Jardim Nascente

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

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 “Jardim Nascente”, resultado da dedicação de pessoas experientes, que utilizaram insumos conforme orientações técnicas e empregaram métodos construtivos de acordo com normas técnicas e legais aplicáveis.

SUMÁRIO

1 APRESENTAÇÃO 4
1.1 DEFINIÇÕES 5
2 GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA 9
2.1 GARANTIAS 9
2.1.1 Perda de garantia 10
2.2 DISPOSIÇÕES GERAIS 11
2.3 ASSISTÊNCIA TÉCNICA 12
3 MEMORIAL DESCRITIVO 14
4 FORNECEDORES 20
4.1 RELAÇÃO DE FORNECEDORES DE MATERIAIS, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS 20
4.2 FORNECEDORES – RELAÇÃO DE PROJETISTAS 23
4.3 RELAÇÃO DOS SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA 24
5 OPERAÇÃO, USO E LIMPEZA 25
5.1 SISTEMAS HIDROSSANITÁRIOS 25
5.2 SISTEMA DE AR CONDICIONADO E VENTILAÇÃO 26
5.2.1 Sistema de Ar Condicionado 26
5.2.2 Ventilação 27
5.3 SISTEMA DE AUTOMAÇÃO 27
5.3.1 Portões Eletrônicos 27
5.4 SISTEMA DE COMUNICAÇÃO 27
5.4.1 Instalações Telefônicas 27
5.4.2 Central de Interfone 27
5.4.3 Controle de Acesso 28
5.5 SISTEMA DE INCÊNDIO 28
5.6 SISTEMA DE FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS 29
5.7 VEDAÇÕES 33
5.8 REVESTIMENTOS INTERNOS E EXTERNOS 33
5.8.1 Revestimentos Internos 33
5.8.2 Revestimento Piso Laminado 34
5.9 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E VIDROS 35
5.9.1 Esquadrias de Alumínio 35
5.9.2 Pintura das paredes 37
5.9.3 Limpeza de revestimentos externos - Fachada 38
5.9.4 Vidros 38
5.10 ESQUADRIAS DE MADEIRA (PORTAS, VISTAS E RODAPÉS) 39
5.11 CHURRASQUEIRA – CARVÃO 40
5.12 FORRO DE GESSO 40
5.13 ÁREAS IMPERMEABILIZADAS (ÁREA DE SERVIÇO, BANHEIROS E SACADAS) 41
5.14 INSTALAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA 41
5.15 INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE TV 42
5.16 LOUÇAS SANITÁRIAS 42
5.17 METAIS SANITÁRIOS 43
5.18 PEDIDOS DE LIGAÇÕES PÚBLICAS 43
5.18.1 Elétrica 43
5.19 QUADROS DE DISTRIBUIÇÃO 44
5.20 LIMPEZA DA UNIDADE, MUDANÇA E TRANSPORTE 44
5.21 AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS 45

6 MANUTENÇÃO ____ *46*
6.1 RESPONSABILIDADES RELACIONADAS À MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO ____ **46**
6.1.1 Incorporadora e/ou construtora ____ 46
6.1.2 Síndico ____ 47
6.1.3 Conselho deliberativo ou fiscal ____ 48
6.1.4 Proprietário / usuário ____ 48
6.1.5 Administradoras ____ 48
6.1.6 Zelador/ gerente predial ____ 48
6.1.7 Equipe de manutenção local ____ 49
6.2 PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ____ **50**
6.2.1 Instalações Hidráulicas ____ 50
6.2.2 Ar Condicionado ____ 51
6.2.3 Comunicação ____ 51
6.2.4 Vedações ____ 52
6.2.5 Revestimentos Internos ____ 52
6.2.6 Esquadrias e Vidros ____ 53
6.2.7 Antena Coletiva ____ 55
6.2.8 Forro de Gesso ____ 55
6.2.9 Impermeabilização ____ 55
6.2.10 Instalação de Gás ____ 55
6.2.11 Instalação de Energia Elétrica ____ 56
6.2.12 Metais Sanitários ____ 56
6.2.13 Pintura ____ 56
6.3 REGISTROS ____ **57**
6.3.1 Arquivo ____ 57
6.3.2 Incumbências ou Encargos ____ 57
6.4 INSPEÇÕES ____ **59**
6.4.1 Os relatórios das inspeções devem: ____ 59
7 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES ____ *60*
7.1 MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE ____ **60**
7.1.1 Recomendações Para o Uso Racional de Água ____ 60
7.1.2 Recomendações Para o Uso Racional de Energia Elétrica ____ 60
7.1.3 Recomendações Sobre como Separar os Resíduos para Coleta Seletiva ____ 61
7.2 SEGURANÇA ____ **62**
7.2.1 Recomendações para Situações de Emergência ____ 62
7.2.2 Falha no Sistema Elétrico ____ 63
7.2.3 Curto Circuito em Instalações Elétricas ____ 64
7.2.4 Vazamento em Tubulações Hidráulicas ____ 64
7.2.5 Entupimento em Tubulações de Esgoto e Águas Pluviais ____ 64
7.2.6 Fissuras ____ 65
7.2.7 Sifão (Banheiros/Cozinha/Área de Serviço) ____ 65
7.3 INFORMAÇÕES SOBRE MODIFICAÇÕES E LIMITAÇÕES ____ **66**
7.3.1 Orientações sobre Modificações e Reforma do Imóvel ____ 66
7.3.2 Orientações sobre Decoração ____ 68
7.3.3 Informações sobre os Equipamentos ____ 69
7.4 ELABORAÇÃO E ENTREGA DO MANUAL ____ **69**
7.5 ATUALIZAÇÃO DO MANUAL ____ **70**
8 ANEXOS ____ *71*

1 APRESENTAÇÃO

O Empreendimento Jardim Nascente está localizado à Rua Orlando Odílio Koerich, nº 106 - CEP 88095-152 – Jardim Atlântico, Florianópolis/SC, Composto de 76 apartamentos, 124 vagas de garagem privativas, sendo que destas 28 são vinculadas; e 8 para visistantes. Além de 82 vagas para bicicletas.

Projeto Arquitetônico aprovado na Prefeitura Municipal de Florianópolis: nº 59760 em 09/12/2011

Habite-se da Prefeitura Municipal de Florianópolis: 7062/2021 de: 22/04/2021

Habit-se do Corpo de Bombeiros: Número: H8105000158A - Estando apta a ser habitada a partir de 24/02/2021.

Habit-se da Vigilância Sanitária: 25689/ 2021 de: 14/04/2021

Conclusão da obra em: 30/06/2021

Instituição de condomínio sob a responsabilidade da Empresa: BRCONDOS.

A equipe técnica da empresa ZITA Empreendimentos Imobiliários S/A, 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, ABNT - NBR 5674:2012 e ABNT - NBR 16747: 2020.

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.

A construção do Empreendimento Jardim Nascente foi submetida às normas aprovadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), às recomendações do Código de Obras do Município de Florianópolis e às instruções do Corpo de Bombeiros e outros órgãos pertinentes; além da experiência da Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A.

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.

Com relação ao condomínio, o proprietário, locatário, seus dependentes e empregados, são obrigados a ter conhecimento e cumprir a Convenção e os Regimentos Internos da Edificação. No que tange a utilização da edificação, o inquilino responde solidariamente com o proprietário pelos prejuízos que causar ao condomínio.

