



# Porto Laguna

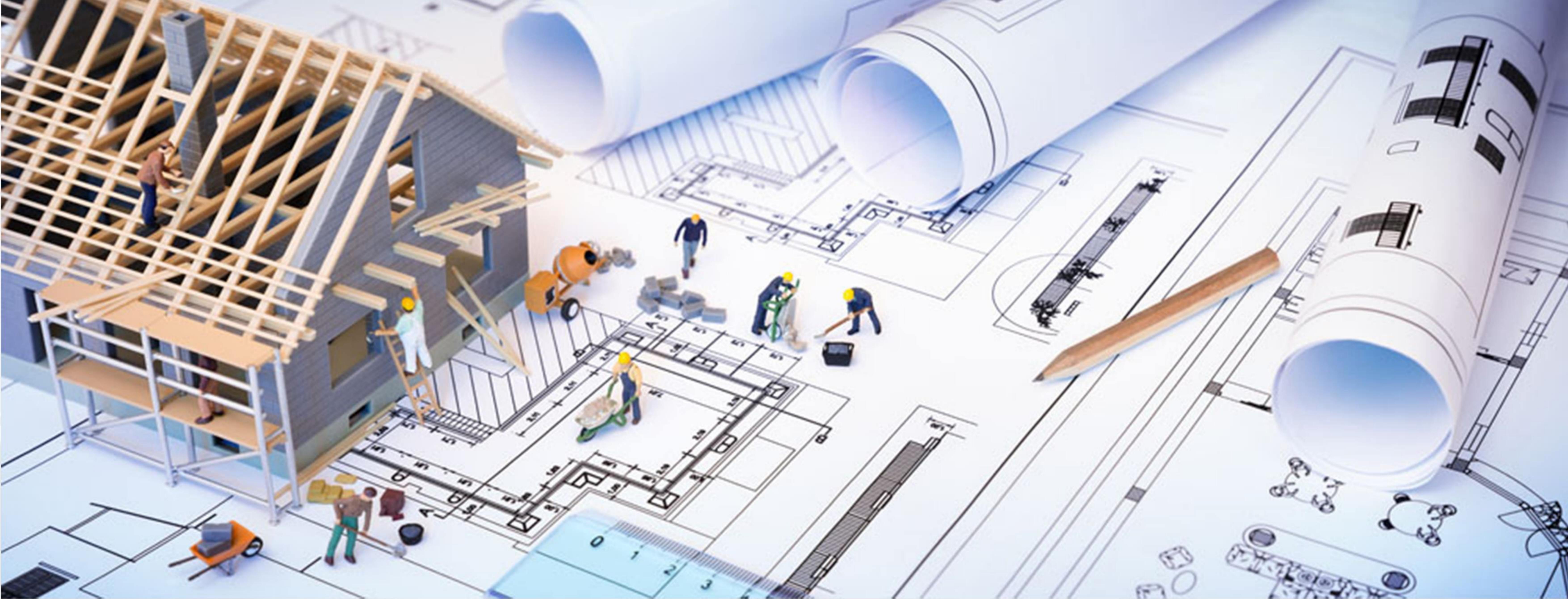
— Edifício —

## MANUAL, DO PROPRIETÁRIO

MANUAL DE USO, OPERAÇÃO, GARANTIAS  
E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

Abra e **conheça**  
mais sobre o seu **Lar!**





# A EMPRESA

Fundada em 2012, a Quadra 1 Construções prioriza a evolução de todo o processo construtivo acompanhando as tendências, oferecendo imóveis atuais e inovadores.

Tem como objetivo proporcionar aos seus clientes a qualidade de concentrar em uma única empresa todas as etapas de obra, como orçamento, documentação e execução. Procuramos otimizar os prazos satisfazendo as necessidades dos nossos clientes, imprimindo assim, nossa marca de qualidade e *Know-How* em todo o estado.





## MISSÃO

Oferecer aos nossos clientes imóveis residenciais de qualidade, proporcionando conforto e segurança às suas famílias.



## VISÃO

Ser reconhecida como uma empresa competitiva, eficiente e referência na satisfação dos clientes, que contribui para o desenvolvimento da comunidade, gera empregos e participa do crescimento da cidade e região.



## VALORES

- Ética dos relacionamentos internos e externos e solidez na gestão;
- Participação ativa dos clientes no desenvolvimento dos projetos;
- Comprometimento da equipe com a efetiva realização dos empreendimentos;
- Compromisso e responsabilidade com a qualidade e a satisfação dos nossos clientes e parceiros.

Nosso corpo técnico é altamente capacitado para oferecer soluções rápidas e precisas para atender suas necessidades.



# O EMPREENDIMENTO

Com uma ótima localização o Edifício Residencial Porto Laguna, possui 16 unidades residenciais contendo, sendo 8 unidades com 03 quartos, sala, cozinha, sacada, banheiro social e área de serviço, totalizando uma área privativa de 58,51m<sup>2</sup>, outras 8 unidades com 02 quartos, suíte, sala, cozinha, banheiro social e área de serviço, totalizando uma área privativa de 61,27m<sup>2</sup>, possuindo ainda estacionamento com 01 vaga de garagem descoberta para cada apartamento e área de lazer com playground.

Além dos apartamentos no térreo e na cobertura que possuem espaços privativos para maior conforto dos proprietários. Totalizando uma área de 1.227,43m<sup>2</sup> de empreendimento.





# PREZADO CLIENTE,

Temos o prazer de entregar a V. Sr.(a), o seu mais novo imóvel.

Certo de que várias dúvidas deverão surgir quanto ao funcionamento, utilização e manutenção, além de dúvidas sobre os deveres e responsabilidades do Proprietário e da Construtora.

Apresentamos o “Manual do Proprietário”, contendo informações importantes para sanar tais dúvidas, bem como algumas recomendações para a utilização adequada do seu imóvel e também as normas da empresa sobre problemas de responsabilidades.

Todo imóvel está sujeito ao desgaste devido às intempéries, ou simplesmente pelo uso comum, a utilização correta aliada a uma boa conservação fará com que a beleza e vida útil de seu imóvel sejam prolongadas.

Antes de serem entregues, os apartamentos passam por rigorosas vistorias técnicas, que asseguram o padrão e o respeito ao Código de Defesa do Consumidor e de Defesa Civil. Mas, caso ocorra algum problema, o “Manual do Proprietário” pode auxiliá-lo, ou então entre em contato com nossa equipe técnica para solucioná-lo.

É no momento da vistoria realizada junto ao proprietário para o recebimento das chaves que se iniciam as responsabilidades do mesmo relacionadas à manutenção e conservação do imóvel em um nível normal, independente das garantias legais que lhes são asseguradas.

A Construtora Quadra 1 considera que a responsabilidade não termina com a entrega das chaves, permanecendo no trabalho de orientação na manutenção e conservação de seu imóvel.

**Parabéns pela aquisição  
de seu novo imóvel!**

**Michel Furlan  
Rodrigues**

Diretor de Negócios  
CRECI: E21198

**Allan Carlos  
Gonçalves**

Engenheiro Civil  
CREA: PR-148647/D



# SUMÁRIO

<b>1. Responsabilidades de Proprietário</b> .....	<b>7</b>
1.1. O Locatário perante o Condomínio .....	8
<b>2. Termo de Garantia</b> .....	<b>9</b>
2.1. Tabela de Prazos de Garantia .....	10
2.2. Perda da Garantia.....	13
2.3. Relação de Fornecedores.....	14
2.4. Equipe Técnica .....	22
<b>3. Infra Estrutura</b> .....	<b>23</b>
3.1. Fundações.....	23
3.2. Superestruturas .....	23
3.3. Alvenaria.....	24
<b>4. Operações de Uso Limpeza e Manutenção</b> .....	<b>25</b>
4.1. Instalações hidráulicas .....	26
4.1.1. Sistema de Água e Esgoto .....	26
4.1.2. Metais Sanitários.....	28
4.1.3. Louças Sanitárias e Bancadas .....	29
4.2. Instalações Elétricas.....	29
4.2.1. Tomadas Interruptores e Quadro de Distribuição .....	30
4.2.2. Antenas e TV .....	35
4.2.3. Telefone e Interfone .....	37
4.2.4. Ar Condicionado.....	37



4.3.	Instalação de Gás .....	39
4.4.	Impermeabilização .....	41
4.5.	Paredes.....	42
4.5.1.	Acabamentos e Pinturas.....	42
4.6.	Esquadrias.....	44
4.6.1.	Esquadrias de Madeira .....	47
4.6.2.	Esquadrias de Alumínio.....	49
4.7.	Revestimentos .....	50
4.7.1.	Azulejos e Cerâmicas.....	50
4.7.2.	Rejunte .....	52
4.8.	Forro de Gesso.....	52
4.9.	Vidros .....	53
<b>5.</b>	<b>Áreas Comuns.....</b>	<b>54</b>
5.1.	Central de Gás.....	54
5.2.	Elevadores.....	55
5.3.	Estacionamento.....	57
5.4.	Portões Automáticos.....	58
5.5.	Extintores.....	58
<b>6.</b>	<b>Solicitação de Assistência Técnica.....</b>	<b>60</b>
<b>7.</b>	<b>Programa de Manutenção .....</b>	<b>61</b>
7.1.	Planejamento de Manutenção Preventiva .....	62
<b>8.</b>	<b>Como Perfurar Paredes .....</b>	<b>69</b>



# 1. RESPONSABILIDADES DE PROPRIETÁRIO

Após a entrega das chaves, o proprietário se torna responsável legal pelo imóvel, tendo o dever de ler todas as informações sobre a utilização do imóvel e dos equipamentos contidas neste manual.

A falta de conhecimento de determinados itens pode caracterizar má conservação ou uso inadequado da unidade, isentando a Construtora de quaisquer responsabilidades sobre a manutenção do imóvel.

O proprietário somente poderá executar alterações complementares em seu apartamento como, alteração de revestimentos e abertura ou fechamento de vãos, após a entrega das chaves, seguindo os seguintes cuidados:

- Comunicar formalmente ao administrador ou síndico sobre a obra antes de seu início e organizar um esquema para retirada do entulho do apartamento para não incomodar os demais condôminos;
- Não efetuar, em hipótese alguma, alterações que impliquem demolição total ou parcial de vigas e pilares do apartamento, pois são elementos estruturais da edificação;
- Também não efetuar, em hipótese alguma, alterações que impliquem no funcionamento das instalações principais (hidráulica, elétrica ou de gás).

Fica ainda a cargo do proprietário a responsabilidade pela conservação das áreas comuns do edifício, pelo repasse deste manual ao próximo proprietário do imóvel, ou pelo repasse ou cópia deste manual para um possível inquilino, pois a vida útil do imóvel está inteiramente ligada a estes cuidados permanente.



# 1.1 O LOCATÁRIO PERANTE O CONDOMÍNIO

Em relação ao condomínio, o inquilino ou locatário, bem como familiares e funcionários, são obrigados a ter conhecimento e cumprir a Convenção do Condomínio e da edificação, devendo tal obrigação constar nos contratos de locação, sob todos os aspectos;

No que tange a utilização da edificação, o inquilino responde como o proprietário pelos prejuízos que causar ao condomínio.





## 2. TERMO DE GARANTIA

O Termo de Garantia Definitivo, no qual serão considerados os materiais e os sistemas construtivos efetivamente empregados e onde constarão os prazos de garantia a partir da conclusão do imóvel (Auto de Conclusão ou documento similar), deverá ser entregue no ato do recebimento da edificação.

