

RESIDENCIAL Pompeia

II



Rua Sergio Paulo Freddi, 478 – Ocian
Praia Grande-SP



APRESENTAÇÃO

A **J. Martins Construtora e Incorporadora Ltda** agradece e o parabeniza por sua aquisição.

Nossa empresa vem, a cada dia, buscando aprimoramento e conhecimento e quer atingir a excelência, trazendo sempre novas técnicas a cada empreendimento. Seguimos as Normas Brasileiras das publicações mais recentes da ABNT bem como buscamos parceiros, profissionais e produtos que também estejam dentro dessas normas.

Elaboramos este MANUAL DO PROPRIETÁRIO para transmitir informações sobre a correta utilização e manutenção do seu imóvel. Essa leitura é primordial para que você usufrua corretamente dele e se informe sobre todas as características e conformidades construtivas dos ambientes do empreendimento.

No caso de venda ou locação, é importante que uma cópia seja fornecida ao novo proprietário ou ao locador para que ele também utilize o imóvel de maneira correta.

De qualquer maneira, estamos à disposição para eventuais esclarecimentos que sejam necessários.

Nossos canais de atendimento:

Escritório: (13) 3491-6657

WhatsApp: (13) 99788-0781

E-mail: atendimento@jmartinsconstrutora.com.br

Site: www.jmartinsconstrutora.com.br

Seja bem-vindo ao **Residencial Pompéia II**

Sumário

INTRODUÇÃO	4
Generalidades:	4
Funcionalidades do condomínio	5
Concessionárias: como solicitar as ligações	5
Modificações e Reformas	7
Reformas	8
Decoração	8
Serviços de mudança e transporte de móveis	9
Como utilizar este manual	9
ESTRUTURA	9
ALVENARIA	10
IMPERMEABILIZAÇÕES	12
Equipamentos de combate ao princípio de incêndio	13
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	16
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	18
LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS	19
REDES DE GÁS	21
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	22
PERDA DE GARANTIA	25
INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES	30
RECOMENDAÇÕES PARA EMERGÊNCIAS	31
MEMORIAL DESCRITIVO	34
GARANTIAS E ATENDIMENTO	43
PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES	47
SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA	48

INTRODUÇÃO

Generalidades:

A manutenção do imóvel depende diretamente do uso adequado de seus equipamentos, componentes e acessórios.

Os dados deste manual compõem a construção do seu apartamento. Temos aqui todas as principais definições técnicas e, de acordo com os fornecedores, as orientações para o uso adequado e a manutenção dos materiais empregados.

Ao lado dos direitos, o condômino tem os deveres correspondentes, cujo descumprimento pode configurar em negligência e acaba acarretando a perda das prerrogativas de garantia etc.

A vida útil de produtos também depende de sua utilização pelo condômino, que deve conservar e usar o imóvel nos termos recomendados pela construtora/fabricante, para usufruir a garantia oferecida.

A manutenção passa a ser de responsabilidade do adquirente quando ele recebe as chaves ou elas estão à sua disposição. A inexistência de manutenção pode, até mesmo, afetar a segurança da construção.

O adquirente é responsável:

- Pela conservação de sua unidade, cuja vida útil está intimamente ligada aos cuidados permanentes;
- Pela conservação, no que lhe couber, das unidades que fazem limite com a sua;
- Pela conservação das partes comuns do edifício;
- Pelo cumprimento da convenção do condomínio e de seu regulamento interno;
- Pela segurança patrimonial de todos;
- Pelo fomento e observância das práticas de boa vizinhança;
- Pelo repasse deste manual ou cópia aos seus sucessores;
- Pelo registro das alterações nas instalações originais da unidade.

Funcionalidades do condomínio

Viver em condomínio é o exercício do direito de propriedade juntamente com outras pessoas. Todos estão obrigados a cumprir a convenção de condomínio para que a convivência seja harmoniosa.

O Código Civil Brasileiro, a Lei 4.591, dentre outras leis, trata do condomínio de prédios, mas além deles, há de se respeitar leis, decretos e regulamentos municipais, estaduais e federais.

O condomínio é composto pelas unidades autônomas (apartamentos), de uso privativo, e das áreas comuns, de uso coletivo.

São exemplos de áreas comuns o terreno, os corredores, as escadarias, as áreas de circulação e de lazer, os jardins, a portaria, os elevadores, os equipamentos de combate a incêndio, os reservatórios, as bombas d'água, prumadas de água, esgotos e gás, os condutores de águas pluviais, as tubulações de telefone, de antena e de energia elétrica, as fachadas e demais equipamentos de uso geral.

Constituem despesas de condomínio a energia elétrica e gás consumidos nas áreas comuns, a água consumida nas áreas comuns, a remuneração de empregados e os encargos sociais, as despesas de conservação e manutenção de áreas e equipamentos comuns, as demais despesas previstas em convenção e outras que venham a ser aprovadas em assembleias.

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

Concessionárias: como solicitar as ligações

Assim que receber as chaves de sua unidade, providencie junto às concessionárias os pedidos de ligações individuais, conforme as orientações a seguir, pois elas podem demandar um certo tempo para serem executadas.

Energia elétrica

Solicite a ligação junto à CPFL pelo telefone 0800 010 25 70 ou através do site www.cpf.com.br. Vá em “ligação nova” e siga os passos, preenchendo com seus dados pessoais. No campo onde será indicado para qual endereço será a instalação, escolha o número da sua unidade e clique em “Reativar Instalação”.

A classe é residencial, B1, cabo de 16mm e disjuntor 63.

Não será necessário declarar carga nem aparelhos utilizados pois as informações já foram apresentadas no projeto aprovado pela CPFL para a ligação do edifício.

Se preferir, vá a uma unidade da CPFL com RG e CPF para solicitar a ligação e fazer a validação do pedido ou envie os documentos em arquivo através do site.

A agência da CPFL fica na Rua Oswaldo de Oliveira 152, Boqueirão – Praia Grande/SP e o horário de funcionamento é das 8h às 16h, de segunda a sexta-feira. Este horário pode sofrer alterações devido à pandemia de Coronavírus.

Projeto aprovado com carga declarada de 712KW e demanda de 186kVA

OBS: Caso seja instalado ar-condicionado com potência fora dos padrões residenciais, será necessário verificar se há necessidade de adicionar carga ao quadro elétrico.

Gás

O condomínio possui uma central de GLP externa de gás.

A empresa fornecedora credenciada será a SUPERGASBRAS.

Para a instalação da central GLP na unidade é necessária a instalação de um medidor de gás.

Nós faremos isso para você!

*****ATENÇÃO*****

Por questões de segurança, o relógio só será colocado quando o fogão estiver no local e fora da embalagem. Basta agendar a colocação com o técnico autorizado. A instalação é rápida, mas é de extrema importância que seja usado o material adequado (já incluso na instalação para um ponto) para que não haja perda de garantias ou acidentes!!!

Técnico especializado: SB Vieira ME

Sr. Jaime: fone: (11) 97131-1195 ou (13) 99171-7450 – horário: de segunda à sexta, das 9hs às 16hs e sábado, das 9hs às 13hs.

As instalações são devidamente aprovadas pela SUPERGASBRAS através de Laudo de Vistorias Prévias feito pelo fiscal da empresa.

Acesse o site www.supergasbras.com.br e digite seu CPF no campo “minha conta” e clique em “primeiro acesso”.

Complete ou preencha seu cadastro para ter acesso ao portal!

Água

O fornecimento de água corrente e as disposições sanitárias de esgoto, já estão em pleno funcionamento.

Telefone da Sabesp Litoral: 0800 – 055-0195

Modificações e Reformas

Qualquer reforma deve levar em conta as características gerais da construção. As partes comuns do edifício, como fachadas, não podem ser alteradas nos formatos, acabamentos, assim como posicionamentos de janelas, terraços etc.

Os pilares, vigas e lajes de concreto **não podem ser alterados**, sob risco de se comprometer a estabilidade do edifício.

Deve-se respeitar os limites de carga para os quais se projetaram as lajes.

As prumadas de elétrica e hidráulica devem ser preservadas, sob risco de interrupção do seu uso pelos demais condôminos.

Só confie reformas ou obras em seu apartamento a empresas idôneas, com conhecimento técnico e exija sempre um ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) de um profissional Engenheiro ou RRT (Registro de Responsabilidade técnica) de um Arquiteto.

Será perdida a garantia oferecida pela Construtora nos itens ou sistemas que forem reformados ou alterados pelo proprietário.

Reformas

Ao executar reformas em sua unidade, tome os seguintes cuidados:

- ✓ O imóvel foi projetado e construído por empresas especializadas, obedecendo a normas técnicas. A J Martins Construtora e Incorporadora não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas) e esses procedimentos acarretam perda da garantia.
- ✓ Alterações das características originais do imóvel podem afetar o seu desempenho estrutural, acústico, térmico etc., bem como das unidades vizinhas, algumas áreas comuns e desempenho dos sistemas do edifício, portanto, dever ser feitas por profissionais habilitados.
- ✓ Qualquer alteração nas áreas comuns só pode ser feita após aprovação em Assembleia de Condomínio, conforme especificado na Convenção de Condomínio.
- ✓ Antes de iniciar sua reforma, consulte o pessoal técnico para avaliar as implicações nas condições de estabilidade, segurança, salubridade e conforto decorrentes das modificações a serem efetuadas.

