



**BALIZA**  
CONSTRUTORA

# Manual do Condomínio

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 do empreendimento, 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 de todo o empreendimento, 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 “Desenvolver empreendimentos cada vez melhores, respeitando o meio ambiente, visando a satisfação do cliente e o desenvolvimento da empresa”, oferecemos o **Manual de utilização e Manutenção das áreas de Uso Comum**, que tem como objetivo auxiliar na “Pós-ocupação” 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 de dispositivos 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 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.

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 o empreendimento, 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.....	8
1.1	Manual .....	8
1.2	Empreendimento .....	8
1.3	Definições .....	9
2	GARANTIAS E ASSISTENCIA TÉCNICA.....	13
2.1	Prazos de garantias .....	13
2.2	Perdas das garantias.....	15
2.3	Assistência Técnica .....	17
2.3.1	Solicitação de Assistência Técnica .....	17
3	OCUPANDO O CONDOMÍNIO.....	18
3.1	Perguntas mais frequentes.....	18
3.2	Áreas de uso comum.....	21
4	MEMORIAL DESCRITIVO.....	21
5	FORNECEDORES.....	22
5.1	Relação de projetistas.....	22
5.2	Relação de fornecedores de serviços.....	23
5.3	Relação de fornecedores de materiais .....	25
5.4	Relação de fornecedores de parceiros da BALIZA que também recomendamos. 29	
5.5	Serviços de utilidade pública .....	30
6	OPERAÇÃO, USO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO.....	30
6.1	Fundações.....	30
6.2	Estruturas .....	33
6.3	Alvenarias.....	34
6.4	Impermeabilização .....	37
6.5	Esquadrias .....	39
6.5.1	Esquadria de madeira, ferragens e maçanetas.....	39
6.5.2	Esquadrias de Alumínio e vidro .....	40
6.5.3	Esquadrias de aço .....	40
6.6	Revestimentos .....	42
6.6.1	Reboco Interno Argamassado e Gesso.....	42

6.6.2	Reboco Externo Argamassado .....	42
6.6.3	Pintura Externa .....	43
6.6.4	Pintura Interna .....	44
6.6.5	Pisos.....	46
6.7	Forros.....	47
6.8	Instalações Elétricas e Telefônicas .....	48
6.8.1	Instalações de ar condicionado.....	51
6.8.2	Instalações Telefônicas.....	52
6.8.3	Instalação de Antena/ Interfone .....	53
6.9	Instalações Hidrossanitárias.....	53
6.9.1	Abastecimento de água.....	54
6.9.2	<b>Bombas – confirmar informações do quadro e substituir imagens</b> .....	54
6.10	Louças/ Metais.....	59
6.11	Telhado .....	60
6.12	Churrasqueira .....	61
6.13	Instalações de Gás .....	61
6.14	Instalações de Combate ao Incêndio.....	62
6.15	Jardins.....	63
6.16	<b>Sistema de Coleta de Lixo</b> .....	64
	64	
6.17	Playground .....	65
	65	
6.18	Piscinas.....	65
	65	
7	PROGRAMA DE MANUTENÇÕES PREVENTIVAS .....	66
8	INFORMAÇÕES COMPLEMENTÁRES – INFORMAÇÕES ÚTEIS.....	74
8.1	Meio Ambiente e Sustentabilidade .....	74
8.1.1	DICAS IMPORTANTES PARA ECONOMIA DE ENERGIA ÁGUA.....	74
8.1.2	DICAS IMPORTANTES PARA ECONOMIA DE ENERGIA ELÉTRICA .....	74

8.1.3	COLETA SELETIVA .....	75
8.1.4	DICAS IMPORTANTES PARA SEGURANÇA .....	76
8.1.5	DICAS IMPORTANTES PARA A SUA PREVENÇÃO E DE SUA FAMÍLIA... ..	76
8.1.6	Recomendações para situações de emergência .....	77
8.1.7	Segurança do Trabalho .....	78
8.1.8	Segurança Patrimonial .....	81
8.2	Soluções para problemas comuns .....	82
8.2.1	Como desentupir a pia? .....	82
8.2.2	Como consertar a torneira que está vazando? .....	83
8.2.3	Como desentupir o chuveiro? .....	83
8.2.4	Como regular a caixa de descarga acoplada da bacia sanitária?.....	83
8.2.5	Boas práticas de convivência .....	83
8.3	Operação dos equipamentos e suas ligações.....	84
8.3.1	Pedido de Ligações .....	84
8.3.2	Modificações e reformas .....	84
8.3.3	Serviços de mudanças e transporte .....	85
8.3.4	Aquisição e instalação de equipamentos .....	86
8.4	Documentação técnica legal .....	86
9	ANEXOS .....	91
9.1	Memorial descritivo .....	91
9.2	Relação de Materiais e Fornecedores .....	91
9.3	Limpeza de Fossa Séptica .....	91
9.4	Limpeza de Caixa D'água .....	91
9.5	Prazos de Garantia .....	91
9.6	Projeto Arquitetônico .....	91
9.7	Projeto Elétrico, Telefônico e Antena de TV .....	91
9.8	Projeto Hidrosanitário .....	91

# 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 áreas comuns 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 Verona 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 Pontes de Miranda, nº 101, no Bairro Feitoria em São Leopoldo/RS, sendo composto por 160



apartamentos, distribuídos em 8 blocos. Completam o condomínio uma central de gás, um campo de futebol, um salão de festas, uma portaria, um *playground*, duas churrasqueiras e duas piscinas sendo uma adulto e outra infantil.

Juntamente com este manual são entregues cópias das seguintes chaves:

- 01 cópia da chave do portão que dá acesso de pedestre ao empreendimento;
- 02 cópias da chave do portão que dá acesso de veículos ao empreendimento;
- 02 cópias de chave de cada porta de acesso a portaria;

- 01 cópia da chave da porta do banheiro da portaria;
- 02 cópias de chave de cada porta de acesso ao salão de festa;
- 02 cópias da chave de cada porta de banheiro do salão de festa;
- 02 cópias da chave do cadeado do portão da piscina;
- 02 cópias da chave do portão de acesso a área dos reservatórios;
- 02 cópias da chave da porta de acesso a casa de bombas;
- 02 cópias da chave da porta de acesso ao medidor de cada bloco;

### 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, dispendo, 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 todos os proprietários cumpram sua parte sempre respeitando os serviços realizados pela construtora e as recomendações por ela passadas. Cabe ao síndico 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				
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos				Segurança e estabilidade global Estanqueidade de fundações e contenções

Sistemas, elementos, componentes e Instalações				
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, Iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial.	Instalação Equipamentos			
Instalações elétricas tomadas/interruptores/disjuntores/fios /cabos/eletrodutos/caixas e quadros	Equipamentos		Instalação	
Instalações hidráulicas e gás - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto, colunas de gás				Integridade e Estanqueidade
Instalações hidráulicas e gás coletores/ramais/louças/caixas de descarga/bancadas/metais sanitários/sifões/ligações flexíveis/ válvulas/registros/ralos/tanques	Equipamentos		Instalação	
Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de madeira	Empenamento Descolamento Fixação			
Esquadrias de aço	Fixação Oxidação			
Esquadrias de alumínio e de PVC	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Fechaduras e ferragens em geral	Funcionamento Acabamento			
Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa/gesso liso/ componentes de gesso acartonado		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		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	

Sistemas, elementos, componentes e Instalações				
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Pisos de madeira – tacos, assoalhos e decks	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos molháveis	
Pintura/verniz (interna/externa)		Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência			
Vidros	Fixação			
<p><b>OBS. 1: Quaisquer falhas perceptíveis visualmente, como riscos, lascas, trincas em vidros, etc devem ser explicitadas no momento da vistoria de entrega.</b></p> <p><b>OBS. 2: Após o término de garantia, os serviços que forem recorrentes serão atendidos, desde que estejam dentro do período de 180 dias após o último serviço realizado.</b></p> <p><b>OBS. 3: Quaisquer vícios aparentes têm o prazo de 90 dias após a entrega do imóvel para solicitações de atendimentos de pós obra, atendendo o art. 26 do Código do Consumidor.</b></p>				

## 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;

**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 Sem o contato do cliente após 7 dias úteis após a vistoria da equipe técnica, para agendamento da manutenção dos serviços.

