

MANUAL DO PROPRIETÁRIO
ED. NAIR TAVARES RODRIGUES



Av. Raja Gabágliã, 4961 salas115/116 - Santa Lúcia
Tel: (31) 3286-1077

ÍNDICE

	página
CAPÍTULO 1	
INFORMAÇÕES GERAIS	09
PREZADO PROPRIETÁRIO	13
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS	15
FORNECEDORES	17
CAPÍTULO 2	
USO, FUNCIONAMENTO, MANUTENÇÃO E CUIDADOS	21
AÇO INOX	23
ALVENARIA	23
AR CONDICIONADO	24
AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES	25
AZULEJOS/ CERÂMICAS E GRANITOS	25
CONCRETO POLIDO	27
DEPÓSITO DE LIXO	28
ELEVADOR	28
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	31
ESQUADRIAS E PEÇAS METÁLICAS OU DE METALON	33
ESQUADRIAS DE MADEIRA	33
ESTRUTURA/FUNDAÇÃO	34
FACHADA AERADA	35
FECHADURA E DOBRADIÇAS DAS PORTAS DE MADEIRA	36
FORRO DE GESSO	37
GARAGENS	37

	página
ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA	38
ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	38
IMPERMEABILIZAÇÃO	39
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	40
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	46
INSTALAÇÃO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	65
INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS	67
JUNTAS DE DILATAÇÃO NA FACHADA	68
LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS	68
PINTURA	69
PORTAS, MARCOS, RODAPÉS E ALIZARES	70
REJUNTES	71
SILICONE	71
SISTEMA DE PROTEÇÃO PARA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS	72

CAPÍTULO 3

MATERIAIS DE ACABAMENTO	75
DA ÁREA COMUM	77
DAS SALAS PADRÃO	79

CAPÍTULO 4

CROQUIS	81
---------	----

CAPÍTULO 5

ASSISTÊNCIA TÉCNICA E GARANTIAS	93
MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA	95
ASSISTÊNCIA TÉCNICA	103
PERDA DA GARANTIA	103
TERMO DE RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO	109
TERMO DE VISTORIAS E MANUTENÇÕES	111
QUADRO DE PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES	113

INFORMAÇÕES GERAIS

Manual de Operação, Uso e Manutenção do Imóvel

Este Manual do Proprietário foi elaborado em Outubro de 2009, de acordo com a NBR 14.037/98 da ABNT e está em conformidade com o Código Brasileiro de Defesa do Consumidor - C.D.C. (Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990), possuindo as seguintes informações:

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

Conservação, Manutenção e Durabilidade

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

Uma série de materiais foi utilizada na construção de seu imóvel. A sua durabilidade pode aumentar dependendo do uso correto e da boa conservação. Ao receber as chaves, a responsabilidade pela manutenção e conservação passa a ser do proprietário.

Você, como proprietário, tem a obrigação de fazer a manutenção contínua de seu imóvel e exigir do Condomínio que os mesmos cuidados sejam tomados em todas as áreas comuns da edificação.

Neste sentido é bastante importante que este Manual seja lido com muita atenção. Depois, transmita-os aos demais usuários desse imóvel. A conservação das partes comuns do edifício também faz parte das responsabilidades dos usuários.

Lembre-se, qualidade não dispensa bons cuidados e a correta utilização das instalações.

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

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

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

É necessário pois, adotar os alguns cuidados:

- **a colocação de armários embutidos nas paredes que dividem com a fachada, merecem atenção especial, pois podem ocorrer problemas com umidade. Deve-se instalar os armários a 2 cm de distância da parede e aplicar VEDAPREN[®] sobre a pintura já acabada, no local onde será instalado o armário. E ainda a colocação de um placa de isopor, pode evitar o surgimento do problema. Sobretudo, refazer conforme indicação no item de manutenções, os rejuntas no revestimento das fachadas;**
- comunicar ao síndico e montar um esquema para retirada do entulho(que deve estar ensacado) das salas, para não incomodar aos demais usuários;
- **NÃO EFETUAR, EM HIPÓTESE ALGUMA, ALTERAÇÕES QUE IMPLIQUEM EM DEMOLIÇÃO TOTAL OU PARCIAL DE ELEMENTOS ESTRUTURAIS DA EDIFICAÇÃO OU DAS INSTALAÇÕES PRINCIPAIS (HIDRÁULICA, ELÉTRICA OU GÁS);**
- **OS PILARES, PAREDES, VIGAS E LAJES DE CONCRETO NÃO PODEM SER ALTERADOS, SOB O RISCO DE COMPROMETER A ESTABILIDADE DO EDIFÍCIO.**

O Condomínio

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

Há várias leis sobre condomínios, dentre as quais o Código Civil Brasileiro, quando trata do Condomínio (Con-

O Condomínio é composto por unidades autônomas (salas), que são de uso privativo, e das áreas comuns, de uso coletivo.

São exemplos de área comum, o terreno, os corredores, as escadarias, as áreas de circulação, os jardins, a portaria, os elevadores, os equipamentos de combate à incêndio, os reservatórios, prumadas em geral, as fachadas e demais equipamentos de uso geral.

É importante a participação dos condôminos nas assembleias, pois, de acordo com o artigo 24, parágrafo 1º da lei 4.591, sua omissão não os desobriga de acatarem as decisões tomadas.

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste Manual, esclarecemos o significado de algumas das nomenclaturas utilizadas.

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

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

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

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

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

PREZADO PROPRIETÁRIO

O *Edifício Empresarial Nair Tavares Rodrigues* é mais um empreendimento da Katz Construções e Participações que oferece qualidade, conforto e funcionalidade, sendo essas as premissas básicas para a manutenção do alto padrão de nossos empreendimentos.

O edifício possui 12 (doze) andares, sendo constituído por 03 (três) pavimentos de garagem e 09 (nove) pavimentos de salas, com opção de andar corrido ou 02 (duas) salas por andar.

O 1º pavimento, além da portaria, hall social, vagas de garagem, cômodos técnicos e depósito de lixo, conta ainda com uma loja com banheiro e cômodo individual para equipamento de ar condicionado. A loja não faz parte do condomínio.

No 2º e 3º pavimentos, apenas vagas de garagem. No 4º pavimento, iniciam-se os andares de salas e vãos livres, nesse nível as salas possuem 02 (dois) banhos, copa e área privativa descoberta.

Nos demais pavimentos (5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º e 11º) as salas possuem 02 (dois) banhos, copa e cômodo técnico para condensadoras de ar condicionado.

No 12º pavimento, o vão livre conta com os ambientes das salas padrão e ainda um terraço descoberto privativo.

As fachadas são compostas por diversos materiais nobres de revestimento, sendo eles: pele de vidro reflexivos prata, esquadrias de alumínio, textura, granitina e placas aeradas de granito flameado.



Nota: Perspectiva meramente ilustrativa da fachada do Edifício Nair Rodrigues

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

- PROJETO ARQUITETÔNICO
Responsável Técnico: Carolina Jardim de Miranda Vidal
Crea: 88777/D
Tel: (31) 9897-1846/3221-4366
- PROJETO ESTRUTURAL
Empresa: LCP
Responsável Técnico: Lucas Lacerda
Tel: (31) 3342-1061/9231-9047
- PROJETO INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE À INCÊNDIO
Empresa: BH Projetos e Instalações Ltda
Responsável Técnico: Rogério Aguiar Oliveira
Crea: 10499/D
Endereço: Av. Presidente Antônio Carlos, 7823 - São Luiz - Belo Horizonte - MG
Tel: (31) 3443-5580
- PROJETO INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, ESPECIAIS, HIDRÁULICAS, SPDA, TELEFONIA
Empresa: CA Engenharia de Projetos Ltda
Responsável Técnico: Rubens Viana Birchall
Crea: 56138/D
Endereço: Rua Santa Catarina, 1630/701 - Belo Horizonte - MG
Tel: (31) 3275-3054

FORNECEDORES

EMPRESA	ATIVIDADE	CONTATO
Aço Inox	Cubas Tecnocuba	(31) 8698-1414 Evandro
Andaimes	Tupi Andaimes Ltda.	(31) 3426-2400
Armação de Blocos, Pilares, Vigas e Lajes	Tatão (Clébio)	(31) 9674-7489
	José Raimundo (empreiteiro)	(31) 9651-2943 José Raimundo
	AM Empreiteira	(31) 8773-7197 Alzito
Batentes das Portas	BH Madeiras	(31) 9992-0440 Alessandro
Concreto	Topmix	(31) 2103-1210 Altamir
Elevador	Otis	(31) 9978-6811 Alex
Esquadrias de Alumínio e Montagem de Vidros	Alutec	(31) 3388-6633/8421-2197 (venda) Junior (31) 8421-1974 (assist.) Bianco
Ferragens das Portas	IMAB (Fechaduras)	(31) 3483-1784 / 9102-5344 Rodrigo
Forma	AM Empreiteira	(31) 8773-7197 Alzito
Fornecimento de Corrimão Hall Escada	Segurart/ Daniel Serralheiro	(31) 8623-3688 Daniel

EMPRESA	ATIVIDADE	CONTATO
Fornecimento de Azulejo	Depósito Castelar	(31) 3476-7536 Luiz Rios
Fornecimento de Louças e Metais		
Fornecimento de Tubos e Conexões	Tuma Conexões	(31) 3297-0505 Alexandre
Forro de Gesso	Pai do Gesso	(31) 8842-7201 Adelson
Granitina, Quartzo Externo e Textura Interna dos Muros	Quartzomar	(31) 9974-5662 Marcelo
Impermeabilização de Lajes	Engercon Impermeabilização	(31) 3421-727 / 9971-677 Mário
Mão de Obra Assentamento das Portas	Antonio Marceneiro (empreiteiro)	(31) 9212-6748 Antônio
Manual do Proprietário	Studio Arquitetas Associadas	(31) 3317-9040 / 3317-9041 Juliana/Marina
Mão de Obra Civil	Katz Construções e Participações	(31) 3286-1077 Daniel
	AM Empreiteira	(31) 8773-7197 Alzito
Mão de Obra Elétrica e Telefone	Elmid	(31) 9679-7396 José Maria
Mão de Obra Textura	Marcinho (empreiteiro)	(31) 9686-9639 Marcinho

EMPRESA	ATIVIDADE	CONTATO
Mármore e Granitos - Bancadas	Triângulo Mármore e Granitos Ltda.	(31) 3476-7536 Joel
Mármore e Granitos - Pisos		(31) 9611-0902/9928-3427 Ronaldo
Portas de Madeira	BH Madeiras	(31) 9992-0440 Alessandro
Projeto Elétrico e Hidráulico	CA Projetos	(31) 3275-3054/9107-7258 Angela Rubens
Projeto Arquitetônico	Carolina Jardim	(31) 9897-1846 Pedro Doyle
Projeto Estrutural	LCP	(31) 3342-1061/92319047 Lucas
Serralheria	Teletron (Portão Garagem)	(31) 3486-2963 / 8738-7158 Luiz
	Segurart Serralheria Ltda.	(31) 3332-9600/8623-3688 Daniel

*USO, FUNCIONAMENTO, MANUTENÇÃO
E CUIDADOS
ED. NAIR TAVARES RODRIGUES*

Aço Inox

A cuba da pia das copas são em aço inoxidável. Para conservação e manutenção rotineira do seu aspecto original, recomenda-se:

- remover todos os detritos das superfícies das cubas;
- remover a cesta retentora da válvula americana e retire os detritos por ventura existentes;
- fazer uma solução moderadamente concentrada de detergente neutro com água morna e aplique a solução com auxílio de pano macio ou esponja de nylon, com movimentos firmes e uniformes, assegurando-se de que toda a superfície foi coberta;
- enxugar com pano úmido e seque com um pano absorvente.

NOTA: Nunca use esponja de aço, escova, água sanitária, sapólio, ácidos e outros abrasivos que possam danificar de modo irreversível a chapa inoxidável.

ALVENARIA

A alvenaria, em tijolo cerâmico, constitui-se em elemento de vedação (externa ou periférica) e fechamento, algumas paredes possuem características estruturais. Sua retirada poderá gerar uma acomodação nos andares inferior e superior, que podem apresentar fissuras provenientes dessa acomodação.

As paredes de fechamento da caixa de elevador são em “drywall”, que proporcionam uma maior flexibilidade em mudança de projetos. **Em caso de reforma, não faça demolições e/ou acréscimos sem prévia consulta aos projetos.**

As paredes são revestidas com diversos materiais, de acordo com a destinação de cada cômodo e abrigam as instalações de sua sala/loja.

A repentina variação de temperatura pode promover a ocorrência de fissuras, principalmente nos muros de divisa do edifício. Isso é comum e não compromete a segurança estrutural da construção. No caso de paredes internas, **são consideradas aceitáveis e normais, fissuras não perceptíveis a distância de pelo menos 1 metro.**

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

Cuidados de uso e manutenção preventiva:

- observar nos projetos as áreas por onde passam tubulações de água, esgoto e energia elétrica den-

tro das paredes, para que sirva de orientação quando houver algum tipo de manutenção ou reforma no seu imóvel;

- **na hora de perfurar as paredes:**
 - ✓ usar sempre buchas com parafusos adequados, evitando os pregos;
 - ✓ não perfurar vigas ou lajes;
 - ✓ não fazer furos perto dos quadros de distribuição de luz;
 - ✓ quando da instalação de armários na copa ou banheiro, observar com bastante atenção os projetos hidráulicos para não perfurar as tubulações.
- em caso de furo na parede que danifique a tubulação, é necessário fechar imediatamente o registro que alimenta o ramal de água e contactar um bombeiro hidráulico para fazer o reparo;
- não podem ser perfuradas as alvenarias que limitem as fachadas do prédio, evitando assim possíveis focos de infiltração da água da chuva;
- combater o mofo com uso de detergente, formol ou água sanitária diluído em água;
- tanto as áreas internas quanto as áreas externas, devem ser pintadas a cada 03 (três) anos, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras, que podem causar infiltrações.

AR CONDICIONADO (PREVISÃO)

As salas do *Edifício Nair Tavares Rodrigues* possuem infraestrutura para instalação de ar condicionado tipo split, que inclui:

- pontos para instalação de evaporadoras de insulflamento de ar refrigerado e sua respectiva tubulação seca para instalação de drenos.

Nota Importante: antes de adquirir seu equipamento de ar condicionado, verificar a correspondência entre as capacidades de evaporadoras e condensadoras para certificar-se da compatibilidade com a infraestrutura instalada;

Cuidados de uso e manutenção, cuja responsabilidade cabe ao proprietário:

- sempre que houver a necessidade de manutenção nas instalações elétricas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito no quadro de força do ar condicionado. Em caso de incêndio, desligue a chave geral;
- após instalação do equipamento, avaliar a estanqueidade da ligação do dreno, a cada ano;
- usar limitador de broca e não ultrapassar 02 cm de profundidade.

AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES

O *Edifício Nair Tavares Rodrigues* conta com portões de entrada e saída da garagem, modelo pivotante, comandados através de controle remoto. Será fornecida 01 unidade do controle para sala.

Portão pivotante: em caso de defeito de funcionamento e/ou falta de energia, para liberar o portão deve-se retirar o pino de travamento, localizado no braço mecânico do portão em questão. Assim, o portão estará livre para funcionar manualmente. Para trancar o portão, durante a falta de energia utilize a fechadura existente neste portão, através de chave entregue ao Condomínio. Com o retorno da energia ou feito o reparo, volte o braço mecânico para a posição original e trave-o com o pino.

Cuidados de uso e manutenção preventiva:

- não utilizar graxa no motor do portão para que não fique impregnado de areia, evitando a corrosão da cremalheira;
- evite colocar o controle remoto em locais sujeitos à umidade ou ao calor excessivo.

AZULEJOS / CERÂMICAS E GRANITOS

As cerâmicas e azulejos são os materiais, de formas e tamanhos variados usados na construção civil para revestimento de paredes, pisos, bancadas e piscinas de ambientes internos e externos. Recebem designações tais como: azulejo, pastilha, porcelanato, lajota, piso, etc.

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

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

Aliadas à grande variedade de padrões, cores e texturas, essas características fazem com que pastilhas, azulejos e cerâmicas sejam as opções mais lembradas quando o objetivo é buscar diferenciais estéticos e de mercado para um empreendimento, melhorar a relação custo/benefício ou aumentar o valor agregado da construção.

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

- manter os pisos cerâmicos sempre limpos e isentos de sujeiras abrasivas como areia e terra, pois estes elementos são os principais agentes de desgaste de qualquer cerâmica. É de vital importância evitar, ao máximo, o contato da areia com os pisos brilhantes. A areia provoca riscos impossíveis de remover, alterando o brilho da superfície, tornando-a fosca conforme a intensidade da agressão;
- evite limpar os revestimentos com produtos químicos concentrados ou com espátulas metálicas ou esfregões abrasivos que danifiquem ou riscuem a superfície ou provoquem a sua descoloração;
- **periodicamente ou a cada 06 meses, verificar o rejuntamento, procurando identificar possíveis “caminhos” para futuras infiltrações;**
- é preciso, no entanto, ter cuidado com o uso de ácidos, que podem provocar problemas nos revestimentos cerâmicos, pois ele corrói o esmalte, propiciando a entrada de agentes agressivos sob sua base, atacando os rejuntas e tirando o brilho das placas cerâmicas;
- **para proceder a limpeza, utilizar esponja macia e pano umedecido em sabão neutro ou outro produto específico para este fim;**
- o uso de cera deverá ser evitado, pois devido ao polimento, eles poderão tornar-se perigosamente escorregadios;

- cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. Não arrastá-los sobre o piso, a fim de evitar riscos, desgastes e/ou lascamentos;

Por outro lado, granitos, mármore são produtos naturais, estando sujeitos à variação de cores e tonalidades, desenhos e/ou veios, tanto na própria pedreira, como ao longo do tempo, após o assentamento.

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

- não é recomendável lavar o granito com água, pois ela pode entrar por entre as placas e manchá-las, e/ou danificar os rejuntas. Mas a sua limpeza é simples e, em geral, não há necessidade de mais do que pano úmido;
- em caso de manchas causadas por impregnação de algum produto na pedra, nunca tentar tirá-lo à revelia, procurar sempre um especialista antes de quaisquer procedimentos, pois, alguns componentes que frequentemente ocasionam manchas em pedras, quando em contato com certos tipos de elementos químicos, tornam-se manchas permanentes impossíveis de serem removidas;
- devem ser evitados detergentes, cujos componentes químicos podem corroer alguns minerais;
- materiais de limpeza como os abrasivos - água sanitária, saponáceo, lixa, palha de aço, etc, tiram o brilho da pedra e ainda abrem os poros, principalmente no mármore, que é uma pedra bem porosa. E com os poros abertos, a sujeira do dia-a-dia fica impregnada, o que torna a limpeza sem nenhuma eficácia;

- pias e lavatórios devem ser limpos com pano macio embebido em água e álcool puro;
- evitar contato com frutas ácidas e vinagres, pó de madeira, óleos e manteiga que podem manchá-los;
- não deixar qualquer material ou peça de ferro (prego, grampo de cabelo, etc) na pedra, pois poderá ocorrer oxidação do material, manchando a mesma;
- deverá ser evitada a colocação de ganchos ou suportes para pendurar vasos ou outros tipos de objetos;
- em áreas de muita circulação, é possível proteger o granito com impermeabilizantes à base de silicone.

NOTA: Os granitos e mármore são materiais porosos que apresentam uma aparência escura quando molhados, tendendo a clarear após a secagem. Este tempo não é estimado, podendo levar dias.

Abaixo, seguem algumas recomendações de fabricantes para **limpeza específicas**:

- manchas de sujeira comum se removem com detergente comum e escovação laboriosa;
- manchas de pintura e ferrugem se removem com removedor, água sanitária e/ou saponáceo;
- manchas de borracha de pneus se removem com aguarrás ou saponáceo;
- manchas de tinta de caneta se removem com acetona.

CONCRETO POLIDO

O piso das garagens (1º, 2º e 3º Pavtos) e das rampas é em concreto polido.

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

- para sua limpeza, recomenda-se usar vassoura de piaçava e sempre que necessário, com moderação e economia de água, lavar com sabão, tomando o cuidado em não deixar poças d'água. **Lembramos que o piso das garagens não é impermeabilizado e o acúmulo de água nas garagens poderá prejudicar a estrutura da laje e os veículos estacionados abaixo desse pavimento.**

DEPÓSITO DE LIXO

Sugerimos que o lixo seja guardado provisoriamente dentro das unidades, em recipientes acondicionadores (lixeiras), com tampa e saco plástico de embalagem, para ser recolhido, posteriormente, por funcionário do Condomínio, devidamente equipado, os quais acondicionarão o lixo no depósito específico para tal fim.

Existe 01 (um) cômodo reservado para o depósito de lixo (Lixeira), localizado no Térreo.

Para o lixo reciclável deverão ser utilizados coletores diferenciados por cores para cada tipo de resíduo sólido:

- azul para papel/papelão; verde para vidro; amarelo para alumínio/metálico; vermelho para plástico; preta para matéria orgânica não reciclável; branca para os rejeitos especiais não-recicláveis.

A coleta de lixo das salas, deverá ser feita em função do atendimento ao horário de coleta estabelecido pelo Regimento Interno do Condomínio.