Lembramos também que os proprietários são responsáveis pela conservação e pela manutenção das áreas comuns.

Nota: A Contrutora ZITA, disponibiliza no seu site: www.zita.com.br, no link área do cliente, os Manuais (Proprietário e/ou Condomínio), além de outros documentos anexos. Esta medida é para facilitar a consulta tanto do proprietário como do síndico, quanto às orientações, as ações que devem ser tomadas referente à manutenção do apartamento e das áreas comuns, a fim de evitar perda de garantia e/ou degradação do imóvel.

1.1 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:

- Agentes de Degradação: É tudo aquilo que, ao agir sobre um sistema, contribui para reduzir seu desempenho.
- Código Civil Brasileiro: É a lei 10406/10 de janeiro 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre o Condomínio edifício. Nele são estabelecidas as diretrizes para elaboração da Convenção de Condomínio, e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidades, uso e administração das edificações.

- Código de Defesa do Consumidor: É a lei 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, bem como, das empresas construtoras e/ou incorporadoras.
- 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).
- Condições de Exposição: É o conjunto de ações atuantes sobre a edificação, incluindo cargas gravitacionais, ações externas e ações resultantes da ocupação.
- Conformidade: É o atendimento a um ou mais requisitos estabelecidos em normas técnicas ou na legislação aplicável.
- Conservação: É o conjunto de operações que visa reparar, preservar ou manter em bom estado a edificação existente, conforme ABNT NBR 16280/2015.
- Deterioração: Degradação antes do final da vida útil dos materiais e/ou componentes das edificações, em decor- rência de anomalias e/ou falhas de uso, operação e manutenção.
- Falha (de uso, operação ou manutenção): Irregularidade ou anormalidade que implica no término da capacidade da edificação ou de suas partes de cumprir suas funções como requerido. Conforme ABNT NBR 16747/20 - Entende-se falha como uma perda de desempenho da edificação ou suas partes, decorrente de uso e/ou operação inadequados, e/ou da inadequação da elaboração, planejamento, execução e controle do plano de manutenção. Pode, portanto, ser classificada, respectivamente, como falha de uso, operação ou manutenção da edificação.
- Garantia contratual: Período de tempo igual ou superior ao prazo de garantia legal e condições complementares oferecidas voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante) na forma de certificado ou termo de garantia ou contrato no qual constam prazos e condições complementares à garantia legal, para que o consumidor possa reclamar dos vícios ou defeitos verificados na entrega de seu produto. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto, a critério do fornecedor. A garantia contratual é facultativa, complementar à garantia legal, não implicando necessariamente na soma dos prazos.
- Garantia legal: Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar do vício ou defeito verificado na compra de seu produto durável.

- 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: Processo de avaliação das condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade da edificação e de seus sistemas e subsistemas construtivos, de forma sistêmica e predominantemente sensorial (na data da vistoria), considerando os requisitos dos usuários.
- Inspeção Predial Especializada: Processo que visa avaliar as condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade de um sistema ou subsistema específico, normalmente desencadeado pela inspeção predial, de forma a complementar ou aprofundar o diagnóstico.
- Inspetor Predial: Profissional habilitado responsável pela inspeção predial.
- 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 Legal: Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar dos vícios (defeitos) verificados na compra de produtos duráveis.
- Profissional Habilitado: É o profissional com formação nas áreas de conhecimento da engenharia ou arquitetura e urbanismo, com registro no respectivo conselho de classe, e consideradas suas atribuições profissionais.

NOTA - Exemplos de órgãos de conselho de classe são Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

- Plano de Manutenção: Programa para determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, responsáveis pela execução, documentos de referência e recursos necessários, todos referidos individualmente aos sistemas e, quando aplicável, aos elementos, componentes e equipamentos, conforme ABNT NBR 5674.

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.

- Profissional habilitado: Pessoa física e/ou jurídica, prestadora de serviço, legalmente habilitada, com registro válido em órgãos legais competentes para exercício da profissão, prevenção de respectivos riscos e implicações de sua atividade nos demais sistemas do edifício.
- Sistema: É 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.
- Vistoria: Processo de constatação, no local, predominantemente sensorial, do comportamento em uso da edificação, por ocasião da data da vistoria (diligencia).

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.

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 incapacitarem 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 ou a falta de comprovação da realização da manutenção, na forma prevista neste manual e na "ABNT NBR 5674: 2012 Manutenção da Edificação".
- 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 autonômas).
- 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).
- 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.

Nota: A Contrutora ZITA, disponibiliza no seu site: www.zita.com.br, no link área do cliente, os Manuais (Proprietário e/ou Condomínio), além de outros documentos anexos. Esta medida é para facilitar a consulta tanto do proprietário como do síndico, quanto às

orientações, as ações que devem ser tomadas referente à manutenção do apartamento e das áreas comuns, a fim de evitar perda de garantia e/ou degradação do imóvel.

2.2 DISPOSIÇÕES GERAIS

A 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 Edificío 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,

morador 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 ou morador deve permitir a execução dos serviços conforme o cronograma definido pelo profissional. A execução somente será realizada com a presença do proprietário ou morador ou de pessoa designada por estes, durante todo o período de execução dos serviços.

O proprietário ou morador 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, 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

1- PROJETOS: O Projeto Arquitetônico é complementado pelos seguintes projetos específicos:
• Estrutural;
• Hidro sanitário;
• Elétrico;
• Telefônico, TV e interfone e
• Preventivo contra incêndio.
Os Projetos Complementares, quando requeridos bem como, o Projeto Arquitetônico, foram aprovados pelos órgãos competentes.
2 – DESCRIÇÃO DO TERRENO O terreno possui área de 4.085,36 m². Está situado à Rua Orlando Odílio Koerich, no bairro Jardim Atlântico, Subdistrito do Estreito, Florianópolis/SC.
3 – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO O Residencial possui 13 pavimentos, distribuídos da seguinte forma:
1.º pavimento denominado de G2 (Térreo);
2.º pavimento denominado de G1;
3.º pavimento denominado de Pilotis. Estes primeiros pavimentos são comuns para as duas torres. Depois, divide-se em TORRE 1, com 10 pavimentos, 9 tipos, do 4.º ao 12.º pavimentos e 1 ático no 13.º pavimento; e TORRE 2, com 10 pavimentos, 9 tipos, do 4.º ao 12.º pavimentos e 1 ático no 13.º pavimento. São 76 apartamentos, sendo 38 apartamentos na torre 1 e 38 apartamentos na torre 2, com total de 124 vagas de garagens, sendo: no 1.º pavimento G2, com 61 vagas de garagens, sendo 45 vagas livres e 16 vagas duplas e no 2.º pavimento G1, com 63 vagas de garagens, sendo 51 vagas livres e 12 vagas duplas, além de 04 lojas comerciais no 1.º pavimento (Térreo). As lojas têm acesso privativo e externo ao condomínio, não tendo ligação direta com a área residencial.
O empreendimento possui área total de 16.073,91 m².
4 – ESPECIFICAÇÕES DE SERVIÇOS:
4.1 – SERVIÇOS PRELIMINARES: Limpeza do terreno, escavações, instalações provisórias de água, esgoto, energia elétrica e instalações provisórias de obra.
4.2 – INFRA-ESTRUTURA:
4.2.1 – Fundações: O terreno será escavado para a construção de garagens e nele serão executadas estacas em concreto tipo hélice contínuas.
4.2.2 – Baldrames: As vigas de baldrame serão executadas com concreto dosado em central, conforme especificações estabelecidas pelo projeto estrutural.
4.3 – SUPER ESTRUTURA:
4.3.1 – Pilares, vigas e lajes: O projeto estrutural segue as diretrizes do projeto arquitetônico. A estrutura será de concreto armado convencional, com dimensões e resistências definidas pelo cálculo estrutural. As vigas e pilares serão executadas em concreto dosado em central e poderão estar salientes nas alvenarias de vedação. As lajes

serão pré-moldadas com vigotes protendidos e blocos cerâmicos específicos para este fim. Em determinadas áreas serão do tipo maciça, conforme projeto.