### 3 OCUPANDO O CONDOMÍNIO

#### 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>
<b>Como peço a ligação de uma linha telefônica/internet?</b>	<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>

Perguntas frequentes	Como prosseguir
<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 peço a ligação de gás do meu apartamento?</b></p>	<p>Seu apartamento possui rede de abastecimento de gás (GLP – Gás Liquefeito de Petróleo) com medidores individuais para a realização da leitura de cada apartamento. É de responsabilidade do condomínio buscar fornecedor habilitado de gás para a aquisição dos botijões de gás especificados em projeto, assim como colocação da rede em funcionamento.</p> <p>E imprescindível que as mangueiras e as válvulas utilizadas nos fogões/churrasqueiras sejam as aprovadas pelas Normas Técnicas de Segurança, e as mesmas devem ser substituídas após o vencimento para evitar acidentes.</p> <p><b><u>É EXPRESSAMENTE PROIBIDO E PERIGOSO armazenar gás em cilindros (liquinhos, bujão de gás...) dentro dos apartamentos independente do uso e periodicidade.</u></b></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 shafs 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 7500W</b>.</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 instalação do meu fogão a gás?</b></p>	<p>Seu apartamento possui ponto de gás localizado na cozinha oriundo da central de gás.</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(s) para instalação de ar condicionados na sala e nos quartos. 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>

Perguntas frequentes	Como prosseguir
Como procedo para a fixação de móveis e quadros no meu apto?	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.
Onde coloco, como devo tratar o lixo (resíduos) do meu apto?	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.
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?	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.  <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.
Como procedo para a instalação de máquinas de lavar e ou secar no meu apto?	Seu apartamento possui ponto de entrada e saída de água para máquina de lavar localizada na área de serviço (Sacada).  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.
O que faço se ocorrer um curto circuito ou precisar manusear fios elétricos?	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.  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.
Posso remover alguma parede ou abrir algum “vão” no apartamento?	<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> <b>Exemplo: Condicionadores de ar, permitido apenas Split.</b>
Posso lavar as dependências da minha unidade com água corrente?	Não é permitido jogar água para limpeza das unidades, pois podem ocasionar em infiltração no piso laminado, sendo de sua responsabilidade quaisquer problemas neste item.

### 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, peça aos moradores que oriente os carregadores a transitarem apenas sobre a rua – não transite sobre a área destinada aos estacionamentos e não tente levar o caminhão até a entrada do bloco, 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/Verona/> > Anexo 1 – Projetos > Arquitetônico. 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 Arquitetura de Interiores	Baliza Empreendimentos Imobiliários / (51) 3588-7014
Projeto Arquitetônico	Baliza Empreendimentos Imobiliários / (51) 3588-7014
Projeto de Cobertura	Baliza Empreendimentos Imobiliários / (51) 3588-7014
Projeto Elétrico	Alta Vista Projetos e Construções / (51) 99169-6325
Projeto de guarda-corpo	RB Engenharia / (51) 3783-5942
Projeto Estrutural	AMM Projetos e Consultoria LTDA / (53) 3303-0818
Projeto de fundação e contenção	SHIP AMERICA / (51) 3029-0380
Projeto de instalação de gás	Solution Instalações e Comércio de Peças Ltda/ (51) 3031-3945
Projeto de instalação hidrossanitária	Cyro Carlos Bonetto Silva – ME/ (51) 3037-6610
Projeto de geometria das vias	Baliza Empreendimentos Imobiliários / (51) 3588-7014
Projeto de proteção e combate a incêndio (PPCI)	Firehouse prevenção contra incêndio LTDA/ (51) 3568-4763
Projeto de paisagismo	Baliza Empreendimentos Imobiliários / (51) 3588-7014
Projeto de pavimentação	Baliza Empreendimentos Imobiliários / (51) 3588-7014
Projeto de terraplenagem	Baliza Empreendimentos Imobiliários / (51) 3588-7014
Projeto de telhado	Baliza Empreendimentos Imobiliários / (51) 3588-7014

PROJETO	EMPRESA/ CONTATO
Projeto de segurança do trabalho	RB Engenharia / (51) 3783-5942

## 5.2 Relação de fornecedores de serviços

SERVIÇO	EMPRESA/ CONTATO
Assentamento de cerâmica	MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / (51) 3037-7074
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	MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / (51) 3037-7074
Instalação da piscina	PISCINAS PEDRA REDONDA LTDA / (51) 3248 - 7706
Instalações de calhas e rufos	DULE & FURH ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA / (51) 3191 - 0152
Instalações de esquadrias	MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / (51) 3037-7074
Instalações de gás	SOLUTION INSTALAÇÕES E COMÉRCIO DE PEÇAS LTDA / (51) 3031 - 3945

<b>SERVIÇO</b>	<b>EMPRESA/ CONTATO</b>
Instalações de portas	MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / (51) 3037-7074
Instalações de metais e louças sanitárias	MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / (51) 3037-7074
Instalações hidráulicas internas	MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / (51) 3037-7074
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 LINO / (51) 9736-0326
Paredes em alvenaria	MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / (51) 3037-7074
Paredes e elementos em gesso	MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / (51) 3037-7074
Pintura dos apartamentos e fachada	MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / (51) 3037-7074
Playground	MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / (51) 3037-7074
Portão de acesso	ESQUADRIAS METÁLICAS CRS LTDA / (51) 3035 - 4424
Pavimentação	MAKYSINOS TRNASPORTE LTDA / (51) 3035 - 2515
Redes de água e esgoto	MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / (51) 3037-7074
Sondagem	SHIP AMERICA FUNDAÇÕES, SONDADES E CONSULTORIA GEOTÉCNICA LTDA / (51) 30290380
Telhado	MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / (51) 3037-7074

SERVIÇO	EMPRESA/ CONTATO
Terraplenagem	MAKYSINOS TRNASPORTE LTDA / (51) 3035 - 2515

### 5.3 Relação de fornecedores de materiais

MATERIAL		EMPRESA/ CONTATO
Aço estrutural		ARCELOR MITTAL BRASIL S.A/ (51) 3442-7776
Areia		GAMA MINERADORA LTDA / (51) 3590-6261
Argamassa Estabilizada		SUPERMIX CONCRETO S/A / (51) 3920-1500  CONCRESUL BRITAGEM LTDA/ (51) 3524-6711
Argamassa Industrializada		VOTORANTIM CIMENTOS S/A / (51) 3458-9900
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
	Áreas comuns - piscina	ANGELGRES REVESTIMENTOS CERAMICOS LTDA- (48) 2101-0600-
Piso Laminado		DURATEX S.A. – (51) 08000-5574
Cimento		VOTORANTI CIMENTOS S/A / (51) 3458-9900

