conforme laudo específico aprovado junto com o projeto arquitetônico e de acordo com o Plano de Prevenção e Combate à Incêndios (PPCI). O prédio conta com iluminação de emergência, extintores e balizamento de saída.

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

| CLASSE DE INCÊNDIO | TIPO DE INCENDIO  | EXTINTOR RECOMENDADO                   |
|--------------------|---|--|
| A                  | Materiais sólidos, fibras têxteis, madeira, papel, etc. | Água pressurizada                      |
| B                  | Líquidos inflamáveis e derivados de petróleo            | Gás Carbônico, Pó Químico Seco, Espuma |
| C                  | Material elétrico, motores, transformadores, etc.       | Gás Carbônico, Pó Químico              |
| D                  | Gases inflamáveis sob pressão                           | Pó Químico                             |

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



### Cuidados de Uso

---

- Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado, etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura.
- Ligue imediatamente para o corpo de bombeiros pelo número 193.
- Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado conforme descrito na tabela de classes de incêndio.
- Em caso de não saber manusear os extintores, saia do local imediatamente, fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores.

- **NÃO TENTE SALVAR OBJETOS – SUA VIDA É MAIS IMPORTANTE.**



## **Manutenção Preventiva**

---

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual, acrescidas de:

## **7 PROGRAMA DE MANUTENÇÕES PREVENTIVAS**

Este documento trata-se apenas de um modelo de “Plano de Manutenção” para o empreendimento: RESIDENCIAL SALGADO FILHO.

É de responsabilidade do condomínio e do proprietário atender as exigências da legislação e das normas brasileiras em relação uso e manutenção de seu imóvel. Este manual tem como objetivo orientar sobre os prazos e ações de manutenções preventivas a serem feitos no seu apartamento e nas áreas de uso comum, a fim de maximizar a sua vida útil.

São sistemas como os descritos abaixo que compõem a área privativa dos apartamentos e áreas de uso comum que devem ser inspecionados regularmente conforme plano.

1. Fundações
2. Estruturas
3. Alvenaria
4. Impermeabilização
5. Esquadrias de Madeira
6. Esquadrias de Alumínio
7. Esquadrias de Aço
8. Revestimento argamassado e em Gesso
9. Revestimento Cerâmico
10. Instalações Elétricas
11. Instalações Hidráulicas
12. Louças Sanitárias
13. Caixas e Válvulas de Descarga
14. Telefonia
15. Pintura interna e externa
16. Vidros
17. Playground
18. Campo de Futebol
19. Salão de Festa



20. Telhado

21. Entre outros.

A seguir segue os prazos e ações a serem tomadas para a manutenção de cada um dos sistemas e seus elementos.

| <b>Periodicidade</b>  | <b>Sistema</b>                             | <b>Atividade</b>  | <b>Responsável</b>                                   |
|---|--|---|--|
| <b>A cada 1 semana</b>  | Ar condicionado                            | Ligar o sistema   | Morador  |
| <b>A cada 1 semana</b>  | Churrasqueira                              | Fazer limpeza geral   | Morador  |
| <b>A cada 1 semana</b>  | Sistema hidrossanitário                    | Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das boias.  | Equipe de manutenção local                           |
| <b>A cada 1 semana</b>  | Playground                                 | Verificar integridade dos brinquedos e manutenções conforme manual (1.5 Anexo 3 – Manuais de Equipamentos das Áreas Comuns).  | Equipe de manutenção local/<br>Empresa especializada |
| <b>A cada 1 semana</b>  | Lixeiras                                   | Deve ser feita a limpeza da área destinada ao depósito do lixo, evitando, assim, o mau cheiro e o acúmulo de insetos.   | Equipe de manutenção local/<br>Empresa especializada |
| <b>A cada 15 dias</b>   | Sistema hidrossanitário                    | Verificar o funcionamento e alternar a chave no painel elétrico para utilizá-las em sistema de rodízio, quando aplicável.   | Equipe de manutenção local                           |
| <b>A cada mês</b>   | Jardim                                     | Manutenção Geral (conservação permanente (corte, poda e irrigação), inclusive replantio de espécies vegetais caso sejam verificados danos).   | Equipe de manutenção local/<br>Empresa especializada |
| <b>A cada 1 mês ou cada uma semana em épocas de chuvas intensas</b> | Sistema hidrossanitário – água não potável | Verificar e limpar os ralos e grelhas das águas pluviais  | Empresa capacitada /<br>Empresa especializada        |
| <b>A cada 2 meses</b>   | Instalações elétricas                      | Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho, localizados no CD interno ao apartamento. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não corra, trocar o DR. | Equipe de manutenção local/empresa capacitada        |
| <b>A cada 2 meses</b>   | Instalações de combate ao Incêndio         | Verificar e efetuar testes de funcionamento de todo os sistemas de PPCI (Extintores, Iluminação de emergência, instruções e etc)  | Equipe de manutenção local                           |
| <b>A cada 3 meses</b>   | Sistema hidrossanitário – água não potável | Inspeccionar e limpar as caixas de gordura  | Equipe de manutenção local                           |

| <b>Periodicidade</b>   | <b>Sistema</b>                             | <b>Atividade</b>  | <b>Responsável</b>                                   |
|--|--|---|--|
| <b>A cada 3 meses</b>  | Esquadrias de alumínio                     | Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes   | Equipe de manutenção local/<br>Empresa capacitada    |
| <b>A cada 3 meses</b>  | Esquadrias de Aço                          | Verificar integridade das portas (de entrada dos blocos, medidores, salão de festa e etc), janelas (circulação e de passagem na platibanda) e evitar o aparecimento de ferrugens.   | Equipe de manutenção local/<br>Empresa especializada |
| <b>A cada 3 meses</b>  | Pavimentação                               | Verificar a integridade da pavimentação, corrigir caso solte alguma peça do pavimento intertravado.   | Equipe de manutenção local/<br>Empresa especializada |
| <b>A cada 3 meses ou quando ocorrer um evento não previsto (chuva acima do normal, intervenção próxima aos pontos de drenagem, entre outros)</b> | Fundações                                  | Realizar a limpeza do sistema de drenagem   | Empresa capacitada/<br>Empresa especializada         |
| <b>A cada 6 meses</b>  | Churrasqueira                              | Verificar os revestimentos, tijolos refratários e, havendo necessidade, providenciar reparos necessários  | Equipe de manutenção local/empresa capacitada        |
| <b>A cada 6 meses</b>  | Infraestrutura e terraplanagem             | Limpeza das caixas de passagem da rede pluvial e manutenção do rejuntamento dos canos dentro das caixas   | Equipe de manutenção local/empresa capacitada        |
| <b>A cada 6 meses</b>  | Fundações                                  | Análise visual de falhas nos taludes e sistemas de drenagem   | Empresa capacitada/<br>Empresa especializada         |
| <b>A cada 6 meses</b>  | Instalações elétricas                      | Verificar o estado de carga dos acumuladores, colocando em funcionamento o sistema por pelo menos 1h ou pela metade do tempo garantido, a plena carga, com todas as lâmpadas acesas | Empresa capacitada/<br>Empresa especializada         |
| <b>A cada 6 meses</b>  | Sistema hidrossanitário – água não potável | Verificar os ralos, tanques e pias  | Empresa capacitada/<br>Empresa especializada         |
| <b>A cada 6 meses</b>  |  | Limpeza das caixas de passagens de esgoto   | Empresa capacitada/<br>Empresa especializada         |

