

1. APRESENTAÇÃO

Bem-vindo!

Você acaba de adquirir um imóvel ZITA, e esta sua escolha muito nos orgulha. Nossa empresa está há mais de 40 anos no mercado, sendo reconhecida pela credibilidade, confiabilidade e qualidade de seus empreendimentos.

Assim à ZITA, orgulhosamente, vem entregar o empreendimento “Forte de Sant’Ana”, resultado da dedicação de pessoas experientes, que utilizaram insumos conforme orientações técnicas e empregaram métodos construtivos de acordo com normas técnicas e legais aplicáveis.



1.1 SUMÁRIO	
1. APRESENTAÇÃO	1
1.1 SUMÁRIO	2
1.2 INTRODUÇÃO	4
1.3 DEFINIÇÕES	5
2. GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA	7
2.1 GARANTIAS	7
2.1.1 Perda de garantia	7
2.2 DISPOSIÇÕES GERAIS	8
2.3 ASSISTÊNCIA TÉCNICA	9
3 MEMORIAL DESCRITIVO	12
3.1 PROJETOS:	12
4. FORNECEDORES	23
4.1 RELAÇÃO DE FORNECEDORES DE MATERIAIS, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS	23
4.2 FORNECEDORES – RELAÇÃO DE PROJETISTAS	25
4.3 RELAÇÃO DOS SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA	27
5. OPERAÇÃO, USO E LIMPEZA	28
5.1 SISTEMAS HIDROSSANITÁRIOS	28
5.2 SISTEMA DE AR CONDICIONADO E VENTILAÇÃO	28
5.2.1 Sistema de Ar Condicionado	28
5.2.2 Ventilação	29
5.3 SISTEMA DE AUTOMAÇÃO	30
5.3.1 Portões Eletrônicos	30
5.4 SISTEMA DE COMUNICAÇÃO	30
5.4.1 Instalações Telefônicas	30
5.4.2 Central de Interfone	30
5.4.3 Controle de Acesso	31
5.5 SISTEMA DE INCÊNDIO	31
5.6 SISTEMA DE FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS	32
5.7 VEDAÇÕES	35
5.8 REVESTIMENTOS INTERNOS E EXTERNOS	36
5.8.1 Revestimentos Internos	36
5.8.2 Revestimento Piso Laminado	37
5.9 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E VIDROS	38
5.9.1 Vidros	40
5.10 ESQUADRIAS DE MADEIRA (PORTAS, VISTAS E RODAPÉS)	41
5.11 EXAUSTOR DOS BANHEIROS	41
5.12 CHURRASQUEIRA	42
5.13 FORRO DE GESSO	42
5.14 ÁREAS IMPERMEABILIZADAS (ÁREA DE SERVIÇO, BANHEIROS E SACADAS)	42
5.15 INSTALAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	43
5.16 INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE TV	44
5.17 LOUÇAS SANITÁRIAS	44
5.18 METAIS SANITÁRIOS	44
5.19 PINTURA	45
5.20 PEDIDOS DE LIGAÇÕES PÚBLICAS	45

5.20.1 Elétrica	45
5.21 QUADROS DE DISTRIBUIÇÃO	45
5.22 LIMPEZA DA UNIDADE, MUDANÇA E TRANSPORTE	46
5.23 AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS	46
6. MANUTENÇÃO	47
6.1 PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA	47
6.1.1 Instalações Hidráulicas	47
6.1.2 Ar Condicionado	48
6.1.3 Comunicação	49
6.1.4 Vedações	49
6.1.5 Revestimentos Internos	49
6.1.6 Esquadrias e Vidros	50
6.1.7 Antena Coletiva	52
6.1.8 Forro de Gesso	52
6.1.9 Impermeabilização	52
6.1.10 Instalação de Gás	53
6.1.11 Instalação de Energia Elétrica	53
6.1.12 Metais Sanitários	53
6.1.13 Pintura	53
6.2 REGISTROS	54
6.2.1 Arquivo	54
6.2.2 Incumbências ou Encargos	54
6.3. INSPEÇÕES	56
6.3.1 Os relatórios das inspeções devem:	56
7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	57
7.1 MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE	57
7.1.1 Recomendações Para o Uso Racional de Água	57
7.1.2 Recomendações Para o Uso Racional de Energia Elétrica	57
7.1.3 Recomendações Sobre como Separar os Resíduos para Coleta Seletiva	58
7.2 SEGURANÇA	59
7.2.1 Recomendações para Situações de Emergência	59
7.2.2 Falha no Sistema Elétrico	60
7.2.3 Curto Circuito em Instalações Elétricas	61
7.2.4 Vazamento em Tubulações Hidráulicas	61
7.2.5 Entupimento em Tubulações de Esgoto e Águas Pluviais	61
7.2.6 Fissuras	61
7.2.7 Sifão (Banheiros/Cozinha/Área de Serviço)	62
7.3 INFORMAÇÕES SOBRE MODIFICAÇÕES E LIMITAÇÕES	62
7.3.1 Orientações sobre Modificações e Reforma do Imóvel	62
7.3.2 Orientações sobre Decoração	65
7.3.3 Informações sobre os Equipamentos	66
7.4 DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA LEGAL	66
7.5 ELABORAÇÃO E ENTREGA DO MANUAL	66
7.6 ATUALIZAÇÃO DO MANUAL	66
8. ANEXOS	67

1.2 INTRODUÇÃO

O Empreendimento Forte de Sant'Ana está localizado à Rua Bocaiúva, nº 2081- CEP 88015-530 - Centro, Florianópolis/SC, é composto de 46 apartamentos, 112 vagas de garagem privativas, sendo que destas 51 são vinculadas; mais 1 vaga para ecopoint e 5 para visitantes. Também há 109 vagas para bicicletas, 4 vagas para motocicletas e 46 hobby box.

Projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Florianópolis nº 61849 em 12/06/2017

Habite-se da Prefeitura Municipal de Florianópolis: Nº 406/11-2019

Habite-se do Corpo de Bombeiros: Protocolo nº 27882, aprovado para habitação a partir de 06/11/2019.

Habite-se da Vigilância Sanitária: 25060/2019

Conclusão da obra em Novembro/2019

Instituição de condomínio sob a responsabilidade da Empresa CETECOL.

A equipe técnica da empresa elaborou este Manual de Uso e Operação com as informações técnicas de seu empreendimento, em consonância com as disposições das Normas: ABNT - NBR 14037:2014, ABNT - NBR 16.280:2015 e ABNT - NBR 5674:2012.

Neste documento descrevemos quais são os procedimentos obrigatórios e recomendáveis para:

- Conservação, uso e manutenção de sua unidade;
- Operação de equipamentos;
- Informações no tocante a prazos de garantia e de responsabilidade;
- Procedimento para a realização de reclamações;
- Informações dos fornecedores, fabricantes e prestadores de serviços.

Assim, seguindo as orientações, você irá evitar a ocorrência de problemas pelo uso inadequado ou falta de manutenção preventiva, além de estar preservando a sua vida e de seu patrimônio.

O seu imóvel é constituído de uma série de materiais heterogêneos sujeitos a desgaste, mesmo com manutenção e uso normal. Com isso, a manutenção deve ser feita de forma adequada, conforme orientações deste documento, para que o imóvel tenha a vida útil estabelecida pelos profissionais que o projetaram.

A partir do momento que receber as chaves e tomar posse do imóvel, a responsabilidade por conservá-lo é inteiramente sua. A Construtora ZITA disponibiliza informações sobre os prazos e garantias do seu imóvel quando pertinente.

Lembramos também que os proprietários são responsáveis pela conservação e pela manutenção das áreas comuns. A Construtora ZITA coloca-se à disposição para esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, através do telefone (48) 3241-1107 ou pelo *site*: www.zita.com.br.

1.3 DEFINIÇÕES

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste Manual de Uso e Operação, listamos abaixo o significado das nomenclaturas mais utilizadas na sua elaboração:

Componente: unidade integrante de determinado elemento do edifício, com forma definida e destinada a cumprir funções específicas (exemplos: bloco de alvenaria, telha, folha de porta, entre outros).

Desempenho: comportamento em uso de uma edificação.

Falha: Ocorrência que prejudica a utilização do sistema ou do elemento, resultando em desempenho inferior ao requerido.

Habite-se: Tecnicamente chamado auto de conclusão de obra, nada mais é do que uma certidão expedida pela Prefeitura atestando que o imóvel está pronto para ser habitado e foi construído conforme as exigências legais estabelecidas pelo município, especialmente o Código de Obras.

Inspeção Predial de Uso e Operação: análise técnica, através de metodologia específica, das condições de uso e manutenção preventiva e corretiva da edificação.

Manutenção: conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes para atender às necessidades de segurança de seus usuários.

Prazo de Garantia Contratual: período de tempo igual ou superior ao prazo de garantia legal, oferecido voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante), na forma de certificado ou termo de garantia ou contrato, para que o consumidor possa reclamar dos vícios aparentes ou defeitos verificados na entrega de seu produto. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto a critério do fornecedor.

Prazo de Garantia Legal: período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar dos vícios (defeitos) verificados na compra de produtos duráveis.

Na TABELA DE GARANTIAS anexo a este documento, são detalhados os prazos de garantia usualmente praticados pelo setor da construção civil, correspondentes ao período de tempo em que é elevada a probabilidade de que eventuais vícios ou defeitos em um sistema, em estado de novo, que venham a se manifestar, decorrentes de anomalias quer repercutam no desempenho inferior à aquele previsto.

Sistema: a maior parte funcional do edifício. Conjunto de elementos e componentes destinados a cumprir com uma macrofunção que a define (exemplos: fundação, estrutura, vedações verticais, instalações hidrossanitárias e cobertura).

Usuário: proprietário, titular de direitos ou pessoa que ocupa a edificação habitacional.

Vida Útil: período de tempo que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos níveis de desempenho previstos, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados neste documento (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual).

Vícios ou defeitos aparentes: são aqueles de fácil constatação, detectados na vistoria para recebimento do imóvel.

Vícios ou defeitos ocultos: são aqueles não detectados no momento da entrega do imóvel e que podem ser constatados durante a sua utilização regular.

2. GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

2.1 GARANTIAS

Os prazos de garantia consideram os estabelecidos na garantia contratual e/ou legal conforme TABELA DE GARANTIAS anexo a este documento.

Nota: Os insumos não fabricados pela CONSTRUTORA terão suas garantias de fábrica, ou seja, garantia direta do fornecedor. Assim, caso esses equipamentos apresentem irregularidades no período de garantia, o proprietário deverá entrar em contato direto com o fabricante. Caso haja dificuldades de atendimento por parte do fabricante, o cliente pode solicitar auxílio à Construtora ZITA.

No item 4 deste manual, encontram-se os contatos dos principais Fornecedores dos insumos empregados no empreendimento.

Informamos que o imóvel já está automaticamente protegido pelas garantias que lhe são asseguradas por lei, as quais são fundamentalmente de dois tipos:

- A primeira garantia refere-se à solidez e à segurança da estrutura da edificação;
- A segunda garantia diz respeito a dois tipos de vícios: vícios aparentes e vícios ocultos, decorrentes de eventuais defeitos da construção não perceptíveis num primeiro momento.

Salientamos que a garantia não contempla problemas decorrentes de utilização imprópria do imóvel, falta de manutenção, má conservação, acidentes ou, ainda, desgaste natural de componentes da estrutura.

Aos condôminos é facultada a utilização de nosso serviço de atendimento ao cliente através do site: www.zita.com.br.

Caso não seja possível realizar os reparos necessários em função da origem do defeito ou do término dos prazos de garantia, cabe ao condômino e/ou ao condomínio a contratação de um profissional habilitado para realizar os serviços.

A contagem dos prazos de garantia dos materiais, dos equipamentos e dos serviços para cada sistema do imóvel, em complemento às demais informações ao longo deste manual, são indicados na TABELA DE GARANTIAS anexo a este documento. Estes prazos estão conforme orientação da ABNT – NBR 15575/2013 item D.3.2.1 e iniciam a partir da expedição do Habite-se.

2.1.1 Perda de garantia

– Haverá perda de garantia nas seguintes situações descritas abaixo:

- Diante de quaisquer ocorrências, acidentais ou de força maior, que incapacitem a manutenção da garantia concedida nos termos do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor.
- Durante o período de vigência da garantia, caso não haja a observância aos termos constantes neste “Manual de Uso do Apartamento e Empreendimento” e à “ABNT NBR 5674: 2012 Manutenção da Edificação” no que diz respeito à manutenção preventiva correta para imóveis habitados ou não, conforme descrito no item 6 neste documento.
- Quando o condomínio ou o proprietário restringirem o acesso do profissional indicado pela ZITA às dependências da unidade para realizar uma vistoria técnica, a fim de verificar a efetiva realização da manutenção preventiva e o uso correto do imóvel.
- Quando houver sobrecarga ou desrespeito aos limites admissíveis nas instalações e nas estruturas, ocasionando danos à construção.
- Em caso de modificação do projeto inicial (reforma, alteração ou descaracterização dos sistemas nas unidades autônomas).
- Se ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida.
- Se houver danos por uso indevido ou manutenção inadequada (por deficiência, inexistência ou fornecedor não qualificado).
- Na falta de comprovação da realização da manutenção, na forma prevista neste manual e na “ABNT NBR 5674: 2012 Manutenção da Edificação”.
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou síndico.
- Na hipótese de desgaste natural dos equipamentos, materiais, instalações do conjunto da edificação.
- Além das orientações descritas na TABELA PERDA DE GARANTIAS, anexo a este documento.

2.2 DISPOSIÇÕES GERAIS

A Construtora ZITA não é responsável pela substituição ou reparo de peças que sofram desgaste natural pelo uso, ou uso inadequado, ou pelo desuso prolongado, mesmo durante o prazo da garantia.

A ZITA fornece este Manual de Uso e Operação com esclarecimentos para a utilização correta da edificação, prazos de garantia e orientações a respeito das manutenções a serem feitas na unidade. Acompanham este Manual de Uso e Operação as documentações pertinentes ao Empreendimento.

A ZITA não é responsável por defeitos decorrentes de acidentes de qualquer natureza, caso fortuito, força maior, ou aqueles causados por reformas, modificações, ampliações, ou ainda por instalações e serviços prestados por terceiros, como TV a cabo, *internet*, entre outros. Para sua maior segurança, consulte as plantas anexas a este manual ou as plantas de instalações entregues ao condomínio. Persistindo a dúvida, entre em contato com o nosso setor de Assistência Técnica através do site: www.zita.com.br.

O PROPRIETÁRIO é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade e é corresponsável pela manutenção preventiva do conjunto da edificação, permitindo o acesso do profissional designado pela CONSTRUTORA para proceder às vistorias programadas, sob pena de perda de garantia.

O CONDOMÍNIO é responsável pela gestão do Edifício e suas áreas comuns. A Construtora ZITA entregou ao condomínio o Manual de Uso e Operação com orientações sobre as ações para a realização das manutenções conforme estabelecido neste documento e baseado nas orientações da norma ABNT NBR 5674:2012.

A Construtora ZITA poderá efetuar vistorias técnicas nas unidades privativas e nas áreas comuns, a fim de verificar a efetiva realização das manutenções e o uso correto do imóvel. Esta vistoria poderá ser realizada durante o atendimento da visita técnica da Assistência Técnica, quando pertinente.

A partir da entrega do condomínio, a ZITA não tem mais acesso às áreas privativas e comuns, salvo para realizar inspeções técnicas no conjunto da edificação, no intuito de verificar o cumprimento das obrigações de conservação e manutenção pelo proprietário e pelo condomínio. A entrada nas áreas privativas dependerá de prévio ajuste com o proprietário e/ou síndico.

2.3 ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A ZITA presta, dentro dos prazos estabelecidos de garantia, o serviço de assistência técnica, reparando os defeitos vistoriados e analisados.

Caberá ao proprietário solicitar visita através do *site* da ZITA, na área do cliente, através do e-mail www.zita.com.br.

A área privativa e/ ou comum será vistoriada por profissional indicado pela ZITA, em horário previamente agendado e com a presença do proprietário ou seu representante.