Assim sendo, os prazos referidos em tais documentos correspondem aos prazos totais de garantia, não implicando soma aos prazos de garantias legal.

As informações aqui contidas objetivam em orientar e esclarecer, de forma sucinta e de fácil compreensão, os principais pontos referentes às garantias oferecidas pela construtora.

Devem ser identificadas no ato da vistoria de entrega defeitos como, portas empenadas, pisos ou azulejos quebrados, vidros ou louças quebradas, defeitos na pintura e/ou no acabamento entre outros defeitos aparentes de fácil visualização, no qual devem ser corrigidos pela equipe técnica da construtora o mais breve possível. Caso não haja reclamações de tais itens a responsabilidade da construtora termina com o recebimento do imóvel pelo proprietário impedindo reclamações posteriores.

Em casos de vazamentos, entupimentos, infiltrações, fissuras e goteiras, a responsabilidade da construtora é válida por 6 (seis) meses a partir da entrega das chaves, de acordo com o Artigo 178 do Código Civil. Caso os defeitos sejam provocados pelo mau uso ou falta de manutenção o proprietário fica responsável pelos reparos, isentando a Construtora de cobrir tais garantias, independente do prazo estipulado.

Nos casos mais graves como desabamento, recalque nas fundações ou trincas, a responsabilidade da construtora é válida por 5 (cinco) anos a partir da retirada do habite-se (Certificado de Conclusão da Obra), de acordo com o Artigo 1245 Código Civil.

A Construtora não é responsável pela substituição ou reparo das peças que sofram desgaste natural pelo uso, utilização inadequada, uso prolongado ou acidentes de qualquer natureza ou causados por instalações e serviços executados por terceiros.

A seguir, apresentamos uma tabela com prazos de garantia de alguns itens.



# 2.1 TABELA DE PRAZOS DE GARANTIA

Sistemas, elementos, Componentes e Instalações	Na entrega	90 dias	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos.	—	—	—	—	—	Segurança, estabilidade global, estanqueidade de fundações e Contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, muros de divisa e telhados.	—	—	—	—	—	Segurança e integridade
Equipamentos industrializados, aquecedores, moto bombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros.	—	Instalação Equipamentos	—	—	—	—
Instalações Elétricas: Tomadas, Interruptores e Disjuntores.	Espelhos danificados ou mal colocados.	—	Equipamentos	—	Instalação	—
Instalações Hidráulicas: Colunas de Água Fria e quente e Tubos de Queda de Esgoto.	—	—	Problemas com a instalação	—	—	Integridade e estanqueidade
Instalações hidráulicas e gás Loucas/caixas de descarga/bancadas/ metais sanitário sifões/ligações flexíveis/ válvulas/ registros/ralos/tanques	Quebrados, riscados, manchados ou entupidos	—	Equipamentos	—	Instalação	—

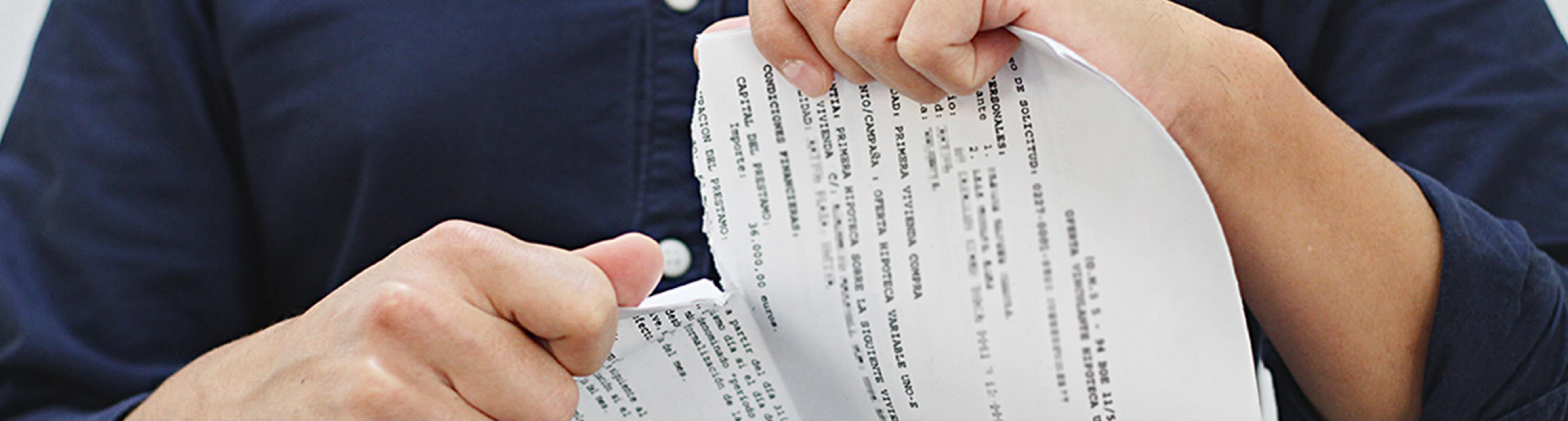


	Na entrega	90 dias	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Impermeabilização.		—		—	—	Estanqueidade
Esquadrias de madeira	Lascas Riscos ou manchas	Empenamento Descolamento	—	—	—	—
Esquadrias de alumínio	—	—	—	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas	—	Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Fechaduras e ferragens em geral.	—	—	Funcionamento Acabamento	—	—	Problemas com a integridade do material
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Falhas ou manchas	—	Aderência	—	—	—
Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa,/-gesso liso/ componentes de gesso a cartonado.	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou tonalidade diferente.	—	—	Fissuras	Estanqueidade de fachadas e pisos molhavam	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de paredes e pisos em azulejo/cerâmica/pastilhas.	—	—	—	Revestimentos soltos, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molhavam	—



	Na entrega	90 dias	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contra piso.	—	—	—	Revestimentos soltos, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	—
Forros de gesso	Quebrados, trincados ou manchados	—	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação	—	—	—
Pintura/verniz (interna/externa)	—	Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento	—	—	—	—
Pintura/verniz (interna/externa)	—	—	Fixação	—	—	—





## 2.2 PERDA DE GARANTIA

Caso haja reforma, alteração ou modificações em geral na edificação (estrutural, instalações, impermeabilização, esquadrias e pisos) sem aprovação da construtora, que comprometa o desempenho estrutural ou que altere as características do edifício nas áreas comuns e autônomas;

- No caso de danos que surjam da utilização inadequada, da má conservação e da falta de manutenção ou ainda na contratação por parte do proprietário de mão de obra não credenciada;
- Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional indicado pela construtora às dependências de suas unidades ou as áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;
- Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providencias sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- Comprovado descumprimento das instruções constantes neste manual, ou de qualquer ação ou omissão diretamente causadora do defeito alegado;
- Desuso prolongado e falta de manutenção (as garantias são vigentes a partir do recebimento das chaves).



## 2.3 RELAÇÃO DE FORNECEDORES

INFRAESTRUTURA		
A.Silva – Materiais de Construção. Rua Industrial, nº1299 - Parque Industrial I Umuarama/Pr. Fone: (44) 3624-0044	FA MIX – Concreteira Rodovia PR 323, s/n - Parque Industrial III Umuarama/Pr. Fone: (44) 3639-9009 <a href="http://www.famixconcreteira.com.br">www.famixconcreteira.com.br</a>	Comercial Ivaiporã Av. Tiradentes, nº1665 - Jardim Paraíso Umuarama/Pr. Fone: (44) 3624-3030 <a href="http://www.comercialivaipora.com.br/">www.comercialivaipora.com.br/</a>
Armazém da Madeira Estr. Canelinha S/n – Jd Paraiso Umuarama/Pr. Fone: (44) 3639-3100	Ampliaço – Distribuidor Gerdau Av. Paraná, nº 8155 - Zona III Umuarama/Pr. Fone: (44) 3623-3000 <a href="http://ampliacoco.com.br/">http://ampliacoco.com.br/</a>	Deposito São João – Materiais Para Construção Av. Londrina, nº 4508 – Centro Umuarama/Pr. Fone: (44) 3622-2200



## SUPRA-ESTRUTURA

A.Silva – Materiais de Construção. Rua Industrial, nº1299 - Parque Industrial I Umuarama/Pr. Fone: (44) 3624-0044	FA MIX – Concreteira Rodovia PR 323, s/n - Parque Industrial III Umuarama/Pr. Fone: (44) 3639-9009 <a href="http://www.famixconcreteira.com.br">www.famixconcreteira.com.br</a>	Comercial Ivaiporã Av. Tiradentes, nº1665 - Jardim Paraíso Umuarama/Pr. Fone: (44) 3624-3030 <a href="http://www.comercialivaipora.com.br/">www.comercialivaipora.com.br/</a>	Umualajes Com. De Mat. Construção Ltda Rua dos Vendedores, 2146 - 1º de Maio - Umuarama - Pr (44)3624-3827
Armazém da Madeira Estr. Canelinha S/n – Jd Paraiso Umuarama/Pr. Fone: (44) 3639-3100	Ampliação – Distribuidor Gerdau Av. Paraná, nº 8155 - Zona III Umuarama/Pr. Fone: (44) 3623-3000 <a href="http://ampliacoco.com.br/">http://ampliacoco.com.br/</a>	Lajes e Pré Moldados Santo Antônio Rua Dos Vendedores, nº 4698, Fundos Parque 1º De Maio Umuarama/Pr. Fone: (44) 9105-5457 / (44) 9802-8926	Papelaria Brasil Avenida Brasil, 3816- Zona VII Umuarama – Pr Fone: (44) 3622-2240 <a href="http://www.facebook.com/papelariabrasilumuarama">www.facebook.com/papelariabrasilumuarama</a>

## PAREDES E PAÍNEIS

A.Silva – Materiais de Construção. Rua Industrial, nº1299 - Parque Industrial I Umuarama/Pr. Fone: (44) 3624-0044	LA Telhas e Tijolos Rod 4471 - Av. Umuarama, 323 - Parque Industrial. Umuarama/Pr. Fone: (44) 99822-0236	Comercial Ivaiporã Av. Tiradentes, nº1665 - Jardim Paraíso Umuarama/Pr. Fone: (44) 3624-3030 <a href="http://www.comercialivaipora.com.br/">www.comercialivaipora.com.br/</a>
Armazém da Madeira Estr. Canelinha S/n – Jd Paraiso Umuarama/Pr. Fone: (44) 3639-3100	Ferrarin Blocos de Concreto Rua Projetada H, s/n – Parque Industrial 3ª Umuarama/Pr. Fone: (44) 3622-2300 <a href="http://www.ferrarinblocos.com.br">www.ferrarinblocos.com.br</a>	



## **ESQUADRIAS**

<p>3F Fechaduras e Ferragens Av. Gov. Roberto Silveira, 3110 – Conselheiro Paulino Nova Friburgo/RJ. Fone: (22) 2525-0030 www.3f.com.br</p>	<p>IBRAP – Indústria Brasileira de Alumínio e Plástico S/A. Rod. SC 445, KM 05 – São Pedro Urussanga/SC. Fone: (48) 3441-2100 www.ibrap.ind.br</p>	<p>Metalúrgica J . Carlos Rua José Honório Ramos Zona II Umuarama/Pr Fone: (44) 98442-1970</p>
<p>Madeiras Madeul Avenida Portugal, 4778 – Zona I Umuarama Pr Fone: (44) 3623-1139</p>		

## **VIDROS E PLASTICOS**

<p>IBRAP – Indústria Brasileira de Alumínio e Plástico S/A. Rod. SC 445, KM 05 – São Pedro Urussanga/SC. Fone: (48) 3441-2100 www.ibrap.ind.br</p>		
--	--	--