| <b>Periodicidade</b>  | <b>Sistema</b>   | <b>Atividade</b>  | <b>Responsável</b>                                |
|---|--|---|---|
| <b>A cada 6 meses</b>   |  | Limpar e verificar regulagem do mecanismo de descarga do vaso sanitário.  | Empresa capacitada/<br>Empresa especializada      |
| <b>A cada 6 meses</b>   | Sistema hidrossanitário  | Verificar mecanismos internos da caixa acoplada   | Equipe de manutenção local                        |
| <b>A cada 6 meses</b>   |  | Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta   | Equipe de manutenção local                        |
| <b>A cada 6 meses</b>   |  | Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga   | Equipe de manutenção local                        |
| <b>A cada 6 meses</b>   |  | Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras  | Equipe de manutenção local                        |
| <b>A cada 6 meses</b>   | Estruturas metálicas e guarda-corpos   | Inspeccionar a fixação e estabilidade das estruturas metálicas e dos guarda-corpos. Tratar pontos com aparecimento de ferrugem  | Equipe de manutenção local/<br>Empresa capacitada |
| <b>A cada 6 meses</b>   | Pintura interna  | Limpeza com pano úmido das áreas que apresentam indícios de mofo  | Equipe de manutenção local/<br>Proprietário       |
| <b>A cada 6 meses</b>   | Churrasqueira  | Verificar os revestimentos, tijolos refratários e, havendo necessidade, providenciar reparos  | Equipe de manutenção local                        |
| <b>A cada 6 meses</b>   | Exaustor   | Verificar a integridade e possíveis infiltrações  | Equipe de manutenção local                        |
| <b>A cada 6 meses</b>   | Fechaduras e ferragens em geral  | Lubrificar dobradiças e fechaduras  | Equipe de manutenção local/<br>Proprietário       |
| <b>A cada 6 meses</b>   | Cobertura com telhas de fibrocimento   | Verificar a integridade das calhas, telhas, capas e algerosas, se necessário efetuar a limpeza e reparos para garantir a funcionalidade, principalmente a estanqueidade. Em épocas de chuvas fortes, é recomendada inspeção semanal | Equipe de manutenção local/<br>Empresa capacitada |
| <b>A cada 6 meses</b>   | Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo) | Verificação da integridade do revestimento argamassado (aparecimento de fissuras e falhas) efetuar reparo se necessário   | Morador   |
| <b>A cada 6 meses (ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de</b> | Sistema hidrossanitário  | Limpar os reservatórios e fornecer atestado de potabilidade   | Empresa especializada                             |

| <b>Periodicidade</b>                | <b>Sistema</b>   | <b>Atividade</b>  | <b>Responsável</b>                                 |
|-------------------------------------|--|---|--|
| <b>água potável da rede pública</b> |  |   |  |
| <b>A cada 1 ano</b>                 | Instalações elétricas  | Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções   | Empresa especializada                              |
| <b>A cada 1 ano</b>                 |  | Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição   | Empresa especializada                              |
| <b>A cada 1 ano</b>                 |  | Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores e pontos de luz e outros);  | Empresa especializada                              |
| <b>A cada 1 ano</b>                 | Revestimento cerâmico interno  | Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções de modo a manter a estanqueidade do sistema;   | Empresa capacitada / Empresa especializada         |
| <b>A cada 1 ano</b>                 |  | Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, grelhas de ventilação, e outros elementos.             | Empresa capacitada / Empresa especializada         |
| <b>A cada 1 ano</b>                 | Rejuntas   | Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, grelhas de ventilação, e outros elementos onde houver. | Equipe de manutenção local / Empresa especializada |
| <b>A cada 1 ano</b>                 | Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo) | Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas   | Empresa capacitada / Empresa especializada         |
| <b>A cada 1 ano</b>                 | Sistema de gás   | Verificar o estado da tubulação e condução do gás   | Empresa capacitada                                 |
| <b>A cada 1 ano</b>                 |  | Verificar a validade dos equipamentos instalados  | Empresa capacitada                                 |
| <b>A cada 1 ano</b>                 |  | Verificar se os dispositivos de segurança ainda estão adequados às normas vigentes  | Empresa capacitada                                 |
| <b>A cada 1 ano</b>                 |  | Emitir um laudo técnico, certificando que as instalações estão seguras e operando conforme o projetado  | Empresa capacitada                                 |
| <b>A cada 1 ano</b>                 | Pisos laminados  | Verificar e, se necessário, refazer a calafetação das juntas  | Equipe de manutenção local / Empresa Capacitada    |

| <b>Periodicidade</b> | <b>Sistema</b>                             | <b>Atividade</b>   | <b>Responsável</b>                                   |
|----------------------|--|--|--|
| <b>A cada 1 ano</b>  | Vidros                                     | Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.   | Equipe de manutenção local/<br>empresa capacitada    |
| <b>A cada 1 ano</b>  | Muros Pré-Moldados                         | Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário.   | Equipe de manutenção local/<br>Empresa especializada |
| <b>A cada 1 ano</b>  | Guarda-corpo                               | Verificar possíveis falhas, fixação e reconstituir sua integridade, onde necessário.   | Equipe de manutenção local/<br>Empresa especializada |
| <b>A cada 1 ano</b>  | Sistema hidrossanitário – água não potável | Limpeza das fossas e filtros   | Empresa habilitada                                   |
| <b>A cada 1 ano</b>  |  | Limpeza das tubulações de esgoto com hidro jato  | Empresa habilitada                                   |
| <b>A cada 1 ano</b>  | Impermeabilização                          | Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos (principalmente no box do chuveiro), paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, grelhas de ventilação e de outros elementos.  | Empresa Capacitada /<br>Empresa Especializada        |
| <b>A cada 1 ano</b>  |  | Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta.  | Empresa Capacitada /<br>Empresa Especializada        |
| <b>A cada 1 ano</b>  | Esquadrias de madeira                      | Regulagem em geral (verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias e reconstituir sua integridade onde for necessário).   | Empresa capacitada /<br>Empresa especializada        |
| <b>A cada 1 ano</b>  | Cobertura                                  | Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar onde necessário  | Empresa capacitada /<br>Empresa especializada        |
| <b>A cada 1 ano</b>  | Fundações                                  | Verificar a integridade do sistema de impermeabilização das vigas de fundações, através de inspeção visual das alvenarias e da própria estrutura da edificação, que não podem apresentar umidade, excetuando a proveniente de água de chuva, de fontes externas ou de umidade do ar. | Empresa capacitada/<br>Empresa especializada         |
| <b>A cada 1 ano</b>  | Esquadrias de alumínio                     | Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e  | Empresa capacitada /<br>Empresa especializada        |