Para conservação e manutenção, indica-se:

- fornecer aos funcionários responsáveis pela coleta de lixo, os equipamentos de proteção individual e tornar obrigatório seu uso, quais sejam: óculos de proteção em policarbonato, luvas de proteção mecânica e impermeáveis (dependendo da situação da atividade), calçado de proteção e avental impermeável;
- adquirir contenedores de polietileno de alta densidade, lavável e impermeável, com tampa articulável que permita o fechamento adequado, e com as cores pré-determinadas para coleta seletiva.

ELEVADOR

O *Edifício Nair Tavares Rodrigues* possui 02 elevadores marca Otis, linha Solution, modelo A GNC 0810 8A MD com portas com abertura automática. A capacidade do elevador é de 08 pessoas ou 600Kg de carga uniformemente distribuída. Na cabine existem interfone de comunicação que se interligam com aparelhos de interfone no hall do térreo e na casa de máquinas. Ao lado de cada tecla da botoeira de cabina, existe uma etiqueta com a indicação do pavimento em Braile para uso dos deficientes visuais, atendendo ao art. 2^{da} Lei Municipal n.º 7.190, de 11/10/96.

A manutenção preventiva e corretiva é obrigatória por lei municipal e deve ser objeto de contrato entre a administradora e o fabricante do equipamento ou empresa especializada de sua preferência, a partir do momento da entrega da obra pela Construtora e consequente constituição do Condomínio.

Quando da assinatura desse contrato, deverá ser solicitada à empresa responsável pela manutenção a abertura do livro de ocorrência, que deverá ser assinado pelo síndico e registrado no setor de fiscalização da Secretaria Municipal de Coordenação de Políticas Urbana e Ambiental, localizada à Avenida Afonso Pena, 4.000. Esse livro deve ser mantido na administração do Condomínio, para registro das manutenções periódicas. A periodicidade da manutenção dos elevadores é determinada pelo fabricante.

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

Na ocorrência de falha elétrica, o elevador ficará preso no andar em que se encontrava quando ocorreu a falha. Quando houver o retorno da energia, o elevador se deslocará lentamente até o extremo inferior, para então se reprogramar. Esse equipamento é dotado de dispositivo que o mantém parcialmente iluminado, com alarme e interfone ativos.

Para maior segurança, observar os seguintes cuidados:

- o limite de carga e transporte de passageiros deverá ser sempre respeitado;
- nunca transpassar a porta do elevador sem antes, verificar se a cabine está no pavimento de chamada;
- crianças não devem transitar desacompanhadas nos elevadores;
- não reter o elevador em seu andar, retardando seu funcionamento. A qualquer momento outro usuário pode dele precisar;
- não fumar dentro do elevador. É proibido por lei;
- em caso de falha mecânica ou elétrica, não tentar sair sozinho do elevador ou com auxílio de pessoas sem treinamento para essas situações. Acione o alarme e aguarde socorro;
- ao ouvir o alarme, dirija-se ao local, fique conversando com os passageiros presos na cabine do elevador, ressaltando a ausência de perigo e diga que a empresa de manutenção está sendo acionada. Tal procedimento atenua a insegurança e fobias normais nesses casos;

- se o desnível da cabine for acentuado, não permitir a saída de ninguém, muito menos colaborar no sentido de colocar cadeira ou qualquer objeto para servir de escada, pois uma queda no poço poderá ser fatal. Aguardar a chegada do técnico para proceder ao nivelamento da cabine;
- jamais tente nivelar a cabine através do acionamento manual do freio, pois poderá gerar condições inseguras ou mesmo agravar a causa da paralisação.

SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA: *Em caso de incêndio, não use o elevador, e sim as escadas, que são isoladas e construídas para esse fim. Caso haja mau funcionamento dos elevadores, é necessário reprogramá-los. Para tanto, basta desligar o disjuntor que atende aos elevadores, localizado no Q.D.C. do Condomínio (localizado no 1º pavimento - Térreo) - ver item Instalações Elétricas, aguardar alguns segundos e religá-lo. Com o retorno da energia, o elevador se deslocará lentamente até os extremos e se reprogramará automaticamente.*

Casa de máquinas do elevador

A casa de máquinas abriga a máquina de tração e o quadro de comando do elevador. A porta da casa de máquinas deverá ser mantida sempre trancada, sendo permitido o acesso unicamente aos técnicos de manutenção ou pessoal devidamente autorizado. Mantenha desobstruída a entrada de ventilação.

Seguem abaixo, alguns itens relativos à garantia de acordo com fornecedor.

O equipamento fornecido e instalado pelo Vendedor terá garantia de 1 (um) ano contando da data em que estiver pronto para funcionar, nas condições estabelecidas em PRAZO DE ENTREGA e independentemente de sua utilização ou não. A garantia consistirá em reparos e/ou substituições de peças e componentes que apresentarem falhas ou defeitos de fabricação, transporte ou instalação. A decisão sobre a substituição ou reparo das partes defeituosas será tomada segundo critérios técnicos. A garantia não inclui o desgaste normal do equipamento, os defeitos ocasionados pela não observação das normas técnicas abaixo mencionadas, os serviços de manutenção e, no caso de escadas rolantes, os corrimãos.

O Comprador está ciente de que:

- os equipamentos fornecidos se destinam ao uso específico do prédio pronto, onde serão instalados e não se destinam, nem estão preparados, para o uso da obra;
- equipamentos de transporte vertical são engenhos eletromecânicos eletrônicos, que exigem manutenção constante e adequada, ainda que não estejam em funcionamento;
- a manutenção dos equipamentos demanda a utilização de lubrificantes e peças de reposição de características originais e o emprego de mão de obra adequadamente treinada e de habilitação comprovada;

- os equipamentos são fabricados para o uso nas condições normais de ambiente (salvo especificado de forma diferente) e para serem movimentados pela energia elétrica prevista para o seu uso;
- os equipamentos devem ser utilizados de acordo com as suas características;
- por razões técnicas e de segurança deve ser evitado o manuseio do equipamento por qualquer pessoa, inclusive pessoal do comprador ou autoridades públicas, sem a assistência da equipe de manutenção;
- o fornecimento de energia do equipamento deverá estar regularizado pelo Comprador (fornecimento deverá ser de caráter definitivo, não sendo permitida energia provisória) para o início da instalação do(s) equipamento(s);
- o comprador tem inteiro conhecimento do contrato padrão de manutenção do vendedor e se obriga a cumprir todos os itens relativos à conservação do equipamento e precauções com segurança, que ele prescreve, durante o período de garantia, mesmo que os elevadores estejam paralisados. A qualquer tempo em que o requisitar, o comprador receberá outras cópias gratuitas deste contrato;
- o comprador está ciente de que o equipamento objeto deste Contrato contém componentes importados;
- o comprador tem conhecimento de que a entrega do(s) equipamento(s) para operação está condicionada à assinatura do contrato de manutenção, con-

forme exigência legal. Para os contratos assinados com a Elevadores Otis, o preço a ser considerado será o vigente na época da assinatura;

Portanto, a garantia cessará sempre que os defeitos ou desgastes anormais não decorram especificamente de defeitos de fabricação e/ou instalação, ou, ainda, decorram de negligência, atos de vandalismo, uso inadequado ou em desacordo com as recomendações do vendedor; uso com energia elétrica fora das características do equipamento ou variações no fornecimento desta, ausência de manutenção ou manutenção fora das características da manutenção original e/ou utilizando peças não originais, condições anormais de ambiente, tais como temperatura excessiva, excesso de umidade, poeira, gases, sol direto, chuvas, enchentes, falta de ventilação ou refrigeração adequada na casa de máquinas (para elevadores com casa de máquinas).

A garantia cessará ainda:

- se parte ou a totalidade dos materiais ficarem depositados na obra e, por condições alheias à sua responsabilidade, o Vendedor for impedido de iniciar os trabalhos de sua instalação;
- se o material, depositado na obra pelo período de sua instalação, sofrer ação de elementos anormais de ambiente ou conservação;
- se o equipamento não puder ser entregue, por motivos alheios à responsabilidade do Vendedor, até 6 (seis) meses após a data prevista em PRAZO DE ENTREGA.

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

As esquadrias de sua sala são da marca Alutec, em alumínio anodizado. Tais esquadrias são montadas e entregues com os vidros de espessura compatível com a resistência para seu uso normal (de acordo com o projeto).

Para que as esquadrias de sua edificação se mantenham como novas e em perfeito estado de funcionamento, observe as recomendações do fabricante:

- conservar as janelas evitando submetê-las a esforços mecânicos desnecessários. Elas devem correr suavemente sobre as guias, que devem ser periodicamente limpas e lubrificadas com pequena quantidade de vaselina em pasta;
- evitar o contato de produtos abrasivos ou agressivos, tipo cimento, cal, produtos ácidos e esponjas de aço. Sua aplicação poderá manchar a anodização e tornar a aparência opaca;
- nunca remover as borrachas de vedação externas e internas, que são empregadas para impossibilitar a entrada de água pela esquadria;
- limpar com pano ou esponja macia e água, as guias, local onde correm as folhas das esquadrias, evitando o acúmulo de poeira, assim como as canaletas, possibilitando o perfeito escoamento da água e evitando entupimento nos drenos por acúmulo de sujeiras e consequentes infiltrações nas paredes;

- as esquadrias devem ser limpas com vaselina em pasta, principalmente o caixilho da parte inferior, para que as folhas de janelas possam correr livremente;
- não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliarem na limpeza de “cantinhos” de difícil acesso. Essa operação pode ser feita com o auxílio de pincel de cerdas macias, embebido em água com detergente neutro;
- antes de abrir e fechar as esquadrias, verificar se o fecho está destravado e na posição certa. Evite, ao abrir, forçar a esquadria. Se tiver difícil de abrir, pode estar necessitando de limpeza ou regulagem;
- antes de executar qualquer tipo de pintura, seja com utilização de tinta a óleo, látex ou cal, tome cuidado de proteger as esquadrias com fita adesiva de PVC. Evite a utilização de fitas “crepe”, que costumam manchar as esquadrias. As fitas devem ser retiradas, assim que terminar a pintura.

Regulagem dos braços articulados dotados de freio:

- as janelas tipo máximo-ar, possuem um mecanismo de vital importância para o seu funcionamento. Cada braço possui um dispositivo chamado “carriinho”, localizado em sua parte superior que, na operação de abrir e fechar, desliza preso a um trilho com freio, que pode ser regulado através de um parafuso ou dispositivo próprio.

Uso das equadrias:

1- Máximo-ar

- ao fechar as janelas tipo máximo-ar, nunca exercer pressão no sentido (vertical), sempre puxe no sentido (horizontal) e depois gire o fecho. Não procedendo desta forma estará fatalmente bambeando o fecho e causando sua ruptura;
- em função da dilatação dos materiais é esperado que as janelas tipo máximo-ar sofram desregulagem em sua pressão, bastando apenas um ajuste no carrinho do braço.

2- Janelas e portas de correr

- as portas e janelas de correr devem ser sempre manuseadas pela concha para não afetarem suas regulagens;
- sempre que for fechar uma porta e/ou janela, observar a posição do fecho para que o mesmo não desregule.

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

ESQUADRIAS E PEÇAS METÁLICAS OU DE METALON

Os guarda-corpos, os portões de acesso de veículos, a porta do depósito de lixo, os alçapões e gradis em geral são peças metálicas (ferro galvanizado), pintadas com pintura anti-corrosiva, que requerem conservação periódica.

Para conservação e manutenção, indica-se:

- ao utilizar produto de limpeza, deverão ser verificados os componentes da fórmula, a fim de se evitarem possíveis reações;
- os drenos também devem ser limpos para facilitar o escoamento da água e evitar entupimentos que possam causar infiltrações;
- para limpeza, usar apenas pano úmido e sabão neutro. Produtos ácidos e esponjas de aço não devem entrar em contato com as esquadrias;
- anualmente deverá ser feita uma vistoria para detectar possíveis pontos de deterioração da pintura e providenciada sua recuperação. Para isso, consulte um profissional especializado.

ESQUADRIAS DE MADEIRA

Constitui-se de marcos, batentes, guarnições, portas e rodapés. As portas pranchetas, padrão Tauari com aplicação de verniz, propiciam privacidade e conforto acústico quando mantidas fechadas. Para evitar que as portas batam com grande força e ocorram trincas na madeira, foram colocadas borrachas que amenizam no fechamento abrupto das portas.

Para conservação e manutenção, indica-se:

- manter as portas fechadas ou utilizar prendedores, evitando assim o seu empenamento ou danos devidos às rajadas de vento;
- a limpeza da esquadria como um todo deve ser feita com um pano seco;
- não usar, em hipótese alguma, detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de nenhuma espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
- evitar a incidência direta do sol sobre as esquadrias de madeira, pois o calor e a luz podem danificá-las;
- ao lavar os pisos dos banheiros, tomar cuidado para que a parte inferior das portas e guarnições não se molhe, evitando assim o apodrecimento da madeira e danos ao acabamento com selador;
- mesmo com a utilização das borrachas nas portas, evitar batê-las, pois podem causar trincas na madeira, além de danificar as paredes, a estrutura das portas, batentes e fechaduras;

- lubrificar periodicamente as dobradiças e fechaduras com grafite em pó. Não lubrificar com óleo, pois propicia o acúmulo de poeira;
- evitar que qualquer objeto se interponha sob as portas;
- revisar o acabamento das esquadrias de madeira, a cada ano;
- revisar os componentes de instalação das portas (dobradiças e fechaduras), a cada ano.

ESTRUTURA/FUNDAÇÃO

A estrutura do *Edifício Nair Tavares Rodrigues* foi executada em concreto armado. A fundação foi executada em hélice contínua e executada rigorosamente dentro do projeto estrutural.

Numa edificação realizada em concreto não é possível a retirada total elou parcial de vigas, paredes, lajes e pilares. Da mesma forma não deve sobrecarregá-los além dos limites previstos no projeto original.

Alguns cuidados são necessários para a integridade da estrutura:

- devem ser evitadas escavações próximas às fundações, bem como sobrecarregá-las com cargas sobre os pisos, tais como, floreiras e outros elementos que não estão determinados no projeto original;
- evitar a colocação de peças que necessitem perfurar, com brocas ou de qualquer outra forma, peças como pilares, vigas e lajes. A retirada do concreto que reveste o ferro da estrutura propicia o desenvolvimento de ferrugem, o que irá requerer cuidados mais sérios no futuro;
- em caso de reforma, não fazer qualquer tipo de intervenção nos elementos estruturais, sem antes consultar a Construtora;
- na ocorrência de infiltração de água, corrigir imediatamente o problema. A permanência prolongada dessa anomalia pode comprometer a estrutura;

- toda a estrutura em concreto armado deverá sofrer inspeções a cada 02 anos, feita por profissional especialista em estruturas, a fim de manter um programa de conservação preventiva da mesma, proporcionando a condição para sua durabilidade.

FACHADA AERADA

O revestimento em granito das fachadas foi colocado utilizando-se o processo de fachada aerada, técnica que permite uma fixação segura das pedras pelo fato de ser mecânica e possibilita um maior conforto térmico dos ambientes protegidos por essas fachadas, uma vez que elas formam um bolsão de ar entre o acabamento e a parede, dificultando a troca de calor entre o exterior/interior. Além disso, evita o fenômeno da eflorescência causado pela umidade, não permitindo assim manchas nas pedras de granito das fachadas.

As peças de granito das fachadas são fixadas com sistema de “inserts” metálico. Por não terem toda a superfície apoiada na fachada, as placas de revestimento não resistem a pancadas, principalmente em seu centro, devendo ser tomados cuidados especiais quando for executada a limpeza.

Cuidados de uso e manutenção:

- ao executar a limpeza das fachadas, tomar cuidado com a área de fachada aerada, pois as placas de revestimento não resistem a pancadas, principalmente no centro destas;
- recomenda-se a lavagem dos revestimentos externos para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação a cada 03 anos;

- a fachada deve ser lavada apenas com água, detergente neutro e escovas de nylon. Jamais use produtos ácidos ou corrosivos, tais como, cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático. Na limpeza das fachadas, como sistema de fixação das pedras é metálico, produtos ácidos podem danificar os componentes do sistema;
- tomar cuidado para não remover o rejunte de mastique quando da limpeza da fachada. Assim, não utilizar bomba de pressurização de água, bem como vassouras de piaçava ou escovas com cerdas duras, pois podem danificar o rejuntamento. Caso ocorra algum dano, o rejunte deve ser imediatamente recuperado por empresa especializada. Falha no rejunte pode ocasionar entrada de água e vento que podem comprometer a estabilidade do sistema;
- na instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos, não danificar o revestimento e tratar os furos com mastique antes de colocar os parafusos, para evitar infiltração de água.

FECHADURA E DOBRADIÇAS DAS PORTAS DE MADEIRA

Para sua conservação, faça o seguinte:

- periodicamente lubrifique as fechaduras e dobradiças com grafite em pó. Nunca use óleo, mesmo mineral, para lubrificar as fechaduras;
- durante a realização de obras e reparos de um modo geral, proteja as ferragens com plástico. Evite o emprego de fitas adesivas tipo “crepe”, pois são de difícil remoção e podem causar dano ao acabamento;
- ao substituir uma fechadura antiga por outra nova, se necessário, utilize um espelho mais largo para cobrir os furos antigos;
- para a limpeza das ferragens e fechaduras, use uma flanela simples, evitando qualquer tipo de produto abrasivo, como thinner, aguarrás, abrasivos (polidores), etc, o que pode ocasionar a remoção do verniz, bem como aparecimento de manchas;
- evite bater as portas com muita força, além de causar trincas na madeira e na pintura, as batidas poderão ocasionar danos às fechaduras e aos revestimentos da parede. Se as portas baterem, mesmo que acidentalmente, podem causar folgas nas fechaduras e dobradiças. Acontecendo isso, aperte os parafusos e o pino central das dobradiças para que estejam sempre em local correto.

FORRO DE GESSO

Instalados nos banhos e placas no fechamento dos shafts, destinam-se a encobrir as tubulações. Esse material necessita dos seguintes cuidados:

- deve-se evitar qualquer tipo de impacto direto sobre os forros e divisórias;
- o contato com a água faz com que o gesso se decomponha, não o molhe;
- os forros não aguentam excesso de peso, por isso, não fixe ganchos ou suportes para pendurar vasos ou qualquer outro objeto;
- recomenda-se que os forros dos banheiros sejam repintados anualmente com tintas acrílicas;
- o bolor (mancha) que costuma aparecer no teto do banheiro, é causado pela umidade. Para evitá-lo, mantenha as janelas abertas durante e após o uso do ambiente. Caso apareça, use água sanitária para removê-lo.

GARAGENS

O *Edifício Nair Tavares Rodrigues* possui 03 (três) níveis de garagem com 29 (vinte e nove) vagas.

A vaga de garagem foi demarcada para mostrar que o local é destinado privativamente ao ocupante da referida sala. Ela integra o direito do proprietário, sendo ineficaz a disposição de alterar o estabelecido e que consta do título de domínio.

Toda e qualquer área fora da demarcada é de propriedade do condomínio, não devendo ser ocupada ou destinada a outro uso.

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

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

ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA

Sensor de presença

Estão instalados nas garagens e nas circulações das escadas. Os sensores de presença acionam a iluminação do ambiente automaticamente quando da passagem de pessoas ou veículos. O disjuntor de alimentação elétrica dos sensores está instalado no Q.D.C. do Condomínio, localizado no 1º pavimento - Térreo - Ver localização no item Instalações Elétricas.

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



Figura- Sensor de presença instalado nas escadas.

ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Cada hall de escada possui um sistema de iluminação de emergência que atende às normas do Corpo de Bombeiros, composto por luminárias com baterias individuais recarregáveis. Foi projetado para fornecer iluminação suficiente ao trânsito de pessoas, quando da falta de energia elétrica.

Esse sistema é composto por luminárias autônomas com lâmpadas fluorescentes de com funcionamento. Em caso de corte da energia elétrica, o sistema entra em funcionamento automaticamente, com tempo de 24 horas para recarga.

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

- utilização na função de emergência: conecte o fio da tomada, selecione a posição 1T ou 2S, pressione o botão teste, se a lâmpada acender, significa que a função está ativa. Quando ocorrer falta de energia, a luminária acenderá automaticamente;
- depois do equipamento instalado, o usuário deverá, a cada 02 meses, simular uma falta de energia, desligando o disjuntor que alimenta o sistema por uns 05 minutos, a fim de se certificar de que, na falta de energia, o sistema esteja em perfeitas condições de funcionamento;

- antes de se comunicar com a assistência técnica, certifique-se de que o botão teste, localizado nas luminárias, está indicando o acionamento de duas lâmpadas;
- para a limpeza, utilizar somente flanela levemente umedecida em álcool para limpar a luminária;
- não usar solventes ou produtos químicos;
- nunca deixar líquidos penetrarem, nem mergulhar qualquer uma de suas partes em líquidos.

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

IMPERMEABILIZAÇÃO

A impermeabilização foi realizada com manta asfáltica nos seguintes ambientes: lajes cobertura, terraços descobertos, caixa d'água e beiral. A impermeabilização é responsável pela estanqueidade dessas áreas, evitando infiltração de água.