Efetuada a vistoria e comprovado pelo profissional responsável que o defeito decorreu devido:

- Mau uso da unidade;
- Falta de manutenção de suas instalações, elementos, equipamentos, componentes, ou sistemas;
- Por atos praticados por terceiro; em razão de reformas, alterações e substituição dos sistemas da edificação;
- Ou, ainda, em quaisquer das hipóteses não abarcadas pela garantia apresentadas na TABELA DE GARANTIAS anexo a este documento, a ZITA poderá negar-se a executar o serviço solicitado.

Quando a reclamação for pertinente, de acordo com os prazos de garantia e responsabilidade previstas neste Manual de Uso e Operação, o proprietário deve permitir a execução dos serviços conforme o cronograma definido pelo profissional. A execução somente será realizada com a presença do proprietário ou de pessoa designada durante todo o período de execução dos serviços.

O proprietário obriga-se zelar, conservar e manter o imóvel e o prédio, promovendo o que se fizer necessário para a perfeita conservação do bem, respondendo pelas omissões, excessos ou pelos danos que causar ao imóvel e à edificação. Obriga-se também ao proprietário, desde já, a cumprir todas as normas internas do condomínio.

OBSERVAÇÕES:

No caso de problemas que se enquadrem nos termos e nos prazos de garantia dos fabricantes e fornecedores, é necessário contatá-los diretamente, adiantando os reparos a serem realizados. Os telefones dos fornecedores da ZITA encontram-se no item: 4 FORNECEDORES.

Se houver dificuldade de contato com os fornecedores, a equipe da ZITA estará à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Em caso de necessidade de alteração ou reposição de materiais e produtos utilizados na construção do empreendimento, bem como de adornos e objetos de decoração, informamos

que estes poderão ser substituídos por outros modelos caso não se encontrem os mesmos produtos no mercado.

Para realizar instalações de móveis, reformas ou modificações em seu imóvel, recomendamos verificar os projetos lembrando sempre que as medidas devem ser conferidas no local.

Os projetos e os demais documentos, bem como as garantias e os manuais originais, encontram-se disponíveis para consulta junto ao Condomínio.

Nota: Ao acionar o fornecedor, é recomendável verificar se haverá taxa de deslocamento, para casos não cobertos pela garantia.

3 MEMORIAL DESCRITIVO

3.1 PROJETOS:

- O projeto arquitetônico é complementado pelos seguintes projetos específicos:

- Estrutural;
- Hidrossanitário;
- Elétrico;
- Telefônico, TV, interfone;
- Proteção contra incêndio.

Os projetos complementares, quando requeridos, bem como o projeto arquitetônico, foram aprovados pelos órgãos competentes.

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DO TERRENO

O Edifício denominado Residencial Forte de Sant'Ana, com acesso e frente para a Rua Bocaiúva, constituído de subsolo 2, subsolo 1, pavimento térreo, pavimento garagem, pilotis, 15 pavimentos, ático, barrilete, laje de acumulação, reservatório, cobertura-heliponto, tem a área real global de 12.828,32m², ocupando a área ideal do terreno com 1.367,42 m², correspondente a 45,850 %, do terreno com a área total de 2.982,35 m², formado por duas áreas de marinha foreiro – uma com 221,20m² – RIP 8105.0106202-31 e uma com 2.115,51m² – RIP 8105.0101940-38 e por uma área alodial com 645,64m². Possui todas as instalações independentes, tanto as de uso comum, como as de uso privativo, com acesso independente aos serviços e via pública e separado Ed. Forte Santa Cruz, nos termos do projeto demarcando a parte do terreno que administrativamente cabe a cada edifício.

a) Tipo de edificação: Edifício Residencial, denominado RESIDENCIAL FORTE DE SANT'ANA.

b) Número de Pavimentos: 15 tipos e 1 ático

c) Número de unidades autônomas por pavimento: 3 no tipo e 1 no ático

d) Explicitação da numeração de unidades autônomas:

Apartamentos: total de 46 apartamentos, assim distribuídos: 1.º pavimento, - apartamentos de n.ºs 101, 102 e 103, 2.º pavimento, - apartamentos de n.ºs 201, 202 e 203, 3.º pavimento, - apartamentos de n.ºs 301, 302 e 303, 4.º pavimento, - apartamentos de n.ºs 401, 402 e 403, 5.º pavimento, - apartamentos de n.ºs 501, 502 e 503, 6.º pavimento, - apartamentos de n.ºs 601, 602 e 603, 7.º pavimento, - apartamentos de n.ºs 701, 702 e 703, 8.º pavimento, -

apartamentos de n.ºs 801, 802 e 803, 9.º pavimento, - apartamentos de n.ºs 901, 902 e 903, 10.º pavimento, apartamentos de n.ºs 1001, 1002 e 1003, 11.º pavimento, - apartamentos de n.ºs 1101, 1102 e 1103, 12.º pavimento, - apartamentos de n.ºs 1201, 1202 e 1203, 13.º pavimento, - apartamentos de n.ºs 1301, 1302 e 1303, 14.º pavimento, - apartamentos de n.ºs 1401, 1402 e 1403, 15.º pavimento, apartamentos de n.ºs 1501, 1502 e 1503, e pavimento ático apartamento de n.º 1601.

Vagas de garagem: 112 vagas de garagens privativas e 5 vagas de visitantes assim distribuídas: No PS2 – Pavimento 2º Subsolo, vagas de n.ºs 01 a 16 sendo 14 vinculadas.

No PS1 – Pavimento 1º Subsolo, vagas de garagens de n.ºs 17 a 32 sendo 12 vinculadas.

No Pavimento Térreo, vagas de n.ºs 33 a 45 sendo 11 vinculadas, 5 vagas de visitantes mais a 1 vaga de ecopoint.

No PG1 – Pavimento Garagem 1 tem às vagas de garagens de n.ºs 46 a 61 sendo 14 vinculadas.

Depósitos/Hobby Box:

46 depósitos assim distribuídos: No PS2 – Pavimento 2º Subsolo, H. Box de n.ºs 01 a 15.

No PS1 Pavimento 1º Subsolo, H. Box de n.ºs 16 a 24.

No Pavimento Térreo – T, H. Box de n.ºs 25 a 29, No PG1 – Pavimento Garagem 1, H. Box de n.ºs 30 a 46.

e) Pavimentos especiais (situação e descrição):

Pavimento Subsolo 2: Denominado de PS2, constituído de 30 vagas de garagens privativas (incluindo 14 vinculadas) e 15 depósitos/hobby box. Possui hall de acesso com dois elevadores e escada, casa de bombas, dois reservatórios, medidores, bicicletário, rampa e local para circulação dos veículos.

Pavimento Subsolo 1: Denominado de PS1, constituído de 28 vagas de garagens privativas (incluindo 12 vinculadas) e 9 depósitos/hobby box. Possui hall de acesso com dois elevadores e escada, bicicletário, sala do aquecimento central, subestação e gerador, rampa e local para circulação dos veículos.

Pavimento Térreo: será constituído de 24 vagas de garagens privativas e 5 depósitos/hobby box. Possui hall de acesso com dois elevadores e escada. Possui ainda acesso principal, hall social, zeladoria, sala de telecom, local para correspondência, ecopoint, bike spot, bicicletário com 62 vagas, home office, cisterna pluvial, 5 vagas de visitantes, depósito central e temporário de lixo.

Pavimento Garagem 1: Denominado de PG1, constituído de 30 vagas de garagens privativas (incluindo 14 vinculadas) e 17 depósitos/hobby box. Possui hall de acesso com dois elevadores e escada, bicicletários, depósito para material de limpeza, rampa e local para circulação dos veículos.

Pavimento Pilotis: constituído de hall de acesso com dois elevadores e escada, salão de festas, piscinas adulto e infantil, recreação coberta, dois lavabos, mais dois lavabos acessíveis e recreação descoberta.

1º ao 15º Pavimento: constituído de 03 apartamentos por pavimento, sendo: apartamentos com sala estar e jantar, lavabo, sacada com churrasqueira, cozinha integrada com a sala, área de serviço, circulação, 2 suítes e suíte master. O pavimento possui ainda hall social, com dois elevadores e escada.

Pavimento Ático: constituído de 01 apartamento, sendo: apartamento com sala estar e jantar, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, circulação, estar íntimo, 2 suítes e suíte master, piscina e terraço com churrasqueira. O pavimento possui ainda hall social, com dois elevadores e escada.

Pavimento Laje de Acumulação: constituído de casa de máquinas, 2 reservatórios superiores, barrilete, laje de acumulação, escada e acesso por escada ao heliponto.

Pavimento Heliponto: constituído de heliponto de resgate.

f) data da aprovação do projeto e repartição competente: Projeto nº 618749 de 14/11/2013 substituído em 23/04/2015, com alvará de construção nº 485 de 23/04/2015.

g) outras indicações:

Autores do projeto arquitetônico: Studio Methafora – CNPJ 10547819/0001-27

Autores do projeto estrutural: Engenheiro: Saulo Migotto Gutierrez - CREA: 106461-9 SC e engenheira Denise Helena Bento - CREA: 100346-0 SC.

Autores do projeto de instalações elétricas: Engenheiro Carlos Eduardo Lippel - CREA: 10538-2 SC e Engenheiro Marcelo Rodrigues Campelli - CREA: 28940-7 SC.

Autores do projeto de instalações hidráulicas: Engenheiro José Henrique O. L. Fontes - CREA: 1971 SC e Engenheiro Edson Martins Cardoso - CREA: 39397-8 SC.

Responsável pela execução: Engenheiro Orlando Odílio Koerich Neto - CREA: 074594-7 SC e Engenheiro Laerte Alves de Andrade Filho - CREA: 058534-1.

ESPECIFICAÇÕES:

01 – SERVIÇOS PRELIMINARES:

Limpeza do terreno, escavações, instalações provisórias de água, energia elétrica e instalações provisórias de obra.

02 – INFRA-ESTRUTURA:

02.1 – Fundações:

O terreno foi escavado para a construção de garagens, e executadas estacas em concreto tipo hélice contínua e cortinas tipo diafragma, com tirantes.

02.2 – Baldrames:

Seguindo determinações do projeto estrutural, foram executadas vigas de baldrame com concreto usinado com resistência estipulada pelo cálculo estrutural.

03 – SUPER ESTRUTURA:

03.1 – Pilares, Lajes e Vigas:

A estrutura é em concreto armado seguindo às diretrizes do projeto arquitetônico, com dimensões e resistências estipuladas pelo cálculo estrutural.

04 – VEDAÇÃO:

04.1 – Alvenaria de Tijolos:

Executadas com tijolos cerâmicos furados, respeitadas as dimensões indicadas no projeto arquitetônico, com a variação de 5% para mais ou menos previstas por lei.

04.2 – Concreto Celular:

As paredes das escadas (enclausuradas) serão executadas conforme projeto de prevenção contra incêndio.

04.3 – Elementos Vazados:

Serão em concreto pré-moldado, usado como ventilação e elementos decorativos.

05 – COBERTURA:

05.1 – Cobertura:

Executada em laje impermeabilizada, com caimentos e dimensões conforme projeto.

05.2 – Calhas:

As dimensões e localizações exatas das calhas e condutores são determinadas no projeto hidrossanitário e executadas em concreto, e posteriormente impermeabilizadas.

06 – *ESQUADRIAS DE MADEIRA:*

06.1 – Forras, portas, vistas e rodapés:

As portas internas dos apartamentos serão chapeadas semi-ocas em painéis de fibra de madeira, pintadas na cor branca, com forras e vistas pintadas.

A porta de entrada do apartamento será chapeada com miolo cheio, com forras e vistas maciças também pintadas.

Os rodapés serão em madeira, ou MDF, ou poliestirenos pintados.

06.2 – Ferragens:

As fechaduras externas serão do tipo cilindro, as internas tipo chave comum em latão, alumínio ou inox, com dobradiças parafusos e outros complementos de idêntico material com acabamento em cromado, aço escovado, fumê, alumínio, oxidado ou pintura epóxi.

07 – *ESQUADRIAS METÁLICAS:*

Portas das sacadas, janelas de correr com persianas, maxim-ar, e portas dos medidores de gás, serão em alumínio pintado, com acessórios específicos.

Peitoris das portas das sacadas e janelas serão em granito, conforme indicado em projeto.

08 – *INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS:*

08.1 – Água Quente:

O sistema de água quente é de aquecimento central por meio de geradora de água quente, com combustível a diesel ou gás, com sistema de circulação constante nas prumadas em tubulações adequadas para uso em água quente.

Nos banheiros das suítes e social serão instaladas duchas higiênicas;

No banheiro da dependência de serviço será instalado chuveiro elétrico;

Todos os apartamentos terão medidor exclusivo de água quente.

08.2 – Água Fria:

Toda rede de água fria será executada com tubos de PVC rígido ou PPR, conexões de idêntico material, com medidor exclusivo de água fria na entrada de consumo do apartamento.

08.2.1 – Metais Sanitários:

Os metais sanitários aplicados serão do tipo misturadores no banheiro social, suíte e cozinha e torneira comum no tanque e lavatório de serviço.

Os registros serão do tipo gaveta e pressão, conforme projeto hidrosanitário.

08.2.2 – Louça Sanitária:

Toda louça sanitária a ser instalada nos banheiros das unidades ou banheiros e lavabos de uso

comum serão esmaltadas brancas ou coloridas.

08.3 – Esgoto Sanitário e Efluentes:

Todo sistema de esgoto será executada com tubos de PVC rígido com conexões do mesmo material, com ralos sifonados. Nos boxs haverá calhas coletoras de águas. Os efluentes serão lançados na rede da CASAN, existente no local.

08.4 – Esgoto de Águas Pluviais:

Todo sistema de águas pluviais será executado com tubos de PVC rígido com conexões do mesmo material, com caixas de visita ou passagem (redondas, quadradas ou retangulares) em alvenaria de tijolos ou concreto.

Haverá aproveitamento das águas pluviais para uso nos jardins. O excedente será lançado na rede pública da Prefeitura.

09 – *INSTALAÇÕES PREVENTIVAS CONTRA INCÊNDIO:*

Toda tubulação da rede de prevenção contra incêndio será executada com tubos de aço galvanizado, com conexões de idêntico material, dotados de caixas registros e mangueiras específicas, de acordo com o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

10 – *INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TV A CABO, TELEFONE, LÓGICA e CFTV:*

10.1 – Instalação Predial Elétrica, TV a Cabo, Telefone, Lógica e CFTV:

Todas as instalações elétricas, telefônicas, TV, lógica e CFTV serão tubuladas nas lajes ou paredes, com determinação dos projetos aprovados pelos órgãos competentes. A fiação para rede elétrica será de acordo com o dimensionamento aprovado pelo órgão competente. Tomadas, interruptores, disjuntores serão instalados conforme projeto. Todos os apartamentos terão tubulações para instalação de TV a cabo e a cablagem será fornecida pela empresa geradora do sinal que o comprador contratar. As salas, as suítes e rouparia terão tomadas de lógica. A cablagem para lógica será instalada pelo comprador da unidade conforme suas necessidades. Todos os apartamentos terão campainha do tipo cigarra. Será instalada em cada apartamento uma unidade do porteiro eletrônico conectado à portaria. O condomínio será dotado de gerador de energia elétrica, motor a diesel, para atender a área comum do empreendimento, tais como iluminação, tomadas, elevador, portão de acesso, bombas de recalques e outros equipamentos conforme projeto.

10.2 – Energia Elétrica:

O edifício será atendido no fornecimento de energia elétrica pela rede de alta tensão da CELESC, com tensão de 13,8 kV e transformador de 300 KVA do tipo seco.

10.3 – Pára-Raios:

O edifício será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas, de acordo com o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

10.4 – Portão Eletrônico:

O acesso geral ao Residencial Forte Santa Cruz será dotado de portão do tipo elevação com comando eletrônico.

10.5 – Ar Condicionado:

Todos os apartamentos serão dotados de tubulações próprias para instalação de ar condicionado individual na sala e suítes, do tipo split.

Obs.: A instalação do equipamento (aparelho) de ar condicionado ficará por conta e custo do cliente (comprador da unidade), que deverá observar o projeto específico, para o dimensionamento correto de cada cômodo da unidade.

