

MANUAL DO SÍNDICO

Bem-vindo!

A ZITA, orgulhosamente, entrega o empreendimento “Residencial 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 | 8 |
| 2.1 GARANTIAS | 8 |
| 2.2 PERDAS DE GARANTIAS | 8 |
| 2.3 DISPOSIÇÕES GERAIS | 9 |
| 2.4 ASSISTÊNCIA TÉCNICA | 10 |
| 3. MEMORIAL DESCRITIVO | 12 |
| 4. FORNECEDORES | 17 |
| 4.1 RELAÇÃO DE FORNECEDORES DE MATERIAIS, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS | 17 |
| 4.2 FORNECEDORES – RELAÇÃO DE PROJETISTAS | 19 |
| 4.3 RELAÇÃO DOS SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA | 21 |
| 5. OPERAÇÃO, USO E LIMPEZA | 22 |
| 5.1 COBERTURAS | 22 |
| 5.2 FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS | 22 |
| 5.3 SISTEMA DE AR CONDICIONADO E VENTILAÇÃO | 26 |
| 5.4 SISTEMA DE AUTOMAÇÃO | 27 |
| 5.5 SISTEMA DE INSTALAÇÃO DE ANTENA DE TV | 27 |
| 5.6 SISTEMA DE COMUNICAÇÃO | 27 |
| 5.6.1 Instalações Telefônicas | 27 |
| 5.6.2 Controle de Acesso – Central de Interfone | 27 |
| 5.7 ELEVADORES | 28 |
| 5.8 SISTEMAS HIDROSSANITÁRIOS | 29 |
| 5.9 LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS | 29 |
| 5.10 SISTEMA DE INSTALAÇÃO DE GÁS NATURAL | 29 |
| 5.11 SISTEMA DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS | 29 |
| 5.12 SISTEMA DE INCÊNDIO | 30 |
| 5.13 REVESTIMENTOS INTERNOS E EXTERNOS | 30 |
| 5.13.1 Revestimento Interno | 30 |
| 5.13.1.2.2 Piso Vinílico | 31 |
| 5.13.1.2.3 Revestimento em Granito | 31 |
| 5.13.1.2.4 Revestimento Lajota Tipo Paver | 32 |
| 5.13.2 Rejunte | 32 |
| 5.14 ESQUADRIAS E VIDROS | 32 |
| 5.14.1 Esquadrias | 32 |
| 5.14.2 Vidros | 34 |
| 5.15 ESQUADRIAS DE MADEIRA: (PORTAS E VISTAS) E FERRAGENS E FECHADURAS | 35 |
| 5.16 PORTAS CORTA FOGO | 36 |
| 5.17 ORIENTAÇÕES PARA USO DA CHURRASQUEIRA – CARVÃO | 36 |
| 5.18 SISTEMAS: JARDINS, PAISAGISMO E ÁREAS DE LAZER | 36 |
| 5.19 OUTRAS ORIENTAÇÕES | 37 |
| 5.19.1 Orientações sobre Mudança e Transporte | 37 |
| 5.19.2 Recomendações de Limpeza das Áreas Comuns | 37 |
| 5.20 MÓVEIS – MARCENARIA | 37 |
| 5.21 ÁREAS EXTERNAS | 37 |
| 5.21.1 Área Fitness | 37 |
| 5.21.2 Bombas Cisternas | 38 |
| 6. MANUTENÇÃO | 39 |
| 6.1 ALVENARIAS | 39 |
| 6.2 CHURRASQUEIRA – SALÃO GOURMET | 40 |
| 6.3 EQUIPAMENTOS – SALÃO GOURMET | 40 |

| | |
|---|-----------|
| 6.4 ELETRÔNICOS – SALÃO GOURMET, GUARITA, FITNESS, SALA DE JOGOS E KIDS..... | 40 |
| 6.5 ELEVADORES | 40 |
| 6.6. EQUIPAMENTOS – FITNESS | 40 |
| 6.7 ESQUADRIAS E VIDROS | 41 |
| 6.7.1 Esquadrias de Madeira (Portas, Vistas e Rodapés)..... | 41 |
| 6.7.2 Esquadrias de Alumínio | 41 |
| 6.8 EXTINTORES | 41 |
| 6.9 INFRAESTRUTURA E SUPERESTRUTURA..... | 42 |
| 6.10 IMPERMEABILIZAÇÕES | 43 |
| 6.11 JARDINS..... | 43 |
| 6.12 PISCINAS | 43 |
| 6.13 REVESTIMENTO - PISOS..... | 44 |
| 6.13.1 Revestimento Cerâmico..... | 44 |
| 6.13.2 Piso Vinílico | 44 |
| 6.13.3 Revestimento em Granito | 44 |
| 6.13.4 Revestimento Lajota Tipo Paver..... | 44 |
| 6.13.2 Rejunte | 45 |
| 6.14 MÓVEIS ÁREA INTERNA E EXTERNA | 45 |
| 6.15 PORTA CORTA FOGO | 45 |
| 6.16 REVESTIMENTOS - PAREDES | 46 |
| 6.16.1 Pintura..... | 46 |
| 6.16.2 Fachadas | 46 |
| 6.17 SISTEMA DE AR CONDICIONADO | 46 |
| 6.18 SISTEMA DE ACESSO | 46 |
| 6.18.1 Biometria..... | 46 |
| 6.18.2 Circuito Fechado de Televisão | 46 |
| 6.19 SISTEMA DE INCÊNDIO | 47 |
| 6.19.1 Sistema Hidráulico Preventivo..... | 47 |
| 6.20 SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS..... | 47 |
| 6.21 SISTEMAS ELETROELETRÔNICOS..... | 48 |
| 6.22 SISTEMAS HIDROSSANITÁRIOS | 48 |
| 6.22.1 Água Fria | 48 |
| 6.22.2 Instalações Sanitárias e Pluviais..... | 48 |
| 6.23 REGISTROS | 49 |
| 6.24 INSPEÇÕES | 49 |
| 7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES | 50 |
| 7.1 MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE | 50 |
| 7.1.1 Recomendações Para o Uso Racional de Água | 50 |
| 7.1.2 Recomendações Para o Uso Racional de Energia Elétrica..... | 50 |
| 7.1.3 Recomendações Sobre Como Separar os Resíduos para Coleta Seletiva | 50 |
| 7.2 SEGURANÇA..... | 52 |
| 7.2.1 Recomendações Para Situações de Emergência | 52 |
| 7.2.2 Recomendações para Evacuação da Edificação..... | 53 |
| 7.3 INFORMAÇÕES SOBRE MODIFICAÇÕES E LIMITAÇÕES | 54 |
| 7.4 ELABORAÇÃO E ENTREGA DO MANUAL | 55 |
| 7.5 ATUALIZAÇÃO DO MANUAL | 55 |
| 8. ANEXOS | 56 |

1. APRESENTAÇÃO

A Construtora EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S/A, elaborou este Manual, conforme orientação e disposições das Normas: ABNT - NBR 14037:2014, ABNT - NBR 16.280:2015, ABNT - NBR 5674:2012 e ABNT - NBR 16747: 2020.

A finalidade deste documento é transmitir as informações no tocante ao uso adequado, à conservação e à manutenção necessária referentes às áreas de uso comum, de forma a prolongar o tempo de funcionamento satisfatório do conjunto desta edificação.

Lembramos que o uso inadequado das instalações, sistemas e/ou equipamentos da edificação, inclusive decorrente de falta de manutenção periódica necessária ou reforma irregular, poderá trazer despesas extras ao condomínio, bem como ensejar a perda da garantia. Além disso é necessário ressaltar que os moradores também são responsáveis pela conservação e pela manutenção das áreas comuns. Caso isso não esteja acontecendo, o síndico do condomínio deverá ser informado.

Nota: A partir do momento em que o Condomínio é entregue, a responsabilidade por conservá-lo será inteiramente do Síndico, independentemente das garantias legais que a ZITA faz questão de lhe assegurar.

- DADOS DO EMPREENDIMENTO

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 visitantes. Além de 82 vagas para bicicletas.

O condomínio é representado pelo síndico o qual tem a sua disposição, o site da empresa: www.zita.com.br para orientações e esclarecimentos.

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.

Habite-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.

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

1.1 DEFINIÇÕES

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste Manual de Uso e Operação também conhecido como Manual do Síndico, 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 decorrência 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 que 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 (diligência).

2. GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

2.1 GARANTIAS

A contagem dos prazos de garantia consideram os estabelecidos na garantia contratual e/ou legal, e iniciam a partir da expedição do Habite-se. Esta garantia abrange materiais, equipamentos e serviços para cada sistema do imóvel, em complemento às demais informações ao longo deste manual e são indicados na TABELA DE GARANTIAS, anexo a este documento.

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, e 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.

A garantia contratual está relacionada a itens específicos, com prazos dispostos ao longo deste manual, sendo apresentados em meses e/ou anos, conforme informação cedida pelos fornecedores.

Os equipamentos e materiais não fabricados pela CONSTRUTORA terão suas garantias de fábrica, ou seja, garantia direta do fornecedor. Assim, em se tratando de áreas comuns, caso esses equipamentos ou materiais apresentem irregularidades no período de garantia, o síndico deverá entrar em contato direto com o fabricante.

Caso haja dificuldades de atendimento por parte do fabricante, o síndico pode solicitar auxílio à CONSTRUTORA.

No item 4 (FORNECEDORES) desse manual, encontram-se os contatos dos principais fornecedores deste empreendimento.

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

2.2 PERDAS DE GARANTIAS

Na TABELA - PERDA DE GARANTIAS anexa a este documento são apresentados os critérios estabelecidos para a perda de garantia de sistemas e/ ou equipamentos que são baseados em documentos e normas conforme as situações descritas abaixo:

- Diante de quaisquer ocorrências, acidentais ou de força maior, que incapacitem a manutenção da garantia concedida nos termos do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor.
- Durante o período de vigência da garantia, caso não haja a observância aos termos constantes neste “Manual de Uso e Operação” e à “ABNT NBR 5674: 2012 - Manutenção da Edificação” no

que diz respeito à manutenção preventiva para imóveis habitados ou não, conforme apresentado no Programa de Manutenção Preventiva anexo a este documento. Este Programa foi elaborado baseado na ABNT NBR: 5674/2012 – Manutenção de Edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção.

- Quando o condomínio ou o proprietário restringirem o acesso do profissional indicado pela ZITA às dependências do empreendimento para realizar uma vistoria técnica, a fim de verificar a efetiva realização da manutenção preventiva e o uso correto do imóvel.
- Quando houver sobrecarga ou desrespeito aos limites admissíveis nas instalações e nas estruturas, ocasionando danos à construção.
- Em caso de modificação do projeto inicial (reforma, alteração ou descaracterização dos sistemas nas unidades autônomas).
- Se ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida.
- Se houver danos por uso indevido ou manutenção inadequada (por deficiência, inexistência ou fornecedor não qualificado).
- Na falta de comprovação da realização da manutenção, na forma prevista neste manual e na “ABNT NBR 5674: 2012 - Manutenção da Edificação”.
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou síndico.
- Na hipótese de desgaste natural dos equipamentos, materiais, instalações do conjunto da edificação.

2.3 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 ao Condomínio com esclarecimentos para o uso correto das áreas da edificação, prazos de garantia e orientações a respeito das manutenções a serem feitas na unidade e áreas comuns. Acompanham este Manual de Uso e Operação: projetos e demais documentos pertinentes conforme identificados no Termo de Vistoria Áreas Comuns.

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 Setor de Assistência Técnica da empresa, através do site: www.zita.com.br

O CONDOMÍNIO 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.

2.4 ASSISTÊNCIA TÉCNICA

O serviço de assistência técnica é disponibilizado ao Condomínio após o recebimento das áreas comuns por parte do Síndico e/ou Comissão e representante (s) da ZITA, onde são entregues às chaves, os projetos legais e demais documentos pertinentes.

Para utilizar este serviço o síndico ou seu representante legal irá acessar o site: www.zita.com.br

É importante ressaltar que 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 dependerá de prévio ajuste com o síndico ou proprietário/ morador.

O serviço de assistência técnica é prestado dentro dos prazos estabelecidos de garantia, para tanto é necessário fornecer as informações detalhadas do problema, através do site: www.zita.com.br.

A ZITA entrará em contato para programar a visita de avaliação dos serviços solicitados, de acordo com a demanda do setor e impacto do problema sobre as atividades do condomínio.

Haverá vistoria por profissional indicado pela ZITA, em horário previamente agendado e com a presença do representante legal do Condomínio.

Esta vistoria tem o intuito de verificar se o problema se enquadra dentro dos prazos de garantia.

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

- 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 cobertas pela garantia apresentadas na TABELA DE GARANTIAS anexo neste documento, poderá a ZITA negar-se a executar a correção solicitada.

Quando a reclamação for pertinente, de acordo com os prazos de garantia e responsabilidade previstas neste Manual de Uso e Operação, o CONDOMÍNIO deve permitir a execução dos serviços conforme o cronograma definido pelo profissional, em acordo com o Síndico. A execução

somente será realizada com a presença do Síndico ou seu Representante Legal em horário comercial.

O Condomínio obriga-se a 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.

Atenção: No caso de problemas que se enquadrem nos termos e nos prazos de garantia dos fabricantes e/ ou fornecedores, é necessário contatá-los diretamente, adiantando os reparos a serem realizados.

Ao acionar o fornecedor, é recomendável que o síndico verifique junto ao mesmo se haverá taxa de deslocamento para casos não cobertos pela garantia.

Os telefones dos os fornecedores encontram-se no item: 4 – FORNECEDORES, neste documento. Se houver dificuldade de contato com os fornecedores, a equipe da ZITA está à disposição para quaisquer esclarecimentos, através do site: www.zita.com.br.

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 encontre os mesmos produtos no mercado.

3. MEMORIAL DESCRITIVO

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 4.085,36m². 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, respeitando-se 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 cerâmico 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 Rejuntas: 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.

5.12 – 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 mármore 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 | Serralheria SIMAS Tel.: (48) 991678189 |
| Automação Predial e Controle de Acesso | Interphon Segurança Eletrônica Tel.: (48) 3240-7936 E-mail: contato@interphon.com.br |
| Artinox - Tel.: (48) 3246-6678 | Artinox - Tel.: (48) 3246-6678 |
| Bombas e Motobombas | Schneider Moto Bombas Tel.: 08006480200 |
| 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 |
| Extintores | Extincêndio Tel.: (48) 32445390 |
| Fechaduras e Dobradiças | Lafonte/Assa Abloy Brasil Sistemas de Seg. Ltda. Tel.: (48) 3257-6661 E-mail: adm@lopress.com.br |
| Forro de Gesso | Mega Gesso Decorações E-mail: megagessodecoracoes@yahoo.com.br |

| Serviço | Empresa |
|---|---|
| Granitos (bancadas de pia, soleiras e detalhes decorativos) | Marmoraria Biguaçu Ltda Tel.: (48) 3243-3730 E-mail: valerio@marmorariabiguacu.com.br |
| Guarda-Corpo | Material - Alumínio São José Ltda Tel.: (48) 2106-6600 E-mail: contato@aluminiosaojose.com.br Execução - Beco Esquadrias de Alumínio Tel.: (48) 3246-2238 |
| Instalação Ar Condicionado | Sul Ar climatização - Tel.: (48) 99847-3311 E-mail: sularclimatizacao@yahoo.com.br |
| Instalação de Bancada | Marmoraria Biguaçu Contato Tel.: (48) 3243-3730 |
| Instalação de Gás | GLP Instalações de Gás Central Ltda Tel.: (47) 3367-3776 E-mail: comercial@glpcentral.com.br |
| Instalação Hidráulica | Sebastião Júlio da Silva ME Tel.: (48) 99972-9437 |
| Instalação Civil | Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Tel.: (48) 3241-1107 |
| Instalações Elétricas | Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Tel.: (48) 3241-1107 |
| Louças Sanitárias (cuba e vaso sanitário) | Deca Tel.: (48) 3224-8412 E-mail: deca@deca.com.br |
| Luminárias – Sacadas | Santa Rita Materiais Elétricos Ltda Tel.: (48) 3241-9100 E-mail: campinas@santarita.com.br |
| Luminárias Demais Ambientes | Metais Bianca Iluminação Tel.: (48) 3240-8203 E-mail: adrianokrepresentacao@gmail.com |
| Materiais em Inox | Artinox Decorações Eireli Epp Tel.: (48) 3246-6678 E-mail: artinox@artinoxdecoracoes.com.br |
| Medidores de Água | Via D 'Água Comercio de Produtos de Medição Hidraulica e Saneamento Ltda Tel.: (47) 3804-4480 Representante: Manuel Faoro E-mail: manoelfaoro@gmail.com |
| Medidor de Gás | GLP Instalações de Gás Central Ltda Tel.: (47) 3367-3776 E-mail: comercial@glpcentral.com.br |
| Metais Sanitários (Torneiras e Registros): Fabricante e Assistência Técnica | Deca - Tel.: (48) 3224-8412 E-mail: deca@deca.com.br |
| Pintura | Jucélio Serviços de Pintura Tel.: (48) 99963-3362 |