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

- cuidado com alterações que possam influir nas condições de permeabilidade das superfícies tratadas tais como: substituição de pisos, colocação de batentes de portas nos pisos, etc. Em caso de danificação da impermeabilização devido a reformas ou a furos inadequados, acione um especialista da área para consertar o problema de forma adequada;
- evite a limpeza das áreas frias com escova de aço ou ferramentas ou com soda cáustica, que pelo seu alto poder de corrosão possam danificar ou remover o rejuntamento dos pisos e paredes, podendo provocar infiltrações generalizadas. **Limpe sempre com pano umedecido em água;**
- para evitar o aparecimento de infiltrações na copa, banheiros e varandas/sacadas observem os cuidados relacionados à manutenção de pisos cerâmicos;
- impedir que a impermeabilização aplicada seja danificada por terceiros, ainda que involuntariamente, **por ocasião da fixação de pregos, luminárias, passagens de tubulação, etc;**

- é necessário que a conservação da impermeabilização seja mantida intacta. É vedado o corte ou qualquer outro dano mecânico na camada impermeabilizante, assim como o uso de soluções ácidas ou abrasivas em concentrações altas ou em abundância;
- a limpeza dos ralos deve ser feita de modo a não danificar a tubulação, comprometendo assim a estanqueidade do sistema (não obstruir a passagem de água para a tubulação);
- consultar, com antecedência, a firma responsável pelos serviços, no caso de necessidade de se utilizar as áreas impermeabilizadas para a colocação de equipamentos que venham a provocar choques, abrasão ou vibrações não previstas;
- **os banheiros e as copas quando lavados, deve-se utilizar pano úmido como detergentes. Estas áreas, jamais devem ser lavados com mangueira ou água atirada ao chão, por baldes ou similares. Água em excesso poderá causar danos às paredes e aos pavimentos e/ou salas vizinhas;**
- verificar e refazer semestralmente o rejuntamento dos pisos frios.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas do *Edifício Nair Tavares Rodrigues* foram projetadas de acordo com as normas técnicas vigentes, visando ao equilíbrio do sistema e possibilitando a utilização simultânea dos aparelhos elétricos necessários e usuais em residências. A entrada de energia e o conjunto de medição foram aprovados e vistoriados.

O *Edifício Nair Tavares Rodrigues* tem todo conjunto elétrico protegido com sistema de aterramento próprio.

As instalações elétricas são compostas basicamente de:

- caixa de entrada da Cemig - Quadro de Distribuição Geral - Q.D.G. - existem 02 entradas localizada no Térreo, próximo aos medidores, uma para a loja e outra para o edifício. Da caixa a energia elétrica vai para os grupos de medidores, localizados ao lado da mesma, os quais abrigam o medidor do Condomínio e os medidores individuais de energia das salas;
- medidores individuais de energia, localizados no Térreo. Foram instalados um medidor de energia elétrica para cada sala e 01 (um) medidor eletrônico para o Condomínio. Todos os medidores estão devidamente identificados por meio de plaquetas colocadas em suas respectivas portas;
- quadro de disjuntores - Q.D.C.-, que contém todos os disjuntores que protegem os diversos circuitos elétricos de sua sala e/ou loja e do Condomínio.

Nestes, se encontram os disjuntores (dispositivos de proteção) responsáveis por controlar cada circuito;

- conjunto de fios, tomadas, disjuntores, interruptores, pontos de luz e acessórios.

Tendo em vista que cada circuito foi executado para atender a uma certa demanda de carga em Watt (W), é expressamente proibido e muito perigoso ultrapassá-la. Verificar nos projetos elétricos, entregues no CD em anexo.

Cada sala possui um Q.D.C. instalado na entrada das salas (ver croquis a seguir).

Estes quadros são rigorosamente projetados e executados dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves alteradas por outras de diferente capacidade. Existe Dr para as áreas molhadas - banheiros e copa.

As cargas máximas por pavimento estão assim definidas:

- 4º ao 11º pavto : 01 disjuntor tripolar de 60A com carga máxima de 20KW;
- 12º pavto: 01 disjuntor tripolar de 70A.

Na eventualidade de uma sobrecarga, o disjuntor de proteção do circuito se desarma automaticamente, interrompendo o fornecimento de energia. Desse modo, quaisquer alterações que importem em acréscimo de carga (acrécimos de pontos de luz, instalação de aparelhos com potência não prevista em projeto, etc.), desequilibram o sistema e são de inteira responsabilidade do proprietário.

A seguir, encontra-se uma tabela com as potências médias de alguns dos eletrodomésticos mais usados, para uma base de cálculo.

ELETRODOMÉSTICOS	POTÊNCIA
Lâmpada incandescente	15 a 200 W
Lâmpada fluorescente	16 a 65W
Televisão	70 a 400 W
Geladeira de uma porta	200W

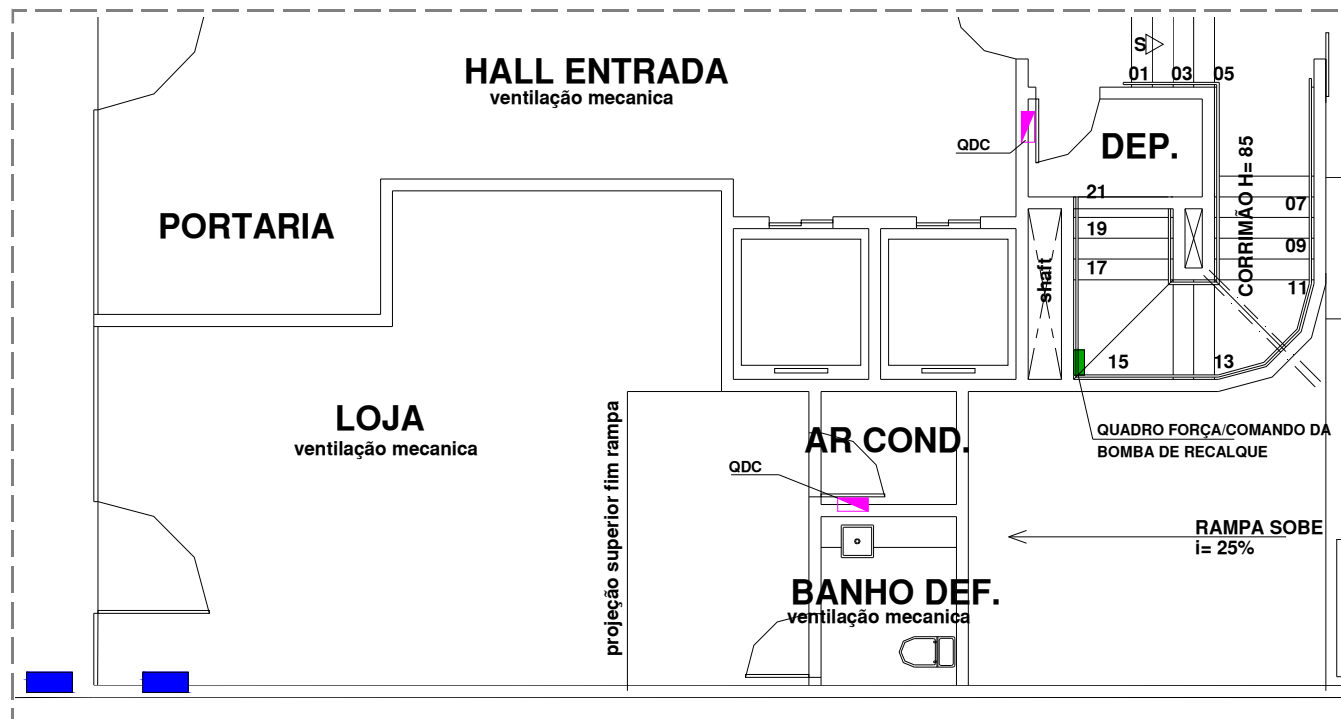
A manutenção preventiva das instalações elétricas é bastante simples e deve ser executada com o cuidado:

- rever condições de isolamento das emendas de fios e tomadas, interruptores e pontos de luz (a cada dois anos);
- verificar condições dos contatos elétricos e substituir as peças que apresentarem desgaste (duas vezes por ano);
- quadro de distribuição de circuitos: reapertar todas as conexões, eliminar pontos de fios que apresentarem sinal de super aquecimento, substituir chaves com problemas para religação (uma vez por ano). No quadro de distribuição existe um esquema identificando todos os circuitos e suas respectivas amperagens;
- é sempre importante observar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e da instalação (fiação dos disjuntores);
- evite o uso de “tês” ou quaisquer outros dispositivos que liguem vários aparelhos a uma mesma tomada, pois provocam sobrecargas;

- as instalações de lustres ou similares devem ser executadas por técnicos habilitados, observando-se em especial o aterramento, voltagem, bitola, qualidade dos fios, isolamento, tomadas e plugs a serem empregados nas instalações dos equipamentos;
 - quando são instaladas tomadas dentro de armários, é comum os marceneiros recortarem a madeira e reinstalarem as tomadas no próprio corpo do armário. Neste caso, é preciso que o isolamento seja perfeito e que o fio utilizado seja compatível com a instalação original. **A colocação de armários embutidos nas paredes que dividem com a fachada, merecem atenção especial, pois podem ocorrer problemas com umidade. Deve-se instalar os armários a 2 cm de distância da parede e aplicar VEDAPREN[®] sobre a pintura já acabada, no local onde será instalado o armário. E ainda a colocação de uma placa de isopor, pode evitar o surgimento do problema. Sobretudo, refazer conforme indicação no item de manutenções, os rejantes no revestimento das fachadas;**
 - em condições normais de funcionamento, os quadros de distribuição dos circuitos elétricos deverão ter manutenção anual, bastando reapertar os parafusos dos disjuntores. Esse serviço deverá ser executado por profissional habilitado;
 - sempre que for fazer manutenções, limpezas, reapertos nas instalações, ou mesmo simples trocas de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito, ou, na dúvida, desligue todos os disjuntores ou o disjuntor geral;
 - não se deve introduzir objetos nos orifícios das tomadas. É aconselhável que sejam colocados protetores apropriados, disponíveis para venda em lojas especializadas.
Cuidados a serem tomados:
 - **reposição dos disjuntores:** ao ser feita a substituição de qualquer disjuntor no Q.D.C. é necessário que se respeite a amperagem existente. Em caso de necessidade do corte de energia, sobretudo havendo dúvida sobre o disjuntor específico, desligar o disjuntor geral;
 - **quadro de iluminação e quadro de força:** não é aconselhável abrir furos nas paredes perto dos quadros de distribuição, porque poderão atingir algum cabo elétrico que alimenta o apartamento, ocorrendo assim um curto-circuito. Nesse caso, desligar o circuito geral do Quadro de Disjuntores do apartamento e o circuito que alimenta o apartamento, localizado em sua caixa medidora, no Térreo;
 - **disjuntores do quadro de distribuição desarmando com frequência:** verificar se existe algum mau contato elétrico (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade dos disjuntores.
- Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema;
- **aquecimento do quadro de disjuntores:** o aquecimento excessivo é anormal. Pode ocorrer devido a mau contato elétrico, defeito nas chaves ou chave subdimensionada. É normal a substituição das chaves após algum tempo de uso. Nesses casos, providencie uma revisão no quadro.

EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA ELÉTRICA TÉRREO

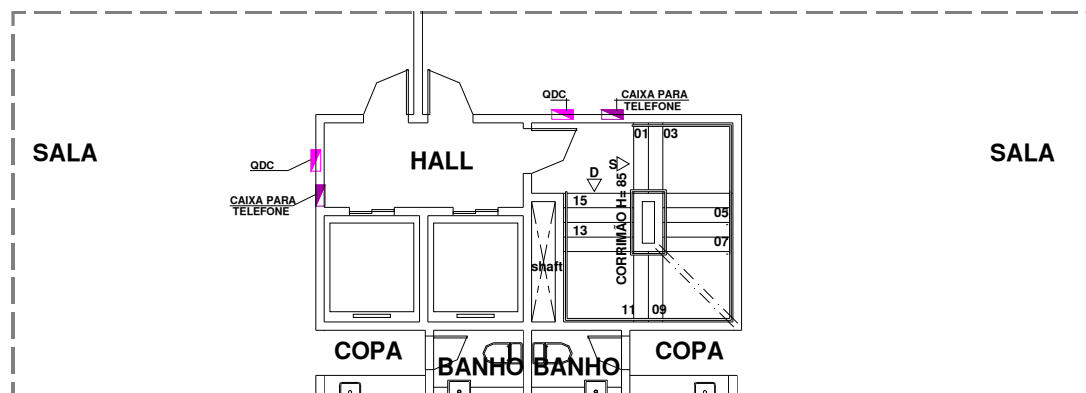


LEGENDA:

- QUADRO MEDIDOR CEMIG
- ◀ Q.D.C
- QUADRO DE FORÇA DO ELEVADOR
- QUADRO DE TELEFONIA

EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA ELÉTRICA SALAS

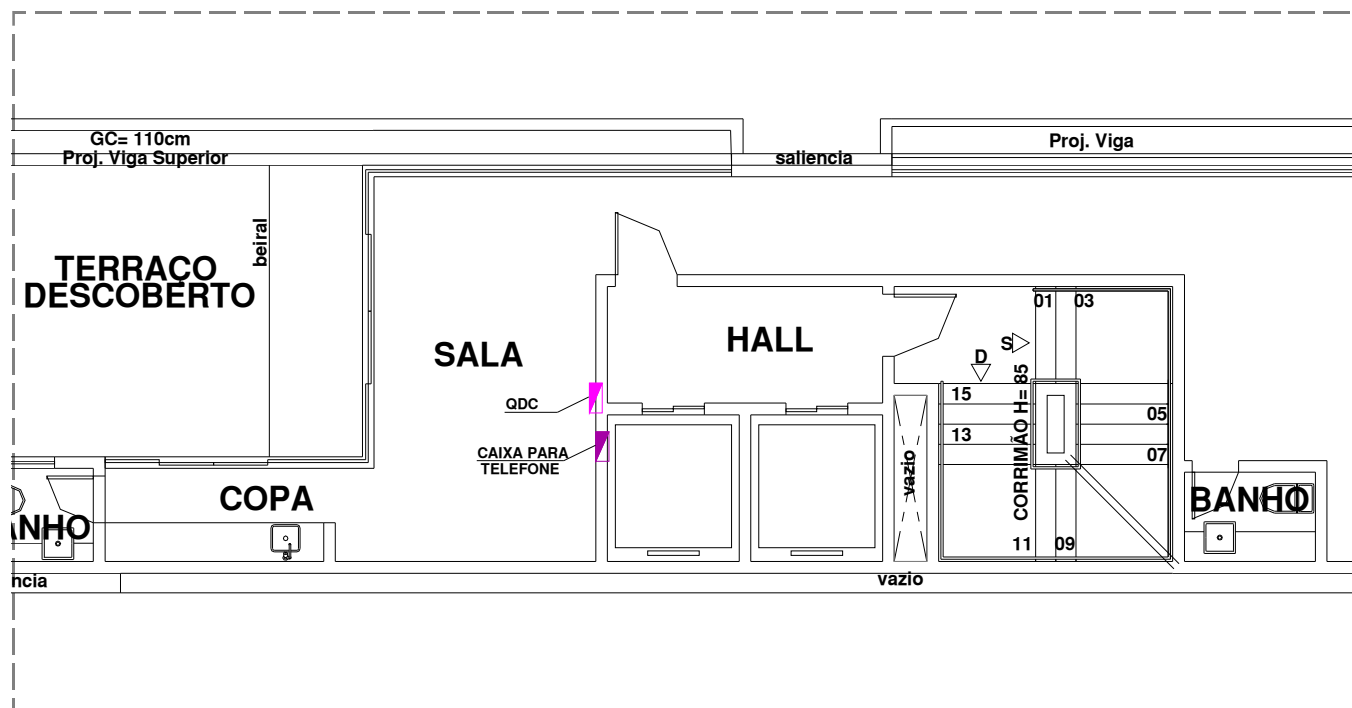


LEGENDA:

- QUADRO MEDIDOR CEMIG
- Q.D.C
- QUADRO DE FORÇA DO ELEVADOR
- QUADRO DE TELEFONIA

EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA ELÉTRICA SALAS - 12º PAVIMENTO



LEGENDA:

- QUADRO MEDIDOR CEMIG
- Q.D.C
- QUADRO DE FORÇA DO ELEVADOR
- QUADRO DE TELEFONIA

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

O *Edifício Nair Tavares Rodrigues* conta com um sistema de alimentação, reserva, distribuição de água, coleta e lançamento de esgoto na rede pública.

Abastecimento de Água Fria

O edifício dispõe de 02 (dois) reservatórios, sendo 01 inferior com capacidade para 5.000 litros e um superior de água para consumo, incluída a reserva de incêndio com capacidade para 24.000 litros. As bombas de recalque que bombeiam água para o reservatório superior é marca Schneider, modelo Meal 1420, com 02 cavalos 220 380 trifásico.

No muro lateral esquerdo que faz divisa com a casa, fica localizado o hidrômetro da Copasa, com o registro que controla o abastecimento dos reservatórios inferior e superior. O consumo de água do edifício é medido por hidrômetro.

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

Lembrando que os registros de gaveta dos banhos, e copa estão localizados nos shafts.

As tubulações da copa e banhos são externas e possuem carenagem.

As tubulações de entrada de água do hidrômetro até o reservatório inferior e superior, do barrilete de água fria e da distribuição interna das instalações, são em tubos de PVC.

Instalação Sanitária e de Água Pluvial

A rede coletora de esgoto e de águas pluviais é toda executada em tubos de PVC, tipo “esgoto”. O sistema de esgoto é todo ventilado, para expurgo dos gases oriundos dos dejetos, eliminando o mau cheiro.

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

NOTA: A tubulação de esgoto aparente, no teto das garagens é identificada pela cor marrom, a de água pluvial é identificada pela cor azul e a de incêndio é identificada pela cor vermelha.

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

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

As prumadas das pias da copa lançam os dejetos nas caixas de gordura localizadas no Térreo (ver localização nos croquis a seguir).

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

Para manutenção e conservação de todo o sistema hidrossanitário, algumas regras devem ser observadas:

- cuidar bem dos equipamentos e instalações hidráulicas evita o desperdício de água, que reflete no aumento de conta mensal, além de minimizar os riscos de alagamento e suas desagradáveis consequências;
- no caso de perfuração ou dano na rede hidráulica de sua sala, feche imediatamente o registro de gaveta instalado no cômodo em questão. Em seguida, efetue o reparo necessário;
- proceder à limpeza periódica dos ralos, sifões das pias, tanques e caixas sifonadas;
- limpar periodicamente os ralos coletores de águas pluviais de toda a área descoberta. A obstrução desse sistema pode provocar graves transtornos;
- a limpeza dos reservatórios deve ser feita somente com jato d'água de mangueira ou jogando-se água nas paredes da vasilha. Não é recomendado o uso de produtos químicos, pois podem prejudicar a qualidade da água e a impermeabilização aplicada;
- não jogar gordura ou resíduos sólidos nos ralos das pias ou lavatórios;
- ao instalar torneiras, filtros, etc, não apertar demais as peças, pois a força excessiva pode danificar o terminal da tubulação e provocar vazamentos internos;
- não subir nem use como apoio peças, tais como, vasos sanitários, tanques, bancadas de pia e lavatórios;
- no caso de vazamento, fechar o registro geral daquele trecho e chamar um técnico;
- no caso de pia entupida, proceder da seguinte forma:
 - ✓ retire o copo inferior do sifão, que está localizado na parte debaixo da cuba e faça a limpeza, retirando os resíduos. Observe se a tubulação de saída contém massa e gorduras cristalizadas obstruindo a passagem de líquidos. Faça toda a limpeza e recoloque o conjunto do sifão, tendo o cuidado de verificar a vedação das roscas;
 - ✓ limpe todos os “ralos” e sifões de pias e lavatórios periodicamente, sendo conveniente que este serviço seja executado por um profissional especializado;
 - ✓ jogue água nos ralos e sifões quando estes estiverem muito tempo sem uso, para evitar o mau cheiro da rede de esgoto, principalmente no verão;
 - ✓ o uso excessivo de detergentes , pode fazer com que seus resíduos depositem-se nos canos, causando furos e entupimento;
 - ✓ a revisão do rejuntamento das peças sanitárias deve ser feita semestralmente.
- no caso de torneira vazando:
 - ✓ retire a tampa 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 e desrosqueie o mecanismo de vedação do corpo e substitua por um novo.

Para a limpeza das caixas, indica-se:

- limpeza das caixas sifonadas de gordura e espuma, localizadas no Térreo, deverá ser realizada a cada mês. A limpeza periódica é fundamental, pois evita o acúmulo de gases que, além do mau cheiro, poderá subir pelas tubulações, atingindo os sifões e pressionando a sua lâmina d'água de proteção.
- a lavagem da caixa d'água poderá ser feita a cada 06 meses. A limpeza é higiênica e portanto, contribui para a qualidade da água utilizada pelo Condomínio. Aconselha-se que essa lavagem seja feita por empresas especializadas nesse tipo de serviço, pois estas irão garantir a qualidade do mesmo.

Dicas para Fechamento de Registros para Manutenção

Sempre que as prumadas de água forem esvaziadas para manutenção, alguns procedimentos deverão ser observados antes que as mesmas sejam novamente abertas e cheias.