Decoração

A colocação de redes de proteção, grades, envidraçamento ou afins deverá respeitar o que for estabelecido na Convenção do Condomínio e no Regulamento interno do condomínio.

Não encoste o fundo dos armários nas paredes a fim de evitar a umidade proveniente da condensação. Aconselhamos a colocação de um isolante entre o fundo do armário e a parede, como por exemplo, placas de isopor.

Para a fixação de acessórios de decoração como quadros, cortinas, saboneteiras ou mesmo dos armários que necessitam de furação nas paredes de sua unidade, é importante tomar cuidados como:

- ✓ Evitar a perfuração em locais próximos ao quadro de distribuição de energia e nos alinhamentos verticais de interruptores e tomadas, evitando assim acidentes com os fios elétricos.
- ✓ Dê preferência ao uso de parafusos e buchas, tomando cuidado para que sejam **adequadas ao tipo de revestimento** da parede, ao peso do acessório e à espessura da parede, teto ou piso.

Nas instalações de armários sob bancadas de lavatórios e cozinha, dê preferência a revestimento impermeável e cuide para que os sifões e ligações flexíveis não fiquem compactados pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamentos.

Serviços de mudança e transporte de móveis

Por ocasião da mudança para o seu imóvel é aconselhável fazer um planejamento, respeitando o Regulamento Interno do Condomínio, observando as dimensões dos elevadores, escadarias, rampas e vão livres das portas.

Como utilizar este manual

Visando orientar a manutenção das unidades privativas do edifício, este Manual informa sobre as características executivas e os memoriais descritivos de cada etapa da construção. Cada tópico trata de uma fase de execução da obra e, de modo geral, contém:

O Empreendimento

ESTRUTURA

Especificações técnicas

A estrutura do Residencial Pompéia é composta por um sistema reticulado, na qual foi utilizado concreto armado.

No sistema reticulado, a transferência de todas as cargas atuantes para as fundações é feita através de elementos lineares denominados lajes, vigas e pilares.

Lages: elementos estruturais planos que recebem as ações diretas das cargas (pisos, alvenarias, móveis etc.). Os carregamentos são aplicados ao longo de sua superfície.

Vigas: peças lineares horizontais que recebem os carregamentos advindos das lajes. São peças periféricas centrais às lajes e responsáveis pelas distribuições das cargas para os pilares.

Pilares: peças lineares verticais, cujos carregamentos principais provenientes das vigas são neles concentrados e distribuídos para as fundações. Todo o peso próprio da estrutura e das cargas posteriores é transmitido para as lajes, vigas e pilares sucessivamente, sendo este, finalmente descarregado no solo, em elementos estruturais denominados **fundações**.

Fundações: são elementos de fundamental importância na estabilidade do edifício, respondendo por à parte dos aspectos relacionados a solidez e a segurança dele.

*****Atenção*****

Numa edificação realizada em concreto, **NÃO É POSSÍVEL** a remoção e/ou alteração total ou parcial de pilares, vigas e lajes. Da mesma forma, **NÃO** se deve sobrecarregá-los além dos limites previstos no projeto original, por exemplo: grandes cargas nos terraços (vasos grandes ou equipamentos não previstos para a utilização doméstica), execução de alvenarias etc.

Portanto, fica vetada qualquer alteração no projeto estrutural por menor ou mais insignificante que seja.

ALVENARIA

Especificações técnicas

As alvenarias constituem-se em **elementos de vedação** (externa ou periférica) ou fechamentos, não possuindo características estruturais. Porém, a sua retirada poderá gerar uma acomodação nos apartamentos lindeiros (superior ou inferior) que podem apresentar fissuras provenientes desta acomodação, sendo de responsabilidade do autor desta modificação o ressarcimento dos reparos das unidades eventualmente danificadas.

As paredes externas e internas do seu imóvel foram feitas com blocos de cimento, com espessuras de paredes variando em cada ambiente. Estes materiais são resistentes mecanicamente, possibilitando a fixação de quadros ou elementos decorativos com buchas e parafusos apropriados e destinados a esse fim.

*****Atenção*****

Antes de perfurar paredes para a colocação de quadros, armários ou outros objetos, consulte os projetos de instalação que acompanham este manual!!!

Procedendo assim, você evitará perfurar as tubulações de água e instalações elétricas, bem como pilares e vigas, sendo estes de mais difícil perfuração. É preferível a utilização de furadeira e buchas com parafusos especiais para blocos, evitando-se o uso de pregos e martelos, que tem grande capacidade de penetração e poderá danificar o acabamento da sua parede.

Obs.: Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradual do edifício, bem como quando submetidas a cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que eventualmente acarreta o aparecimento de fissuras localizadas no revestimento das paredes, fato que não compromete de forma alguma a segurança da edificação.

Recomendamos não efetuar reformas no seu apartamento que envolva demolição ou construção de paredes, aberturas ou fechamentos de vãos, sem a prévia consulta aos projetos, e sem o acompanhamento técnico de um Engenheiro/Arquiteto.

Manutenção

Para manutenção das áreas internas (unidades privativas e áreas comuns), bem como da fachada da edificação, deve-se seguir as orientações conforme a tabela de “Periodicidade das Manutenções”, no capítulo “Garantia e Atendimento”.

Não utilizar jato de água de alta pressão para lavagem das fachadas. A força do jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material protetor contra infiltração, tais como rejuntamentos e afins.

Dica: Após a entrega da edificação, toda vez que for realizada uma repintura, deverá ser feito um tratamento das fissuras, evitando assim, infiltrações futuras de água.

Notas: As fissuras que não geram infiltrações são consideradas normais, aceitáveis e deverão ser tratadas pelo condomínio quando do processo de manutenção preventiva da edificação.

IMPERMEABILIZAÇÕES

Especificações técnicas

A impermeabilização protege as edificações contra a penetração indesejável de água tanto nos ambientes quanto na estrutura de concreto.

As proteções são **imperceptíveis**, pois ficam sob os revestimentos finais dos pisos e paredes. Convém evitar quebras e perfurações dos pisos e revestimentos das áreas impermeabilizadas, nas seguintes áreas:

- ✓ WC
- ✓ Varandas gourmets e sacadas
- ✓ Áreas externas

ATENÇÃO Para instalar boxes nos banheiros, deve-se fixá-los nas paredes (consulte desenhos dos apartamentos no capítulo “Anexos Técnicos”). Não se deve furar os pisos e rodapés para não prejudicar a impermeabilização, mas pode-se aplicar silicone que ajuda a fixação e é vedante.

Evite jogar água diretamente sobre o piso, mesmo os impermeabilizados (exceto na área interna do box). Tenha hábito de passar pano úmido ou realizar a chamada “lavagem à seco” no piso regularmente, pois isso garantirá a conservação da cerâmica, da pintura e a perfeita utilização do imóvel.

Cuidados de uso

- Evite usar ácidos, soda cáustica ou detergente na limpeza dos pisos e azulejos, que pelo seu alto poder de corrosão, tendem a eliminar os rejuntamentos dos materiais, podendo provocar infiltrações generalizadas;
- Evite esfregar vassouras de piaçava ou nylon, pois também podem danificar o rejuntamento;
- Mantenha os ralos e grelhas das áreas descobertas sempre limpos;
- Não finque, crave ou fixe peças ou chumbadores nos pisos impermeabilizados;

Importante! Qualquer furo, desgaste proposital ou acidental, ou rasgo que danifique a impermeabilização acarretará a perda da garantia.

Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Nos casos de danos à impermeabilização, não executar reparos com materiais e sistemas diferentes ao aplicado originalmente, pois a incompatibilidade poderá comprometer o desempenho do sistema e só efetuar reparo com empresa especializada;

Periodicidade

A cada 1 ano verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, grelhas de ventilação e de outros elementos com empresa capacitada / empresa especializada.

A cada 1 ano verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta com empresa capacitada / empresa especializada.

Equipamentos de combate ao princípio de incêndio

Especificações técnicas

O sistema de proteção e combate ao incêndio é composto de:

- Extintores;

Foram instalados 02 tipos de extintores, distribuídos conforme legislação em vigor do Corpo de Bombeiros:

- ✓ H₂O - Água pressurizada
- ✓ PQS – Pó químico seco.

- Hidrantes;

- Portas corta-fogo

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

incêndio, para a qual é indicado e como utilizá-lo. A tabela abaixo elucida a utilização:

Classe	Extintor Disponível	Aplicação	Pictograma
A	Água pressurizada	Materiais sólidos que deixam resíduos (Madeira, papel, tecido, borracha, fibras).	
B	PQS - Pó químico seco	Líquidos combustíveis (Gasolina, álcool)	
C	Gás Carbônico (CO ²)	Equipamentos elétricos / eletrônicos energizados	
D	Pó extintor	Metais combustíveis	
K	Solução especial de acetato de potássio	Óleos e gorduras (Banha, gordura, óleo de cozinha)	

Operação de Extintores: 1- Retire a trava ou pino de segurança; 2- Dirija a mangueira para a base do fogo, tendo o cuidado para não se manter no sentido da ventilação; 3- Aperte o gatilho, cobrindo toda a base do fogo, mantendo o extintor na posição vertical.