10.6 – Iluminação:

Os apartamentos serão entregues com spots simples nos ambientes, as sacadas e áreas comuns conforme projeto.

11 – *ELEVADORES*:

O edifício é servido por dois elevadores, com cabine de aço escovado, portas de correr em aço escovado e/ou com pintura anticorrosiva, com piso rebaixado para granito.

12 – *REVESTIMENTOS*:

12.1 – Cerâmico:

Os banheiros, cozinha, área de serviço, terão suas paredes com revestimento cerâmico colorido, branco ou decorado assentados com argamassa adesiva apropriada para o fim.

12.2 – Pastilhas e/ou Placas Cerâmicas:

O edifício será revestido com revestimento cerâmico, na parte externa, onde o projeto determina.

12.3 – Reboco:

Demais dependências, muros, paredes, serão revestidas com chapisco e reboco, composto de areia, cimento, cal ou aditivos.

12.4 – Paredes, pilares e vigas de concreto:

Serão lixadas e pintadas com tinta látex ou acrílica.

13 – *PISOS*:

13.1 – Piso das Vagas de Garagens:

Os pisos das vagas de garagens são revestidos com cerâmica.

13.2 – Piso de Antecâmaras e Escadas:

Os pisos das antecâmaras e escadas serão revestidos em cimentado raspado com pintura apropriada para este fim.

13.3 – Pisos do Apartamento:

Os pisos da sala, sacada, serão revestidas com cerâmica branca ou colorida, as suítes e áreas íntimas com lâmina de madeira ou vinílica.

Os banheiros da suíte e social, cozinha e área de serviço serão revestidos com cerâmica branca ou colorida.

13.4 – Piso das Áreas comuns:

Os pisos das áreas comuns serão executados com materiais conforme projeto específico.

14 – FORROS:

Os forros dos apartamentos, sacadas e áreas comuns serão executados com dimensões e materiais conforme projeto.

15 – PINTURA:

15.1 – Interna:

Em toda área interna do edifício, apartamentos e áreas comuns onde não estão especificados outro tipo de revestimento, será aplicada massa corrida, que depois de lixada receberá tinta látex ou acrílica de cor branca ou colorida. Na escada enclausurada, pintura látex ou acrílica.

15.2 – Pintura sobre Madeira:

As forras, vistas e rodapés serão tratados com fundo e massa, e depois de lixadas receberão pintura de tinta esmalte à base de água. As portas também receberão tinta esmalte à base de água.

15.3 – Externa:

A pintura externa do edifício receberá selador e posterior pintura em tinta acrílica.

16 – INSTALAÇÃO DE GÁS CENTRAL:

Todos os apartamentos serão dotados de pontos de gás na cozinha, com registro de corte, conforme padrão da concessionária, com central de gás com cilindros estacionários, ou alimentação direta, pelas empresas concessionárias.

17 – IMPERMEABILIZAÇÕES:

Todos os pisos dos banheiros, sacadas, áreas de serviço e a parte interna dos reservatórios d'água serão impermeabilizados com material à base de dispersão acrílica, cimentos especiais

e aditivos minerais.

Parte externa do pavimento pilotis, cobertura da caixa d'água, calhas e terraços serão impermeabilizados com manta asfáltica.

18 – VIDROS:

Os vidros aplicados nas janelas e portas serão lisos transparentes e/ou pontilhados, colocados em baguetes de alumínio com tiras de polietileno. Nas sacadas serão aplicados guarda-corpo em alumínio com vidros laminados transparentes. Os vidros das áreas comuns terão suas aplicações e especificação conforme projeto.

19 – ACESSÓRIOS EXTERNOS:

As vias internas do conjunto serão capeadas com cerâmica ou pedra, assentadas sobre laje.

20 – JARDINS:

Os jardins previstos em projeto específico serão compostos por gramados, arbustos e plantas sazonais que deverão ser substituídas pelo condomínio, quando terminar seu ciclo de vida.

21 – LAYOUT E EQUIPAMENTOS:

21.1 – Áreas comuns:

O hall social, ecopoint, bike spot, home office, salão de festas, piscinas adulto e infantil, sala fitness, sala de jogos, espaço kids, fraldário, playground, estares externos, fireplace, fitness externo e espaço meditação, serão entregues mobiliados e equipados conforme projeto.

21.2 – Apartamentos:

Todos os móveis e equipamentos, tais como: armários embutidos, cozinhas, boxes de banheiros, objetos de arte, adornos, equipamentos como geladeira, fogão, instalados ou montados nos apartamentos e ou constantes das plantas (projetos), folhetos e folders promocionais, são meramente ilustrativos e decorativos, não estando incluídos no preço de venda das unidades do empreendimento, portanto não fazendo parte dele.

22 – RELAÇÃO DOS FABRICANTES DOS MATERIAIS ESPECIFICADOS A SEREM APLICADOS:

22.1 – Cerâmica - Pisos e Azulejos:

Portobello, Eliane, Cecrisa, Incepa, Ceusa ou Itagres.

22.2 – Pastilhas e Placas Cerâmicas:

Laminam, Eliane, Portobello, Atlas, NGK ou Jatobá.

22.3 – Argamassas de Fixação Cerâmica e Rejuntas:

Portocol, Eliane, Tecnocola, ou Quartzolit.

22.4 – Metais Sanitários:

Docol, Deca, Fabrimar, Meber ou Fani.

22.5 – Chuveiro Elétrico:

Corona, Lorenzetti ou Fame.

22.6 – Tubos e Conexões em PVC:

Tigre ou Amanco

22.7 – Tubos e Conexões Adequados para Água Quente:

Eluma, Amanco, Hidrolar ou Acquasystem.

22.8 – Fios Elétricos, Telefônicos e TV:

Ficap, Pirelli, Induscabo, IPCE, Cordeiro, Condu spar, Prysmian, Condumax, Nambei, Brascopen ou Corfio.

22.9 – Tomadas, Interruptores, Disjuntores:

Pial, Prime Elétrica, Iriel, Siemens, Alumbra, Fame, Schenneider ou Bticino

22.10 – Pintura (Tintas e Vernizes):

Suvinil, Renner, Sherwin Willians, Killing, Arquiplast, Ipiranga ou Coral.

22.11 – Impermeabilizações:

Denver, Viapol, Lwart. Otto Baumgart, Arquiplast, Fosrok, Tecnocola ou Dryko.

22.12 – Portas:

Pormade, Sincol, Camilloti, Duratex ou Irmãos Langner.

22.13 – Equipamentos Sanitários (louça esmaltada):

Deca, Celite, Incepa, Docol, Ideal Standard ou Logasa.

22.14 – Fechaduras e Dobradiças:

Imab, Papaiz, Pado ou Lafonte.

22.15 – Gerador de Água Quente:

Broilo, Hidrokent.

22.16 – Alumínio e Acessórios:

Alumínio – Alcoa, Allan, Alusud,

Acessórios – Udinese, Fermax, Seal, Iciligel, V. Brasil, Papaiz, Fechoplast, Alumiconte ou Jomarca.

22.17 – Elevadores:

Atlas Schindler, Otis, Thyessen Krupp

23.19 – Pedras e granitos:

Serão utilizadas pedra do tipo miracema ou conforme especificado em projeto.

23.20 – Pisos de Madeira:

Duraflor, Eucaflor ou Eucatex.

23.21 – Transformador e Gerador de Energia:

Transformadores – Trafo, Abb, Contrafo, Waltec, Weg ou Siemens.

Gerador de Energia – Stamac, Cumins ou Maqgeral.

Obs.: Para produtos e materiais das marcas ou fabricantes mencionados neste memorial, será admitido o emprego de produtos que eventualmente não estejam aqui descritos, mas que sejam equivalentes em desempenho e função construtiva.

São José, 24 de Março de 2016.

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.

Orlando Odílio Koerich Filho e Mauricio Koerich - Diretores

Orlando Odílio Koerich Neto - Engenheiro Civil/CREA 074594-7 - SC

4. FORNECEDORES

Seguem os telefones dos fornecedores de materiais e serviços deste empreendimento, sendo que poderá ser feito contato diretamente para orientações e garantias.

4.1 RELAÇÃO DE FORNECEDORES DE MATERIAIS, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS

Serviço	Empresa
Automação Portão da Garagem /Controle de Acesso	Interphon Segurança Eletrônica Tel.: (48) 3240-7936 E-mail: contato@interphon.com.br
Automação Predial	Interphon Segurança Eletrônica Tel.: (48) 3240-7936 E-mail: contato@interphon.com.br
Caixa Correio Externa	Artinox - Tel.: (48) 3246-6678 E-mail: artinox@artinoxdecoracoes.com.br
Churrasqueira/Apartamentos	Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Tel.: (48) 3214-1107
Esquadrias de Alumínio	Material: Alumínio São José Ltda Tel.: (48) 2106-6600 E-mail: contato@aluminiosaojose.com.br Execução – Beco Esquadrias de Alumínio Tel.: (48) 3246-2238
Esquadrias de Ferro	Moacir Simas EPP Tel.: (48) 991678189 E-mail: guto3387@hotmail.com
Esquadrias de Madeira (forras, portas, vistas e rodapés)	Trada Portas Especiais - Tel.: (47) 3375-0614 E-mail: trada@trada.com.br
Exaustor dos Banheiros	Distak Comercio e Indústria Ltda Tel.: (48) 3259-6605 E-mail: distak@distak.ind.br
Fechaduras e Dobradiças	Lafonte/Assa Abloy Brasil Sistemas de Seg. Ltda. Tel.: (48) 3257-6661 E-mail: adm@lopess.com.br
Forro de Gesso	Mega Gesso Decorações E-mail: megagessodecoracoes@yahoo.com.br
Granitos (bancadas de pia, soleiras e detalhes decorativos)	Marmoraria Biguaçu Ltda Tel.: (48) 3243-3730 E-mail: valerio@marmorariabiguacu.com.br
Guarda-Corpo	Material - Alumínio São José Ltda Tel.: (48) 2106-6600 E-mail: contato@aluminiosaojose.com.br Execução - Beco Esquadrias de Alumínio

	Tel.: (48) 3246-2238
Instalação Ar Condicionado	Sul Ar climatização - Tel.: (48) 99847-3311 E-mail: sularclimatizacao@yahoo.com.br
Instalação de Bancada	Marmoraria Biguaçu Contato Tel.: (48) 3243-3730
Instalação de Gás	GLP Instalações de Gás Central Ltda Tel.: (47) 3367-3776 E-mail: comercial@glpcentral.com.br
Instalação Hidráulica	Sebastião Júlio da Silva ME Tel.: (48) 99972-9437
Instalação Civil	Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Tel.: (48) 3241-1107
Instalações Elétricas	Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Tel.: (48) 3241-1107
Louças Sanitárias (cuba e vaso sanitário)	Deca Tel.: (48) 3224-8412 E-mail: deca@deca.com.br
Luminárias – Sacadas	Santa Rita Materiais Elétricos Ltda Tel.: (48) 3241-9100 E-mail: campinas@santarita.com.br
Luminárias Demais Ambientes	Metais Bianca Iluminação Tel.: (48) 3240-8203 E-mail: adrianokrepresentacao@gmail.com
Materiais em Inox	Artinox Decorações Eireli Epp Tel.: (48) 3246-6678 E-mail: artinox@artinoxdecoracoes.com.br
Medidores de Água	Via D 'Água Comercio de Produtos de Medição Hidraulica e Saneamento Ltda Tel.: (47) 3804-4480 Representante: Manuel Faoro E-mail: manoelfaoro@gmail.com
Medidor de Gás	GLP Instalações de Gás Central Ltda Tel.: (47) 3367-3776 E-mail: comercial@glpcentral.com.br
Metais Sanitários (Torneiras e Registros): Fabricante e Assistência Técnica	Docol Metais Sanitários Ltda Tel.: 0800474333 - Tel.: (48) 99934-4090 E-mail: dresponde@docol.com.br Deca - Tel.: (48) 3224-8412 E-mail: deca@deca.com.br
Pintura	Jucélio Serviços de Pintura Tel.: (48) 99963-3362

Piso laminado	Material: Durafloor - Tel.: 08007703872 www.duratexmadeira.com.br Instalação: MG Piso Laminado LTDA Tel.: (48) 9 984448865 E-mail: mglaminado@gmail.com
Quadros elétricos	Comando Distribuição de Materiais Elétricos LTDA Tel.: (48) 3341-8500 E-mail: vendas@comandopaineis.com.br
Rejuntas e Argamassa - Fabricante	Quartzolit Weber - Tel.: (48) 98407-4999
Revestimentos Cerâmicos	Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S/A Tel.: (48) 3431-6333 (48) 32441273 Portobello Revestimentos Cerâmicos 0800 6482002
Tintas – Uso Interno e Fachadas	Tintas Suvinil - Tel.: 0800 0117558 www.suvinil.com.br
Tomadas e Interruptores	Legrand Pial Suporte Técnico Tel.: 080011808

4.2 FORNECEDORES – RELAÇÃO DE PROJETISTAS

Projeto	Dados do Responsável
Arquitetônico	Projeto aprovado na PMF nº 61849 em 18/03/2019 Studio Methafora - Arq. Eduardo Momm – CAU A41997-4 Tel.: (48) 3025-5523 E-mail: eduardo.momm@methafora.com
Aspiração Central	LCK Comércio. Eng. Rainoldo de Oliveira Kupka CREA/SC 30588-4 Tel.: (48) 3209-8592 E-mail: rainoldo@lckcomercio.com.br
Climatização	Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Eng. Laerte Alves de Andrade Filho CREA S/C 058534 -1 Tel.: (48) 3241-1107 E-mail: laerteaa@hotmail.com
Estrutural	Stábile Assessoria Consultoria e Projetos de Estruturas Ltda Eng. Civil Tuing Ching Chang CREA/SC 106461-9 Eng. Civil Denise Helena Bento CREA/SC 100346-0 Tel.: (48) 3222-3658 E-mail: stabile@stabileestruturas.com.br
Elétrico	Lippel Engenharia Eng. Eletricista Carlos Eduardo Lippel CREA/SC 010538-2 Eng. Eletricista Marcello Rodrigues Campelli CREA/SC 028940-7

	<p>Tel.: (48) 3223-2233 E-mail: projetos@lippelengenharia.com.br</p>
Exaustão	<p>Tempsul - Eng. Mecânico Marcelo Nath Lopes CREA/SC 36740-3 Tel.: (48) 3346-4002 E-mail: tempsul@tempsul.com.br</p>
Fachada Ventilada	<p>Favegrup - Arq. Fábio Lunardelli CAU/SC A39820-9 Tel.: (47) 99628-0446 E-mail: fabio@afvgrup.com</p>
Fundações	<p>JHP Fundações - Eng. Civil Cláudio Roberto Hering CREA/SC 39166-0127198/D Tel.: (41) 3372-7691 E-mail: claudiorlan.com.br</p>
Hidrossanitário	<p>Aprovação Vigilância Sanitária nº 14132 em 04/09/2015 Aprovação CASAN protocolo nº 901410 em 02/02/2018 Saldanha e Fontes Engenharia Eng. Civil José Henrique Orofino da Luz Fontes CREA/SC 6818-4 Tel.: (48) 3223-2929 E-mail: jhfontes@gmail.com</p>
Impermeabilização	<p>Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A. Eng. Laerte Alves de Andrade Filho CREA/SC 058534 -1 Tel.: (48) 3241- 1107 E-mail: laertea@hotmail.com</p>
Interiores	<p>Studio Methafora Arq. Isabel Patrício CAU A48921-2 Tel.: (48) 3025-5523 E-mail: isabel.patricio@methafora.com.br</p>
Paisagismo	<p>Studio Methafora Arq. Isabel Patrício CAU A48921-2 Tel.: (48) 3025-5523 E-mail: isabel.patricio@methafora.com.br</p>
Parede de Diafragma	<p>MJS Fundações Especiais Eng. Civil Leonardo Ruschel de Moraes CREA/RS 50182-1 Tel.: (51) 3013-6603 E-mail: mjs@mjsfundacoes.com.br</p>
Piscina	<p>Águas Claras Piscinas Eng. Sérgio Antônio Hauber CREA/SC 28988-7 Tel.: (48) 3235-1319 E-mail: aclaraspiscinas@uol.com.br</p>
Preventivo Contra Incêndio	<p>Projeto Aprovado no Corpo de Bombeiros em: 15/09/2016 Saldanha e Fontes Engenharia Eng. Civil José Henrique Orofino da Luz Fontes CREA/SC 6818-4 Tel.: (48) 3223-2929 E-mail: jhfontes@gmail.com</p>

Sondagem	Sotepa - Eng. Civil Ademir Elias Machado CREA/SC 12340-8 Tel.: (48) 32481899 E-mail: ademir@sotepa.com.br
Telecomunicações	Lippel Engenharia Eng. Eletricista Carlos Eduardo Lippel CREA/SC 010538-2 Eng. Eletricista Marcello Rodrigues Campelli CREA/SC 028940-7 Tel.: (48) 3223-2233/ E-mail: projetos@lippelengenharia.com.br
Topografia	Escala Topografia Ltda Técnico em Agrimensura: Alexandre V. dos Santos CREA/SC059295-5 Tel.: (48) 3204-9666 E-mail: contato@escalatopografia.com.br
Tratamento de Fachada	Referencial Engenharia Eng. Civil André Sagave CREA/SC 052283-6 Tel.: (47) 99952-5564 E-mail: sagave@referencial.eng.br

4.3 RELAÇÃO DOS SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA

Serviços Públicos de Emergência *As ligações são gratuitas			
Secretaria dos Direitos Humanos	100	Serviços de Emergência no MERCOSUL	128
Delegacia de Atendimento à Mulher	180	Disque-Denúncia	181
Polícia Rodoviária Estadual	198	Polícia Militar	190
Polícia Rodoviária Federal	191	Remoção de Doentes (Ambulâncias/SAMU)	192
Corpo de Bombeiros	193	Polícia Federal	194
Polícia Civil	197	Defesa Civil	199

Nota: À Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A entregou o empreendimento devidamente ligado à rede de esgoto e água da CASAN, com relação a ligação de luz verificar no item: 5.20.1.