## **COBERTURAS**

Armazém da Madeira Estr. Canelinha S/n – Jd Paraiso Umuarama/Pr. Fone: (44) 3639-3100	LA Telhas e Tijolos Rod 4471 – Av. Umuarama, 323 – Parque Industrial. Umuarama/Pr. Fone: (44) 99822-0236	Telhaço Rua Jamil Helu, 1355 – Zona I Umuarama/Pr. Fone: (44) 3624-0221
Calhas e Rufos Freitas Rua Porto Alegre, 4588 – Zona V Umuarama/Pr. Fone: (44)3622-4977		

## **IMPERMEABILIZAÇÕES**

Impermeabilizações Umuarama Avenida Apucarana, 3233, Zona V Umuarama/Pr. Fone: (44) 3624-8357	Antares – Materiais Elétricos Rua Gov. Ney Braga, 4601 - Zona I Umuarama/Pr. Fone: (44) 3361-6000	Destro Materiais para Construções Av. Pres. Castelo Branco, 5400 – Zona VI Umuarama/Pr. Fone: (44) 3622-4911
--	--	--



<b>REVESTIMENTOS INTERNOS</b>		
A.Silva – Materiais de Construção. Rua Industrial, nº1299 – Parque Industrial I Umuarama/Pr. Fone: (44) 3624-0044	Comercial Ivaiporã Av. Tiradentes, nº1665 – Jardim Paraíso Umuarama/Pr. Fone: (44) 3624-3030 <a href="http://www.comercialivaipora.com.br/">www.comercialivaipora.com.br/</a>	Antares – Materiais Elétricos Rua Gov. Ney Braga, 4601 - Zona I Umuarama/Pr. Fone: (44) 3361-6000
Cerâmica Portinari <a href="http://www.ceramicaportinari.com.br">www.ceramicaportinari.com.br</a>	Colatech- Ind. De Argamassas e Rejuntas Ltda Rua João Leonir Denoni, 740 Area Industrial II, Cocal do Sul – Sc Fone: (48) 3447-1907 <a href="http://colatech.com.br">http://colatech.com.br</a>	

<b>FORROS</b>		
Requinte do Gesso Av. Presidente Castelo Branco, 5039 – Centro Umuarama/Pr. Fone: (44)3623-1212 <a href="http://www.requintedogesso.com.br/">www.requintedogesso.com.br/</a>	A.Silva – Materiais de Construção. Rua Industrial, nº1299 – Parque Industrial I Umuarama/Pr. Fone: (44) 3624-0044	Comercial Ivaiporã Av. Tiradentes, nº1665 – Jardim Paraíso Umuarama/Pr. Fone: (44) 3624-3030 <a href="http://www.comercialivaipora.com.br/">www.comercialivaipora.com.br/</a>
Antares – Materiais Elétricos Rua Gov. Ney Braga, 4601 - Zona I Umuarama/Pr. Fone: (44) 3361-6000		



## REVESTIMENTOS EXTERNOS

A.Silva – Materiais de Construção. Rua Industrial, nº1299 – Parque Industrial I Umuarama/Pr. Fone: (44) 3624-0044	Comercial Ivaiporã Av. Tiradentes, nº1665 – Jardim Paraíso Umuarama/Pr. Fone: (44) 3624-3030 <a href="http://www.comercialivaipora.com.br/">www.comercialivaipora.com.br/</a>	Antares – Materiais Elétricos Rua Gov. Ney Braga, 4601 - Zona I Umuarama/Pr. Fone: (44) 3361-6000
--	---	---

## PINTURA

Revnew UmuTintas – Tintas Grafiato, Textura e Verniz Av. Presidente Castelo Branco 5322 – Zona I	Resicolor – Industria de Produtos Químico Ltda Rodovia Padre Herval Fontanella, 580 – Distrito Industrial, Siderópolis SC (48) 3435 -8000 <a href="http://www.resicolor.com.br">www.resicolor.com.br</a>	Coral Tintas <a href="http://www.coral.com.br">www.coral.com.br</a>
---	---	--

## PISOS

A.Silva – Materiais de Construção. Rua Industrial, nº1299 – Parque Industrial I Umuarama/Pr. Fone: (44) 3624-0044	Colatech- Ind. De Argamassas e Rejuntas Ltda Rua João Leonir Denoni, 740 Area Industrial II Cocal do Sul – Sc Fone: (48) 3447-1907 <a href="http://colatech.com">http://colatech.com</a>	Cerâmica Portinari <a href="http://www.ceramicaportinari.com.br">www.ceramicaportinari.com.br</a>
Ivaí – Telhas Pisos e Pavers Rodovia PR-317 – Km 08 – Parque Industrial Sul Maringá/Pr. Fone: (44) 3266-1565 <a href="http://www.ivaipisos.com.br">www.ivaipisos.com.br</a>		



## ACABAMENTOS

Marmoraria Marmoart Rodovia PR 323, 1100 Umuarama/Pr. Fone: (44) 3639-2242	Marmoraria Impactus Avenida Ângelo Moreira da Fonseca, 2470 – Centro Rua Umuarama/Pr. Fone: (44)3624-3834	Cerâmica Portinari <a href="http://www.ceramicaportinari.com.br">www.ceramicaportinari.com.br</a>
---	---	--

## INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS

Eletro FM Av. Arcebispo Dom Geraldo Fernandes, 2530 – Centro Londrina/Pr. Fone: (43) 3324-5919 <a href="http://www.eletrofm.com.br">www.eletrofm.com.br</a>	Hagap – Materiais Elétricos Av. Brasil, 3850 – Zona VII Umuarama/Pr. Fone: (44) 3624-0101 E-mail: <a href="mailto:loja@hagap.com.br">loja@hagap.com.br</a>	Comtel – Materiais Eletricos Avenida Pres. Castelo Branco, 5013 – Zona VI Umuarama/Pr. Fone: (44) 3621-4300 <a href="http://www.comteleletrica.com.br">www.comteleletrica.com.br</a>
Eletroluz – Materiais Elétricos Av. Pres. Castelo Branco, 4547 – Zona VI Umuarama/Pr. Fone: (44) 3055-7070 <a href="http://eletroluz.net/site/">eletroluz.net/site/</a>	Instalcon _ Instalações e Construções Avenida Pres. Castelo Branco, 4192 – Zona VI Umuarama/Pr. Fone: (44) 3622-1085	Controller – Fios e Cabos Elétricos Rua Jose Eliphio da Cunha Silveira, 352 – Área Industrial Porto União/SC. Fone: (42) 3521-3666 <a href="http://www.controllerfiosecabos.com.br">www.controllerfiosecabos.com.br</a>

## INSTALAÇÕES HIDRAÚLICAS

Hidrobombas Brasil Av. Brasil, 3725 – Zona I Umuarama/Pr. Fone: (44)3622-1672	Tigre – Tubos e Conexões Rua Xavantes, 54 – Atiradores Joinville – Sc Fone: (47) 3441-5000 <a href="http://www.tigre.com.br">www.tigre.com.br</a>	Destro Materiais para Construções Av. Pres. Castelo Branco, 5400 – Zona VI Umuarama/Pr. Fone: (44) 3622-4911
Bakof Tec BR-386, Km 35 – Aparecida Frederico Westphalen/RS Fone: (55) 3744-9900 <a href="http://www.bakof.com.br">www.bakof.com.br</a>	Clínica do Fogão Av. Paraná, 5949 – Zona III Umuarama/Pr. Fone: (44) 3624-3132	



## **INSTALAÇÕES DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS**

Tigre – Tubos e Conexões  
Rua Xavantes, 54 – Atiradores  
Joinville – Sc  
Fone: (47) 3441-5000  
[www.tigre.com.br](http://www.tigre.com.br)

Destro Materiais para Construções  
Av. Pres. Castelo Branco, 5400 –  
Zona VI  
Umuarama/Pr.  
Fone: (44) 3622-4911

Bakof Tec  
BR-386, Km 35 – Aparecida  
Frederico Westphalen/RS  
Fone: (55) 3744-9900  
[www.bakof.com.br](http://www.bakof.com.br)

## **LOUÇAS E METAIS**

INCEPA  
[www.banheirosincepa.com.br](http://www.banheirosincepa.com.br)

DOCOL – Metais Sanitários  
[www.docol.com.br](http://www.docol.com.br)

## **OUTROS SERVIÇOS**

Artefatos de Cimento Panorama  
Av. Liberdade, 2987 – Jardim  
Iguaçu  
Umuarama/Pr.  
Fone: (44) 3624-4948

Otis – Elevadores e Escadas  
Rolantes  
[www.otis.com.br](http://www.otis.com.br)

Helinho Gramagem – Plantas  
Ornamentais  
Umuarama/Pr.  
Fone: (44) 3622-7388  
(44) 9718-3642

Marco Extintores  
Jardim Marilia – Jardim América  
Umuarama/Pr.  
Fone:(44) 3056-3373



## 2.4 EQUIPE TÉCNICA

- Responsabilidade Técnica pela Execução  
Rodolfo Camilo Junior | Arquiteto e Urbanista - CAU: A 49.225-6
- Projeto Arquitetônico  
Rodolfo Camilo Junior | Arquiteto e Urbanista - CAU: A 49.225-6
- Projeto Estrutural  
Amantino Cerci Junior | Engenheiro Civil - CREA: PR-20709/D
- Projeto Hidrossanitário  
Julian Marcio Giacomini | Arquiteto e Urbanista - CAU: A 35146-6
- Projeto Elétrico/Telefônico  
André Fernando Sachi Marques | Engenheiro Elétrico - CREA: SP-759963/D
- Projeto de Prevenção de Incêndio  
Julian Marcio Giacomini | Arquiteto e Urbanista - CAU: A 35146-6





# 3. INFRA ESTRUTURA

A estrutura da edificação foi projetada e executada dentro das Normas Técnicas Brasileiras e é constituída por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança, além de manter a estética do edifício.

## 3.1 FUNDAÇÕES

A edificação possui fundações profundas escavadas com perfuratriz hidráulica, além de blocos de concreto e vigas baldrame escavadas manualmente, todas as estruturas são compostas por ferragem armada e concreto usinado (concreto armado), devendo se evitar escavações próximas a elas, bem como sobrecarregá-las além dos limites do projeto estrutural

## 3.2 SUPERESTRUTURAS

O sistema construtivo adotado para a construção da edificação consiste basicamente na junção de estrutura de concreto armado e alvenaria de vedação. As partes estruturais do edifício, como pilares, vigas de respaldo, laje, vergas e contra vergas foram executadas em concreto armado, por tanto recomendamos:

- Não cortar, não danificar, total ou parcialmente qualquer elemento estrutural em concreto armado;
- Proteger a estrutura contra agentes agressivos, tais como, umidade, salitre, ácidos, sulfatos entre outros;
- Evitar sobrecargas excessivas nas lajes.
- Tanto no projeto como na execução, foram seguidas todas as exigências das respectivas normas técnicas, de maneira a suportar esforços da ação dos ventos, do peso próprio e das sobrecargas.



# NOTA

Em nenhuma hipótese poderão ser feitas quaisquer modificações em peças estruturais do Edifício, salientando que além da perda de garantia da unidade, qualquer dano causado às áreas comuns ou unidades de terceiros é de responsabilidade do proprietário da unidade a ser reformada, estando ciente que a construtora não se responsabiliza por qualquer reforma que venha a ser efetuada pelos proprietários nas unidades ou pelo Condomínio nas áreas comuns.

