

MANUAL DO CONDOMÍNIO

Residencial
**PUNTA
DEL
ESTE**
299

BALIZACONSTRUTORA.COM.BR

   baliza_construtora  51 3588.7014

Av. São Borja, 1500 - São Leopoldo - RS

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 prolongará 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 “Construir com qualidade, objetivando 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 a detalhe todas as informações necessárias para o bom uso do bem, o que está sendo realizado através deste Manual de Uso, Operação e Manutenção. Leia atentamente e não hesite em entrar em contato com nosso departamento de atendimento ao cliente para sanar qualquer dúvida.

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 ASSISTÊNCIA 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.....	20
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.....	27
5.4	Relação de fornecedores de parceiros da BALIZA que também recomendamos. 32	
5.5	Serviços de utilidade pública	33
6	OPERAÇÃO, USO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO.....	33
6.1	Fundações.....	33
6.2	Estruturas	36
6.3	Alvenarias.....	37
6.4	Impermeabilização	40
6.5	Esquadrias	42
6.5.1	Esquadria de madeira, ferragens e maçanetas.....	42
6.5.2	Esquadrias de Alumínio e vidro	42
6.5.3	Esquadrias de aço	43
6.6	Revestimentos	44
6.6.1	Reboco Interno Argamassado e Gesso.....	45

6.6.2	Reboco Externo Argamassado	45
6.6.3	Pintura Externa	45
6.6.4	Pintura Interna	47
6.6.5	Pisos	48
6.7	Forros	50
6.8	Instalações Elétricas e Telefônicas	51
6.8.1	Instalações de ar condicionado	53
6.8.2	Instalações Telefônicas	54
6.8.3	Instalação de Antena/ Interfone	55
6.9	Instalações Hidrossanitárias	55
6.9.1	Abastecimento de água	56
6.9.2	Bombas	57
6.10	Louças/ Metais	61
6.11	Telhado	63
6.12	Churrasqueira	63
6.13	Instalações de Gás	64
6.14	Instalações de Combate ao Incêndio	66
6.15	Jardins	67
6.16	Sistema de Coleta de Lixo	67
	67	
6.17	Playground	68
	68	
6.18	Piscinas	69
	69	
7	PROGRAMA DE MANUTENÇÕES PREVENTIVAS	70
8	INFORMAÇÕES COMPLEMENTÁRES – INFORMAÇÕES ÚTEIS	80
8.1	Meio Ambiente e Sustentabilidade	80
8.1.1	DICAS IMPORTANTES PARA ECONOMIA DE ENERGIA ÁGUA	80
8.1.2	DICAS IMPORTANTES PARA ECONOMIA DE ENERGIA ELÉTRICA	80

8.1.3	COLETA SELETIVA	81
8.1.4	DICAS IMPORTANTES PARA SEGURANÇA	81
8.1.5	DICAS IMPORTANTES PARA A SUA PREVENÇÃO E DE SUA FAMÍLIA... ..	81
8.1.6	Recomendações para situações de emergência	82
8.1.7	Segurança do Trabalho	83
8.1.8	Segurança Patrimonial	86
8.2	Soluções para problemas comuns	87
8.2.1	Como desentupir a pia?	87
8.2.2	Como consertar a torneira que está vazando?	88
8.2.3	Como desentupir o chuveiro?	88
8.2.4	Como regular a caixa de descarga acoplada da bacia sanitária?.....	88
8.2.5	Boas práticas de convivência	89
8.3	Operação dos equipamentos e suas ligações.....	89
8.3.1	Pedido de Ligações	89
8.3.2	Modificações e reformas	89
8.3.3	Serviços de mudanças e transporte	90
8.3.4	Aquisição e instalação de equipamentos	91
8.4	Documentação técnica legal	91
9	ANEXOS	96
9.1	Memorial descritivo	96
9.2	Relação de Materiais e Fornecedores	96
9.3	Limpeza de Fossa Séptica	96
9.4	Limpeza de Caixa D'água	97
9.5	Prazos de Garantia	97
9.6	Projeto Arquitetônico	97
9.7	Projeto Elétrico, Telefônico e Antena de TV	97
9.8	Projeto Hidrossanitário	97

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 Punta Del Este 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 La Paz, nº 299, no Bairro Santo Afonso em Novo Hamburgo/ RS, sendo composto por 162

apartamentos, distribuídos em 2 torres. Completam o condomínio uma central de gás em cada torre, um salão de festas/zeladoria com vestiário, depósito e banheiro, uma portaria, dois playgrounds e duas piscinas, sendo uma de 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;
- 01 cópia da chave da entrada de cada bloco;
- 01 cópia da chave do portão que dá acesso de veículos ao empreendimento;

- 01 cópia de chave de acesso a portaria;
- 01 cópia da chave de cada porta de acesso ao salão de festa/vestiário;
- 01 cópia da chave do banheiro do salão de festa;
- 01 cópia da chave do cadeado do portão da piscina;
- 01 cópia da chave de acesso ao playground de cada torre;
- 01 cópia da chave da central de telefone de cada torre;
- 01 cópia da chave do quadro geral de baixa tensão;
- 01 cópia da chave da porta de acesso a casa de bombas de cada torre;
- 01 cópia da chave da porta de acesso ao medidor de cada torre;
- 01 cópia de cada acesso ao telhado de cada torre

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 ASSISTÊNCIA 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 (11/05/2021).

Sistemas, elementos, componentes e Instalações	PRAZOS DE GARANTIA			
	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
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/metals 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

Sistemas, elementos, componentes e Instalações	PRAZOS DE GARANTIA			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo/cerâmica/pastilhas		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueida de de fachadas e pisos molháveis	
Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueida de de fachadas e pisos molháveis	
Pisos de madeira – tacos, assoalhos e <i>decks</i>	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueida de de pisos molháveis	
Pintura/verniz (interna/externa)		Empolamento, descascamento, esfrelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência			
Vidros	Fixação			
<i>Quaisquer falhas perceptíveis visualmente, como riscos, lascas, trincas em vidros, etc devem ser explicitadas no momento da vistoria de entrega.</i>				

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.

Para solução de problemas originados além dos prazos da garantia ou improcedentes, a construtora oferece serviço de manutenção mediante aprovação de orçamento pelo proprietário.

2.3.1 Solicitação de Assistência Técnica

A solicitação de assistência técnica deve ser feita diretamente à Construtora preferencialmente por escrito, podendo ser enviando via e-mail, por telefone ou ainda se dirigindo pessoalmente a sede (Baliza). Sempre que uma solicitação for realizada junto a construtora, solicite o número do registro de sua solicitação. O mesmo tem o prazo de até **24 horas (1 dia útil)** para ser fornecido.

De acordo com a ABNT NBR 16280/2020, toda e qualquer solicitação de áreas condominiais de uso comum devem ser solicitadas somente pelo síndico do condomínio.



E-mail: posobra@balizaconstrutora.com.br

Telefones: (51) 3588-7014 – Ramal 3

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

São Leopoldo, RS – CEP 93032-500

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 empreendimento, ele será de responsabilidade do condomínio e deverá ser resolvido pelo mesmo. Neste caso é cobrada a visita do técnico, conforme valor estipulado pela construtora.

- Cabe ao síndico 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, salvo situações em que mediante aprovação de orçamento o proprietário opte em realizar o serviço.