| Serviço | Empresa |
|---|--|
| Piso Vinílico | Material: Durafloor - Tel.: 08007703872 www.duratexmadeira.com.br Instalação: Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Tel.: (48) 3241 1107 |
| Quadros elétricos | Comando Distribuição de Materiais Elétricos LTDA Tel.: (48) 3341-8500 E-mail: vendas@comandopaineis.com.br |
| Rejuntas e Argamassa - Fabricante | Quartzolit Weber - Tel.: (48) 98407-4999 |
| Revestimentos Cerâmicos | Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S/A Tel.: (48) 3431-6333 (48) 32441273 Portobello Revestimentos Cerâmicos 0800 6482002 Cerâmica Atlas - www.ceratlas.com.br Roca Brasil Incepa www.incepa.com.br |
| Revestimento Paver (Rampa de acesso da garagem) | Pirâmides Cerâmica Pré Moldados Tel.: (48) 33431366 Colocação: Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Tel.: (48) 3241 1107 |
| 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 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 |
| Preventivo Contra Incêndio | Aprovação Corpo de Bombeiros n.º 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: 5.11

5. OPERAÇÃO, USO E LIMPEZA

Entregamos o condomínio devidamente ligado à rede de esgoto e água da CASAN e à rede de energia elétrica da CELESC. Entretanto, alguns procedimentos devem ser tomados para o total funcionamento dos sistemas previstos no condomínio.

5.1 COBERTURAS

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

5.2 FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS

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

Baldrame: 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 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 este 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, podem surgir eventuais fissuras que não acarretem infiltração para o interior da edificação. Estas são consideradas aceitáveis e normais, devendo ser tratadas pelo condomínio quando da repintura conforme Programa de Manutenção Preventiva Anexo a este documento.

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 telhas 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/m ²) | Carga acidental (kgf/m ²) |
| 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° 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 |

| 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/m ²) | Carga acidental (kgf/m ²) |
| 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) |

5.3 SISTEMA DE AR CONDICIONADO E VENTILAÇÃO

Aparelhos de ar condicionado instalados nas áreas comuns são do tipo split e cassete. As especificações dos aparelhos são apresentadas abaixo:

| Ambiente | Potência Condensadora | Evaporadora / Localização da Condensadora |
|-----------------|------------------------------|---|
| Salão de Festas | 24.000 BTU/H 3/8" x 5/8" | 2 Unidades – Split Hi Wall – laje técnica pavto. Garagem. |
| Espaço Gourmet | 24.000 BTU/H 3/8" x 5/8" | 2 Unidades – Split Hi Wall – laje técnica pavto. Garagem. |
| Sala de Jogos | 18.000 BTU/H 3/8" x 5/8" | 1 Unidade – Split Hi Wall – área técnica próxima ao ambiente. |
| Office | 9.000 BTU/H 1/4" x 3/8" | 1 Unidade – Split Hi Wall – área técnica próxima ao ambiente. |
| Espaço Kids | 12.000 BTU/H 1/2" x 2/4" | 1 Unidade – Split Hi Wall – área técnica próxima ao ambiente. |
| Fitness | 24.000 BTU/H 3/8" x 5/8" | 2 Unidades – Split Hi Wall – laje técnica pavto. Garagem. |
| Espaço Teen | 18.000 BTU/H 3/8" x 5/8" | 1 Unidade – Split Hi Wall – laje técnica pavto. Garagem. |
| Espaço Zen | 12.000 BTU/H 1/2" x 2/4" | 1 Unidade – Split Hi Wall – área técnica próxima ao ambiente. |
| Home Cinema | 18.000 BTU/H 3/8" x 5/8" | 1 Unidade – Split Hi Wall – área técnica próxima ao ambiente. |
| Guarita | 9.000 BTU/H 1/4" x 3/8" | 1 Unidade – Split Hi Wall – área técnica próxima ao ambiente. |

O condomínio é responsável em contratar uma empresa responsável pela manutenção. Contudo o condomínio pode observar as orientações sobre a limpeza das áreas conforme descrita abaixo:

- Antes de iniciar uma limpeza da parte externa do condicionador de ar, certifique-se de ter desligado o disjuntor do aparelho;
- Evite usar água na limpeza;
- Utilize um tecido seco e suave para limpar a unidade e o controle remoto;
- Evite usar componentes químicos. Não utilize benzina, solvente, cera em pó para polimento ou outro material similar para limpar, eles podem corroer ou deformar a superfície plástica do aparelho.

Atenção: Para maiores esclarecimentos entrar em contato com o fornecedor conforme item 4 neste documento.

5.4 SISTEMA DE AUTOMAÇÃO

- Portas Automáticas: Localizadas na entrega do Empreendimento e seus respectivos blocos, sendo o sistema de automação executado pela Empresa INTERPHON, sendo aconselhável ter um contrato de manutenção mensal com a mesma.

- Portões Eletrônicos: Portões que dão acesso ao Edifício. O sistema de automação destes portões foi executado pela empresa SERRALHERIA SIMAS, sendo aconselhável ter 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, fornecido pela Empresa INTERPHON.

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

5.5 SISTEMA DE INSTALAÇÃO DE ANTENA DE TV

O edifício possui infraestrutura física (tubulação, caixas, cabos e divisores) e ativa (amplificadores) para a distribuição de sinal de televisão UHF digital, em antena coletiva.

No caso de TV por assinatura cada empresa tem seu formato de instalação e o condomínio deve contratar empresa especializada que mais lhes convier para a instalação e fornecimento deste serviço.

5.6 SISTEMA DE COMUNICAÇÃO

5.6.1 Instalações Telefônicas

A ZITA entrega à infraestrutura destas instalações telefônicas concluídas, porém, a Assembléia do Condomínio é responsável definir qual será a operadora e repassar esta informação aos moradores, para que os mesmos possam solicitar a sua linha.

5.6.2 Controle de Acesso – 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, ou empresa especializada, 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 t1 | 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

5.7 ELEVADORES

A limpeza interna da cabina, das portas, batentes do equipamento, das botoeiras e das sinalizações devem ser feitas pelo próprio Condomínio.

Deve-se atentar para que a água não escorra para a soleira, pois isto pode prejudicar o funcionamento do elevador.

Aço Inoxidável: O aço inoxidável é um material de fácil conservação. Através da limpeza adequada e rotineira do elevador, é possível manter inalteradas suas características originais. Entretanto, o segredo da limpeza e manutenção está na utilização de produtos e procedimentos corretos e no cuidado no tratamento do produto.

Mesmo nos casos de sujeiras mais resistentes, sempre experimente começar a limpeza com o método mais suave.

Limpeza de rotina: Os melhores produtos para conservar o aço inoxidável são a água, o sabão, os detergentes suaves e neutros.

Como limpar: Borrifar o produto em pano macio ou uma esponja de náilon. Retirar os resíduos dos produtos com água morna e passar o pano limpo novamente para secar.

Após secagem, lustre com um tecido de algodão limpo, seco e branco.

A secagem é extremamente importante para evitar o aparecimento de mancha na superfície dos painéis.

As seguintes regras devem ser observadas como:

Nunca use produtos de limpeza contendo solventes abrasivos, polidores e saponáceos abrasivos, pois podem prejudicar a superfície do aço inoxidável.

Não deixe artigos de aço comum em contato com aço inoxidável, especialmente se estiverem úmidos ou molhados, como esponjas de aço, cuja ferrugem pode manchar o inoxidável.

Nunca raspe a superfície do aço inoxidável com lâminas ou espátulas.