## 3.3 ALVENARIA

As alvenarias foram executadas com tijolos de barro, no Residencial Porto Laguna I, foram utilizadas dimensões de 11,5x14x24cm, e no Residencial Porto Laguna II, dimensões de 9x14x19cm, para as paredes internas e externas, e os fechamentos das divisas do terreno foram executados com bloco de concreto, com dimensões de 14x19x39cm, todos assentados com argamassa de areia, cimento e cal, sendo as internas e externas revestidas com chapisco e emboço/reboco ou azulejo, conforme sua utilização e as de fechamento das divisas revestidas com chapisco e emboço/reboco nas faces externas que fazem divisa com a rua

As alvenarias não poderão sofrer quaisquer modificações sem consulta prévia junto à construtora, caso seja necessário realizar uma abertura ou furo na parede, realizar com o máximo de cuidado a fim de se evitar causar danos às tubulações embutidas, seguindo as orientações do item "Como perfurar paredes", onde estão indicadas as áreas que passam as tubulações hidráulicas e não devem ser perfuradas em hipótese alguma.



# NOTA

No caso de uma eventual reforma ou alteração em seu apartamento, certifique-se de que não seja danificada qualquer parte da estrutura (pilares e vigas). A localização dos pilares está indicada no projeto estrutural do edifício em poder do Síndico.

## 4. OPERAÇÕES DE USO LIMPEZA E MANUTENÇÃO

Cuidar bem do seu imóvel garante a segurança, o conforto e a economia da sua família, por tanto a manutenção e a conservação do seu apartamento são muito importantes e são de responsabilidade sua e de sua família.

Sendo assim para que possa utilizar o seu imóvel de forma correta, garantindo o desempenho e estendendo ao máximo a sua vida útil, descrevemos de forma genérica os principais sistemas que o compõem, por meio das informações e orientações a seguir:

- Descrição do sistema;
- Cuidados de uso;
- Procedimentos de manutenção.



# 4.1 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

As instalações hidráulicas foram executadas seguindo o projeto hidráulico e memorial descritivo, com o intuito de funcionarem por vários anos, sem lhe dar motivos de preocupação, mas algumas partes podem apresentar problemas sem o menor aviso prévio.

O edifício conta com um completo sistema de alimentação, reserva e distribuição de água, coleta e lançamento de esgoto na rede pública e de uma rede de drenagem de águas pluviais.

A água é armazenada em uma caixa d'água com capacidade para 5,00m<sup>3</sup>, localizada no pavimento térreo, no ambiente denominado cisterna, e em uma caixa d'água, com medidores individuais com capacidade para 7,50m<sup>3</sup> de água, localizada sobre o último pavimento, sendo ambas de Polietileno.

A capacidade desses reservatórios é determinada para atender o edifício, em caso de emergência ou falta de água na rede pública.

## 4.1.1 SISTEMA DE ÁGUA E ESGOTO

Descrição do Sistema:

É o conjunto de tubulações e equipamentos, aparentes ou embutidos nas paredes, destinados ao transporte, disposição e/ou controle de fluxo de fluídos em uma edificação.

O sistema de alimentação de água do condomínio é constituído por tubulação principal (prumada) que conduz a água do reservatório até os hidrômetros individuais, que a distribuem para os diversos pontos dos apartamentos.

No banheiro, cozinha e área de serviço existem registros de gaveta, localizados nas paredes que serve para interromper o fluxo de água nesses cômodos devendo ser fechados no caso de vazamentos e manutenções.

Essa é uma das partes do imóvel que requerem maiores cuidados de manutenção, o seu mau uso pode acarretar entupimentos e outras avarias de difícil e custoso reparo.





## Cuidados de Uso:

- Não aperte excessivamente os registros, pois isso poderá danificar a vedação;
- Durante a instalação de filtros, torneiras, chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes;
- Não utilizar, na limpeza dos ralos, ferros e arames inadequados, acetona concentrada, ácidos e detergentes a base de ácido;
- Para efetuar algum reparo nos ramais ou pontos de utilização de água fria nestes ambientes, é suficiente fechar o registro de gaveta dos ambientes, não devendo jamais ficar em posição intermediária, pois sua vida útil ficará comprometida;
- Nos apartamentos, o sistema de descarga utilizado é do tipo caixa acoplada, o que proporciona ao empreendimento economia de água. Caso haja algum vazamento neste aparelho sanitário, feche o registro de gaveta deste ambiente e proceda com o reparo;
- Caso o imóvel fique por muito tempo sem uso, recomenda-se jogar água limpa nos ralos e sifões para evitar mau cheiro proveniente da rede de esgoto;
- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimento, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cabelos, fio dental, etc;
- Nunca jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios, jogue-os diretamente no lixo;
- Não deixar de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba de inox das pias de cozinha.



## Procedimentos de Manutenção:

Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que às recomendações dos fabricantes e das normas específicas do sistema quando houver.

Verifique periodicamente os ralos de seu apartamento, providenciando a sua limpeza, retirando todo material causador de entupimento.

Verificar periodicamente as condições de funcionamento dos registros.

O mau uso das caixas acopladas pode favorecer a instalação de sujeiras internas, o que pode ocasionar vazamentos.

Os ralos e sifões devem ser limpos periodicamente, pois ocorre o acúmulo de resíduos causando entupimentos.

A caixa d'água deverá ser limpa a cada 6 (seis) meses, no mínimo, recomenda-se que seja contratado uma empresa especializada neste serviço por questões de segurança.

## 4.1.2 METAIS SANITÁRIOS

Os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios devem ser limpos com água, sabão neutro e pano macio, podendo ser polidos com algum produto indicado para este fim, nunca use para sua limpeza esponjas de aço ou similares.

Troque as peças que apresentarem desgaste natural pelo uso regular, tais como: vedantes, gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas e mecanismos de vedação tipo courinhos.

Durante o manuseio de torneiras e registros não se deve forçá-los, pois isso pode danificar as suas vedações internas e provocar vazamentos.



Em caso de necessidade, os acabamentos das torneiras e registros, podem ser trocados por outros do mesmo modelo, sem que haja necessidade de substituir a base.

Evite apoiar pesos nas torneiras e registros, bem como batidas nos tubos flexíveis que alimentam os lavatórios, pois são peças sensíveis que podem ocasionar vazamentos.

Proceda periodicamente a limpeza dos aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação de água.

## 4.1.3 LOUÇAS SANITÁRIAS E BANCADAS

Não utilize qualquer aparelho sanitário como ponto de apoio, pois ele pode quebrar, ocasionando ferimentos graves.

Não jogar absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc., pois pode causar entupimentos.

Não retire os elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.), pois pode provocar a queda de peça ou bancada.

Como manutenção preventiva, limpar a bancada e a cuba, apenas com água e sabão neutro, evitando passar qualquer tipo de esponja de aço, substância química, abrasiva, corrosiva ou ácida, pois poderão danificar as mesmas.

## 4.2 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

A instalação elétrica de seu apartamento é o sistema destinado a distribuir a energia de forma segura e controlada, conforme o projeto específico, que foi elaborado dentro dos padrões descritos nas normas técnicas brasileiras e analisado pela concessionária local.

A eletricidade está distribuída por um circuito, orientado pelo projeto elétrico, e será necessário ter conhecimento das cargas dos eletrodomésticos que podem ser ligados, para que não haja problemas de sobrecargas quando determinados aparelhos são ligados conjuntamente.



No apartamento encontra-se um quadro de distribuição de luz que controla toda a energia da unidade e que está localizado atrás da porta de entrada de seu apartamento, o mesmo é constituído de vários circuitos, protegidos com disjuntores que se desligam automaticamente no caso de sobrecarga ou curto-circuito, cada disjuntor atende a pontos específicos indicados no próprio quadro.

O quadro deve estar sempre com fácil acesso, não colocando armários, quadros, etc., que possam impedir seu acesso, e, além disso, o quadro de distribuição de luz nunca deve ser lavado ou molhado.

## 4.2.1 TOMADAS INTERRUPTORES E QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO

Descrição do Sistema: Os principais componentes do sistema elétrico de sua unidade são:

- Quadro de Distribuição de Luz: local onde estão os disjuntores, identificando seu circuito atendido;
- Fios Elétricos: saem a partir do Quadro de Distribuição de Luz, fazendo as ligações das lâmpadas, interruptores e tomadas; sendo constituídos por condutor de cobre e revestimento de plástico (PVC);
- Pontos de Iluminação: toda rede de iluminação é alimentada por rede monofásica (fase e neutro);
- Tomadas de Uso Geral e específico: as tomadas estão colocadas em pontos adequados de todos os cômodos de acordo com o projeto elétrico. São saídas para alimentação de pequenos aparelhos móveis e de iluminação;
- Tomada de Uso Específico - Chuveiro Elétrico: os banheiros possuem uma tomada para a instalação do chuveiro, com tensão de 220 volts, sendo que cada circuito prevê 7.500 W de potência máxima para cada chuveiro;
- Tomada de Uso Específico - Ar Condicionado: existe uma tomada posicionada na sacada, local designado para instalação da(s) máquina(s) de ar condicionado, com tensão de 220 volts;
- A iluminação foi projetada de acordo com a necessidade de cada ambiente, sendo que os modelos das luminárias podem ser modificados conforme a decoração solicitada pelo proprietário, desde que não altere a distribuição dos circuitos;
- Foram projetados pontos de TV na sala e nos quartos, a disposição dos mesmos bem como a sua altura pode ser alterada conforme a necessidade do cliente.



### Quadro de Cargas Apt.:

103,104 | 203,204 | 303,304

Nº de Circ.	Descrição do Circuito	Iluminação		Tomadas de uso Geral		Chuveiro 7500W	Ar Cond.	Carga Instalada (WAATS)	Tensão em (VOLTS)
		20W	50W	100W	600W				
<b>C01</b>	Iluminação	11	—	—	—	—	—	220	127
<b>C02</b>	Tomada de uso Geral	—	—	09	—	—	—	900	127
<b>C03</b>	Tomada de uso Geral	—	—	09	—	—	—	900	127
<b>C04</b>	Tomadas Banho/Cozinha	—	—	02	03	—	—	2000	127
<b>C05</b>	Chuveiro	—	—	—	—	01	—	7500	220
<b>C06</b>	Ar Condicionado 9.000 BTUS	—	—	—	—	—	01	1000	220
<b>C07</b>	Ar Condicionado 9.000 BTUS	—	—	—	—	—	01	1000	220
<b>C08</b>	Ar Condicionado 9.000 BTUS	—	—	—	—	—	01	1000	220
<b>C09</b>	Ar Condicionado 12.000 BTUS	—	—	—	—	—	01	1300	220



Quadro de Cargas Apt.: 003,004

Nº de Circ.	Descrição do Circuito	Iluminação		Tomadas de uso Geral		Chuveiro 7500W	Ar Cond.	Carga Instalada (WAATS)	Tensão em (VOLTS)
		20W	50W	100W	600W				
<b>C01</b>	Iluminação	13	—	—	—	—	—	260	127
<b>C02</b>	Tomada de uso Geral	—	—	11	—	—	—	1100	127
<b>C03</b>	Tomada de uso Geral	—	—	10	—	—	—	1000	127
<b>C04</b>	Tomadas Banho/Cozinha	—	—	02	03	—	—	2000	127
<b>C05</b>	Chuveiro	—	—	—	—	01	—	7500	220
<b>C06</b>	Ar Condicionado 9.000 BTUS	—	—	—	—	—	01	1000	220
<b>C07</b>	Ar Condicionado 9.000 BTUS	—	—	—	—	—	01	1000	220
<b>C08</b>	Ar Condicionado 9.000 BTUS	—	—	—	—	—	01	1000	220
<b>C09</b>	Ar Condicionado 12.000 BTUS	—	—	—	—	—	01	1300	220