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:

- Três contatos telefônicos para agendamento de vistoria ou de manutenção sem êxito ou sem retorno do cliente;
- Agendamento de vistoria e manutenção e não comparecimento do cliente sem aviso prévio, impossibilitando o acesso a unidade.

3 OCUPANDO O CONDOMÍNIO

3.1 Perguntas mais frequentes

Perguntas frequentes	Como prosseguir
<p>Como faço para ligar a luz no meu apartamento?</p>	<p>Para disponibilizar energia elétrica em seu apartamento, o proprietário deverá dirigir-se a uma agência da RGE SUL ou ligar para o 0800 970 0900 ou pelo site (www.rge-rs.com.br) solicitando a ligação. Tenha em mãos os documentos e as informações abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CPF; - RG (Carteira de Identidade ou Habilitação); - Endereço; - Metragem da residência; - Indicar a fase (mono); - Relação dos equipamentos e eletrodomésticos que serão utilizados no apartamento (conforme item 6.8 – tabela de Descrição dos Circuitos – Apartamentos). <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 monofásico – 220V.</p>
<p>Como peço a ligação de uma linha telefônica/internet?</p>	<p>O seu apartamento está pronto para receber a linha telefônica/internet com sistema ADSL. Toda a fiação já foi executada. Basta solicitar transferência de linha ou ligação junto à Concessionária.</p> <p>Dica: 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>Obs. 1: Qualquer outra tecnologia de internet será necessária contratação de instalação, através de serviço especializado.</p> <p>Obs. 2: Todo e qualquer dano no telhado é de sua responsabilidade.</p>
<p>Como peço a ligação da água do meu apartamento?</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>

Perguntas frequentes	Como prosseguir
<p>Como peço a ligação de gás do meu apartamento?</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><u>É EXPRESSAMENTE PROIBIDO E PERIGOSO armazenar gás em cilindros (liquinhos, bujão de gás...) dentro dos apartamentos independente do uso e periodicidade.</u></p>
<p>Como faço para ligar a antena de TV aberta ou fechada do meu apartamento?</p>	<p>Seu apartamento possui tubulações de espera para receber o cabo da antena, que derivam para os shafts localizados na circulação onde deve ser conduzido até a cobertura.</p> <p>A instalação deve ser feita por profissional habilitado e de acordo com as normas/orientações do fabricante do equipamento.</p> <p>Obs. 1: Todo e qualquer dano no telhado é de sua responsabilidade.</p>
<p>Como procedo para instalação dos chuveiros no meu apto?</p>	<p>Seu apartamento possui ligação de luz para chuveiro de capacidade 7500W.</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>Como procedo para instalação do meu fogão a gás?</p>	<p>Seu apartamento possui dois pontos de gás, um ponto localizado na cozinha e outro ponto localizado na sacada, oriundo da central de gás.</p> <p>O morador deverá interligar o seu fogão ao ponto de consumo com a mangueira compatível ao seu fogão (normatizada pela norma ABNT). Lembrando que já possui um medidor de gás no corredor, ao lado da porta corta fogo.</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>Como procedo para a instalação de ar condicionado no meu apto?</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>
<p>Como procedo para a fixação de móveis e quadros no meu apto?</p>	<p>Seu apartamento possui paredes de alvenaria estrutural. Para fixação de móveis e quadros, devem ser usadas buchas específicas para este tipo de parede, evitando assim qualquer dano na estrutura.</p>

Perguntas frequentes	Como prosseguir
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. REGRA GERAL: 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 roupa no meu apto?	Seu apartamento possui ponto de entrada de água e saída de esgoto para máquina de lavar localizada na sacada ou na cozinha. 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 na frente da torre. 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. Jamais forçar um disjuntor a permanecer ligado. 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?	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. Exemplo: Condicionadores de ar, permitido apenas Split.
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/PuntadelEste/> .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 Arquitetônico	BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / (51) 3588-7014
Projeto Elétrico	ZABKA & LEDUR / (51) 99169-6325
Projeto de Guarda-Corpo	RB ENGENHARIA / (51) 3783-5942
Projeto Estrutural em Alvenaria	MMC PROJETOS / (51) 3237-8872
Projeto de Fundação	ESTAQ SONDAgens E FUNDAÇÕES / (51) 3012-2189
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 Proteção e Combate a Incêndio (PPCI)	FIREHOUSE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO LTDA / (51) 3568-4763
Projeto de Paisagismo	ZNO AMBIENTAL / (51) 99978-9324
Projeto de Pavimentação	BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / (51) 3588-7014

PROJETO	EMPRESA / CONTATO
Projeto de Telhado	FL ENGENHARIA / (51) 99692-6223
Projeto de Segurança do Trabalho	RB ENGENHARIA / (51) 3783-5942
Projeto de Sistema de Proteção de Descarga Atmosférica	ZABKA & LEDUR / (51) 99169-6325
Projeto de Elevadores	OTIS ELEVADORES / (51) 3025-8500
Projeto de Redes Compatibilizadas	BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / (51) 3588-7014
Levantamento Topográfico	POLISERVIÇOS (51) 3592-1579

5.2 Relação de Fornecedores de Serviços

SERVIÇO	EMPRESA/ CONTATO
Assentamento de Azulejo Cerâmico	PRUMO CONSTRUTORA E EMPREITEIRA LTDA. / (51) 99924-7910
Assentamento de Piso Cerâmico	PRUMO CONSTRUTORA E EMPREITEIRA LTDA / (51) 99924-7910
Piso Laminado	BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / (51) 3588-7014
Estrutura de Concreto	BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / (51) 3588-7014
Corrimão	FERRAÇO / (51) 99678-7811
Guarda Corpo	DULE E FUHR ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA. / (51) 98920-3067

SERVIÇO	EMPRESA/ CONTATO
Fundação Profunda	ESTAQ SONDAGENS E FUNDAÇÕES / (51) 3012-2189
Impermeabilização	PRUMO CONSTRUTORA E EMPREITEIRA LTDA. / (51) 99924-7910
Impermeabilização de box – com manta	SUL SISTEMAS DE IMPERMEABILIZAÇÃO / (51) 99985-2172
Quadro Geral de Baixa Tensão	VOLT INSTALAÇÕES / (51) 99468-5907
Instalações Elétricas Externas	AUTOTECRS AUTOMAÇÃO E TECNOLOGIA LTDA. ME / (51) 99256-9140
Instalação da Piscina	PEDRA REDONDA LTDA / (51) 3248-7706
Instalações de Calhas e Rufos	DULE E FUHR ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA. / (51) 98920-3067
Instalações de Esquadrias	J&A TERCEIRIZAÇÃO / (51) 99180-7667
Instalações de Gás	SOLUTION INSTALAÇÕES E COMÉRCIO DE PEÇAS LTDA. / (51) 99350-4509
Instalações de Portas de Madeira	BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / (51) 3588-7014 PS PLUS INSTALAÇÕES E ESQUADRIAS (51) 99988-9346
Instalações de Metais e Louças Sanitárias	FLDM PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA. / (51) 99902-7758
Instalações Hidráulicas Internas	FLDM PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA. / (51) 99902-7758
Paisagismo e Arborização	SILMAR PEREIRA LINO / (51) 99310-2279