| Periodicidade                                | Sistema                 | Atividade   | Responsável                                     |
|--|-------------------------|---|---|
|  |                         | reconstituir sua integridade onde for necessário.   |   |
| <b>A cada 1 ano</b>                          |                         | Reapertar os parafusos aparentes dos fechos, das fechaduras ou puxadores e das roldanas.  | Empresa capacitada / Empresa especializada      |
| <b>A cada 1 ano</b>                          |                         | Verificar nas janelas Maxim-air a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário ( $\pm 30^\circ$ ), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a movimento espontâneo. Se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros; | Equipe de manutenção local / Empresa Capacitada |
| <b>A cada 1 ano</b>                          | Sistema hidrossanitário | Verificar a estanqueidade da válvula de descarga e torneiras.   | Equipe de Manutenção local                      |
| <b>A cada 1 ano</b>                          |                         | Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação. Recuperar sua integridade onde necessário   | Equipe de manutenção local/empresa capacitada   |
| <b>A cada 1 ano</b>                          |                         | Verificar e, se necessário, substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos   | Equipe de manutenção                            |
| <b>A cada 1 ano ou sempre que necessário</b> | Esquadrias de madeira   | Substituição das peças plásticas, de borrachas de amortecimento e das ferragens, quando apresentarem defeitos que comprometam o desempenho de estanqueidade, vedação e desgaste.  | Empresa capacitada/                             |
| <b>A cada 1 ano ou sempre que necessário</b> |                         | Substituição das borrachas de amortecimento e das ferragens, quando apresentarem defeitos que comprometam o desempenho da esquadria.  | Empresa capacitada/                             |
| <b>A cada 1 ano ou sempre que necessário</b> | Instalações elétricas   | Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores e pontos de luz e outros)   | Empresa capacitada/ Empresa especializada       |

| <b>Periodicidade</b>  | <b>Sistema</b>   | <b>Atividade</b>   | <b>Responsável</b>                         |
|---|--|--|--|
| <b>A cada 1 ano ou sempre que necessário</b>                          | Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo) | Revisar a pintura das áreas secas e se necessário, repintá-las evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras  | Empresa capacitada / Empresa especializada |
| <b>A cada 1 ano ou sempre que necessário</b>                          | Pinturas (interna)   | Revisar a pintura das áreas e se necessário, repintá-las evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.   | Empresa capacitada / Empresa especializada |
| <b>A cada 1 ano ou sempre que houver suspeita de vazamento de gás</b> | Sistema de gás   | Realizar teste de estanqueidade  | Empresa capacitada                         |
| <b>A cada 2 anos</b>  | Fundações  | Realizar uma medição da vazão dos drenos profundos sub-horizontais   | Empresa capacitada/ Empresa especializada  |
| <b>A cada 2 anos</b>  | Esquadrias de madeira  | Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada  | Empresa especializada                      |
| <b>A cada 2 anos</b>  | Textura (externa)  | Devem ser pintadas as áreas de uso comum e as fachadas das edificações e elementos, garantindo a estanqueidade da fachada, o descascamento e eventuais fissuras.   | Empresa capacitada / Empresa especializada |
| <b>A cada 2 anos</b>  | Sistema hidrossanitário  | Realizar uma inspeção preventiva, de modo que se verifique a existência de manifestações patológicas que possam comprometer o desempenho do sistema hidrossanitário.   | Empresa habilitada                         |
| <b>A cada 3 anos</b>  | Fundações  | Realizar uma vistoria técnica para verificar a situação dos taludes e de seu sistema de drenagem, tais como a ocorrência de: trincas; deslocamentos; obstrução da drenagem; erosão e outros fatores que possam causar dano aos taludes e ao sistema de drenagem. Esta inspeção deve ser registrada e catalogada, junto da ART do profissional responsável. | Profissional habilitado                    |
| <b>A cada 3 anos ou quando necessário em função do uso</b>            | Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo) | Inspeção geral do revestimento, para a verificação da integridade do sistema. Esta inspeção deve ser registrada.   | Empresa capacitada                         |



| <b>Periodicidade</b> | <b>Sistema</b>                                   | <b>Atividade</b>  | <b>Responsável</b>                           |
|----------------------|--|---|--|
| <b>A cada 5 anos</b> | Fundações  | Realizar ensaios de verificação de cargas e inspeção da integridade das cabeças dos tirantes. Realizar uma vistoria técnica para verificar as condições estruturais da edificação, as alterações significativas dos elementos de vedação e a segurança do prédio. Esta inspeção deve ser registrada e catalogada, junto da ART do profissional responsável.   | Empresa capacitada/<br>Empresa especializada |
| <b>A cada 5 anos</b> | Pinturas, texturas, vernizes (interna e externa) | Inspeção geral da pintura, para a verificação da existência de fissuras, falhas, descolamentos, desbotamento e outras manifestações patológicas que podem comprometer o desempenho do sistema. Estas inspeções devem ser registradas, junto com a ART do responsável. Caso seja verificado alguma manifestação patológica, deve-se proceder ao reparo imediatamente, atendendo-se para as comprovações da manutenção (Nota Fiscal, fotos, relatórios, ART dos serviços, entre outros) a serem mantidas em poder dos responsáveis do imóvel. | Profissional habilitado                      |
| <b>A cada 5 anos</b> | Revestimento Cerâmico Interno                    | Inspeção geral do revestimento, para a verificação da integridade do sistema. Esta inspeção deve ser registrada. Verificação, em especial, da integridade da aderência das pastilhas cerâmicas ao revestimento argamassado e ao substrato e a integridade e a elasticidade dos selantes das juntas.   | Empresa especializada                        |



## 8 INFORMAÇÕES COMPLEMENTÁRES – INFORMAÇÕES ÚTEIS

### 8.1 Meio Ambiente e Sustentabilidade

#### 8.1.1 DICAS IMPORTANTES PARA ECONOMIA DE ENERGIA ÁGUA

- Poupe água. Assim você contribui para a preservação do meio ambiente e para a economia da sua família, sem perder o conforto, a segurança e o bem-estar.
- Escove os dentes com a torneira fechada;
- Tome banhos rápidos;
- Enquanto fizer a barba, abra a torneira apenas para limpar o aparelho ou enxaguar o rosto;
- Mantenha a válvula de descarga do vaso sanitário regulada;
- Varra pisos com a vassoura e não com a mangueira;
- Regue as plantas com regador;
- Use a máquina de lavar com sua capacidade máxima;
- Quando lavar roupa no tanque, feche a torneira enquanto esfrega as roupas;
- Limpe os pratos antes de lavar e feche a torneira enquanto ensaboa e esfrega as louças;
- Não deixe as torneiras pingando ou encanamentos vazando;
- Avise a companhia de abastecimento de água sobre vazamentos na rua.
- Acompanhe o consumo de água pela conta mensal.