Quadro de Cargas Apt.: 001,002 / 101,102 / 201,202 / 301,302

Nº de Circ.	Descrição do Circuito	Iluminação		Tomadas de uso Geral		Chuveiro 7500W	Ar Cond.	Carga Instalada (WAATS)	Tensão em (VOLTS)
		20W	50W	100W	600W				
C01	Iluminação	10	—	—	—	—	—	200	127
C02	Tomada de uso Geral	—	—	08	—	—	—	800	127
C03	Tomada de uso Geral	—	—	08	—	—	—	800	127
C04	Tomadas Banho/Cozinha	—	—	03	03	—	—	2100	127
C05	Chuveiro	—	—	—	—	01	—	7500	220
C06	Chuveiro	—	—	—	—	01	—	7500	220
C07	Ar Condicionado 9.000 BTUS	—	—	—	—	—	01	1000	220
C08	Ar Condicionado 9.000 BTUS	—	—	—	—	—	01	1000	220
C09	Ar Condicionado 9.000 BTUS	—	—	—	—	—	01	1000	220
C10	Ar Condicionado 12.000 BTUS	—	—	—	—	—	01	1300	220





## Cuidados de Uso:

- O quadro de distribuição de circuitos foi rigorosamente projetado e executado dentro das normas de segurança, não é recomendável abrir furos perto do quadro de distribuição;
- Evite sempre que possível, o uso de “tees” benjamins (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada), pois eles também provocam sobrecarga;
- Procure não manusear aparelhos elétricos quando estiver em contato direto com a água, pois isso pode provocar acidentes fatais;
- É importante salientar que cada ponto elétrico foi calculado e dimensionado para uma utilização e com potência específica, portanto, procure verificar os projetos elétricos em anexo antes de utilizar alguma máquina ou aparelho que possa sobrecarregar os circuitos;
- Antes e ao adquirir aparelhos eletrônicos ou eletrodomésticos, verifique se o local escolhido para sua utilização possui instalação elétrica adequada dentro das condições especificadas pelos fabricantes e verifique se a carga do aparelho não sobrecarregará componentes do circuito ao qual ele será conectado, verificando também a capacidade das tomadas, dos fios e dos disjuntores;
- Ao desconectar qualquer aparelho das tomadas, nunca puxe o cabo, e sim, o conector (PLUG);
- Em caso de incêndio ou quando o imóvel estiver desabitado, recomenda-se que a chave geral (disjuntor geral) seja desligada no quadro de distribuição.
- Não ligue o equipamento quando o condutor estiver descascado, partido ou danificado;
- Verificar as conexões do quadro de distribuição de luz, tomadas, interruptores e pontos de luz, reapertando se necessário;
- Verificar pontos dos fios que apresentem sinais de superaquecimento (derretimento da capa de proteção), e eliminar estes pontos;
- Verificar o estado de isolamento das emendas dos fios;
- Verificar o estado dos contatos elétricos, substituindo as peças que apresentem desgaste;
- O chuveiro elétrico não deve funcionar com pouca água, pois tende a aquecer a instalação e provocar uma sobrecarga;
- Na cozinha não acione todas as tomadas de uma só vez, pois haverá o risco de sobrecarga;
- Deve-se ter cuidado especial na colocação de chuveiros, lustres, apliques e similares, pois o corte indevido, ou emenda inadequada de fios, pode provocar



## Procedimentos de Manutenção:

Como tudo aquilo que é manuseado e colocado em funcionamento, as instalações elétricas também estão sujeitas ao desgaste, necessitando de uma manutenção periódica preventiva.

Tal manutenção é extremamente simples, devendo ser executada com os circuitos desenergizados, e com o acompanhamento de um profissional especializado (eletricista). Como exemplos de tais manutenções, podemos citar:

- Anualmente faça uma manutenção em todos os quadros elétricos, com reaperto de todas as conexões e vistoria das instalações; a interrupção de luz em parte do imóvel e permitir o seguimento de peças que transmitam choque elétrico, para este serviço procurar sempre um técnico especializado.
- Sempre que for instalar aparelhos, fazer limpeza ou manutenção nas instalações elétricas da sua unidade desligue o disjuntor correspondente ao circuito ou, na dúvida, o disjuntor geral;
- É proibido o compartilhamento das tubulações destinadas às instalações por quaisquer outras instalações, assim como o acesso às mesmas por pessoal não qualificado;
- Utilize proteção individual (exemplo: estabilizadores, filtros de linha, etc.) para equipamentos mais sensíveis, como computadores, home-theater, central de telefone, etc.

## 4.2.2 ANTENAS E TV

O empreendimento possui tubulação preparada para receber a passagem da fiação do sistema de antena coletiva de TV.

Após a instalação de antena coletiva, para conectar sua TV ao sistema, utilize os pontos terminais, estes providenciarão uma perfeita interligação entre o seu aparelho de TV e o terminal de antena coletiva, pois geralmente a boa conexão de dados é que determina a melhor qualidade na imagem de seu aparelho.

Evite o constante manuseio do terminal de antena coletiva, pois sua conexão é sensível a impactos e seguramente irá prejudicar o nível de recepção dos sinais.

Neste edifício foi considerada a intenção do morador de solicitar serviços de TV a Cabo, ou instalação de antena externa, para isso foram deixados terminais (pontos) em todos os quartos e na sala, porém o serviço de TV por assinatura é responsabilidade do proprietário que deve contratar diretamente com a empresa de sua preferência.



# NOTA

Alertamos que se deve tomar o máximo de cuidado com as instalações elétricas, principalmente com ligações, improvisações ou adaptações não previstas, pois podem trazer sérios riscos.



## Cuidados:

Qualquer mudança dos pontos de TV em um apartamento pode ocasionar problemas de transmissão dos sinais para todos os andares inferiores, portanto as ligações e manutenção só ser executadas por profissionais especializados.

Não fazer qualquer alteração no cabo principal da antena, nem abrir a caixa de tomada de antena, para preservar a imagem dos aparelhos de todos os condôminos, em caso de reparos, consultar o Síndico e verificar se a empresa instaladora da antena mantém a assistência técnica.



## 4.2.3 TELEFONE E INTERFONE

No seu apartamento foram previstos 03 (três) pontos de instalação telefônica com tomada própria, sendo um ponto em cada dormitório e o outro na sala, todo o cabeamento e a fiação está sendo executado para o ponto da sala, bastando solicitar a linha e a instalação do aparelho com a empresa desejada.

O DG de telefonia (caixa de entrada de linhas telefônicas) foi instalado no hall social de cada pavimento. O edifício possui também um sistema de interfone (Intelbras - Central comunic 48), com pontos nos apartamentos e um externo (Porteiro eletrônico XPE48 Intelbras) para permitir o acesso das pessoas junto ao portão de entrada, no qual o painel externo permite a comunicação direta com os apartamentos. Em cada apartamento o aparelho de interfone se encontra instalado próximo a porta de entrada.

Para a conservação do aparelho de interfone, recomendamos:

- Nunca jogue água na parede onde o interfone está instalado;
- Para limpeza do interfone use pano umedecido com álcool;
- Ao desligar o interfone, verifique se este ficou bem encaixado na base.

## 4.2.4 AR CONDICIONADO

Em seu apartamento existe previsão para instalação de ar condicionado com capacidade de resfriamento de 9.000 e 7.000 BTUs, com tomada tripolar, e tensão de 220 V.

Basta consultar o projeto arquitetônico ou elétrico em anexo, para localizar onde estão as previsões, no qual estarão protegidas por uma tampa facilmente removível.

Salientamos para que o proprietário tenha conhecimento do tamanho da caixa/suporte para o ar condicionado antes de adquiri-lo ou instalá-lo, para que não ocorram incidentes posteriores.



# NOTA

Podem ser utilizados equipamentos de qualquer fabricante, desde que as especificações da rede pré-instalada no apartamento sejam respeitadas.



## Cuidados:

- Para se evitar furos em lajes, vigas, pilares e paredes estruturais para a passagem de infra estrutura (tubulação de cobre e instalação elétrica), foram posicionados dutos de 75mm de PVC para ligação desta entre a sacada, local em que deverá ser posicionada a máquina externa e os dormitórios onde deverão ser posicionadas as máquinas internas;

Para fixação e instalação dos componentes, considerar as características do local a ser instalado e os posicionamentos indicados no croqui em Anexo (Verificar Anexo);

- Para sua maior segurança, a instalação dos aparelhos deve ser executada por uma empresa especializada;

- Para manutenção, tomar cuidados específicos com a segurança e a saúde das pessoas que irão realizar as atividades. Desligar o fornecimento geral de energia do sistema;

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes;

- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.



## 4.3 INSTALAÇÃO DE GÁS

O Edifício é equipado com uma central de gás, um conjunto de tubulações e equipamentos, aparentes ou embutidos, destinados ao transporte, disposição e/ou controle de fluxo de gás em uma edificação, o projeto do mesmo foi elaborado de acordo com as normas técnicas brasileiras e executado de acordo com os parâmetros de segurança exigidos pela Prefeitura Municipal e Corpo de Bombeiros.

As válvulas reguladoras de pressão do gás estão situadas dentro da central de gás, que está localizada no térreo próximo à entrada principal do edifício, sendo que o ponto em seu apartamento localiza-se na cozinha para o abastecimento do fogão.

Os medidores de gás deverão ser adquiridos e instalados pelo proprietário, para que ocorra medição individual, porém o pedido de ligação de gás central deve ser feito pelo síndico à empresa concessionária que executou a instalação do sistema de abastecimento do prédio.

A instalação do fogão também será de responsabilidade do proprietário, fique atento quanto à mangueira de gás, que deve atender as especificações da INMETRO, evitando utilizar materiais em desacordo, também é importante lembrar que o fogão deve ser compatível ao sistema, caso não seja, deve-se solicitar sua adaptação a uma assistência técnica autorizada do fabricante, e o registro deverá ser instalado na saída do apartamento por profissional habilitado.





## Cuidados:

Para uma maior segurança, sempre que for observados problemas de vazamento ou mau funcionamento da instalação, solicite a presença da empresa distribuidora que atende ao condomínio, de modo a evitar acidentes e consumo desnecessário.

Na primeira utilização de gás, elimine o ar que eventualmente estiver aprisionado na tubulação, ligando a chave do fogão, deixando-a aberta por alguns segundos até sentir o cheiro de gás e fechando-a logo em seguida. Após este procedimento, o fogão estará abastecido de gás e apto para seu uso.

- Não pendurar objetos em qualquer parte das instalações aparentes;
- Sempre que não houver utilização constante ou em caso de ausência superior a três dias do imóvel, manter os registros fechados;
- Nunca efetue teste em equipamento, tubulação ou medidor de gás utilizando fósforo, isqueiros ou qualquer outro material inflamável ou emissor de chamas. É recomendado o uso de espuma, de sabão ou detergente;
- Em caso de vazamentos de gás que não possam ser eliminados com o fechamento de um registro de gás, chamar a concessionária. Não acione interruptores ou equipamentos elétricos, ou celulares, abra portas e janelas e abandone o local;
- Verificar o prazo de validade da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico e trocar, quando necessário;
- Para execução de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos a gás, contrate empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária. Utilize materiais (flexíveis, conexões etc.) adequados e de acordo com as respectivas normas;
- Orientar o marceneiro para fazer o armário próximo ao fogão de forma que o registro de gás fique de acesso fácil; • Não apertar demais o registro, afim de não causar danos a ele.