SERVIÇO	EMPRESA/ CONTATO
Paredes em Alvenaria	BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / (51) 3588-7014
Reboco Interno em Gesso	F.J. MATHIAS (51) 99392-1979 / EMPREITEIRA CASTRO LTDA. (51) 99862-3147
Pintura Interna	BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / (51) 3588-7014
Pintura Externa	BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / (51) 3588-7014
Reboco Argamassado Externo	EMPREITEIRA CASTRO LTDA. / (51) 99862-3147
Reboco Argamassado Interno	EMPREITEIRA CASTRO LTDA. / (51) 99862-3147
Playground	EMPRESA MUNDO DA CRIANÇA / (51) 3568-2133
Portão de Acesso de Pedestres ao Condomínio	ANDRÉ GIDIAN / (51) 99678-7811
Pavimentação	PAVIM SERVIÇOS DE PAVIMENTAÇÃO EIRELI / (51) 99268- 6840
Redes Hidrossanitárias Externas	FLDM PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA. ME / (51) 99705-0094
Sondagem	ESTAQ (51) 3366-3301
Estrutura Telhado	BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / (51) 3588-7014
Telha Fibrocimento	BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / (51) 3588-7014

SERVIÇO	EMPRESA/ CONTATO
Telha Metálica	COFERCAN COMERCIAL DE FERROS CANOENSE LTDA (51) 3464-2800 GENESIS COMERCIAL IMPORTADORA LTDA (51) 3037-9500
Algeroz	FUNILARIA TRESSI EIRELI / (51) 99727-3610 DULE E FUHR ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA. / (51) 98920-3067
Capa Muro	FUNILARIA TRESSI EIRELI / (51) 99727-3610 DULE E FUHR ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA. / (51) 98920-3067
Caixa de Retenção	RCI / (51) 99110-1164
Fossa & Filtro	TORRI ENGENHARIA E SANEAMENTO (51) 3527-0703
Instalação de Equipamentos de Proteção Contra Incêndio	COMBATE INCÊNDIO E DISTRIBUIDORA DE MATERIAIS / (51) 99187-0061
Elevadores	OTIS ELEVADORES (51) 3025-8500
Forro de Gesso	F.J. MATHIAS / (51) 99392-1979
Abrigo dos Medidores de Gás	ESQUADRIAS METÁLICAS CRS LTDA (51) 3035-4424
Porta Metálica do Quadro Geral de Baixa Tensão	ANDRÉ GIDIAN (51) 99678-7811
Terraplenagem	MAKYSINOS TRANSPORTE LTDA. / (51) 98415-9552

5.3 Relação de Fornecedores de Materiais

MATERIAL		EMPRESA/ CONTATO
Aço estrutural		FERROS CASTRO / (51) 3714-2424
Areia		AREIA SINOS / Rep. Marjana (51) 98209-2544
Argamassa Externa		VOTORAM / Rep. Stephany (51) 99701-3869 DAGOBERTO BARCELOS / Rep. Jonathan (51) 99504-8906
Argamassa Interna		SUPERMIX CONCRETO / Rep. Márcio (51) 98116-5936
Esquadrias de Alumínio		ALUMASA IND DE PLASTICO E ALUMINIO LTDA./ (51) 99199-4651
Cerâmica	Piso de Banheiros, Cozinha, Área de Serviço	ANGELGRES REVESTIMENTOS CERAMICOS LTDA / (48) 2101-0600 Modelo: PEI 4 – Angel Gres Capri Gray PEI 4 – Angel Gres Capri Ivory
	Azulejo de Banheiros, Cozinha, Área de Serviço	ANGELGRES REVESTIMENTOS CERAMICOS LTDA / (48) 2101-0600 Modelo: PEI 3 - Angel Gres Natural White / PEI 3 - Angel Gres White Frost
	Áreas comuns - piscina	ANGELGRÊS / (51) 99899-1532 Modelo: PEI 4 – Antiderrapante Texas Gray
Laminado	Piso	DURATEX S.A. / (51) 99666-2557 Modelo: Amendola Curação
	Rodapé	
Cimento		VOTORAM / Rep. Stephany (51) 997013869
Concreto		ENGEMIX / Rep. Stephany (51) 99701-3869

MATERIAL		EMPRESA/ CONTATO
Dobradiças		KIT SALVARO / (51) 99199-4651
Fechaduras de Portas		SALVARO / (51) 99199-4651
Manta Impermeabilizante		TAQI / Rep. Leandro (51) 9985-6628
Materiais Elétricos	Cabos de Alta Tensão	AUTOTEC / (51) 99255-7487
	Cabos de Baixa Tensão	P. W FIOS E CABOS / (41) 3057-9092
	Cabos de Telefonia/Interfone	SULCABOS COM E REP LTDA / (51) 99412-3814
	Quadro Elétrico de Comando das Bombas	SULCABOS COM E REP LTDA / (51) 99412-3814
	Quadros Elétricos (CD e Disjuntores)	EXCEL / (51) 3373-2000
	Tampa Cega	TRAMONTINA / (51) 99523-6597 Modelo: Aria
	Tomadas e Interruptores	TRAMONTINA / (51) 99523-6597 Modelo: Aria
Materiais Hidráulicos, de incêndio e gás	Bombas Hidráulicas	SULCABOS COM E REP LTDA / (51) 99412-3814 Modelo: Schneider
	Bombas de Incêndio	SULCABOS COM E REP LTDA / (51) 99412-3814 Modelo: Schneider
	Quadro Elétrico de Comando das Bombas	SULCABOS COM E REP LTDA / (51) 99412-3814
	Caixa Sifonada	KRONA TUBOS E CONEXÕES S.A./ (47) 3431-7800
	Ralos	KRONA TUBOS E CONEXÕES S.A. / (47) 3431-7800

MATERIAL		EMPRESA/ CONTATO
	Registros	METALURGICA MEBER / Rep. Rosely (51) 99919-5387
	Reservatórios	BAKOF / (55) 3744-9900
	Torneira Boia da Caixa d'Água	SIA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA. / (51) 3375-3800 MUINTO DISTRIBUIDORA / (51) 3067-4949
	Tubulação, Conexões e Buchas	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
Utensílios e Equipamentos	Cubas	DECA / (51) 99962-5082 Modelo: Izy
	Torneiras	SIGMA METAIS / (11) 4674-8150
	Vaso Sanitário	DECA / (51) 99962-5082 Modelo: Izy
Piscina	Piscina Adulto	PEDRA REDONDA / (51) 3248-7706 Modelo: Pampa Classica 9
	Piscina Infantil	PEDRA REDONDA / (51) 3248-7706 Modelo: Pampa Classica
	Motor	PEDRA REDONDA / (51) 3248-7706
	Filtro de Piscina	PEDRA REDONDA LTDA / (51) 3248-7706

MATERIAL		EMPRESA/ CONTATO
Placas de Gesso Acartonado		CEMEAR COM. E REPRESENTAÇÕES LTDA / (51) 3061-5990
Placas dos Shafts		GRAFIX / (51) 3066-7071
Plantas dos Jardins		SILMAR ROLINO (51) 99736-0326
Portas	Madeira	SALVARO / Rep. Henrique (51) 99199-4651
	Alumínio	ALUMASA / (51) 99199-4651
	Corta fogo	EGK / (51) 3587-3166
Telhas	Estrutura do telhado	BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / (51) 3588-7014
	Fibrocimento	ETERNIT / 0800 0211709
	Metálica	FERROS SCHARLAU / (51) 3037-9500
	Calhas	TRESSI / (51) 3037-7074
Blocos Estruturais		PAULUZZI PRODUTOS CERÂMICOS LTDA./ (51) 3451-5160 Modelo: Cerâmico
Tintas e Texturas	Tinta Acrílica	HYDRONORTH / (51) 98338-2200 Modelo: cor Branco neve
	Textura Acrílica Interna	HYDRONORTH / (51) 98338-2200 Modelo: cor Branco
	Textura Acrílica Externa	HYDRONORTH / (51) 98338-2200 Modelo: cor Flâmula Cinza / cor Toque de Cinza

MATERIAL		EMPRESA/ CONTATO
	Reservatório Inferior	CORAL / 0800 11 77 11 Modelo: Tinta esmalte acetinada cor: Cinza Granito
Telas de Cercamento Metálico		FERRAÇO (51) 99678-7811
Muro Pré-Moldado de Concreto		BERLIM (51) 3300-1795

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 e estacas pré-moldada, estando especificada no projeto de fundação (excentricidades foram compensadas com viga de equilíbrio). A vida útil de projeto (VUP) das fundações é de 50 anos, correspondente ao nível mínimo da norma. Para atingir o desempenho estipulado, as recomendações

deste Manual, no que diz respeito às manutenções necessárias e ao uso adequado, devem ser respeitadas.