Os extintores e o local de sua colocação não devem ser alterados, pois foram determinados pelo projeto específico de combate a incêndios aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

A caixa de hidrante possui uma mangueira que permite combater o fogo com segurança em qualquer ponto do pavimento.

O sistema de hidrantes é alimentado pelo reservatório superior, tendo a capacidade de reserva adequada de forma a atender as pressões mínimas exigidas pelo Corpo de Bombeiros.

As escadas são bloqueadas por portas corta-fogo. As portas corta-fogo têm a finalidade de impedir a propagação do fogo e proteger as escadas durante a fuga de emergência. Elas são do tipo P120, tendo um tempo médio de duração de 120 minutos após o contato com o fogo. As portas corta-fogo (PCF) devem ser mantidas sempre fechadas (nunca trancadas) para que o sistema de molas não seja danificado e impeça o perfeito funcionamento em caso de necessidade. O acesso a essas portas nunca pode ficar obstruído.

A iluminação de emergência é feita por blocos autônomos nas áreas de rota de fuga. Estes blocos serão acionados automaticamente na falta da energia elétrica. Eles acenderão instantaneamente e poderão permanecer ligados por um período máximo de 1 hora. Ao ser restabelecido o fornecimento de energia os blocos desligarão automaticamente.

*****Atenção*****

EM CASO DE INCÊNDIO

- Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura;
- Ligue para o Corpo de Bombeiros pelo número 193;
- Avise imediatamente à guarita, o zelador ou a segurança;
- Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado conforme descrito na tabela de classes de incêndio;
- Caso não saiba manusear os extintores, saia do local imediatamente: fechando as portas e as janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores;
- Não tente salvar objetos – a sua vida é mais importante;
- Em no máximo 60 dias da instalação do condomínio, deverá ser formada uma brigada de incêndio, conforme instrução técnica do Corpo de Bombeiros.

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

Especificações técnicas

As esquadrias metálicas foram fabricadas respeitando todas as normas técnicas previstas como espessura e acabamento, que é em pintura eletrostática, na cor branca.

Os perfis usados nas esquadrias são suficientemente resistentes para suportar a ação do vento e outros esforços ordinários. Não empenam, nem apresentam defeitos de superfície ou diferenças de espessura, atendendo às exigências estéticas do projeto. Foram montados de modo a conferir estabilidade e proteção e impedir a entrada direta de água.

Não permita que pessoas não capacitadas tentem fazer reparos pois isso poderá acarretar maiores estragos e consequente perda de garantia.

*****Atenção*****

É fundamental fazer a manutenção preventiva das esquadrias de alumínio pois, com a incidência de sol, chuva, manuseio natural, falta de limpeza periódica etc., pode haver problemas de vedação ou outros problemas envolvendo, inclusive, a segurança dos usuários do edifício. Lembre-se: **MANUTENÇÃO PREVENTIVA SERVE PARA EVITAR PROBLEMAS FUTUROS!**

Manutenção

- ✓ A limpeza das esquadrias como um todo, inclusive guarnições de borracha e escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja macia, no mínimo a cada 12 (doze) meses em zonas urbanas;
- ✓ As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, evitando assim o acúmulo de poeira que, com o passar do tempo, vai se compactando pela ação do abrir e fechar, se transformando em crostas de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo sua troca precoce;
- ✓ Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois é esta a principal causa de borbulhamento e vazamento de água para o interior dos ambientes;

- ✓ Não usar, em hipótese alguma, fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou qualquer outro tipo de material abrasivo;
- ✓ Não usar produtos ácidos ou alcalinos pois sua aplicação poderá causar manchas na pintura, tornando o acabamento opaco;
- ✓ Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza de frestas de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com uso de pincel de cerdas macias embebido na solução de água e detergente neutro a 5%;
- ✓ Não utilizar vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado de petróleo, pois, além de ressecar plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo em muito a vida do acabamento superficial do alumínio;
- ✓ Não remover as borrachas ou as massas de vedação;
- ✓ Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido com detergente neutro a 5% e, logo após, passe uma flanela seca;
- ✓ Todas as articulações e roldanas trabalham sobre a camada de nylon autolubrificante, razão pela qual dispensam quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante. Estes produtos não devem ser aplicados às esquadrias pois, em sua composição, poderá haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias;
- ✓ Reapertar delicadamente, a cada ano ou sempre que necessário, com uma ferramenta adequada, todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho;
- ✓ As janelas maxim ar podem ser mantidas abertas, com pequena angulação, em caso de chuvas moderadas. No entanto, em caso de rajadas de vento, os caixilhos podem ser danificados. Sendo assim, fique atento para travar as janelas nessas situações;
- ✓ Verificar a vedação e fixação dos vidros a cada ano;
- ✓ Não deixar ventilações e janelas completamente estanques à passagem do ar;
- ✓ Não apoiar escadas ou outros objetos na superfície das esquadrias e evitar impactos sobre elas;
- ✓ Os trincos não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los;
- ✓ Os freios das janelas maxim ar devem ser regulados a cada ano.

Obs.: Esquadrias riscadas, amassadas e manchadas devem ser informadas no ato da entrega. Não serão aceitas reclamações posteriores.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Especificações técnicas

O edifício é equipado com redes de água fria, águas pluviais, gás, esgoto e incêndio.

As instalações hidráulicas e sanitárias requerem maiores cuidados pois seu mau uso ou a falta de manutenção preventiva podem acarretar entupimentos e vazamentos, muitas vezes de reparo difícil e dispendioso. O bom desempenho dessas instalações está diretamente ligado à observância de alguns cuidados simples.

Rede de água fria:

O fornecimento de água do edifício é feito pela SABESP (Companhia de Saneamento Básico do estado de São Paulo). Depois de passar pelo medidor (hidrômetro), a água é conduzida ao reservatório inferior. A partir daí, é bombeada para o reservatório superior por onde um conjunto de motobomba, comandado automaticamente por chaves-boias de controle de nível, ficam responsáveis pelo acionamento e desligamento do sistema.

Registro de água:

Cada unidade autônoma possui seu registro de água que corta o fornecimento de água do apartamento em caso de manutenção ou emergência, localizado no hall do elevador.

Redes de esgoto e ventilação:

Os esgotos têm origem nos vasos sanitários, pias, chuveiros, lavatórios, ralos etc. Os ramais que recebem as águas ou detritos desses aparelhos são conectados a uma prumada. As prumadas recolhem as águas residuais de vários pontos do edifício e as levam, por gravidade, até os desvios no térreo, de onde seguem para a rede pública.

Os tubos que coletam os detritos e a água são ventilados, em lugares determinados em projetos específicos, através de outros tubos, chamados de

rede de ventilação. A tubulação da rede de ventilação deve receber os mesmos cuidados das demais, pois é tão importante quanto qualquer outra.

Rede de gás encanado:

O apartamento dispõe de toda a infraestrutura para ligação imediata do fogão. O registro geral do apartamento está localizado no hall do elevador.

LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS

Manutenção

- ✓ Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimentos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental etc.;
- ✓ Nunca jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios. Jogue-os diretamente no lixo;
- ✓ **Nunca suba ou se apoie nas louças e bancadas** pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;
- ✓ Não apertar em demasia as torneiras da sua unidade pois isso pode causar danos às buchas de vedação interna;
- ✓ Ao instalar filtros, torneiras etc., não os atarraxe com excesso de força pois isso pode danificar a saída da tubulação, provocando vazamentos;
- ✓ Não permita sobrecarga de louças sobre a bancada;
- ✓ **Não retirar elementos de apoio** tipo mão francesa, colunas de tanque etc., pois sua falta pode ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;
- ✓ Mantenha vedado o ponto de esgotamento de água da máquina de lavar pratos junto à parede usando acessórios próprios;
- ✓ É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar o retorno da espuma da máquina de lavar;
- ✓ Mantenha os registros fechados no caso de ausência prolongada do imóvel;
- ✓ Em caso de falta de uso dos equipamentos hidráulicos por período prolongado, deixe correr um pouco de água para restabelecer o fecho hídrico dos ralos sifonados e sifões, evitando assim o retorno do mau cheiro;
- ✓ A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar danos como ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados, não mexer nas peças e acionar a assistência técnica do

fabricante. No caso de caixa acoplada, basta verificar periodicamente o sistema;

- ✓ Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, com água e sabão neutro e pano macio. Nunca com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos;
- ✓ Não utilize na limpeza ou desentupimento, hastes, ácidos ou produtos cáusticos, acetona concentrada e substâncias que produzam ou estejam em alta temperatura;
- ✓ Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças e tanques, lavatórios e pias do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos etc.), sempre jogando água a fim de se manter o fecho hídrico nos ralos sifonados, evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto;
- ✓ Periodicamente, verificar o fecho hídrico dos ralos sifonados, através do perfeito encaixe do cotovelo de 90 graus existente. Caso esteja solto ou encaixado de forma a permitir a passagem dos gases, o ambiente será atingido pelo mau cheiro do esgoto;
- ✓ Limpe periodicamente os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;
- ✓ Limpe e verifique a regulagem do mecanismo de descarga periodicamente;
- ✓ Verifique a gaxeta, anéis e a estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamentos;
- ✓ Em caso de necessidade, troque os acabamentos dos registros pelo mesmo modelo ou por outro do mesmo fabricante, evitando assim a troca da base;
- ✓ Caso os tubos flexíveis (rabichos), que conectam as instalações hidráulicas às louças, forem danificados, causando vazamentos, substitua-os, tomando cuidado de fechar o registro geral de água ante da troca;
- ✓ Evite choques com sifões da pia ou lavatórios, pois eles podem vir a descolar-se, causando vazamentos.