4.4 – VEDAÇÃO:

4.4.1 – Alvenaria de blocos cerâmicos (tijolos): Executadas com blocos cerâmicos furados, conforme dimensões indicadas no projeto arquitetônico, poderão ter uma variação de 5% para mais ou para menos no assentamento, com reflexo nas dimensões das áreas internas.

4.4.2 – Concreto celular auto clavado: As paredes das escadas enclausuradas serão executadas conforme o projeto preventivo contra incêndio com blocos de concreto celular auto clavado.

4.4.3 – Elementos vazados: Serão em concreto pré-moldado, usados como ventilação e elementos decorativos nos pavimentos garagem.

4.5 – COBERTURA:

4.5.1 – Estruturas de Madeira: A estrutura será executada em madeira pontaletada sobre a laje de cobertura, respeitandose as exigências do fabricante das telhas no que se refere às distâncias entre apoios e inclinações.

4.5.2 – Telhado: Será executado com telhas de fibrocimento de 6 mm com larguras e comprimentos compatíveis com o tamanho das peças a serem cobertas.

4.5.3 – Calhas: As dimensões e localizações das calhas e seus condutores são determinadas no projeto hidro sanitário e serão executadas em concreto, sendo, posteriormente, impermeabilizadas.

4.6 – ESQUADRIAS DE MADEIRA:

4.6.1 – Forras (batentes), portas, vistas e rodapés: As portas dos apartamentos serão chapeadas semiocas em painéis de fibra de madeira, com forras e vistas de madeira pintadas na cor branca ou Kit de portas prontas. As portas de entrada do apartamento serão chapeadas com miolo cheio, com forras e vistas maciças pintadas na cor branca ou Kit de portas prontas.

4.6.2 – Ferragens: As fechaduras externas são do tipo cilindro e as internas do tipo chave comum em latão, alumínio ou inox, com dobradiças, parafusos e outros complementos de idêntico material. O acabamento das peças poderá ser cromado, de aço escovado e/ou de alumínio.

4.7 – ESQUADRIAS METÁLICAS: Portas das sacadas e janelas de correr, maxim’air serão em alumínio branco com acessórios específicos. As janelas dos dormitórios serão dotadas de persianas. Os peitoris das janelas e das portas das sacadas são em granito.

4.8 – INSTALAÇÕES HIDRO SANITÁRIAS:

4.8.1 – Água Quente: O sistema de água quente será abastecido pela central de aquecimento por meio de uma geradora que utiliza diesel ou gás natural como combustível. A circulação da água quente será feita por prumadas específicas com fluxo constante na rede, que após passarem pelo hidrômetro individual, se ramificam para as unidades, servindo cozinha, banheiro social e suíte. As tubulações e conexões utilizadas serão de PPR (material adequado para água quente). Os banheiros serão dotados de infraestrutura para instalação de chuveiro elétrico conforme projeto.

4.8.2 – Água Fria: Toda rede de água fria será executada com tubos e conexões de PVC, com medidor exclusivo na entrada de consumo do apartamento, servindo todos os pontos de consumo da unidade.

4.8.3 – Esgoto: Todo sistema de esgoto e águas servidas será executado com tubos e conexões de PVC e serão ligadas na rede da concessionária de água.
4.8.4 – Águas Pluviais: Todo sistema de águas pluviais será executado com tubos e conexões de PVC, com caixas de visita ou passagem em concreto, ligado à rede pública de drenagem pluvial. Obs.: A escolha e aquisição das louças sanitárias, metais sanitários e bancadas em granito, (dos banheiros, lavabo, cozinha, área de serviço e sacada) tais como: chuveiros, torneiras, papeleiras, porta toalhas, cubas e bancadas em granito, não estão incluídas no projeto nem no preço das unidades, cabendo a cada um dos adquirentes das unidades individualizadas, a seu critério e por conta própria adquiri-los, arcando com os custos da aquisição e dos procedimentos da instalação, a qual deverá ser efetuada por profissional especializado contratado pelo cliente, obedecendo ao projeto específico e a capacidade e demais especificações.
4.9 – INSTALAÇÕES PREVENTIVAS CONTRA INCÊNDIO: Toda tubulação da rede de prevenção contra incêndio será executada com aço galvanizado, com conexões de idêntico material, podendo ser utilizado ainda cobre ou PPR, conforme projeto preventivo de incêndio. As caixas de incêndio serão dotadas de registros, mangueiras e conexões específicas, conforme projeto aprovado.
4.10 – INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFONE, TV, LÓGICA e CFTV:
4.10.1 – Instalação predial elétrica, telefone, TV, lógica e CFTV: Todas as instalações elétricas, telefônicas, TV, lógica e CFTV terão tubulações específicas embutidas nas lajes e paredes, conforme projeto. A instalação da TV a cabo fica a critério do cliente, que, desejando, deverá contratar uma empresa fornecedora do serviço, que se responsabilizará em fornecer e instalar os equipamentos e cabos de acordo com as suas normas. A sala, a suíte e os dormitórios terão tomadas de lógica e TV. O cabo para lógica será instalado pelo comprador da unidade conforme suas necessidades. Todos os apartamentos terão campainha e interfone.
4.10.2 – Energia Elétrica: A rede elétrica, os cabos, fios, tomadas, interruptores e disjuntores serão instalados de acordo com as especificações do projeto aprovado. Os Edifícios terão fornecimento de energia elétrica pela rede da concessionária de energia elétrica, O residencial terá uma subestação com um transformador trifásico de distribuição com potência nominal de 300 Kva.
4.10.3 – Para-raios: Cada um dos edifícios será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas, de acordo com o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.
4.10.4 – Portão eletrônico: O acesso geral será dotado de portão com comando eletrônico, bem como os acessos às garagens.
4.10.5 – Ar condicionado: Os apartamentos terão infraestrutura com tubulação própria para instalação de aparelhos de ar condicionado do tipo split, que ligam o local reservado para instalação do condensador ao ponto dos evaporadores, situados nos quartos, salas e suíte. Obs.: A escolha e aquisição dos aparelhos de ar condicionado serão exclusivamente por conta dos adquirentes das unidades individualizadas, cabendo aos mesmos à responsabilidade pela escolha da marca e arcar com os custos pelos procedimentos de instalação, a qual deverá ser efetuada por profissional especializado contratado pelo cliente, obedecendo ao projeto específico e a capacidade e demais especificações.
4.11 – ELEVADORES: Cada torre terá dois elevadores com velocidade superior ou igual à