Cuidados de Uso

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

- Caso ocorra algum deslizamento do talude, chame imediatamente a defesa civil;
- Nunca retirar ou 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.

SOBRECARGAS PREVISTAS EM PROJETO:

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

- Dormitório, sala, cozinha e banheiro = 150kgf/m²
- Área de serviço = 200kgf/m²
- Sacada, circulação do edifício, escadas = 300kgf/m²

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. Durante a execução da alvenaria, os materiais e componentes do sistema foram submetidos a controle tecnológico, garantindo a conformidade com o projeto.

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



Cuidados de Uso

- NÃO retirar, alterar seção ou efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações em quaisquer elementos estruturais para evitar danos à solidez e à segurança da edificação;
- NÃO sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais e de vedação, como, por exemplo, troca de uso dos ambientes e colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva;

- Antes de perfurar as alvenarias, consultar projetos e detalhamentos, evitando, deste modo, a perfuração de tubulações de água, 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 revestimento de concreto em elementos estruturais, mesmo que refeitos com outros materiais;
- Não retire ou danifique as alvenarias das escadarias, que foram especificadas para resistir às altas temperaturas de um incêndio por determinado período;
- Jamais remover ou danificar qualquer tipo de impermeabilização.

Observação: Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do apartamento, bem como, quando submetidos às cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que poderá eventualmente acarretar o aparecimento de fissuras (pequenas rupturas) localizadas no revestimento entre laje e paredes (tanto do lado interno quanto do lado externo), fato este que NÃO compromete de forma alguma a segurança da edificação. 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 (fundação, piso do banheiro, parede do box e sacada).

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

Impermeabilização das vigas de fundação, laje e primeira fiada: Na face externa das vigas de fundação, laje e primeira fiada serão aplicadas duas demãos de impermeabilizante, com 50 cm de altura. Sobre os contrapisos será aplicado impermeabilizante, ao longo de todas as paredes e em toda sua espessura.

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



Cuidados de Uso

- 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, 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 KIT PORTA PRONTO Branca com folha de madeira semi oca, com fechadura e dobradiça metálicas e borracha amortecedora. As dimensões estão definidas no projeto arquitetônico.

- **Portaria (Banheiro):** Porta com 01 folha de abrir. Fechaduras e as dobradiças serão metálicas. As dimensões e locais estão definidas no projeto arquitetônico.

6.5.2 Esquadrias de Alumínio e vidro

- **Salão de Festa:** Janela com 2 caixilhos de correr com vidro liso 4 mm e dimensões conforme projeto. Portas com 02 folhas de abrir com vidro 8mm e caixilho de alumínio. As fechaduras e as dobradiças são metálicas. As dimensões e locais estão definidas no projeto arquitetônico.
- **Salão de Festas (Banheiro):** Janela Maxim-ar com vidro mini-boreal 4 mm e dimensões conforme projeto. Porta com 1 folha de abrir de alumínio ou aço, fechadura e dobradiça metálica. Dimensões e local definidos no projeto arquitetônico
- **Zeladoria (Vestiário):** Janela maxi-ar, com vidro mini-boreal 4mm
- **Zeladoria (Depósito):** Porta com 1 folha de abrir de alumínio ou aço, fechadura e dobradiça metálica. Dimensões e local definidos no projeto arquitetônico.
- **Portaria:** Janela com 2 caixilhos de correr com vidro liso 4 mm e dimensões conforme projeto.
- **Portaria (Banheiro):** Janela Maxim-ar com vidro mini-boreal 4 mm e dimensões conforme projeto. As portas, 01 folha de abrir. Fechaduras e as dobradiças serão metálicas. As dimensões e locais estão definidas no projeto arquitetônico.
- **Medidores de energia:** Porta de alumínio.

- **Escadaria:** Janela veneziana fixa, com ventilação permanente.

6.5.3 Esquadrias de aço

- **Casa de Bombas e Gás:** Porta com tela de aço perfurada.



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 de gesso;
- **Banheiro:** Reboco argamassado;

Zeladoria:

- **Depósito:** Revestimento em gesso;
- **Vestiário:** Revestimento com reboco argamassado;

Portaria:

- **Portaria:** Reboco não taliscado de gesso;
- **Banheiro:** Reboco argamassado;

6.6.2 Reboco Externo Argamassado



Descrição e Característica

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



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

- **IMPORTANTE:** Para realizar qualquer atividade nas fachadas do empreendimento, o condomínio deverá contratar profissional habilitado para realizar um estudo e elaboração de projeto acompanhada de ART – Anotação de Responsabilidade Técnica e/ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica.

Tais atividades podem ser realizadas com PTA – Plataforma de Trabalho Aéreo ou como uso de Andaimés (podendo ser andaime suspenso).

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 selador / 01 demão de textura acrílica.
- **Circulação da escadaria:** 01 demão de selador / 01 demão de textura acrílica;
- **Salão de festas:** 01 demão selador / 01 demão de textura acrílica;
- **Portaria:** 01 demão selador / 01 demão de textura acrílica



Cuidados de Uso

- As paredes e tetos quando manchados, devem ser limpos com esponja ou pano limpo, levemente umedecido e sabão neutro em pequena quantidade;
- **Para evitar o aparecimento de MOFO na pintura é necessário deixar 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 mofo, em todas as estações do ano.
- Não é de responsabilidade da empresa a presença de mofo 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.