5. OPERAÇÃO, USO E LIMPEZA

Abaixo iremos descrever os principais sistemas que fazem parte do Empreendimento com as orientações sobre sua operação, uso e limpeza.

5.1 SISTEMAS HIDROSSANITÁRIOS

Instalações Hidráulicas: É o conjunto de tubulações e equipamentos, aparentes ou embutidos nas paredes, destinados a transporte, disposição e/ou controle de fluxo de fluidos (fluidos com sólidos em suspensão, líquidos, vapores ou gases) em uma edificação, conforme projeto específico elaborado de acordo com as normas técnicas da ABNT.

Banheiros, cozinhas e áreas de serviço que fiquem sem ser utilizados por longos períodos podem exalar mau cheiro em função da ausência de água nos ralos e sifões.

Para eliminar esse problema, coloque um pouco de água e adicione uma pequena quantidade de óleo de cozinha para a formação de uma película, de modo a evitar a evaporação.

Limpe a cada 6 (seis) meses os aeradores (bicos removíveis) das torneiras.

Limpe os mecanismos de descarga periodicamente e verifique se estão regulados.

A limpeza dos ralos das unidades deve ser realizada, no máximo, a cada 6 (seis) meses, retirando todo e qualquer material causador de entupimento e não use hastes ou arames inadequados, ácidos ou produtos cáusticos, acetona concentrada ou substâncias que produzam ou estejam em alta temperatura.

Utilize apenas desentupidor de borracha e, caso não consiga o resultado esperado, chame um profissional ou empresa habilitada.

O consumo de água pelas unidades será medido através de hidrômetros individuais, instalados nos corredores 1 (um) andar acima do apartamento.

5.2 SISTEMA DE AR CONDICIONADO E VENTILAÇÃO

5.2.1 Sistema de Ar Condicionado

As unidades são entregues com infraestrutura para instalação de ar condicionado tipo split. Recomendamos a aquisição do serviço de instalação junto às empresas credenciadas pelo fabricante do aparelho adquirido, a fim de ter a garantia tanto do equipamento quanto do serviço de instalação.

O local de instalação das máquinas (externas e internas) e a potência dos aparelhos estão previstos no projeto. Cada apartamento possui uma área técnica para instalação da condensadora. Assim antes da aquisição de aparelhos de ar condicionado, observe no projeto:

- Espaço para instalação das condensadoras;

- Quantidade de condensadoras que cada apartamento comporta;
- Potência prevista em projeto.

É necessário consultar o projeto antes da instalação dos aparelhos para não atingir vigas ou pilares.

Nota: Para as instalações das máquinas nos ambientes, o espaço físico projetado suporta unidades condensadoras conforme Tabela abaixo:

Apto	Local	Potência Condensadora	Evaporadora / Localização condensadora
Apto's Finais 01/ 02/ 03	Estar/Jantar	30.000 BTU/H – Tubulação de 5/8” x 3/8”	1 Unidade - Split Hi Wall - localizado na laje técnica.
	Suíte Master	12.000 BTU/H 1/2” x 1/4”	1 Unidade Split Hi Wall - localizado na laje técnica.
	Suíte 1	9.000 BTU/H 3/8” x 1/4”	1 Unidade Split Hi Wall - localizado na laje técnica.
	Suíte 2	9.000 BTU/H 3/8” x 1/4”	1 Unidade Split Hi Wall/localizado na laje técnica.
Apto 1601	Cozinha	9.000 BTU/H 3/8” x 1/4”	1 Unidade Split Hi Wall - localizado na laje técnica.
	Suíte 01	9.000 BTU/H 3/8” x 1/4”	1 Unidade Split Hi Wall - localizado na laje técnica.
	Suíte 02	9.000 BTU/H 3/8” x 1/4”	1 Unidade Split Hi Wall - localizado na laje técnica.
	Suíte Master	18.000 BTU/H de 5/8” x 1/4”	1 Unidade Split Hi Wall - localizado na laje técnica.
	Estar Jantar	30.000 BTU/H de 5/8” x 3/8”	2 Unidade Split Hi Wall - localizado na laje técnica.
	Estar Intimo	12.000 BTU/H de 1/2” x 1/4”	1 Unidade Split Hi Wall - localizado na laje técnica do terraço.

Nota: É apresentado anexo a este documento o detalhe técnico para instalação das máquinas condensadoras.

OBSERVAÇÃO: Os apartamentos com modificação de instalações de ar condicionado devem conferir as especificações das máquinas no projeto específico entregue à construtora.

5.2.2 Ventilação

Deve-se seguir as orientações abaixo:

- Orientar o marceneiro para fazer os armários de forma a permitir que os registros de gás fiquem com fácil acesso;

- Os ambientes onde se situam aparelhos a gás devem permanecer ventilados para que o gás e os pontos de combustão se dispersem. As explosões ocorrem pelo acúmulo de gás em determinado local. NUNCA bloqueie a ventilação;
- Nunca teste ou procure vazamentos em um equipamento a gás utilizando fósforos ou qualquer outro material inflamável. Recomenda-se, para isso, o uso de espuma de sabão ou sabonete.

5.3 SISTEMA DE AUTOMAÇÃO

5.3.1 Portões Eletrônicos

Este sistema foi feito pela empresa Interphon Segurança Eletrônica. Assim aconselha-se que o condomínio tenha um contrato de manutenção mensal com a mesma.

Na entrega foi disponibilizado controle(s) de acesso à garagem de acordo com o número de vagas adquiridas.

Nota: O Condomínio é responsável em providenciar outros controles conforme necessidade de cada morador.

As informações sobre o Sistema de Automação Predial e parte condominial do edifício e seu detalhamento está no Manual de Uso e Operação - Condomínio, entregue ao Condomínio.

5.4 SISTEMA DE COMUNICAÇÃO

5.4.1 Instalações Telefônicas

A ZITA entrega à infraestrutura destas instalações telefônicas concluída, porém, para sua utilização, é necessário solicitar a ligação de uma linha telefônica junto à operadora conforme decisão da Assembléia do Condomínio.

5.4.2 Central de Interfone

O edifício possui um sistema de interfone que permite a comunicação entre a parte externa do prédio e sua unidade. A central e os interfones utilizados foram instalados pela empresa Interphon. Qualquer manutenção nesse sistema deve ser efetuada por um técnico habilitado, preferencialmente pela empresa que o instalou.

Para orientações de uso de interfone verificar orientações abaixo:

- Para realizar chamada para uma unidade ou ambiente, retire o monofone do gancho, aguarde o sinal de discar e em seguida digite o número da unidade desejada ou os ramais de uso comum:

Local	Ramal	Local	Ramal
Hall de Entrada/Guarita	9	Playground	18
Zeladoria	10	Porta SS 2 – 1	19
Home Office	11	Porta SS 2 - 2	20
Salão Gourmet	12	Porta SS 1 – 1	21
Baby Care	13	Porta SS 1 – 2	22
Sala de Jogos	14	Porta Terreo - 1	23
Espaço Kids	15	Porta Terreo - 2	24
Academia/Fitness	16	Porta G1 – 1	25
Acesso PNE Piscina	17	Porta G1 - 2	26

Dados fornecidos pelo Fornecedor: INTERPHON

5.4.3 Controle de Acesso

O condomínio possui um sistema de controle de acesso, proporcionando segurança, praticidade e conforto aos moradores. O sistema registra e gerencia o fluxo de pessoas e automóveis através de um dispositivo de identificação instalado na guarita. Na entrega foi disponibilizado controle(s) de acesso à garagem de acordo com o número de vagas adquiridas.

O Condomínio é responsável em providenciar outros controles conforme necessidade de cada morador.

5.5 SISTEMA DE INCÊNDIO

Este sistema é constituído com a finalidade de facilitar o abandono da edificação no caso de um princípio de incêndio (onde a energia elétrica da concessionária deve ser a primeira a ser desligada), ou por outro motivo qualquer que venha ser necessário o abandono do prédio sem a presença de energia elétrica.

Assim o alarme vai tocar avisando a necessidade de abandonar o prédio. Neste caso saia devagar e dirija-se até às escadas se deslocando até o térreo do edifício.

Para tal fim são usados detectores automáticos de fumaça instalados em locais como: casa de máquinas, bombas, baterias, grupo gerador, subestação e exaustores. Nestes locais existem equipamentos que eventualmente podem gerar um princípio de incêndio. Nos halls dos elevadores dos andares, ao lado de cada hidrante existem acionadores manuais de alarme, ou seja, em caso de princípio de incêndio no andar correspondente deve ser acionado manualmente pelo morador, para avisar imediatamente o porteiro do ocorrido. Ao lado dos

hidrantes das áreas comuns também existem acionadores manuais.

Nota: A iluminação de emergência é utilizada somente para abandono da edificação, e não como alternativa na falta de energia elétrica.

5.6 SISTEMA DE FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS

É constituído por um conjunto de concreto armado que visa garantir a estabilidade e a segurança da construção, não sendo possível a retirada total ou parcial de pilares, vigas e lajes, bem como submetê-los a sobrecargas não previstas no projeto original.

Durante sua execução, o concreto foi submetido ao controle tecnológico, garantindo assim, a conformidade com o projeto.

Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e de dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do edifício, bem como, quando os sistemas foram submetidos às cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que poderá eventualmente acarretar no aparecimento de fissuras localizadas no revestimento das paredes, fato que NÃO COMPROMETE de forma alguma a segurança da edificação.

No caso de paredes internas, são consideradas aceitáveis e normais, as fissuras não perceptíveis à distância de pelo menos 1 metro.

Com relação às paredes externas com reboco aparente, podem surgir eventuais fissuras que não acarretam infiltração para o interior da edificação. Estas são consideradas aceitáveis e normais, devendo ser tratadas pelo condomínio quando da repintura periódica.

➤ Especificações:

Fundações: Executada em blocos tipo hélice contínua.

Contenções: Executado em parede tipo diafragma.

Vigas/Pilares: Executadas em concreto armado.

Lajes: Executada em laje do tipo nervurada com enchimento de concreto celular autoclavado e as sacadas em laje maciça.

Abaixo informamos o limite de cargas conforme a área.

Nota: Assim não coloque sobrecargas no piso dos pavimentos acima dos valores indicados na Tabela abaixo, conforme ABNT - NBR 6120:2000.

Pavimento	Laje	Carga permanente (revestimento) (kgf/m ²)	Carga acidental (kgf/m ²)
Piso do Subsolo 2	L 20, L 25	150	200
	F.1 e F.2	1800	200
	Demais	780	300
Teto do Subsolo 2	L.103, L.104	1680	300
	Todas	160	300
Teto do Subsolo 1	L.205	160	650
	Demais	160	300
Teto/ Pavimento Térreo	Todas	160	300
Teto da Garagem 1	L.400, L.401, L.402, L.403, L.404, L.405, L.407, L.408, L.409, L.410	150	50
	L.406	1500	200
	L.411, L.414	150	250
	L.412, L.416, L.418, L.419, L.420, L.422, L.423, L.424, L.425, L.427, L.428, L.429, L.430, L.432, L.433, L.435, L.436, L.438	250	250
	L.450, L.451, L.452, L.453, L.454	160	50
	Demais	160	250
Deck Piscina	L.455	800	200
	L.458	500	200
	L.467, L.470	500	100
	L.468, L.469, L.471, L.472	800	100
	Demais	180	200
Teto do Pilotis	L.505, L.507, L.508, L.509, L.510, L.512, L.513, L.514, L.515, L.516, L.517, L.518, L.519, L.521, L.523, L.524, L.527	140	200
	Demais	140	150
Teto do 1° ao 7° Pavimento	L.604, L.605, L.620, L.624, L.626, L.627	160	150
	Demais	160	200
Teto do 8° ao 14° Pavimento	L.704, L.705, L.720, L.724, L.726, L.727	160	150
	Demais	160	200
Teto do 15° Pavimento	L.808, L.809, L.810, L.812, L.814, L.816, L.817, L.819, L.821, L.822, L.823, L.829, L.833, L.835, L.836	420	150
	L.811, L.820, L.825, L.826, L.828, L.832	170	50

	L.824	200	200
	L.827, L.831, L.834, L.838, L.843	100	50
	Demais	400	150
Deck do Teto do 15º Pavimento Tipo	F.1	500	200
	F.2	1300	200
	L.842	1000	200
	Demais	160	200
Teto do Pavimento Ático	L.900, L.901, L.902, L.903, L.904, L.907, L.909, L.912, L.913, L.918, L.919, L.922, L.925, L.926, L.930, L.931, L.932	150	50
	Demais	180	200
Casa de Máquinas	L.1000 e L.1001	150	2500
Fundo do Reservatório	F.1 e F.2	2650	0
	L.1100	150	200
Heliponto/Tampa do Reservatório	Demais	180	1000

Abaixo segue a identificação de cada Laje citada na Tabela acima.