****Importante****

Quando da colocação dos boxes nos banheiros do seu apartamento, metais sanitários de apoio (porta papel, toalheiros, saboneteiras, prateleiras), gabinetes das pias ou armários de cozinha, atentar par os desenhos e esquemas de cada parede hidráulica para que a tubulação não seja danificada.

Obs.: Louças e metais sanitários quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos devem ser informados **no ato da entrega**.

REDES DE GÁS

Manutenção

Atenção

O gás é invisível, inflamável e de altíssimo grau de periculosidade, por isso ele é aditivado com cheiro característico para facilitar a percepção de vazamentos!

- ✓ É necessário que no gabinete da cozinha exista uma **ventilação permanente** em função das instalações de gás que servem o fogão;
- ✓ Nunca teste ou procure vazamentos em um equipamento a gás utilizando fósforos, objetos que produzam faíscas, ou qualquer outro material inflamável. Nem mesmo acione os interruptores de luz!
- ✓ Feche todas as torneiras de gás, abra bem as portas e janelas e comunique-se imediatamente com o zelador, síndico ou com a empresa especializada. Atualmente existem equipamentos domésticos no mercado especialmente fabricados para detectar possíveis vazamentos de gás.
- ✓ A manutenção de aparelhos a gás deve ser confiada somente a **pessoas habilitadas** pela empresa concessionária.
- ✓ Não deixar ventilações e janelas completamente estanques à passagem do ar.
- ✓ Sempre que não houver utilização constante, ou no caso de ausência prolongada no imóvel, mantenha os registros e as torneiras fechados.
- ✓ Em caso de vazamento de gás que não possa ser eliminado com o fechamento de um registro ou torneira, chame a companhia concessionária.
- ✓ Leia com atenção os manuais que acompanham os equipamentos a gás.
- ✓ Verifique o prazo de validade da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico e a troque quando necessário.
- ✓ Para execução de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos a gás, sirva-se de empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária e utilize materiais adequados.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Especificações técnicas

Os principais componentes das instalações elétricas do seu apartamento são:

Quadro de distribuição:

Cada apartamento possui um quadro de distribuição onde está instalada uma chave geral e disjuntores que protegem todos os circuitos do apartamento. Este quadro é projetado e rigorosamente executado dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves trocadas ou alteradas por outras de capacidade diferente.

Chave geral:

Localizada no quadro de distribuição, interrompe a entrada de energia do apartamento. Sempre que for efetuar reparos nas instalações, desligue a chave geral. Encontra-se também instalado no quadro, um dispositivo contracorrente de fuga terra.

Interruptor diferencial DR acoplado à chave geral: dispositivo que visa a segurança pessoal e patrimonial, pois ele protege dos possíveis efeitos negativos de que um choque elétrico ou de uma pequena fuga de corrente. Este dispositivo funciona da seguinte forma: a corrente de energia de entrada é comparada com a energia de saída (retorno) do equipamento. Se houver uma somatória diferente de zero, caracterizando uma fuga, o DR entra em ação, interrompendo o fornecimento de energia.

Disjuntores parciais: sua função é proteger o circuito contra o excesso de carga ou curto-circuito, desligando-se automaticamente quando isso ocorre. No caso de sobrecarga momentânea em um dos circuitos, o disjuntor se desligará automaticamente. Se for novamente ligado e voltar a se desligar, é sinal de que há sobrecarga contínua ou algum aparelho está em curto ou ainda o próprio circuito está em curto. Neste caso deve-se chamar um profissional habilitado, mantendo o circuito desligado até a chegada e inspeção deste.

Não aceite conselhos de leigos e curiosos.

Sempre que houver limpeza, reaperto ou manutenção das instalações elétricas ou mesmo um simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente no circuito, ou, na dúvida, desligue a chave geral.

Fios e cabos: toda a distribuição dos circuitos e a alimentação do quadro de distribuição geral são feitos através de fios e cabos dimensionados conforme normas.

Eletrodutos e caixas: para proteção mecânica dos fios e cabos dos circuitos são utilizados eletrodutos embutidos na laje ou paredes. Para fixação dos interruptores e tomadas são utilizadas caixas 4" x 2" ou 4" x 4".

Tomadas e interruptores: estão localizados de acordo com o projeto executivo de instalação elétrica. As instalações elétricas do apartamento, de modo geral prevê todas as tomadas com voltagem de 127 V, com exceção das tomadas dos chuveiros e ar-condicionado que são 220V.

Atenção: não ligue novos pontos de consumo nos disjuntores já existentes.

Aparelhos elétricos: lembre-se que as instalações elétricas de seu apartamento foram dimensionadas para uso de aparelhos instalados ou previstos em projeto e para eletrodomésticos usados comumente em unidades residenciais. Ao adquirir um aparelho elétrico, verifique se o local escolhido para a sua instalação foi previsto em projeto, de modo que o funcionamento ocorra nas condições exigidas pelo fabricante. As instalações de luminárias, máquinas ou similares deverão ser executadas por técnicos habilitados, observando-se em especial o aterramento, voltagem, bitola, qualidade dos fios, isolamento, tomadas e plugs dos equipamentos.

Circuitos: conjunto de tomadas de energia, pontos de iluminação, tomadas especiais e interruptores, cuja fiação encontra-se interligada.

É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e da instalação do circuito (disjuntor).

Manutenção

- ✓ Não trocar os disjuntores por outros de amperagem maior, pois tal atitude pode provocar danos na instalação;
- ✓ Não manusear aparelhos elétricos quando houver contato com a água, pois podem ocorrer acidentes fatais;
- ✓ Ao lidar com eletricidade, procurar usar calçados com sola de borracha inteira (tênis, por exemplo), pois a borracha, sendo má condutora de energia, isola do chão, evitando choques;
- ✓ Nunca segurar dois fios ao mesmo tempo. O contato simultâneo com um fio fase e um fio neutro pode ocasionar passagem de corrente e uma possível parada cardíaca. Quando tiver que lidar com instalação elétrica, isolar sempre o fio que acabou de mexer antes de desencapar o outro;

- ✓ A compra de lâmpadas e aparelhos deve ser orientada em função da voltagem instalada;
- ✓ Evite utilizar benjamins ou “T”s pois eles normalmente provocam sobrecarga nos circuitos elétricos e mau contato que geram sobreaquecimentos indesejados.
- ✓ Em caso de emergência ou incêndio, desligue a chave geral do quadro de distribuição;
- ✓ Na instalação de armários próximos às tomadas e interruptores, certifique-se que o marceneiro recortou e reinstalou os mesmos no próprio corpo do armário;
- ✓ A manutenção das instalações elétricas deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados).

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

- Se parte da instalação não funcionar, verifique no quadro de distribuição se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo, religá-lo;
- Se ao religar ele voltar a desarmar, solicite assistência de um técnico habilitado pois há duas possibilidades: ou o disjuntor está com defeito e deve ser substituído ou existe algum curto-circuito na instalação e será necessário reparo;
- Se o disjuntor desarmar com frequência, verificar se existe algum mau contato elétrico (conexão frouxa) que sempre são fonte de calor e afetam a capacidade dos disjuntores. Nesse caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema;
- Instalação de novas cargas com potência superior à descrita no projeto também pode desarmar disjuntores. Tal fato deve ser evitado;
- Verificar se não existe nenhum aparelho conectado ao circuito em questão com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente;
- Se houver superaquecimento no quadro de distribuição, verificar se existem conexões frouxas ou algum disjuntor com aquecimento acima do normal.
- Não rompa os lacres do quadro de distribuição.

PERDA DE GARANTIA

Alvenaria estrutural e de vedação:

Sempre que:

- Forem alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Forem identificadas sobrecargas, além dos limites normais de utilização previstos;
- Não for realizada a repintura e/ou lavagem/manutenção da fachada a cada 3 (três) anos, conforme previsto na Manutenção Preventiva;
- Não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.
- Houver demolição de paredes ou mudança da posição original;
- Houver abertura de vãos não previstos no projeto original;
- Houver fixações não prevista
- Grandes impactos
- Substituição de revestimento;
- Retirada parcial ou total de qualquer elemento estrutural
- Não comunicação de ocorrências de infiltrações.

Automação dos portões:

- Danos por colisão
- Qualquer alteração no sistema original

Esquadrias de alumínio e metal:

- Se forem feitas instalações de cortinas ou qualquer outro aparelho como persianas, ar-condicionado, molas etc. diretamente na estrutura das esquadrias ou que com elas possam interferir.
- Caso ocorra aplicação de abrasivos
- Se for feita qualquer mudança na esquadria e em suas ferragens, na sua forma de instalação ou no seu acabamento, alterando sua característica original.
- Trocas de componentes da esquadria;
- Uso inadequado das portas e janelas;
- Na ocorrência de retenção de água;

- Se for constatada a ocorrência de pancadas na estrutura ou nas suas ferragens;

Esquadrias de madeira:

- Ausência de revestimento protetor
- Fixação de materiais sobre a sua estrutura.
- Uso excessivo de água ou quaisquer produtos citados no manual de garantia da empresa fornecedora das esquadrias.