1.00 m/s. O acabamento das paredes da cabine será de aço escovado com piso de granito. As portas de correr na parte externa serão de aço escovado ou pintura anticorrosiva no térreo e demais pavimentos.
4.12 – REVESTIMENTOS:
4.12.1 – Revestimento cerâmico: Os banheiros, cozinhas e áreas de serviço, terão suas paredes com revestimento cerâmico colorido, branco ou decorado, assentados com argamassa adesiva apropriada para o fim.
4.12.2 – Revestimento externo: O edifício será revestido com reboco e terá detalhes com revestimento cerâmico onde o projeto assim o determina.
4.12.3 – Revestimento interno: Salas, dormitórios, circulação, colunas e muros serão revestidos com reboco, composto de areia, cimento, cal ou aditivos.
4.12.4 – Cortinas, vigas, colunas de concreto: Serão lixadas e pintadas com tinta látex.
4.13 – PISOS:
4.13.1 – Piso da recepção: O piso da recepção do edifício será revestido com cerâmica conforme projeto arquitetônico.
4.13.2 – Piso das vagas de garagens: O piso das vagas de garagens será revestido com concreto alisado ou revestimento cerâmico.
4.13.3 – Piso de antecâmaras e escadas: O piso das antecâmaras, escadas enclausuradas e de serviço terá revestimento cimentado raspado com pintura apropriada para este fim. Na escada do pilotis e garagens terá revestimento cerâmio anti-derrapante.
4.13.4 – Piso do hall dos elevadores: Serão revestidos com cerâmica.
4.13.5 – Piso do apartamento: Os pisos da sala, sacada, cozinha, área de serviço e banheiros serão revestidos com cerâmica branca ou colorido. Os dormitórios terão pisos laminado de madeira ou vinílico 6 ou cerâmico branco ou colorido. A sala, circulação e dormitórios terão rodapés de madeira ou de MDF, todos pintados.
4.13.6 – Piso do espaço Fitness: O piso do espaço Fitness será do tipo vinílico colorido.
4.13.7 – Piso do Salão de Festas: O piso do Salão de Festas será de cerâmica.
4.13.8 – Piso da Piscina: O piso da Piscina será de cerâmica ou pedras, antiderrapantes e adequadas ao local.
4.14 – FORROS: Os forros dos banheiros e hall dos elevadores serão planos de gesso em placas rejuntadas fixadas por meio de arames e massa de gesso.
4.15 – PINTURA:
4.15.1 – Interna: Em toda área interna do edifício, apartamentos e áreas comuns, onde não estão especificados outro tipo de revestimento, será aplicado 02 (duas) demãos de massa corrida, que depois de lixada receberá 02 (duas) demãos de tinta látex ou acrílica fosca ou acetinado de cor branca ou colorida.
4.15.2 – Pintura sobre madeira: As forras, portas, vistas e rodapés serão pintados conforme especificações do fornecedor e fabricante dos produtos.
4.15.3 – Externa: A pintura externa do edifício receberá (01) uma demão de selador e 02 (duas) demãos de tinta acrílica fosca ou conforme especificações do fornecedor e fabricante dos produtos.
4.16 – INSTALAÇÃO DE GÁS CENTRAL: Todos apartamentos serão dotados de pontos de gás na cozinha, com registro de corte. A central de gás terá cilindros estacionários conforme padrão da concessionária ou gás natural conforme projeto específico aprovado no

corpo de bombeiros.
4.17 – IMPERMEABILIZAÇÃO: Todos os pisos dos banheiros, sacadas, áreas de serviço e a parte interna dos reservatórios de água serão impermeabilizados com material semiflexível à base de dispersão acrílica, cimentos especiais e aditivos minerais. Garagens do pavimento pilotis, piscinas, terraço das coberturas, cobertura da caixa d'água e calhas serão impermeabilizados com manta asfáltica.
4.18 – VIDROS: Os vidros aplicados nas janelas e portas serão lisos transparentes ou pontilhados, colocados com baguetes de alumínio com tiras de polietileno. Nas sacadas serão aplicados vidros laminados (duas lâminas), transparentes. Todos os vidros serão instalados conforme especificação e orientação do fabricante.
4.19 – ACESSÓRIOS EXTERNOS:
4.19.1 – Calçamento: As vias internas do conjunto serão capeadas com lajotas de concreto, piso cerâmico ou pedra, assentados sobre laje e limitadas por meio fio de concreto.
4.20 – JARDINS: Os jardins previstos em projeto serão compostos por gramados, arbustos e plantas sazonais que deverão ser substituídas pelo condomínio, quando terminar seu ciclo de vida.
4.21 – EQUIPAMENTOS: O salão de festas, hall de entrada, sala de jogos e espaço fitness serão entregues equipados e mobiliados. Os acessórios de cozinha não serão fornecidos, como talheres, louças, copos e outros.
4.22 – LAYOUT: 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 folderes promocionais, são meramente ilustrativos e decorativos, não estando incluídos no preço de venda das unidades do empreendimento, portanto não fazendo parte dele.
5 – RELAÇÃO DOS FABRICANTES DOS MATERIAIS ESPECIFICADOS:
5.1 – Cerâmica Pisos e Azulejos: Portobello, Eliane, Cecrisa, Incepa, Ceusa, Itagres ou Portinari.
5.2 – Pastilhas Cerâmicas: Eliane, Portobello, Atlas, NGK ou Jatobá.
5.3 – Argamassas de Fixação Cerâmica e Rejuntes: Portokol, Eliane, ou Quartzolit.
5.4 – Tubos e Conexões em PVC: Tigre ou Amanco
5.5 – Tubos e Conexões Adequados para Água Quente: 8 Eluma, Amanco ou Acquasystem.
5.6 – Fios Elétricos, Telefônicos e TV: Ficap, Pirelli, Corfio, Induscabo, IPCE, Cordeiro ou Conduspar.
5.7 –Tomadas, Interruptores, Disjuntores: Pial, Prime Elétrica, Iriel, Siemens, Alumbra, Fame ou Schenneider.
5.8 – Pintura (Tintas e Vernizes): Suvinil, Sherwin Willians, Killing, Arquiplast, Plastimper, Ipiranga ou Coral.
5.9 – Impermeabilizações: Denver, Viapol, Lwart. Otto Baumgart, Arquiplast, Fosrok, Tecnocola ou Dryko.
5.10 – Portas: Pormade, Sincol, Camilloti, Duratex, Trada, Madeiral ou AGF – Santa Luzia.
5.11 – Fechaduras e Dobradiças: Imab, Papaiz, Pado ou Lafonte. 5
5.12 – Gerador de Água Quente: Broilo ou Hidrokent.
5.13 – Telhas de Fibrocimento: Brasilit, Eternit ou Imbralit.

5.14 – Alumínio e Acessórios: Alumínio – Alcoa, Allan, Alusud, Acessórios – Udinese, Fermax, Seal, Iciligel, V. Brasil, Papaiz, Fechoplast, Alumiconte ou Jomarca.
5.15 – Elevadores: Atlas Schindler, Otis, Thyessen Krupp
5.16 – Pedras: Serão utilizadas pedra do tipo Miracema, granitos e mármores cortados.
5.17 – Piso Laminado: Duraflor, Eucaflor ou Florest.
5.18 – Transformador e Gerador de Energia: Trafo, Abb, Contrafo, Waltec, Weg ou Siemens. 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/SC, 15 de maio de 2020.