Laje	Local
L 505	Sacada Apto: 102
L 507	Hall do elevador 1º Andar
L 508	Sala estar/ Jantar Apto: 102
L 509	Sacada Apto: 101
L 510	Sala Estar/ Jantar/ Cozinha Apto: 102
L 512	Suíte 1 Apto: 101
L 513	Ante Câmara
L 514	Laje Técnica Apto: 102
L 515	Área de Serviço/ Apto: 102
L 516	Escadaria Enclausurada
L 517	Hall do Elevador 1º Andar
L 518	Laje Técnica Apto: 101
L 519	Suíte 1 e 2 mais BWC's do Apto: 101
L 521	Escadaria Enclausurada
L 523	Sacada Apto: 103
L 524	Sala Estar/Jantar do Apto: 103
L 527	Lavabo; Suíte 1 / 2 do Apto: 103
L 604	Suíte Master mais BWC da Suíte Master mais BWC Suíte 2 do Apto: 01
L 605	Suíte 1 / 2 do Apto: 01
L 620	Suíte/ 2 mais BWC da suíte 2/1do Apto: 01
L 624	Suíte Master mais BWC da Suíte Master do Apto: 01
L 626	Suíte Master mais BWC da Suíte 1, mais Suíte do Apto: 03
L 627	Suíte Master mais BWC da Suíte Master, mais BWC da Suíte 2 do Apto: 03

L 704	Suíte Master mais BWC da Suíte Master mais BWC Suíte 2 do Apto: 01
L 705	Suíte 1 / 2 do Apto: 01
L 720	Suíte/ 2 mais BWC da suíte 2/1do Apto: 01
L 724	Suíte Master mais BWC da Suíte Master do Apto: 01
L 726	Suíte Master mais BWC da Suíte 1, mais Suíte do Apto: 03
L 727	Suíte Master mais BWC da Suíte Master, mais BWC da Suíte 2 do Apto: 03
L 808	Terraço mais Estar / Jantar do Ático
L 809	Cozinha/ Estar/ Jantar do Ático
L 810	Estar, Jantar do Ático
L 812	Terraço mais Estar e Jantar do Ático
L 814	Área de Serviço/ Circulação/ Estar íntimo do Ático
L 816	Ante Câmara do Ático
L 817	Lavabo do Ático
L 819	Antecâmara do Ático
L 821	Escadaria
L 822	Escadaria
L 823	Hall Elevador
L 829	Circulação/ Suíte 1 mais BWC da Suíte 1 do Ático
L 833	Suíte Master do Ático
L 835	BWC da Suíte Master do Ático
L 836	Suíte 2 mis BWC da Suíte 2 do Ático
L 811/L 820/ L 825/L 826/ L 828/L 832	Terraço do Ático
L 824	Laje Técnica do Ático
L 827/L 831/ L 834/L 838	Casa de Máquinas da Piscina do Ático
L 843	Deck da Piscina do Ático

5.7 VEDAÇÕES

As paredes do edifício foram executadas com a utilização de blocos cerâmicos sendo que nos locais onde há rota fuga conforme especificado no “Projeto Preventivo de Incêndio” foi utilizado bloco auto clavado.

Pode aparecer mofo por deficiente ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiros). Combata o mofo com o uso de detergente, formol, vinagre ou água sanitária dissolvidos em água limpa.

Para a limpeza das paredes é recomendado o uso de produtos suaves e desengordurantes líquidos à base de álcool ou hidrocarbonetos. Aconselha-se testar a reação em um ponto discreto antes de utilizá-lo em uma grande superfície. Limpe com um pano de algodão macio e úmido.

Limpar periodicamente as soleiras das janelas, evitando que a sujeira se acumule e escorra com a água da chuva, sujando a fachada do edifício.

Cada unidade deve ser pintada quando houver necessidade, conforme desgaste natural ou mau uso; evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e/ou eventuais fissuras.

Também é importante verificar anualmente a qualidade do rejuntamento e se existem peças soltas ou trincadas e reassentá-las imediatamente com argamassa colante. Esse serviço deve ser feito por empresa especializada.

5.8 REVESTIMENTOS INTERNOS E EXTERNOS

5.8.1 Revestimentos Internos

5.8.1.1 Revestimento Cerâmico - Parede

Utilizado nas paredes das unidades privativas visando dar acabamento além da função decorativa. Sua fixação e rejuntamento foram executados com produtos específicos para estas áreas.

As especificações de tipos, cores e dimensões estão descritas na TABELA DE ESPECIFICAÇÕES anexo a este documento.

As unidades que foram modificadas pelos proprietários durante a execução da obra, bem como seus revestimentos, não seguem o padrão da CONSTRUTORA.

5.8.1.2 Revestimento Cerâmico - Pisos

Utilizados no revestimento de contrapisos visando dar acabamento e proteção aos ambientes, além da função decorativa. Sua fixação e rejuntamento são executados com produtos específicos para estas áreas.

As especificações de tipos, cores e dimensões estão descritas no item na TABELA DE ESPECIFICAÇÕES anexo a este documento.

As unidades que foram modificadas pelos proprietários durante a execução da obra, bem como seus revestimentos, não seguem o padrão da CONSTRUTORA.

Varrer o ambiente com vassouras de cerdas plásticas e na sequência passar um pano úmido.

Utilizar água e detergente neutro com o auxílio de uma escova ou vassoura de cerdas plásticas. Os produtos devem ser diluídos em água, usados em suas versões neutras e aplicados com pano umedecido nesta solução. Retirar os resíduos do detergente com pano úmido e limpo. Após esses procedimentos passe somente água limpa e seque o piso.

Produtos Não Recomendados:

Não utilizar produtos que possuam ácido muriático, flúor e seus derivados, tal como o ácido fluorídrico.

Não utilize palhas de aço ou produtos similares.

Produtos que possuem hidróxidos (potássio, sódio, etc.) em alta concentração podem causar alterações no brilho superficial de porcelanatos polidos.

5.8.1.3 Rejunte

É um material de construção específico para preenchimento das juntas executivas resultantes do assentamento de peças cerâmicas. As especificações estão descritas na TABELA DE ESPECIFICAÇÕES anexo a este documento.

A limpeza é feita com água e pouco detergente neutro, podendo usar vassoura de cerdas macias e não usar materiais abrasivos para a limpeza.

Não utilize ácido clorídrico/muriático para não danificar o rejuntamento.

5.8.2 Revestimento Piso Laminado

Utilizado nos pisos das unidades privativas visando dar acabamento, além da função decorativa. Sua fixação é executada com produtos específicos para este material. As especificações estão descritas na TABELA DE ESPECIFICAÇÕES anexo a este documento.

As unidades que foram modificadas pelos proprietários durante a execução da obra, bem como seus revestimentos, não seguem o padrão da CONSTRUTORA.

As orientações para limpeza são simples e, seguindo as recomendações do fabricante é possível estender a durabilidade do piso e conservá-lo bonito por muito mais tempo.

Para limpeza diária do piso laminado use aspirador de pó ou vassoura de cerdas macias. O produto de limpeza recomendado é o Destac® Pisos Laminados, que deve ser aplicado com um pano levemente umedecido e bem torcido.

Passar o pano sempre no sentido da textura do piso (comprimento das réguas). Em caso de resíduos mais resistentes, utilize um pano limpo levemente umedecido com removedor de esmalte. Esta solução simples resolve a maioria dos casos. Verifique na tabela abaixo quais produtos podem ser usados no piso laminado em função da origem da mancha.

Manchas causadas por:	Produtos para Limpeza
Graxa de sapato	Detergente e Alcool
Suco de uva / Vinho/ Café / Refrigerante	
Batom / Mercúrio	
Esmalte de unha	
Tinta esmalte	
Caneta esferográfica Massa para modelar Pincel atômico	Alcool
Tinta Latex	Água
Cola	Removedor de Esmalte

Quando limpar o piso laminado com os produtos desta tabela, utilize uma quantidade suficiente para umedecer um pano para limpeza. Durafloor é um piso laminado de alta resistência que segue as Normas Brasileiras e Internacional relativas à resistência a manchas. Assim o fornecedor indica o produto: Destac® Pisos Laminados, o qual foi desenvolvido para limpar e manter as características originais de seu piso laminado.

5.9 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E VIDROS

Esquadrias de Alumínio

Compreende o conjunto de portas e janelas de alumínio com a finalidade de acessar as áreas externas ou internas, além de possibilitar a ventilação e iluminação através do melhor aproveitamento da luz natural.

As esquadrias também abrangem guarda-corpos, painéis e outros elementos arquitetônicos.

A limpeza deve ser realizada com água e sabão neutro, aplicando-os com panos macios.

Não utilize materiais abrasivos, como palhas de aço, escovas ou mesmo o lado abrasivo da esponja.

A limpeza das esquadrias, como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com uma solução de água e detergente neutro, a 5%, com auxílio de esponja ou pano macio, observando-se os intervalos de tempo abaixo indicados, conforme ABNT NBR 12609/2017: Norma em revisão.

Ambiente Típico	Periodicidade	
	Pintura	Anodização
Urbano / Rural	12 meses	18 meses
Litorâneo	3 meses	12 meses
Industrial / Marítimo	3 meses	6 meses

As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam constantemente limpos, para se evitar o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação

de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, ao mesmo tempo que comprometem o desempenho das roldanas exigindo sua troca precoce.

Não usar, em hipótese alguma, fórmulas de detergentes ou saponáceos, esponjas de aço, de qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo. Não usar produtos ácidos ou alcalinos. Sua aplicação poderá manchar a anodização e tornar a pintura opaca.

Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza de "cantinhos" de difícil acesso.

Esta operação poderá ser feita com o auxílio de um pincel de cerdas macias embebido em uma solução de água e detergente neutro, a 5%.

Não usar produtos derivados de petróleo (vaselina, removedores, thinner, etc.). O uso de tais produtos, num primeiro instante, pode deixar a superfície mais brilhante e bonita.

Porém, em sua fórmula existem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão de forma abrasiva, reduzindo, em muito, a vida do acabamento superficial do alumínio. Por outro lado, os derivados de petróleo, podem ressecar plásticos e borrachas, fazendo com que percam a sua ação vedadora.

Todas as articulações e roldanas trabalham sobre uma camada de nylon autolubrificante, razão porque dispensam qualquer tipo de graxa ou óleo.

Estes produtos não devem ser aplicados nas esquadrias, pois em sua composição poderá haver a presença de ácidos e outros aditivos não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias.

A janela do tipo maxim-ar é fabricada com utilização de braços articulados. Este mecanismo é de vital importância para o perfeito funcionamento da janela. Cada braço possui um dispositivo localizado em sua parte superior que, na operação de abrir e fechar da janela desliza em um trilho. Pode ser mantida aberta com pequena angulação, em caso de chuvas moderadas.

Entretanto, deve se mantê-la fechada e travada quando houver incidência de ventos.

Em caso de rajadas, poderá sofrer danos irreparáveis em seu mecanismo, ou mesmo poderá ter sua folha totalmente arrancada de sua estrutura principal, transformando-se em objeto de alto risco para pessoas.

A limpeza externa da persiana deve ser feita removendo-se a tampa da caixa do rolo, que fica na parte superior da janela, pelo lado interno. Em seguida, proceder a limpeza com um pano macio ou esponja, umedecido em uma solução d'água e detergente neutro, executando-se a

limpeza em duas ou três palhetas de cada vez, a medida que se move a persiana. As janelas devem correr suavemente, não devendo ser forçadas.

Os fechos/trincos não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los.

Nossa região (sul), principalmente no verão, é altamente propícia à tempestades de final de tarde, com ventos e chuvas fortes. Em determinadas situações, ao se deixar janelas abertas em dois ambientes opostos, pode se formar um “corredor de vento” e este exercer um efeito de sucção. Em casos extremos, o caixilho poderá ser removido, um vidro quebrado, venezianas ou persianas de enrolar amassadas ou arrancadas e até mesmo algo ser "sugado" pela força exercida pelo vento.

Portanto sempre que uma tempestade se aproximar, fique atento para fechar as janelas e em caso de janelas com persianas de enrolar, recolher totalmente as persianas para dentro da caixa.

5.9.1 Vidros

Realizar limpeza periódica nos vidros a cada 3 (três) / 6 (seis) meses dependendo da localização da obra e da situação dos mesmos.

Para a limpeza dos vidros em geral recomenda-se:

Primeiramente a aplicação de água em abundância para a remoção dos resíduos sólidos.

Para a remoção de resíduos impregnados convém o uso de apenas sabão neutro e água, aplicado com esponja macia ou equipamento semelhante.

Para resíduos de difícil remoção, utilizar água morna.

NUNCA utilizar produtos alcalinos, abrasivos, limpadores industriais que contenham amônia, derivados de petróleo como gasolina, querosene ou fluído de isqueiro.

Ácidos são corrosivos e NUNCA devem ser utilizados.

Não devem ser usados palhas de aço ou materiais “duros”, bem como o jornal, pois quando dobrado pode formar superfícies ásperas, podendo riscar o vidro.

Manter todas as soluções de limpeza e outros materiais longe do contato com as bordas dos vidros laminados.

Não utilize esponjas abrasivas, lâminas de estilete ou barbear e outros objetos que possam arranhar os vidros.

Para maiores resultados, limpe o vidro no momento em que a superfície estiver na sombra e fria, evite luz solar direta ou vidro quente.

Nota: Existem inúmeros produtos e equipamentos no mercado de origem desconhecidas, recomendamos seguir as instruções para uso correto de determinado produto pelo respectivo fabricante ou consultar o nosso departamento técnico.

Não espirre água, produtos químicos, benzina, thinner, álcool, solventes para limpá-las.

5.10 ESQUADRIAS DE MADEIRA (PORTAS, VISTAS E RODAPÉS)

A limpeza de todas as suas partes e componentes, deverá ser feita com a utilização de uma flanela macia levemente umedecida em uma solução de água e detergente neutro a 5%, com periodicidade mensal.

Não utilizar para limpeza dos produtos os seguintes materiais; como vaselina, combustíveis em geral, solventes, ácidos diluídos, querosene, lubrificantes sintéticos, benzeno, óleo mineral, thinner (ou qualquer produto similar) e jatos de água, mesmo, água em excesso.

Em caso de dúvida, antes de utilizar qualquer produto ou método de limpeza, consulte o fabricante TRADA- trada@trada.com.br

Cuidados especiais em caso de pinturas das paredes e limpeza de revestimentos externos. Antes de executar qualquer tipo de pintura, recomendamos proteger os produtos com fitas adesivas de PVC, (evitar o uso de fitas tipo crepe, dupla face, que deixam manchas nos perfis depois de retirados).

Mesmo utilizando fitas de PVC, retirá-las imediatamente após o término da pintura, para evitar que seus componentes adesivos possam danificar as tinta por contato prolongado.

Caso haja contato da tinta com a esquadria, limpar imediatamente com pano seco acompanhado de pano umedecido em solução de água e detergente neutro.

Na limpeza de fachada com porta de entrada, não utilizar soluções corrosivas ou abrasivas de qualquer espécie e não permitir em hipótese alguma o contato destes produtos com as esquadrias.

5.11 EXAUSTOR DOS BANHEIROS

Os renovadores de ar promovem a troca do ar dos ambientes onde instalados, reduzindo, desta forma, os riscos de infecções, criando um ambiente desfavorável para fungos e ácaros.

Para limpeza periódica use apenas aspirador de pó, seguido de pano úmido com sabão neutro.

Para uma limpeza mais profunda é recomendável contratar um técnico especializado que faça a desmontagem do exaustor e a higienização das peças.

Para a limpeza da grade basta retirá-la e deixar de molho por aproximadamente 1 hora com produto desengordurante e/ou antisséptico.

5.12 CHURRASQUEIRA

Localizadas na sacada de cada apartamento.

Nota: Para realizar a primeira queima seguir as instruções abaixo:

- Acenda a churrasqueira com o máximo de 2 quilos de carvão, queimando-os totalmente. Repita esta operação no período do dia por mais três vezes. Esta recomendação é necessária para o processo de cura da churrasqueira.

Seguindo as recomendações acima, seu equipamento estará pronto para uso.

Nota: Use para acendimento nas churrasqueiras somente carvão encontrado em supermercados e casas de carnes ou depósitos de carvão.

Após o uso não utilize água para reduzir ou apagar o fogo, pois o choque térmico pode danificar as peças. Deixe o fogo extinguir-se naturalmente. Lembrando mais uma vez que podem ocorrer pequenas fissuras, estas são normais e não comprometem a segurança e estrutura da churrasqueira.

Limpeza: A câmara de fogo acumula cinzas da queima de carvão. O procedimento da limpeza é tão somente a retirada das cinzas. Nunca use água para limpeza interna da churrasqueira.

Para limpeza do revestimento externo da churrasqueira em caso de gordura é utilizado sabão neutro e esponja macia, recomenda-se utilizar o lado amarelo para não danificar e perder o brilho, para finalizar deve-se passar um pano úmido para retirar a espuma.

5.13 FORRO DE GESSO

Para a limpeza, utilize pano ou esponja limpa umedecida e sabão neutro ou de glicerina.

Nos banheiros deve-se deixar as janelas abertas para ventilação do ambiente.

Ao instalar os aparelhos de ar-condicionado, observe se a distância entre o forro instalado e o ponto de Split é o suficiente para acomodá-lo.

Para fixação de acessórios ou pendentês no teto, é necessário verificar o uso de buchas especiais, caso a furação seja no forro de gesso ou no preenchimento de siporex existente na laje nervurada nos pavimentos tipo.

5.14 ÁREAS IMPERMEABILIZADAS (ÁREA DE SERVIÇO, BANHEIROS E SACADAS)

Não utilizar ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer material pontiagudo para limpeza do ambiente.