#### 8.1.2 DICAS IMPORTANTES PARA ECONOMIA DE ENERGIA ELÉTRICA

- Abra a porta de geladeiras e freezers apenas quando for necessário. Coloque e retire os alimentos e bebidas de uma só vez;
- Ao comprar geladeiras, procure o selo PROCEL/INMETRO que garante maior economia de energia;
- Regule a temperatura interna da geladeira de acordo com a estação do ano. No inverno, ela não precisa ser muito baixa;
- Descongele regularmente a geladeira. Camada grossa de gelo é sinal de desperdício de energia.
- Mantenha sempre livre e limpa a serpentina que fica na parte traseira da geladeira;
- Instale a geladeira em locais bem ventilados, desencostados de paredes ou móveis e distantes de fontes de calor, como sol, fogões ou fornos elétricos;

- Não cubra as prateleiras da geladeira com tábuas, vidros, plásticos ou outros materiais, pois eles impedem a circulação de ar frio;
- Verifique sempre as borrachas de vedação da geladeira;
- Procure usar os chuveiros fora do horário de maior gasto (entre 17h30 e 20h30);
- Nos dias quentes, coloque a chave do chuveiro na posição “Verão” ou na posição de água menos quente;
- Utilize a luz natural sempre que possível e evite lâmpadas acesas durante o dia;
- Apague as lâmpadas de ambientes desocupados;
- Limpe sempre lustres, luminárias, difusores e arandelas. Assim o ambiente fica mais iluminado e você gasta menos energia;
- Cores claras nas paredes refletem melhor a luz e diminuem a necessidade de iluminação artificial;
- Desligue o ferro sempre que terminar de passar roupas;
- Prefira as lâmpadas led que são mais econômicas que as fluorescentes compactas.

### 8.1.3 COLETA SELETIVA

- A cidade de Novo Hamburgo conta com “Coleta Seletiva” diariamente. Todo morador é responsável pelo seu lixo produzido. É importante que cada um faça sua parte, separando os resíduos sólidos que podem ser reciclados dos demais.



OBS:

- Lave os materiais recicláveis;
- Embalagens sujas são mais difíceis de reciclar, além de atrair ratos e baratas;

- Lembre-se também que os catadores e catadoras organizados vivem da coleta e reciclagem do material que você separa, sustentando suas famílias e contribuindo para o nosso meio ambiente.
- **LIXO TÓXICO NÃO PODE SER RECILADO**, tintas, solventes, pilhas, venenos, lâmpadas, restos de medicamentos, DEVEM SER DEVOLVIDOS AO COMÉRCIO.

#### 8.1.4 DICAS IMPORTANTES PARA SEGURANÇA

- Comunique à Prefeitura ou à Polícia qualquer tipo de ocorrência que possa colocar em risco a segurança dos moradores da localidade. Se necessário, solicite que essa comunicação seja feita pelo representante do Condomínio.
- Tenha sempre à mão telefones úteis (vizinhos, polícia, bombeiros, hospitais, escola, etc.).

#### 8.1.5 DICAS IMPORTANTES PARA A SUA PREVENÇÃO E DE SUA FAMÍLIA

- Não forneça informações sobre os moradores e oriente os familiares e empregados a fazerem o mesmo;
- Mantenha-se alerta nas saídas e chegadas, evitando sair ou chegar sozinho em horário avançado;
- Observe atentamente a movimentação na rua e desconfie de situações estranhas e fora do comum;
- Se notar que a residência está aberta ou apresenta movimentação estranha em seu interior, não entre de forma alguma, e acione a Polícia;
- Mantenha controle das chaves da residência e evite que vizinhos façam cópia da sua chave;
- Mantenha trancadas as portas e janelas dos ambientes voltados para áreas externas em que não haja movimentação de pessoas;
- Evite a permanência de objetos na parte externa da residência que possam despertar a cobiça de marginais;
- Reforce a segurança com cães (se em condomínios, somente conforme as regras da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno), chaves tetra, ferrolhos, alarme, etc.

#### 8.1.6 Recomendações para situações de emergência

Existem situações em que se torna necessário adotar determinados procedimentos em casos emergenciais. Para tanto, moradores devem estar preparados para enfrentar fatores adversos que venham atingir seu condomínio. Diante de algumas situações de emergência qual é o primeiro passo?

Qual o melhor caminho a seguir para driblar o nervosismo? Qual a melhor forma de encarar a situação de frente? Segue abaixo ações a serem adotadas nos 10 problemas mais comuns e críticos em condomínios:

**Assalto** – Após a ocorrência a polícia deve ser acionada imediatamente pelo 190;

**Incêndio** – Deve ser acionado os bombeiros;

**Queda de luz** – É importante manter lanternas sempre com pilhas em condições de uso;

**Vazamento de gás** – Fechar o registro de gás e isolar o local imediatamente;

**Vazamento de água** – Contatar com o síndico o mesmo possui o mapa de arquitetura e registros do prédio;

**Festas** – Caso a festa ultrapasse os limites estabelecidos pelo condomínio, um funcionário do prédio pode e deve comunicar ao responsável pelo evento cesse a comemoração e desocupe o salão;

**Portões automáticos** – Oriente ao porteiro a certificar-se sobre quem é o visitante e se o morador o conhece antes de abrir o portão;

**Funcionário ou visitante passando mal** – Ligar imediatamente para o SAMU por meio do número 192.

**Cheiro de Gás** - Para evitar problemas é preciso ficar atento a alguns pontos. Veja quais são eles e saiba os riscos de um vazamento de gás.

- O cheiro de gás é o principal alarme de que algo está errado.
- Aumento significativo da conta também é um indício da existência de vazamento
- Imediatamente solicitar para que se feche o registro de gás e se esvazie o local
- Entre em contato com a empresa distribuidora de gás e, em casos mais graves, com o Corpo de Bombeiros (193)
- Caso seja possível identificar que o cheiro vem de um apartamento em que não há ninguém, o correto é esperar pelo Corpo de Bombeiros. Não force a porta para entrar.
- Caso o dono da unidade não queira abrir a porta ou fechar o gás, é possível acionar o corpo de bombeiros. Até lá, mantenha o registro do gás fechado

**Início ou Risco de Incêndio:** Se um incêndio ocorrer em seu condomínio, acione a brigada de incêndio caso tenha ou chame o Corpo de Bombeiros (193) imediatamente.