Limpe os patamares e os sulcos das portas com um aspirador;

A superfície do aço inoxidável conserva suas propriedades desde que seja tratada com os cuidados necessários.

Espelho: Produtos de limpeza recomendados: Líquido de limpeza de vidro disponível no mercado.

Aplique uma pequena quantidade do produto com um pano de algodão macio e lustre até secar.

Pedras e ladrilhos: Produtos de limpeza recomendados: Água com sabão. Proceda da mesma forma para a limpeza normal.

O poço e as demais dependências correlatas do equipamento são de responsabilidade da empresa de manutenção.

Atenção: Maiores informações acessar o SAC – Serviço de Atendimento ao Cliente 0800 704 8783.

5.8 SISTEMAS HIDROSSANITÁRIOS

A ZITA entrega o condomínio devidamente ligado à rede de esgoto e água da CASAN, onde cada ambiente com circulação de água possui um registro interno, que deverá estar completamente aberto para o adequado funcionamento.

5.9 LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS

Para a limpeza destas peças siga as orientações abaixo:

- Use água, sabão neutro e detergente não agressivo.
- Para a limpeza dos cromados e aço inox use sabão neutro, água e pano macio.
- Limpe periodicamente os aeradores (bicos removíveis das torneiras), pois é comum o acúmulo de resíduos.

5.10 SISTEMA DE INSTALAÇÃO DE GÁS NATURAL

A instalação de gás é composta pela infraestrutura de distribuição de gás natural.

A Estação de Regulagem e Medição Urbana (ERMU) está localizada no térreo na parte frontal. A ERMU é o equipamento que controla a pressão de gás natural fornecido ao usuário, bem como mensura o volume de gás consumido.

No Empreendimento Jardim Nascente há um ponto de gás no Salão de Festas e outro no Salão Gourmet para o fogão.

5.11 SISTEMA DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Estas instalações já estão prontas, ligadas à CELESC, com os pontos de energia ligados para conexão de aparelhos.

5.12 SISTEMA DE INCÊNDIO

O sistema de alarme de incêndio é constituído com a finalidade de alertar, com o máximo de antecedência, o princípio de incêndio na edificação, a fim de facilitar o abandono da mesma em caso de um princípio de incêndio.

Os sonolizadores de alarme de incêndio estão localizados em cada pavimento no hall dos elevadores de cada torre. Estes devem ser acionados manualmente pelo morador e/ ou síndico em caso de princípio de incêndio no andar correspondente e logo em seguida o porteiro deve ser avisado do ocorrido.

Caso o alarme de incêndio seja acionado, a energia da concessionária deve ser a primeira a ser desligada e os moradores devem abandonar o prédio. Para tanto a evacuação deve ser devagar, através das escadas se deslocando até o térreo do edifício.

Atenção: Em caso de disparo do Alarme entrar em contato com a Empresa: INTERPHON conforme contato no item 4 – FORNECEDORES neste documento.

5.13 REVESTIMENTOS INTERNOS E EXTERNOS

5.13.1 Revestimento Interno

5.13.1.1 Paredes

Nas áreas comuns as paredes receberam reboco, colocação de azulejo, rejunte, papel de parede e pintura, conforme orientação de projeto.

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

Para limpeza: 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 a parede com pano limpo e macio.

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 da peça.

ATENÇÃO: Caso o condomínio ou 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.

5.13.1.2 Revestimento Piso

5.13.1.2.1 Revestimento Cerâmico

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.

Foram utilizados nas vagas de garagens, halls, áreas de acesso conforme orientação em projeto.

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

Atenção: A limpeza frequente melhora a aparência do piso, aumenta a durabilidade e reduz o custo de conservação.

Para limpeza: 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 com pano limpo e macio.

Maiores informações favor entrar em contato com o Fornecedor – Conforme Item 4 neste documento.

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.

5.13.1.2.2 Piso Vinílico

Para a limpeza diária do piso, recomenda-se utilizar apenas vassoura de cerdas macias, aspirador de pó e pano levemente umedecido e bem torcido com Destac Pisos Laminados, no sentido da textura da régua.

Utilizado nas áreas comuns conforme orientação em projeto. Sua fixação é executada com produtos específicos para este material. As especificações estão descritas na TABELA DE ESPECIFICAÇÕES anexo a este documento.

Atenção a limpeza frequente melhora a aparência do piso, aumenta a durabilidade e reduz o custo de conservação. Para tanto favor entrar em contato com o Fornecedor – Conforme Item 4 neste documento.

5.13.1 .2.3 Revestimento em Granito

Utilizados em soleiras das portas, peitoris das janelas, bancadas de pia, frontão do elevador e peitoris de floreira conforme orientação em projeto. As especificações estão descritas na TABELA

DE ESPECIFICAÇÕES anexo a este documento. Lembre que a limpeza frequente melhora a aparência do piso, aumenta a durabilidade e reduz o custo de conservação. Assim para a limpeza destes materiais siga as instruções abaixo:

- Não coloque em contato com substâncias ou materiais que provoquem manchas, como tecidos úmidos e papéis que, umedecidos, mancham (por exemplo, papel crepom).
- Não utilizar hidrofugantes, impermeabilizantes, brilhantes, etc.
- Não polir novamente.
- Não utilizar soda cáustica e evitar qualquer produto com base de cloro e o contato com ácido fluorídrico.
- Não utilizar desengordurantes.
- Evitar a utilização de esfregões metálicos.

Em caso de dúvidas favor entrar em contato com o Fornecedor – Conforme Item 4 neste documento.

5.13.1.2.4 Revestimento Lajota Tipo Paver

Utilizado nas rampas de acesso às garagens do Condomínio conforme orientação em projeto.

As especificações estão descritas na TABELA DE ESPECIFICAÇÕES anexo a este documento.

Atenção a limpeza frequente melhora a aparência do piso, aumenta a durabilidade e reduz o custo de conservação. Para tanto entre em contato com o Fornecedor – Conforme Item 4 neste documento.

5.13.2 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.

5.14 ESQUADRIAS E VIDROS

5.14.1 Esquadrias

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

Em caso de dúvida, antes de utilizar qualquer produto que possa pôr em risco a beleza e o funcionamento de suas portas ou janelas, 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.

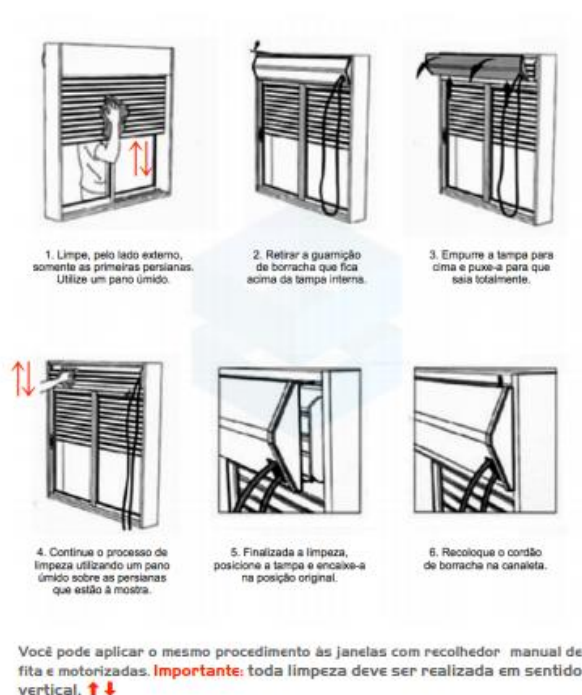
Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza de "cantinhos" de difícil acesso.

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.

Limpeza e Manutenção das Persianas



5.14.2 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 fluido de isqueiro.

Ácidos são corrosivos e NUNCA devem ser utilizados.

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

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

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

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

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

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

5.15 ESQUADRIAS DE MADEIRA: (PORTAS E VISTAS) E FERRAGENS E FECHADURAS

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 a 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 com o fornecedor, conforme Item 4 neste documento.

5.16 PORTAS CORTA FOGO

Para limpeza siga as orientações abaixo:

- Limpar o piso ao redor sem a utilização de produtos químicos, pois são agressivos à pintura e, conseqüentemente, ao aço que compõe o conjunto;
- Limpar com água e sabão neutro.

A limpeza das ferragens deverá ser feita com um pano embebido em uma solução de sabão neutro e água. O excesso de sabão deverá ser removido e a ferragem deve ser secada.