Manter os ralos sempre limpos nas áreas descobertas.

NÃO perfurar pisos, pois isto pode danificar a impermeabilização e provocar infiltrações.

Nota: Para a instalação de redes de proteção chamar empresa especializada, para assegurar

que a impermeabilização não seja prejudicada.

5.15 INSTALAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA

Não é recomendável abrir furos ao redor do quadro de distribuição. Não utilizar panos abrasivos na limpeza.

Quando for instalar os armários próximos às tomadas, é comum os marceneiros recortarem a madeira e reinstalarem as tomadas no próprio corpo do armário. Neste caso, é preciso que o isolamento seja perfeito e que o fio utilizado seja compatível com a instalação original.

Nota: Em caso de incêndio, desligue o disjuntor geral do quadro de distribuição de sua unidade.

NÃO sobrecarregar os circuitos com a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito (utilização de benjamins – T – nas tomadas).

Utilizar proteção individual (ex.: estabilizadores, filtros de linha e outros) para equipamentos mais sensíveis (como computadores e central de telefone).

Somente instale lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto.

Em caso de sobrecarga em um circuito, o disjuntor deve ser ligado somente após o desligamento do equipamento que a provocou. Caso venha a desligar-se novamente, chame um técnico especializado para verificar o problema.

Quando o imóvel estiver desabitado, recomenda-se desligar o disjuntor geral no quadro de distribuição. Caso o ar condicionado não estiver instalado, deixe o respectivo disjuntor desligado.

Ao adquirir um aparelho elétrico, verifique se o local definido para a sua instalação está provido de condições adequadas conforme a especificação do fabricante e do projeto, a fim de não produzir correntes elétricas nos circuitos que ultrapassem a sua capacidade dimensionada, pois ocorrerá sobrecarga.

Os disjuntores dos circuitos sobrecarregados desligam-se automaticamente e a corrente elétrica é cortada imediatamente. Caso isto não ocorra, poderá haver superaquecimento da fiação e do aparelho elétrico ligado, o que poderá provocar riscos de incêndio e danos nas instalações elétricas e nos aparelhos.

Caso o DR (Disjuntor Residencial de Segurança) desarme seguidamente, não force o dispositivo e procure o equipamento elétrico que poderá estar causando fuga de corrente.

A instalação de luminárias deve ser executada por profissional habilitado, atento ao total isolamento dos fios.

Efetue a limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelhos, tampas de quadros, etc.) somente com pano ligeiramente úmido.

5.16 INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE TV

É recomendado que um funcionário do condomínio acompanhe os técnicos e instaladores das empresas de TV por assinatura com o objetivo de preservar a integridade do sistema coletivo. Se for preciso trocar ou mudar os cabos existentes, solicitar que o prestador de serviço traga um ajudante para que os cabos e conexões já feitos não sejam desconectados ou arrancados no momento da instalação.

5.17 LOUÇAS SANITÁRIAS

Para a limpeza das louças, use água, sabão neutro e detergente não agressivo. Para a limpeza dos cromados e aço inox, use sabão neutro, água e um pano macio tipo flanela.

Mantenha o sifão sifonado das saídas de esgoto da pia instalado de maneira correta e fazendo a sifonagem a fim de manter o fecho hídrico e evitar o mau cheiro proveniente da rede de esgoto.

Substitua os vedantes das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a boa vedação e evitar vazamentos.

Caso necessite fazer qualquer tipo de reparo, feche o registro geral do sistema.

É proibido lavar louças e utensílios nos lavatórios dos banheiros.

Caso ocorra o disparo de alguma válvula de descarga, feche o registro interno, chamando imediatamente um profissional qualificado para fazer os devidos reparos.

Não suba ou se apoie sobre o vaso sanitário e lavatório, pois poderá ocasionar grave acidente com sua quebra ou tombamento.

5.18 METAIS SANITÁRIOS

Limpeza periódica do material, pelo menos uma vez por semana, apenas com pano macio, água e sabão neutro.

Limpar com pano umedecido em água e detergente neutro e não utilizar abrasivos.

Limpe periodicamente os aeradores (bicos removíveis das torneiras), pois é comum o acúmulo de resíduos.

Não aperte em demasia os registros, torneiras, misturadores ou monocomando ao fechá-los.

Ao instalar filtros, torneiras etc., não os atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação, provocando vazamentos.

5.19 PINTURA

Para limpeza da superfície pintada, usar água com detergente líquido neutro e esponja macia. A limpeza deverá ser feita de forma suave e homogênea, em toda a superfície pintada. Enxaguar com água limpa. O uso de produtos abrasivos pode danificar a superfície pintada. Não limpar a pintura com pano seco, pois poderá ocorrer o polimento da superfície (manchas brilhantes).

As paredes, quando manchadas de pó ou de líquidos, devem ser limpas suavemente com pano branco ou esponja limpa (não abrasiva) e umedecida, utilizando sabão neutro ou de glicerina. Areje os ambientes para evitar o aparecimento de mofo ou caruncho, principalmente naqueles voltados para o lado sul. Logo que o mofo se manifeste, combata-o com o uso de detergentes à base de cloro, sendo o mais recomendável uma solução de água sanitária diluída em água.

5.20 PEDIDOS DE LIGAÇÕES PÚBLICAS

5.20.1 Elétrica

Para solicitar a ligação de luz, cada morador deve ir pessoalmente até uma loja de atendimento da CELESC munido de documentos, com as informações abaixo:

Capacidade do Disjuntor: 50 Amperes

Bitola do Fio: 10 mm

Carga: Prumada 1 (26.700 Watts) e Prumadas 2 e 3 (26.740 Watts)

Tipo de Ligação: Trifásico

Atenção: A cobertura tem as seguintes especificações:

Capacidade do Disjuntor: 63 Amperes

Bitola do Fio: 16 mm

Carga da Unidade: 36.200 Watts

Tipo de Ligação: Trifásico

Endereço do imóvel: Rua Bocaiúva, 2081- CEP 88015-530 - Centro, Florianópolis/SC.

Nota: Antes de ir à CELESC aconselhamos entrar em contato para verificar os documentos que devem ser levados quando for solicitar a ligação de sua unidade.

5.21 QUADROS DE DISTRIBUIÇÃO

Cada apartamento possui um quadro de distribuição de circuitos elétricos – QDC – instalado na sua área de serviço.

O quadro de disjuntores abriga os disjuntores (chaves elétricas) que protegem os circuitos elétricos. Esses circuitos são dimensionados de acordo com a capacidade prevista para os pontos elétricos de sua área de abrangência.

Na eventualidade de uma sobrecarga, o disjuntor de proteção do circuito desarma-se automaticamente, interrompendo o fornecimento de energia.

Desse modo, quaisquer alterações que acarretem acréscimo de carga (acréscimo de pontos de luz, instalação de aparelhos com potência não prevista em projeto, etc.) desequilibram o sistema e são de inteira **responsabilidade do proprietário e/ ou condomínio.**

Os quadros de distribuição de circuitos elétricos – QDC – foram testados e estão de acordo, com o projeto e identificados pelo fabricante.

5.22 LIMPEZA DA UNIDADE, MUDANÇA E TRANSPORTE

Antes de realizar sua mudança para o imóvel, verifique a necessidade de uma limpeza minuciosa,

A CONSTRUTORA entrega sua unidade livre dos resíduos mais grossos, como restos de massa, cimento e tinta. Existe a possibilidade de os revestimentos estarem com alguma poeira de gesso, massa corrida ou rejunte, facilmente retirada com água e detergente neutro.

Para realizar serviços de mudança e transporte de móveis, siga o Regimento Interno do Condomínio, que deve prever a forma para o transporte adequado levando em consideração as dimensões e a capacidade de elevadores, escadarias, rampas e vãos livres das portas.

Nota: Lembre-se de fazer uso da capa de proteção nos elevadores caso sejam utilizados para realizar mudança ou transportar móveis.

Se for necessário o içamento de móveis para entrada pelas janelas ou sacadas, sob nenhuma hipótese deve-se:

- Usar a estrutura de alumínio dos guarda-corpos como apoio para guinchos ou equipamentos semelhantes.
- Neste caso utilizar sempre empresas especializadas e autorização condominial.

5.23 AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

Ao adquirir qualquer equipamento, verifique primeiramente a compatibilidade da sua tensão (voltagem) e potência, que deverá ser no máximo igual à tensão e à potência dimensionadas no projeto para cada circuito.

A tensão das tomadas é de 220 V.

Na instalação de luminárias, solicite ao profissional habilitado que esteja atento ao total

isolamento dos fios.

Para a sua orientação, o consumo de energia de seus equipamentos é calculado da seguinte forma: consumo (kWh) = potência x quantidade de horas por mês.

6. MANUTENÇÃO

Como qualquer bem de consumo, o imóvel, a partir do término de sua produção, necessita de manutenção periódica, efetuada pelo proprietário ou responsável por ele designado. Essa conservação permanente é importante para manter e maximizar a vida útil do conjunto da edificação.

Um dos assuntos mais importantes em um condomínio é justamente a manutenção tanto no que concerne ao perfeito funcionamento de todos os equipamentos, componentes, sistemas e instalações, como na preservação do valor patrimonial do imóvel.

A conservação dos equipamentos, componentes, sistemas e instalações, constitui obrigação permanente do proprietário de unidade autônoma, e do condomínio, na pessoa do síndico. Provada sua culpa ou desinteresse (negligência), cabe a estes a responsabilidade no caso de danos causados a condôminos ou a terceiros.

O proprietário responderá individualmente pela realização do programa de manutenção de sua unidade autônoma, e solidariamente pela das áreas comuns.

Ao proprietário cabe inspecionar periodicamente os equipamentos, instalações e sistemas de sua unidade autônoma, a fim de constatar eventuais desconformidades.

Para manter a beleza do seu imóvel e conservar a sua vida útil, os elementos, componentes, instalações, equipamentos e sistemas, deverão ser utilizados de acordo com as recomendações de uso e manutenção dos itens abaixo. Caso contrário, haverá a perda da garantia, não se responsabilizando a CONSTRUTORA pelos reparos e por eventuais perdas e danos.

6.1 PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

6.1.1 Instalações Hidráulicas

Por longos períodos de ausência na utilização das áreas molhadas, deve-se sempre manter os registros fechados.

As tubulações que não são constantemente usadas (ladrão) devem ser acionadas a cada 6 (seis) meses, de forma a evitar entupimentos, devido às sujeiras, etc.

Verifique a cada 6 (seis) meses os ralos e os sifões de louças, tanques, lavatórios e pias.

Verifique, e se necessário substitua anualmente os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.

Verifique a estanqueidade da válvula de descarga do vaso sanitário periodicamente.

Nota: Esses serviços de manutenção preventiva devem ser realizados por pessoas autorizadas e capacitadas para tal.

Mantenha o registro geral de cada ambiente totalmente aberto quando estiver em uso, ou totalmente fechado quando for realizar algum reparo ou instalação. A posição intermediária poderá danificar o registro.

No caso de ser necessária a perfuração de qualquer parede, deve-se ter a máxima atenção para não atingir as tubulações embutidas. Em caso de dúvida, verifique a planta de instalações entregue a cada morador quando do recebimento da sua unidade.

Nota: Em caso de dúvidas entre em contato com o Síndico.

Caso seja danificada a instalação hidráulica embutida nas paredes, feche imediatamente o registro geral do local e providencie o reparo.

É de responsabilidade exclusiva do proprietário, qualquer problema na sua unidade e em unidades vizinhas em decorrência deste incidente.

Ao instalar filtros, torneiras, chuveiro, entre outros, tenha cuidado, pois o excesso de força no atarraxamento da peça poderá danificar a saída da tubulação, provocando vazamentos.

Verifique mensalmente a existência de perdas de água (torneiras pingando, vaso sanitário escorrendo etc.).

Evite, terminantemente, o mau uso de jogar detritos de comidas e qualquer outro tipo de resíduo nas pias das cozinhas, tanque e lavatórios.

Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários, tais como: fio dental, absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, folhas de papéis, cotonetes, cabelos etc., que são as causas frequentes de entupimentos.

Banheiros e área de serviço sem utilização por longos períodos podem ocasionar mau cheiro, em função da ausência de água nos ralos e sifões. Para evitar, basta colocar água nos ralos a fim de manter o fecho hídrico e evitar o mau cheiro proveniente da rede de esgoto.

6.1.2 Ar Condicionado

Recomendamos a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva e corretiva do sistema.

6.1.3 Comunicação

6.1.3.1 Telefonia

Recomendamos a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva e corretiva do sistema.

6.1.3.2 Interfone

Recomendamos a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva e corretiva do sistema de interfones, devendo ser realizada mensalmente uma vistoria no sistema instalado. Contudo o proprietário poderá solicitar junto à empresa se o sistema foi verificado:

- O nível de umidade, nível de tensão elétrica e conexões dos equipamentos externos trimestralmente.
- A tensão de alimentação (220v) dos equipamentos principais trimestralmente.
- As conexões e conectores nos quadros e caixas do sistema semestralmente.

6.1.4 Vedações

Procure manter os ambientes bem ventilados, pois nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes decorrente de condensação de água por deficiente ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro).

Caso haja necessidade de instalação de rede de proteção, seguir padrão estabelecido pelo condomínio. Também deve-se verificar se os parafusos estão vedados a fim de evitar infiltrações.

Não utilizar pregos para a fixação de quadros e outros tipos de objetos; utilizar sempre parafuso com bucha.

Não construir nem demolir parede total ou parcialmente em sua unidade e/ ou área comum, sem a consultar à CONSTRUTORA e um profissional habilitado.

Não realizar furos nas paredes sem antes consultar os projetos das instalações, pois poderá causar danos na sua unidade e/ou em unidades vizinhas e/ou áreas comuns.

Nota: Não é permitido de forma alguma o fechamento de sacada. Caso isto ocorra haverá perda de garantia.

6.1.5 Revestimentos Internos

6.1.5.1 Pisos e Paredes

O piso e as paredes dos banheiros, cozinha e área de serviço das unidades privativas são revestidos com peças cerâmicas assentadas com argamassa colante. As especificações técnicas estão descritas na TABELA DE ESPECIFICAÇÕES anexo a este documento.

6.1.5.2 Rejunte

Verifique e complete o rejuntamento quando aparecer alguma falha, chame um profissional para refazer este rejunte.

6.1.5.3 Piso Laminado

Para manutenção do piso observe as orientações abaixo:

1º Nunca utilize cera nem materiais abrasivos (lixa, sapólio, palha de aço) na limpeza do piso laminado.

2º Durafloor é resistente à umidade, mas não é à prova d'água. Portanto, quando houver queda de líquido, seque-o imediatamente.

3º Em cadeiras e outros móveis, utilize sempre rodízios de poliuretano ou silicone em vez dos de nylon. Isso evita o desgaste prematuro do piso.

4º Coloque capacho nas portas de entrada para minimizar o acúmulo de detritos nas solas dos sapatos.

5º Aplique feltro nos pés dos móveis para reduzir o atrito e evite a movimentação dos mais pesados.

6º Não deixe o piso laminado exposto diretamente à ação de líquidos, evitando, por exemplo, derramamento de água, janela aberta com chuva, urina de animais domésticos etc.

7º Em janelas com incidência de luz solar direta, use cortinas ou persianas.

8º Nunca fixe parafusos ou objetos no piso e no contrapiso sem consultar antes o fabricante.

9º Os produtos Durafloor têm proteção contra cupins devido ao seu processo tecnológico de fabricação. Para que essa proteção seja eficaz, a instalação deverá ser realizada em local livre de infestação de cupins. Recomendamos que ambientes propícios a este inseto sejam dedetizados por empresa especializada e com registro no CRQ.

10º Nunca utilize fitas adesivas coladas diretamente nos rodapés, pois sua retirada pode causar danos ao produto.

Nota: Maiores informações podem ser obtidas pelo contato: 0800 770 3872.

6.1.6 Esquadrias e Vidros

6.1.6.1 Esquadrias de Alumínio

Cuidados para bom funcionamento: Nunca feche as janelas ou portas com força excessiva.