MATERIAL		EMPRESA/ CONTATO
Concreto		SUPERMIX CONCRETO AS / (51) 3452 - 1052
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	CORDEIRO CABOS ELÉTRICOS S/A
	Cabos de baixa tensão	P. W. Indústria de Condutores Elétricos LTDA./ (51) 3057-9092
	Cabos de telefonia/ interfone	SULCABOS COM E REP LTDA / (51) 3072-6006
	Campainha	ECEL ELETRO COMERCIAL ERGON LTDA./ (51) 3396-0502
	Disjuntores	SULCABOS COM E REP LTDA / (51) 3072-6006 - Marca: Eaton
	Eletrodutos	KRONA TUBOS E CONEXÕES S.A. / (47) 3431-7800
	Fios elétricos	P. W. Indústria de Condutores Elétricos LTDA./ (51) 3057-9092
	Lâmpadas e luminárias	ECEL ELETRO COMERCIAL ERGON LTDA./ (51) 3396-0502
	Medidor de consumo	AUTOTECRS AUTOMAÇÃO E TECNOLOGIA LTDA ME / (51) 3106-7611
	Quadro de distribuição	AUTOTECRS AUTOMAÇÃO E TECNOLOGIA LTDA ME / (51) 3106-7611
	Tomadas e interruptores	ECEL ELETRO COMERCIAL ERGON LTDA./ (51) 3396-0502
	Materiais Hidráulicos, de incêndio e gás	Bombas hidráulicas
Calhas e rufos		MF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / (51) 3037-7074
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
Filtro de piscina		PISCINAS PEDRA REDONDA LTDA / (51) 3248-7706

MATERIAL		EMPRESA/ CONTATO
	Mangueira flexível para instalação GLP	SOLUTION INSTALAÇÕES E COMÉRCIO DE PEÇAS LTDA (51) 99350-4509
	Medidor de consumo	SOLUTION INSTALAÇÕES E COMÉRCIO DE PEÇAS LTDA (51) 99350-4509
	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, Conectores e buchas das instalações de gás	SOLUTION INSTALAÇÕES E COMÉRCIO DE PEÇAS LTDA / (51) 99350-4509
	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 / 0800-5574
	Torneiras	DOCOL METAIS SANITARIOS LTDA / 0800-47433
	Vaso sanitário	DURATEX S/A / 0800-5574
Piscina		PISCINAS PEDRA REDONDA LTDA / (51) 3248-7706
Placas de gesso acartonado		CEMEAR COM. E REPRESENTAÇÕES LTDA / (51) 3061-5990
Placas de shafts		MERC KITS E SOLUÇÕES HIDRÁULICAS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA/ (11) 2789-0777
Plantas dos jardins		VIVEIRO ZIMERMAN LTDA /

MATERIAL		EMPRESA/ CONTATO
		(51) 3533 - 9383
Portas	Madeira	COMPENSADOS PINHAL LTDA (49) 3366-1146
	Aço	DULE & FUHR ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA / (51) 3191-0152
Telhas		SAINT GOBAIN BRASILIT LTDA / (51) 3205-4040- BRASILIT
Blocos Estruturais		PAULUZZI PRODUTOS CERÂMICOS 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 DE CIMENTO LTDA./ (51) 3562-2388
Vidros Aramados		VIDRAÇARIA ESTRELA LTDA/ (51) 3588-3866

**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 o empreendimento e fazer as manutenções necessárias, de acordo com as normas técnicas vigentes.

A responsabilidade do proprietário e síndico 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 blocos de coroamento e reforço em vigas). 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 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;
- Não danifique, corte ou interrompa a tubulação de drenos. Caso isso ocorra acidentalmente, providencie imediatamente seu reparo;
- 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 cerâmica 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:

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

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

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.



### Cuidados de Uso

---

- É proibida a retirada, cortes ou aberturas nas paredes, pois estas têm função estrutural.
- 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 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.

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, energia elétrica ou gás;
- 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 cobrimento 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 manter os ambientes bem ventilados. 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.

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 externa da laje térrea:** Aplicadas três demãos de impermeabilizante a base de cimento polimérico em sentidos perpendiculares na face externa da laje térrea, além de faixas 20 cm abaixo (sobre a lateral da viga de fundação) e 20 cm acima (sobre a lateral externa da primeira fiada de alvenaria estrutural).

**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 das lajes do acesso aos blocos e cubículo de medidores:** Aplicada manta asfáltica em toda a laje e 20cm nas laterais em alvenaria, por empresa especializada.

<b>Material</b>	<b>Impermeab.</b>	<b>Definição e local utilizado</b>	<b>Fotos</b>
Argamassa Modificada com Polímero	<b>RÍGIDA</b>	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 Emulsão Asfáltica	<b>FLEXÍVEL</b>	Produto impermeabilizante, moldado no local, com ou sem estruturante, aderindo material resultante da dispersão de asfalto em água, através de agentes emulsificantes. Utilizado nas lajes de acesso ao bloco e cubículo de medidores elétricos.	



### **Cuidados de Uso**

- Não alterar o paisagismo com plantas que possuam raízes agressivas, que podem danificar a impermeabilização ou obstruir os drenos de escoamentos;
- Manter ralos, grelhas e extravasores nas áreas descobertas sempre limpos;
- 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;



### **Manutenção Preventiva**

- Conforme as condições descritas no item 7 Programa de Manutenção Preventivas deste Manual, acrescidas de:
- Não efetuar raspagens nas faces das vigas de fundação, sob risco de remover a camada de

impermeabilização;

- Não remover o revestimento (reboco argamassado externo) até a altura de 50 cm no pavimento térreo; tal procedimento pode remover a camada impermeabilizante presente na alvenaria;

### **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**



### **Descrição e Característica**

---

Componente construtivo, de madeira ou outro material, 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.

#### **6.5.1 Esquadria de madeira, ferragens e maçanetas**

As esquadrias são do modelo Curupixa IMP, com folha de núcleo em colmeia (papelão) tendo como adesivo ureia-formoldeido / P.V.A. / E.V.A., fechadura PALI-4053-PY-R23 e conjunto de três dobradiças SOPRANO PINO BOLA SEM ANEL 3 x 2.5". Os marcos e alizares são modelo batente/guarnição reguláveis revestidos curupixa, com adesivos em cola PVA. As dimensões estão definidas no projeto arquitetônico. Locais de utilização abaixo.

- **Salão de Festas (Banheiros):** Uma folha de abrir, com maçaneta de alavanca, marco e folha.
- **Portaria (Banheiro):** Uma folha de abrir, com maçaneta de alavanca, marco e folha.

### 6.5.2 Esquadrias de Alumínio e vidro

- **Salão de Festa:** janela do tipo Alumasa duas folhas de correr 4 mm e dimensões conforme projeto nas dependências principais e janela do tipo Alumasa maxi-ar com vidro mini-boreal 4 mm e dimensões conforme projeto nos banheiros.
- **Portaria:** : janela do tipo Alumasa duas folhas de correr 4 mm e dimensões conforme projeto nas dependências principais e janela do tipo Alumasa maxi-ar com vidro mini-boreal 4 mm e dimensões conforme projeto nos banheiros.

### 6.5.3 Esquadrias de aço

- Salão de Festa: portas de aço, com vidro fixo;
- Portaria: porta de aço, com vidro fixo;
- Circulação dos blocos: portas de aço com venezianas e vidro basculante, e janelas de aço com vidros basculante;
- Medidores de energia: portas de aço com venezianas
- Casa de Bombas: portas de aço com venezianas
- Central de gás: portas de aço com tela ventilada



### **Cuidados de Uso**

---

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias decorrentes de ações de intempéries;
- As esquadrias devem abrir e fechar suavemente, não devendo ser forçadas;
- Procure não bater com força excessiva as portas e janelas, evitando que fissuras apareçam nas paredes junto aos marcos e danos às próprias esquadrias. As batidas excessivas também podem comprometer a fixação das mesmas à parede.
- 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 de madeira das entradas dos apartamentos, durante lavagem das circulações;
- Para evitar o apodrecimento da madeira e o aparecimento de manchas, evite molhar a parte inferior das portas de entradas dos apartamentos;
- 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 das portas de entrada dos apartamentos;
- Manter a integridade da massa de fixação dos vidros constantes nas portas de aço das áreas comuns
- 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.



## **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;
- 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 instaladas 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.