Para lubrificação utilize óleo lubrificante que não contenha ácidos ou resinas.

Não utilize produtos de limpeza à base de ácido, vinagre ou produtos cítricos (limão, por exemplo), assim como produtos de limpeza pesada ou abrasivos.

5.17 ORIENTAÇÕES PARA USO DA CHURRASQUEIRA – CARVÃO

- Para realizar a primeira queima seguir as instruções abaixo:

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

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

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

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

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

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

5.18 SISTEMAS: JARDINS, PAISAGISMO E ÁREAS DE LAZER

Jardins: Áreas destinadas ao plantio de plantas ornamentais com finalidade de embelezamento das áreas comuns, conforme orientação em projeto.

5.19 OUTRAS ORIENTAÇÕES

5.19.1 Orientações sobre Mudança e Transporte

O Condomínio é responsável em prestar todos os esclarecimentos e orientações sobre a forma que os moradores devem proceder quando da ocasião da mudança em sua unidade privativa. É aconselhável que o Condomínio faça um planejamento, respeitando-se a forma de transporte dos móveis, equipamentos e outros itens levando-se em consideração as dimensões dos elevadores, escadarias, rampas e os vãos livres das portas.

Atenção: A ZITA não se responsabiliza por reparos em áreas danificadas por descuido em carregar móveis e/ou utensílios.

5.19.2 Recomendações de Limpeza das Áreas Comuns

A ZITA entrega o edifício livre dos resíduos 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.

Assim é importante que o Condomínio oriente à equipe responsável pela limpeza das áreas comuns, bem como, equipamentos, móveis e utensílios para que não ocorra nenhum dano ou que venha prejudicar as atividades dos moradores.

5.20 MÓVEIS – MARCENARIA

A limpeza correta no seu mobiliário é de extrema importância para maior durabilidade, funcionalidade e conservação. Para a limpeza utilize somente sabão neutro e um pano levemente umedecido. Dê preferência a panos brancos para evitar manchas no produto.

Na limpeza diária, evite produtos abrasivos, como palha de aço, esponja de lã de aço, saponáceo e outros que possam riscar ou descolar ou danificar a camada protetora dos móveis. Durante a limpeza deixe o ambiente bem arejado.

Atenção: Para maiores informações entrar em contato com o fornecedor, conforme item 4 deste documento.

5.21 ÁREAS EXTERNAS

5.21.1 Área Fitness

O condomínio é responsável em definir regras para utilização deste espaço e comunicá-los aos condôminos.

Para limpeza dos equipamentos e aparelhos deste espaço recomenda-se entrar em contato com Fornecedor conforme lista no item 4 neste documento.

5.21.2 Bombas Cisternas

Para limpeza e conservação consultar o Manual de Instruções Bombas e Motobombas entregue ao Condomínio, ou entrar em contato com o fornecedor conforme item 4 neste manual.

6. MANUTENÇÃO

É indispensável à manutenção periódica nas áreas do Empreendimento pelo Condomínio. 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 no que concerne ao perfeito funcionamento de todos os equipamentos, componentes, sistemas e instalações.

A responsabilidade pela realização da manutenção e conservação de todo o conjunto da edificação é única e exclusiva do proprietário e do condomínio, os quais devem sempre observar as normas técnicas e as disposições contidas neste manual e manter atualizado o PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, anexo a este documento.

A observância e o cumprimento do programa de manutenção fornecem subsídios para o bom funcionamento da edificação, em especial a sua conservação, de forma a atender às condições de saúde, segurança e salubridade de seus usuários.

Constitui dever do condomínio e dos moradores das unidades autônomas promover a correta manutenção e conservação do conjunto da edificação, em observância às Normas Técnicas da ABNT (NBR 14.037:2014 e NBR 5.674:2012), inclusive para evitar a deterioração do conjunto da edificação.

Neste sentido, é muito importante que as recomendações constantes no programa de manutenção preventiva sejam rigorosamente observadas e cumpridas.

Alguns cuidados na utilização auxiliam na manutenção do padrão da edificação e conservam 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 ZITA pelos reparos e por eventuais perdas e danos.

6.1 ALVENARIAS

As paredes do edifício foram executadas em alvenaria de tijolos cerâmicos. As paredes da escada, antecâmara e hall do térreo foram executadas em blocos de concreto celular. As paredes foram revestidas com argamassa de reboco.

Para manutenção das mesmas seguir as orientações abaixo:

- Não construir nem demolir parede total ou parcialmente sem a consulta à ZITA e profissional habilitado.
- Não realizar furos nas paredes sem antes consultar os projetos das instalações, pois poderá causar danos nas áreas comuns. Para melhor fixação de peças ou acessórios, utilize apenas parafusos com buchas especiais.
- Para se evitar o descascamento e eventuais fissuras que causem infiltrações, recomenda-se atender ao prazo de repintura interna e externa do edifício, conforme indicação do fornecedor, para tanto verificar o item 4 neste documento.

Atenção: O Condomínio deve ficar atento quando da instalação de telas de segurança nas janelas, nas unidades privativas, pois deverá ser feita por empresa contratada e especializada.

Esta medida é importante para que o correto procedimento de instalação seja obedecido, a fim de evitar problemas futuros com infiltração na região periférica da abertura.

A ZITA não se responsabiliza por danos causados devido à imperícia no correto isolamento dos pontos perfurados na parede da fachada para fixação do referido equipamento de proteção.

6.2 CHURRASQUEIRA – SALÃO GOURMET

A manutenção deve ser considerada um conjunto de procedimentos que visa manter o equipamento nas melhores condições de funcionamento, para tanto seguir as orientações de limpeza e uso conforme item: 5.17 neste documento.

6.3 EQUIPAMENTOS – SALÃO GOURMET

Para manutenção dos equipamentos verificar o manual de uso dos mesmos entregue ao síndico.

6.4 ELETRÔNICOS – SALÃO GOURMET, GUARITA, FITNESS, SALA DE JOGOS E KIDS

Para manutenção dos equipamentos verificar o manual de uso dos mesmos entregue ao síndico.

6.5 ELEVADORES

O programa de manutenção preventiva da Atlas Schindler prevê uma programação de inspeções e os trabalhos de conservação, ajustes e substituição de cada componente com base nas suas características técnicas e no seu uso.

As visitas serão realizadas durante o horário de trabalho definido nas Condições Construtuais específicas.

Maiores informações entrar em contato com o “Serviço de Atendimento ao Cliente” conforme identificado no item 4 – neste documento.

6.6. EQUIPAMENTOS – FITNESS

Favor entrar em contato com o fornecedor conforme item 4 neste documento.

6.7 ESQUADRIAS E VIDROS

6.7.1 Esquadrias de Madeira (Portas, Vistas e Rodapés)

A manutenção ocorre através dos cuidados no momento da limpeza conforme item 5.15 neste manual.

Além disso segue orientações abaixo:

A cada 15 dias, limpe as maçanetas e as rosetas, utilizando água e sabão neutro aplicados com um pano macio. Enxágue bem e seque com um pano macio para evitar o aparecimento de manchas na superfície do produto. Nunca utilize palhas de aço, ácidos, removedores de tinta, polidores, saponáceos e similares devem ser evitados para não prejudicar a superfície e a resistência à corrosão.

Lubrifique o cilindro com óleo mineral antes da instalação e quando houver necessidade. Nunca utilize grafite para lubrificar o cilindro.

Em caso de pintura ou envernizamento da porta, desmonte as rosetas, suportes das rosetas e as maçanetas. Proteja toda a fechadura com fita adesiva (crepe), evitando que a tinta ou verniz penetre no interior do mecanismo.

Em caso de dúvida entrar em contato com o Fornecedor conforme item 4 neste documento.

6.7.2 Esquadrias de Alumínio

Compreendem o conjunto de portas, janelas e guarda-corpo de alumínio utilizados no edifício.

Realizar a manutenção das esquadrias, executadas de forma adequada com a frequência recomendada, de acordo com o Manual de Uso e Conservação – Esquadrias de Alumínio - Fornecedor: Alumínio São José Ltda, que foi entregue ao Condomínio onde estão descritas as orientações que o condomínio deve seguir para assegurar o cumprimento dos procedimentos para a conservação do padrão decorativo e durabilidade das esquadrias.

Em caso de dúvida entrar em contato com o Fornecedor conforme item 4 neste documento.