Forro de gesso

- Unidade relativa ao ar no ambiente superior a 90% por mais de 3 (três) horas consecutivas;
- Aplicação de água diretamente sobre a sua superfície:
- Incidência de cargas e impactos não previstos:
- Aquecimento superior a 40 graus C por luminárias ou outros.

Iluminação automática ou de emergência:

Qualquer mudança no sistema que altere suas características originais.

Impermeabilização:

- Se a manta for danificada devido à instalação de equipamentos ou reformas em geral;
- Utilização de produtos e equipamentos inadequados para limpeza de reservatórios;
- Exposição a altas temperaturas.

Instalações de combate a incêndio:

Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais.

Instalações elétricas:

- Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais.
- Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores e DR;
- Temperatura de trabalho com equipamentos superior a 60 graus.
- Violação dos lacres da caixa de distribuição.

Instalações de gás:

- ✓ Equipamentos reparados por pessoas não capacitadas ou não autorizadas pelo serviço de assistência técnica;
- ✓ Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- ✓ Objetos estranhos no interior dos equipamentos ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- ✓ Danos sofridos pelas partes integrantes das instalações em consequência de quedas, acidentes, maus tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação;
- ✓ Danos causados por impacto ou perfuração em tubulações (aparentes, embutidas ou reenquadradas);
- ✓ Se for verificado que a pressão do gás utilizada está fora da especificada em projeto;
- ✓ Instalação ou uso incorreto dos equipamentos.
- ✓ Alterações nas prumadas, ramais e pontos de alimentação sem ser com a empresa especializada;
- ✓ Ocorrência de incêndios.

Instalações hidro sanitárias, louças, metais e caixas de descarga e válvulas:

- ✓ Se for evidenciado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos;
- ✓ Se for evidenciada a falta de troca dos vedantes das torneiras;
- ✓ Se for evidenciada a falta de limpeza nos aeradores, provocando acúmulo de resíduos nos mesmos;
- ✓ Evidenciada a retirada de elementos de apoio, provocando a quebra ou queda da peça ou bancada;
- ✓ Se for evidenciado o uso de substâncias inadequadas ou a limpeza inadequada das peças citadas, uso de solventes, ácidos, pigmentos, materiais abrasivos etc.;
- ✓ Se for evidenciado nos sistemas hidráulicos o uso de pressões ou temperaturas discordantes das estabelecidas em projeto;
- ✓ Equipamentos reparados por pessoas não capacitadas ou não autorizadas pelo serviço de assistência técnica;
- ✓ Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- ✓ Equipamentos instalados em locais onde a água é considerada não potável ou contenha impurezas e substâncias estranhas à mesma que ocasione o mau funcionamento do produto;

- ✓ Objetos estranhos no interior dos equipamentos ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- ✓ Danos sofridos pelas partes integrantes das instalações em consequência de quedas, acidentes, maus tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação;
- ✓ Danos causados por impacto ou perfuração em tubulações (aparentes, embutidas ou reenquadradas);
- ✓ Se forem removidos lacres de segurança instalados nos flexíveis e demais componentes hidrossanitários, exatamente como citado no caso de abertura do quadro elétrico principal de sua unidade.
- ✓ Se constatada carga excessiva;

Instalação de interfonia e telefonia:

- Contratação de mão de obra não especializada
- Qualquer alteração no sistema

Juntas de dilatação de fachadas:

- Aplicação de produtos abrasivos ou ácidos
- Execução de limpeza com uso de máquinas com excesso de pressão de água
- Perfuração nas juntas.

Motobomba

- Se forem constatadas nos sistemas hidráulicos dela, pressão e vazão fora das normas ou manipulação por pessoa não habilitada;
- Aplicação de peças não originais ou inadequadas ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante.

Pintura interna ou externa:

- Pintura realizada pelo proprietário;
- Utilização inadequada da pintura;
- Lavar com jato de alta pressão;
- Uso de produtos químicos, quando da limpeza.

Revestimento em argamassa decorativa:

- Reformas, vibrações, impactos, substituições, aplicação de revestimento sem autorização da construtora;
- Aplicação de produtos abrasivos e alcalinos.

Revestimento cerâmico interno ou externo:

- Reformas, vibrações, impactos, substituições, aplicação de revestimento sem autorização da construtora;
- Aplicação de produtos abrasivos e alcalinos.

Revestimento em pedras:

- Reformas, vibrações, impactos, substituições, aplicação de revestimento sem autorização da construtora;
- Aplicação de produtos abrasivos e alcalinos.

Sistema de cobertura (telhados):

- Deterioração do sistema de cobertura devido a impactos indesejáveis causados por lançamentos de objetos ou trânsito de pessoas sobre o telhado;
- Reformas ou alterações sem aprovação da construtora;
- Retenção localizada de água na estrutura, suas ligações, calhas e rufos;
- Fixações não previstas.

Sistema de proteção para descargas atmosféricas:

- Em caso de vandalismo ou furto;
- Em caso de intervenções e alterações no sistema original;
- Em caso de falha da proteção (previsto na norma NBR 5419).

Sistema de segurança:

- Qualquer alteração no sistema;
- Utilização de programas para outra finalidade (CFTV).

Vidros:

- Fixações não previstas;
- Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais.

INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES

Telefonia:

Foi feita a infraestrutura para a instalação de linha telefônica no seu apartamento, com um ponto, na sala, passando por todos os apartamentos e interligados ao DG do condomínio.

A instalação da linha telefônica e do aparelho é por conta do proprietário, bem como as despesas decorrentes.

Interfone:

Existe um ponto, na entrada do apartamento, com aparelho.

Pontos para televisão:

Foi executada a infraestrutura e cabeamento de antena coletiva (sinal aberto) e ou TV a cabo nos pontos de televisão do apartamento (sala e quartos). A instalação dos pontos de TV é por conta do proprietário, bem como as despesas decorrentes.

Espelhos de interruptores e tomadas (acabamentos):

Os materiais de acabamento estão colocados e sua limpeza deve ser feito com pano levemente umedecido em água e sabão neutro.

Faça a limpeza com os mecanismos desenergizados, evitando assim o risco de penetração de água nas partes vivas.

Luminárias externas:

Todas as luminárias externas foram entregues pela construtora e são elementos de fachada, portanto não podem ser alteradas sem a prévia autorização do condomínio.

Iluminação de emergência:

Foram entregues de acordo com as normas vigentes no município, nas áreas de rota de fuga e são acionadas automaticamente na falta de energia elétrica. Acenderão instantaneamente e poderão permanecer ligados por um período

máximo de 2 horas. Ao ser reestabelecido o fornecimento de energia, os blocos desligarão automaticamente.

Elevadores:

Os elevadores foram montados por ELEVADORES TORRES e fabricados de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e de legislação específica da Prefeitura do Município e do Estado de São Paulo.

Manutenção:

- ✓ Apertar o botão apenas uma vez;
- ✓ Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador;
- ✓ Não ultrapassar a carga máxima permitida, que está indicada acima e em uma placa no interior da cabine;
- ✓ Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores;
- ✓ Jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio;
- ✓ Jamais tentar retirar passageiros da cabine quando o elevador parar entre pavimentos pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes;
- ✓ Nunca entrar no elevador com a luz apagada;
- ✓ Não retirar a comunicação visual de segurança fixada nos batentes dos elevadores;
- ✓ Não pular ou fazer movimentos bruscos dentro da cabine;
- ✓ Colocar acolchoado de proteção na cabine para transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças;
- ✓ Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunicar ao síndico ou responsável;
- ✓ Não utilizar indevidamente o alarme e o interfone pois são equipamentos de segurança.
- ✓ Manter em dia o contrato de manutenção.

RECOMENDAÇÕES PARA EMERGÊNCIAS

São recomendações básicas para situações que requerem providências rápidas e imediatas visando a segurança pessoal e patrimonial dos condôminos e usuários. A não observação dos itens abaixo pode acarretar riscos ao proprietário e ao condomínio.

INCÊNDIO

Princípio de incêndio

1. No caso de princípio de incêndio, informe a portaria onde se encontra o foco inicial (o porteiro deve informar primeiramente aos integrantes da brigada de incêndio e na sequência aos outros moradores).
2. Conforme a proporção do incêndio acione o Corpo de Bombeiros (193) ou inicie o combate fazendo o uso de extintores apropriados (consulte tabela no capítulo “Equipamentos de combate ao princípio de incêndio”) e hidrantes.
3. Caso não seja possível o combate, evacue o local utilizando como rota de fuga a escada, fechando as portas dos ambientes. Nunca utilize os elevadores nesta situação.

Atenção: A edificação possui rotas de fuga para saída de emergência que estão devidamente equipadas com iluminação e comunicação visual.