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.
RUI VALÉRIO KOERICH
Diretor
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.
MAURICIO KOERICH
Diretor
ORLANDO ODÍLIO KOERICH NETO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA SC: 074594-7

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
Bombas Hidraulicas	Schneider Bombas - Contato 08006480200 ou 47-3204.5000
Painéis de Comando das Bombas	R&A Painéis - Contato 48- 3049.0999 E-mail administrativo@reapaineis.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
Elevadores	Atlas Schindler contato SAC 08000551918 **Site: www.schindler.com.br**
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)	AGF portas e rodapés Tel (47) 33750361 E-mail contato@agfportas.com.br
Exaustor dos Banheiros	Distak Comercio e Indústria Ltda Tel.: (48) 3259-6605 E-mail: distak@distak.ind.br

Serviço	Empresa
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
Impermeabilizações	Deon contato 47-3056.7991 E-mail acrysul@acrysul.com.br
Instalação Ar Condicionado	Sul Ar climatização - Tel.: (48) 99847-3311 E-mail: sularclimatizacao@yahoo.com.br
Instalação de Bancada	Marmoraria Biguaçú 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
Medidores de Água	Via D ‘Agua Comercio de Produtos de Medição Hidraulica e Saneamento Ltda

Serviço	Empresa
	Tel.: (47) 3804-4480 Representante: Manuel Faooro E-mail: manoelfaoro@gmail.com
Medidores de Gás	GLP Instalações de Gá Central Ltda Tel.: (47) 3367-3776 E-mail: comercial@glpcentral.com.br
Materiais em Inox	Artinox Decorações Eireli Epp Tel.: (48) 3246-6678 E-mail: artinox@artinoxdecoracoes.com.br
Metais Sanitários (Base dosetais, registros e torneiras): Fabricante e Assistência Técnica	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
Rejuntes 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 Cerâmica Atlas - www.ceratlas.com.br Roca Brasil Incepa www.incepa.com.br
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 59.760 em 09/12/2011 Studio Methafora - Arq. Eduardo Momm – CAU A41997-4 Tel.: (48) 3025-5523 E-mail: eduardo.momm@methafora.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
Elétrico	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
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
Fundações	JHP Fundações - Eng. Civil Cláudio Roberto Hering CREA/SC 39166-0127198/D Tel.: (41) 3372-7691 E-mail: claudiorlan.com.br
Hidrossanitário	Aprovação Vigilância Sanitária nº 25689/2021 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
Impermeabilização	Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A. Eng. Laerte Alves de Andrade Filho CREA/SC 058534 -1 Tel.: (48) 3241- 1107 E-mail: laerteaa@hotmail.com
Interiores	Studio Methafora Arq. Isabel Patrício CAU A48921-2 Tel.: (48) 3025-5523 E-mail: isabel.patricio@methafora.com.br
Piscina	Águas Claras Piscinas Eng. Sérgio Antônio Hauber CREA/SC 28988-7 Tel.: (48) 3235-1319 E-mail: aclaraspiscinas@uol.com.br

Projeto	Dados do Responsável
Preventivo Contra Incêndio	Aprovação Corpo de Bombeiros n.° 27088 em 19/09/2012. 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
Sondagem	Sondagel - Eng. Juliano Gluz CREA/SC 087575-3 Tel.: (48) 3209-0127 E-mail: furoesolo@gmail.com
Telecomunicações	Lippel Engenharia Eng. Eletricista Carlos Eduardo Lippel CREA/SC 010538-2 Eng. Eletricista Marcelo 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: engenharia@escalasc.eng.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			
CASAN	195	Polícia Militar	190
CELESC	196	Polícia Rodoviária Estadual	1551
COMCAP	(48) 3271-6800	Polícia Rodoviária Federal	191
Corpo de Bombeiros	193	Pronto Socorro / Remoção de Doentes Ambulâncias/SAMU	192
Defesa Civil	199	Rádio Táxi	(48) 3240-6009
Delegacia de Atendimento à Mulher	180	SOS Criança	1407
Disque-Denúncia	181		

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: 5.18.1.

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 Hidraulicas: 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.

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

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 remomíveis) 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, além disso 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 habilitado ou empresa especializada.

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.

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
Finais 01 e 02	Estar/Jantar	30.000 BTU/H – Tubulação de 3/8” x 5/8’’	1 Unidade - Split Hi Wall localizado na laje técnica.
	Dependência de Empregada	9.000 BTU/H 1/4” x 3/8”	1 Unidade - Split Hi Wall localizado na laje técnica.
	Suíte Master	9.000 BTU/H 1/4” x 3/8”	1 Unidade - Split Hi Wall localizado na laje técnica.
	Suíte 1	9.000 BTU/H 1/4” x 3/8”	1 Unidade - Split Hi Wall - localizado na laje técnica.
	Dormitório	9.000 BTU/H 1/4” x 3/8”	1 Unidade - Split Hi Wall - localizado na laje técnica.
Finais 03 e 04	Estar/Jantar	30.000 BTU/H – Tubulação de 3/8’’ x 5/8’’	1 Unidade - Split Hi Wall - localizado na laje técnica.
	Suíte Master	9.000 BTU/H 1/4” x 3/8”	1 Unidade - Split Hi Wall - localizado na laje técnica.
	Suíte 1	9.000 BTU/H 1/4” x 3/8”	1 Unidade - Split Hi Wall - localizado na laje técnica.
	Dormitório	9.000 BTU/H 1/4” x 3/8”	1 Unidade - Split Hi Wall - localizado na laje técnica.
Apto’s Ático Finais 01 e 02	Estar/Jantar	30.000 BTU/H – Tubulação de 3/8’’ x 5/8’’	1 Unidade - Split Hi Wall - localizado na laje técnica.
	Demi-suíte 1	9.000 BTU/H 1/4” x 3/8”	1 Unidade - Split Hi Wall - localizado na laje técnica.
	Demi-suíte 2	9.000 BTU/H 1/4” x 3/8”	1 Unidade - Split Hi Wall - localizado na laje técnica.
	Suíte	9.000 BTU/H 1/4” x 3/8”	1 Unidade - Split Hi Wall - localizado na laje técnica.

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 Serralheria Simas. 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 (apartamento), retire o monofone do gancho, aguarde o sinal de discar e em seguida digite o número do Bloco (A=1 / B=2) e o número da unidade desejada ou os ramais de uso comum conforme abaixo:

Local	Ramal	Local	Ramal
Portaria	9	Fitness	16
Zeladoria	10	Espaço teen	17
Spot Office	11	Home cinema	18
Salão Gourmet	12	Garagem t 1	21
Salão de Festas	13	Garagem t2	22
Sala de Jogos	14	Garagem Térreo t1	31
Espaço Kids	15	Garagem Térreo t2	32

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.

A cobertura do Empreendimento é composta por laje executada em concreto armado.

Fundações: O terreno foi escavado para a construção de garagens e executadas estacas em concreto tipo hélico contínua e cortinas de concreto armado.

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

Estrutura: Pilares, Lajes e Vigas: A estrutura do prédio é constituída por um conjunto monolítico 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.

As lajes foram executadas conforme projeto estrutural, inclusive suas dimensões e resistência.

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 de concreto armado.

Vigas/Pilares: Executadas em concreto armado.

Lajes: Executada em laje do tipo vigota protendida com enchimento de tavelas cerâmicas e/ou maciças.

Nota: Abaixo informamos o limite de cargas conforme a área. Assim não coloque sobrecargas no piso dos pavimentos acima dos valores indicados na Tabela abaixo, conforme ABNT - NBR 6120:2019.