- Se um incêndio ocorrer em seu apartamento, saia imediatamente. Muitas pessoas não acreditam que um incêndio pode se alastrar com rapidez;
- Se você ficar preso em meio à fumaça, respire pelo nariz, em rápidas inalações. Se possível, molhe um pano e utilize-o como máscara improvisada. Procure rastejar para a saída, pois o ar é sempre melhor junto ao chão;

- Procure conhecer o equipamento de combate ao incêndio para utilizá-lo com eficiência em caso de emergência.
- Um prédio pode lhe dar várias opções de salvamento. Conheça-as previamente. **NÃO** salte do prédio. Muitas pessoas morrem sem imaginar que o socorro pode chegar em poucos minutos.
- Se houver pânico na saída principal, mantenha-se afastado da multidão. Procure outra saída. Uma vez que você tenha conseguido escapar, **NÃO RETORNE**. Chame o Corpo de Bombeiros imediatamente.

### 8.1.7 Segurança do Trabalho

A questão da Saúde, Higiene e Segurança no Trabalho está na Constituição Federativa do Brasil (1988) no Título I e Capítulo II, artigo 7º..., item XXII - redução dos riscos inerentes ao trabalho por meio de normas de saúde, higiene e segurança.

Os ambientes de trabalho oferecem ao trabalhador, dependendo das tarefas exercidas, em grau maior ou menor de perigo no desempenho de suas tarefas.

Há uma preocupação nas instituições com a saúde, higiene e segurança no trabalho. Mas não basta que esta preocupação seja só por parte do condomínio. O importante também é a conscientização a este respeito ao desenvolver um comportamento coerentes com essas normas.

Através de sinalização, as pessoas são advertidas dos riscos de acidentes, tal procedimento também chama a atenção para atos inseguros.

O uso de cores, faixas, letreiros, desenhos, tem como objetivo alertar e/ou prevenir as pessoas de acidentes.

Apesar de todo processo de desenvolvimento ocorrido até os dias de hoje, o acidente com o ser humano ainda é uma questão concreta, que traz sequelas tanto para a vítima e as pessoas que a cercam quanto para a sociedade. Infelizmente, por questão culturais e educacionais, ainda é comum aceitarmos o acidente como um fato inevitável. Poucas pessoas compreendem ou valorizam a importância da prevenção de acidentes, embora, na maioria dos casos verifique-se que teria sido possível "prevenir" o acidente mediante providências tomadas, antes da sua ocorrência.

Diante de algumas situações, costuma-se aguardar o que o problema aconteça para tomar as medidas necessárias.

Prevenir acidentes requer conhecimento dos riscos e conscientização de todos os que estejam envolvidos no interesse de evitar tais fatos, não só no ambiente de trabalho, como também em casa, no tráfego e locais públicos.

## **Acidente de Trabalho**

É qualquer acidente ocorrido no local de trabalho ou no caminho de casa para o trabalho ou do trabalho para casa.

A prevenção é hoje uma preocupação muito grande dos empresários e ainda do Ministério do Trabalho.

Os acidentes de trabalho ocorrem por duas razões:

### **1 - Condição insegura no ambiente do trabalho:**

- Condições inseguras no ambiente de trabalho - é a falta de cuidados necessários que se deve ter para um bom andamento de um trabalho sem acidentes, como por exemplo, sujeira, vazamentos, instalações elétricas com fios desencapados, escadas sem corrimão ou "capengas", produtos tóxicos sem cuidados especiais depósitos em local impróprio, etc.
- Quando observamos algo que possa causar acidentes em nosso ambiente de trabalho, devemos imediatamente levar ao conhecimento do responsável da Empresa Prestadora de Serviço ou ao Síndico para que tome as providências evitando os possíveis acidentes.

### **2 - Atos inseguros ou falhas humanas:**

- São falhas cometidas na execução de um trabalho, podendo provocar um acidente. As falhas humanas se dividem em três: negligência, incompetência e imperícia.
- Negligência - é a falta de atenção e o uso de equipamentos inadequados na realização de seu serviço. Ex: acender um cigarro num local onde existem material inflamável.
- Incompetência - é a falta de conhecimento na realização de um serviço. Ex.: consertar uma instalação elétrica sem mesmo saber trocar uma lâmpada.
- Imperícia - não fazer de maneira correta o trabalho para o qual está habilitado a realizar Ex. o jardineiro que esquece fertilizantes em lugares impróprios, causando envenenamento em animais, crianças etc.

### **Classificação dos riscos ambientais e os fatores de risco:**

- Químicos – São causados por substâncias químicas. Fatores de risco: Vapores, gases, líquidos, poeiras, neblinas e fumos.
- Físicos - São causados por intercâmbio de energia entre o homem e o ambiente.
- Fatores de riscos: Calor; Eletricidade; Radiações infravermelhas e ultravioletas; Radiações ionizantes; Pressões; Impactos e outros.
- Biológicos - São causados por agentes que produzem infecções, alergias.  
Fatores de riscos: Vírus; Bactérias; Fungos.
- Quando os fatores de risco se encontram no ambiente existe o que se chama de condições inseguras.

Eis alguns exemplos:

| <b>LOCAL</b>               | <b>ATOS INSEGUROS</b>                           |
|----------------------------|---|
| No lar                     | Vazamento no fogão ou aquecedor de gás          |
| Na escola                  | Frestas ou buracos no assoalho                  |
| Na rua                     | Atmosfera poluída devido a descarga de veículos |
| Locais de diversão e lazer | Recintos fechados sem circulação de ar          |
| Instalações Sanitárias     | Sanitários em péssimas condições                |

Quando a pessoa, por falta de conhecimento, por descuido ou por negligência, imperícia ou incompetência evidencia um comportamento incoerente em relação aos fatos de risco esta pessoa pratica atos inseguros.

Por exemplo:

| <b>LOCAL</b>               | <b>ATOS INSEGUROS</b>                                       |
|----------------------------|---|
| No lar                     | Deixar aberta a válvula do gás<br>Dormir com a casa fechada |
| Na escola                  | Correrias nas dependências da escola                        |
| Em condomínios             | Correrias no pátio/Descer pelo corrimão da escada.          |
| Na rua                     | Atravessar a rua sem prestar atenção ao sinaleiro           |
| Locais de diversão e lazer | Improvisar instalações elétricas                            |
| No trabalho                | Guardar ferramentas em locais inadequadas                   |

#### **Cuidados para prevenção de acidentes:**

- Trabalhar com atenção;
- Permaneça somente o tempo necessário em lugares que tenham algum perigo;
- Trabalhar sempre com seriedade;
- Conserve seu ambiente de trabalho limpo e organizado;
- Trabalhe com responsabilidade;
- Não infrinja os avisos de segurança normas e leis;
- Execute as suas próprias tarefas.