## 6.6 Revestimentos

### 6.6.1 Reboco Interno Argamassado e Gesso



#### Descrição e Característica

---

As paredes internas receberam revestimento argamassado nas áreas úmidas e gesso nas áreas secas, conforme sistema de revestimentos descrito abaixo.

#### **Salão de festas:**

- **Salão:** Reboco não taliscado em pasta de gesso.
- **Banheiro:** Chapisco e reboco argamassado em todas as paredes;

#### **Portaria:**

- **Portaria:** Reboco não taliscado em pasta de gesso.
- **Banheiro:** Chapisco e reboco argamassado em todas as paredes;

#### **Blocos:**

- **Circulação interna:** Reboco não taliscado em pasta de gesso.

### 6.6.2 Reboco Externo Argamassado



#### Descrição e Característica

---

Todas as paredes externas foram chapiscadas e revestidas com reboco argamassado, que serve de proteção contra umidade e ruídos acústicos.



### **Cuidados de Uso**

---

- Não bata, quebre ou raspe quaisquer partes do reboco externo, em hipótese alguma;
- Caso surjam manchas ou fissuras no revestimento, contate imediatamente a Construtora para inspeção;

#### 6.6.3 Pintura Externa



### **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 externa:

- 01 demão de selador / 01 demão de textura acrílica hidro-repelente

**IMPORTANTE:** Para realizar qualquer atividade nas fachadas do empreendimento, deve ser contratado um profissional habilitado fazendo uso dos pontos de ancoragem, conforme os projetos de ancoragem (<https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/Verona/> > Anexo 1 – Projetos > [Segurança do Trabalho](#) >) e acompanhamento por um profissional habilitado mediante a apresentação de ART – Anotação de Responsabilidade Técnica e/ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica.

Toda e qualquer abertura que ocorrer nas fachadas deve-se fazer o devido reparo evitando que fique alguma possibilidade de entrada de água.

A montagem e utilização desses equipamentos deve atender aos requisitos de segurança respeitando as Normas Regulamentadoras e leis vigentes.



## Cuidados de Uso

- Quando manchadas, as paredes devem ser limpas com esponja ou pano limpo, levemente umedecido e sabão neutro em pequena quantidade;
- Não bata raspe quaisquer partes do revestimento externo, em hipótese alguma;
- Não utilizar lava-jatos de água de alta pressão para limpeza das fachadas. A força do jato pode arrancar partes dos revestimentos e até infiltrar água dentro dos apartamentos pela ventilação permanente do gás. Isto poderá comprometer a impermeabilização da parede;
- As fachadas e seus elementos constituintes, devem ser pintados a intervalos regulares (conforme item 7 Programa de Manutenções Preventivas), de forma a evitar envelhecimento, a perda do brilho, o descascamento e o aparecimento de fissuras, que podem causar infiltrações;
- Sempre que a pintura for refeita, deverá ser realizado um tratamento da superfície que receberá a tinta, de forma a tratar as fissuras e desgastes provenientes da ação das intempéries e movimentação da estrutura, evitando a infiltração da água por estes pontos;
- Caso surjam manchas ou fissuras no revestimento, contate imediatamente a Construtora para inspeção.



## Manutenção Preventiva

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

### 6.6.4 Pintura Interna



## 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.

- **Circulação dos blocos:** As paredes internas das circulações das escadarias receberam 01 demão de fundo preparador para gesso / 01 demão de tinta acrílica; os tetos receberam 01 demão de fundo selador / 01 demão de textura acrílica;
- **Escadas dos blocos:** As escadas receberam 02 demãos de tinta acrílica para piso;

- **Salão de festas:** As paredes receberam 01 demão de fundo selador e 01 demão de tinta acrílica;
- **Portaria:** As paredes e tetos receberam 01 demão de fundo selador e 01 demão de tinta 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 Salão de Festas e Portaria continuamente ventilados, deixando as janelas abertas o máximo possível, especialmente do banheiro;**
- **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.
- As áreas internas (áreas de uso comum) e as fachadas e seus elementos constituintes, devem ser pintados a intervalos regulares (indicados neste manual), de forma a evitar envelhecimento, a perda do brilho, o descascamento e o aparecimento de fissuras, que podem causar infiltrações.
- As áreas de circulação devem permanecer arejadas e bem ventiladas, prevenindo a presença de mofos, em todas as estações do ano.
- Não é de responsabilidade da empresa a presença de mofos ou manchas provenientes disto e sim do condomínio.



### **Manutenção Preventiva**

---

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

## 6.6.5 Pisos

### 6.6.5.1 Cerâmico



#### Descrição e Característica

---

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 condomínio pelo síndico, 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. Os locais que receberão este revestimento são os seguintes:

- **Circulação dos blocos:** Cerâmica PEI 4 esmaltada
- **Salão de festas:** Cerâmica PEI 4 esmaltada
- **Portaria:** Cerâmica PEI 4 esmaltada
- **Piscina (entorno):** Cerâmica PEI 5 - antiderrapante



#### 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 forro do pavimento abaixo.
- 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 de pias, 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;
- **CASO OCORRA ALGUMA MANUTENÇÃO 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.**

#### 6.6.5.2 Piso Intertravado



##### **Descrição e Característica**

---

Com boa aderência e superfície plana, os blocos intertravados são peças modulares de concreto, assentados sobre um colchão de areia e travado através de contenção lateral e por atrito entre as peças. No empreendimento este piso foi aplicado nos seguintes locais:

- Ruas internas
- Estacionamento



##### **Cuidados de Uso**

---

- Para lavagem do piso, não utilize lavadora a jato de alta pressão na posição vertical pois pode ocorrer a perda de areia existente entre as peças;
- Preferencialmente utilize vassoura para limpeza;
- Se parte do piso apresentar erosão, contate imediatamente a Construtora.

## 6.7 Forros



##### **Descrição e Característica**

---

- **Circulação dos blocos:** Tanto no forro quanto no entepiso nas áreas das escadarias foi executado laje em concreto aparente somente texturada conforme item pintura (podem apresentar pequenos furos na laje devido à incorporação de ar durante a concretagem, sendo este aspecto inerente ao processo construtivo).

- **Salão de Festas:** forro em laje em concreto aparente somente texturada conforme item pintura (podem apresentar pequenos furos na laje devido à incorporação de ar durante a concretagem, sendo este aspecto inerente ao processo construtivo).
- **Portaria:** forro em laje de concreto aparente somente texturada conforme item pintura (podem apresentar pequenos furos na laje devido à incorporação de ar durante a concretagem, sendo este aspecto inerente ao processo construtivo).



### **Cuidados de Uso**

---

- Não permitir umidade no forro;
- Caso perceba sinais de umidade nos forros das áreas comuns, verificar imediatamente a condição dos telhados, pois pode haver infiltração através das telhas.
- **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.

## **6.8 Instalações Elétricas e Telefônicas**



### **Descrição e Característica**

---

A rede elétrica é um 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 foram todos testados e não devem apresentar problemas.

Cada bloco de apartamentos possui quadro de distribuição de circuitos (SERVIÇO), onde estão colocados disjuntores, que são chaves de segurança dos diversos circuitos do imóvel. Também possuem estes quadros a Portaria e o Salão de Festas.

**OBSERVAÇÃO:** Recomenda-se que a porta do quadro de medidores seja mantida permanentemente chaveada, evitando o acesso de crianças e de pessoas sem conhecimento das instalações elétricas. É importante que o zelador/porteiro ou pessoa responsável tenha conhecimento da localização de todos os disjuntores do prédio e o local ao qual eles pertencem.