6.8 EXTINTORES

Siga as orientações abaixo:

- Semestralmente, verifique o estado da “carga” e, se for necessário, mande recarregá-lo sempre por empresa especializada.
- Não se esqueça de manter a área de acesso aos extintores sempre desobstruída.
- Foram utilizados extintores do tipo PQS (pó químico seco), CO² (gás carbônico) e o extintor do tipo ESPM (Espuma Mecânica):

| Tipo | Características | Risco Coberto |
|---|---|---|
| PQS (Pó Químico Seco) | <p>Com base numa combinação de fosfato de monoamônio e sulfato de amônio.</p> <p>Pó especialmente indicado para fogos da classe B, porém igualmente apropriado para as classes A e C.</p> <p>Altamente econômico.</p> <p>Contém componentes retardantes de fogo que evitam qualquer combustão subsequente.</p> <p>Ao aplicar as partículas fundem-se e dilatam-se, formando uma barreira que evita a entrada de oxigênio completando todo o processo de extinção.</p> | <p>Os produtos químicos secos são agentes extintores indicados para dar combate eficiente a incêndios que envolvam líquidos inflamáveis. Podem ser utilizados naqueles ocorridos em equipamentos elétricos energizados (fogo de Classe C), pois são maus condutores de eletricidade. Contudo, deve-se evitá-lo em equipamentos eletrônicos.</p> <p>CO²</p> |
| CO ² Gás Carbonico | <p>O gás carbônico (dióxido de carbono) é um extintor indicado para incêndios das classes B e C. Atua por abafamento, produzindo uma camada gasosa que provoca o isolamento do oxigênio.</p> <p>Seu efeito provoca o resfriamento dos materiais, permitindo, ainda, que seja usado como elemento auxiliar em incêndios de classe A.</p> <p>O gás carbônico é um agente limpo, não tóxico, inodoro, que não gera resíduos e não danifica equipamentos.</p> | <p>Líquidos inflamáveis, como, por ex.: petróleo, gasolina, álcool, tintas, etc.</p> <p>Gases combustíveis, como, por ex.: metano, propano, etc.</p> <p>Excelente desempenho no combate de incêndios em equipamentos e instalações elétricas.</p> |
| ESPM (Espuma Mecânica sobre Rodas de 75 litros) | <p>Os extintores ESPM são extintores usados para combater incêndios de Classe A e B, diferentemente de outros agentes de extinção como o PÓ ou água. Possui em sua característica química 3 elementos: Água, concentrado de espuma e ar, estes elementos juntos e misturados na proporção correta, cria uma espuma homogenia que no contato com o fogo de classe A e B separa o oxigênio (comburente) do triângulo do fogo (combustível, comburente e calor) fazendo um cobertor de espuma eliminando o fogo.</p> | <p>Algumas aplicações dos Extintores de espuma:</p> <p>Principalmente em incêndios que envolvam líquidos inflamáveis Classe B. Ideal para o combate de incêndios oriundos em hidrocarbonetos ou com solventes polares líquidos.</p> |

6.9 INFRAESTRUTURA E SUPERESTRUTURA

Não retirar parcial ou totalmente nenhum elemento estrutural, (pilares, vigas ou lajes), pois irá afetar a solidez e a segurança da edificação.

Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem e não provocarem infiltração para o interior da edificação são consideradas aceitáveis e normais, devendo ser tratadas pelo condomínio quando da repintura periódica.

6.10 IMPERMEABILIZAÇÕES

É o tratamento dado em partes e/ou componentes da construção para garantir a estanqueidade, impedindo a infiltração de água.

Pelas características técnicas específicas das impermeabilizações feitas no prédio, recomenda-se cuidado especial por ocasião de alterações que possam influir nas condições de impermeabilidade das superfícies tratadas.

Se a camada de impermeabilização for perfurada, terá que ser recomposta. Para tanto deve-se entrar em contato com o fornecedor conforme item 4 neste documento. As áreas impermeabilizadas são aquelas de acordo com o projeto de impermeabilização.

6.11 JARDINS

Procure contratar empresa especializada ou jardineiro qualificado para proceder à manutenção conforme PROGRAMA DE MANUTENÇÃO anexo a este documento. Abaixo citamos algumas regras básicas que o Condomínio pode seguir:

- Orientar para que não ocorra trânsito sobre os jardins.
- Tomar cuidados com o uso de ferramentas (picaretas, enxadas) nos serviços de plantio e manutenção, de modo a evitar danos à impermeabilização.
- Não plantar espécies vegetais cujas raízes possam danificar a camada drenante e a impermeabilização e se infiltrar nas tubulações.
- Verificar as tubulações de captação de água do jardim para detectar a presença de raízes que possam destruir ou entupir as tubulações.

Dúvidas consultar o Fornecedor conforme item 4 neste documento.

6.12 PISCINAS

O Condomínio é o responsável em contratar empresa especializada para proceder à manutenção mensal. Contudo o Condomínio pode observar as orientações abaixo:

- Manter a piscina cheia de água, no mínimo, a 10cm abaixo da borda.
- Ligar o filtro e passar a peneira na água todos os dias.
- Aspirar o fundo da piscina diariamente durante o verão.
- Verificar o estado do rejuntamento, se há pastilhas soltas ou trincadas, proceder à manutenção, conforme PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA anexo a este documento.

6.13 REVESTIMENTO - PISOS

6.13.1 Revestimento Cerâmico

Foram utilizados nas vagas de garagens, halls, áreas de acesso conforme orientação em projeto.

Seguir as orientações de limpeza conforme descrito abaixo:

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 com pano limpo e macio.

Maiores informações favor entrar em contato com o Fornecedor – Conforme Item 4 neste documento.

6.13.2 Piso Vinílico

Utilizado nas áreas comuns conforme orientação em projeto.

Este piso laminado de alta resistência que segue as Normas Brasileira e Internacional relativas à resistência a manchas.

Seguir as orientações de limpeza conforme descrito no Manual do Fornecedor conforme item 4 nesse documento

6.13.3 Revestimento em Granito

Utilizados em soleiras das portas, peitoris das janelas, bancadas de pia, frontão do elevador e peitoris de floreira conforme orientação em projeto.

Nota: Verificar também as orientações apresentadas no PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Em caso de dúvidas favor entrar em contato com o Fornecedor – Conforme Item 4 neste documento.

6.13.4 Revestimento Lajota Tipo Paver

Utilizado nas rampas de acesso às garagens do Condomínio conforme orientação em projeto.

As especificações estão descritas na TABELA DE ESPECIFICAÇÕES anexo a este documento.

Atenção a limpeza frequente melhora a aparência do piso, aumenta a durabilidade e reduz o custo de conservação. Para tanto entre em contato com o Fornecedor – Conforme Item 4 neste documento.

Em caso de dúvidas favor entrar em contato com o Fornecedor – Conforme Item 4 neste documento.

Nota: Verificar orientações apresentadas no PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

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.

6.13.2 Rejunte

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.

Nota: Verificar orientações apresentadas no PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA.

6.14 MÓVEIS ÁREA INTERNA E EXTERNA

Com o tempo a madeira reage às condições de uso e clima (sol, chuva, ar seco e úmido, calor e frio).

Entretanto, o Condomínio fazendo a manutenção, garante mais resistência e beleza aos móveis. Dúvidas entrar em contato com cada Fornecedor de acordo com as Notas Fiscais entregues e Lista de Fornecedores citados neste item 4.

6.15 PORTA CORTA FOGO

São utilizadas para proteger as rotas de fuga, em caso de emergência de incêndio. Possuem ferragens especiais e são dotadas de fechamento automático. Orientações sobre estas portas:

- Devem permanecer fechadas, com auxílio do dispositivo de fechamento automático.
- É terminantemente proibida a utilização de calços ou outros obstáculos que impeçam o livre fechamento da porta, podendo danificá-la.
- É vedada a utilização de pregos, parafusos e aberturas de orifícios na folha da porta, o que pode alterar suas características gerais, comprometendo seu desempenho ao fogo.
- Quando for efetuada a repintura das portas, deve-se tomar o cuidado de não pintar a placa de identificação do fabricante e do selo da ABNT.
- O conjunto porta corta-fogo e o piso ao redor não devem ser lavados com produtos químicos, pois são agressivos à pintura e, conseqüentemente, ao aço que compõe o conjunto.