#### **8.1.8 Segurança Patrimonial**

A segurança é o item que aparece em primeiro lugar para quem escolhe viver em condomínio. Tornar o dia a dia mais seguro vai depender de atitudes corretas de cada pessoa que vive ou frequente o ambiente.

A segurança de todos de um condomínio é baseada no tripé: equipamentos, funcionários e moradores. Abaixo, lista das principais dicas e medidas relacionadas a cada um. Confira:

##### **Equipamentos**

- Criar barreiras iniciais como muros, cerca elétrica, portão duplo, cancelas e guaritas.
- Instalar câmeras adequadas e de boa qualidade. Não adianta investir em aparelhos com baixa definição de imagem ou que não funciona adequadamente à noite
- Usar alarmes, sensores de presença e rádios comunicadores.

- Automatizar portões e cancelas.
- Adotar aplicativos de mensagens instantâneas como o WhatsApp para criar grupos de moradores com o objetivo exclusivo de manter uma comunicação sobre alertas de movimentações ou pessoas suspeitas.

### **Funcionários**

- O cuidado com a segurança de todos começa na contratação dos funcionários. É importante chegar referências de cada profissional, inclusive estender esse procedimento aos prestadores de serviços, sempre que possível;
- Investir em treinamentos, capacitações e reciclagem constante;
- Estar sempre atento com prestadores de serviços terceirizados (companhias telefônicas e TV, por exemplo);
- Estabelecer regras para entregadores. O ideal é que moradores retirem as encomendas na portaria, evitando que eles vão até os apartamentos;
- Criar procedimento para corretores de imóveis. Pegar, previamente, autorização por escrito dos moradores com datas e horários definidos para as visitas;
- Exigir cadastros atualizados para prestadores de serviços como domésticas e diarista, inclusive com prazo máximo de validade de até seis meses.

### **Moradores**

- Manter cadastro atualizado com nome, número da casa e placa de carro.
- Frequentar, sempre que possível, as assembleias, principalmente quando a pauta for sobre segurança.
- Orientar as visitas dos procedimentos de segurança do seu condomínio. Entender que por mais que pareça incomodo os procedimentos na liberação da entrada, eles são a garantia da segurança para todos.
- Combinar algum código ou senha para avisar o porteiro. Em caso de perigo, na hora em que estiver entrando na portaria;
- Redobrar os cuidados na garagem, que é um ponto de grande vulnerabilidade. Importante obedecer às cancelas para que os seguranças ou porteiros possam identificar melhor os ocupantes dos automóveis. Ao estacionar, manter o carro sempre fechado e com alarme ativado.

**“A segurança será possível com a ajuda de cada um. É importante que todos tenham acesso às informações sobre os cuidados. Além das assembleias e convenções a comunicação precisa ser frequente, seja por meio de comunicados, circulares, quadro de avisos, cópias de manual e portais virtuais”.**



## 8.2 Soluções para problemas comuns

### 8.2.1 Como desentupir a pia?

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

### 8.2.2 Como consertar a torneira que está vazando?

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

### 8.2.3 Como desentupir o chuveiro?

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

#### 8.2.4 Como regular a caixa de descarga acoplada da bacia sanitária?

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

#### Substituição:

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

#### 8.2.5 Boas práticas de convivência

- Respeite todos moradores, vizinhos e cidadãos. Além disso, participe das decisões expressando suas opiniões e sugestões para melhorar seu loteamento ou condomínio;
- Tenha sempre boas relações com seus vizinhos. Seja educado e procure cumprimentar todos;
- Respeite sempre a opinião dos outros, mesmo que você não pense do mesmo jeito;
- Não deixe de participar das reuniões do Condomínio, pois esta é a forma de você dar opiniões sobre a gestão e as decisões que envolvem a Administração do seu Residencial;
- Respeite os horários de silêncio estabelecidos;
- Caso seu condomínio permita animais (verifique a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno), não os deixe soltos nas áreas de uso comum e tenha cuidado para não interferir no sossego, na higiene e na segurança das outras pessoas. Não deixe seu animal de estimação fazer as necessidades nas áreas de uso comum. Os dejetos devem ser descartados corretamente, no lixo orgânico!
- A Convenção de Condomínio e o Regimento Interno existem para facilitar a convivência de todos. Procure conhecer a Convenção e o Regimento do seu condomínio e quais são seus direitos e deveres.

## 8.3 Operação dos equipamentos e suas ligações

### 8.3.1 Pedido de Ligações

O edifício já é entregue com as ligações definitivas de água e luz (áreas comuns).

Os responsáveis devem providenciar nas concessionárias os pedidos de ligações locais individuais de telefone, luz e gás central, pois elas demoram para ser executadas.

Verifique se a sua cidade possui programas específicos que permitem ao condomínio solicitar taxas reduzidas de consumo e inscreva-o.

### 8.3.2 Modificações e reformas

O imóvel foi projetado e construído dentro das normas técnicas e boas práticas de engenharia. É importante ressaltar, porém, que a construtora e/ou incorporadora não assume qualquer responsabilidade sobre as reformas e esses procedimentos acarretam na perda da garantia nos locais que sofreram intervenção externa.

Modificações só podem ser feitas com expressa autorização da CAIXA, visto que o empreendimento é financiado pela mesma. Além disto qualquer tipo de reforma deve ser comunicado por escrito ao condomínio com todas as modificações que serão feitas na unidade habitacional, a fim de que haja um controle dessas alterações.

Caso ainda assim deseje reformar sua unidade, sempre contrate empresa ou profissional habilitado e qualificado para a elaboração do projeto ou execução do serviço. Contrate, primeiramente, um projeto, para avaliar como ficará o imóvel após a intervenção. Esse projeto deve ser avaliado pelo profissional responsável pela parte técnica do edifício. A reforma deve sempre levar em conta as características gerais do prédio. Toda modificação deve seguir a NBR 16280 norma da ABNT que regulamenta as reformas em edificações e exige a apresentação de projeto assinado por engenheiro ou arquiteto, com devida ART ou RRT.

Nunca retire ou permita a retirada de elementos estruturais do prédio, tais como lajes, vigas e pilares de concreto armado e paredes estruturais.

Consulte os projetos e este Manual para avaliar a condição de uso em que seu apartamento foi projetado. Garanta que a carga prevista em projeto não seja ultrapassada, pois isto pode prejudicar a segurança e estabilidade de toda a edificação. Consulte os projetistas e a construtora antes de alterar o uso previsto inicialmente, como, por exemplo, a instalação de piscinas, banheiras, biblioteca, academias, salão de festas, instalação de ar-condicionado do tipo Split, entre outros.