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.**
- **OBSERVAÇÃO:** Para a limpeza do porcelanato, que se localiza no hall de entrada do prédio, é indicado utilizar detergente neutro diluído em água. Para limpeza pesada e manchas em geral, utilize produtos de limpeza pesada para porcelanatos, como Fermalimp (Quartzolit Weber) ou Limpeza pesada Max (Manchester). Para mais dicas do fornecedor, acesse <<http://ceramicaelizabeth.com.br/pt/perguntas-frequentes>>

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 entrepiso 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 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).
- **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	CARGA (Kw)	ESPECIFICAÇÃO
01	Disjuntor trifásico 32A	3,70	MOTOR BOMBA D'ÁGUA
02	Disjuntor monofásico 16A	0,60	ILUMINAÇÃO TÉRREO
03	Disjuntor monofásico 20A	1,40	TOMADAS TÉRREO
04	Disjuntor monofásico 16A	1,00	ILUMINAÇÃO ESCADARIA
05	Disjuntor monofásico 16A	0,60	ILUMINAÇÃO CIRCULAÇÃO PAVIMENTOS
06	Disjuntor monofásico 16A	0,60	CASA DE MÁQUINAS
07	Disjuntor monofásico 20A	0,60	TOMADAS CIRCULAÇÃO PAVIMENTOS
08	Disjuntor monofásico 16A	0,60	ILUMINAÇÃO EMERGÊNCIA

DESCRIÇÃO DOS CIRCUITOS - PORTARIA			
CIRCUITO	TIPO/ CARGA	CARGA (Kw)	ESPECIFICAÇÃO
01	Disjuntor monofásico 16A	0,20	ILUMINAÇÃO
02	Disjuntor monofásico 20A	1,20	TOMADAS
03	Disjuntor monofásico 20A	0,50	PREVISÃO PARA MOTOR PORTÃO BLOCO A
04	Disjuntor monofásico 20A	0,50	PREVISÃO PARA MOTOR PORTÃO BLOCO B
05	Disjuntor monofásico 20A	0,50	PREVISÃO PARA MOTOR PORTÃO ENTRADA PRINCIPAL
06	Disjuntor trifásico 40A	20,40	SALÃO DE FESTAS

DESCRIÇÃO DOS CIRCUITOS – SALÃO DE FESTAS			
CIRCUITO	TIPO/ CARGA	CARGA (Kw)	ESPECIFICAÇÃO
01	Disjuntor monofásico 16A	0,60	ILUMINAÇÃO SALÃO DE FESTAS
02	Disjuntor monofásico 20A	1,20	TOMADAS SALÃO
03	Disjuntor monofásico 40A	7,50	CHUVEIRO
04	Disjuntor monofásico 20A	1,90	TOMADAS SALÃO E VESTIÁRIO
05	Disjuntor monofásico 30A	1,50	MOTOR PISCINA
06	Disjuntor monofásico 40A	7,50	CHUVEIRO
07	Disjuntor monofásico 40A	0,20	ILUMINAÇÃO EXTERNA
08	Disjuntor monofásico 16A	0,012	ILUMINAÇÃO EMERGÊNCIA (PPCI)

As luminárias que estão fixadas aos postes de energia elétrica têm fornecimento proveniente dos disjuntores de serviço dos respectivos blocos, que se encontram nos quadros de medição. **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 e Salão de Festas foram projetados para receber a instalação de ar condicionado. DEVE-SE utilizar ar tipo split, para o qual há pontos elétricos específicos. 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 uso de parafuso e bucha para alvenaria (alvenaria estrutural de bloco cerâmico). É de extrema importância, após executar a ligação do dreno na espera que se encontra na parede, vedar bem as bordas entre o dreno e a espera, com selante poliuretano. Em todo e qualquer tipo de furação executada para a instalação de máquinas condensadoras, deve-se certificar que o entorno dos furos – entre parede e tubulações - sejam vedados com material apropriado (selante poliuretano base polimérica), de modo que não haja, assim, a possibilidade de infiltração de água nestes locais.**



Sugestão de local para Instalação

Segue abaixo uma sugestão para de sua fixação (condensador), de acordo com a imagem seguinte (no espaço de 20 cm acima da janela).

Para localização do condensador, tem uma planta de SUGESTÃO para a fixação (<https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/> - em projetos – ar condicionado). **LEMBRANDO QUE A LOCALIZAÇÃO DEVE SER DECIDIDO EM REUNIÃO DE CONDOMÍNIO!**

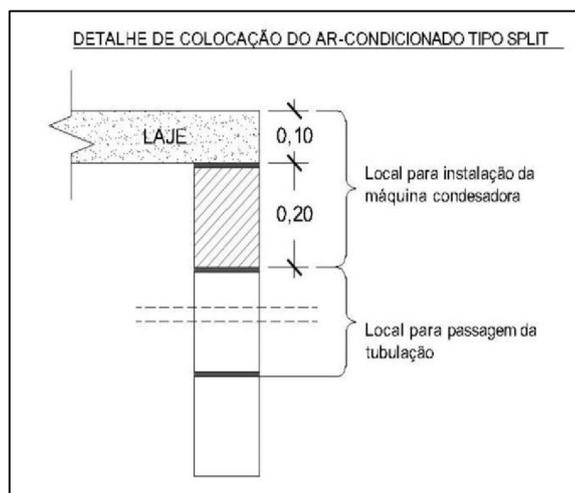


Imagem Ilustrativa



Cuidados de Uso

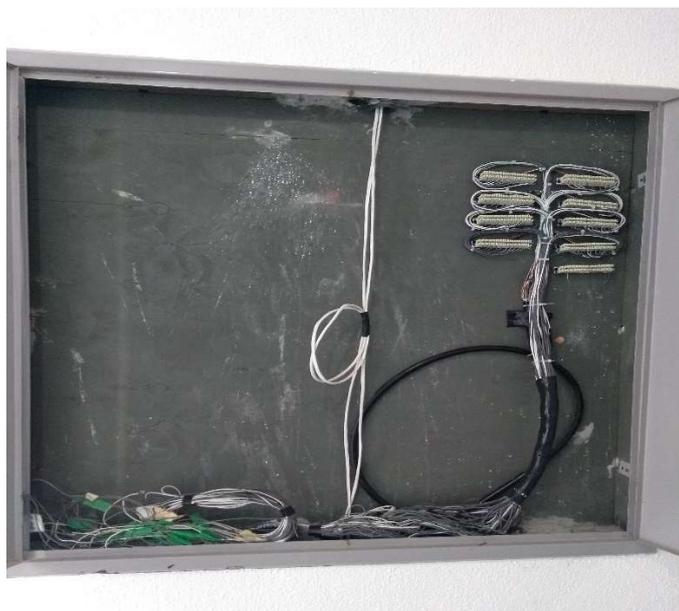
- Em hipótese alguma, faça perfurações extras para passagens de tubulações do ar condicionado.
- Não instalar condicionador de ar com potência superior à especificada neste manual, sob pena do aparelho não funcionar ou haver sobrecarga na rede elétrica e, por conseguinte, danos aos cabos.
- Não sobrecarregar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

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 Punta del Este.



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:

<p>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: Água Fria</p>	<p>REDE DO TÉRREO: são as tubulações horizontais da edificação, que conduzem a água do reservatório até as PRUMADAS.</p>
	<p>PRUMADAS: são as tubulações verticais da edificação, que conduzem a água da rede do térreo até os RAMAIS de alimentação.</p>
	<p>RAMAIS: são os alimentadores dos PONTOS; é a tubulação existente dentro do apartamento.</p>
	<p>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.</p>
<p>INSTALAÇÕES SANITÁRIAS: Esgoto</p>	<p>PONTOS DE ÁGUA SERVIDA: pontos por onde são liberados os esgotos provenientes da pia da cozinha, tanque, máquina de lavar, ralo do Box, lavatório e vaso sanitário.</p>
	<p>PRUMADAS COLETORAS: são as tubulações verticais da edificação, que conduzem o esgoto dos PONTOS DE ÁGUA SERVIDA até as Caixas de Inspeção e Gordura.</p>
	<p>REDE DO TÉRREO: são as tubulações horizontais da edificação, que conduzem a água das Caixas de Inspeção e Gordura até a FOSSA e FILTRO ANAERÓBIO.</p>
	<p>ELEVATÓRIA – local onde são bombeadas as águas oriundas do filtro para a rede externa</p>
	<p>FOSSA e FILTRO ANAERÓBIO – locais onde o esgoto é coletado e “tratado” para ser conduzido à Rede Pública de Esgoto.</p>

6.9.1 Abastecimento de água

A entrada de água (cavalete com registro) do condomínio, que abastece o reservatório inferior se localiza no empreendimento, conforme projeto hidrossanitário. O fornecimento de água é feito pela

concessionária de água de Novo Hamburgo, que a envia para os reservatório inferior, sendo, então, bombeada para o superior.