A limpeza das esquadrias, como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com uma solução de água e detergente neutro, a 5%, com auxílio de esponja ou pano macio, observando-se os intervalos de tempo abaixo indicados, conforme ABNT NBR 12609:2017.

Ambiente Típico	Periodicidade	
	Pintura	Anodização
Urbano/ Rural	12 meses	18 meses
Litorâneo	3 meses	12 meses
Industrial/Marítimo	3 meses	6 meses

As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam constantemente limpos, para se evitar o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, ao mesmo tempo em que comprometem o desempenho das roldanas exigindo sua troca precoce.

Não usar, em hipótese alguma, fórmulas de detergentes ou saponáceos, esponjas de aço, de qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo.

Não usar produtos ácidos ou alcalinos. Sua aplicação poderá manchar a anodização e tornar a pintura opaca.

Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza de "cantinhos" de difícil acesso. Esta operação poderá ser feita com o auxílio de um pincel de cerdas macias embebido em uma solução de água e detergente neutro, a 5%.

Não usar produtos derivados de petróleo (vaselina, removedores, thinner, etc.).

O uso de tais produtos, num primeiro instante, pode deixar a superfície mais brilhante e bonita. Porém, em sua fórmula existem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão de forma abrasiva, reduzindo, em muito, a vida do acabamento superficial do alumínio. De outro lado, os derivados de petróleo, podem ressecar plásticos e borrachas, fazendo com que percam a sua ação vedadora.

Em caso de dúvida, antes de utilizar qualquer produto que possa pôr em risco a beleza e o funcionamento de suas portas ou janelas, entre em contato com o Fornecedor pelo (48) 2106-6600.

Lubrificando: Todas as articulações e roldanas trabalham sobre uma camada de nylon autolubrificante, razão porque dispensam qualquer tipo de graxa ou óleo. Estes produtos não devem ser aplicados nas esquadrias, pois em sua composição poderá haver a presença de

ácidos e outros aditivos não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias.

Nota: Em caso de reformas no seu apartamento, evitar contato das esquadrias com materiais de construção principalmente cimento, massa corrida e tintas em geral.

Se houver contato, retirar o produto ainda fresco, e nunca utilizar espátulas de aço e produtos químicos para retirar as sujeiras. Nesses casos de reforma, sugere-se isolar as esquadrias.

Vidros: Para a limpeza dos vidros utilize uma solução de sabão neutro e água, ou vinagre e água, aplicado com um pano macio. Logo após lave o vidro com água limpa, seque rapidamente com um pano seco limpo. Em seguida, seque o restante da esquadria.

Se houverem manchas ou etiquetas difíceis de remover, e forem utilizados materiais com componentes químicos, estes materiais não deverão escorrer para a janela.

Também não deve ser feita marcações superficiais com o emprego do gesso, cal, fita crepe e isolante com colas de origem desconhecidas, sobre o vidro.

Nota: Examine o vidro, caso contenha fissura, contate o fabricante da esquadria para tomar as ações cabíveis.

Também não deve ser feita marcações superficiais com o emprego do gesso, cal, fita crepe e isolante com colas de origem desconhecidas, sobre o vidro.

6.1.6.2 Esquadrias de Madeira (Portas, Vistas e Rodapés)

Manter a pintura e seguir as orientações quanto à limpeza.

6.1.7 Antena Coletiva

É recomendado que um funcionário do condomínio acompanhe os técnicos e instaladores das empresas de TV por assinatura com o objetivo de preservar a integridade do sistema coletivo.

Quando for preciso trocar ou mudar os cabos existentes, solicitar que o prestador de serviço traga um ajudante para que os cabos e conexões já feitas não sejam desconectados ou arrancados no momento da instalação.

6.1.8 Forro de Gesso

Nunca molhe o forro com água ou produtos abrasivos (para limpeza, utilize pano úmido).

Priorize a ventilação dos ambientes para evitar fungos ou bolores.

6.1.9 Impermeabilização

Inspecionar periodicamente os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois através das falhas poderão ocorrer infiltrações de água.

Em caso de constatação de defeito na impermeabilização, contratar empresa ou profissional

capacitado para efetuar o reparo.

No item 4 deste Manual tem a lista de fornecedores, sendo identificado a empresa responsável pela impermeabilização no Residencial Forte de Sant' Ana.

6.1.10 Instalação de Gás

A manutenção preventiva deverá ser feita, preferencialmente, pela empresa executante da obra. A informação deste Fornecedor consta no item 4 deste Manual.

6.1.11 Instalação de Energia Elétrica

Como tudo que é manuseado e colocado em funcionamento está sujeito ao desgaste, a instalação elétrica também necessita de manutenção periódica preventiva. Tal manutenção é extremamente simples, e deve ser executada com os disjuntores desligados.

Nota: Somente permita que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos da sua unidade.

Quando for verificar qualquer problema elétrico, utilize sapatos com sola de borracha e nunca segure dois fios ao mesmo tempo.

Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e/ou reapertos dos componentes, desligue os disjuntores correspondentes.

Teste, a cada 6 (seis) meses, o disjuntor DR, apertando o “botão de teste”. Caso constate algum problema, chame técnico habilitado para efetivar a troca.

Verifique o estado dos contatos elétricos, substituindo suas peças que apresentem desgaste, quando necessário (tomadas, interruptores, pontos de luz).

Reaperte, a cada ano, todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz) com a energia desligada.

Se forem verificadas a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, a sobrecarga de circuitos, a não proteção individual de equipamentos sensíveis e a não realização das manutenções preventivas necessárias, acarretará perda da garantia.

6.1.12 Metais Sanitários

Ocorrendo eventual necessidade de manutenção em seu produto, utilize a rede de Postos Autorizados de Assistência Técnica Docol e Deca, conforme indicado no item 4 – Fornecedores neste documento.

6.1.13 Pintura

Para a manutenção do aspecto estético, recomenda-se que seja feita limpeza periódica anualmente na superfície pintada para a remoção de maresia, poluição, microrganismos e

outros contaminantes/sujeiras.

A pintura do seu imóvel necessitará de uma manutenção periódica de repinturas em paredes e tetos.

Toda vez que for realizada uma repintura, deve-se realizar o tratamento das fissuras evitando infiltrações futuras.

6.2 REGISTROS

É importante que cada morador do Empreendimento mantenha os registros das manutenções realizadas, conforme item: 7.3 da ABNT NBR 5674/2012: “Devem ser mantidos os registros legíveis e disponíveis para prover evidências da efetiva implementação do programa de manutenção, do planejamento, das inspeções e da efetiva realização das manutenções”.

Esta solicitação é tanto para o morador como para o condomínio.

Recomenda-se que cada registro contenha:

- a) identificação;
- b) funções dos responsáveis pela coleta dos dados que compõem o registro;
- c) estabelecimento da forma de arquivamento do registro;
- d) estabelecimento do período de tempo pelo qual o registro deve ficar armazenado, assegurando sua integridade.

A organização e a coleta de dados devem ser registradas de forma a indicar os serviços de manutenção preventiva e corretiva, bem como alterações realizadas.

6.2.1 Arquivo

Toda a documentação dos serviços de manutenção executados deve ser arquivada como parte integrante do manual de uso, operação e manutenção da edificação.

Esta documentação deve ficar sob a guarda do responsável legal (proprietário ou síndico).

Toda esta documentação, quando solicitada, deve ser prontamente recuperável e estar disponível aos proprietários, condôminos, construtor/incorporador e contratado, quando pertinente.

Quando houver troca do responsável legal (proprietário ou síndico), toda a documentação deve ser formalmente entregue ao sucessor.

6.2.2 Incumbências ou Encargos

As informações citadas abaixo foram extraídas da ABNT NBR 5674/2012 – Manutenção de Edificações – Requisitos para o Sistema de Gestão de Manutenção.

- O proprietário de uma edificação, o síndico ou a empresa terceirizada responsável pela gestão da manutenção deve atender aos requisitos da ABNT NBR 5674/2012.

Também às normas técnicas aplicáveis e ao manual de uso, operação e manutenção da edificação.

- O proprietário de uma edificação ou o condomínio deve fazer cumprir e prover os recursos para o programa de manutenção preventiva das áreas comuns.

- O proprietário ou o síndico pode delegar a gestão da manutenção da edificação à empresa ou profissional contratado. A empresa ou o profissional deve responder pela gestão do sistema de manutenção da edificação, ficando sob sua incumbência:

a) assessorar o proprietário ou o síndico nas decisões que envolvam a manutenção da edificação, inclusive sugerir a adaptação do sistema de manutenção e planejamento anual das atividades, conforme indicado nas Seções 4 e 5 da ABNT NBR 5674/2012;

b) providenciar e manter atualizados os documentos e registros da edificação e fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, como contratos, notas fiscais, garantias, certificados etc;

c) implementar e realizar as verificações ou inspeções previstas no programa de manutenção preventiva;

d) elaborar as previsões orçamentárias;

e) supervisionar a realização dos serviços de acordo com as Normas Brasileiras, projetos e orientações do manual de uso, operação e manutenção da edificação que atenda à ABNT NBR 14037/ 2014;

f) orçar os serviços de manutenção;

g) assessorar o proprietário ou o síndico na contratação de serviços de terceiros para a realização da manutenção da edificação;

h) estabelecer e implementar uma gestão do sistema dos serviços de manutenção, conforme esta Norma;

i) orientar os usuários sobre o uso adequado da edificação em conformidade com o estabelecido no manual de uso, operação e manutenção da edificação;

j) orientar os usuários para situações emergenciais, em conformidade com o manual de uso, operação e manutenção da edificação.

Nota: No caso de revenda, o proprietário obriga-se a transmitir as orientações sobre o uso adequado, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando os

documentos e manuais correspondentes. Em casos de locação é aconselhável o proprietário fornecer cópia do Manual do Proprietário ao inquilino.

A partir da entrega da unidade a ZITA não tem mais acesso a esta área, salvo para realizar inspeções técnicas no intuito de verificar o cumprimento das obrigações de conservação e manutenção pelo proprietário. A entrada nas áreas privativas dependerá de prévio ajuste com o proprietário.

IMPORTANTE: caso o proprietário venha a fechar a sacada com vidro total ou parcialmente, a ZITA não se responsabiliza pela vedação deste sistema e haverá perda de garantias.

6.3. INSPEÇÕES

Conteúdo básico do Relatório de Inspeção - As informações citadas abaixo foram extraídas da ABNT NBR 5674/2012 – Manutenção de Edificações – Requisitos para o Sistema de Gestão de Manutenção.

- As inspeções devem ser feitas atendendo aos intervalos constantes do manual elaborado pelo incorporador/construtor conforme a ABNT NBR 14037/2014 e do programa de manutenção de cada edificação.

- As inspeções devem ser realizadas por meio de modelos elaborados e ordenados de forma a facilitar os registros e sua recuperação, considerando:

- a) um roteiro de inspeções dos sistemas, subsistemas, elementos, equipamentos e componentes da edificação;
- b) as formas de manifestação esperadas da degradação natural dos sistemas, subsistemas, elementos e equipamentos ou componentes da edificação associadas à sua vida útil, conforme indicações do manual e que resultem em risco à saúde e segurança dos usuários;
- c) as solicitações e reclamações dos usuários ou proprietários.

6.3.1 Os relatórios das inspeções devem:

- a) descrever a degradação de cada sistema, subsistema, elemento ou componente e equipamento da edificação;
- b) apontar e, sempre que possível, estimar a perda do seu desempenho;
- c) recomendar ações para minimizar os serviços de manutenção corretiva;
- d) conter prognóstico de ocorrências.

7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

7.1 MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE

7.1.1 Recomendações Para o Uso Racional de Água

Em primeiro lugar, praticar o uso racional da água significa mudar hábitos e costumes, assim você pode seguir os exemplos abaixo:

- Ao escovar os dentes ou fazer a barba, mantenha a torneira fechada até a hora de enxaguar ou lavar o rosto;
- Quando lavar roupas junte uma quantidade suficiente para lavar de uma vez, aproveitando a capacidade total de sua máquina de lavar;
- Procure conhecer a planta do seu apartamento e por onde passam os encanamentos embutidos. Nas áreas úmidas ou onde a pintura estiver descascando, pode haver vazamento, assim é importante consultar um encanador de sua confiança;
- Verifique mensalmente a conta de água para analisar o consumo e checar o funcionamento dos medidores ou a existência de vazamentos. Em caso de oscilações, chame a concessionária para inspeção (essa prática também pode ser adotada para uso de gás).

Também pode ser feito o acompanhamento pela conta de água, o volume consumido em sua unidade todos os meses. Multiplique o volume consumido em m³ por 1000 para obtê-lo em litros. Divida este valor por 30/ 31 (dias) para obter o consumo diário. Divida este resultado pelo número de pessoas que moram em sua casa para obter o consumo diário por pessoa (litros/pessoa/dia). Se este valor resultar em aproximadamente 150 litros, a sua família está praticando o uso racional de água.

7.1.2 Recomendações Para o Uso Racional de Energia Elétrica

Os consumidores podem combater o desperdício de energia e, conseqüentemente, reduzir sua conta. Confira abaixo algumas dicas para o uso racional de energia elétrica:

- Nos dias quentes, deixe a chave do chuveiro na posição verão, quando for chuveiro elétrico.
- Prefira a luz natural durante o dia.
- Utilize lâmpadas LED's que são mais econômicas nos locais onde as luzes precisam ficar acesas por mais tempo.
- Apague a luz ao deixar algum cômodo de sua residência.
- Não forre as prateleiras da geladeira e não coloque roupas para secar atrás do equipamento, pois essas ações fazem o aparelho consumir mais energia elétrica.

- Não deixe a geladeira aberta por muito tempo e mantenha a borracha de vedação da porta sempre em boas condições.
- Não vale a pena desligar a geladeira como forma de economizar energia, pois esse eletrodoméstico leva aproximadamente 10 horas para perder a refrigeração interna depois de desligado. Na hora em que for ligado novamente vai funcionar até resfriar por completo e, por isso, a energia que foi poupada durante o tempo em que ficou desligado não será compensada. Desligar a geladeira só é interessante quando o período sem uso for longo.
- Prefira eletrodomésticos com o selo do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica (Procel). O selo indica quais produtos são mais econômicos.
- Aproveite, ao máximo, o calor do sol para secagem das roupas para reduzir uso da secadora.

7.1.3 Recomendações Sobre como Separar os Resíduos para Coleta Seletiva

Para participar da coleta seletiva da COMCAP, separe os materiais recicláveis em sacos plásticos, preferencialmente de cor clara, e disponibilize-os nos dias e horários conforme informação do condomínio.

Resíduo	Sim	Não
Papel/ papelão	Jornais, revistas, folhas, caixas longa vida (Tetrapak).	Papel carbono, celofane, amanteigado, parafinado, papéis engordurados ou sujos, fitas e etiquetas adesivas e fotografias.
Metal	Latas limpas de bebidas e alimentos, panelas, parafusos e pregos, fios elétricos e objetos de ferro ou latão.	Latas contendo tintas, vernizes, etc. Aerossóis, esponjas de aço.
Plástico	Copos, garrafas, frascos de produtos de limpeza e higiene pessoal, sacos e sacolas, utensílios plásticos usados, baldes, canetas, brinquedos, isopor,	Embalagens metalizadas, adesivos, cabos de panela, espuma de colchão, esponjas de cozinha e embalagens de produtos tóxicos.
Vidro	Garrafas, potes, frascos em geral, frascos de medicamentos vazios.	Espelhos, vidros temperados, vidros refratários, louças de porcelana ou cerâmica, cristais.
Outros	Isopor	Couros (calçados e bolsas) e tecidos.

O lixo reciclável coloca-se no contentor de cor azul claro e o lixo orgânico coloca-se no contentor de cor laranja.

O horário de coleta seletiva pode ser verificada junto ao síndico ou diretamente no site da COMCAP.

Abaixo seguem informações do que pode ou não ser destinado à coleta seletiva.

- O lixo úmido (cascas de frutas e legumes, sobras de alimentos) pode ser reaproveitado na compostagem, para a produção de adubo para hortas e jardins.