TORRE 1			
Pavimento	**Laje**	**Carga permanente (revestimento) (kgf/m²)**	**Carga acidental (kgf/m²)**
Baldrame	LA.1, LA.2	650	300
	LA.3, LA.4, LR.1, LR.2, LR.3, LR.4, LR.5, LR.6, LR.7, LR.8, LR.9, LR.10	150	300
	Demais	180	300
Teto do Pavimento Térreo	LR.11, LR.12, LR.13, LR.14, LR.15, LR.16, LR.17, LR.18, LR.19	150	300
	Demais	180	300
Teto da Garagem 1	LP.222, LP.224, LP.225, LP.226, LP.230	180	300
	Floreiras	1200	-
	Demais	300	300
Teto do Pilotis	LP.322, LP.323, LP.330	180	300
	Demais	180	200
Teto do 1° ao 4° Pavimento Tipo	LP.422, LP.423, LP.429	180	300
	L.400, L.401, L.402, L.403	150	150
	Demais	180	200
Teto do 5° ao 8°	LP.522, LP.523, LP.4529	180	300

Pavimento Tipo	L.500, L.501, L.502, L.503	150	150
	Demais	180	200
Teto do 9° Pavimento Tipo	LP.624, LP.625, LP.632	550	300
	Demais	550	200
Teto do Pavimento Ático	LP.709, LP.710, LP.714	180	300
	Demais	180	50
Casa de Máquinas	L.800, L.801	150	2500
Fundo do Reservatório	F.1, F.2, F.3, F.4	2500	150
Tampa do Reservatório	Todas	150	100

TORRE 2			
Pavimento	**Laje**	**Carga permanente (revestimento) (kgf/m²)**	**Carga acidental (kgf/m²)**
Baldrame	LB.28	650	300
	Demais	180	300
Teto do Pavimento Térreo	Todas	180	300
Teto da Garagem 1	LP.223, LP.226, LP.228, LP.229, LP.230	180	300
	Floreiras	1200	-
	Demais	300	300
Teto do Pilotis	LP.322, LP.323, LP.330	180	300
	Demais	180	200
Teto do 1° ao 4° Pavimento Tipo	LP.422, LP.423, LP.429	180	300
	L.400, L.401, L.402, L.403	150	150
	Demais	180	200
Teto do 5° ao 8° Pavimento Tipo	LP.522, LP.523, LP.4529	180	300
	L.500, L.501, L.502, L.503	150	150
	Demais	180	200
Teto do 9° Pavimento Tipo	LP.624, LP.625, LP.632	550	300
	Demais	550	200
Teto do Pavimento Ático	LP.709, LP.710, LP.714	180	300
	Demais	180	50
Casa de Máquinas	L.800, L.801	150	2500
Fundo do Reservatório	F.1, F.2, F.3, F.4	2500	150
Tampa do Reservatório	Todas	150	100

SETOR 3			
Pavimento	**Laje**	**Carga permanente (revestimento) (kgf/m²)**	**Carga acidental (kgf/m²)**
Baldrame	Todas	180	300
Teto do Pavimento Térreo	Todas	180	300
Teto da Garagem 1/ Teto da Guarita	LP.202, LP.203, LP.205, LP.206, LP.207, LP.208, LP.210, LP.211, LP.212	300	300
	LP.216	480	300
	L.100	880	300
	L.101	1380	300
	L.102	580	300
	L.103	680	300
	LP.300, LP.301, LP.302	180	50
	Floreiras	1500	-
	Demais	180	300

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

Laje	Local
LP 322 - Hall dos elevadores LP 323 - Ante câmara LP 330 - Escadaria L 505	Teto do Pilotis (Torre 1 e Torre 2):
LP 422 - Hall dos elevadores LP 423 - Ante câmara LP 429 - Escadaria L 400 - Laje técnica Ar condicionado L 401 - idem L 400 L 402 - idem L 400 L 403 - idem L 400	Teto do 1° ao 4° Pavimento tipo (Torre 1 e Torre 2):
LP 522 - Hall dos elevadores LP 523 - Ante câmara LP 529 - Escadaria L 500 - Laje técnica Ar condicionado L 501 - idem L 500 L 502 - idem L 500 L 503 - idem L 500	Teto do 5° ao 8° Pavimento tipo (Torre 1 e Torre 2)
LP 624 - Hall dos elevadores LP 625 - Ante câmara LP 632 - Escadaria	Teto do 9° Pavimento tipo (Torre 1 e Torre 2)
LP 709 - Hall dos elevadores LP 710 - Ante câmara LP 714 - Escadaria	Teto do Pavimento Ático (Torre 1 e Torre 2)

5.7 VEDAÇÕES

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

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.

Varrer o ambiente com vassouras de cerdas macias e utilizar produtos diluídos em água, usados em suas versões neutras e aplicados com pano umedecido nesta solução. 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 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 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.

Passe o pano sempre no sentido da textura do piso (comprimento das réguas). Em caso de resíduos mais resistentes, utilize um pano limpo levemente umedecido. 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	Álcool
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.

As unidades que tiveram revestimentos modificados pelos proprietários, não seguem o padrão da CONSTRUTORA.

5.9 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E VIDROS

5.9.1 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. Para que as esquadrias de sua edificação se mantenham como novas, e em perfeito funcionamento por muitos anos, observe atentamente as recomendações abaixo:

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

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

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 usar produtos derivados de petróleo (vaselina, removedores, thiner, 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, consulte nosso Departamento Técnico pelo telefone (48) 2106-6600.

Lubrificação: 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.

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.

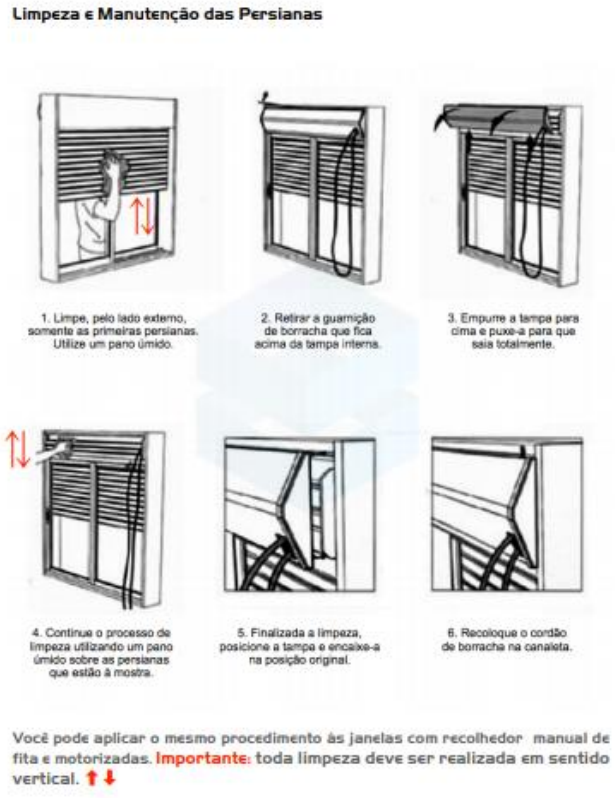
Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza de "cantinhos" de difícil acesso.

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%.

Portas e Janelas de Correr deve-se manter os drenos (orifícios) e trilhos inferiores sempre bem limpos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do borbulhamento e vazamento d’água para o interior do ambiente. (Leia instruções de limpeza). Nas portas ou janelas são empregados rolamentos selados revestidos de nylon,

que já vem com lubrificante de fábrica, não exigindo qualquer cuidado especial.