As fachadas, por serem consideradas de uso comum, não podem ser modificadas sem autorização do condomínio. As fachadas são constituídas pelo revestimento, incluindo pintura, esquadrias e qualquer outro elemento externo à parede.

**Toda e qualquer modificação é de inteira responsabilidade do proprietário. As modificações feitas pelo proprietário/usuário resultam na perda da garantia da área modificada.**

### 8.3.3 Serviços de mudanças e transporte

- Para efetuar a mudança e o transporte dos móveis para o interior do apartamento, siga as seguintes recomendações:
- Avise o síndico ou administradora do prédio com antecedência;
- A mudança deverá seguir o Regulamento Interno do condomínio, seguindo os cuidados, recomendações e horários permitidos;
- Verifique as dimensões dos equipamentos e móveis que pretende transportar, avalie em função das aberturas e espaços disponíveis em corredores, escadarias, elevador e porta de entrada da sua unidade;
- Lembre-se que o transporte ocorrerá pela área de uso comum do prédio, até chegar à sua porta de entrada. Caso a entrada do prédio, escadarias, corredores ou elevadores sejam danificados, você será responsabilizado. Portanto, verifique se estes espaços estão protegidos;
- Evite içar móveis e equipamentos por cordas através das esquadrias, pois esta ação pode danificar elementos da fachada e ser perigoso aos funcionários da empresa contratada. Caso seja a única solução, tome as medidas de segurança necessárias, como o cálculo correto dos dispositivos de içamento, isolamento da área e proteção dos elementos que entrarão em contato com o equipamento ou móvel. **As atividades, bem como suas consequências e possíveis danos causados, são de inteira responsabilidade do proprietário.**

### 8.3.4 Aquisição e instalação de equipamentos

- Ao adquirir equipamentos para seu novo apartamento observe a potenciais e consumo para verificar se estão dentro da capacidade de seu imóvel.
- Toda instalação deve ser feita por profissional habilitado.
- Os quadros de luz das dependências das áreas comuns são entregues com o diagrama dos disjuntores (Manual do Condomínio);
- Ao adquirir qualquer equipamento, verifique primeiramente a compatibilidade da sua tensão (voltagem) e potência, que deverá ser, no máximo, igual à tensão (voltagem) e potência dimensionada em projeto para cada circuito;
- Na instalação de luminárias e chuveiros, solicite ao profissional habilitado que esteja atento ao total isolamento dos fios;

- Para sua orientação, o consumo de energia de seus equipamentos é calculado da seguinte forma: Potência x quantidade de horas de uso por mês = Consumo KWh por mês

## 8.4 Documentação técnica legal

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

### OBS:

- Incumbência pelo fornecimento inicial pode ser da construtora, incorporadora ou condomínio. - Incumbência pela renovação fica a cargo do proprietário ou condomínio.

| Documento  | Incumbência pelo fornecimento inicial                                    | Incumbência pela renovação                            | Periodicidade da renovação   | Localizado  |
|--|--|---|--|---|
| Manual do proprietário   | Construtora ou incorporadora   | Proprietário  | Pelo proprietário, quando houver alteração na fase de uso            | <a href="https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/">https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/</a><br>> Manual do Proprietário                   |
| Manual das áreas comuns  | Construtora ou incorporadora   | Condomínio  | Pelo condomínio quando houver alteração na fase de uso ou legislação | <a href="https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/">https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/</a><br>> Manual do Proprietário                   |
| Certificado de garantia dos equipamentos instalados                        | Construtora ou incorporadora   | Condomínio  | A cada nova aquisição/manutenção                                     | <a href="https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/">https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/</a><br>> Anexo 3 - Manuais de Equipamentos        |
| Notas fiscais dos equipamentos   | Construtora ou incorporadora   | Condomínio  | A cada nova aquisição/manutenção                                     | <a href="https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/">https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/</a><br>> Anexo 4 – Notas Fiscais dos Equipamentos |
| Manuais técnicos de uso, operação e manutenção dos equipamentos instalados | Construtora ou incorporadora   | Condomínio  | A cada nova aquisição/manutenção                                     | <a href="https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/">https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/</a><br>> Anexo 3 - Manuais de Equipamentos        |
| Auto de conclusão (Habite-se)  | Construtora ou incorporadora   | Não há  | Não há   | <a href="https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/">https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/</a><br>> Anexo 2 - Documentos                     |
| Alvará de aprovação e execução de edificação                               | Construtora ou incorporadora   | Não há desde que inalteradas as condições do edifício | Não há   | <a href="https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/">https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/</a><br>> Anexo 1 – Projetos > PPCI                |
| Projeto legais, aprovados em concessionárias e executivos                  | Construtora ou incorporadora   | Não há  | Não há   | <a href="https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/">https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/</a><br>> Anexo 1 - Projetos                       |
| Especificação, instituição de condomínio                                   | Condomínio<br>Importante: a minuta é de responsabilidade do incorporador | Não há  | Não há   | -   |
| Ata da assembleia de instalação do condomínio (registrada)                 | Condomínio   | Condomínio  | A cada alteração do síndico  | -   |

| Documento   | Incumbência pelo fornecimento inicial                                    | Incumbência pela renovação | Periodicidade da renovação | Localizado  |
|---|--|----------------------------|----------------------------|---|
| Convenção condominial   | Condomínio<br>Importante: a minuta é de responsabilidade do Incorporador | Condomínio                 | Quando necessário          | -   |
| Regimento interno   | Condomínio<br>Importante: a minuta é de responsabilidade do Incorporador | Condomínio                 | Quando necessário          | -   |
| Relação de proprietários  | Condomínio   | Condomínio                 | A cada alteração           | -   |
| Licenças ambientais   | Construtora ou incorporadora   | Condomínio                 | Quando necessário          | <a href="https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/">https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/</a><br>> Anexo 2 - Documentos |
| Documento   | Incumbência pelo fornecimento inicial                                    | Incumbência pela renovação | Periodicidade da renovação | -   |
| Recibo de pagamento do IPTU do último ano de obra, boleto(s) de IPTU (s) a serem pagos, cópia do processo de desdobramento do IPTU. | Construtora ou incorporadora   | Condomínio                 | Não há                     | <a href="https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/">https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/</a><br>> Anexo 2 - Documentos |
| Recibo de pagamento da concessionária de energia elétrica (último pagamento)  | Construtora ou incorporadora   | Condomínio                 | Não há                     | <a href="https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/">https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/</a><br>> Anexo 2 - Documentos |
| Recibo de pagamento da concessionária de água e esgoto (último pagamento)   | Construtora ou incorporadora   | Condomínio                 | Não há                     | <a href="https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/">https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/</a><br>> Anexo 2 - Documentos |
| Certificado de limpeza, desinfecção e potabilidade dos reservatórios de água potável  | Construtora ou incorporadora   | Condomínio                 | A cada seis meses          | <a href="https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/">https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/</a><br>> Anexo 2 - Documentos |
| Declaração de limpeza do poço de esgoto, poço de água servida, caixas de drenagem e esgoto  | Construtora ou incorporadora   | Condomínio                 | A cada ano                 | <a href="https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/">https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/</a><br>> Anexo 2 - Documentos |
| Relatório de vistoria de entrega de obra  | Construtora ou incorporadora   | Não há                     | Não há                     | Entregue ao Síndico   |
| Cadastro do condomínio no sindicato patronal  | Condomínio   | Condomínio                 | Não Há                     | -   |