DESCRIÇÃO DOS CIRCUITOS – SERVIÇO (por bloco)				
CIRCUITO	TIPO/ CARGA	ILUM. (W)	TOM. (W)	ESPECIFICAÇÃO
01	Disjuntor monofásico 16A	700	-	ILUMINAÇÃO
02	Disjuntor monofásico 20A	-	1000	TOMADAS PPCI
03	Disjuntor monofásico 20A	1000	-	ILUMINAÇÃO EXTERNA
04	Disjuntor monofásico 20A	1000	-	ILUMINAÇÃO EXTERNA
-	Disjuntor monofásico 20A	3700		GERAL

Os circuitos de iluminação externa do quadro anterior se referem às luminárias fixadas às paredes térreas externas dos blocos.

DESCRIÇÃO DOS CIRCUITOS - PORTARIA				
CIRCUITO	TIPO/ CARGA	ILUM. (W)	TOM. (W)	ESPECIFICAÇÃO
-	Disjuntor trifásico 32A	2100		GERAL
01	Disjuntor monofásico 16A	100		ILUMINAÇÃO
02	Disjuntor monofásico 20A		1000	TOMADAS COMUNS
03	Disjuntor monofásico 20A		200	ILUMINAÇÃO/SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA
04	Disjuntor trifásico 40A		800	MOTOR PORTÃO (PREVISÃO)

O item iluminação do quadro acima contempla também a luminária externa.

DESCRIÇÃO DOS CIRCUITOS – SALÃO DE FESTAS				
CIRCUITO	TIPO/ CARGA	ILUM. (W)	TOM. (W)	ESPECIFICAÇÃO
-	Disjuntor trifásico 40A	18400		
01	Disjuntor monofásico 16A	600		ILUMINAÇÃO
02	Disjuntor monofásico 20A		1200	TOMADAS DE APOIO
03	Disjuntor monofásico 40A		7500	CHUVEIRO
04	Disjuntor monofásico 20A		1900	TOMADAS SALÃO, BALCÃO E VESTIÁRIOS
05	Disjuntor monofásico 30A		1900	GUARITA
06	Disjuntor trifásico 32A		3600	MOTOR RESERVATÓRIO
07	Disjuntor monofásico 20A		1500	MOTOR PISCINA
08	Disjuntor trifásico 20A	200		ILUMINAÇÃO/SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA

As luminárias que estão fixadas aos postes de energia elétrica têm fornecimento proveniente dos disjuntores de serviço da portaria. As arandelas de iluminação fixadas nas paredes externas dos prédios são alimentadas por disjuntores de serviço instalados nos cubículos de medição dos respectivos prédios. **Portanto, é de responsabilidade do condomínio sua manutenção e despesas geradas.**

**As luminárias que estão localizadas nas paredes externas dos blocos estão seladas com vedante poliuretano, quando houver necessidade de fazer a substituição de lâmpadas, deve-se fazer a vedação novamente.**



## **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;
- Mantenha as luminárias de emergência sempre ligadas às tomadas, para seu carregamento;
- Em caso de incêndio, desligue os quadros 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;
- **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.



## **Manutenção Preventiva**

---

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

### 6.8.1 Instalações de ar condicionado



#### Descrição e Característica

---

Os apartamentos foram projetados para receber a instalação de ar condicionado. 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 (no espaço de 20 cm acima da janela). Para passagem da tubulação, devem ser executados furos.**

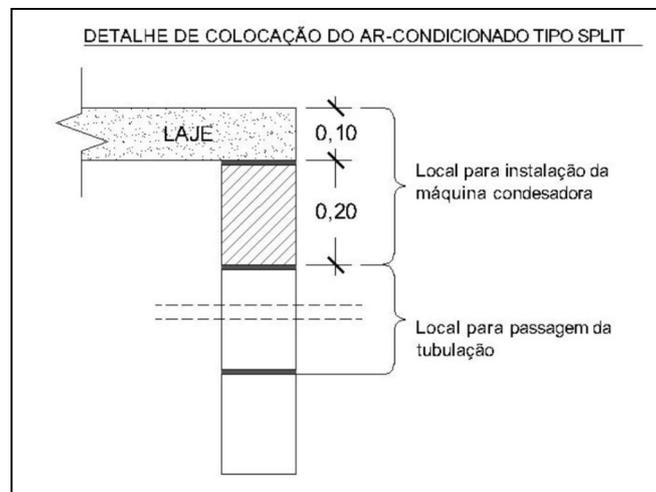


Imagem Ilustrativa



#### 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 quaisquer vãos internos ou externos nas paredes, sob o risco de comprometer a estabilidade da edificação.

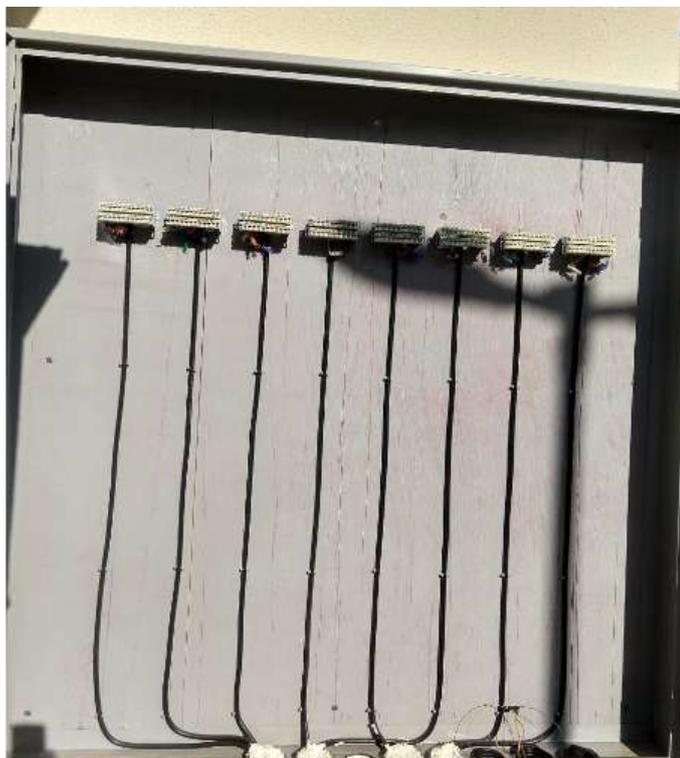
## 6.8.2 Instalações Telefônicas



### Descrição e Característica

---

As instalações telefônicas foram executadas de acordo com normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Os apartamentos possuem cabos 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. A seguir, foto do dispositivo no Residencial Verona:



Este dispositivo é de utilização da companhia distribuidora de telefonia, para ligação apenas dos cabos provenientes da rede externa. **Logo, é proibido que usuários não autorizados façam intervenções de qualquer ordem, incluindo limpeza interna ou reparos.**

Caso o cabeamento telefônico previamente instalado pela Baliza Empreendimentos Imobiliários, que liga o respectivo DG às unidades autônomas - dispostos conforme a imagem anterior - sofrer quaisquer alterações visuais, imediatamente ocorre a perda de garantia.

### 6.8.3 Instalação de Antena/ Interfone



#### Descrição e Característica

A empresa NÃO instala antena coletiva nem interfone no empreendimento. Cada unidade possui espera (tubulação sem fiação) para antena coletiva de TV e porteiro eletrônico que deverão ser providenciadas pelo condomínio ou usuário.