1º) abrir as torneiras internas das salas e áreas comuns abastecidos pela prumada;

2º) abrir lentamente o registro da prumada até 1/4 de volta, de modo que a mesma encha vagarosamente;

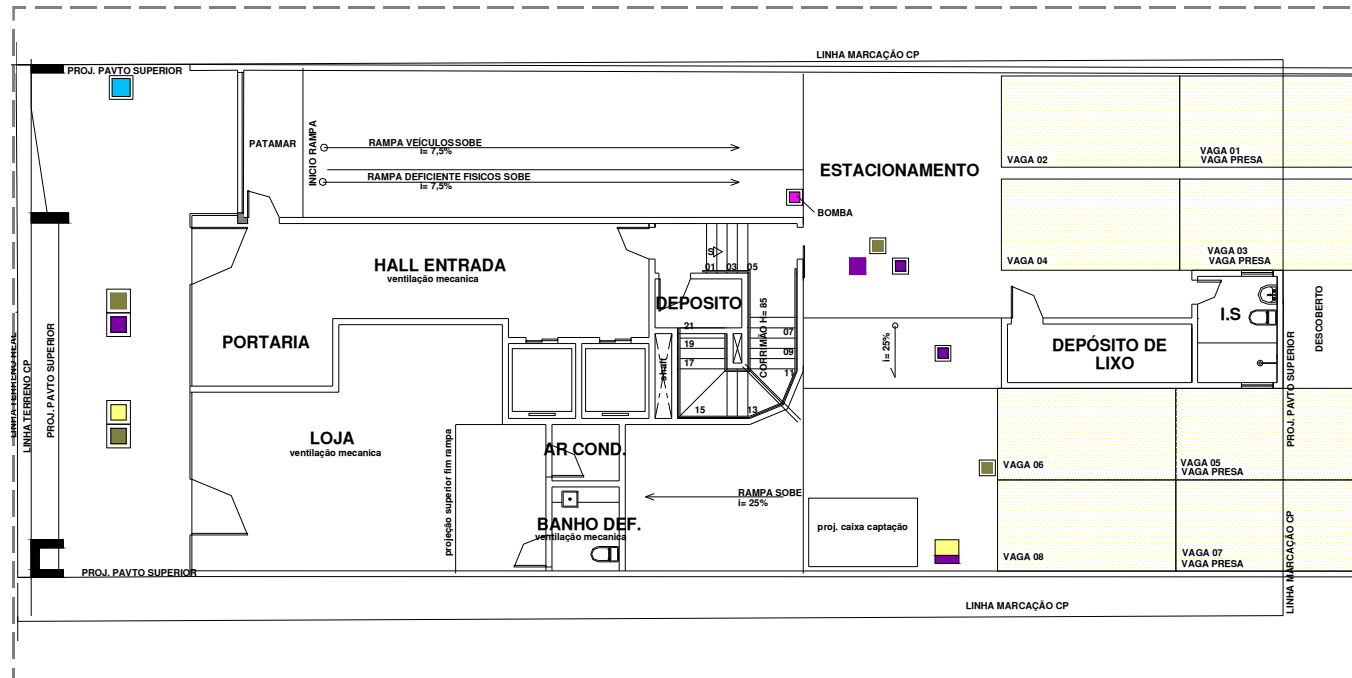
3º) à medida que o ar retido na tubulação for saindo pelas torneiras e elas passarem a jorrar somente água, as mesmas poderão ser fechadas;

4º) assim que a prumada estiver totalmente cheia, o registro poderá ser inteiramente aberto.

Caso esses procedimentos não sejam criteriosamente seguidos, haverá sério risco de danos à tubulação e por consequência às salas do edifício.

EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA HIDRÁULICA - TÉRREO - 1º PAVIMENTO



LEGENDA:

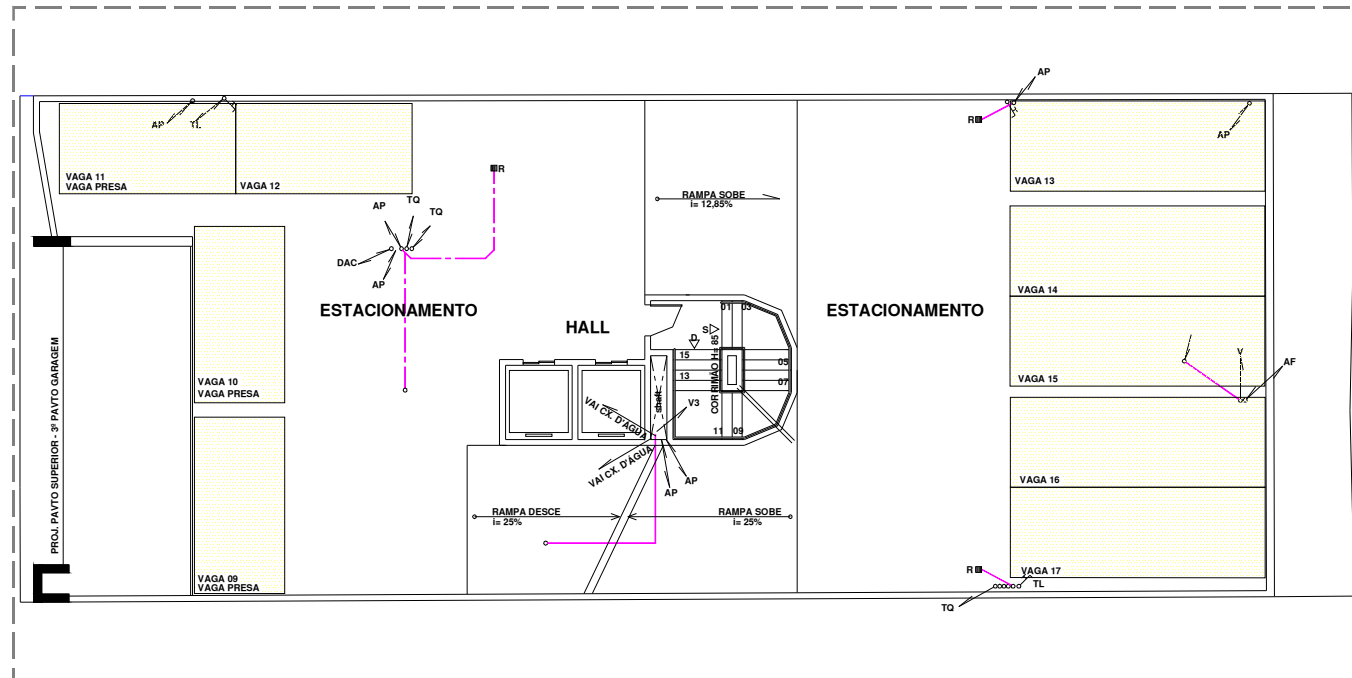
- CAIXA DE PASSAGEM
- CAIXA DE AREIA
- CAIXA DE GORDURA
- BOMBA
- HIDRÔMETRO

LEGENDA:

- AP - ÁGUA PLUVIAL
- AF - ÁGUA FRIA
- V - VENTILAÇÃO
- R - RALO
- TQ - TUBO DE QUEDA
- TL - TORNEIRA DE LIMPEZA

EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA HIDRÁULICA - 2º PAVIMENTO

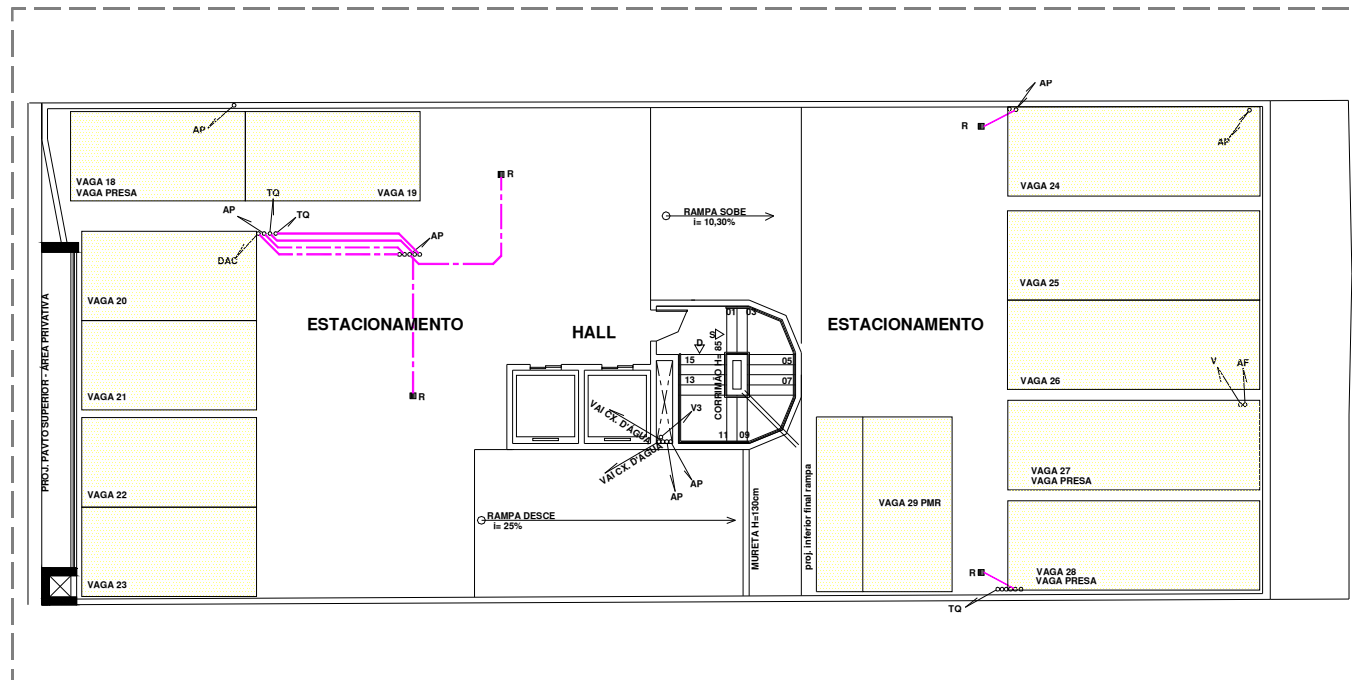


LEGENDA:

- AP - ÁGUA PLUVIAL
- AF - ÁGUA FRIA
- V - VENTILAÇÃO
- R - RALO
- TQ - TUBO DE QUEDA
- TL - TORNEIRA DE LIMPEZA

EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA HIDRÁULICA - 3º PAVIMENTO

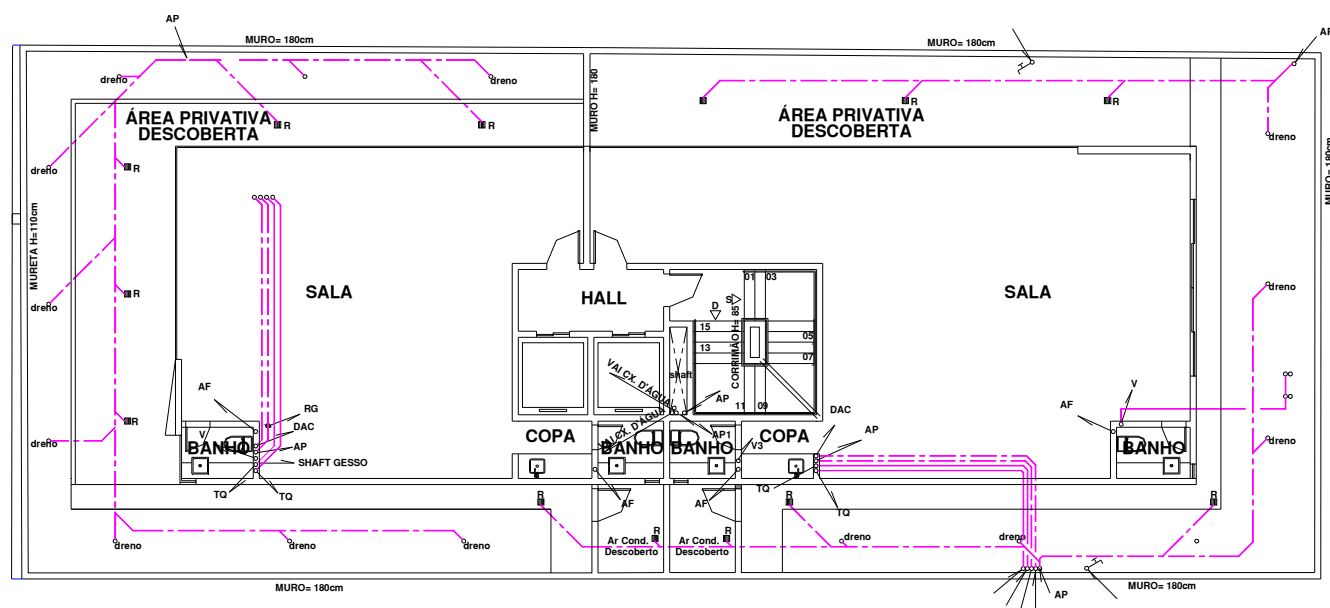


LEGENDA:

- AP - ÁGUA PLUVIAL
- AF - ÁGUA FRIA
- V - VENTILAÇÃO
- R - RALO
- TQ - TUBO DE QUEDA
- TL - TORNEIRA DE LIMPEZA

EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA HIDRÁULICA - 4º PAVIMENTO

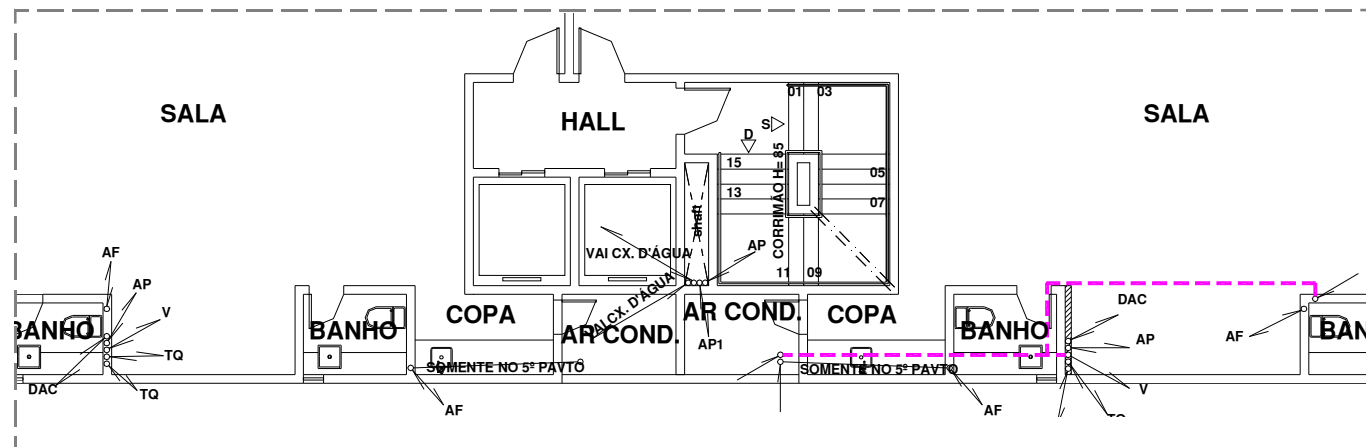


LEGENDA:

- AP - ÁGUA PLUVIAL
- AF - ÁGUA FRIA
- V - VENTILAÇÃO
- R - RALO
- TQ - TUBO DE QUEDA
- TL - TORNEIRA DE LIMPEZA

EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA HIDRÁULICA - 5º PAVIMENTO AO 7º PAVIMENTO

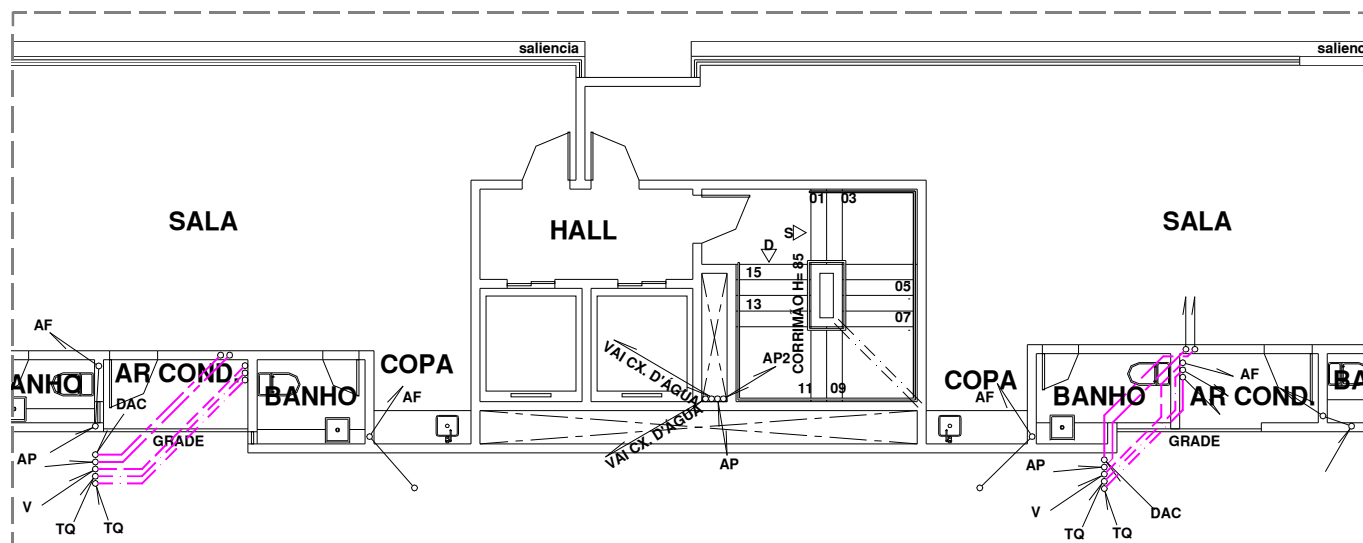


LEGENDA:

AP - ÁGUA PLUVIAL
AF - ÁGUA FRIA
V - VENTILAÇÃO
R - RALO
TQ - TUBO DE QUEDA
TL - TORNEIRA DE LIMPEZA

EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA HIDRÁULICA - 8º E 9º PAVIMENTO

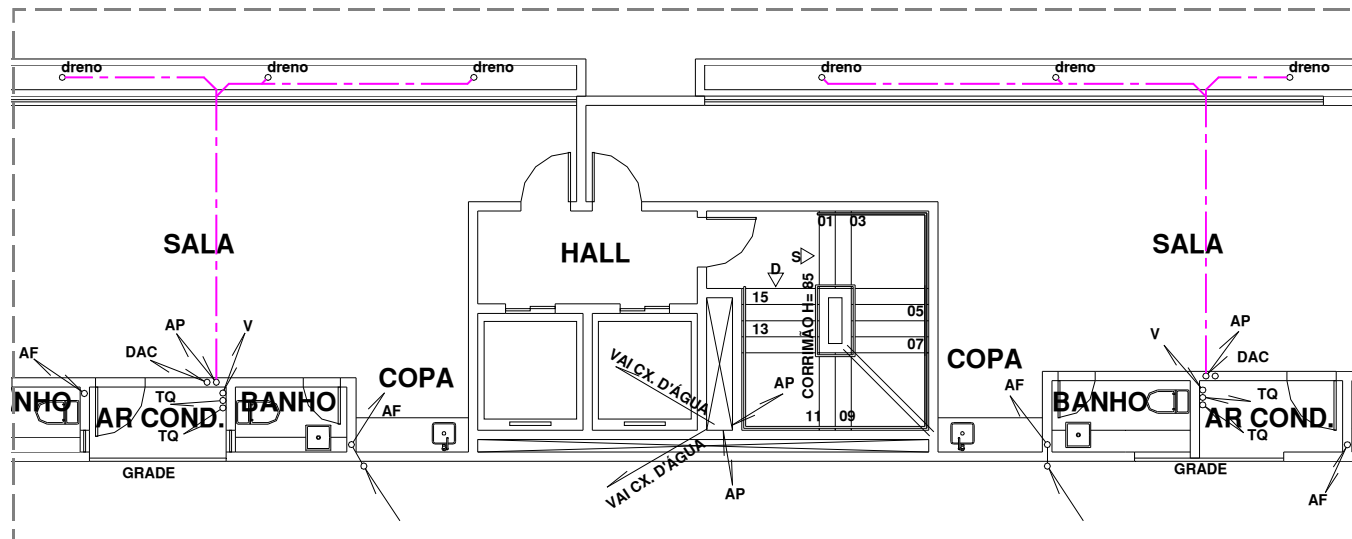


LEGENDA:

- AP - ÁGUA PLUVIAL
- AF - ÁGUA FRIA
- V - VENTILAÇÃO
- R - RALO
- TQ - TUBO DE QUEDA
- TL - TORNEIRA DE LIMPEZA

EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA HIDRÁULICA - 10º E 11º PAVIMENTO