- Óleo de cozinha pode ser reciclado com o programa da Associação Comercial e Industrial de Florianópolis (Acif), parceira da Comcap. Pontos de entrega indicados no endereço www.acif.org.br/reoleo

- De acordo com o art. 33 da Lei nº 12.305, resíduos e embalagens de agrotóxicos, pilhas e baterias, pneus, resíduos e embalagens de óleos lubrificantes, lâmpadas, produtos eletrônicos e seus componentes devem ser entregues diretamente aos comerciantes, distribuidores, fabricantes ou importadores.

- Não estacione veículos na via pública em dias e horários de coleta.

- Não deposite lixo nas calçadas, terrenos ou valas.

- Embrulhe materiais pontiagudos (cacos de vidro ou cortantes) visando evitar acidentes.

7.2 SEGURANÇA

7.2.1 Recomendações para Situações de Emergência

Verifique se há critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgãos oficiais e de concessionárias.

Verifique com o síndico se foi contratado seguro contra incêndio e outros sinistros (obrigatório) que abranjam todas as unidades, partes e objetos comuns.

Garanta a utilização adequada dos ambientes para os fins aos quais foram destinados, evitando utilizá-los para o armazenamento de materiais inflamáveis e outros não autorizados.

Garanta a utilização adequada dos equipamentos das áreas comuns para os fins para os quais foram projetados.

Por questão de segurança, a velocidade máxima nas garagens deve ser respeitada conforme definição da Assembléia do Condomínio.

Uso dos Extintores

Os extintores são agentes de extinção de incêndio exigidos em todas as edificações (pequenas ou grandes) para o combate de pequenos focos de incêndio.

Nota: Há vários tipos de extintores de incêndio, cada um contendo uma substância diferente e servindo para diferentes classes de incêndio.

Extintor com gás carbônico: indicado para incêndios de classe C (equipamento elétrico energizado), por não ser condutor de eletricidade. Pode ser usado também em incêndios de classes A e B.

Extintor com pó químico seco: indicado para incêndio de classe B (líquidos inflamáveis). Age por abafamento. Pode ser usado também em incêndios de classes A e C.

Extintor com espuma mecânica: indicado para incêndios de classe B (líquidos inflamáveis) e também para incêndios de classe A (aparas de papel e madeiras) pelo seu efeito de umectação, entretanto, não se pode utilizar em incêndios de classe C, com aparelhos elétricos e/ou energizados. Age por abafamento.

7.2.2 Falha no Sistema Elétrico

Muitas pessoas não sabem, mas um choque elétrico pode matar. Aprenda a evitá-lo.

Não ligue mais de um aparelho elétrico na mesma tomada. Se a corrente elétrica está acima do que a fiação suporta, ocorre um superaquecimento dos fios, o que pode provocar o início de um incêndio.

Não utilize fios elétricos descascados ou estragados, pois quando encostam um no outro, provocam curtos circuitos e faíscas que podem ocasionar um incêndio.

De tempos em tempos, faça uma revisão nos fios dos aparelhos elétricos e na instalação elétrica da sua casa.

Se algum aparelho elétrico ou tomada apresentar defeito, não pense duas vezes para mandar consertá-los.

Não faça ligações provisórias. A fiação deve estar sempre embutida em eletrodutos.

Caso note aquecimento dos fios, desarmamento de disjuntores, queima de fusíveis, chame um técnico qualificado para fazer uma revisão.

7.2.2.1 Recomendações para Evacuação da Edificação

Em caso de emergência e vendo a necessidade da evacuação do edifício, siga os passos a seguir:

Mantenha a calma;

Desça para o térreo através da escada enclausurada;

Não utilize os elevadores de forma alguma;

Desça sempre pelo lado direito da escada, isso ajudará na organização da descida e facilitará o trabalho de quem precisar subir para combater o fogo.

7.2.3 Curto Circuito em Instalações Elétricas

Em caso de curto circuito nas instalações elétricas da edificação, os disjuntores (do quadro de comando) desligam-se automaticamente, desligando também as partes afetadas pela anormalidade.

Se isso acontecer, chame imediatamente a empresa responsável pela manutenção das instalações do condomínio, fazendo contato com o zelador/gerente predial e/ou administradora para informar o ocorrido. Depois de sanado o problema, retorne o disjuntor à sua posição inicial.

Em caso de curto circuito em equipamentos ou aparelhos, se você optar por não chamar um técnico habilitado, desarme manualmente o disjuntor correspondente ou a chave geral. Se não for identificado onde ocorreu o curto, ainda com todas as chaves desarmadas, arme apenas a chave geral e o DR (Interruptor Diferencial). Em seguida, arme chave por chave até o DR desarmar totalmente, indicando onde está o problema.

7.2.4 Vazamento em Tubulações Hidráulicas

No caso de ocorrer algum vazamento na tubulação de água quente ou fria, a primeira providência a ser tomada é o fechamento dos registros correspondentes.

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

7.2.5 Entupimento em Tubulações de Esgoto e Águas Pluviais

Se identificar 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.

7.2.6 Fissuras

Estas podem ser consideradas situações normais de um sistema construtivo em casos de:

Acomodação de elementos construtivos (recalque planejado);

Dilatações térmicas no complexo arquitetônico e camadas de acabamento;

Forças externas, como vento, vibrações de veículos, etc.

Com a variação de temperatura durante o dia, a movimentação do solo e a acomodação dos elementos da construção (novos moradores, instalação de móveis e etc.) os componentes de uma construção sofrem movimentação. Desta forma, os primeiros anos de um empreendimento geralmente são mais suscetíveis à fissuras, ao passo que também podem ocorrer ao longo de toda vida útil da construção.

As movimentações de estruturas causadas por variações térmicas, por exemplo, estão relacionadas com as propriedades físicas do material que as compõe e com a intensidade da variação da temperatura, ocasionando dilatação ou contração dos materiais.

O calor faz com que haja uma dilatação dos materiais. Quando a temperatura volta ao normal e ocorre a retração, pode haver formação de fissuras. Também podem acontecer em paredes por onde passam tubos que esquentam (como de água quente). Andares mais altos estão mais expostos às intempéries, como a ação do vento, da chuva e das diferenças de temperatura – tornando-se locais que mais comumente apresentam fissuras. Cantos de janelas, em função de variações de tensão dos materiais, geralmente tem o mesmo comportamento. Em caso de dúvidas, consulte um técnico habilitado para dar o suporte necessário.

7.2.7 Sifão (Banheiros/Cozinha/Área de Serviço)

É o dispositivo que recebe as águas utilizadas em pias e as conduz até o esgoto sanitário, ao mesmo tempo impede o retorno de gases. Para que o impedimento do retorno de gases seja executado com sucesso é necessário verificar:

Se a tubulação do sifão está sempre com água, pois é a água que impede a passagem dos gases;

No caso dos sifões articulados (maleáveis), o sifonamento é feito manualmente, se estiver em posição incorreta ele também possibilita a passagem de gases;

Se os anéis de vedação não estão ressecados, possibilitando a passagem dos gases da rede pública.

7.3 INFORMAÇÕES SOBRE MODIFICAÇÕES E LIMITAÇÕES

7.3.1 Orientações sobre Modificações e Reforma do Imóvel

O imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por profissionais habilitados, obedecendo à legislação brasileira, às normas técnicas da construção civil e às exigências legais.

Em caso de instalações de móveis, reformas ou modificações em seu imóvel, deve-se atender aos requisitos contidos na ABNT NBR 16280/2015 (Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas – Requisitos); bem como alguns cuidados a seguir:

- Alterações das características originais do imóvel podem afetar o desempenho dos seus sistemas (estrutural, térmico, acústico, condições de estabilidade, segurança, salubridade); e, além disso, também podem afetar as unidades vizinhas e as áreas comuns do edifício.

Antes de iniciar qualquer obra, reforma ou alterações nos projetos originais nos apartamentos, o proprietário e/ou inquilino (quando o apartamento estiver alugado) é obrigado a encaminhar ao responsável legal da edificação (síndico) o plano de reforma e as documentações necessárias que comprovem os itens abaixo:

- Atendimento à legislação vigente, normalização e regulamentos para a realização de reformas.
- Apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou RRT emitida pelo responsável técnico (engenheiro ou arquiteto).
- Além disso, o responsável pela unidade deve solicitar a autorização para entrada de insumos e pessoas contratadas para realização dos serviços de reforma.
- Durante a execução da reforma, o proprietário da unidade ou seu representante legal deve atentar que a mesma seja realizada dentro dos preceitos técnicos e legais, sem afetar os sistemas de segurança da edificação que devem permanecer em funcionamento ou, se necessário, devem ser previstos sistemas alternativos.
- Deve-se tomar medidas para que não ocorra obstrução, mesmo que temporária ou parcial, das saídas de emergência da edificação. Caso necessário, devem ser criadas rotas de fuga e saídas de emergência compatíveis com a ABNT NBR 9077/2001, que devem ser implementadas antes do início da reforma.
- Além disso, durante a realização dos serviços, devem ser implementados controles que validem as condições de terminalidade ou recebimento das etapas da obra, de modo a garantir o cumprimento dos requisitos legais e as especificações elencadas no plano, observadas as condições apresentadas no escopo da obra a ser realizada.
- Se for constatada a alteração do escopo da reforma, a obra deve ser imediatamente suspensa e proibido o acesso de materiais e funcionários.
- Toda a documentação deve ser submetida à nova análise pelo profissional habilitado, com sua aprovação, e somente após o comunicado formal ao proprietário, possuidor ou responsável legal, a obra pode ser retomada.
- Quando a obra interferir nos aspectos de segurança e uso da edificação, ações técnicas, legais e emergenciais cabíveis devem ser tomadas. Não obstante, as medidas para recuperação e restauro da segurança devem ser acionadas.
- Não poderão ser feitas reformas em elementos da fachada do edifício (janelas, sacadas, etc.) e nas áreas comuns do seu pavimento (hall e escadarias), sem a devida aprovação em

Assembléia, conforme especificado na Convenção do Condomínio. A referência é o Projeto Arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal.

- Consulte sempre um profissional qualificado para avaliar as implicações nas condições de estabilidade, segurança, salubridade e conforto decorrentes de modificações efetuadas.

Nota: Consultas diretamente à ZITA não implicam na sua aprovação ou responsabilidade. A aprovação de reformas é de responsabilidade do Condomínio.

O proprietário será o único e exclusivo responsável pelas alterações/modificações introduzidas após a sua imissão na posse da unidade autônoma, e responderá solidariamente ao condomínio quanto às realizadas nas áreas comuns. A substituição de elementos e componentes da edificação, tanto nas áreas privativas como nas áreas comuns, ensejará a perda da garantia, seja ela legal ou contratual.

Ao término da reforma deve haver atualização do manual de uso, operação e manutenção do edifício e o manual do proprietário, nos pontos em que as reformas interfiram conforme os termos da ABNT NBR 14037/2014.

A documentação das obras de reforma deve ser arquivada como parte integrante do manual de uso, operação e manutenção da edificação, ficando sob a guarda do responsável legal. A documentação da gestão da reforma deve ser arquivada, incluindo o termo de encerramento das obras emitido pelo executante, conforme Seção 7 ABNT NBR 16280/2015.

Além de que quando solicitada, a documentação deve estar disponível e prontamente recuperável, aos proprietários, condôminos, construtor/incorporador e contratado, quando pertinente.

O responsável legal deve manter a guarda da documentação referente às reformas e transferi-la integralmente e formalmente ao seu sucessor.

Os registros devem ser mantidos legíveis e disponíveis para prover as evidências da realização das obras segundo o plano de reforma aprovado. Estes registros devem conter no mínimo:

- Identificação da obra de reforma e data;
- Estabelecer a forma de arquivamento dos registros e garantia da sua integridade pelo prazo legal;
- Documentação fornecida em atendimento a 5.1 - ABNT/NBR: 16280/2015.

Diante disso, a ZITA não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas) e esses procedimentos acarretam perda de garantia da unidade.

Nota: Dúvidas consultar - ABNT/NBR: 16280/2015.

7.3.2 Orientações sobre Decoração

No momento da decoração, verifique no local as dimensões dos ambientes e espaços para evitar transtornos concernentes à aquisição de mobília e/ou equipamentos com proporções inadequadas.

É importante atentar também para a disposição das janelas, dos pontos de luz, das tomadas e dos interruptores, bem como dos demais equipamentos ou peças que já tenham sido recebidos com o seu imóvel.

Não encoste o fundo dos móveis nas paredes externas e internas que façam extremas com ambientes de áreas molhadas (exemplo: banheiros, cozinha e área de serviço) a fim de evitar umidade proveniente da condensação, sendo obrigatória a colocação de um isolante como manta termo acústica e/ou isopor, além de ventilação de no mínimo 1 (um) centímetro entre o fundo do armário e a parede.

Evite instalar papel de parede e móveis em parede de fachada (norte, sul, leste ou oeste). As variações de temperatura e umidade na parede de fachada são mais elevadas do que nas paredes internas. Isto pode prejudicar o desempenho e a vida útil dos materiais. Se ocorrer, verificar as recomendações de instalação de móveis acima.

Nos locais que possam apresentar umidade (por exemplo, sobre as pias), utilize sempre revestimento impermeável.

Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas, saboneteiras, papeladeiras, suportes) que necessitem de furação nas paredes de sua unidade, é importante tomar os seguintes cuidados:

- Observe se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas;
- Evite perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição e nos alinhamentos verticais de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;
- Caso seja necessário realizar furações em geral, dê preferência para furadeira e parafusos com bucha, independentemente de ser parede, teto ou piso. Quando for fazer qualquer tipo de furação, atente para o tipo de revestimento e para a espessura;
- Observe se o local escolhido não possui instalações (ex.: tubulações de água, luz, etc.), conforme detalhado nos devidos projetos;
- A colocação de redes e/ou grades em janelas deverá respeitar o estabelecido na Convenção do Condomínio. Tome os devidos cuidados técnicos para não ocorrerem infiltrações através das fixações externas.

Nota: Não cumpridas estas recomendações, a construtora não se responsabilizará por eventuais problemas ou danos nos móveis em caso de infiltrações nas paredes, sendo incabível o ressarcimento.

Os projetos de ar condicionado, arquitetônicos, telefônicos, elétricos, hidrossanitários, preventivos contra incêndio foram entregues no pen drive a cada condômino.

7.3.3 Informações sobre os Equipamentos

7.3.3.1 Fogão a Gás

As instalações foram executadas para fogão a gás (GN). Não é permitida a substituição do mesmo por fogão elétrico.

7.4 DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA LEGAL

O Condomínio recebeu este manual de Uso e Operação, além de outros documentos em meio eletrônico através de pen drive.

7.5 ELABORAÇÃO E ENTREGA DO MANUAL

Este manual foi elaborado em Setembro de 2019 sendo entregue ao proprietário uma cópia deste documento, incluindo outros documentos considerados pertinentes.

Nota: Caso o proprietário não seja ocupante efetivo da edificação, ele deve entregar cópia deste Manual ao usuário, de forma que este atenda as instruções e prescrições contidas no referido documento.

7.6 ATUALIZAÇÃO DO MANUAL

Este manual foi elaborado em Setembro de 2019, assim conforme o item: 5.7.6 da ABNT NBR 14037: 2011 é de responsabilidade do proprietário a atualização do conteúdo deste documento quando da realização de modificações na edificação/ sua unidade em relação ao originalmente construído e documentado neste documento. Desta forma o condômino deve pelo menos:

- Incluir a revisão e a correção de todas as discriminações técnicas e projetos da edificação, além da revisão deste Manual.
- A atualização do manual pode ser feita na forma de encartes que documentem a revisão de partes isoladas, identificando-se no corpo do Manual os itens revisados, ou na forma de uma nova estrutura do Manual, dependendo da intensidade das modificações realizadas na edificação.
- A atualização do manual é um serviço técnico e deve ser realizado por empresa ou responsável técnico.

- Com relação às versões desatualizadas do Manual sejam claramente identificadas como fora de utilização, devendo, porém, ser guardadas como fonte de informações sobre a memória da edificação.

8. ANEXOS

Esquemas hidráulicos.

Detalhe de instalação do ar condicionado.

Planta baixa do apartamento.

Planta – Ar condicionado e gás.

Tabelas: Garantias, Especificações e Perda de Garantia.