6.9.2 Bombas

O fornecimento elétrico das bombas de recalque d'água se localiza na Portaria. 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.

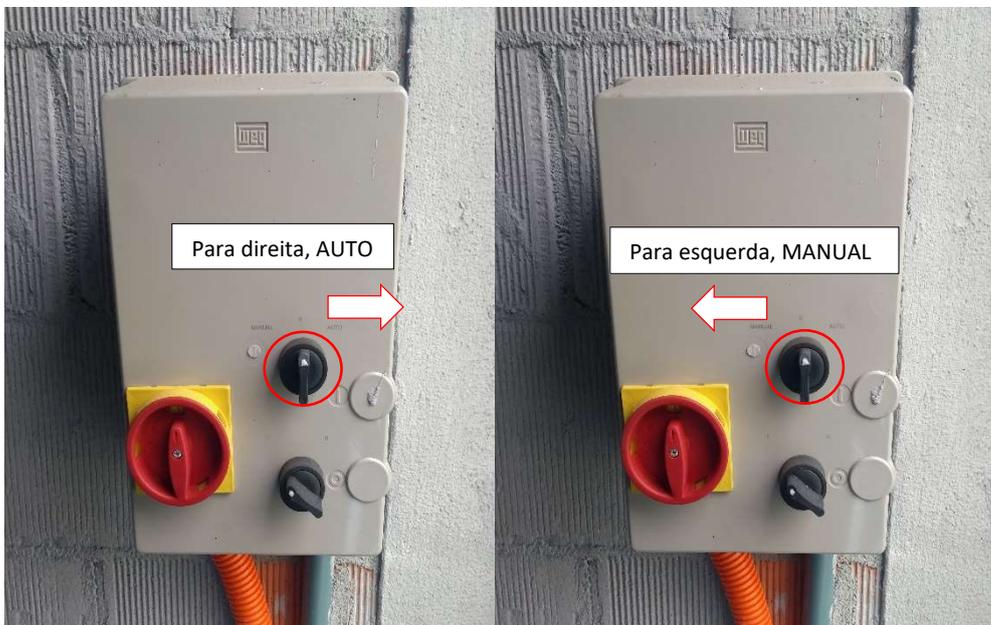
Antes de direcionar os botões seletores de modo e bomba no quadro de comando, é OBRIGATÓRIO desligar a energia das bombas no disjuntor (localizado na Portaria), conforme figura a seguir:



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 de acordo com as indicações constantes nas imagens seguintes. A posição intermediária (neutra) desliga o sistema.





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

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

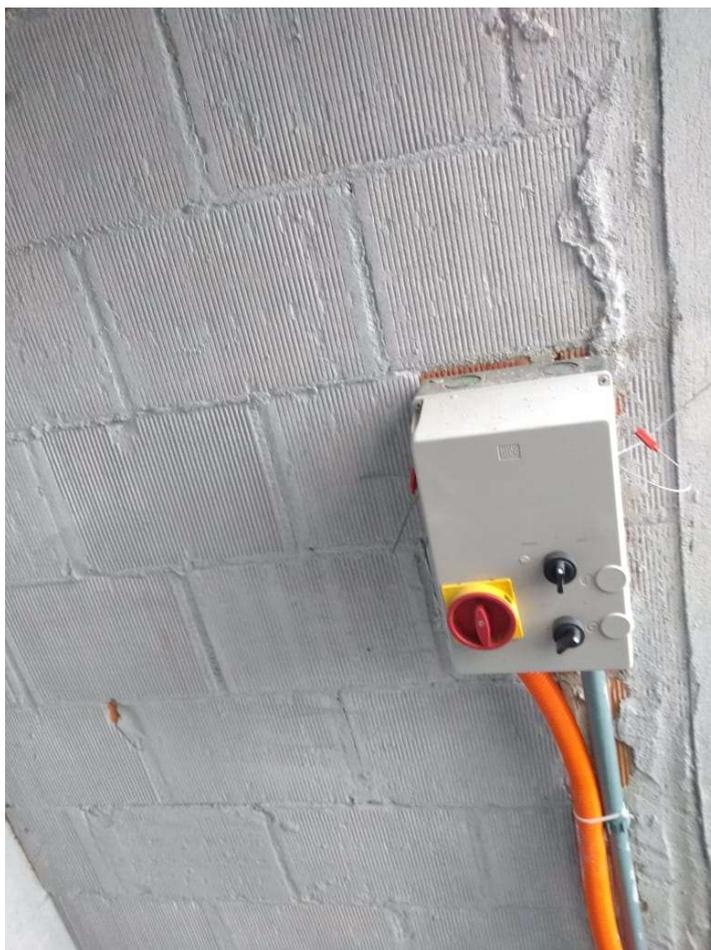
A não observância destas disposições pode sumariamente provocar queima dos dispositivos elétricos e mecânicos e danos às redes de água.

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.**

Abaixo códigos do lacre de cada Torre:

Torre A – 0001106 / 0001102

Torre B – 0001127 / 0001140



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



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;
- **Salão de festa:** Executado sobre estrutura de madeira imunizada, e cobertura com telhas de fibrocimento;
- **Zeladoria:** Executado sobre estrutura de madeira imunizada, e cobertura com telhas de fibrocimento;
- **Portaria:** Cobertura com telhas de fibrocimento com espessura de 6 mm;
- **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.

PARA MANUNTEÇÃO DAS COBERTURAS SEGUIR
<https://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/> - em projetos – segurança do trabalho.

6.12 Churrasqueira



Descrição e Característica

As churrasqueiras das áreas comuns 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 foram instaladas no seguinte ambiente:

- Salão de festa.



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 aquecida.

6.13 Instalações de Gás



Descrição e Característica

Pontos de gás na cozinha (para fogão) e sacada (para churrasqueira a gás), provindo de rede interna abastecida por central de gás. Os medidores individuais de cada apartamento, encontra-se no pavimento, ao lado da porta corta fogo, dentro do abrigado de medidor!

Importante: para ligação de gás dos blocos, será necessário o agendamento com a equipe da Baliza, para que seja realizado um acompanhamento técnico na primeira ligação.

As centrais de gás de estão lacradas e somente poderá ser retirado o lacre com esse acompanhamento.

Abaixo código do lacres de cada Torre:

Torre A – 0001111 / 0001200

Torre B – 0001143 / 0001169



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 regulação 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
A	Materiais sólidos, fibras têxteis, madeira, papel, etc.	Água pressurizada
B	Líquidos inflamáveis e derivados de petróleo	Gás Carbônico, Pó Químico Seco, Espuma
C	Material elétrico, motores, transformadores, etc.	Gás Carbônico, Pó Químico
D	Gases inflamáveis sob pressão	Pó Químico

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



Cuidados de Uso

- Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado, etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura.
- Ligue imediatamente para o corpo de bombeiros pelo número 193.
- Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado conforme descrito na tabela de classes de incêndio.