Em situações extremas

- Não procure combater o incêndio, a menos que você saiba manusear os equipamentos apropriados;
- Uma vez que tenha conseguido escapar não retorne;
- Se você ficar preso em meio à fumaça, respire através do nariz, protegido por lenço molhado e procure rastejar para a saída;
- Antes de abrir qualquer porta, toque-a com as costas da mão. Se estiver quente não abra;
- Em ambientes esfumaçados, fique junto ao piso, onde o ar é sempre melhor;
- Mantenha-se vestido, molhe suas vestes;
- Se estiver preso dentro de uma sala, jogue pela janela tudo que puder queimar facilmente;
- Não tente salvar objetos, primeiro tente salvar-se;
- Ajude e acalme as pessoas em pânico;
- Fogo nas roupas: não corra; se possível envolva-se num tapete, coberta ou tecido qualquer e role no chão;
- Quando usar a escada do Corpo de Bombeiros, desça com o peito voltado para a escada, olhando para cima;
- Ao passar por uma porta, feche-a sem trancar;
- Se não for possível sair, espere por socorro, mantendo os olhos fechados e fique o mais próximo do chão.

VAZAMENTO EM TUBULAÇÕES HIDRÁULICAS

No caso de algum vazamento em tubulações de água fria, a primeira providência a ser tomada é o fechamento dos registros correspondentes.

Caso perdure o vazamento, feche o ramal abastecedor da unidade. Quando necessário, avise a equipe de manutenção local e acione imediatamente uma empresa especializada.

ENTUPIMENTO EM TUBULAÇÕES DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS

No caso de entupimento na rede de coleta de esgoto e águas pluviais, avise a equipe de manutenção local e acione imediatamente, caso necessário, uma empresa especializada em desentupimento.

CURTO-CIRCUITO EM INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

No caso de algum curto-circuito, os disjuntores (do quadro de comando) desligam-se automaticamente, desligando também as partes afetadas pela anormalidade.

Para corrigir, é só voltar o disjuntor correspondente à sua posição original, tendo antes procurado verificar a causa do desligamento do disjuntor, chamando imediatamente a empresa responsável pela manutenção das instalações do condomínio, através do zelador e/ou administradora.

No caso de curto-circuito em equipamentos ou aparelhos, procure desarmar manualmente o disjuntor correspondente ou a chave geral.

INTERRUPÇÃO DO FUNCIONAMENTO DOS ELEVADORES

No caso de parada súbita do elevador, o funcionário do condomínio deverá acionar a empresa responsável pela manutenção e conservação do elevador ou o Corpo de Bombeiros, quando necessário.

Para sua segurança, seguir as instruções da empresa responsável pela manutenção e conservação dos elevadores.

SISTEMA DE SEGURANÇA

No caso de intrusão, tentativa de roubo ou assalto, seguir as recomendações da empresa de segurança especializada, quando houver, ou acionar a polícia.

MEMORIAL DESCRITIVO

1 - Projetos, serviços gerais e serviços preliminares

1.1 - PROJETOS

Arquitetura:

Marcos Antônio Feliciano de Carvalho – CAU:A15585-3

Estrutura:

Souza e Herculano Empreiteira

Estrutura – projeto:

Br Barros engenharia

Sondagem de terreno e estudo de solo:

Arsolo Ensaios Geotécnicos

Designer de interiores:

Ana Claudia Medeiros de Souza Manzini

Infraestrutura de ar-condicionado:

Ecafrio Ar-condicionado

Execução:

J Martins Construtora e Incorporadora Ltda

1.2 – SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS

Infraestrutura:

Escavação manual e mecânica e rebaixamento do lençol freático, de acordo com os níveis estabelecidos no terreno.

Fundação conforme definida pela consultoria, a partir dos pontos de sondagem executados no terreno.

Superestrutura:

Em concreto armado, conforme projeto estrutural.

Paredes e painéis:

As paredes e painéis de vedação serão executados com a utilização de blocos de concreto. As vergas e cintas nos vãos de portas e peitoris, serão executadas em concreto armado. As paredes do subsolo serão executadas em concreto armado (cortina de concreto) e aço.

2 - Acabamentos das áreas de uso comum

2.1 - SUSBOLO

Garagem

- ✓ Piso de concreto armado com superfície de piso cerâmico Ceral Hangar HD ton15 de 51,5x51,5cm. Demarcação das vagas com tinta apropriada.
- ✓ Paredes rebocadas e com pintura.
- ✓ Tetos com pintura.
- ✓ Iluminação feita com luminárias de LED.

Rampa de entrada e saída de veículos

- ✓ Piso em Miracema.
- ✓ Paredes conforme o projeto de paisagismo, recoberta com elementos da fachada.
- ✓ Iluminação embutida na parede
- ✓ Portões em alumínio com pintura eletrostática e acionamento automático.

Casa das bombas e filtros

- ✓ Piso cimentício.
- ✓ Paredes cimentícias.
- ✓ Tetos cimentício
- ✓ Iluminação feita com luminárias de LED.

Hall dos elevadores da garagem

- ✓ Piso cerâmico Ceral Hangar HD ton15 de 51,5x51,5cm
- ✓ Parede rebocadas e pintura.
- ✓ Tetos com pintura
- ✓ Iluminação feita com luminárias de LED.

Depósitos

- ✓ Piso cerâmico Ceral Hangar HD ton15 de 51,5x51,5cm
- ✓ Parede rebocadas e pintura texturizada
- ✓ Tetos com pintura texturizada
- ✓ Iluminação feita com luminárias de LED.

2.2 - TÉRREO

Áreas externas

Conforme projeto paisagístico. Piso cerâmico Ceral Hangar HD ton15 de 51,5x51,5cm

Calçadas e rampas de acesso

Piso em Miracema.

Portaria

- ✓ Piso cerâmico Ceral Hangar HD ton15 de 51,5x51,5cm.
- ✓ Revestimento com elementos da fachada.

WC da portaria e recepção

- ✓ Piso cerâmico Ceral Hangar HD ton15 de 51,5x51,5cm
- ✓ Parede com azulejo Embramaco branco.
- ✓ Tetos com pintura látex sobre gesso
- ✓ Iluminação feita com luminárias de LED.
- ✓ Bacia com caixa acoplada no WC.

G1 - garagem

- ✓ Piso cerâmico Ceral Hangar HD ton15 de 51,5x51,5cm.
- ✓ Revestimento com elementos da fachada.

Hall social e dos elevadores

- ✓ Piso Porcelanato Delta Fuji Sand Polido 63x63 cm
- ✓ Restante, conforme o projeto de decoração.

Medidores

- ✓ Paredes com pintura em látex PVA sobre massa única
- ✓ Teto com pintura em látex PVA sobre massa única

Material de limpeza

- ✓ Piso cerâmico Ceral Hangar HD ton15 de 51,5x51,5cm
- ✓ Parede rebocada e com pintura texturizada
- ✓ Tetos com pintura látex sobre gesso
- ✓ Iluminação feita com luminárias de LED.

Vestiário masculino e feminino

- ✓ Piso Porcelanato polido Delta Santorine Evidence 63x63 cm
- ✓ Parede com pintura sobre gesso
- ✓ Tetos com pintura sobre gesso
- ✓ Iluminação feita com luminárias de LED.
- ✓ Bacia com caixa acoplada.

Escadarias

Do subsolo à cobertura, em granilite

2.3 - Cobertura

Salão de festas e jogos

- ✓ Piso em Porcelanato Delta Fuji Polido 63 x 63 cm nas bordas e Porcelanato polidos Delta Santorine Evidence 63x63 cm no centro

- ✓ Parede rebocadas e pintura, seguindo o projeto da designer.
- ✓ Tetos com pintura látex sobre gesso ou massa.
- ✓ Iluminação feita com luminárias de LED, spots, ou conforme projeto de designer.

Academia

Conforme o projeto de decoração

Brinquedoteca

Conforme o projeto de decoração

Sauna

- ✓ Piso Porcelanato polido Delta Santorine Evidence 63x63 cm fazendo fundo para o revestimento em madeira apropriado para o local.
- ✓ Paredes em madeira apropriada

Piscina adulto e infantil

- ✓ Em concreto armado, impermeabilizada
- ✓ Revestimento em pastilha apropriada no fundo e nas paredes
- ✓ Solário conforme projeto paisagístico

Sanitários e vestiários

Conforme o projeto de decoração

2.4 – Ático

Casa de máquinas e barrilete

- ✓ Piso cimentício.
- ✓ Paredes com pintura sobre massa única
- ✓ Teto com pintura sobre massa única
- ✓ Iluminação feita com luminárias de LED.

3 - Fachada

Em pastilha de porcelana esmaltada, Atlas 7,5x7,5cm, em tonalidades de marrom, conforme detalhes do projeto arquitetônico.

4 - Equipamentos

Elevadores

- ✓ Marca: Torres Elevadores com cabina conforme modelo a ser definido com o fornecedor.

- ✓ Portas corredeiras horizontais de duas folhas com abertura lateral.
- ✓ Acabamento em aço inox

Os equipamentos atendem ao cálculo de tráfego, conforme normas da ABNT.

TV

Será executada a instalação dos pontos de tv para atender a sala e os dormitórios. A ligação e contratação dos serviços de TV são de responsabilidade do proprietário.