## 6.9 Instalações Hidrossanitárias



#### Descrição e Característica

Os apartamentos são alimentados por redes de água provenientes do reservatório metálico, e possuem registros na sacada referente aos pontos de água da cozinha e área de serviço e registro no banheiro referente aos pontos de água do banheiro. Caso ocorra algum vazamento, necessidade de manutenção ou outro problema, pode-se fechar os registros e proceder o conserto sem afetar os vizinhos. Em caso de problemas nas redes gerais, deve-se fechar o registro geral, localizado imediatamente após a saída do reservatório superior, conforme o projeto, que bloqueará a água para todos os apartamentos do condomínio. É possível, ainda, manusear os registros dos blocos, localizados a frente destes, quando houver problemas nas tubulações de água nas prumadas internas. 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 térreas e tubulações foram testadas antes da entrega do empreendimento para evitar futuros problemas

As tubulações foram testadas antes da entrega do imóvel para evitar futuros problemas. As instalações Hidrossanitárias são formadas pelas seguintes partes:

<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS:  Água Fria</b>	REDE DO TÉRREO: são as tubulações horizontais da edificação, que conduzem a água do reservatório até as PRUMADAS.
	PRUMADAS: são as tubulações verticais da edificação, que conduzem a água da rede do térreo até os RAMAIS de alimentação.
	RAMAIS: são os alimentadores dos PONTOS; é a tubulação existente dentro do apartamento.
	PONTOS: são os locais finais aonde chega a água ou os pontos alimentadores de vaso sanitário, espera para chuveiro, espera para máquina de lavar e torneiras.

<b>INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:</b>  <b>Esgoto</b>	<b>PONTOS DE ÁGUA SERVIDA:</b> pontos por onde são liberados os esgotos provenientes da pia da cozinha, tanque, máquina de lavar, ralo do Box, lavatório e vaso sanitário.
	<b>PRUMADAS COLETORAS:</b> são as tubulações verticais da edificação, que conduzem o esgoto dos PONTOS DE ÁGUA SERVIDA até as Caixas de Inspeção e Gordura.
	<b>REDE DO TÉRREO:</b> são as tubulações horizontais da edificação, que conduzem a água das Caixas de Inspeção e Gordura até o separador absoluto.

### 6.9.1 Abastecimento de água

A entrada de água (cavalete com registro) do condomínio, que abastece os reservatórios inferiores (fibra de vidro), se localiza no empreendimento, conforme projeto hidrossanitário. O fornecimento de água é feito pelo SEMAE, que a envia para os reservatórios inferiores, sendo, então, bombeada para o superior (metálico).

### 6.9.2 Bombas

O fornecimento elétrico das bombas de recalque d'água se localiza no Salão de Festas. Portanto, para que seja possível seu funcionamento, o disjuntor deverá estar ligado.

Para garantir a via útil e durabilidade das bombas, é recomendável que haja um revezamento de uso entre ambas (principal e reserva), obtido através do modo "AUTO". A opção "MANUAL" permite a seleção de apenas uma das bombas para funcionamento pleno, função útil principalmente em casos de necessidade de reparo do outro motor.

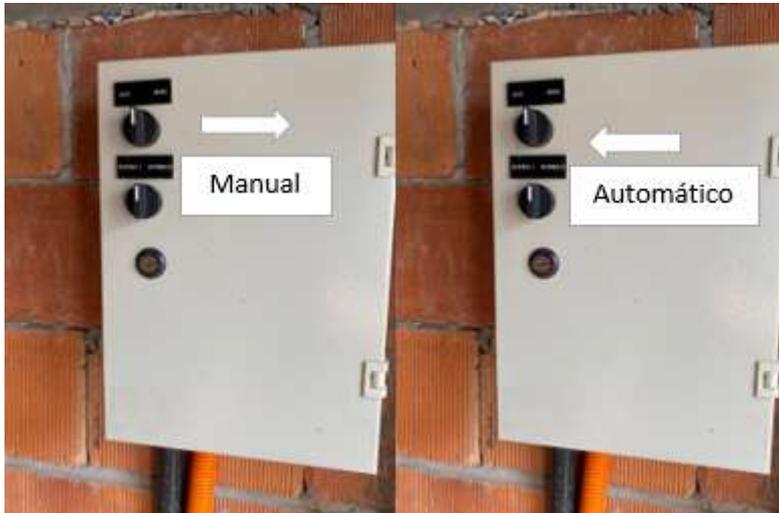
Antes de direcionar os botões seletores de modo e bomba no quadro de comando, é OBRIGATÓRIO desligar a energia das bombas no disjuntor (localizado no Salão de Festas), conforme figura a seguir:



As bombas, bem como seu respectivo quadro, se encontram em um compartimento próprio para tal finalidade, denominado Casa de Bombas, de acordo com a ilustração.



Para alternar entre os modos “AUTO” e “MANUAL”, direcionar a chave superior para de acordo com as indicações constantes nas imagens seguintes. A posição intermediária (neutra) desliga o sistema.



Antes de ligar o sistema e selecionar um dos motores, é OBRIGATÓRIO que o registro de gaveta correspondente (acima de cada bomba) esteja aberto, bem como os registros de saída dos reservatórios inferiores, conforme imagens abaixo:





Não se deve, em hipótese alguma, ligar qualquer uma das bombas sem que as os critérios seguintes estejam atendidos:

- Os respectivos registros devem estar abertos;
- Deve haver volume mínimo de 6 anéis de água nos reservatórios inferiores.

A não observância destas disposições pode sumariamente provocar queima dos dispositivos elétricos e mecânicos e danos às redes de água.

O quadro de comando é um dispositivo elétrico, que, e em caso de intervenção inadequada, pode sofrer avarias e causar danos ao sistema de recalque, bombas e tubulações hidráulicas adjacentes. **Portanto, durante o período de garantia, é proibido abrir a tampa frontal. Tal procedimento, caso verificada a necessidade de manutenção, só pode ser realizado pela Baliza Empreendimentos Imobiliários (ou equipe por esta autorizada). Caso se observe que o lacre de segurança originalmente disposto foi danificado, a consequência imediata é a perda de garantia.**



## Cuidados de Uso

---

- No início da utilização das instalações das áreas comuns, como Salão de Festas e Portaria, deve-se limpar com maior assiduidade os aeradores das torneiras, pois é comum ficar acumulados nestes pontos restos das soldas dos canos.
- Podem surgir pequenos vazamentos nos ramais do esgoto sob pias e cubas e nas ligações de torneiras e registros das áreas comuns, 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.
- 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, através dos registros intermediários dispostos ao longo da rede de água.
- **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 enrugam e danificar as tubulações, visto que a tubulação de PVC não resiste a temperaturas superiores a 70°C.
- Ao deixar o Salão de Festas fechado por um longo período, o registro, que se encontra na parte externa, deve ser fechado.
- **Não ligar as bombas de recalque sem o atendimento das condições anteriormente descritas.**
- **A tampa frontal do painel de comando das bombas de recalque não deve ser aberta.**
- Sempre que realizada limpeza dos reservatórios inferiores, antes de ligar as bombas de recalque novamente, **é necessário soltar a união galvanizada imediatamente acima do conjunto de motores e permitir a saída de ar do sistema.**



## Manutenção Preventiva

---

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

## 6.10 Louças/ Metais



### Descrição e Característica

---

Foram instaladas louças e/ ou metais conforme detalhados a seguir nas áreas comuns:

- **Banheiros:** bacia sanitária de louça branca, com caixa de descarga acoplada, lavatório com coluna de louça branca, torneira metálica com válvula e sifão de PVC.
- **Banheiro PNE (Salão de Festas):** bacia sanitária de louça branca, com caixa de descarga acoplada, lavatório com coluna de louça branca, 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 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 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 obter resultado, chamar um profissional habilitado;



### **Manutenção Preventiva**

---

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

## **6.11 Telhado**



### **Descrição e Característica**

---

O telhado é um conjunto de elementos que forma a cobertura de uma edificação caracterizado por possuir um ou mais planos inclinados em relação ao plano horizontal com a função de receber as águas da chuva protegendo o espaço interno da edificação, proporcionar privacidade e conforto através de proteção térmica e acústica. Os ambientes do empreendimento que receberam cobertura são os seguintes:

- **Blocos:** Executado sobre a laje da cobertura, possui estrutura em caibros e terças em madeira imunizada. Cobertura com telha de fibrocimento de 6mm. No telhado também foram instaladas janelas de ventilação, o que garante a ventilação permanente dos mesmos;
- **Salão de festa:** Executado sobre laje e cobertura com caibros e terças em madeira imunizada, com telhas de fibrocimento;
- **Portaria:** Executado sobre laje e cobertura com caibros e terças em madeira imunizada, com telhas de fibrocimento;
- **Casa de Gás:** Cobertura em laje de concreto armado.
- **Casa de Bombas:** Cobertura em laje de concreto armado.