6.16 REVESTIMENTOS - Paredes

6.16.1 Pintura

Qualquer que seja sua pintura, esmalte, verniz, PVA ou acrílica, com o passar do tempo, é normal ocorrer seu envelhecimento, seja por ação do sol, chuvas, ou ainda por impregnação de poeira ou sujeira.

Assim a pintura das áreas comuns necessitará de uma manutenção periódica de repinturas em paredes e tetos.

As pinturas em locais abertos como pilotis, térreos e coberturas onde a parede esteja próxima do piso e em contato direto com água é comum o desgaste mais acelerado, por isso, recomenda-se que seja feita repintura e a manutenção correta.

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

Dúvidas entrar em contato com o fornecedor conforme item 4 neste documento. Também verificar orientações no PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA anexo a este documento.

6.16.2 Fachadas

Para manutenção entrar em contato com o Fornecedor conforme item 4 neste documento

6.17 SISTEMA DE AR CONDICIONADO

As áreas comuns foram entregues com aparelhos de condicionamento de ar tipo Split e Cassete devidamente instalados e testados.

Os projetos devem ser verificados antes de realizar qualquer furação nos ambientes, para não danificar as tubulações existentes.

Para manutenção o Condomínio deve ter contrato com empresa especializada.

6.18 SISTEMA DE ACESSO

6.18.1 Biometria

Para realizar a manutenção preventiva ou corretiva, contratar empresa especializada, bem como indicar pessoa pra treinamento do sistema junto ao fornecedor conforme item 4 neste documento, devendo ser realizada vistoria periódica do sistema instalado.

6.18.2 Circuito Fechado de Televisão

Recomendamos a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva, corretiva do sistema CFTV, devendo ser realizada uma vistoria periódica do sistema instalado.

Para manutenção o Condomínio deve ter contrato com empresa especializada.

6.19 SISTEMA DE INCÊNDIO

O edifício conta com um sistema de alarme de incêndio. Para o bom desempenho dos equipamentos deve-se manter a manutenção preventiva:

O condomínio deve ter contrato com empresa especializada para fazer a manutenção.

6.19.1 Sistema Hidráulico Preventivo

6.19.1.1 Hidrante de recalque: Dispõe de um hidrante localizado na calçada externa, junto ao acesso principal. Localiza-se no piso com tampa metálica e com a respectiva identificação.

O Condomínio é responsável em:

- Verificar periodicamente a tampa do abrigo do hidrante, observando se não há danos mecânicos na mesma. É expressamente proibido estacionar sobre a tampa.
- Verificar se há acúmulo de detritos ou água no interior do abrigo, o que ocasionaria danos e/ou o impedimento do uso imediato, no caso de emergência.
- Inspecionar o interior do abrigo e verificar se o hidrante está intacto, ou seja, se nenhuma peça foi retirada indevidamente.

6.19.1.2 Hidrante de parede e canalizações: Manter as mangueiras acopladas no esguicho e desconectadas dos hidrantes, pois além de facilitar o trabalho dos bombeiros, em caso de vazamento no sistema, também não ficarão danificadas.

As canalizações aparentes devem ser inspecionadas periodicamente, mantendo o registro de gaveta aberto.

6.20 SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

O sistema de para-raios é feito através da estrutura da edificação, utilizando barra independente e respeitando normas técnicas pertinentes.

Caso ocorra alguma alteração construtiva, deve-se verificar se estará protegida pelo sistema. Caso não esteja ou que afete a eficiência do sistema de proteção, o sistema deve ser adequado e reprovado no Corpo de Bombeiros, sendo que as garantias passam a ser da executante.

A manutenção deve ser efetuada por um técnico habilitado, preferencialmente por quem o instalou, Para tanto verificar item 4 – neste documento. E qualquer alteração, o projeto deve ser atualizado e aprovado no Corpo de Bombeiros, caso o Condomínio não providencie a atualização, terá a cobertura do seguro negada em caso de sinistro.

As hastes deverão estar bem esticadas e isoladores devem estar bem fixados à estrutura.

Os cabos e captos deverão passar por limpeza periódica e troca, em caso de quebra.

Observação: Após a vistoria, o condomínio recebe um atestado de responsabilidade técnica/ART assinado por um engenheiro especializado. Este documento é de suma importância para que o condomínio receba a cobertura do seguro.

Quando o condomínio não fizer a manutenção do seu equipamento, o síndico pode ser responsabilizado civil e criminalmente em casos de acidente. Para tanto, é necessário comprovar a manutenção correta dos equipamentos para evitar problemas futuros.

6.21 SISTEMAS ELETROELETRÔNICOS

Como tudo que é manuseado e colocado em funcionamento está sujeito ao desgaste, a instalação elétrica também necessita de manutenção periódica preventiva. A manutenção deve ser feita somente por profissionais habilitados.

Atenção: Seguem abaixo algumas orientações que devem ser observadas:

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

Para executar a manutenção nas instalações como por exemplo a troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligue os disjuntores correspondentes. Caso constate algum problema, chame um 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 as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz) com a energia desligada. Se for verificada 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 na perda da garantia.

6.22 SISTEMAS HIDROSSANITÁRIOS

6.22.1 Água Fria

É de responsabilidade do Síndico verificar mensalmente as contas para analisar o consumo de água e checar o funcionamento dos medidores ou a existência de vazamentos. Em caso de oscilações, chamar a CASAN para inspeção.

Também deve-se verificar mensalmente a existência de perdas de água (torneiras pingando, bacias escorrendo, etc).

6.22.2 Instalações Sanitárias e Pluviais

É de responsabilidade do Síndico manter um plano de manutenção e limpeza de ralos coletores e caixas de passagem do condomínio, pois a obstrução pode provocar graves problemas.

6.23 REGISTROS

O síndico deverá registrar e arquivar todos os serviços de manutenção realizados nas áreas comuns, os quais farão parte integrante deste manual.

O síndico deverá também exigir toda a documentação referente à realização de manutenção nas unidades autônomas aos seus respectivos proprietários.

Atenção: Perda de Garantia: Na hipótese de não realização da manutenção, ou em caso de realização em dissonância às normas técnicas, às disposições deste manual e aos procedimentos recomendados pelos fornecedores, haverá a perda da garantia, seja ela legal ou contratual, não se responsabilizando a ZITA por reparos e eventuais perdas e danos.

6.24 INSPEÇÕES

As inspeções devem ser feitas conforme os intervalos constantes no programada de manutenção preventiva anexo a este documento, e conforme as orientações neste manual e quando pertinente do fornecedor.

Os relatórios das inspeções devem conter:

- Históricos das manutenções realizadas;
- Registros das ações corretivas e preventivas realizadas;
- Registros de não conformidades (problemas) encontradas;
- Relatórios das inspeções, constando comparativos entre as metas previstas e as metas efetivas tanto físicas quanto financeiras;
- Apontar e, sempre que possível, estimar a perda do seu desempenho;
- Conter prognóstico de ocorrências.

7. INFORMACÕES 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:

- Procure conhecer a planta das áreas comuns 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 (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

O condomínio é responsável em orientar os condôminos no uso racional de energia elétrica para combater o desperdício de energia.

- Nos dias quentes, deixe a chave do chuveiro na posição verão, nas áreas comuns;
- Utilizar lâmpadas Led que são mais econômicas nos locais onde as luzes precisam ficar acesas por mais tempo;
- Apagar a luz ao deixar algum ambiente da área comum.

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, tubos de PVC e conexões. | Embalagens metalizadas, adesivos, cabos de panela, espuma de colchão, esponjas de cozinha e embalagens de produtos tóxicos. |
| Vidro | Garrafas, potes, frascos em geral, frascos de medicamentos vazios. | Espelhos, vidros temperados, vidros refratários, louças de porcelana ou cerâmica, cristais. |
| Outros | Isopor. | Couros (calçados e bolsas) e tecidos. |

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

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

Abaixo segue informações do que pode ou não ser destinado à coleta seletiva:

- O lixo úmido (cascas de frutas e legumes, sobras de alimentos) pode ser reaproveitado na compostagem, para a produção de adubo para hortas e jardins;
- Óleo de cozinha pode ser reciclado com o programa da Associação Comercial e Industrial de Florianópolis (Acif), parceira da Comcap. Pontos de entrega indicados no endereço www.acif.org.br/reoleo/
- De acordo com o art. 33 da Lei nº 12.305, resíduos e embalagens de agrotóxicos, pilhas e baterias, pneus, resíduos e embalagens de óleos lubrificantes, lâmpadas, produtos eletrônicos e seus componentes devem ser entregues diretamente aos comerciantes, distribuidores, fabricantes ou importadores;
- Não estacione veículos na via pública em dias e horários de coleta;
- Não deposite lixo nas calçadas, terrenos ou valas;

- Materiais pontiagudos, cacos de vidro ou cortantes devem ser embrulhados visando evitar acidentes.