# 4.4 IMPERMEABILIZAÇÃO

É o conjunto de operações e técnicas construtivas cuja finalidade é proteger as construções contra a ação prejudicial de fluidos ou vapores e da umidade em áreas molhadas e descobertas, evitando infiltrações e acúmulos de água.

Para impermeabilização dos pisos de banheiros, sacadas (exceto para térreo) e paredes do poço do elevador foi utilizada manta líquida impermeabilizante combinada a tela de poliéster. Para os terraços das coberturas foi utilizada manta asfáltica impermeabilizante combinada a barra plástica impermeável.



## Cuidados:

- Na limpeza do piso do banheiro e sacada, não utilizar soda cáustica, ácidos ou qualquer outro produto agressivo, evitando assim ferir a camada impermeabilizante existente abaixo do revestimento do piso;
- Na limpeza do piso do banheiro, sacada, sala, quartos, cozinha e área de serviço, não utilizar soda cáustica, ácidos ou qualquer outro produto agressivo, evitando assim ferir a camada impermeabilizante existente abaixo do revestimento do piso;
- Não usar vassouras de piaçava para limpar os pisos e azulejos, porque removem o rejuntamento que protege contra a passagem de água, causando sérias infiltrações;
- Para preservar a durabilidade da impermeabilização e prevenir infiltrações, é recomendável uma revisão anual dos rejuntamentos dos pisos e azulejos, principalmente nos boxes de chuveiro, bordas das paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias;
- Se em seu apartamento surgirem manchas no teto, primeiramente solicite ao proprietário do apartamento superior que faça uma verificação nos rejuntamentos dos pisos, ralos e peça sanitárias;
- Não faça modificações nas áreas que possam agredir a impermeabilização, consulte antes a Construtora;
- Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com os materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema, também não tente você mesmo resolver o problema;
- Ao fixar postes, luminárias, adornos e acessórios diversos, evite atingir a impermeabilização, qualquer perfuração, por menor que seja, cria um ponto vulnerável que, certamente, irá provocar infiltração;
- Não permitir que introduzam objetos de qualquer espécie nas juntas de dilatação;
- Manter os ralos sempre limpos nas áreas descobertas.



## 4.5 PAREDES

Além do acabamento com reboco as paredes internas e externas da edificação recebem tratamento diferenciado, de acordo com a sua destinação e uso com a finalidade de facilitar a sua conservação e para sua maior durabilidade.

### 4.5.1 ACABAMENTOS E PINTURAS

As paredes internas e tetos do apartamento receberam aplicação de massa corrida PVA e duas demãos de tinta PVA da cor branco gelo, sendo que nas áreas molhadas foram aplicados revestimentos cerâmicos para evitar problemas de umidade.

Já nas paredes externas, que possuem textura decorativa, foi utilizado um fundo preparador e posteriormente a aplicação da textura.







## Cuidados:

- Mantenha o imóvel sempre bem ventilado e iluminado para evitar o aparecimento de manchas de mofo, mofo é uma colônia de fungos microscópicos que se encontram normalmente no ar, e que se prolifera quando encontra 3 fatores: umidade, calor e falta de luz;
- Utilize pano ou esponja limpa umedecida com sabão neutro para a limpeza de pequenas manchas, esfregue o mínimo possível, pois a tinta utilizada na pintura das paredes não é resistente à abrasão através de limpeza com panos e detergentes, evite também colar durex ou adesivos, pois isto poderá acarretar danos à pintura;
- A pintura se conserva nova por aproximadamente 3 anos, podendo posteriormente receber uma nova pintura ou outro revestimento sobreposto, é necessário pintar toda a parede ou cômodo para que não se perceba as diferenças de tonalidade;
- Evitar o atrito nas superfícies pintadas, pois a abrasão pode remover a tinta evitando manchas ou trincos;
- Evitar contato de produtos químicos de limpeza, principalmente produtos ácidos, nunca usar álcool sobre tinta plástica (látex PVA);
- As janelas do banheiro devem ser mantidas abertas, para evitar o aparecimento de manchas de bolor no teto;
- Nas áreas com revestimento cerâmico tomar os devidos cuidados de uso e manutenção descritos no item Impermeabilização.



# NOTA

Caso haja a necessidade de fixação de quadros, prateleiras e outros equipamentos que precisem de furos utilizem buchas e parafusos, evitando o uso de pregos, pois estes danificam os revestimentos. É importante salientar que deve ser verificado junto ao item Como Perfurar Paredes para que não ocorram danos nas instalações hidráulicas e elétricas.

## 4.6 ESQUADRIAS

Compreendem o conjunto de esquadrias (portas e janelas) com a seguinte finalidade:

- Permitir a iluminação do ambiente pelo melhor aproveitamento da luz natural;
- Possibilitar o contato visual com o exterior;
- Acessar áreas externas e ou internas;
- Possibilitar a troca de ar e a ventilação natural;
- Proteger o interior da residência e seus ocupantes das intempéries exteriores;



### Quadro de Esquadrias: Apt.:001 ao 004

PORTAS					
Ambiente	Cód.	Descrição	Quant.	Largura	Altura
Sala/Cozinha	P03	Porta de Madeira	01	0,80	2,10
	A05	Porta de Vidro e Alumínio, correr 02 Folhas	01	1,80	2,25
Área de Serviço	P05	Porta de Vidro e Alumínio, correr 02 Folhas	01	1,40	2,25
Banheiro	P04	Porta de Madeira	01	0,70	2,10
Banheiro (suíte)	P04	Porta de Madeira	01	0,70	2,10
Dormitórios	P03	Porta de Madeira	01	0,80	2,10

JANELAS					
Ambiente	Cód.	Descrição	Quant.	Largura	Altura
Banheiro	J08	Janela Maximo-ar de Alumínio e Vidro	01	0,80	0,60
Banheiro (suíte)	J08	Janela Maximo-ar de Alumínio e Vidro	01	0,80	0,60
Suíte	J15	Janela Veneziana de Alumínio	01	1,30	1,25
Dormitórios 02	J15	Janela Veneziana de Alumínio	01	1,30	1,25
Dormitórios 03	J16	Janela Veneziana de Alumínio	01	1,00	1,25



## Quadro de Esquadrias: Apt.: 101 ao 304

PORTAS					
Ambiente	Cód.	Descrição	Quant.	Largura	Altura
Sala/Cozinha	P03	Porta de Madeira	01	0,80	2,10
	A05	Porta de Vidro e Alumínio, correr 02 Folhas	01	1,80	2,25
Banheiro	P04	Porta de Madeira	01	0,70	2,10
Banheiro (suíte)	P04	Porta de Madeira	01	0,70	2,10
Dormitórios	P03	Porta de Madeira	01	0,80	2,10

JANELAS					
Ambiente	Cód.	Descrição	Quant.	Largura	Altura
Área de Serviço	J16	Janela de Alumínio e Vidro, correr 02 Folhas	01	1,00	1,25
Banheiro	J08	Janela Maximo-ar de Alumínio e Vidro	01	0,80	0,60
Banheiro	J08	Janela Maximo-ar de Alumínio e Vidro	01	0,80	0,60
Suíte	J15	Janela Veneziana de Alumínio	01	1,30	1,25
Dormitório 02	J15	Janela Veneziana de Alumínio	01	1,30	1,25
Dormitórios 03	J16	Janela Veneziana de Alumínio	01	1,00	1,25



## Descrição:

Portas de Madeira convencional, envernizadas com dobradiças e maçanetas, com a abertura voltada para o interior dos ambientes, devendo ser respeitado o espaço de giro evitando danos ao material.

Janelas e portas de correr não interferem nas áreas externas ou internas, permitindo o uso de persianas ou cortinas, no caso de janelas permite-se também o uso de grades ou telas de proteção.

Janelas Máximo-ar, a folha abre deslizando sua parte inferior para fora, ao mesmo tempo em que sua parte superior desliza para baixo. Essas janelas possuem um mecanismo de vital importância para o seu funcionamento. Cada braço possui um dispositivo chamado "carrinho", localizado em sua parte superior, que na operação de abrir e fechar desliza preso a um trilho com freio, que pode ser regulado através de um parafuso ou dispositivo próprio.

# 4.6.1 ESQUADRIAS DE MADEIRA



## Cuidados:

- As portas pintadas devem ser limpas com água e sabão neutro diluído, jamais utilizar produtos ácidos ou à base de amoníaco, para a manutenção, limpe apenas com um pano e em seguida aplique cera incolor à base de silicone e posteriormente faça o polimento com flanela seca ou escova de pelos;
- Procurar manter as portas sempre fechadas para evitar que empenem com o tempo principalmente com o sol;
- Cuidado especial deve ser tomado com relação às batidas de portas. Além de causar fissuras na madeira e na pintura, poderão danificar o revestimento das paredes ou estragar as fechaduras;



- Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verificar se estes estejam sempre firmes e que nem um objeto se interponha sob as portas, além de lubrificar periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de óleo de máquina de costura ou grafite;
- Nos banheiros, quando do uso de banhos quentes, os vapores de água umedecem as portas. Recomenda-se sempre enxugá-las. Caso se observe alguma agressão no verniz, é recomendável aplicar nova demão;
- Se alguma porta de seu imóvel costuma receber raios solares diretamente, é recomendável aplicar periodicamente nova camada de verniz para se evitar a deterioração da mesma;
- As dobradiças e fechaduras, por terem seus acabamentos em cromo acetinado, somente deverão ser limpas com água e sabão neutro, não usar palha de aço ou qualquer outro produto abrasivo na limpeza;
- Não fazer nenhuma mudança na esquadria, na sua forma de instalação ou na modificação do seu acabamento, alterando suas características originais sem consultar a construtora, pois em caso contrário, implicará na perda da garantia da esquadria de madeira.



## 4.6.2 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

### Cuidados:

- Nunca apoie escadas ou outros objetos na superfície das esquadrias, e evite pancada sobre a mesma;
- Os vidros devem ser limpos com flanela, água, sabão neutro ou álcool, e as esquadrias de alumínio com estopa embebida em solução de álcool e vaselina;
- Procure manter sempre limpos os drenos existentes nos peitoris das janelas, facilitando o escoamento da água;
- Mantenha os trilhos das janelas sempre limpos, facilitando sua utilização;
- Não remova, em caso algum, as borrachas ou massa de vedação para evitar infiltrações indesejáveis;
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, evitando danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido, todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos, para garantir o perfeito funcionamento dos seus componentes;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- As janelas máximo-ar podem ser mantidas abertas com pequena angulação em caso de chuvas moderadas, porém em caso de rajadas de vento os caixilhos podem ser danificados, recomendando então o fechamento total da janela.



# NOTA

Ao fazer limpeza das janelas, nunca se apóie em suas folhas, pois, estas poderão se soltar e cair, podendo inclusive provocar a queda de quem estiver fazendo a limpeza.

## 4.7 REVESTIMENTOS

Azulejo, Cerâmica, Porcelanato ou Granito, são revestimentos habitualmente utilizados em áreas molháveis ou molhadas, que protegem as superfícies contra infiltração, além de sua função decorativa.

Seu apartamento recebeu assentamento de piso e rodapé cerâmico em todos os ambientes, possuindo também uma soleira em granito assentada nos vãos da porta de entrada, banheiros, sacadas e áreas de serviço (001 a 004), vãos da porta de entrada, banheiros e sacadas (101 a 204) e vãos de porta de entrada, banheiros, sacadas e mezanino/depósito (301 a 304).