**IMPORTANTE:** As atividades nos telhados do empreendimento por se tratar de atividades de risco o condomínio deverá sempre contratar empresas especializadas com responsável técnico para realizar um estudo e elaboração da forma mais segura a executar as atividades desejadas.

## 6.12 Churrasqueira



### Descrição e Característica

---

As churrasqueiras do salão de festas são metálicas, com pintura resistente às altas temperaturas. Devido ao seu material constituinte, a plaqueta refratária possui manchas que caracterizam seu aspecto rústico, portanto não tente removê-las, podendo assim desgastar o material. O aspecto amarelado de alguns tijolos refratários é normal e deve-se à umidade.

As churrasqueiras do espaço do assador são pré-moldadas de concreto, revestidas com tijolos refratários e são resistentes a altas temperaturas.



### Cuidados de Uso

---

- Nunca lavar com água corrente ou jogar líquidos dentro da churrasqueira;
- A limpeza interna deverá ser feita com pá e vassoura quando a cinza estiver fria;
- É recomendado o uso somente de carvão para assar. Não se recomenda o uso de lenha;
- Observar que não tenha entrada de umidade pelos canos até a peça;
- A limpeza externa será com pano levemente umedecido somente quando a peça estiver sem uso ou não estiver aquecida.

## 6.13 Instalações de Gás



### Descrição e Característica

---

Pontos de gás na cozinha (para fogão) e sacada (para churrasqueira a gás), provindos de rede interna abastecida por central de gás. Há, no pavimento térreo, nas laterais dos prédios, medidores e válvulas individuais para cada unidade habitacional, além da central de gás localizada em frente a portaria e playground.



### Cuidados de Uso

---

Conforme NBR15526 recomenda-se que os proprietários do condomínio, verifiquem periodicamente no mínimo se:

- A tubulação e os acessórios encontram-se com acesso desobstruído e sinalizado;
- Todas as válvulas e dispositivos de regulagem funcionam normalmente;
- Tubos, conexões e interligações com equipamentos e aparelhos a gás não apresentam vazamento;
- Tubulações estão pintadas sem qualquer dano, inclusive com relação aos suportes empregados;
- Sinalização utilizada nos pontos de interesse está conforme o especificado;
- Dispositivos de controle de pressão e medição instalados na rede de distribuição interna são verificados quanto a sua validade, eficácia e funcionamento

## 6.14 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
<b>A</b>	Materiais sólidos, fibras têxteis, madeira, papel, etc.	Água pressurizada
<b>B</b>	Líquidos inflamáveis e derivados de petróleo	Gás Carbônico, Pó Químico Seco, Espuma
<b>C</b>	Material elétrico, motores, transformadores, etc.	Gás Carbônico, Pó Químico
<b>D</b>	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.**

## **6.15 Jardins**



### **Descrição e Característica**

---

Na elaboração do jardim, buscou-se trabalhar com espécies comuns na região, resistentes, de fácil aclimação e conservação.



### **Cuidados de Uso**

---

- **O jardim necessita de conservação permanente (corte, poda e irrigação), inclusive replantio de espécies vegetais caso sejam verificados danos.**
- Após a entrega do empreendimento, a manutenção das áreas de ajardinamento e árvores plantadas é de inteira responsabilidade do condomínio, bem como os cuidados com a espécie transplantada.
- **É fundamental esclarecer que a Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SEMMAN – pode, a qualquer momento e sem agendamento prévio, solicitar vistoria das áreas vegetais. A não autorização de entrada ou descumprimento das obrigações básicas descritas acima, pode acarretar multa e procedimentos jurídicos ao condomínio.**



## Manutenção Preventiva

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

## 6.16 Sistema de Coleta de Lixo



### Descrição e Característica

Próximo a Portaria foi construída uma lixeira para uso do condomínio. A cidade de São Leopoldo 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 RECICLADO**, tintas, solventes, pilhas, venenos, lâmpadas, restos de medicamentos, DEVEM SER DEVOLVIDOS AO COMÉRCIO.



### **Manutenção Preventiva**

---

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

## **6.17 Playground**



### **Descrição e Característica**

---

É formado por 1 playground com 01 conjunto de balanço, 01 conjunto de gangorra, 01 escorregador, em metal e madeira, ambos instalados em uma caixa de areia, conforme projeto.

## **6.18 Piscinas**



### **Descrição e Característica**

---

Serão duas piscinas em fibra. As dimensões da piscina adulto serão de 9,00 m x 4,00 m e profundidade de 1,40 m. A piscina infantil será de 3,00 m x 2,00 m e profundidade de 0,60 m. Manual de Instruções para uso das piscinas encontram-se: <https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/Verona/> Anexo 3 – Manuais de Equipamentos das Áreas Comuns

O fornecimento elétrico do motor das piscinas se dá através de um disjuntor localizado no Salão de Festas, que, por sua vez, está conectado em série com disjuntor localizado no QGBT, aos fundos da Portaria (denominado “CD SERVIÇO”). Assim, é necessário que ambos estejam ligados para que seja possível funcionamento deste motor.



CD localizado no salão de festas.

## **7 PROGRAMA DE MANUTENÇÕES PREVENTIVAS**

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

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. Revestimento de Piso Laminado
11. Instalações Elétricas
12. Instalações Hidráulicas
13. Instalações de Gás
14. Louças Sanitárias
15. Caixas e Válvulas de Descarga
16. Telefonia
17. Pintura interna e externa
18. Vidros
19. Playground
20. Campo de Futebol
21. Central de Gás
22. Salão de Festa
23. Telhado
24. Piscina Adulto e Infantil
25. 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
	Churrasqueira	Fazer limpeza geral	Morador
	Sistema hidrossanitário	Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das boias.	Equipe de manutenção local
	Playground	Verificar integridade dos brinquedos e manutenções conforme Manual Askein entregue ao Síndico.	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	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/ Empresa especializada

<b>Periodicidade</b>	<b>Sistema</b>	<b>Atividade</b>	<b>Responsável</b>
<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.	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/ Empresa especializada
<b>A cada 2 meses</b>	Instalações elétricas	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR.	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Instalações de combate ao Incêndio	Verificar e efetuar testes de funcionamento de todo os sistemas de PPCI (Extintores, Iluminação de emergência, instruções...)	Equipe de manutenção local
<b>A cada 3 meses</b>	Sistema hidrossanitário – água não potável	Inspecionar e limpar as caixas de gordura	Morador
	Impermeabilização	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta.	Morador
	Esquadrias de alumínio	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Morador
	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/ Empresa especializada
	Pavimentação	Verificar a integridade da pavimentação, corrigir caso solte alguma peça do pavimento intertravado.	Equipe de manutenção local/ 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/ Empresa especializada

<b>Periodicidade</b>	<b>Sistema</b>	<b>Atividade</b>	<b>Responsável</b>
<b>A cada 6 meses</b>	Churrasqueira	Verificar os revestimentos, tijolos refratários e, havendo necessidade, providenciar reparos necessários	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Fundações	Análise visual de falhas nos taludes e sistemas de drenagem	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	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/ Empresa especializada
	Sistema hidrossanitário – água não potável	Verificar os ralos, tanques e pias	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		Limpeza das caixas de passagens de esgoto	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		Limpar e verificar regulagem do mecanismo de descarga do vaso sanitário.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Sistema hidrossanitário	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	Equipe de manutenção local
		Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	Equipe de manutenção local
		Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de manutenção local
		Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	Equipe de manutenção local
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 1 ano</b>	Instalações elétricas	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	Empresa especializada
		Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	Empresa especializada
		Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores e pontos de luz e outros);	Empresa especializada
	Revestimento cerâmico interno	Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções de modo a manter a estanqueidade do sistema;	Empresa capacitada / Empresa especializada