Persianas de Enrolar A limpeza externa da persiana de enrolar 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 persiana. Realizar a limpeza em duas ou três palhetas de cada vez, a medida que move a persiana.



5.9.2 Pintura das paredes

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.

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.

Também lembramos que antes de executar qualquer tipo de pintura, tomar o devido cuidado de proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC. Evite a utilização de fitas tipo "crepe". Esta fita costuma manchar à esquadria quando em contato prolongado. Remova a fita protetora imediatamente após o término da pintura. Na composição de sua cola existem ácidos e produtos agressivos que em contato prolongado com as esquadrias podem danificá-las. Caso haja contato da tinta com a esquadria, limpar imediatamente, enquanto "fresca", com pano seco e em seguida com pano umedecido em solução de água e detergente neutro. Nunca utilize espátulas metálicas e/ou esponja de aço para remover tinta seca.

5.9.3 Limpeza de revestimentos externos - Fachada

A limpeza de fachadas com revestimentos cerâmicos ou de granito, em que se utilize soluções que contenham ácidos de quaisquer tipos, só pode ser feita se não houver contato deste produto com as esquadrias. Neste caso recomenda-se o uso de água com detergente neutro. Durante a lavagem de fachadas com o uso de máquinas de alta pressão, deve-se evitar a concentração do jato de água nas partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material. A força do jato poderá arrancar estes elementos protetores contra infiltrações. Portanto a escolha correta do prestador de serviço e o acompanhamento direto dos processos de limpeza e conservação das fachadas são de fundamental importância para preservação da integridade das esquadrias.

ATENÇÃO: Caso o proprietário venha a fazer qualquer alteração na área das sacadas e/ou fachadas perderá a garantia destas áreas. A Zita não se responsabiliza pelos problemas a serem causados por este tipo de alteração.

5.9.4 Vidros

Realizar limpeza periódica nos vidros a cada 3 (três) / 6 (seis) meses dependendo da localização do Empreendimento 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 produtos químicos, benzina, thiner, álcool, solventes para limpá-las.

5.10 ESQUADRIAS DE MADEIRA (PORTAS, VISTAS E RODAPÉS)

Periodicamente, remova o pó das portas ou rodapés com uma flanela macia, limpa e seca. Quando necessário, utilize uma flanela umedecida em solução de água e sabão neutro. Retire os resíduos de sabão com pano umedecido somente em água. Evite manchas secando em seguida com outro pano macio e seco.

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.

Dúvidas entrar em contato através do email contato@agfportas.com.br ou 47 – 3375-0361

5.11 CHURRASQUEIRA – CARVÃO

Localizadas na sacada de cada apartamento. **É importante ressaltar que a churrasqueira é projetada para ambiente aberto. Assim não deve estar em ambiente fechado.**

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.

ATENÇÃO: Caso o proprietário venha a fazer qualquer alteração na área das sacadas e/ ou fachadas perderá a garantia destas áreas. A Zita não se responsabiliza pelos problemas a serem causados por este tipo de alteração.

5.12 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 pendentes 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.

5.13 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.

5.14 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.

5.15 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.

5.16 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.

5.17 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.

5.18 PEDIDOS DE LIGAÇÕES PÚBLICAS

5.18.1 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:

- Prumada 1 e 2

Capacidade do Disjuntor: 50 Amperes

Bitola do Fio: 10 mm

Carga: (25.000 Wats)

Tipo de Ligação: Trifásico

- Prumada 3 e 4

Capacidade do Disjuntor: 63 Amperes

Bitola do Fio: 16 mm

Carga: (23.800 Wats)

Tipo de Ligação: Bifasico

- Cobertura Final 1 e 2

Capacidade do Disjuntor: 50 Amperes

Bitola do Fio: 10 mm

Carga: 25.000 Wats

Tipo de Ligação: Trifásico

Endereço do imóvel: Rua Orlando Odílio Koerich, nº 106 - CEP 88095-152 – Jardim Atlântico, 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.

5.19 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.

5.20 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, autorização condominial e se necessário consultar normas e leis vigentes.

5.21 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.

6.1 RESPONSABILIDADES RELACIONADAS À MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A convenção de condomínio estabelece direitos e deveres dos condôminos, síndico e conselho consultivo e/ou fiscal.

O regimento interno, aprovado conjuntamente com a convenção na assembleia de instalação do condomínio e complementa as regras de utilização do empreendimento.

Ressalta-se à importância dos envolvidos em praticar os atos que lhe são atribuídos pela legislação, pela convenção e pelo regulamento interno.

Relacionamos abaixo algumas responsabilidades referentes à manutenção das edificações, diretamente relacionadas às ABNT NBR 5674, ABNT NBR 14037, ABNT NBR 16280 e normas específicas de diversos sistemas que possuem descrição de manutenções necessárias, além de outras sugestões:

6.1.1 Incorporadora e/ou construtora

- Entregar o Termo de Garantia, Manual do Proprietário conforme ABNT NBR 14037;
- Entregar as notas fiscais dos equipamentos para o síndico do condomínio;
- Entregar um jogo completo de plantas e especificações técnicas do edifício, conforme ABNT NBR 14037;
- Prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais e métodos construtivos utilizados e equipamentos instalados e entregues ao edifício;
- Providenciar serviços de assistência técnica dentro do prazo e condições de garantia;

- A construtora e/ou incorporadora deverá entregar sugestão ou modelo de programa de manutenção e sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção do edifício, conforme ABNT NBR 5674 e descrito na ABNT NBR 14037 (incluso neste manual).

6.1.2 Síndico

- Administrar os recursos para a realização da manutenção;
- Assegurar que seja estabelecido o modo de comunicação apropriado em todos os níveis da edificação;
- Coletar e manter arquivados os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados, respectivos registros de sua realização etc.), durante o prazo de vida útil dos sistemas da edificação;
- Contratar e treinar funcionários para a execução das manutenções;
- Contratar empresas (capacitadas ou especializadas, conforme complexidade e riscos) para realizar as manutenções;
- Convocar Assembleia geral, a fim de aprovar os recursos para a realização das manutenções;
- Efetuar o controle do processo de manutenção;
- Elaborar e implantar plano de transição e esclarecimento de dúvidas que possam garantir a operacionalidade do empreendimento sem prejuízos por conta da troca do responsável legal. Toda a documentação deve ser formalmente entregue ao sucessor;
- Elaborar, implantar e acompanhar o sistema de gestão de manutenção e o planejamento anual das atividades de manutenção;
- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista ou, na sua falta, de um responsável técnico, qualquer alteração nos sistemas estruturais da edificação ou sistemas de vedações horizontais e verticais, conforme descrito na ABNT NBR 14037;
- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista ou, na sua falta, de um responsável técnico, consulta sobre limitações e impedimentos quanto ao uso da edificação ou de seus sistemas e elementos, instalações e equipamentos, conforme descrito na ABNT NBR 14037;
- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista, ou na sua falta, de um responsável técnico, toda e qualquer modificação que altere ou

comprometa o desempenho do sistema, inclusive da unidade vizinha, conforme descrito na ABNT NBR 14037;

- Fazer cumprir as normas técnicas pertinentes ao condomínio, bem como normas e leis de segurança e saúde dos trabalhadores;
- Gerenciar e manter atualizada a documentação, seus registros e seu fluxo pertinente à gestão da manutenção do edifício;
- Gerir as atividades de manutenção, conservação das áreas comuns e equipamento coletivos do condomínio.