- Em caso de não saber manusear os extintores, saia do local imediatamente, fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores.
- **NÃO TENDE 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 aclimatação 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 – SEMAM – 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 Novo Hamburgo conta com “Coleta Seletiva” diariamente, o trabalho é realizado pela

Cooperativa Univale (ano de 2021). 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 REICLADO**, 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, ambos instalados em uma caixa de areia, conforme projeto.

6.18 Piscinas



Descrição e Característica

Serão duas piscinas em fibra, sendo uma de adulto e outra infantil.

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 na 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 PUNTA DEL ESTE

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. Salão de Festa
21. Telhado
22. Entre outros.

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

MANUTENÇÃO DOS SISTEMAS			
Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 1 semana	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 (Anexo 3 – Manuais de Equipamentos das Áreas Comuns).	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
	Porta Corta Fogo	Verificar condições gerais da porta, pintura ou revestimento e desgaste das partes móveis. As portas para saída de emergência devem permanecer sempre fechadas, nunca trancadas a chave, no sentido de evasão.	Empresa Especializada
A cada 15 dias	Sistema hidrossanitário	Verificar o funcionamento e alternar a chave no painel elétrico para utilizá-las em sistema de rodízio, quando aplicável.	Equipe de manutenção local
A cada mês	Jardim	Manutenção Geral (conservação permanente (corte, poda e irrigação), inclusive replantio de espécies vegetais caso sejam verificados danos).	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Elevador	Manutenção preventiva. Sempre ter os comprovantes.	Empresa especializada
	Porta Corta Fogo	Verificar funcionamento automático de fechamento (que deve se processar em um tempo mínimo de 3s e máximo de 8s, quando aberta em um ângulo de 60°), limpeza e lubrificação das dobradiças e linguetas da fechadura.	Empresa especializada
A cada 1 mês ou cada uma semana em épocas de chuvas intensas	Sistema hidrossanitário – água não potável	Verificar e limpar os ralos e grelhas das águas pluviais	Empresa capacitada / Empresa especializada

MANUTENÇÃO DOS SISTEMAS			
Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 2 meses	Instalações elétricas	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho, localizados no CD interno ao apartamento. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não corra, trocar o DR.	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
A cada 2 meses	Instalações de combate ao Incêndio	Verificar e efetuar testes de funcionamento de todo os sistemas de PPCI (Extintores, Iluminação de emergência etc.)	Equipe de manutenção local
A cada 3 meses	Sistema hidrossanitário – água não potável	Inspecionar e limpar as caixas de gordura	Equipe de manutenção local
	Esquadrias de alumínio	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
	Esquadrias de Aço	Verificar integridade das portas (de entrada das torres, medidores, salão de festa 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
A cada 3 meses ou quando ocorrer um evento não previsto (chuva acima do normal, intervenção próxima aos pontos de drenagem, entre outros)	Fundações	Realizar a limpeza do sistema de drenagem	Empresa capacitada/ Empresa especializada
A cada 6 meses	Churrasqueira	Verificar os revestimentos, tijolos refratários e, havendo necessidade, providenciar reparos necessários	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Infraestrutura e terraplanagem	Limpeza das caixas de passagem da rede pluvial e manutenção do rejuntamento dos canos dentro das caixas	Equipe de manutenção local/empresa capacitada

MANUTENÇÃO DOS SISTEMAS			
Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 6 meses	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
	Estruturas metálicas e guarda-corpos	Inspeccionar a fixação e estabilidade das estruturas metálicas e dos guarda-corpos. Tratar pontos com aparecimento de ferrugem	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
	Pintura interna	Limpeza com pano úmido das áreas que apresentam indícios de mofo	Equipe de manutenção local/ Proprietário
	Churrasqueira	Verificar os revestimentos, tijolos refratários e, havendo necessidade, providenciar reparos	Equipe de manutenção local
	Exaustor	Verificar a integridade e possíveis infiltrações	Equipe de manutenção local
Fechaduras e ferragens em geral	Lubrificar dobradiças e fechaduras	Equipe de manutenção local/ Proprietário	

MANUTENÇÃO DOS SISTEMAS			
Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 6 meses	Cobertura com telhas de fibrocimento	Verificar a integridade das calhas, telhas, capas e algerozes, se necessário efetuar a limpeza e reparos para garantir a funcionalidade, principalmente a estanqueidade. Em épocas de chuvas fortes, é recomendada inspeção semanal	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
	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
	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
	Reservatório Inferior	Realizar a limpeza na parte interna da caixa, para manter a qualidade da água (cuidar na hora e apertar as conexões, para que não danifique o reservatório futuramente).	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 6 meses (ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável da rede pública)	Sistema hidrossanitário	Limpar os reservatórios e fornecer atestado de potabilidade	Empresa especializada
A cada 1 ano	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

MANUTENÇÃO DOS SISTEMAS			
Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Revestimento cerâmico interno	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

MANUTENÇÃO DOS SISTEMAS			
Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	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
		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

MANUTENÇÃO DOS SISTEMAS			
Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Sistema hidrossanitário	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
	Estrutura de madeira do telhado	Verificar se há infiltrações, desnível, integridade da estrutura etc.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
A cada 1 ano ou sempre que necessário	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, repintá-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, repintá-las evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 1 ano ou sempre que houver suspeita de vazamento de gás	Sistema de gás	Realizar teste de estanqueidade	Empresa capacitada
A cada 2 anos	Fundações	Realizar uma medição da vazão dos drenos profundos sub-horizontais	Empresa capacitada/

MANUTENÇÃO DOS SISTEMAS			
Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 2 anos			Empresa especializada
	Esquadrias de madeira	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	Empresa especializada
	Textura (externa)	Devem ser pintadas as áreas de uso comum e as fachadas das edificações e elementos, garantindo a estanqueidade da fachada, o descascamento e eventuais fissuras.	Empresa capacitada / Empresa especializada
	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
A cada 3 anos	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
	Estrutura de madeira do telhado	É necessário envernizar a parte aparente da estrutura, para formar assim uma camada protetora, evitando deterioração.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Reservatório Inferior	Revisar a pintura da caixa. Repintar com tinta específica na parte externa.	Profissional habilitado
A cada 3 anos ou quando necessário em função do uso	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

MANUTENÇÃO DOS SISTEMAS			
Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 5 anos	Fundações	Realizar ensaios de verificação de cargas e inspeção da integridade das cabeças dos tirantes. Realizar uma vistoria técnica para verificar as condições estruturais da edificação, as alterações significativas dos elementos de vedação e a segurança do prédio. Esta inspeção deve ser registrada e catalogada, junto da ART do profissional responsável.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	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 Profissional habilitado
	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 Novo Hamburgo conta com “Coleta Seletiva”. O trabalho é realizado pela Cooperativa Univale (ano de 2021). 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.

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 coerente 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 o bom andamento de um trabalho sem acidentes, como por exemplo, sujeira, vazamentos, instalações elétricas com fios desencapados, escadas sem corrimão ou "capengas", produtos tóxicos sem cuidados especiais depósitos em local impróprio, etc.
- Quando observamos algo que possa causar acidentes em nosso ambiente de trabalho, devemos imediatamente levar ao conhecimento do responsável da Empresa Prestadora de Serviço ou ao Síndico para que tome as providências evitando os possíveis acidentes.