| <b>Documento</b>  | <b>Incumbência pelo fornecimento inicial</b> | <b>Incumbência pela renovação</b> | <b>Periodicidade da renovação</b>                 | <b>Localizado</b>   |
|---|--|-----------------------------------|---|---|
| Aprovação de Vistoria Hidrossanitária   | Construtora ou incorporadora                 | Condomínio                        | Verificar legislação específica                   | <a href="https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/">https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/</a><br>> Anexo 2 - Documentos |
| Atestado de vistoria/fiscalização das instalações elétricas   | Construtora ou incorporadora                 | Condomínio                        | Verificar legislação específica                   | <a href="https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/">https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/</a><br>> Anexo 2 - Documentos |
| Sugestão ou modelo de programa de manutenção  | Construtora ou incorporadora                 | Não há                            | Não há  | Item 7 dos Manuais do Proprietário e Condomínio   |
| Livro de atas de assembleias/presença   | Condomínio                                   | Condomínio                        | A cada alteração                                  | -   |
| Livro do conselho consultivo  | Condomínio                                   | Condomínio                        | A cada alteração                                  | -   |
| Inscrição do edifício na receita federal (CNPJ)   | Condomínio                                   | Condomínio                        | A cada alteração do síndico                       | -   |
| Inscrição do condomínio no ISS  | Condomínio                                   | Condomínio                        | Não há  | -   |
| Inscrição do condomínio no sindicato dos empregados   | Condomínio                                   | Condomínio                        | Não há  | -   |
| Apólice de seguro de incêndio ou outro sinistro que cause destruição (obrigatório) e outros opcionais | Condomínio                                   | Condomínio                        | A cada ano  | -   |
| Relação de moradores  | Condomínio                                   | Condomínio                        | A cada alteração                                  | -   |
| Procurações (síndico, proprietários etc)  | Condomínio                                   | Condomínio                        | A cada alteração                                  | -   |
| Documentos de registros de funcionários do condomínio de acordo com a CLT                             | Condomínio                                   | Condomínio                        | A cada alteração de funcionário, quando aplicável | -   |
| Cópia dos documentos de registro dos funcionários terceirizados                                       | Condomínio                                   | Condomínio                        | A cada alteração de funcionário, quando aplicável | -   |
| Programa de prevenção de riscos ambientais (PPRA) (conforme NR 09 do MTE)                             | Condomínio                                   | Condomínio                        | A cada ano  | -   |

| Documento  | Incumbência pelo fornecimento inicial | Incumbência pela renovação | Periodicidade da renovação                              | Localizado |
|--|---------------------------------------|----------------------------|---|------------|
| Programa de controle médico de saúde ocupacional (PCMSO) (conforme NR 07 do MTE) | Condomínio                            | Condomínio                 | A cada ano, quando aplicável                            | -          |
| Atestado de brigada de incêndio  | Condomínio                            | Condomínio                 | A cada ano  | -          |
| Documento  | Incumbência pelo fornecimento inicial | Incumbência pela renovação | Periodicidade da renovação                              | -          |
| Contrato do sistema e instrumentos de prevenção e combate a incêndio             | Condomínio                            | Condomínio                 | A cada ano  | -          |
| Livro de ocorrências da central de alarmes                                       | Condomínio                            | Condomínio                 | A cada ocorrência                                       | -          |
| Certificado de desratização e desinsetização                                     | Condomínio                            | Condomínio                 | A cada seis meses                                       | -          |
| Cadastro do condomínio junto às concessionárias de serviços                      | Construtora ou incorporadora          | Condomínio                 | Não há (desde que inalteradas as condições do edifício) | Síndico    |

**IMPORTANTE:**

*Os documentos relacionados devem ser mantidos em local seguro. Seu conteúdo somente deverá ser utilizado para fins de garantia de funcionalidade do edifício e comprobatória de atendimento a quesitos legais.*

**OBSERVAÇÕES**

1. O síndico é responsável pelo arquivo dos documentos, garantindo a sua entrega a quem o substituir, mediante protocolo discriminando item a item;
2. Recomenda-se que o síndico guarde os documentos legais e fiscais no mínimo por 10 anos; documentos referentes a pessoal, 30 anos; e documentos do programa de manutenção pelo período de vida útil do sistema especificado em projetos;
3. Recomenda-se que os documentos comprobatórios da realização da manutenção sejam organizados e arquivados de acordo com a norma ABNT NBR 5674, de modo a evidenciar a realização das manutenções previstas no programa de manutenção da edificação;
4. Os documentos devem ser guardados para evitar extravios, danos e deterioração e de maneira que possam ser prontamente recuperáveis, conforme descreve a ABNT NBR 5674;



5. Os documentos podem ser entregues e/ou manuseados em meio físico ou eletrônico;
6. No caso de troca de síndico, deverá haver a transferência da documentação do condomínio mediante protocolos discriminados item a item;
7. Os documentos entregues pela construtora e/ou incorporadora poderão ser originais, em cópias simples ou autenticadas, conforme documento específico;
8. As providências para a renovação dos documentos, quando necessárias, são de responsabilidade do síndico.

## **9 ANEXOS**

### **9.1 Memorial descritivo**

- <https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/> > Anexo 1 – Projetos

### **9.2 Limpeza das Redes Pluvial e Cloacal e Caixas de Passagem**

- <https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/> > Anexo 2 – Documentos

### **9.3 Limpeza de Caixa D'água**

- <https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/> > Anexo 2 – Documentos

### **9.4 Prazos de Garantia**

- <https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/> > Manual do Proprietário

### **9.5 Projeto Arquitetônico**

- <https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/> > Anexo 1 – Projetos

### **9.6 Projeto Elétrico, Telefônico e Antena de TV**

- <https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/> > Anexo 1 – Projetos

### **9.7 Projeto Hidrosanitário**

- <https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/SalgadoFilho/> > Anexo 1 – Projetos