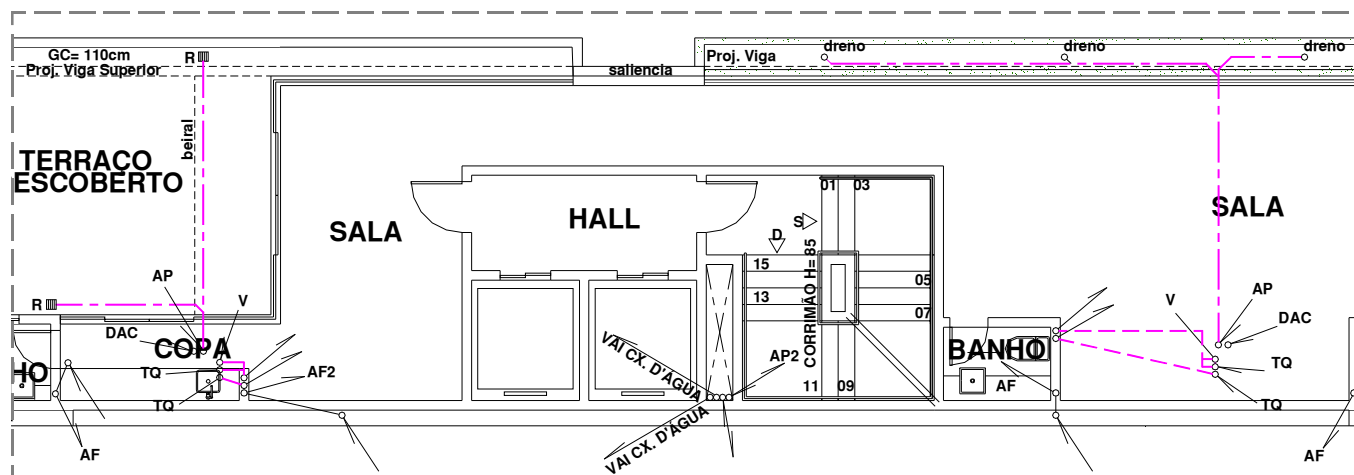


LEGENDA:

AP - ÁGUA PLUVIAL
AF - ÁGUA FRIA
V - VENTILAÇÃO
R - RALO
TQ - TUBO DE QUEDA
TL - TORNEIRA DE LIMPEZA

EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA HIDRÁULICA - 12º PAVIMENTO

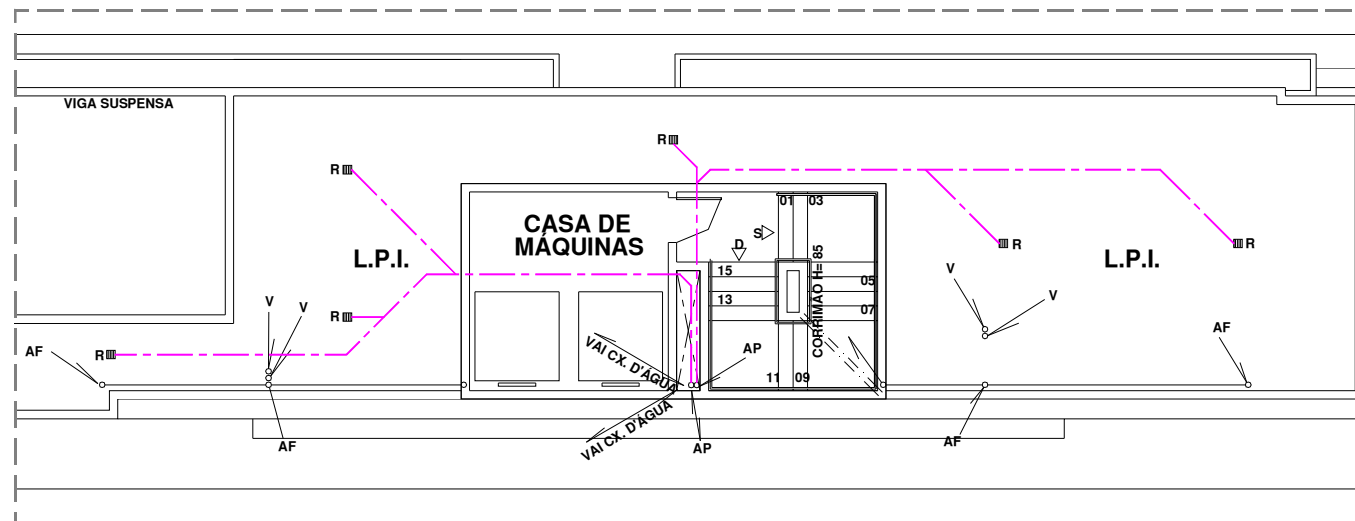


LEGENDA:

- AP - ÁGUA PLUVIAL
- AF - ÁGUA FRIA
- V - VENTILAÇÃO
- R - RALO
- TQ - TUBO DE QUEDA
- TL - TORNEIRA DE LIMPEZA

EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA HIDRÁULICA - COBERTURA



LEGENDA:

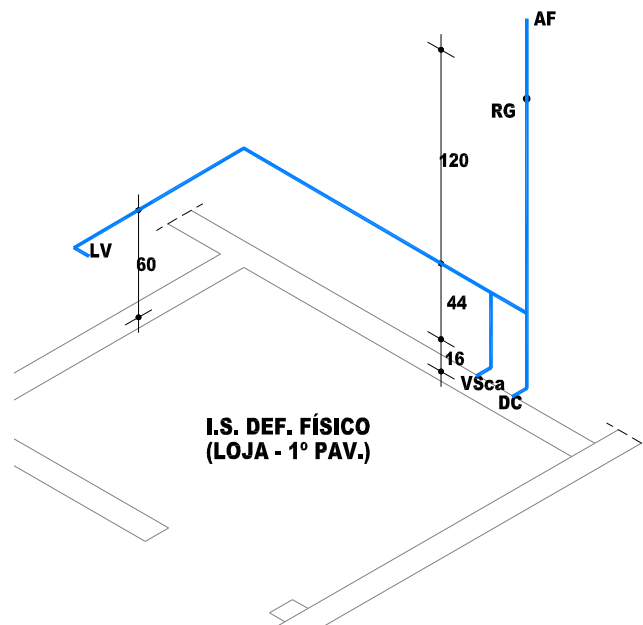
- AP - ÁGUA PLUVIAL
- AF - ÁGUA FRIA
- V - VENTILAÇÃO
- R - RALO
- TQ - TUBO DE QUEDA
- TL - TORNEIRA DE LIMPEZA

PLANTA HIDRÁULICA - VISTAS HIDRÁULICAS

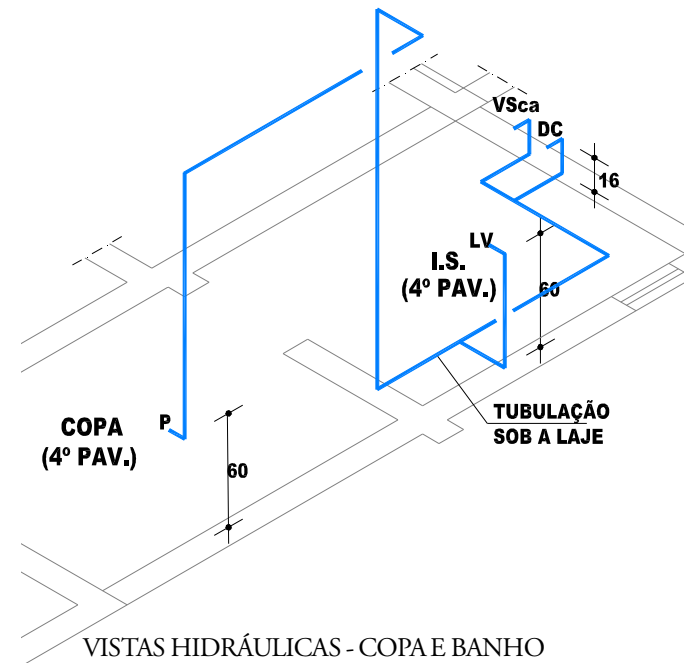


EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA HIDRÁULICA - VISTAS HIDRÁULICAS



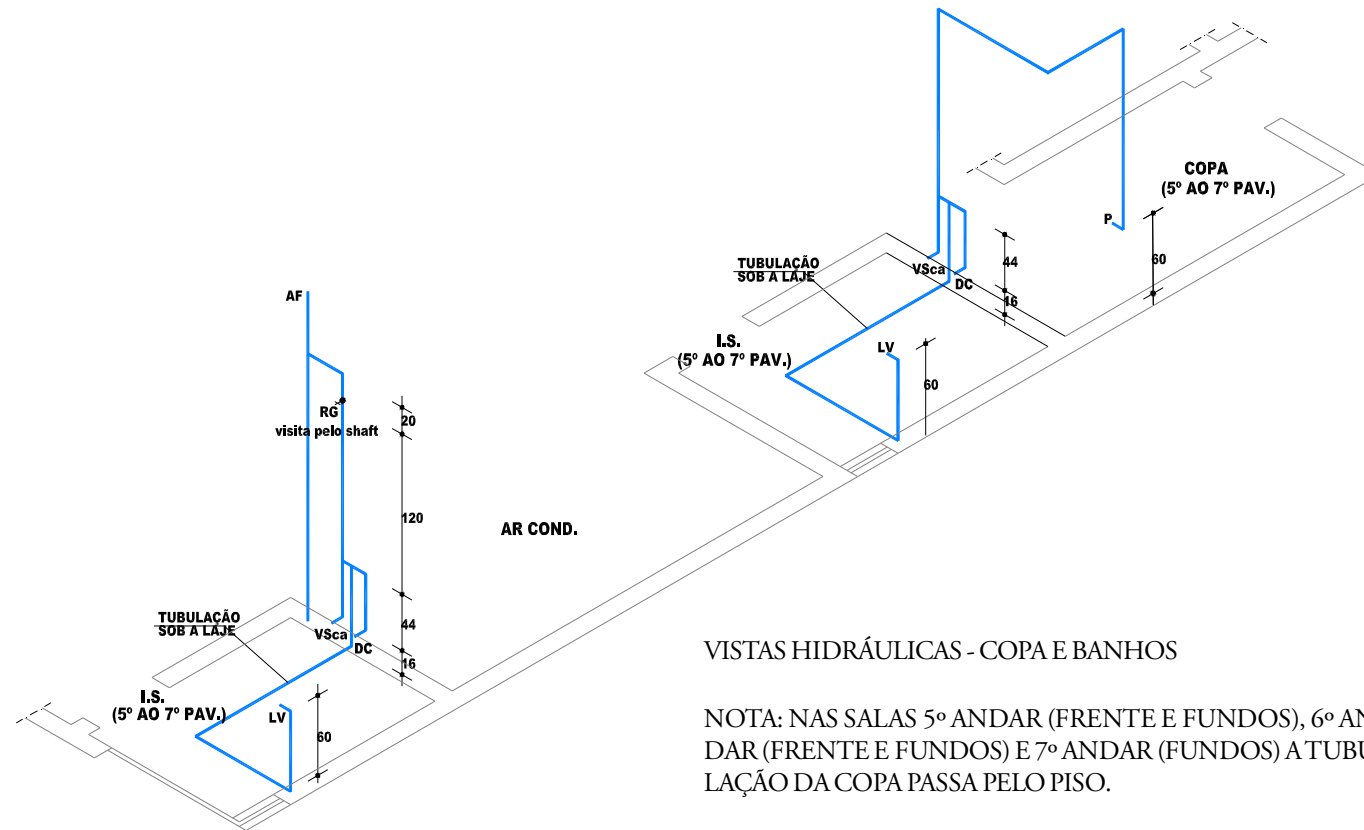
VISTAS HIDRÁULICAS - BANHO DEFIC. FISICO
LOJA



VISTAS HIDRÁULICAS - COPA E BANHO

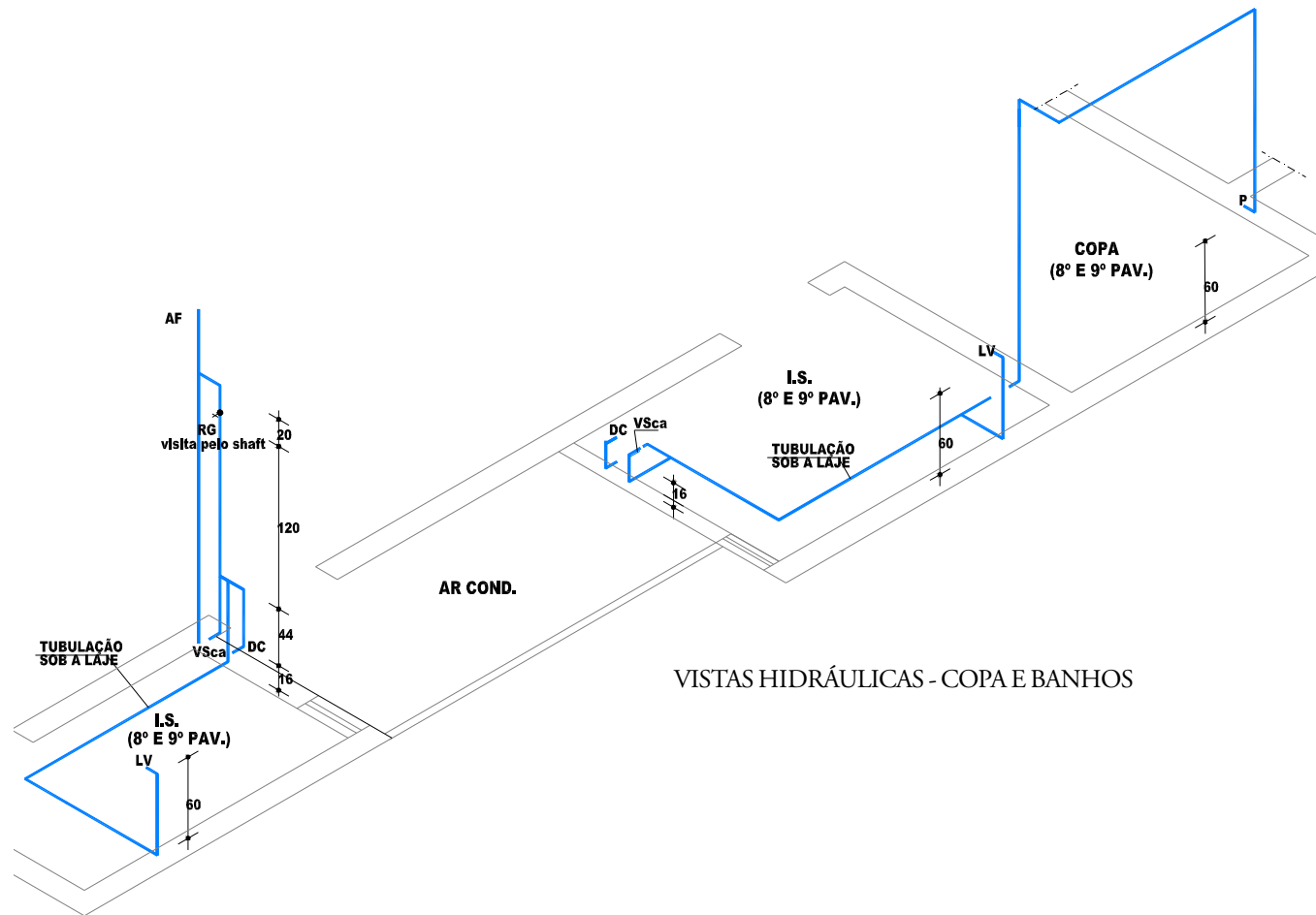
EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA HIDRÁULICA - VISTAS HIDRÁULICAS



EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

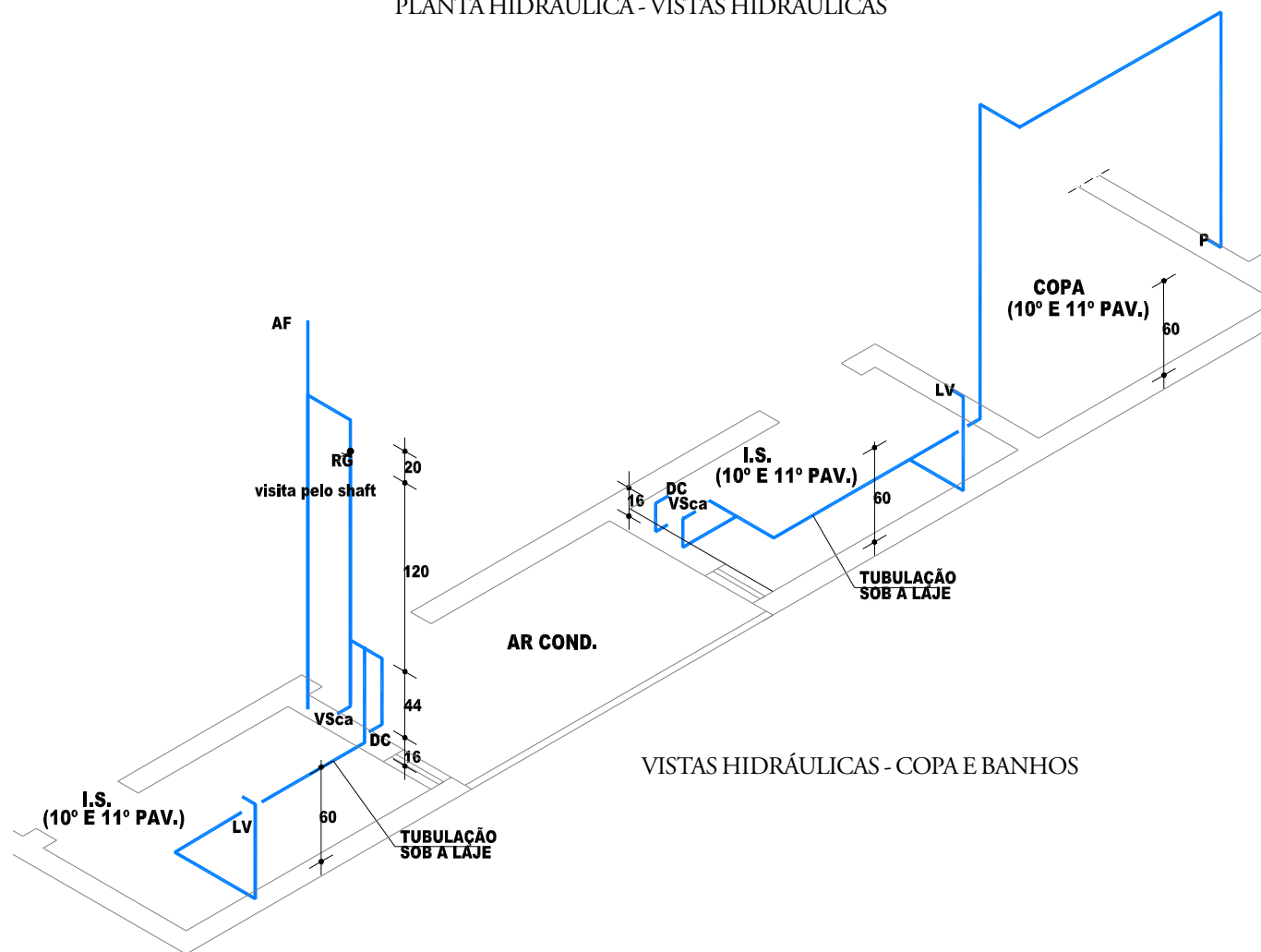
PLANTA HIDRÁULICA - VISTAS HIDRÁULICAS



VISTAS HIDRÁULICAS - COPA E BANHOS

EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

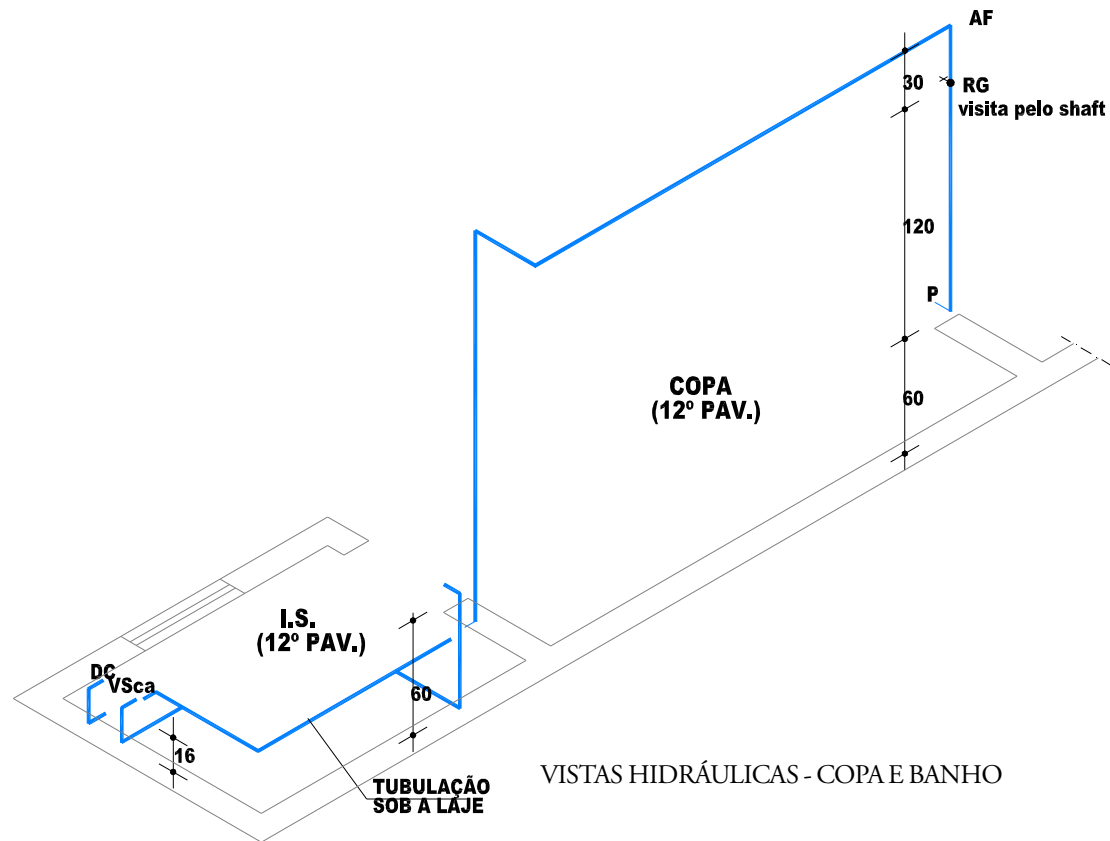
PLANTA HIDRÁULICA - VISTAS HIDRÁULICAS



VISTAS HIDRÁULICAS - COPA E BANHOS

EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

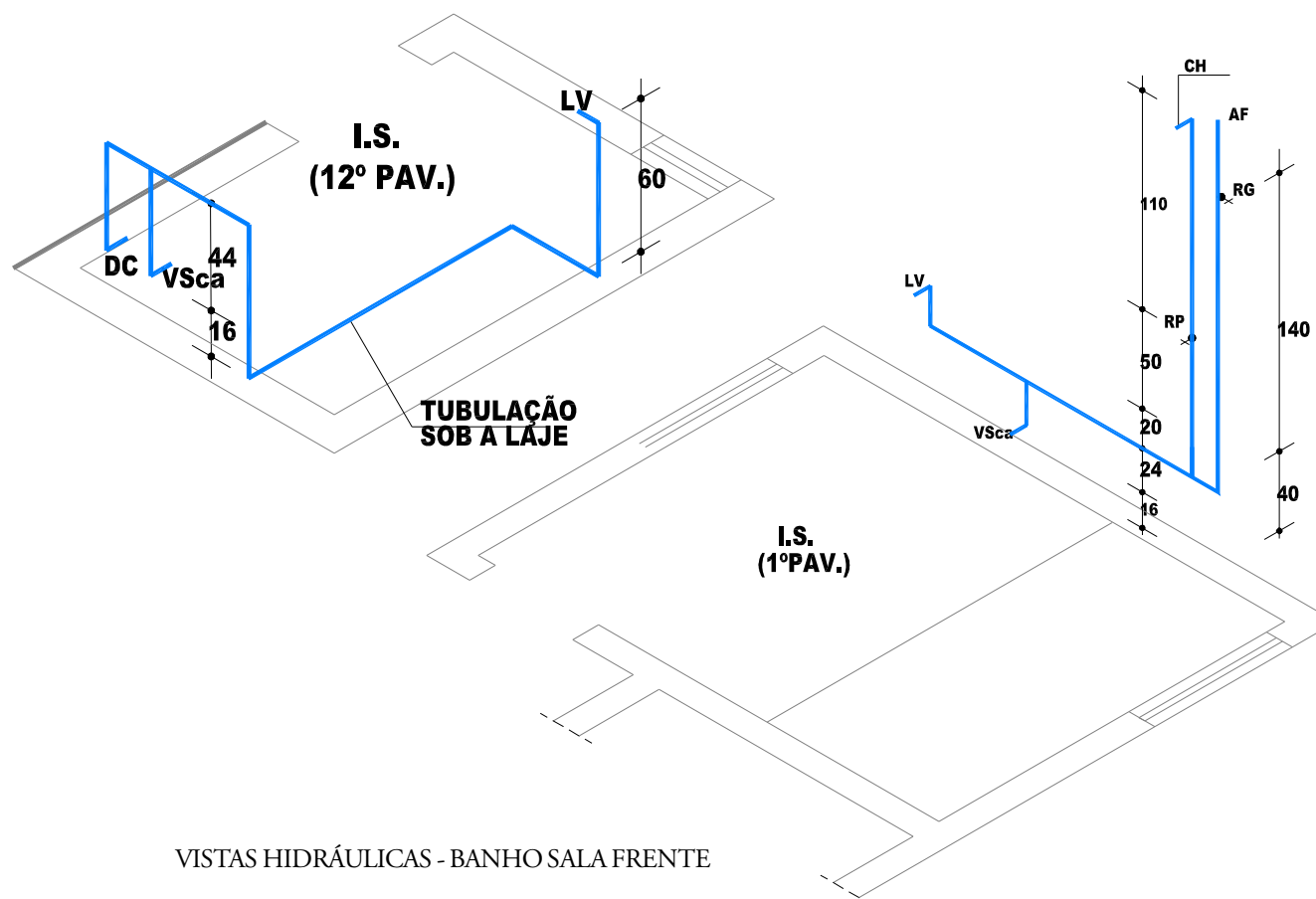
PLANTA HIDRÁULICA - VISTAS HIDRÁULICAS



EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA HIDRÁULICA - VISTAS HIDRÁULICAS

VISTAS HIDRÁULICAS - BANHO SALA FUNDOS



INSTALAÇÃO DE PREVENÇÃO E COMBATE À INCÊNDIO

O *Edifício Nair Tavares Rodrigues* conta com um sistema de prevenção e combate a incêndio composto por extintore, hidrantes, portas corta-fogo e iluminação de emergência, instalados nos halls de todos os pavimentos e garagens.

A manutenção do sistema de combate a incêndio é de responsabilidade do Condomínio e, em caso de dúvida, deverá ser solicitada uma vistoria do Corpo de Bombeiros. A bomba de incêndio, instalada próximo à caixa d'água é da marca Danco, 7,5 cavalos, 220 380 trifásico.

Extintores

Os extintores, sendo de operação mais fácil que os hidrantes, fornecem um sistema de combate a incêndio rápido e imediato, completando os demais sistemas de proteção existentes no imóvel. Os extintores estão localizados em posições estratégicas e de fácil acesso, conforme exigências das normas.

Não devem ser deslocados, nem terem seus acessos obstruídos, de forma que, numa emergência, devem estar bem visíveis para uma rápida utilização.

Além da manutenção da carga, recomenda-se uma vistoria no estado dos extintores e se o acesso aos mesmos encontra-se desobstruído. Proceda com o reparo ou substituição do equipamento quando o lacre for violado, houver vazamento nos cilindros e/ou válvulas ou ainda entupimento nos bicos e/ou válvulas.

TIPO	VALIDA DE DA CARGA	PERIODICID ADE DA RECARGA	INSPE ÇÃO	TESTE HIDROS TÁTICO
Água Pressurizada	Anual	A cada 3 anos ou semestralment e caso haja diferença de peso que exceda 5%	Semestral	5 anos
Pó químico seco	Conforme fabricante			
Espuma				
Gás Carbônico	Anual	Anual	Anual	

SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA: O combate a pequenos incêndios deverá ser feito com extintores, observando-se o material de combustão. Para tanto, é importante ler atentamente as instruções contidas no próprio equipamento. A tabela a seguir relaciona a classe de incêndio e o extintor indicado para o combate a incêndio. É importante citar que em circuitos elétricos energizados nunca se deve jogar água e, portanto, não deverá ser utilizado o extintor de água pressurizada.

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

Para o uso correto dos extintores, deve-se seguir o roteiro abaixo:

- ✓ tirar o extintor do suporte;
- ✓ dirigir o jato da mangueira para base do fogo. No caso de extintor de pó químico, romper primeiro o lacre;
- ✓ apertar o gatilho, mantendo sempre o extintor na posição vertical.

Hidrantes

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

Antes de sua utilização, as mangueiras devem ser totalmente desenroladas, uma vez que a pressão sobre qualquer parte que permanecer enrolada poderá causar o estouro da mangueira.

As mangueiras dos hidrantes são de exclusiva utilidade para combate a incêndio, não devendo ser utilizadas em faxinas ou outra função, senão aquela para a qual foi instalada.

Nunca deixe fechado o registro geral de hidrantes, localizado no barrilete e, no caso de reparos à rede, certifique-se de que após o término do serviço, o registro permaneça aberto.

Para a segurança dos moradores, sugerimos que se verifique, mensalmente, o estado dos hidrantes, olhando:

- a mangueira deve estar com os acoplamentos enrolados para fora, facilitando o engate no registro e no esguicho;
- a mangueira deve estar desconectada do registro; e, no caso de reparos à rede, certifique-se de que após o término do serviço, o registro permaneça aberto.

Para a segurança dos moradores, sugerimos que se verifique, mensalmente, o estado dos hidrantes, olhando:

- a mangueira deve estar com os acoplamentos enrolados para fora, facilitando o engate no registro e no esguicho;
- a mangueira deve estar desconectada do registro;
- a conservação das mangueiras, checando se há nós, furos, trechos desfiados, ressecados ou descascados e registro com vazamento ou volante emperrado;
- as mangueiras e as caixas de hidrante devem ser mantidas secas, para evitar a danificação da mangueira e a oxidação da caixa;
- sinalização e desobstrução do acesso aos hidrantes;
- as caixas de hidrantes devem conter todos os componentes dos hidrantes, que são: registro globo com adaptador, mangueira enrolada pelo meio, registro regulável ou agulheta e cesto móvel para acondicionar a mangueira.

Proceder com o reparo ou substituição dos componentes acima listados, quando necessário.

NOTA: Em caso de princípio de incêndio, deve-se avisar o Corpo de Bombeiros através do telefone 193.

SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA: *Os incêndios podem ser provocados por descuidos e imprudências. Cuidado ao sobrecarregar os circuitos elétricos, ao fazer reformas e reparos, ao utilizar aparelhos elétricos (principalmente o ferro de passar roupas), ao manusear o gás e ao usar o fogo.*

INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS

No *Edifício Nair Tavares Rodrigues* foi instalado Quadro Geral de Telefonia para disponibilizar linhas telefônicas para os apartamentos. As tomadas utilizadas são padrão Embratel. Deixada infraestrutura para central de PABX que irá funcionar também para o sistema de interfonia.

O quadro foi instalado utilizando blocos de engate rápido (protege contra corrosão no local da conexão dos cabos).

JUNTAS DE DILATAÇÃO NA FACHADA

Juntas projetadas para aliviar tensões provocadas pela movimentação da alvenaria ou do próprio revestimento, assim como as movimentações decorrentes da deformação estrutural.

Para conservação, recomenda-se:

- não aplicar jatos de alta pressão sobre as juntas de dilatação;
- não aplicar produto químico sobre as juntas de dilatação;
- realizar as inspeções periódicas previstas;
- inspeção prevista para mastique:
 - ✓ análise visual e tátil de pontos falhos, principalmente nos encontros com o rejuntamento cimentício – a cada ano;
 - ✓ verificação visual e tátil do mastique, verificando a presença de bolhas, fissuras e ou ressecamento do produto – a cada ano.

LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS

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

Para conservação e manutenção, recomenda-se:

- a limpeza das louças sanitárias deve ser efetuada somente com água, sabão e desinfetante, evitando o uso de pós-abrasivos e esponjas de aço que podem danificar as peças e os rejuntas;
- limpar o orifício onde está o botão de acionamento da caixa acoplada, para garantir seu perfeito funcionamento, de acordo com as seguintes instruções:
 - ✓ apertar o botão de acionamento da caixa até o final;
 - ✓ simultaneamente, com um pano úmido, limpar as paredes do buraco do botão de acionamento, retirando a poeira e as impurezas que se depositam neste local.
- **não jogar nos vasos sanitários: absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, plásticos, algodão, cotonete, preservativos, grampos ou outros objetos. Assim evitará entupimentos;**
- manter a pia da copa sempre protegida com a grelha que acompanha a cuba de inox;

- não jogar gordura ou resíduos sólidos nos “ralos” das pias ou lavatório;
- em caso de necessidade, os acabamentos dos registros podem ser substituídos por outros do mesmo modelo, ou diversos, desde que do mesmo fabricante, sem que haja necessidade de substituir a base;
- evite apoiar peso nas torneiras e registros, assim como batidas nos tubos flexíveis que alimentam os lavatórios, pois são peças sensíveis que podem propiciar vazamentos;
- não rosquear as torneiras e registros além do necessário, pois isso pode danificar as vedações internas. Com o desgaste natural proveniente do manuseio, os vedantes das torneiras e registros devem ser trocados periodicamente, a fim de proporcionar uma boa vedação e evitar vazamentos;
- proceder periodicamente a limpeza dos aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo dos resíduos da própria tubulação.

PINTURA

Nesta seção, vamos tratar apenas da pintura de sua sala. As paredes das áreas comuns da edificação receberam tratamento diferenciado, de acordo com a sua destinação e uso, com a finalidade de facilitar a sua conservação.

As áreas internas receberão 01 demão de pintura acrílica.

As superfícies pintadas e emassadas não suportam umidade proveniente de infiltrações, sofrendo deterioração e provocando o aparecimento de manchas e descascados. Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrentes de condensação de água por falta de ventilação, principalmente em ambientes como armários, atrás de cortinas e forros dos banheiros.

Para conservação dessas superfícies, recomenda-se:

- não é conveniente fazer retoques em pontos isolados. Se necessário, pinte toda a superfície. Para que seu imóvel mantenha uma aparência sempre nova, recomenda-se uma pintura global periódica;
- não é conveniente esfregar as paredes ou usar álcool, sapólio ou removedor sobre superfícies pintadas com tinta plástica. Manchas devem ser limpas com pano umedecido;
- combater o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária diluídos em água;

- aconselha-se evitar produtos ácidos à base de amoníaco para limpeza de portas pintadas, devendo-se usar um pano umedecido e sabão neutro;
- o imóvel deve estar sempre bem ventilado, para evitar o aparecimento de mofo nas pinturas, resultado da soma de umidade, sombra e calor. Devido ao maior rigor do inverno, ocorre o surgimento de mofo, principalmente em cantos e atrás das cortinas e armários. Evite janelas e portas abertas em períodos chuvosos;
- na remoção de pequenas manchas, usar um pano branco limpo e umedecido com sabão neutro. Esfregue suavemente e seque o local com pano seco;
- quando de sua mudança, procure orientar os carregadores para não bater os móveis em cantos, esquadrias, paredes, cerâmicas, etc, pois a correção de eventuais danos é trabalhosa, sendo de responsabilidade de quem o causou;
- toda vez que for realizada a repintura, deverá ser feito um tratamento das fissuras;
- é recomendável renovar a pintura de seu imóvel a cada 05 anos. Fique atento aos seguintes itens ao contratar serviços especializados:
 - ✓ se a pintura estiver em bom estado (sem trincas e lascas), basta escovar a superfície eliminando a gordura e repintar as superfícies;
 - ✓ caso não esteja, deve ser removida com escova de aço, aplicada massa corrida em camadas finas e então lixada, aplicar a tinta em duas ou três demãos.

PORTAS, MARCOS, RODAPÉS E ALIZARES

As portas internas de sua sala são pranchetas padrão Tauari, com aplicação de verniz fosco. Os marcos e alizares são em madeira com aplicação de verniz fosco. Sugere-se ao proprietário executar manutenção anual e aperto dos parafusos e pinos das dobradiças.

Para melhor conservação, devem ser tomados os seguintes cuidados:

- limpar com pano levemente umedecido com água e em seguida, enxugar imediatamente com pano seco;
- nunca jogar água diretamente nas portas e rodapés de madeira ou deixar cair água em excesso, pois causa o envelhecimento da madeira e danifica o laminado que reveste a porta, podendo causar o seu descolamento;
- evitar a incidência direta do sol sobre as portas, pois o calor pode danificá-las.

REJUNTES

As áreas molhadas de sua sala e áreas comuns do *Edifício Nair Távares Rodrigues* possuem piso em mármore, portanto cuidados com os rejuntamentos devem ser tomados nesses ambientes, cuja estanqueidade depende da integridade dos rejuntas.

Nessas áreas, evite o uso de produtos corrosivos e vassouras, que tendem a eliminar os rejuntamentos dos pisos e paredes, podendo provocar infiltrações generalizadas.

A manutenção ou vistoria dos rejuntamentos, a cargo do proprietário, deverá ser realizada a cada ano, para os rejuntas das áreas internas.

Para melhor conservação, devem ser tomados os seguintes cuidados:

- limpar com água, detergente ou sabão neutro, utilizando um pano ou esponja macia. Pode-se utilizar, eventualmente, para uma limpeza mais “pesada”, quando o rejunte estiver com um aspecto envelhecido, escovas com cerdas macias de nylon ou produtos específicos para a limpeza e manutenção de rejuntas;
- nas áreas úmidas, faça a manutenção nos rejuntas pelo menos uma vez por ano.

SILICONE

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

Para melhor conservação, devem ser tomados os seguintes cuidados:

- **nos períodos chuvosos ou a cada ano, deve ser verificada a vedação das esquadrias, a fim de se evitar infiltrações;**
- limpar o silicone onde for aplicado, somente com água ou esponja macia e sabão neutro. Esta limpeza contribui para a conservação da aplicação;
- nunca utilizar produtos abrasivos como água sanitária, álcool e outros;
- não utilizar escovas ou objetos pontiagudos, pois haverá riscos de descolamentos.

SISTEMA DE PROTEÇÃO PARA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

(pára-raios)

O edifício conta com um sistema de proteção contra descargas atmosféricas, projetado e executado conforme as normas de pára-raios vigentes. Esse sistema é constituído de um pára-raio tipo “Franklin” instalado no topo da edificação, ligado à estrutura do prédio através de uma cordoalha de cobre, formando a gaiola de Faraday, conectada a um aterramento na base do prédio. O sistema é todo equalizado e sua resistência ôhmica apresenta índice satisfatório.

Pára-raios é um captador de raios provenientes de descargas atmosféricas, que são conduzidos pela gaiola de Faraday, até serem dissipados no terreno natural.

A medida da resistência ôhmica do sistema e sua vistoria é de responsabilidade da administração do condomínio. Portanto, voltamos a ressaltar a importância da manutenção desse sistema.

Embora o prédio seja dotado de um sistema de proteção contra descargas atmosféricas, conforme a própria NBR - 5419, isso não significa assegurar proteção absoluta de sua estrutura, pessoas ou equipamentos eletroeletrônicos, e sim, que a existência desse sistema de proteção reduz, de forma significativa, os riscos de danos que possam ser causados por descargas atmosféricas.

Cuidados de uso e manutenção:

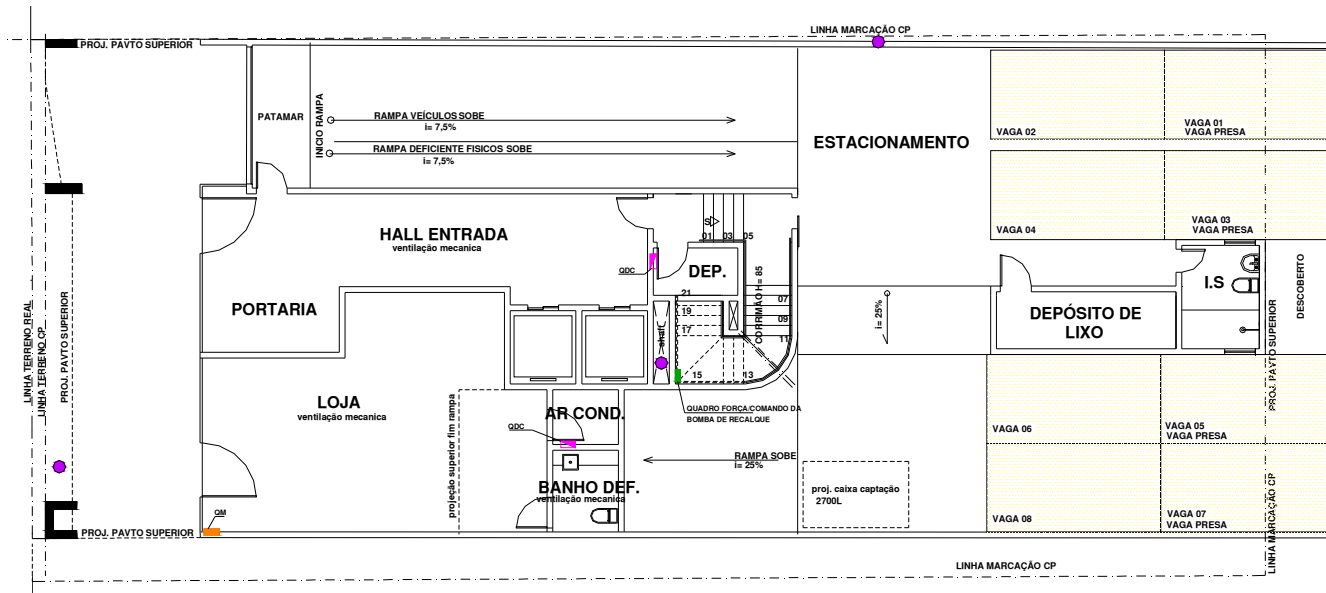
- todas as construções acrescentadas à estrutura e posteriormente à instalação original, tais como antenas e coberturas, deverão ser conectadas ao sistema ou este deverá ser ampliado mediante consulta a profissional habilitado;
- jamais se aproximar dos elementos que compõem o sistema e das áreas onde estão instalados em momentos que antecedam chuvas ou nos períodos em que elas estiverem ocorrendo;
- o SPDA não tem a finalidade de proteger aparelhos elétricos e eletrônicos. Para isso, recomenda-se o uso de dispositivos DPS (Dispositivos de Proteção Contra Surtos), dimensionados para cada equipamento.

Quando for constatado que o SPDA foi atingido por uma descarga atmosférica, deve-se:

- **verificar se todos os componentes estão em bom estado. As conexões e fixações deverão estar firmes e livres de corrosão;**
- **verificar se o valor da resistência de aterramento continua compatível com as condições do subsistema de aterramento e com a resistividade do solo;**
- o Atestado de Inspeções deve ser mantido no local ou em poder dos responsáveis pela manutenção do SPDA. Quaisquer modificações ou reparos no SPDA e respectivos projetos, se houver, também deverão estar disponíveis.

EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA SPDA



LEGENDA:

● DESCIDAS DO SPDA

GAIOLAS EXISTENTES:

TERRA 1º PAV.

4º PAV.

8º PAV.

12º PAV. CAMINHO

MATERIAIS DE ACABAMENTO
ED. NAIR TAVARES RODRIGUES

TABELA DE MATERIAIS - área comum

Para melhor conhecimento das áreas comuns de sua edificação e a fim de facilitar futuras reposições ou substituições, apresentamos a seguir tabelas contendo os materiais de acabamento que foram usados.

REVESTIMENTOS E ACABAMENTOS ÁREA COMUM				
LOCALIZAÇÃO		PISO / SOLEIRAS	PAREDE	TETO
1º PAVIMENTO	PASSEIO	Piso cimentado.	Parede em pedra Miracema com ladrilhos hidráulicos para deficientes visuais.	-
	GARAGEM	Piso em cimentado com pintura em tinta, cor amarela para demarcação de vagas.	Parede em textura marca Coral, cor Branca e faixas em pintura marca Novacor, cores amarelo e preto (pilares e vigas aparentes).	Teto em concreto aparente sem pintura.
	DEPÓSITO DE LIXO	Piso em cerâmica marca Tecnogres, dim.30x45cm.	Parede em cerâmica marca Tecnogres, dim.30x45cm.	Teto em forro de gesso com pintura látex acrílico marca Coral, cor Branco.
	I.S.	Piso em mármore branco, dim. 50x50cm.	Parede em pintura látex acrílico marca Coral, cor Branco.	Teto em forro de gesso com pintura látex acrílico marca Coral, cor Branco.
	HALL ENTRADA	Piso da entrada em mármore Bege Bahia levigado com detalhe em Marrom Imperial. Rodapé de alumínio, dim 4x0,5 e friso de alumínio meia altura.	Parede em textura mineralizada marca Quatozmar com espelho colado.	Teto em forro de gesso com pintura látex acrílico marca Coral, cor Branco.

REVESTIMENTOS E ACABAMENTOS ÁREA COMUM				
LOCALIZAÇÃO		PISO / SOLEIRAS	PAREDE	TETO
2º PAVIMENTO	GARAGEM	Piso em cimentado (tinta amarela) para demarcação de vagas.	Parede em textura marca Coral, cor Branca e faixas em pintura marca Novacor, cores amarelo e preto (pilares e vigas aparentes).	Teto em concreto aparente sem pintura.
	HALL	Piso em granito Aqualux e Rodapé e tabeiras em granito Verde Ubatuba.	Parede em textura marca Coral, cor Branca.	Teto em forro de gesso com pintura látex acrílico marca Coral, cor Branco.
3º PAVIMENTO	GARAGEM	Piso em cimentado (tinta amarela) para demarcação de vagas.	Parede em textura marca Coral, cor Branca e faixas em pintura marca Novacor, cores amarelo e preto (pilares e vigas aparentes).	Teto em concreto aparente sem pintura.
	HALL	Piso e rodapé em granito Aqualux. Tabeiras em granito Verde Ubatuba.	Parede em textura marca Coral, cor Branca.	Teto em forro de gesso com pintura látex acrílico marca Coral, cor Branco.

TABELA DE MATERIAIS - Salas Padrão

Para melhor conhecimento de sua sala/loja e a fim de facilitar futuras reposições ou substituições, apresentamos a seguir tabelas contendo os materiais de acabamento que foram usados.

REVESTIMENTOS E ACABAMENTOS SALAS				
LOCALIZAÇÃO		PISO / SOLEIRAS / BANCADAS	PAREDE	TETO
ED. NAIR RODRIGUES	SALA	Piso cimentado.	Parede em pintura com tinta acrílica marca Coral, cor Branca.	Teto em concreto aparente sem pintura.
	BANHEIRO	Piso, Rodapé e Bancada em mármore Branco.	Parede em pintura com tinta acrílica marca Coral, cor Branca.	Teto em forro de gesso com pintura látex acrílica marca Coral, cor Branco Neve.
	COPA	Piso cimentado.	Parede em pintura com tinta acrílica marca Coral, cor Branca.	Teto em concreto aparente sem pintura.
	HALL	Piso em granito Aqualux. Tabeiras e rodapé em granito Verde Ubatuba.	Parede em pintura com tinta acrílica marca Coral, cor Branca.	Teto em forro de gesso com pintura látex acrílica marca Coral, cor Branca.
	ÁREAS PRIVATIVAS	Piso cimentado. Bancada em granito Verde Ubatuba.	Parede em pintura com tinta acrílica marca Coral, cor Branca.	Teto em forro de gesso com pintura látex acrílica marca Coral, cor Branca.

LOCALIZAÇÃO	LOUÇAS SANITÁRIAS	METAIS SANITÁRIOS
	MARCA / MODELO	MARCA / MODELO
DEPÓSITO DE LIXO	-	Torneira marca O'Neil.
I.S. 1º PAVIMENTO	Vaso com caixa acoplada marca Celite, linha Rivieira, cor Branco. Cuba de embutir marca Elizabeth.	Torneira marca Deca, linha Aspen, ref. 1198 C35.

LOCALIZAÇÃO	LOUÇAS SANITÁRIAS	METAIS SANITÁRIOS
	MARCA / MODELO	MARCA / MODELO
BANHO SALAS	Vaso com caixa acoplada marca Celite, linha Rivieira, cor Branco. Cuba de embutir marca Elizabeth.	Torneira marca Deca, linha Aspen, ref. 1198 C35.
COPA	Cuba inox nº 2 marca Tecnocuba.	Torneira marca O'Neil.
ÁREAS PRIVATIVAS	Bojo inox marca Tecnocuba.	Torneira marca Deca, linha Aspen, ref. 1165 C35.

ACABAMENTOS ELÉTRICOS	
LOCALIZAÇÃO	MARCA / MODELO
INTERRUPTORES E TOMADAS	Marca Pial Legrand, linha Pial Plus.

CARENAGENS	
LOCALIZAÇÃO	MARCA / MODELO
CARENAGENS	Marca Astra, cor Branco.

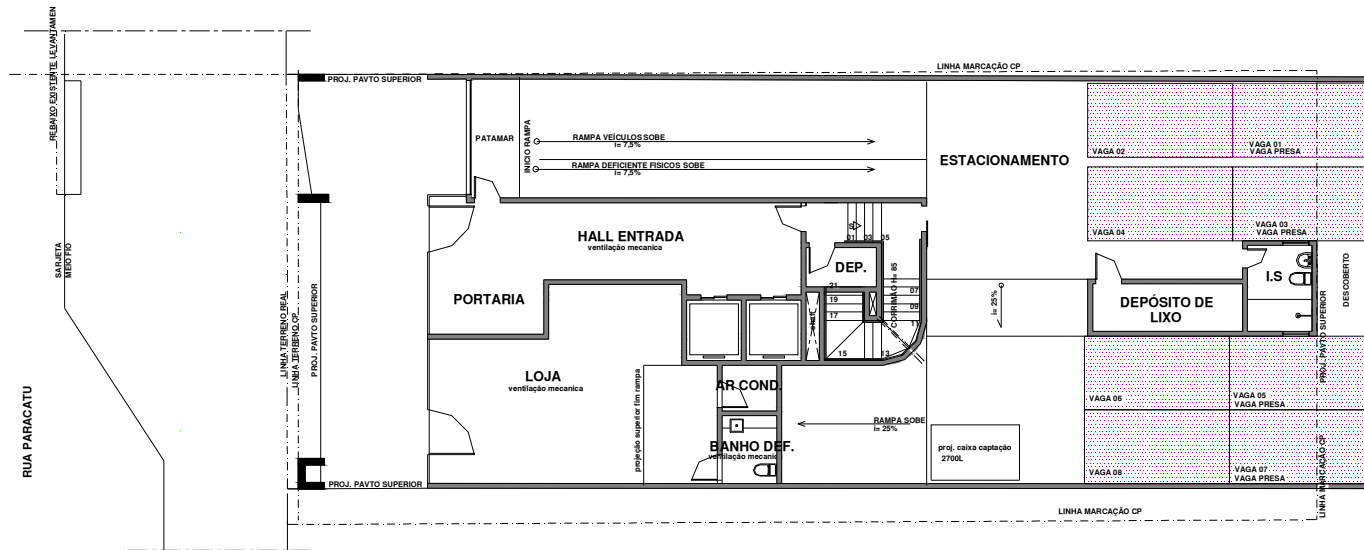
LOCALIZAÇÃO	ESQUADRIAS E PORTAS DE MADEIRA	FERRAGENS E MAÇANETAS
	MARCA / PADRÃO	MARCA / PADRÃO
PORTAS, ALIZARES E MARCOS	Portas pranchetas.	Ferragens marca Imab, linha Logus.

VIDROS	
LOCALIZAÇÃO	TIPO
FACHADA	Vidros incolor temperado, espessura 8mm.
VIDROS DAS JANELAS	Vidros incolor temperado, espessura 3mm.

CROQUIS
ED. NAIR TAVARES RODRIGUES

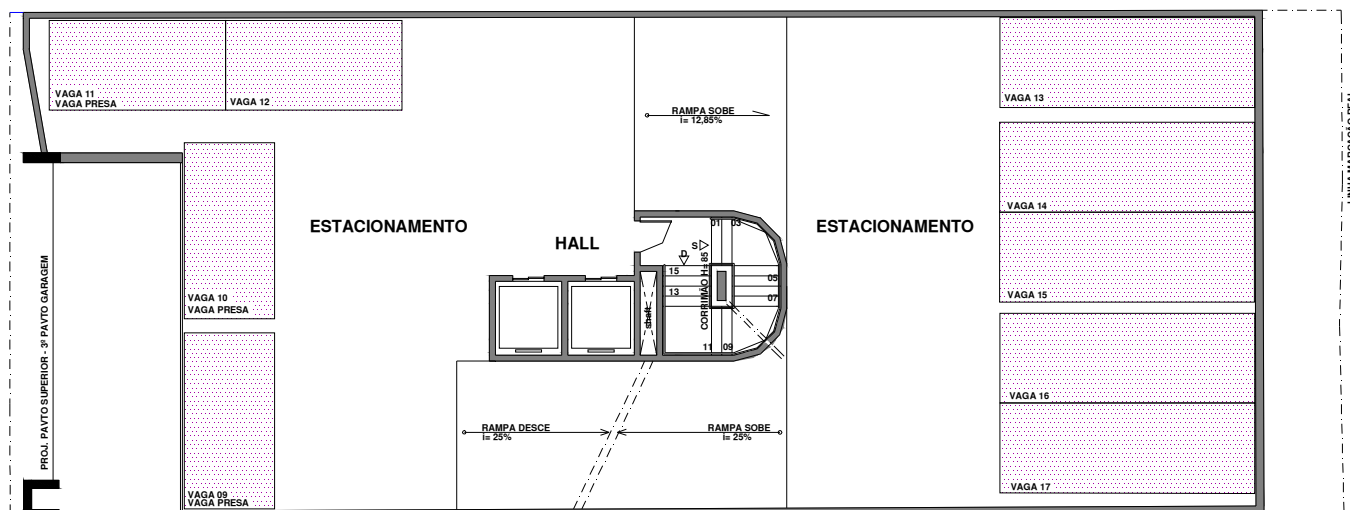
EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA 1º PAVIMENTO - TÉRREO



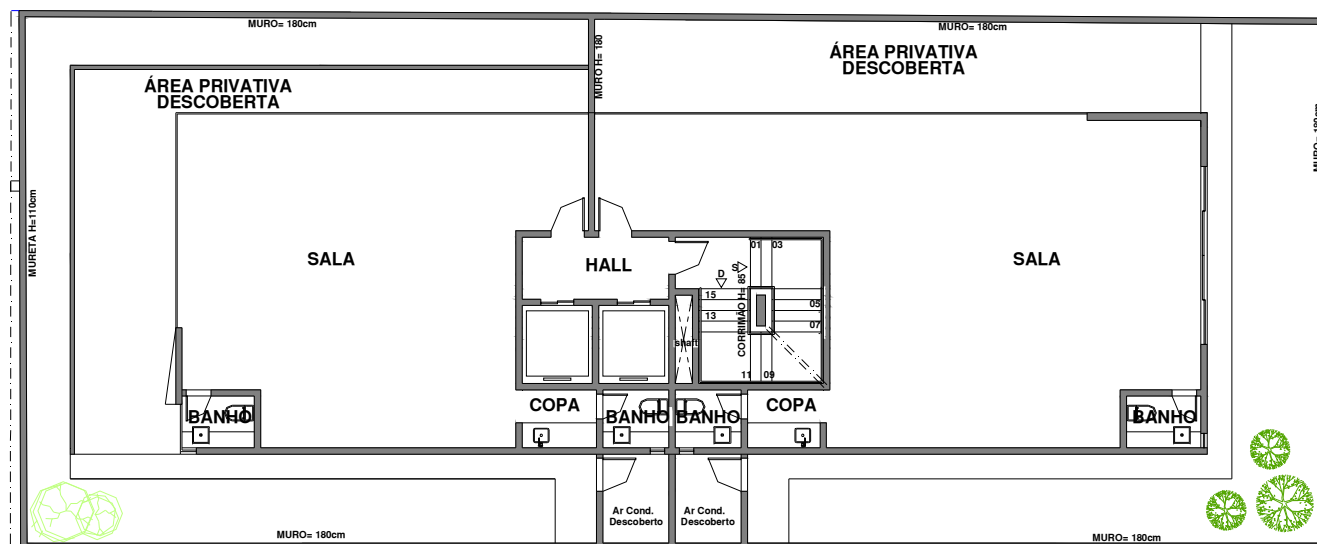
EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA 2º PAVIMENTO



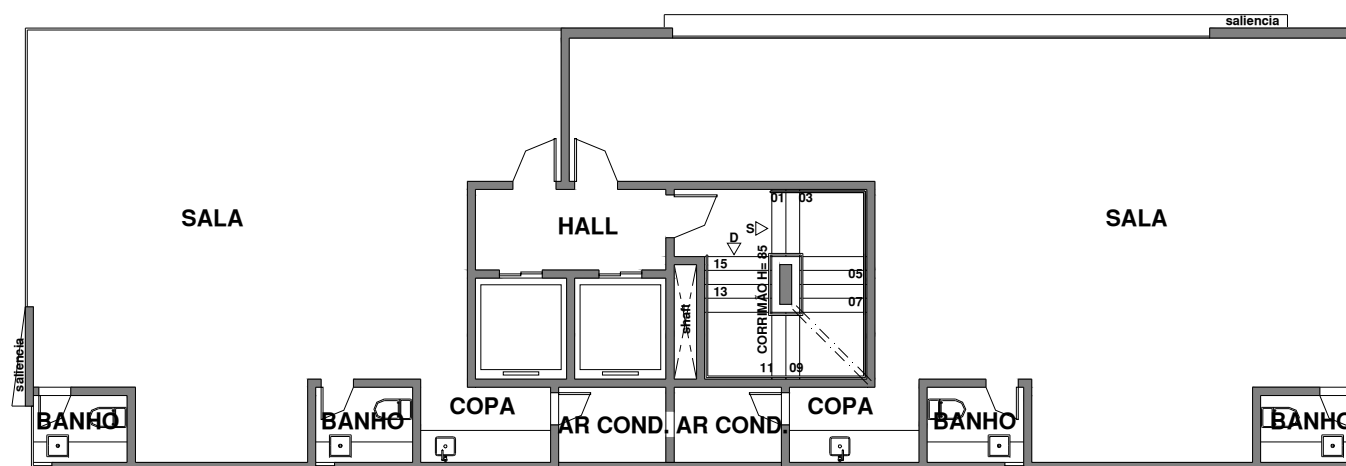
EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA 4º PAVIMENTO



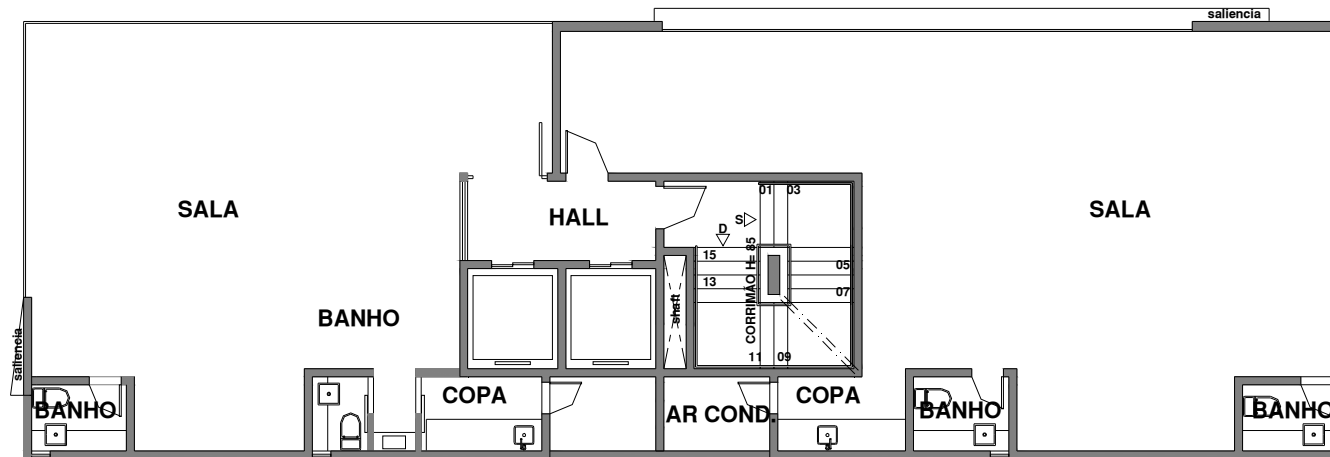
EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA 5º AO 6º PAVIMENTO



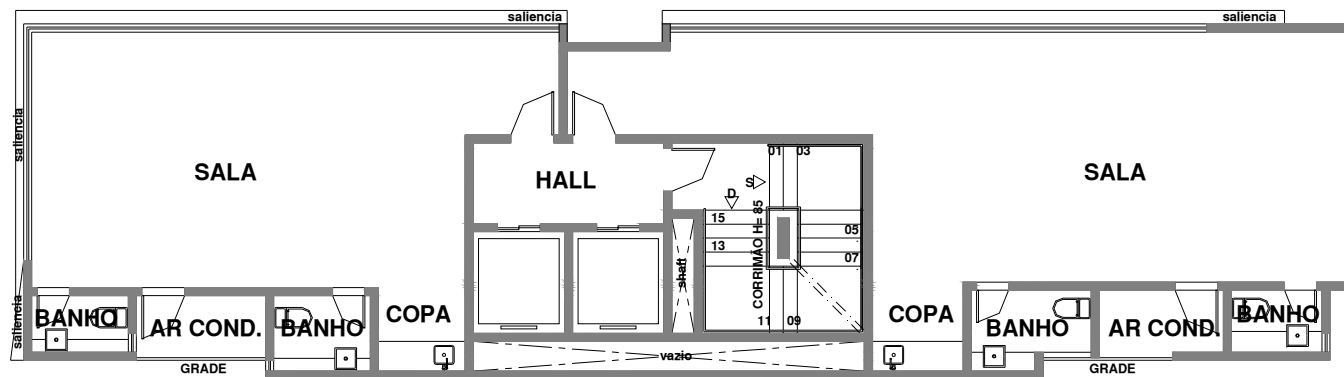
EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA 7º PAVIMENTO



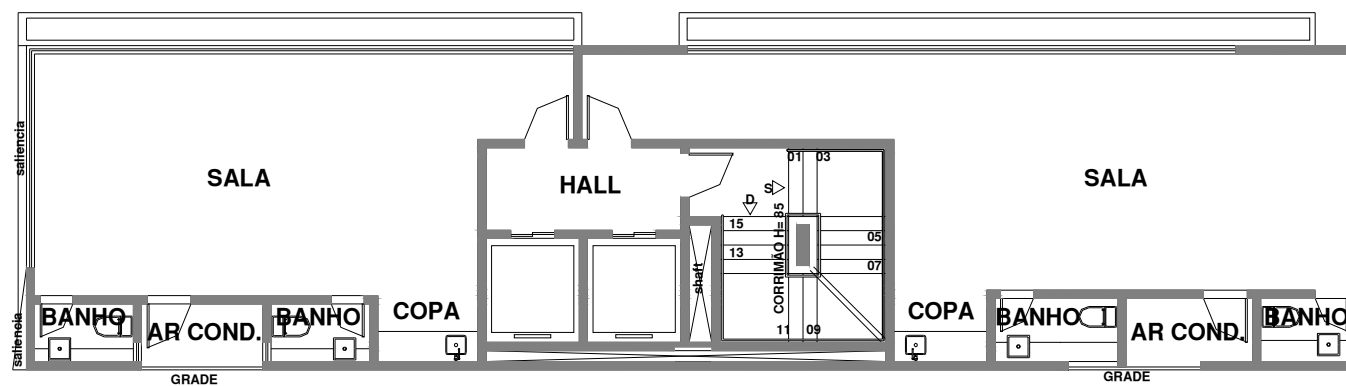
EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA 8º AO 9º PAVIMENTO



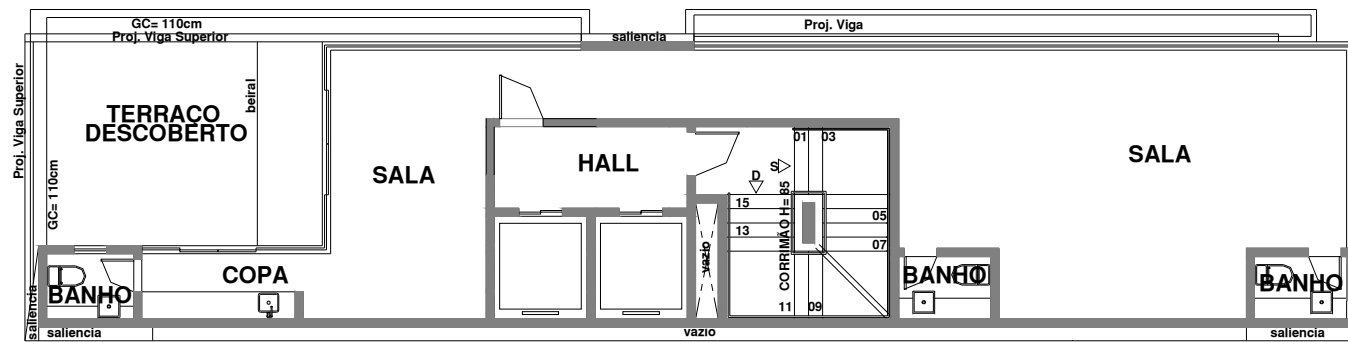
EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA 10º AO 11º PAVIMENTO



EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA 12º PAVIMENTO



EDIFÍCIO NAIR TAVARES RODRIGUES

PLANTA CASA DE MÁQUINAS



ASSISTÊNCIA TÉCNICA E GARANTIAS
ED. NAIR TAVARES RODRIGUES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA

Todos os componentes de seu imóvel necessitam de manutenção periódica. Da mesma forma, todo e qualquer componente danificado ou quebrado deve ser substituído imediatamente, de forma a assegurar as garantias dos demais itens e componentes.