2 - Atos inseguros ou falhas humanas:

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

Classificação dos riscos ambientais e os fatores de risco:

- Químicos – São causados por substâncias químicas. Fatores de risco: Vapores, gases, líquidos, poeiras, neblinas e fumos.
 - Físicos - São causados por intercâmbio de energia entre o homem e o ambiente.
 - Fatores de riscos: Calor, eletricidade, radiações infravermelhas e ultravioletas, radiações ionizantes, pressões, impactos e outros.
 - Biológicos - São causados por agentes que produzem infecções/alergias.
 - Fatores de riscos: Vírus, bactérias, fungos.
 - Quando os fatores de risco se encontram no ambiente existe o que se chama de condições inseguras.

Eis alguns exemplos:

LOCAL	ATOS INSEGUROS
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:

LOCAL	ATOS INSEGUROS
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 sinal
Locais de diversão e lazer	Improvisar instalações elétricas
No trabalho	Guardar ferramentas em locais inadequados

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 funcionam 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 checar 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 deve ser comunicado por escrito ao condomínio com todas as modificações que serão feitas na unidade habitacional, a fim de que haja um controle dessas alterações.

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

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

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

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

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

8.3.3 Serviços de mudanças e transporte

- Para efetuar a mudança e o transporte dos móveis para o interior do apartamento, siga as seguintes recomendações:
- Avise o síndico ou administradora do prédio com antecedência;
- A mudança deverá seguir o Regulamento Interno do condomínio, seguindo os cuidados, recomendações e horários permitidos;
- Verifique as dimensões dos equipamentos e móveis que pretende transportar, avalie em função das aberturas e espaços disponíveis em corredores, escadarias, elevador e porta de entrada da sua unidade;

- Lembre-se que o transporte ocorrerá pela área de uso comum do prédio, até chegar à sua porta de entrada. Caso a entrada do prédio, escadarias, corredores ou elevadores sejam danificados, você será responsabilizado. Portanto, verifique se estes espaços estão protegidos;
- Evite içar móveis e equipamentos por cordas através das esquadrias, pois esta ação pode danificar elementos da fachada e ser perigoso aos funcionários da empresa contratada. Caso seja a única solução, tome as medidas de segurança necessárias, como o cálculo correto dos dispositivos de içamento, isolamento da área e proteção dos elementos que entrarão em contato com o equipamento ou móvel. **As atividades, bem como suas consequências e possíveis danos causados, são de inteira responsabilidade do proprietário.**

8.3.4 Aquisição e instalação de equipamentos

- Ao adquirir equipamentos para seu novo apartamento observe a potências 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: $\text{Potência} \times \text{quantidade de horas de uso por mês} = \text{Consumo KWh por mês}$

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	http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/ > Manual do Proprietário
Manual das áreas comuns	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Pelo condomínio quando houver alteração na fase de uso ou legislação	http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/ > Manual do Condomínio
Certificado de garantia dos equipamentos instalados	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção	http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/ > Anexo 3 – Manuais de Equipamentos das Áreas Comuns
Notas fiscais dos equipamentos	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção	http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/ > 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	http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/ > Anexo 3 – Manuais de Equipamentos das Áreas Comuns
Auto de conclusão (Habite-se)	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há	http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/ > Anexo 2 – Documentos
Alvará de aprovação e execução de edificação	Construtora ou incorporadora	Não há desde que inalteradas as condições do edifício	Não há	http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/ > Anexo 2 – Documentos
Projeto legais, aprovados em concessionárias e executivos	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há	http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/ > 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	-

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação	Localizado
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	http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadeEste/ > Anexo 2 – Documentos
Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação	-
Recibo de pagamento do IPTU do último ano de obra, boleto(s) de IPTU(s) a serem pagos, cópia do processo de desdobramento do IPTU.	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há	http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadeEste/ > Anexo 2 – Documentos
Recibo de pagamento da concessionária de energia elétrica (último pagamento)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há	http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadeEste/ > Anexo 2 – Documentos
Recibo de pagamento da concessionária de água e esgoto (último pagamento)	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há	http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadeEste/ > Anexo 2 – Documentos
Certificado de limpeza, desinfecção e potabilidade dos reservatórios de água potável	Construtora ou incorporadora	Condomínio	A cada seis meses	http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadeEste/ > 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	http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadeEste/ > Anexo 2 – Documentos

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação	Localizado
Relatório de vistoria de entrega de obra	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há	-
Cadastro do condomínio no sindicato patronal	Condomínio	Condomínio	Não Há	-
Aprovação de Vistoria Hidrossanitária	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação específica	http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadeEste/ > Anexo 2 – Documentos
Atestado de vistoria/ fiscalização das instalações elétricas	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Verificar legislação específica	http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadeEste/ > Anexo 2 – Documentos
Sugestão ou modelo de programa de manutenção	Construtora ou incorporadora	Não há	Não há	Item 7 dos Manuais do Proprietário e Condomínio
Livro de atas de assembleias/ presença	Condomínio	Condomínio	A cada alteração	-
Livro do conselho consultivo	Condomínio	Condomínio	A cada alteração	-
Inscrição do edifício na receita federal (CNPJ)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração do síndico	-
Inscrição do condomínio no ISS	Condomínio	Condomínio	Não há	-
Inscrição do condomínio no sindicato dos empregados	Condomínio	Condomínio	Não há	-
Apólice de seguro de incêndio ou outro sinistro que cause destruição (obrigatório) e outros opcionais	Condomínio	Condomínio	A cada ano	-
Relação de moradores	Condomínio	Condomínio	A cada alteração	-

Documento	Incumbência pelo fornecimento inicial	Incumbência pela renovação	Periodicidade da renovação	Localizado
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	-
Contrato do sistema e instrumentos de prevenção e combate a incêndio	Condomínio	Condomínio	A cada ano	-
Livro de ocorrências da central de alarmes	Condomínio	Condomínio	A cada ocorrência	-
Certificado de desratização e desinsetização	Condomínio	Condomínio	A cada seis meses	-
Cadastro do condomínio junto às concessionárias de serviços	Construtora ou incorporadora	Condomínio	Não há (desde que inalteradas as condições do edifício)	Síndico

IMPORTANTE:

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

OBSERVAÇÕES

- 1.O síndico é responsável pelo arquivo dos documentos, garantindo a sua entrega a quem o substituir, mediante protocolo discriminando item a item;
- 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;
- 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;
- 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;
- Os documentos podem ser entregues e/ou manuseados em meio físico ou eletrônico;
- No caso de troca de síndico, deverá haver a transferência da documentação do condomínio mediante protocolos discriminados item a item;
- Os documentos entregues pela construtora e/ou incorporadora poderão ser originais, em cópias simples ou autenticadas, conforme documento específico;
- As providências para a renovação dos documentos, quando necessárias, são de responsabilidade do síndico.

9 ANEXOS**9.1 Memorial descritivo**

- <http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/> > Anexo 1 – Projetos.

9.2 Relação de Materiais e Fornecedores

- <http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/> > Manual do condomínio

9.3 Limpeza de Fossa Séptica

- <http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/> > Documentos

9.4 Limpeza de Caixa D'água

- <http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/> > Documentos

9.5 Prazos de Garantia

- <http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/> > Manual do condomínio

9.6 Projeto Arquitetônico

- <http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/> > Anexo 1 – Projetos

9.7 Projeto Elétrico, Telefônico e Antena de TV

- <http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/> > Anexo 1 – Projetos

9.8 Projeto Hidrossanitário

- <http://www.balizaconstrutora.com.br/Manuais/PuntadelEste/> > Anexo 1 – Projetos