7.2 SEGURANÇA

7.2.1 Recomendações Para Situações de Emergência

É de responsabilidade do Condomínio orientar os condôminos e a equipe responsável pelos trabalhos de limpeza e conservação do empreendimento as ações no caso de:

7.2.1.1 Vazamento de gás:

- Fechar o registro do gás no local onde houver cheiro.
- Abrir as janelas para aumentar a ventilação no local.
- Não ligar qualquer interruptor elétrico ou aparelho elétrico.
- Verificar se o cheiro existe somente no local ou se vem de outro local.
- Se o cheiro não passar ligue para o Corpo de Bombeiros (193).

7.2.1.2 Vazamento de água:

Ao detectar algum vazamento, feche imediatamente o registro do local. Caso o vazamento continue, feche o hidrômetro, pois ele cortará a entrada de água para a unidade e chame profissional especializado para avaliar a gravidade da situação e tomar as ações cabíveis.

Caso esteja desconfiado de que exista algum vazamento oculto de água ou fuga de água, segue a seguinte dica para verificação: sempre que todas as torneiras do Condomínio estiverem fechadas e o hidrômetro estiver “girando”, isso significa que está passando água por ele para dentro do imóvel, e, portanto, há vazamento ou fuga d’água.

IMPORTANTE: Alguns vazamentos podem ocorrer apenas de madrugada, pois neste horário a pressão da rede (tubulação) é maior. Nestes casos, o ideal é fazer uma leitura no período da tarde e outra antes de abrir alguma torneira pela manhã. O ideal é que os números da manhã sejam os mesmos da noite anterior, pois neste caso não há vazamento.

7.2.1.3 Cuidado no uso de elevadores: O elevador é uma máquina de transporte extremamente útil, mas seu uso requer cuidados para evitar acidentes, que muitas vezes são fatais. O condomínio é responsável em orientar os condôminos sobre a utilização deste recurso.

O que o Condômino não deve fazer:

- Puxar a porta do pavimento sem a presença da cabine no andar.
- Apressar o fechamento das portas.
- Apertar várias vezes o botão de chamada.
- Chamar os elevadores ao mesmo tempo.
- Fumar dentro do elevador.

- Fazer movimentos bruscos dentro do elevador.
- Lotar o elevador com o peso acima do permitido. O excesso de lotação e de carga é perigoso e acarreta desgaste prematuro do equipamento.
- Bloquear o fechamento das portas com objetos.

Se o elevador parar entre andares, os ocupantes devem:

- Manter a calma, pois o perigo não é iminente.
- Acionar o botão de alarme e/ou utilizar o interfone para pedir ajuda.
- Solicitar que chamem o zelador e, se necessário, a empresa conservadora ou o Corpo de Bombeiros (disque 193).
- Caso o elevador parar entre andares e a porta abrir, não tente sair pela abertura, pois ele pode voltar a funcionar no momento em que você estiver saindo, aguarde a sua estabilização e ajuda.

7.2.1.4 Uso de extintores: Os extintores são agentes de extinção de incêndio exigidos nas edificações. Eles foram criados para combate a focos de incêndio.

Há vários tipos de extintores de incêndio, cada um contendo uma substância diferente e servindo para diferentes classes de incêndio. Para tanto é importante verificar orientação junto a uma empresa especializada e/ou profissional habilitado.

Atenção: Caso o foco não seja contido ou represente risco aos condôminos, chame o Corpo de Bombeiros (193).

7.2.1.5 Falha no sistema elétrico: Um choque elétrico pode matar. Aprenda a evitá-lo.

Os aparelhos entregues ao condomínio estão ligados conforme normas legais e técnicas aplicáveis. Assim não deve-se ligar mais de um aparelho elétrico na mesma tomada.

Se a corrente elétrica está acima do que a fiação suporta, ocorre um superaquecimento dos fios, e o perigo de se iniciar um incêndio.

De tempos em tempos, o Condomínio deve fazer uma revisão nos fios dos aparelhos elétricos e na instalação elétrica. Se algum aparelho elétrico ou tomada apresentar defeito, deve ser providenciada sua manutenção ou até troca. Caso note aquecimento dos fios, desarmamento de disjuntores, queima de fusíveis, chame um técnico qualificado para fazer uma revisão.

7.2.2 Recomendações para Evacuação da Edificação

Em caso de emergência e vendo a necessidade da evacuação do edifício, o Condomínio deve orientar os condôminos nos seguintes passos:

- Manter a calma;
- Descer para o térreo através das escadas;
- Não utilizar os elevadores de forma alguma;

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

7.3 INFORMAÇÕES SOBRE MODIFICAÇÕES E LIMITAÇÕES

O Empreendimento foi construído a partir de projetos elaborados por profissionais habilitados, obedecendo à legislação brasileira, às normas técnicas da construção civil e às exigências municipais. A CONSTRUTORA não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas) e esses procedimentos acarretam perda de garantia do Empreendimento.

Alterações das características originais das áreas comuns do empreendimento podem afetar o desempenho dos sistemas do edifício. Portanto, só devem ser feitas sob orientação de profissionais ou empresas qualificadas para tal fim, bem como mediante prévia comunicação do condomínio.

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.

O Condomínio deve consultar um profissional qualificado para avaliar as implicações nas condições de estabilidade, segurança, salubridade e conforto, decorrentes de modificações efetuadas.

Consultas com a CONSTRUTORA não implicam na sua aprovação ou responsabilidade.

A aprovação de reformas é de responsabilidade do condomínio.

As reformas deverão seguir as diretrizes das normas da ABNT referentes aos sistemas que sofrerão alterações, bem como deverão ocorrer em consonância com a norma ABNT específica sobre a gestão das reformas, NBR 16.280/2015.

O Condomínio será o único e exclusivo responsável pelas alterações/modificações introduzidas após a entrega do mesmo.

A substituição de elementos e componentes da edificação acarretará a perda da garantia, seja ela legal ou contratual. Após as reformas, o manual do condomínio deverá ser readequado por profissional habilitado.

Orientações sobre a decoração: A CONSTRUTORA entregou as áreas comuns devidamente decoradas, contudo o Condomínio pode alterar a mesma conforme especificado na Convenção do condomínio.

Assim é necessário verificar as dimensões dos ambientes e espaços no Projeto Arquitetônico, e conferir as medidas no local, pois devido a elementos estruturais, as medidas podem sofrer

alteração para mais ou para menos. Desta forma, transtornos podem ser evitados no que diz respeito à aquisição de mobília e/ou equipamentos com dimensões inadequadas.

Tomar os devidos cuidados técnicos para não ocorrer infiltrações através das fixações externas. Para fixação de acessórios (quadros, papeleiras ou suportes) que necessitem de furação nas paredes, 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.
- Para furação em geral utilize, de preferência, furadeira e parafusos com bucha. Atente para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede quanto para teto e piso.
- Na instalação de armários sob as bancadas de lavatórios e cozinha, deve-se tomar muito cuidado para que os sifões e ligações flexíveis não sofram impactos, pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamentos.

7.4 ELABORAÇÃO E ENTREGA DO MANUAL

Este manual foi elaborado em junho/2021 sendo entregue ao condomínio uma cópia deste documento, 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.

7.5 ATUALIZAÇÃO DO MANUAL

Atenção: Conforme o item: 5.7.6 da ABNT NBR 14037: 2011 é de responsabilidade do condomínio a atualização obrigatória do conteúdo deste documento, quando da realização de modificações na edificação em relação ao originalmente construído e documentado no manual original. 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 e Programa de Manutenção Preventiva.

Documentos.

Projetos:

Arquitetônico

Elétrico

Hidrossanitário

Piscina

Preventivo contra incêndio

Supervisão

Telecom

Climatização e gás