Nas áreas com maior incidência de umidade, como banheiro, cozinha e área de serviço as paredes foram revestidas com azulejos do piso ao teto, exceto na área de serviço no qual foi revestida apenas meia parede, com altura de 1,50m.

### 4.7.1 AZULEJOS E CERÂMICAS

Embora esses materiais sejam de excelente procedência, devem ser adotados alguns cuidados na limpeza e conservação das peças para prolongar sua durabilidade.





## Cuidados:

- A limpeza deve ser feita com pano úmido. Se necessitar utilizar detergente, escolha sempre um neutro incolor, e pós a limpeza, deve-se enxugar com um pano seco;
- Nunca use jatos de água de alta pressão, os quais podem danificar irreversivelmente as pedras, c e r â m i c a s .
- Ao utilizar produtos de limpeza, não utilize produtos ácidos, pois podem comprometer o polimento das peças, além de alterar quimicamente a sua composição;
- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos, que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;
- Somente lavar áreas denominadas molhadas;
- Na limpeza, cuidado com os pontos de encontro das paredes com os pisos;
- O melhor sistema de limpeza é o uso de pano ou esponja macia, umedecida em sabão neutro ou produtos específicos para este fim;
- Remova imediatamente as substâncias que provocam manchas, com aplicação de uma camada de talco. Deixe o talco absorver toda a substância e remova-o em seguida;
- Evitar bater com peças pontiagudas que podem causar lascas nas placas cerâmicas;
- Para a limpeza dos pisos e azulejos, não raspar com espátulas metálicas, utilizar, quando necessário, espátula de PVC;
- Na área da pia, limpar o piso e azulejos com produto desengordurante regularmente, mas sem utilizar removedores do tipo “limpa forno”;
- Verificar periodicamente se existem peças soltas ou trincadas e reassentá-las imediatamente com argamassa colante.

**Obs.:** granito é um material poroso, que aparenta “escurecer” quando molhado, tendendo a clarear com o tempo, que é variável podendo levar até alguns dias.



## 4.7.2 REJUNTE

É o tratamento dado as juntas de assentamento dos materiais cerâmicos e pedras naturais para contribuir no desempenho da impermeabilização e o acabamento final dos sistemas de revestimentos de pisos e paredes, assim como absorver pequenas de formações.

O cuidado de manutenção, verificação e complemento do rejuntamento, em caso de quebra, compete ao proprietário.



### Cuidados:

- Para refazer o rejuntamento, utilizar materiais apropriados e mão-de-obra especializada;
- Manter o banheiro, sempre que possível, bem ventilado, para evitar o acúmulo de fungos ou bolor nos rejuntamentos;
- Anualmente deve ser feita a revisão do rejuntamento, principalmente na área do box do chuveiro, pois a água quente com sabão ataca o material e pode provocar, infiltrações apesar da impermeabilização efetuada;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o rejunte;
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou danos à superfície do rejunte;
- Lembrar também dos cuidados descritos no item “Impermeabilização”.

## 4.8 FORRO DE GESSO

Além de ser utilizado como acabamento e elemento decorativo, o forro de gesso rebaixado também serve para ocultar tubulações ou peças estruturais da edificação, que é caso de seu apartamento, onde alguns ambientes como, banheiro, área de serviço e cozinha, receberam o forro de gesso para isolar as tubulações do apartamento superior.



Tendo em vista que as tubulações de esgoto do apartamento de cima passam entre a laje do teto e o rebaixo de gesso do seu apartamento, caso ocorra algum vazamento sobre o teto rebaixado de seu apartamento, faça um furo para a retirada de água e solicite providências do proprietário ou usuário do apartamento superior.



### **Cuidados:**

- Nos forros de gesso, não se deve permitir impactos, pois são frágeis e podem danificar ou quebrar;
- Não fixar ganchos ou suportes para pendurar vasos, ou qualquer outro objeto, pois não estão dimensionados para suportar tal peso;
- Os forros de gesso nunca podem ser molhados, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;
- Para evitar o aparecimento de bolor nos tetos de banheiros e cozinhas, causado pela umidade do banho ou preparo das refeições, mantenha as janelas abertas durante e após seu uso;
- Para remover as manchas de bolor no caso de seu aparecimento, utilizar água sanitária;
- No caso de forros de banheiro recomenda-se que seja pintado anualmente devido ao alto índice de umidade;
- Caso seja necessária a fixação de móveis, acessórios ou equipamentos no forro utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo.

## **4.9 VIDROS**

É o sistema de vedação utilizado em esquadrias com a finalidade de proteger os ambientes de intempéries, permitindo, ao mesmo tempo, a passagem de luz.

Em seu apartamento algumas esquadrias de alumínio possuem vedação em vidro como especificado no quadro de esquadrias, são vidros temperados incolor no qual possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal, devendo-se evitar qualquer tipo de impacto na sua superfície ou nos caixilhos.



## Cuidados:

- Para a realização da limpeza, deve-se utilizar apenas um pano umedecido com álcool ou produtos destinados a este fim e flanela ou pano macio para remover a poeira;
- No caso de resíduos orgânicos ou gordurosos e sujeiras acumuladas deve-se usar sabão ou detergente neutro diluído em água;
- Nunca raspe ou utilize instrumentos cortantes para a limpeza, pois estes podem arranhar o vidro de maneira irreversível;
- Não abrir janelas ou portas empurrando a parte de vidro, sempre utilizar os puxadores e fechos;
- No caso de trocas, trocar por vidro de mesma característica (cor, espessura, tamanho etc.);
- Evitar infiltração de água na caixa de molas das portas de vidro temperado e, no caso de limpeza dos pisos, proteger as caixas para que não haja infiltrações.

# 5 ÁREAS COMUNS

São as áreas da edificação no qual todos os moradores podem utilizar e devem conservar, exceto as áreas técnicas onde será permitida apenas a entrada de técnicos autorizados quando necessário.

## 5.1 CENTRAL DE GÁS

É uma área devidamente protegida que contém os recipientes e acessórios, necessários, destinados ao armazenamento e distribuição do gás GLP (Gás Liquefeito de Petróleo).

As centrais de gás são usadas em edifícios residenciais para reduzir a alta pressão primária dos cilindros a pressões secundárias de utilização nos apartamentos.

Como descrito no item, "Instalação de Gás" o edifício é equipado com uma central de gás destinado à alimentação dos equipamentos a gás das cozinhas dos apartamentos.



Em caso de vazamento de gás em seu apartamento, solicitar o fechamento imediato dos registros de entrada de gás localizado na central de gás, além de manter o ambiente bem ventilado e não acionar interruptores ou quaisquer outros aparelhos que possam gerar faíscas. Se o vazamento persistir, fechar o registro geral, avisar aos demais moradores do edifício o ocorrido e chamar a assistência técnica para resolver o problema.

- Para suprimento de gás, contate o fornecedor que instalou a central;
- A manutenção deverá ser feita por técnico ou empresa de reconhecida competência, recomendamos que consulte a empresa responsável pela instalação dessa central.



## 5.2 ELEVADORES

O edifício está equipado com um elevador da marca Otis, no qual as máquinas são elaboradas sem engrenagem ou cabos, utilizando as inovadoras cintas planas e imãs permanentes que possibilitam que as mesmas sejam mais eficientes e 50% menores que as convencionais, além disso, não necessita de lubrificação adicional, eliminando a necessidade de armazenamento, limpeza e descarte de resíduos perigosos. Outra vantagem da máquina é a existência de um dispositivo que possibilita a reutilização da energia gerada pelo elevador, quando o mesmo desce cheio e/ou sobe vazio, proporcionando uma economia de 40% de energia em relação aos elevadores convencionais.

Para maior segurança e conforto dos usuários o elevador possui também um dispositivo que monitora a integridade das cintas em tempo integral, diminuindo o tempo de manutenção e inspeções.

Na falta de energia o elevador nivela automaticamente no andar abaixo mais próximo e abre





## Cuidados:

- Recomendamos que a manutenção seja feita pelo mesmo fabricante, para manter a validade da garantia, tendo em vista que o contrato de assistência técnica pelo período de garantia prevê a substituição de peças que apresentarem falhas de montagem ou de funcionamento, excluídas as ocorrências por uso inadequado ou negligência;
- Aperte o botão de chamada uma única vez, apertá-lo mais de uma vez não irá fazer com que o elevador chegue mais rápido;
- Colocar acolchoado de proteção na cabine para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças, reformas ou recebimento de materiais;
- Efetuar limpeza dos painéis sem utilizar materiais abrasivos como palha de aço, sapólio etc.;
- Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicitar auxílio externo por meio do interfone ou alarme, sem tentar sair sozinho do elevador;
- Evitar acúmulo de água, líquidos ou óleo no poço do elevador;
- Evitar escorrer água para dentro da caixa de corrida/poço do elevador;
- Não atirar lixo no poço e nos vãos do elevador, pois prejudica as peças que estão na caixa do equipamento, causando danos e mau funcionamento do sistema;
- Evitar o uso de água para a limpeza das portas e cabines, utilizar flanela macia ou estopa levemente umedecida com produto não abrasivo, adequado para o tipo de acabamento da cabine;
- Evitar pulos ou movimentos bruscos dentro da cabine;
- Jamais tentar retirar passageiros da cabine quando o elevador parar entre pavimentos, pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes; chamar sempre a empresa de manutenção ou o Corpo de Bombeiros;
- Jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio, utilizar as escadas;
- Não retirar ou danificar a comunicação visual de segurança fixada nos batentes dos elevadores;
- Não utilizar indevidamente o alarme e o interfone, pois são equipamentos de segurança;
- Nunca entrar no elevador caso a luz esteja apagada;
- Qualquer caso de anormalidade sobre o funcionamento do elevador como, ruídos e vibrações anormais deve ser comunicado ao síndico, para que ele acione a assistência técnica.



## 5.3 ESTACIONAMENTO

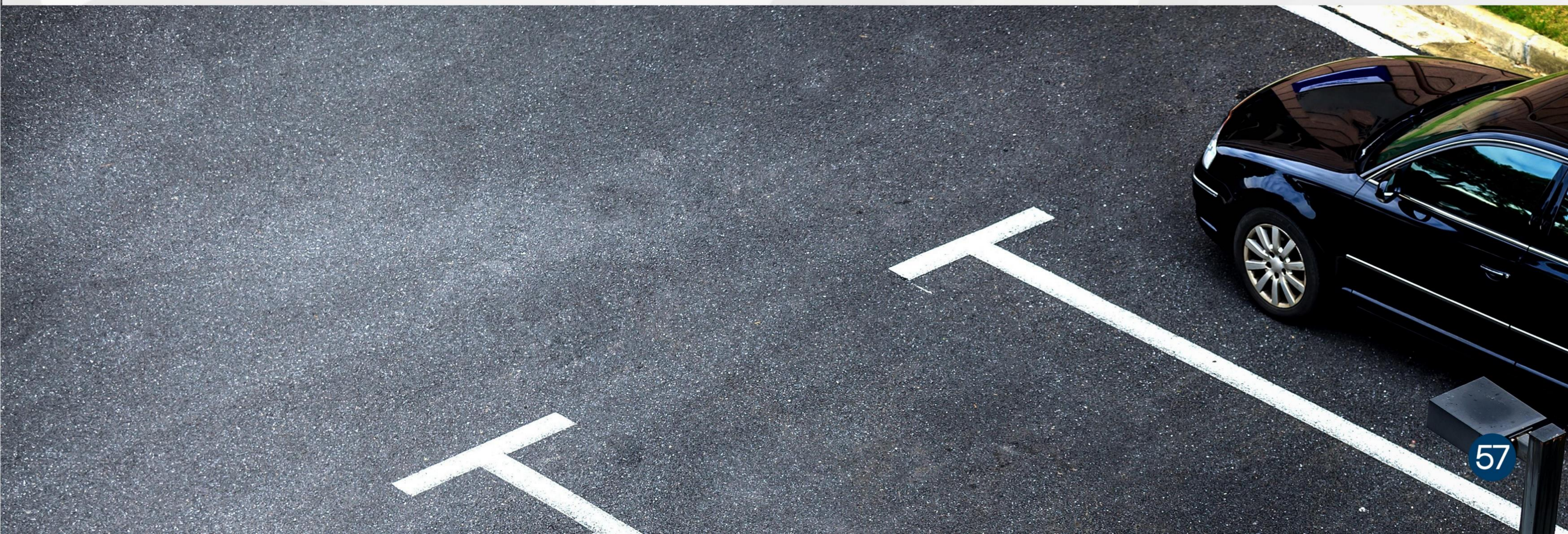
O estacionamento está localizado no térreo, próximo à entrada principal do prédio, e possui 16 vagas descobertas para o Residencial Porto Laguna I, sendo estas demarcadas no piso, com indicação de apartamentos já definidos pela construtora.