<b>Periodicidade</b>	<b>Sistema</b>	<b>Atividade</b>	<b>Responsável</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
	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
	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
	Sistema de gás	Verificar o estado da tubulação e condução do gás	Empresa capacitada
		Verificar a validade dos equipamentos instalados	Empresa capacitada
		Verificar se os dispositivos de segurança ainda estão adequados às normas vigentes	Empresa capacitada
		Emitir um laudo técnico, certificando que as instalações estão seguras e operando conforme o projetado	Empresa capacitada
	Pisos laminados	Verificar e, se necessário, refazer a calafetação das juntas	Equipe de manutenção local / Empresa Capacitada
	Vidros	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Muros Pré-Moldados	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário.	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Guarda-corpo	Verificar possíveis falhas, fixação e reconstituir sua integridade, onde necessário.	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Sistema hidrossanitário – água não potável	Limpeza das fossas e filtros	Empresa habilitada
		Limpeza das tubulações de esgoto com hidro jato	Empresa habilitada
	Impermeabilização	Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, grelhas de ventilação e de outros elementos.	Empresa Capacitada / Empresa Especializada

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
		Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta.	Empresa Capacitada / Empresa Especializada
	Esquadrias de madeira	Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias e reconstituir sua integridade onde for necessário.	Empresa capacitada / Empresa especializada
	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/ Empresa especializada
	Esquadrias de alumínio	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário.	Empresa capacitada / Empresa especializada
		Reapertar os parafusos aparentes dos fechos, das fechaduras ou puxadores e das roldanas;	Empresa capacitada / Empresa especializada
		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
	Sistema hidrossanitário	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga e torneiras.	Equipe de Manutenção local
		Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação. Recuperar sua integridade onde necessário	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		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>Periodicidade</b>	<b>Sistema</b>	<b>Atividade</b>	<b>Responsável</b>
<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/
		Substituição das borrachas de amortecimento e das ferragens, quando apresentarem defeitos que comprometam o desempenho da esquadria.	Empresa capacitada/
	Instalações elétricas	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores e pontos de luz e outros)	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Revisar a pintura das áreas secas e se necessário, repinta-las evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada / Empresa especializada
	Pinturas (interna)	Revisar a pintura das áreas secas e se necessário, repinta-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>	Revestimento cerâmico externo	É recomendada a lavagem das paredes externas, por exemplo, sacadas, para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem.	Empresa capacitada / Empresa especializada
	Sistema de gás	Realizar teste de estanqueidade	Empresa capacitada
<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	Morador
<b>A cada 2 anos</b>	Fundações	Realizar uma medição da vazão dos drenos profundos sub-horizontais	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Esquadrias de madeira	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	Empresa especializada
	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>Periodicidade</b>	<b>Sistema</b>	<b>Atividade</b>	<b>Responsável</b>
<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>	Textura e pintura (externa)	Devem ser pintadas com tinta elastomérica original ou equivalente 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
	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>A cada 5 anos</b>	Fundações	Realizar ensaios de verificação de cargas e inspeção da integridade das cabeças dos tirantes	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		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.	Profissional habilitado
	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

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
	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 fluorescentes compactas, que são mais econômicas que as incandescentes.

### 8.1.3 COLETA SELETIVA

- A cidade de Sapucaia do Sul conta com “Coleta Seletiva” diariamente, o trabalho é realizado pela Cooperativa de Catadores COOPREVIVE. 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 RECICLADO**, tintas, solventes, pilhas, venenos, lâmpadas, restos de medicamentos, DEVEM SER DEVOLVIDOS AO COMÉRCIO.
- **Para mais informações sobre cronograma da Coleta Seletiva no seu bairro, entrar em contato com TOCO – Fone (51) 99885 – 9708**

#### 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 à 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 riscos: Vapores; Gases; Líquidos; Poeiras; Neblinas. 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 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 se 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 a 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 bóia, 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 bóia;
  - Leve-a a um depósito de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova;
  - Com a nova bóia em mãos, encaixe-a e rosqueie-a 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 devem comunicar 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 potencia 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	PEN DRIVE > 1.1. Manual do Proprietário
Manual das áreas comuns	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Pelo condomínio quando houver alteração na fase de uso ou legislação	PEN DRIVE > 1.2. Manual do Condomínio

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação	Localizado
Certificado de garantia dos equipamentos instalados	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção	PEN DRIVE > 1.5. Anexo 3 – Manuais de Equipamentos das Áreas Comuns
Notas fiscais dos equipamentos	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção	PEN DRIVE > 1.6. Anexo 4 – Notas Fiscais dos Equipamentos das Áreas Comuns
Manuais técnicos de uso, operação e manutenção dos equipamentos instalados	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção	PEN DRIVE > 1.5. Anexo 3 – Manuais de Equipamentos das Áreas Comuns
Auto de conclusão (Habite-se)	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há	PEN DRIVE > 1.4. Anexo 2 – Documentos
Alvará de aprovação e execução de edificação	Construtora ou incorporadora	Não há desde que inalteradas as condições do edifício	Não há	PEN DRIVE > 1.3. Anexo 1 – Projetos > 1.3.5. PPCI
Projeto legais, aprovados em concessionárias e executivos	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há	PEN DRIVE > 1.3. Anexo 1 – Projetos
Especificação, instituição de condomínio	Condomínio 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	-
Convenção condominial	Condomínio Importante: a minuta é de responsabilidade do Incorporador	Condomínio	Quando necessário	-
Regimento interno	Condomínio 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	PEN DRIVE > 1.4. Anexo 2 – Documentos
Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação	-

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação	Localizado
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	PEN DRIVE > 1.4. Anexo 2 – Documentos
Recibo de pagamento da concessionária de energia elétrica (último pagamento)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há	PEN DRIVE > 1.4. Anexo 2 – Documentos
Recibo de pagamento da concessionária de água e esgoto (último pagamento)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há	PEN DRIVE > 1.4. Anexo 2 – Documentos
Certificado de limpeza, desinfecção e potabilidade dos reservatórios de água potável	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada seis meses	PEN DRIVE > 1.4. 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	PEN DRIVE > 1.4. Anexo 2 – Documentos
Relatório de vistoria de entrega de obra	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há	Entregue ao Sindico
Cadastro do condomínio no sindicato patronal	Condomínio	Condomínio	Não Há	-
Laudo de estanqueidade das tubulações de gás	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação específica	PEN DRIVE > 1.4. Anexo 2 – Documentos
Aprovação de Vistoria Hidrossanitária	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação específica	PEN DRIVE > 1.4. Anexo 2 – Documentos
Atestado de vistoria/ fiscalização das instalações elétricas	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação específica	PEN DRIVE > 1.4. 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	-

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação	Localizado
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	-
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	-

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação	Localizado
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)	Sindico

**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/Verona/>> Anexo 1 – Projetos > 1.3.1. Arquitetônico aprovado > 1.3.1.1 Memorial Descritivo.

### **9.2 Relação de Materiais e Fornecedores**

- Item 5.2 Relação de fornecedores de materiais

### **9.3 Limpeza de Fossa Séptica**

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

### **9.4 Limpeza de Caixa D'água**

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

### **9.5 Prazos de Garantia**

- Item 2.1 Prazos de garantias do Manual do Proprietário e Condomínio.

### **9.6 Projeto Arquitetônico**

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

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

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

### **9.8 Projeto Hidrosanitário**

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