6.1.3 Conselho deliberativo ou fiscal

- Acompanhar e sugerir melhorias na gestão do programa de manutenção.

6.1.4 Proprietário / usuário

- Ao realizar a manutenção em seu imóvel observar e seguir o estabelecido no Manual do Proprietário;
- Fazer cumprir e prover os recursos para a realização das atividades de manutenção, bem como, para o programa de gestão da manutenção das áreas comuns.

6.1.5 Administradoras

- Realizar, total ou parcialmente, as funções administrativas do síndico, conforme condições de contrato entre o condomínio e a administradora aprovado em assembleia;
- Prestar assessoria para a elaboração e implantação do programa de gestão de manutenção do edifício.

6.1.6 Zelador/ gerente predial

- Fazer cumprir os regulamentos do edifício e as determinações do síndico e da administradora;
- Coordenar os serviços executados pela equipe de manutenção local e das empresas terceirizadas;
- Registrar as manutenções realizadas e comunicar à administradora e ao síndico;
- Comunicar imediatamente ao síndico ou à administradora qualquer defeito ou problema em sistemas e/ou subsistemas do edifício, ou seja, qualquer detalhe funcional do edifício;
- Prestar suporte ao síndico ou à administradora para coleta e arquivamento dos documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos,

certificados etc.) e dos componentes do controle de registro das manutenções, desde que em conformidade com contrato de trabalho e convenção coletiva;

- Fiscalizar para que as normas de segurança e saúde dos trabalhadores sejam rigorosamente cumpridas por todos os funcionários e/ou terceirizados no condomínio.

6.1.7 Equipe de manutenção local

- Executar os serviços de manutenção, de acordo com as normas técnicas, atender ao sistema de gestão de manutenção do edifício, desde que tenha recebido orientação e possua conhecimento de prevenção de riscos e acidentes;
- Cumprir as normas regulamentadoras vigentes de segurança e saúde do trabalhador;
- O trabalho somente deverá ser realizado se estiver em conformidade com contrato de trabalho, convenção coletiva e com a função por ele desempenhada.

Empresa capacitada

- Realizar os serviços de acordo com as normas técnicas e capacitação ou orientação recebida, conforme a gestão da manutenção;
- Fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, tais como contratos, notas fiscais, garantias, certificados etc.;
- Utilizar materiais, equipamentos e executar os serviços em conformidade com normas e legislação, mantendo, no mínimo, o desempenho original do sistema;
- Utilizar peças originais na manutenção dos equipamentos;
- Cumprir às normas vigentes de segurança e saúde do trabalhador.

Empresa especializada

- Realizar os serviços de acordo com as normas técnicas, projetos, orientações do Manual do Proprietário, Manual das Áreas Comuns e orientações do manual do fabricante do equipamento;
- Fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, tais como contratos, notas fiscais, garantias, certificados etc.;
- Utilizar materiais e produtos de qualidade na execução dos serviços, mantendo ou melhorando as condições originais;
- Utilizar peças originais na manutenção dos equipamentos;
- Fornecer, quando necessário, documentação de responsabilidade técnica pela realização dos serviços e suas implicações;
- Cumprir às normas regulamentadoras vigentes de segurança do trabalho.

Notas:

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.

Atenção: 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.

6.2 PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

6.2.1 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 este mau cheiro, basta colocar água nos ralos a fim de manter o fecho hídrico e evitar o mau cheiro proveniente da rede de esgoto.

6.2.2 Ar Condicionado

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

6.2.3 Comunicação

6.2.3.1Telefonia

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

6.2.3.2 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.

6.2.4 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.

6.2.5 Revestimentos Internos

6.2.5.1 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.

Dúvidas entrar em contato com o Fornecedor, a informação do mesmo é apresentada nesteb Documento no item: 4 – Lista de Fornecedores.

6.2.5.2 Rejunte

Verifique e complete o rejuntamento quando aparecer alguma falha, para tanto chame um profissional habilitado para fazer este serviço.

6.2.5.3 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 junto ao fornecedor, conforme Item 4 citado neste documento.

6.2.6 Esquadrias e Vidros

6.2.6.1 Esquadrias de Alumínio

- Cuidados para o bom funvionamento das esquadrias:

Além de seguir as orientações de limpeza citadas neste documento, siga as orientações abaixo:

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.

Quando dotada de braços com, limitador de curso, este não permite abertura até 90°.

Esta abertura pode ser feita somente por pessoa especializada, para facilitar a operação de limpeza. 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, pois 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, como também poderá provocar danos materiais.

Os braços atuais são dotados de freios, que podem ser regulados através de um parafuso ou dispositivo próprio. O fabricante da Esquadria, por ocasião da revisão final de entrega, faz o ajuste do freio. Porém, devido a variação de temperatura e a ação do tempo, este dispositivo poderá desregular e perder sua capacidade de controlar a pressão de abertura da janela. Para saber se o freio está regulado, basta abrir a janela até um ponto intermediário (30°), a qual deve permanecer parada e oferecer certa resistência a qualquer movimento espontâneo. Estará desregulado se a manobra de abrir e fechar for feita com alguma dificuldade ou se a folha não permanecer aberta no ponto desejado. Jamais aplique qualquer produto lubrificante nos braços articulados.

Cuidados de Utilização 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 a 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. Também recomendamos que evite deixar janelas abertas ou entreabertas ao sair de casa. Portanto sempre que uma tempestade se aproximar, fique atento para fechar as folhas de vidro. Esse procedimento é importante inclusive nas janelas com persiana de enrolar para que as mesmas não sejam danificadas.

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.

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.

6.2.6.2 Esquadrias de Madeira (Portas, Vistas e Rodapés).

Manter periodicamente, remova o pó das portas ou rodapés com uma flanela macia, limpa e seca. Quando necessário, utilize uma flanela umedecida em solução de água e sabão neutro. Retire os resíduos de sabão com pano umedecido somente em água. Evite manchas secando em seguida com outro pano macio e seco.

6.2.7 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.

6.2.8 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.

6.2.9 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 Jardim Nascente.

6.2.10 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.

6.2.11 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.

6.2.12 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.

6.2.13 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. Para o tratamento de fissuras contrate profissional habilitado e/ou empresa especializada.

6.3 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 também 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.

6.3.1 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.

6.3.2 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, ou ao agente imobiliário.
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 ou locatário.

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.

6.4 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.

6.4.1 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 enxaguá-los 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, consequentemente, 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.

Resíduo	Sim	Não
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 verficada 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, para tanto pode ser entrado em contato no site da ACIF Associação Comercial e Industrial de Florianópolis - www.acif.org.br/reoleo, e obter maiores informações de como proceder;
- 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 Condominio.

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 ou empresa especializada, 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 o Síndico e/ou 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 o sínidco e /ou 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 reponsável 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, papeleiras, 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 ELABORAÇÃO E ENTREGA DO MANUAL

Este manual foi elaborado em Junho de 2021 sendo entregue ao proprietário uma cópia incluindo outros documentos considerados pertinentes em meio eletrônico, através de pen drive, como também são disponibilizados no site: www.zita.com.br, no link área do cliente.

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.

7.5 ATUALIZAÇÃO DO MANUAL

Este manual foi elaborado em Junho de 2021, 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

Tabelas:

Garantias

Especificações

Perda de Garantias

Projetos:

Arquitetônico

Elétrico

Telecom

Hidrossanitário

Climatização e gás

Croqui hidráulico