O estacionamento está localizado no térreo, próximo à entrada principal do prédio, e possui 16 vagas demarcadas no piso, com indicação de apartamentos já definidos pela construtora.

As áreas de manobra e de acesso pertencem ao condomínio e não devem ser utilizadas como vaga ou apropriadas, pois assim, todos podem transitar livremente.

Alertamos que os estacionamentos não são preparados para lavagem de carros, pois não possuem instalações para este fim, bem como impermeabilização específica.

Caso seja necessário os veículos só deverão ser limpos com panos umedecidos através de baldes e nunca diretamente com mangueiras para evitar infiltrações.





## 5.4 PORTÕES AUTOMÁTICOS

O portão de acesso de veículos do edifício possui um sistema de automação, no qual deverá tomar alguns cuidados.

- Todas as partes móveis tais como roldanas, cabos de aço, correntes, dobradiças etc., devem ser mantidas limpas, isentas de oxidação, lubrificadas ou engraxadas;
- Manter as chaves de fim de curso bem reguladas evitando batidas no fechamento;
- Os comandos de operação deverão ser executados até o final do curso, a fim de evitar a inversão do sentido de operação do portão e conseqüente prejuízo na vida útil projetada para o sistema;
- Contratar empresa especializada para promoveras regulagens e lubrificações;
- Em caso de defeito no funcionamento dos portões e/ou falta de energia, solicite a chave tipo cilindro, que se encontra em poder do síndico ou do porteiro, para que os portões possam ser abertos e fechados manualmente.

## 5.5 EXTINTORES

O sistema preventivo de combate a incêndio está instalado conforme projeto específico aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

A edificação possui extintores de incêndio, que servem para um primeiro combate a pequenos incêndios, mas antes de utilizá-lo leia atentamente as instruções contidas no corpo dos extintores, especialmente no que se diz respeito à classe de incêndio para a qual cada extintor é indicado e como utilizá-lo.

Todos os extintores possuem sinalização para fácil identificação em caso de necessidade de uso.



# NOTA

Verifique a carga dos extintores de acordo com as recomendações do fabricante e na data certa.

De maneira resumida, esclarecemos abaixo:

Classe de Incêndio	Tipo de Incêndio	Extintor Recomendado
A	Materiais sólidos, fibras, têxteis, madeira, papel, etc.	Água pressurizada ou Gás Carbônico ou Pó Químico Seco
B	Líquidos inflamáveis e derivados de petróleo	Gás Carbônico ou Pó Químico Seco
C	Motores, Transformadores, Material Elétrico	Gás Carbônico ou Pó Químico Seco
D	Gases inflamáveis sob pressão	Pó Químico Seco





## 6. SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A construtora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia estabelecidos, o serviço de assistência técnica, devendo informar o procedimento que será adotado para realizar o atendimento ao cliente, incluindo o esclarecimento de dúvidas referente à manutenção, garantia e assistência técnica.

Caberá ao proprietário, síndico ou seu representante solicitar formalmente a visita de representante da construtora, sempre que as anomalias se enquadrarem dentre aqueles integrantes da garantia.

Caso seja constatado, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que as intervenções necessárias não estão enquadradas nas condições da garantia, poderá ser cobrada taxa de visita, desde que essa informação esteja explícita no Manual.

As reclamações por defeitos da obra deverão ser realizadas no prazo determinado por lei, conforme Tabela de Prazos de Garantias na Construção Civil.

A Construtora não é responsável pela substituição ou reparo das peças que sofram desgaste natural pelo uso, utilização inadequada ou uso prolongado, também não é responsável por defeitos decorrentes de mau uso do imóvel, acidentes de qualquer natureza, ou causado por instalações e serviços executados por terceiros.



# 7. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO

Um imóvel é planejado e construído para atender a seus usuários por muitos anos, devendo-se realizar a manutenção do imóvel e de seus vários componentes, considerando que estes conforme suas naturezas possuem características diferenciadas e exigem diferentes tipos, prazos e formas de manutenção.

A manutenção preventiva e corretiva tem a função de prevenir e detectar possíveis desgastes causados nos materiais pelo tempo de uso, exposições ao ambiente, e até mesmo agressões, periodicamente, estes materiais devem ser inspecionados para se manterem protegidos ou serem submetidos a algum tipo de reparo.

O programa de manutenção vem atender também ao artigo 1348 inciso V do Código Civil, que define a competência do síndico em diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos condôminos.

## NOTA

No caso de revenda ou locação, o proprietário devera transmitir as orientações sobre a manutenção e garantia do imóvel ao novo condômino, entregando os documentos e manuais correspondentes.



# 7.1 PLANEJAMENTO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Para que a manutenção obtenha os resultados esperados de conservação e crie condições para que seja atingida a vida útil do imóvel, é necessária a implantação de um sistema de gestão de manutenção que contemple o planejamento de atividades e recursos, bem como a execução de cada um deles de acordo com as especificidades de cada empreendimento. A manutenção deve ser iniciada tão logo inicie o uso da edificação, no caso de unidades privativas mesmo que estejam desocupadas deve ser implantado o Programa de Manutenção.

Na tabela a seguir estão relacionados os sistemas construtivos com o tempo recomendável em que se deve realizar a manutenção, que poderá servir para a elaboração do Programa de Manutenção Preventiva do condomínio.





## MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 1 semana	Instalações Hidráulicas	Verificar o nível dos reservatórios, o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle de nível.	Equipe de manutenção local
A cada 15 dias	Instalações Hidráulicas	Utilizar e limpar as bombas em sistema de rodízio, por meio da chave de alternância.	Equipe de manutenção local
A cada 1 mês	Telefonia e sistema de interfones	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
A cada 1 mês ou uma semana em épocas de chuvas intensas	Instalações hidráulicas	Verificar e limpar os ralos e grelhas das águas pluviais e calhas	Equipe de manutenção local
A cada 1 mês ou menos, caso necessário	Ar condicionado	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	Equipe de manutenção local
A cada 3 meses	Esquadrias de alumínio	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local



A cada 6 meses	Instalações hidráulicas	Verificar funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios, evitando entupimentos por incrustações ou sujeiras	Equipe de manutenção local
		Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	Equipe de manutenção local
		Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	Equipe de manutenção local
		Abrir e fechar completamente os registros do térreo e cobertura para evitar obstruções e mantendo-os em condições de manobra	Equipe de manutenção local
		Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de manutenção local
		Efetuar manutenção nas bombas de recalque de água potável	Empresa especializada
		Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	Equipe de manutenção local
A cada 1 ano	Instalações hidráulicas	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	Equipe de Manutenção local
		Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação.	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		Verificar e, se necessário, substituir os vedantes das torneiras, misturadores e registros depressão para garantir a vedação e evitar vazamentos	Equipe de manutenção
		Verificar o funcionamento do sistema de aquecimento individual e afetar limpeza	Empresa capacitada



A cada 1 ano	Instalações elétricas	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	Empresa especializada
		Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	Empresa especializada
		Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores e pontos de luz e outros);	Empresa especializada
	Impermeabilização	Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e de outros elementos.	Empresa capacitada/especializada
		Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta.	Empresa capacitada especializada



A cada 1 ano	Esquadrias de madeira	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento com verniz e, a cada três anos, a raspagem total e reaplicação do verniz.	Empresa capacitada/especializada
		Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias, guarda-corpos e reconstituir sua integridade onde for necessário.	Empresa capacitada/especializada
		Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação.	Empresa capacitada/especializada
	Revestimento cerâmico interno	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras e outros elementos.	Empresa capacitada/especializada
	Esquadrias de alumínio	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário.	Empresa capacitada/especializada
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	Empresa capacitada/especializada
	Rejuntas	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras,	Equipe de manutenção local / Empresa



A cada 1 ano		grelhas de ventilação, e outros elementos onde houver.	especializada
	Vidros	Nos conjuntos que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação.	Empresa especializada
		Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
	Piso cimentado/ piso acabado em concreto / contra piso	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário	Equipe de manutenção local / Empresa Capacitada



A cada 1 ano ou sempre que necessário	Esquadrias de alumínio	Reapertar os parafusos aparentes dos fechos, das fechaduras ou puxadores e das roldanas;	Empresa Capacitada / Empresa Especializada
		Verificar nas janelas Máximo-ar a necessidade de regular o freio.	Equipe de manutenção local
	Instalações elétricas	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores e pontos de luz)	Empresa Capacitada / Empresa Especializada
	Esquadrias de madeira	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar. É importante o uso correto de tinta especificada no manual.	Empresa especializada
		No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz.	Empresa especializada
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa Capacitada / Empresa Especializada
	Pinturas, texturas, vernizes	Revisar a pintura das áreas secas e se necessário, repintá-las evitando assim eventuais fissuras	Empresa Capacitada / Empresa Especializada
		Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa Capacitada / Empresa Especializada
		Revisar pintura da área externa e se necessário, repintá-la	Equipe de manutenção local / empresa capacitada



# NOTA

Em função da tipologia da edificação, das condições de uso, da complexidade dos sistemas e equipamentos empregados e das características dos materiais aplicados, o programa de manutenção pode ser elaborado considerando a orientação dos fornecedores, de profissionais e de empresas especializadas.

## 8. COMO PERFURAR PAREDES

Caso haja necessidade de perfurar ou alterar as características de sua parede siga as orientações das imagens seguintes, evitando que ocorram danos nas instalações hidráulicas e elétricas da edificação.

Aqui apresentaremos croquis demonstrativos ilustrando as tubulações hidráulicas de seu apartamento, eles servirão de orientação para você ou para o operário responsável a executar este serviço de modo que se faça furo a no mínimo 20cm de distância do encanamento.

Alertamos também, que as responsabilidades dos danos causados às instalações são sempre do proprietário do imóvel.



CAU 18704-6



Nosso relacionamento é de confiança, estamos comprometidos na clareza e transparência.

**Agradecemos a preferência.**

Contato telefônico: 44 3622-3347

e-mail: [sac@quadra1.com.br](mailto:sac@quadra1.com.br)

web site: [www.quadra1.com.br](http://www.quadra1.com.br)