É importante esclarecer que as garantias legais, não são aplicáveis se o imóvel, suas partes, componentes e acessórios tiverem sido sujeitos a utilização inadequada, negligência, acidente, ou tenham sido oriundos de serviços de terceiros, de modo que estejam afetadas suas especificações básicas. Dessa forma, adicionalmente às orientações apresentadas anteriormente, apresentamos a seguir uma tabela de manutenção, que pode poupá-lo de transtornos e despesas desnecessárias.

SISTEMA CONSTRUTIVO	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES
Alvenaria estrutural	A CADA ANO
Alvenaria de vedação	A CADA ANO
Automação de portões	A CADA 06 MESES
Caixas e válvulas de descargas	A CADA ANO
Esquadrias de alumínio	A CADA ANO
Esquadrias de madeira	A CADA ANO
Esquadrias metálicas	A CADA ANO
Estrutura de concreto	A CADA ANO
Ferragens das esquadrias	A CADA ANO
Forro de gesso	A CADA 02 ANOS
Impermeabilização	A CADA 06 MESES
Instalações de prevenção e combate à incêndio	A CADA MÊS
Instalações elétricas	A CADA ANO
Instalações hidrossanitárias	A CADA ANO

SISTEMA CONSTRUTIVO	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES
Louças sanitárias	A CADA 06 MESES, NOS 02 PRIMEIROS ANOS, APÓS A CADA ANO
Instalações de interfonia	A CADA 06 MESES
Instalações telefônicas	A CADA ANO
Junta de dilatação nas fachadas	A CADA ANO
Metais sanitários	A CADA 06 MESES
Motobombas	A CADA 06 MESES
Pintura externa / interna	A CADA 02 ANOS
Pisos de madeira	A CADA 02 ANOS
Revestimento em argamassa decorativa	A CADA 02 ANOS
Revestimentos cerâmicos	A CADA 06 MESES
Revestimentos em pedras	A CADA 06 MESES
Sistema de cobertura	A CADA ANO
Vidros	A CADA ANO

O Código Brasileiro de Defesa do Consumidor – CDC (Lei n.º. 8078 de 11 de Setembro de 1990) prevê os seguintes prazos para as solicitações de assistência técnica:

Prazo de 90 dias, contados da data da entrega da unidade, para possíveis defeitos aparentes, de fácil constatação, ou ocultos na entrega, mas que venham a surgir dentro desse prazo. Prazo de 05 anos, contados da data do “Habite-se” da unidade, com relação à solidez e segurança da edificação.

Independente das garantias legais, apresentamos nas páginas a seguir, tabelas com o resumo dos problemas mais frequentes que podem ocorrer em um imóvel, seguida de classificação e prazo de garantia, conforme o critério do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais - SINDUSCON / MG.

TABELA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA					
SISTEMA	ITEM	DESCRIÇÃO DA MANUTENÇÃO	PROVIDÊNCIA	PERÍODO	TIPO DE INSPEÇÃO E MANUTENÇÃO
Alvenaria de vedação	Inspeccionar a integridade da alvenaria	Inspeccionar verificando quanto à existência de sobrecargas devido à fixação de estantes, armários, etc.	Contatar empresa especializada	Anual	Preventiva
		Vistoriar certificando-se da não proliferação de fungos			
Automação dos portões	Verificação do desempenho do equipamento	Execução da regulagem eletromecânica nos componentes e lubrificações	Contatar empresa especializada	Semestral	Preventiva
Esquadrias de alumínio	Verificação das vedações em silicone e guarnições	Inspeccionar a integridade física	Inspeção visual e de operação das esquadrias	Anual	Preventiva
		Verificar a ocorrência de vazamentos			
		Revisar os orifícios dos trilhos inferiores e apertar parafusos aparentes dos fechos			

TABELA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA					
SISTEMA	ITEM	DESCRIÇÃO DA MANUTENÇÃO	PROVIDÊNCIA	PERÍODO	TIPO DE INSPEÇÃO E MANUTENÇÃO
Esquadrias de madeira, janelas e portas	Madeira e Componentes metálicos como dobradiças e fechaduras	Revisar o estado do verniz, pintura e/ou cera	Encerar ou pintar	Anual	Preventiva
		Inspecionar a integridade física e ocorrência de vazamentos	Contatar empresa especializada		Preventiva
Esquadrias e peças metálicas	Componentes metálicos	Identificação de pontos de ferrugem	Tratamento com primer anti-oxidante e repintura	Semestral	Preventiva
		Revisar a integridade física e ocorrência de vazamentos	Recorrer à profissional habilitado	Anual	Preventiva
		Verificar funcionamento de trincos, cremonas e dobradiças			
Estrutura de concreto	Estruturas	Verificação da integridade da estrutura	Contatar empresa especializada	Anual	Preventiva
		Verificação do aparecimento de manchas superficiais no concreto e descoloração			
		Verificação do aparecimento de estalactites e estalagmites nos tetos e pisos de concreto			
Ferragens das esquadrias	Dobradiças, parafusos e articulações	Lubrificar com grafite em pó	Lubrificar	Sempre que necessário	Preventiva
		Apertar os parafusos aparente dos fechos e maçanetas		Anual	Preventiva
Forro de gesso		Verificar a deterioração da pintura existente, a condição dos pontos embutidos e a existência de fissuras	Contatar empresa especializada	Bienal	Preventiva

TABELA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA					
SISTEMA	ITEM	DESCRIÇÃO DA MANUTENÇÃO	PROVIDÊNCIA	PERÍODO	TIPO DE INSPEÇÃO E MANUTENÇÃO
Impermeabilização		Inspecionar a instalação de antenas, hastes de pára-raios, equipamentos de playground, postes, etc, sobre as áreas impermeabilizadas	Inspeção visual	Semestral	Preventiva
	Jardineiras e lajes com impermeabilização	Inspeção visual buscando identificar a presença de infiltração	Providenciar reparo	Anual após o período chuvoso	Jardineiras e lajes com impermeabilização
Instalações de combate à incêndio	Extintores	Revisar e recarga de extintores	Recarregar	Conforme prazo no lacre	Preventiva
Instalações Elétricas	Circuitos, disjuntores, tomadas e interruptores	Reaperto de conexões mecânicas	Recorrer à profissional habilitado	Anual	Preventiva
	Equipamentos	Seguir manutenção recomendada pelo fabricante		Conforme garantia	Preventiva

TABELA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA					
SISTEMA	ITEM	DESCRIÇÃO DA MANUTENÇÃO	PROVIDÊNCIA	PERÍODO	TIPO DE INSPEÇÃO E MANUTENÇÃO
Instalações Hidrossanitárias	Ralo e sifão	Limpar	Retirar a tampa e limpar a caixa, retirando o material acumulado	Trimestral	Preventiva
	Caixa de gordura	Limpar		Trimestral	Preventiva
	Reservatório	Limpar	Contatar empresa qualificada	Semestral	Preventiva
	Tubulação	Verificar vazamento ou entupimento	Profissional habilitado	Na ocorrência	Corretiva
		Tubulação de captação de água dos jardins para detectar a presença de raízes	Contatar empresa qualificada	Anual	Preventiva
	Hidrômetro	Verificar com todas as torneiras e registros do condomínio fechadas, se o hidrômetro continua rodando, indicando a presença de vazamentos	Contatar empresa qualificada	Semestral	Preventiva
	Buchas, registros, válvulas de descarga e chuveiro	Quando identificada falha na vedação ou vazamento	Providenciar reparo	Anual	Preventiva
	Calhas	Limpeza das águas pluviais	Contatar empresa qualificada	Bienal	Preventiva

TABELA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA					
SISTEMA	ITEM	DESCRIÇÃO DA MANUTENÇÃO	PROVIDÊNCIA	PERÍODO	TIPO DE INSPEÇÃO E MANUTENÇÃO
Interfonia	Aparelhos	Contatar empresa especializada	Checar todos os componentes	Semestral	Preventiva
Instalações Telefônicas	Componentes	Contatar empresa especializada	Checar todos os componentes	Anual	Preventiva
Louças sanitárias	Componentes	Vazamentos nas bolsas de ligação do vaso	Providenciar reparo e analisar causas	Semestral – nos 2 primeiros anos Anual	Corretiva
Junta de dilatação nas fachadas	Mastique	Análise visual e tátil de pontos falhos, principalmente no encontro com os rejuntamentos e presença de bolhas, fissuras ou ressecamento	Contatar empresa especializada	Anual	Preventiva
Metais sanitários	Componentes	Verificar funcionamento e integridade	Checar todos os componentes	Semestral	Preventiva
Pintura interna/ externa		Revisar inspeção para avaliar as condições quanto a descascamento, esfrelamento e perda de cor	Contatar empresa especializada	Bienal	Preventiva

TABELA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA					
SISTEMA	ITEM	DESCRIÇÃO DA MANUTENÇÃO	PROVIDÊNCIA	PERÍODO	TIPO DE INSPEÇÃO E MANUTENÇÃO
Revestimen to em argamassa decorativa		Inspecionar limpeza, efetuar inspeção detalhada de juntas e friso, verificando a integridade e presença de fissuras	Contatar empresa especializada	Bienal	Preventiva
Revest. cerâmicos	Azulejos, cerâmicas e porcelanatos	Limpeza superficial da cerâmica aplicada na fachada	Contatar empresa qualificada	A cada 6 anos	Preventiva
		Verificação de eflorescência, manchas e presença de peças quebradas	Contatar empresa qualificada	Anual	Preventiva
	Argamassa de rejuntamento	Revisão do sistema de rejuntamento	Providenciar reparo	Anual	Corretiva
Revest. em pedras	Granitos e mármore	Verificação de eflorescência, manchas e presença de peças quebradas	Contatar empresa qualificada	Anual	Preventiva
	Argamassa de rejuntamento	Revisão do sistema de rejuntamento	Providenciar reparo	Anual	Corretiva
Solidez e Segurança da Edificação	Estrutura de concreto e/ou metálica (Pilares, vigas e lajes)	Inspeção visual em todos os elementos, identificando oxidações, calcinação e deterioração	Recompor possíveis ocorrências e proteção da estrutura através de empresa especializada	Bienal	Preventiva

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

De acordo com o art. 1245 do Código Civil, prazo de 05 anos, contados da data do “Habite-se ou Auto de Conclusão” da unidade, com relação à solidez e segurança da edificação.

Para a solicitação de assistência técnica em relação a possíveis defeitos que venham a surgir dentro dos prazos de garantia estabelecidos, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

- a) comunicar à Construtora, por carta protocolada, a natureza e a origem do defeito;
- b) **a Construtora fará uma inspeção e, constatado que o defeito não foi causado por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção, procederá ao necessário reparo, às suas expensas. Caso contrário, constatando-se na visita de avaliação dos serviços solicitados, que os mesmos não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à construtora e/ou incorporadora a execução dos serviços;**
- c) devem delegar a gestão de manutenção para empresa e profissional legalmente habilitado e apresentação de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica;
- d) somente serão atendidos os pedidos de manutenção encaminhados pelos proprietários de cada unidade, ou pelo síndico, no caso das áreas comuns.

Independente das garantias legais, apresentamos nas páginas a seguir uma tabela com o resumo dos problemas mais frequentes que podem ocorrer em um imóvel, seguido de classificação e prazo de garantia, conforme o critério do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais - SINDUSCON / MG.

PERDA DA GARANTIA

A perda de garantia ocorrerá nos seguintes casos:

- se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o presente termo, o Manual do Proprietário e a NBR 5674 - Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva e corretiva, para imóveis habitados ou não;
- se for executada reforma no imóvel ou descaracterização dos sistemas, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;

- se houver danos por mau uso, ou forem desrespeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
- se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou incorporadora às dependências de sua unidade, para proceder à vistoria técnica;
- se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário.

TABELAS DAS GARANTIAS			
SISTEMA		ESPECIFICAÇÃO	PRAZO
ALVENARIA DE VEDAÇÃO	Serviço	Problemas com a integridade do material	05 Anos
	Material	Desempenho do equipamento	Fornecedor
ANTENA COLETIVA	Serviço	Problemas com a instalação	01 Ano
	Material	Desempenho do equipamento	Fornecedor
AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES	Serviço	Problemas com a instalação	01 Ano
	Material	Desempenho do equipamento	Fornecedor
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas	Problemas com a instalação ou desempenho dos materiais	02 Anos
	Perfis de alumínio, fixadores e revest. em painéis de alumínio	Amassados riscados ou manchados	No ato da entrega
	Partes móveis	Problemas com vedação e funcionamento	02 Anos
ESQUADRIAS DE MADEIRA	Material	Empenamento ou descolamento	01 Ano
		Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas	No ato da entrega
	Serviço	Problemas com vedação e funcionamento	02 Anos
ESQUADRIAS E PEÇAS METÁLICAS	Material	Perfis e fixadores: amassados, riscados ou manchados	No ato da entrega
		Perfis e fixadores: oxidação e fixação	01 Ano
		Roldana, fechos e articulações: desempenho e funcionamento	02 Anos
		Perfis e fixadores: vedação e funcionamento	02 Anos
ESTRUTURA DE CONCRETO	Serviço	Integridade física e superficial do concreto	01 Ano
	Material	Revestimento hidrofugantes e pinturas superficiais da estrutura	02 Anos
	Serviço	Segurança, solidez e estabilidade global	05 Anos

TABELAS DAS GARANTIAS			
SISTEMA		ESPECIFICAÇÃO	PRAZO
FERRAGENS DAS ESQUADRIAS	Material	Maçanetas, fechos e articulações: amassados, riscados ou manchados	No ato da entrega
		Acabamento soltando, problemas de funcionamento e desempenho do material	01 Ano
FORRO DE GESSO	Material	Quebrados, trincados ou manchados	No ato da entrega
	Serviço	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação	01 Ano
IMPERMEABILIZAÇÃO	Serviço	Estanqueidade	05 Anos
JUNTA DE DILATAÇÃO	Material	Pintura elastomérica, apoio flexível e mastique	05 Anos
	Serviço	Execução e aderência	01 Ano
INSTALAÇÃO DE PREVENÇÃO E COMBATE À INCÊNDIO	Material	Peças quebradas, trincadas ou manchadas	No ato da entrega
		Desempenho dos equipamentos	01 Ano
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	Material	Espelhos danificados ou mal colocados	No ato da entrega
	Serviço	Desempenho do material e problemas com a instalação	01 Ano

TABELAS DAS GARANTIAS			
SISTEMA		ESPECIFICAÇÃO	PRAZO
INSTALAÇÃO HIDRÁULICA	Material	Fissuras, riscos e quebrados	No ato da entrega
	Serviço	Problemas com vedação, instalação e funcionamento	01 Ano
		Danos causados devido à movimentação ou acomodação da estrutura	05 anos
LOUÇAS SANITÁRIAS	Material	Peças quebradas, trincadas ou manchadas	No ato da entrega
	Serviço	Problemas com vedação, instalação e funcionamento	01 Ano
		Falhas na vedação	03 Anos
INSTALAÇÃO DE TELEFONIA	Material	Desempenho do equipamento	Especificado pelo fabricante
	Serviço	Problemas de instalação	01 Ano
METAIS SANITÁRIOS	Material	Defeito do equipamento	No ato da entrega
	Serviço	Problemas de vedação	01 Ano
		Falhas da vedação	02 Anos
PINTURA INTERNA E EXTERNA	Serviço	Sujeiras, imperfeições ou acabamento inadequado	No ato da entrega
		Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor	01 Ano
PISO DE MADEIRA	Material	Assoalho riscado ou manchado	No ato da entrega
REVESTIMEN TO EM ARGAMASSA DECORA TIVA	Serviço	Trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidade diferente	No ato da entrega
		Má aderência – ambiente agressivo	01 Ano
		Estanqueidade das fachadas	03 Anos
		Má aderência – ambiente pouco agressivo	05 Anos

TABELAS DAS GARANTIAS			
SISTEMA		ESPECIFICAÇÃO	PRAZO
REVESTIMENTOS CERÂMICOS	Material	Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes	No ato da entrega
		Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo que não por mau uso	02 Anos
	Serviço	Estanqueidade das fachadas	03 Anos
REVESTIMENTOS EM PEDRA	Material	Manchamentos causados por produtos, peças quebradas, trincadas ou com tonalidades diferentes	No ato da entrega
		Peças soltas ou desgaste excessivo que não por uso inadequado	02 Anos
VIDROS	Material	Peças quebradas, trincadas, riscadas ou manchadas	No ato da entrega
		Problemas com a instalação, guarnição e acessórios	01 Ano

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO

Norma NBR 5674:99

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

Este documento especifica as manutenções aplicáveis ao imóvel que, nos termos da NBR 5674:99, são de responsabilidade do proprietário. Assim é importante que o atual proprietário repasse o manual aos próximos usuários e/ou proprietários do imóvel.

Recebido em _____/_____/_____

Proprietário: _____

Unidade Habitacional: _____

TERMO DE VISTORIAS E MANUTENÇÕES

Constitui condição de garantia do imóvel, a correta inspeção, manutenção preventiva e corretiva, quando necessário, das unidades e das áreas comuns do Condomínio, além de sua correta utilização, conforme orientações já apresentadas nesse Manual do Proprietário/Condomínio. Devem delegar a gestão de manutenção para empresa e profissional legalmente habilitado e apresentação de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.

A Katz Construções e Participações, é responsável pela 1ª revisão semestral, sem custo para o Proprietário/Condomínio. Nas demais manutenções, quando a Katz não for a responsável pela execução dos serviços, deverá fazer 1ª vistoria - sem ônus - para o cliente. Caso a manutenção não seja aprovada por nosso corpo técnico, um laudo será enviado para a empresa responsável, para a adequação dos serviços. No caso de outras vistorias, será cobrada taxa de visita conforme tabela vigente no período.

A seguir, tabelas das periodicidades das manutenções para controle da Construtora e Condomínio do *Edifício Nair Tavares Rodrigues*.

QUADRO DAS PERIODICIDADES DAS MANUTENÇÕES

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

Nota: A Construtora apenas se responsabiliza pelos sistemas construtivos, dentro do prazo conforme descrito na Tabelas de Garantias.

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

SISTEMA CONSTRU TIVO	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROV. PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Esquadrias de alumínio	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				
Esquadrias de madeira	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				

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

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

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

SISTEMA CONSTRU TIVO	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROV. PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Impermea bilização	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				
				DATA:		CREA:	
				RESP.:			
					DATA:	CREA:	
					RESP.:		
Instalações de prevenção e combate à incêndio	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					

SISTEMA CONSTRU TIVO	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROV. PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Instalações elétricas	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
Instalações hidrossanità rias	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					

SISTEMA CONSTRU TIVO	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROV. PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Louças sanitárias	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				
				DATA:		CREA:	
				RESP.:			
						CREA:	

SISTEMA CONSTRU TIVO	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROV. PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Instalações de telefonia	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
Junta de dilatação	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					

SISTEMA CONSTRU TIVO	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROV. PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Metais sanitários	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				
Pintura Interna e externa	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					

SISTEMA CONSTRU TIVO	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROV. PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Revest. em argamassa decorativa	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				
				DATA:		CREA:	
				RESP.:			
						CREA:	

SISTEMA CONSTRU TIVO	PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES					RT DE MANUT. E Nº CREA	APROV. PELA KATZ
	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	03 ANOS	05 ANOS		
Revest. em pedras	DATA:					CREA:	
	RESP.:						
		DATA:				CREA:	
		RESP.:					
			DATA:			CREA:	
			RESP.:				

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