Circuito fechado de tv (monitoramento)

Será executada tubulação para a previsão de sistema de CFTV para atender entrada da garagem, hall, elevadores, brinquedoteca, salão de festa/jogos, com recepção das imagens na portaria.

Telefonia

Serão instaladas as tubulações e caixa necessárias para a distribuição de pontos para ligação de telefones em todos os apartamentos, conforme projeto específico aprovado. A ligação e contratação dos serviços de telefonia são de responsabilidade do proprietário.

Interfones

Será instalado um equipamento de interfone para atender a todos os apartamentos, salão de festas/jogos e elevadores.

5 - Instalações

Instalações elétricas

Serão executadas cumprindo todas as normas descritas na ABNT e no código de instalação em vigor, consoante projeto a ser executado e nelas só serão usados os seguintes materiais:

- ✓ Fios e cabos que sigam as normas da ABNT e de fabricantes que tenham selo de qualidade reconhecido;
- ✓ Eletrodutos embutidos nas lajes em plástico polietileno;
- ✓ Quadros elétricos em caixas ABS, de embutir, com disjuntores tipo “quick-lag” da marca Steck, eletrônico e disjuntor diferencial (DR);
- ✓ Campainha instalada nos halls dos andares para acionamento nas salas de jantar de cada apartamento;
- ✓ Interruptores e tomadas da marca Dicompel;
- ✓ Sensores de presença nos halls e escadarias.

Instalações hidráulicas

Serão executadas de acordo com o projeto específico em estrita obediência às normas da ABNT, utilizando os seguintes tubos e conexões:

- ✓ Tubulação de água fria – prumadas, ramais e barrilete em PVC marrom soldável;
- ✓ Tubulação de águas pluviais – prumadas e coletores e ramais em PVC;
- ✓ Tubulação de recalque – PVC marrom classe 20
- ✓ Bombas de recalque – serão centrífugas, monobloco, potência conforme projeto hidráulico, nas marcas Jacuzzi, ABS, Albrizzi, Darka, Dancor ou similar
- ✓ Registros brutos, individuais– Deca, no hall dos elevadores de cada andar.

Esgoto

Serão executadas em estrita obediência às normas da ABNT e ao regulamento de esgoto do estado de São Paulo, consoante projeto específico, sendo as tubulações de prumada e ramais em PVC branco de primeira linha, servindo aos apartamentos e prumadas.

Gás

Pontos de gás para fogão na cozinha serão instalados utilizando tubos e conexões de cobre classe A, com tubulações aparentes pintadas na cor amarelo.

A central de gás ficará no pavimento térreo, conforme as normas da ABNT, em local estipulado, conforme projeto.

Incêndio

Serão executadas em estrita obediência às normas da ABNT e projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros. Serão instalados hidrantes, extintores e sinalização específica. Serão utilizados tubos de cobre classe E. Toda tubulação aparente será pintada na cor vermelho.

Ar-condicionado

Será instalada toda a infraestrutura necessária para a instalação de equipamentos (equipamentos por conta de cada condômino) nos dormitórios e sala dos apartamentos, sendo equipamentos tipo multi-split.

6 - Acessórios

Portas corta fogo

Portas em chapas de aço galvanizado, marca com selo de aprovação pela ABNT, conforme projeto aprovado junto ao corpo de Bombeiros.

Vidros

- ✓ Lisos – incolores e transparentes, com espessuras determinadas pelos respectivos vãos
- ✓ Fantasia – espessura de 4 mm, incolor, nos caixilhos dos WCs, banheiros e sanitários
- ✓ Laminados – no fechamento dos caixilhos e gradis dos terraços dos apartamentos, com espessura e cor a ser definida.

Esquadrias em alumínio

Esquadrias com caixilharia em alumínio com pintura eletrostática, na cor especificada pelo arquiteto.

Esquadrias de madeira

- ✓ Portas de entrada compostas por batente maciço, revestido com lâmina natural curupixa e guarnições em compensado naval. Porta semi-oca e encabeçada com contraface de Duratree, selada, lustrada de envernizada.
- ✓ Portas internas compostas por batente maciço revestido com lâmina natural de curupixa, guarnições em compensado naval, semi-oca e encabeçada com contraface de compensado, lustradas, seladas e envernizadas.
- ✓ Dobradiças Fronti de ferro, blindadas com cantos arredondados e fechaduras Haga, modelo Brava de 40 mm, roseta escovada em aço inox e maçanetas em Zamack cromo fosco.

A manutenção e a limpeza das portas devem seguir rigorosamente as instruções do fabricante. Não serão aceitas reclamações posteriores.

Esquadrias especiais

De acordo com o projeto, serão executadas:

- ✓ Gradis da frente
- ✓ Gradis dos terraços em alumínio e vidro
- ✓ Corrimão das escadas em alumínio
- ✓ Alçapões em alumínio
- ✓ Grelha para captação de águas pluviais em alumínio ou ferro galvanizado a fogo
- ✓ Escada marinheiro em alumínio

Metais Sanitários

Quando houver, marca Deca, cromado.

Louças sanitárias

Primeira linha, marca Deca na cor branca e serão do tipo bacia com caixa de descarga acoplada.

Piscina

Será instalado equipamento completo de filtragem e bombeamento.

Automatização dos portões

No portão social para pedestre, será instalada fechadura eletromagnética com controle pela portaria. Nos portões das garagens serão instaladas motorizações, com controle na portaria e controle remoto.

7 - Acabamentos das unidades autônomas

Sala de estar e ou jantar

- ✓ Piso Porcelanato polido Delta Santorine Evidence 63x63 cm
- ✓ Paredes com pintura látex acrílico base. Para maior refinamento o comprador deve aplicar massa corrida sobre gesso;
- ✓ Teto com pintura látex acrílico com massa corrida sobre gesso.

Dormitórios e suítes

- ✓ Piso Porcelanato polido Delta Santorine Evidence 63x63 cm
- ✓ Paredes com pintura látex acrílico base. Para maior refinamento o comprador deve aplicar massa corrida sobre gesso;
- ✓ Teto com pintura látex acrílico com massa corrida sobre gesso.

Banheiros

- ✓ Piso Embramaco White 40x40 cm
- ✓ Paredes com azulejo Embramaco anti umidade White Absolut 61 x 33 cm
- ✓ Teto com pintura látex acrílico sobre forro de gesso;
- ✓ Bacias com caixa acoplada e cuba;
- ✓ Bancada de granito ou mármore com frontão.

Cozinha

- ✓ Piso Porcelanato polido Delta Santorine Evidence 63x63 cm
- ✓ Paredes com azulejo Embramaco anti umidade White Absolut 61 x 33 cm
- ✓ Teto com pintura látex acrílico com massa corrida sobre gesso.

Sacadas e varandas gourmet

- ✓ Piso Porcelanato polido Delta Santorine Evidence 63x63 cm
- ✓ Impermeabilização feita em todo o piso das sacadas e varandas, lembrando que os vidros e as esquadrias não são vedados, podendo sofrer algum tipo de inconveniente com a ação das chuvas. **Para conseguir a estanqueidade dos vidros e esquadrias das sacadas, no caso de envidraçamento, deve ser contratado um serviço de vedação junto à empresa que fizer o serviço.**
- ✓ Paredes conforme fachada;
- ✓ Teto com pintura
- ✓ Bancada em granito com frontão e cuba de aço inox embutido;
- ✓ Churrasqueira a gás modelo e tamanho 60x50 cm.

8 - Entrega da obra

Limpeza

Consiste na **limpeza grossa**, com lavagem de vidros, azulejos, pisos e fachadas, bem como a limpeza de aparelhos e peças sanitárias.

Aprovações e ligações

Serão providenciados:

- ✓ Vistoria do Corpo de bombeiros
- ✓ Alvará de funcionamento dos elevadores
- ✓ Habite-se

9 - Observações finais

Considerações

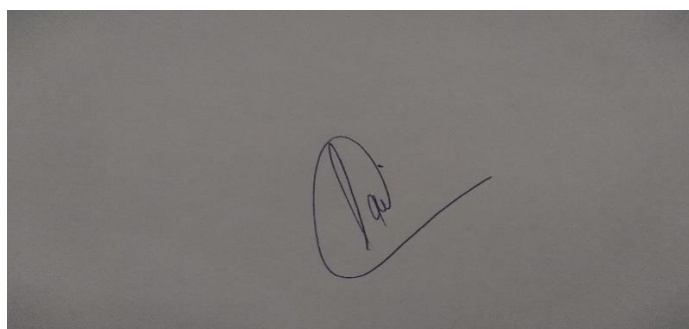
A construtora terá a prerrogativa de adotar alternativas de padrões, cores, modelos e marcas, por necessidade ou quando entender de conveniência do condomínio, observada a manutenção ou melhoria do padrão de qualidade proposto.

Itens não especificados

Os itens não especificados no presente memorial descritivo não integram o orçamento de obra e, portanto, o preço de venda das unidades. Como exemplo citamos: unidades de condicionamento de ar, sistema de monitoramento por câmeras, automação de portões, armários embutidos, mobiliário em geral, eletrodomésticos etc.

Decoração das áreas comuns

A decoração das áreas comuns também não integra o orçamento da obra. A construtora contratou e aprovou um projeto de decoração e entregará as áreas comuns decoradas, à título de cortesia. As garantias dos produtos colocados dependem diretamente dos fornecedores e, com eles, devem ser tratadas.



J Martins Construtora

CNPJ: 20.881.700/0001-40

GARANTIAS E ATENDIMENTO

A **J Martins Construtora e Incorporadora Ltda** é responsável pela construção do imóvel segundo as prescrições do Código de Proteção e Defesa do Consumidor. Abaixo estão relacionados os prazos de garantia estabelecidos pela legislação vigente.

Os prazos de garantia têm validade a partir da data do Ato de Conclusão do Imóvel – Habite-se e ou condições de habitabilidade.

*****Atenção*****

A garantia de aparelhos, equipamentos etc. instalados pela Construtora em seu imóvel ou áreas comuns será a mesma estabelecida pelos fabricantes. O mesmo ocorre com os materiais empregados. Alguns materiais empregados possuem também garantias limitadas.

Tabela - Prazos de garantia conforme a NBR 15575 (ABNT, 2013)

<u>Sistemas, elementos, componentes e instalações</u>	Prazo de garantia
Fundações	- 5 anos
Estrutura	- 5 anos
Impermeabilização	- 5 anos
Integridade e vedação das instalações hidros sanitárias	- 5 anos
Paredes de vedação	- 5 anos
Aderência dos revestimentos em argamassa/gesso	- 5 anos
Estanqueidade de fachadas	- 3 anos
Funcionamento da instalação elétrica	- 3 anos
Funcionamento das instalações hidros sanitárias	- 3 anos
Fissuras nos revestimentos argamassados	- 2 anos
Aderência dos revestimentos em cerâmica/granito	- 2 anos
Pintura	- 2 anos
Fechaduras, ferragens, metais sanitários e equipamentos elétricos	- 1 ano
Fixação de vidros	- 1 ano
Esquadrias em madeira e aço	- 1 ano
Rejuntamento	– 1 ano
Medidor de gás	– 1 ano

As garantias serão perdidas se:

Durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o Manual do proprietário e a NBR 5674 – Manutenção da edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não.

Se, nos termos do artigo 393 do código civil brasileiro, ocorrer qualquer caso fortuito, ou por força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida.

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

Se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela construtora nas dependências de sua unidade.





Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências não forem tomadas por parte do proprietário ou condomínio.

Obs.: demais fatores que podem acarretar a perda da garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

*****Atenção*****

A construtora não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel, pelo prolongado desuso, pelo desgaste natural dos materiais ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.

Disposições gerais

-  A construtora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de assistência técnica, reparando, sem ônus, os vícios ocultos dos serviços, conforme constante no termo de garantia.
-  A construtora se obriga a prestar serviço de atendimento ao cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção preventiva e à garantia.
-  O proprietário deve se obrigar a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes nesse manual e neste termo, sob pena de perda de garantia.
-  O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade e é corresponsável pela manutenção preventiva do conjunto da edificação,

- conforme estabelecidos nas normas técnicas brasileiras, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela construtora para proceder as vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia.
- ✚ O síndico é responsável pela elaboração e execução do programa de manutenção preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção da Edificação.
 - ✚ No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino entregando os documentos e manuais correspondentes.
 - ✚ No caso de alteração do síndico ou responsável pelo gerenciamento do edifício, este se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns, ao seu substituto entregando os documentos e manuais correspondentes.
 - ✚ Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à construtora a execução dos serviços.
 - ✚ Após a entrega, a construtora pode efetuar vistorias nas unidades autônomas selecionadas por amostragem, e em áreas comuns, a fim de verificar a efetiva realização das manutenções e o uso correto do imóvel, bem como avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos materiais e funcionamento, de acordo com o estabelecido no manual do proprietário, obrigando-se o proprietário e o condomínio, em sequência, para proceder à vistoria técnica, sob pena de perda de garantia.

Variações de construção admissíveis:

São consideradas variações admissíveis da construção pequenas deformações ou fissuras na estrutura e em paredes, decorrentes da acomodação das peças estruturais do edifício, na medida em que ele passa a suportar novas cargas, ou pelo efeito de dilatação ou contração provocado por grandes variações de temperatura.

Essas deformações são previstas dentro de limites estabelecidos por normas da ABNT.

Diferenças de textura e cor entre peças de granito, por serem materiais naturais, e ainda azulejos e cerâmicas, estes com menor tolerância, por serem produtos industrializados, são previstas e normais e não requerem reparos e ou trocas por parte da construtora.

Os níveis dos cômodos para o escoamento de água são feitos de acordo com as normas da ABNT. Aconselhamos o uso de frontão nos móveis planejados da

cozinha para evitar acúmulos indesejados de água e sujeira. Nos banheiros, aconselhamos a limpeza à seco, que usa uma quantidade muito pequena de água, evitando acúmulos indesejados de água e ainda contribui com o meio ambiente.

As esquadrias das sacadas e varandas gourmet não são estancadas. Apenas o piso tem estanqueidade. Caso opte por envidraçar sua varanda, contrate o serviço de vedação para que não haja passagem de água através dos vãos de esquadria, vidros e rejuntas da fachada. Esta vedação deve passar por manutenções periódicas, todas de responsabilidade do proprietário.

Deveres do consumidor

A construtora tem a obrigação de entregar o imóvel sem vícios de construção e, na sua ocorrência, corrigi-los. O comprador, usuário do imóvel, passa a ter deveres correlatos, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de suas prerrogativas.

Referências:

As informações aqui prestadas visam dar uma orientação geral ao condômino em relação ao assunto, não entrando em pormenores de natureza técnica ou jurídica.

Para maiores informações e esclarecimentos, consulte:

Código civil brasileiro

Código de defesa do consumidor

Condomínio e incorporação - lei federal 4591 64

Recomendação ao usuário

A leitura atenta das informações deste manual sobre a utilização e a manutenção do imóvel e de seus equipamentos é primordial.

Respeitar as normas de uso indicadas pela construtora e pelos fornecedores.

Conservar o imóvel, dando a devida manutenção preventiva às suas partes.

Realizar e custear a manutenção preventiva das áreas comuns.

PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES

ITEM	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE
Esquadrias de alumínio	Limpeza geral (em zona marítima) Limpeza dos orifícios dos trilhos	A cada 3 meses
	Reaperto de parafusos aparentes Regulagem de freio	1 vez ao ano
Paredes	Pintura de áreas privativas	A cada 2 anos
	Pintura das áreas comuns	A cada 3 anos
Instalações hidráulicas, louças e metais	Verificação de ralos, sifões, tanques e pias. Limpeza dos aeradores.	A cada 6 meses
	Troca de vedantes das torneiras Verificação dos anéis dos registros de pressão e torneira do lavatório	1 vez ao ano
	Verificação de gaxeta, anéis e estanqueidade dos registros de gaveta e de esfera. Verificação dos mecanismos da caixa acoplada.	A cada 3 anos
	Limpeza e verificação da regulagem do mecanismo de descarga	A cada 6 meses
Instalação elétrica – Quadro de distribuição	Reaperto das conexões	1 vez ao ano
	Desligar e religar os disjuntores	A cada 6 meses
Instalação elétrica – tomadas, interruptores e pontos de luz	Reaperto das conexões e verificação do estado dos contatos elétricos, substituindo o que for necessário	A cada 2 anos
Obs.: Recomendamos a realizar a manutenção	contratação de empresa preventiva.	especializada para

SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Caberá ao proprietário solicitar formalmente a visita de representante da construtora sempre que defeitos se enquadrarem entre aqueles integrantes da garantia. Constatando-se na visita de avaliação dos serviços solicitados que este serviço **não** se enquadra nas condições da garantia, **será cobrada uma taxa de visita no valor de R\$ 200,00** e não caberá à construtora a execução dos serviços.

Para solicitar a assistência técnica na ocorrência de defeitos nos sistemas que compõem sua unidade habitacional (estrutura, alvenaria, pisos, azulejos, instalações elétricas, hidráulicas e gás, esquadrias metálicas, madeira, ferragens etc.) dentro dos prazos de vigência de garantia, siga as instruções abaixo:

- ❖ Faça um pedido de solicitação através do e-mail atendimento@jmartinsconstrutora.com.br, informando o empreendimento, endereço, unidade e seus dados pessoais. **É de extrema importância que este chamado seja registrado via e-mail**, assim, todas as tentativas ficarão registradas, evitando problemas de comunicação.
- ❖ No recebimento do seu pedido, caso não procedente, daremos um posicionamento em relação ao mesmo. Se procedente, agendaremos com você uma vistoria da unidade. Neste momento é importante a sua presença ou de um responsável para mostrar o problema e esclarecer as dúvidas.
- ❖ No ato da visita, comprovada a existência do defeito e definido o reparo a ser executado, faremos uma programação para a execução do serviço.
- ❖ Estes serviços serão executados em horário comercial e de acordo com o regulamento interno do condomínio. A ordem de execução será de acordo com a sequência de encaminhamento das solicitações, exceto em caso de extrema urgência, atestada pela construtora.
- ❖ Mantenha sempre seus dados atualizados! Sempre que necessário, entre em contato através dos telefones (13) 3491-6657 e (13) 99788-0781 ou através do e-mail acima citado.

Atenciosamente:

