



Bem-vindo!

A ZITA, orgulhosamente, entrega o empreendimento “Residencial e Comercial Jardim Poente”, resultado da dedicação de pessoas experientes, que utilizaram insumos conforme orientações técnicas e empregaram métodos construtivos de acordo com normas técnicas e legais aplicáveis.



MANUAL DO CONDOMÍNIO

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO.....	5
1.1 DEFINIÇÕES	6
2. GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA.....	10
2.1 GARANTIAS.....	10
2.1.1 Estabelecimento das condições de garantia, conforme a ABNT - NBR 17170:2022.....	10
2.1.2 Perda de garantias conforme ABNT – NBR 17170:2022	11
2.2 DISPOSIÇÕES GERAIS	13
2.3 ASSISTÊNCIA TÉCNICA.....	13
3. MEMORIAL DESCRITIVO	15
4. FORNECEDORES.....	27
4.1 RELAÇÃO DE FORNECEDORES DE MATERIAIS, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS.....	27
4.2 FORNECEDORES – RELAÇÃO DE PROJETISTAS.....	31
4.3 RELAÇÃO DOS SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA	32
5. OPERAÇÃO, USO E LIMPEZA.....	33
5.1 SISTEMAS HIDROSSANITÁRIOS	33
5.1.1 Louças e Metais Sanitários	33
5.2 SISTEMA DE AR CONDICIONADO.....	33
5.3 SISTEMA DE AUTOMAÇÃO.....	35
5.3.1 Portas Automáticas	35
5.3.2 Portões Eletrônicos	35
5.4 SISTEMA DE COMUNICAÇÃO.....	35
5.4.1 Instalações Telefônicas.....	35
5.4.2 Central de Interfone	35
5.4.3 Sistema de Instalação de Antena de TV.....	36
5.4.4 Sistema de Instalações Elétricas	36
5.5 SISTEMA DE INCÊNDIO.....	36
5.6 SISTEMA DE FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS.....	37
5.7 REVESTIMENTOS INTERNOS E EXTERNOS.....	44
5.7.1 Revestimentos Internos	44
5.7.1.1 Paredes.....	44
5.7.1.2 Piso Cerâmico.....	44
5.7.1.3 Piso Vinílico	45
5.7.1.4 Revestimento em Granito.....	45
5.7.1.5 Revestimento de Lajota Tipo Paver	46
5.7.2 Rejunte	46
5.8 ESQUADRIAS E VIDROS.....	47
5.8.1 Esquadrias de Alumínio	47
5.8.2 Vidros	49
5.9 ESQUADRIAS DE MADEIRA (PORTAS, VISTAS E RODAPÉS).....	50
5.10 PORTAS CORTA FOGO.....	50
5.11 CHURRASQUEIRA A CARVÃO.....	51
5.12 FORRO DE GESSO.....	52
5.13 ELEVADORES.....	52
5.14 SISTEMA DE INSTALAÇÃO DE GÁS.....	53
5.15 AQUECIMENTO.....	54
5.16 LIMPEZA DAS ÁREAS COMUNS, MUDANÇA E TRANSPORTE.....	54
5.16.1 Limpeza das Áreas Comuns	54
5.16.2 Mudança e Transporte	54
5.17 MÓVEIS – MARCENARIA.....	54

6. MANUTENÇÃO.....	56
6.1 RESPONSABILIDADES RELACIONADAS À MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO	56
6.1.1 Incorporadora e/ou construtora	57
6.1.2 Síndico.....	57
6.1.3 Conselho de liberativo ou fiscal	58
6.1.4 Proprietário/usuário.....	59
6.1.5 Administradoras	59
6.1.6 Zelador/gerente predial.....	59
6.1.7 Equipe de manutenção local	59
6.1.8 Empresa especializada.....	60
6.2 PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	61
6.2.1 Alvenarias	61
6.2.2 Churrasqueira Salão de Festas.....	61
6.2.3 Equipamentos	62
6.2.4 Eletrônicos	62
6.2.5 Elevadores.....	62
6.2.6 Esquadrias de Madeira (Portas, Vistas e Rodapés).....	62
6.2.7 Esquadrias de Alumínio	62
6.2.8 Extintores	63
6.2.9 Infraestrutura e Superestrutura	64
6.2.10 Impermeabilizações.....	64
6.2.11 Jardins	65
6.2.12 Piscinas	65
6.2.13 Revestimentos	65
6.2.14 Pintura	65
6.2.15 Móveis Área Interna e Externa.....	66
6.2.16 Fachadas	66
6.2.17 Sistema de Ar Condicionado	66
6.2.18 Sistema de Acesso.....	67
6.2.18.1 Biometria.....	67
6.2.19 Circuito Fechado de Televisão	67
6.2.20 Sistema de Incêndio	67
6.2.21 Sistema Hidráulico Preventivo	67
6.2.21.1 Hidrante de Recalque	67
6.2.21.2 Hidrante de Parede e Canalizações.....	68
6.2.22 Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas.....	68
6.2.23 Sistemas Eletroeletrônicos	68
6.2.24 Sistemas Hidrossanitários	69
6.2.24.1 Água.....	69
6.2.24.2 Instalações Sanitárias e Pluviais.....	69
6.2.25 Registros	69
6.2.26 Inspeções.....	70
7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....	71
7.1 MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE	71
7.1.1 Recomendações Para o Uso Racional de Água	71
7.1.2 Recomendações Para o Uso Racional de Energia Elétrica	71
7.1.3 Recomendações Sobre Como Separar os Resíduos para Coleta Seletiva.....	71
7.2 SEGURANÇA.....	73
7.2.1 Recomendações Para Situações de Emergência.....	73
7.2.1.1 Vazamento de gás	73
7.2.1.2 Vazamento de água	73

7.2.1.3 Cuidado no uso de elevadores	74
7.2.1.4 Uso de extintores.....	74
7.2.1.5 Falha no sistema elétrico	75
7.2.1.6 Recomendações para Evacuação da Edificação.....	75
7.3 INFORMAÇÕES SOBRE MODIFICAÇÕES E LIMITAÇÕES	75
7.4 ELABORAÇÃO E ENTREGA DO MANUAL.....	76
7.5 ATUALIZAÇÃO DO MANUAL.....	76
8. ANEXOS.....	77

1. APRESENTAÇÃO

A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S/A, elaborou este Manual, conforme orientação e disposições das Normas: **ABNT - NBR 5674:2012, ABNT - NBR 14037:2014, ABNT - NBR 16747: 2020, ABNT - NBR 16.280:2022 e ABNT – NBR 17170:2022.**

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 é inteiramente do Síndico, independentemente das garantias legais que a ZITA faz questão de lhe assegurar.

DADOS DO EMPREENDIMENTO:

O Empreendimento Jardim Poente está localizado à Rua Orlando Odílio Koerich, nº 156 - CEP 88095-152 – Jardim Atlântico, Florianópolis/SC, Composto de 94 apartamentos, 180 vagas de garagem privativas, sendo que destas 8 são vinculadas, 10 vagas para visitantes e 7 vagas externas. Além de 60 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 59759 em 12/12/2011.
- ❖ **Habite-se da Prefeitura Municipal de Florianópolis: nº 28-Cont - Estando apto a ser habitado a partir de 18/04/2023.**
- ❖ Projeto Preventivo Contra Incêndio aprovado no Corpo de Bombeiros Militar de

Santa Catarina: nº A8105008416A em 07/03/2023.

- ❖ Habite-se do Corpo de Bombeiros: H8105004594A em 10/04/2023.
- ❖ Habite-se da Vigilância Sanitária: 26795/2023 em 22/02/2023.
- ❖ 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 Condomínio), como também seus documentos anexos. Esta medida é para facilitar a consulta tanto do proprietário como do síndico, quanto às orientações e às 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, 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 16280/2022.
- ❖ 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, anormalidade ou desgaste natural que implica no término da capacidade da edificação ou de suas partes de cumprir suas funções como requerido, ou seja, atingimento de um desempenho não aceitável (inferior ao desempenho mínimo requerido). Na falha de uso e operação ou manutenção ocorre desempenho inferior ao requerido, como decorrência de uso e/ou operação inadequados e/ou da inadequação da elaboração, planejamento, execução e controle do programa de manutenção.
- ❖ 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: Direito do proprietário da edificação de reclamar reparos ou recomposição do produto adquirido, conforme legislação vigente.
- ❖ 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.
- ❖ 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, venham a se manifestar, decorrentes de anomalias que repercutam no desempenho inferior aquele previsto.

- ❖ 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 de 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.
- ❖ Sistema de Manutenção: Conjunto de procedimentos organizados para gerenciar os serviços de manutenção.
- ❖ Termo de Garantia: Documento específico desenvolvido pelo produtor da edificação ou de suas partes que indica as condições e os prazos de garantia oferecidos ao proprietário pelo produtor.
- ❖ Usuário: Pessoa que ocupa ou utiliza as dependências da edificação.
- ❖ 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.
- ❖ 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).
- ❖ 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

Conforme ABNT NBR 17170:2022 a data de emissão do auto de conclusão (por exemplo, habite-se), ou documento equivalente que ateste a conclusão da obra, é considerada a data de início do prazo de garantia. Os prazos de garantia consideram os estabelecidos na garantia contratual e/ou legal conforme ABNT NBR 17170:2022 – Edificações – Garantias – Prazos recomendados e diretrizes.

Esta garantia abrange materiais, equipamentos e serviços para cada sistema do imóvel, em complemento às demais informações mencionadas ao longo deste manual, e são indicados na TABELA DE GARANTIAS, anexo a este documento.

Atenção: As garantias estão atreladas à operação e ao uso e corretos dos sistemas construtivos, componentes e equipamentos, conforme informado e orientado neste manual de uso operação e manutenção. Também as garantias estão relacionadas à execução correta dos programas ou planos de manutenção desenvolvidos e realizados pelos proprietários em observância à ABNT - NBR 5674:2012.

Nota: Os insumos não fabricados pela CONSTRUTORA terão suas garantias de fábrica, ou seja, garantia direta do fornecedor. Assim, caso esses equipamentos apresentem irregularidades no período de garantia, o 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 ZITA.

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

2.1.1 Estabelecimento das condições de garantia, conforme a ABNT - NBR 17170:2022

a) Garantia legal: É a garantia legal apresentada em conformidade com a legislação vigente.

b) Garantia oferecida pela Empresa: É aquela oferecida pela Empresa, conforme estabelecido na ABNT - NBR 17170:2022.

Assim, conforme a ABNT NBR 17170:2022 as condições de garantias incluem:

- a) os sistemas construtivos e seus componentes, equipamentos e serviços abrangidos pelas garantias;
- b) os prazos de garantia legal: prazos para os itens abrangidos pela garantia legal atendendo o que estiver definido na legislação vigente;
- c) os prazos de garantia oferecidos pela empresa, com base na ABNT - NBR 17170:2022;
- d) as condições necessárias para manter o direito às garantias as quais devem estabelecer, as obrigações e responsabilidades dos proprietários e usuários conforme descritos no item: 4.4.6 da ABNT - NBR 17710:2022;
- e) as condições que podem acarretar a perda da garantia, conforme descrito no item: 6.4 da ABNT - NBR 17710:2022;
- f) as obrigações dos proprietários em caso de transmissão da edificação ou de unidades da edificação em relação às garantias e todas as condições que dão direito à elas.

2.1.2 Perda de garantias conforme ABNT – NBR 17170:2022

Haverá perda de garantia nas seguintes situações descritas abaixo:

- a) a não realização ou a falta de comprovação da realização das atividades de limpeza, conservação e manutenção previstas neste documento e/ou instruções específicas fornecidas pela empresa;
- b) a falta de realização de serviços especializados de manutenção prevista e indicados pela empresa neste documento, no que diz respeito à manutenção preventiva correta para imóveis habitados ou não, conforme descrito no item 6 neste documento ou a falta de comprovação da realização da manutenção, na forma prevista neste manual e na “ABNT - NBR 5674: 2012 Manutenção da Edificação”.
- c) o uso e operação em desacordo com as orientações deste documento e/ou instruções específicas;
- d) a substituição de materiais ou componente de qualquer sistema construtivo da edificação;
- e) a falta de registro e comprovação da implantação do sistema de gestão de manutenção conforme instruções constantes no manual de uso, operação e manutenção da edificação e na ABNT - NBR 5674:2012;

f) a realização de reformas que alterem as características de projeto e construção, ou que tenham sido realizadas em desacordo com a ABNT -NBR 16280:2022;

g) a realização de reformas em desacordo com as condições apresentadas neste documento, incluindo as condições para alterações visando à adaptação para acessibilidade da unidade e a situação de ampliação da unidade que estejam previstas no manual;

h) o descumprimento dos procedimentos e prazos para solicitação de atendimento em relação às garantias;

i) a ocorrência de alterações nas condições do entorno que causem impactos na edificação ou no sistema construtivo;

j) a ocorrência de qualquer caso fortuito ou de força maior que impossibilite a manutenção da garantia oferecida;

k) a falta de permissão pelo proprietário ou representante legal da edificação do acesso do profissional designado pela empresa às áreas comuns ou privativas da edificação para proceder à vistoria técnica;

l) 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;

m) quando houver sobrecarga ou desrespeito aos limites admissíveis nas instalações e nas estruturas, ocasionando danos à construção;

n) se houver danos por uso indevido ou manutenção inadequada (por deficiência, inexistência ou fornecedor não qualificado);

o) se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou síndico;

p) na hipótese de desgaste natural dos equipamentos, materiais, instalações do conjunto da edificação;

q) além das orientações descritas na TABELA PERDA DE GARANTIAS, anexo a este documento.

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

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 pertinentes.

2.2 DISPOSIÇÕES GERAIS

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

A ZITA fornece este Manual de Uso e Operação 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 nas 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.

2.3 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 as chaves, os projetos legais e demais documentos pertinentes.

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.

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.

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 às situações citadas no item 2.1.2 deste documento - Perda de garantia, conforme a ABNT - NBR 17170:2022, não ocorrerá a prestação do serviço de assistência técnica.

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, promovendo o que se fizer necessário para a sua perfeita conservação, respondendo pelas omissões, pelos 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

1 – PROJETOS:

O Projeto Arquitetônico é complementado pelos seguintes projetos específicos:

- Estrutural;
- Hidro Sanitário;
- Elétrico;
- Telefônico, TV, Interfone;
- Proteção contra Incêndio.

Os Projetos Complementares, quando requeridos, bem como o Projeto Arquitetônico, foram aprovados pelos órgãos competentes.

a) DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno com área 5.181,41m² (cinco mil, cento e oitenta e um metros quadrados e quarenta e um decímetros quadrados), está situado na Rua Orlando Odílio Koerich, no bairro Jardim Atlântico, Subdistrito do Estreito, Florianópolis/SC.

b) DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Residencial será constituído de 14 pavimentos sendo: 1.º pavimento Subsolo, 2.º pavimento Térreo e 3.º pavimento Pilotis. Estes 3 primeiros pavimentos são comuns as duas torres, que após divide-se em duas torres. A **TORRE 1**, possui 10 pavimentos, do 4.º ao 12.º pavimentos, denominados de pavimento Tipo e 13.º pavimento, denominado de Ático e acima 1 cobertura com telhado, casa de máquina e caixa d'água. A **TORRE 2**, possui 10 pavimentos, do 4.º ao 12.º pavimentos, denominados de pavimento Tipo e 13.º pavimento, denominado de Ático e acima 1 cobertura com telhado, casa de máquina e caixa d'água. Possui ao todo **197 vagas de garagem**, sendo **107 vagas de garagem simples** no pavimento Subsolo, **65 vagas de garagem simples** no pavimento Térreo, **10 vagas de garagem para visitantes** no pavimento Térreo (sendo 2 vagas PNE), **08 vagas de garagem duplas no pavimento Térreo**, **07 vagas de garagem simples externas (para as lojas) no pavimento Térreo**, **03 lojas comerciais** no pavimento Térreo, e **94 apartamentos nos pavimentos**, sendo 47 apartamentos na **torre 1** e 47 apartamentos na **torre 2**, perfazendo uma área total de **19.718,53 m²**

c) ESPECIFICAÇÕES:

01 – *SERVIÇOS PRELIMINARES:*

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

02 – *INFRA-ESTRUTURA:*

02.1 – Fundações:

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

02.2 – Baldrames:

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

03 – *SUPER ESTRUTURA:*

03.1 – Pilares, Lajes e Vigas:

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

03.2 – Lajes:

São do tipo maciça nas áreas determinadas pelo cálculo estrutural e pré-moldadas nas outras áreas também definidas no cálculo estrutural.

04 – *VEDAÇÃO:*

04.1 – Alvenaria de Tijolos:

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

04.2 – Concreto Celular:

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

incêndio.

04.3 – Elementos Vazados:

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

05 – COBERTURA:

05.1 – 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.

05.2 – Cobertura:

Executada com telhas de fibrocimento 6 mm com larguras e comprimentos compatíveis com o tamanho dos “panos de cobertura”.

05.3 – Calhas:

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

06 – ESQUADRIAS DE MADEIRA:

06.1 – Forras, portas, vistas e rodapés:

As portas dos apartamentos serão chapeadas semiocas em painéis de fibra de madeira, pintadas na cor branca, com forras e vistas de madeira maciça, Angelim pedra pintadas ou Kit porta pronta.

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

06.2 – Ferragens:

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

07 – ESQUADRIAS METÁLICAS:

Portas das sacadas, janelas de correr com persianas, Maxim'air, e portas dos medidores de gás, serão em alumínio branco com acessórios específicos.

Peitoris das portas das sacadas e janelas serão em granito.

08 – INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS:

08.1 – Água Quente:

O sistema de água quente é de aquecimento central por meio de geradora de água quente, com combustível a diesel ou gás natural, com sistema de circulação constante nas prumadas em tubulações adequadas para uso em água quente, com medidor exclusivo de água quente na entrada de consumo do apartamento.

08.2 – Água Fria:

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

08.3 – Esgoto Cloacal e Águas Servidas:

Todo sistema de esgoto cloacal ou águas servidas serão executados com tubos de PVC rígido com conexões do mesmo material e serão ligadas a rede pública local.

08.4 – Esgoto de Águas Pluviais:

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

Obs.: A escolha e aquisição das louças sanitárias, bancadas em granito e metais sanitários dos banheiros, lavabo, cozinha, área de serviço e sacada tais como: chuveiros, torneiras, papeleiras, porta toalhas, 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.

09 – *INSTALAÇÕES PREVENTIVAS CONTRA INCÊNDIO:*

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

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

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

Todas as instalações elétricas, telefônicas, TV, lógica e CFTV serão tubuladas nas lajes ou paredes, com determinação dos projetos aprovados pelos órgãos competentes. A fiação para rede elétrica será de acordo com o dimensionamento aprovado pelo órgão competente. Tomadas, interruptores, disjuntores serão instalados conforme projeto. Todos os apartamentos terão tubulações para instalação de TV a cabo e a cablagem será fornecida pela empresa geradora do sinal que o comprador contratar. A sala, a suíte, os dormitórios e o dormitório reversível terão tomada de lógica. A cablagem para lógica será instalada pelo comprador da unidade conforme suas necessidades. Todos os apartamentos terão campainha do tipo cigarra. Será instalada em cada apartamento uma unidade do porteiro eletrônico conectado à portaria.

10.2 – Energia Elétrica:

Os Edifícios serão atendidos no fornecimento de energia elétrica pela rede da Celesc e o residencial terá uma subestação com um transformador trifásico de distribuição, potencia nominal de 300 Kva.

10.3 – Pára-Raios:

Cada um dos edifícios será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas, de acordo com o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

10.4 – Portão Eletrônico:

O acesso geral será dotado de portão de correr, com comando eletrônico.

10.5 – Ar Condicionado:

Todos os apartamentos são dotados de tubulações próprias para instalação de ar condicionado individual nos quartos, salas e suíte, tipo split.

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.

11 – ELEVADORES:

Cada edifício é servido por dois elevadores, velocidade 1.00 m/s, com cabine de aço escovado, portas de correr aço escovado no térreo e com pintura anticorrosiva nos demais pavimentos, piso rebaixado para granito.

12 – REVESTIMENTOS:

12.1 – Cerâmico:

Os banheiros, cozinhas, áreas de serviço, terão suas paredes com revestimento cerâmico colorido branco ou decorado assentes com adesivos apropriado para o fim.

12.2 – Pastilhas Cerâmicas:

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

12.3 – Reboco:

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

12.4 – Cortinas, vigas, colunas de concreto:

Serão lixadas e pintadas com tinta látex (PVA).

13 – PISOS:

13.1 – Piso da Recepção do Edifício:

O piso da recepção do edifício será revestido com cerâmica com detalhes de granito ou cerâmica.

13.2 – Os pisos das Vagas de Garagens:

Os pisos das vagas de garagens são revestidos com concreto alisado ou piso cerâmico.

13.3 – Piso de Antecâmaras e Escadas:

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

13.4 – Piso do Hall dos Elevadores:

Serão revestidos com porcelanato.

13.5 – Pisos do Apartamento:

Os pisos da sala, sacada, cozinha, área de serviço e banheiros serão revestidos com cerâmica branca ou colorida; os dormitórios com laminado de madeira, ou piso cerâmico branco ou colorido, ou laminado vinílico e os rodapés pintados.

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

13.6 – Piso do Fitness:

O piso do Fitness será do tipo vinílico colorido ou preto.

13.7 – Piso do Salão de Festas:

O piso do Salão de Festas será de cerâmica.

13.8 – Piso da Piscina:

O piso da Piscina será de cerâmica ou pedras adequadas ao local.

14 – *FORROS*:

14.1 – Gesso:

Os forros dos banheiros e hall dos elevadores serão planos de gesso em placas rejuntadas fixadas através de arames e massa de gesso.

15 – *PINTURA:*

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 de cor branca ou colorida. Na escada enclausurada pintura látex sobre textura.

15.2 – Pintura sobre Madeira:

As forras, vistas e rodapés serão tratados com 01 (uma) demão de fundo e 02 (duas) demãos de massa, e depois de lixadas receberão pintura em 03 (três) demãos de tinta esmalte a base de água. As portas receberão 03 (três) demãos de tinta esmalte sintético.

15.3 – Externa:

A pintura externa do edifício receberá uma demão de selador e posterior pintura em tinta acrílica fosca com detalhes de textura acrílica.

16 – *INSTALAÇÃO DE GÁS CENTRAL:*

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

17 – *IMPERMEABILIZAÇÕES:*

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

Garagens do pavimento pilotis, piscinas, terraço das coberturas, cobertura da caixa d'água, calhas serão impermeabilizados com manta asfáltica.

18 – *VIDROS*:

Os vidros aplicados nas janelas, portas serão lisos transparentes ou pontilhados, colocados em 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.

19 – *ACESSÓRIOS EXTERNOS*:

19.1 – Calçamento:

As vias internas do conjunto serão capeadas com cerâmica ou pedra, assentes sobre laje e limitadas por meio fio de concreto.

19.2 – Passeios:

Onde o projeto determina, serão executados passeios com placas de concreto.

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.

21 – *EQUIPAMENTOS*:

O salão de festas, hall, sala de jogos e o fitness serão entregues equipados e mobiliados.

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.

23 – *RELAÇÃO DOS FABRICANTES DOS MATERIAIS ESPECIFICADOS A SEREM APLICADOS*:

23.1 – Cerâmica Pisos e Azulejos:

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

23.2 – Pastilhas Cerâmicas:

Eliane, Portobello, Atlas, NGK ou Jatobá.

23.3 – Argamassas de Fixação Cerâmica e Rejuntes:

Portocol, Eliane, Tecnocola ,ou Quartzolit.

23.4 – Tubos e Conexões em PVC:

Tigre ou Amanco.

23.5 – Tubos e Conexões Adequados para Água Quente:

Eluma, Amanco, Hidrolar ou Acquasystem.

23.6 – Fios Elétricos, Telefônicos e TV:

Ficap, Pirelli, Corfio, Induscabo, IPCE, Cordeiro ou Condu spar.

23.7 – Tomadas, Interruptores, Disjuntores:

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

23.8 – Pintura (Tintas e Vernizes):

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

23.9 – Impermeabilizações:

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

23.10 – Portas:

Pormade, Sincol, Camilloti, Duratex, Trada, Adami Vert ou Irmãos Langner.

23.11 – Fechaduras e Dobradiças:

Imab, Papaiz, Pado ou Lafonte.

23.12 – Gerador de Água Quente:

Broilo ou Hidrokent.

23.13 – Telhas de Fibrocimento:

Brasilit, Eternit ou Imbralit.

23.14 – Alumínio e Acessórios:

Alumínio – Alcoa, Allan, Alusud,

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

23.15 – Elevadores:

Atlas Schindler, Otis, Thyessen Krupp

23.16 – Pedras:

Serão utilizadas pedra do tipo Miracema, granitos e mármore cortados.

23.17 – Piso Laminado:

Duraflor, Eucaflor ou Florest.

23.18 – 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, 21 de setembro de 2021

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.
ORLANDO ODÍLIO KOERICH FILHO

Diretor

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.

MAURICIO KOERICH

Diretor

ORLANDO ODÍLIO KOERICH NETO

Engenheiro Civil

CREA: 074594-7 SC

4. FORNECEDORES

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

4.1 RELAÇÃO DE FORNECEDORES DE MATERIAIS, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS

Serviço	Empresa
Bombas Hidráulicas	Schneider Bombas Tel.: 0800 648 0200 ou (47) 3204-5000
Caixa Correio Externa, Cantoneiras e Corrimões – Materiais em Inox	Artinox Decorações Tel.: (48) 3246-6678 E-mail: artinox@artinoxdecoracoes.com.br
Churrasqueiras Apartamentos	Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Tel.: (48) 3241-1107
Churrasqueira Salão de Festas	Sol e Brasa Tel.: (48) 3234-5463 E-mail: vendas@solebrasa.com.br
Comunicação Interne e Externa e Controle de Acesso	Interphon Segurança Eletrônica Tel.: (48) 3240-7936 E-mail: contato@interphon.com.br
Elevadores	Otis Tel.: 0800 704 8783
Esquadrias de Alumínio	Material: Alumínio São José Tel.: (48) 2106-6600 E-mail: contato@aluminiosaojose.com.br Execução: Beco Esquadrias de Alumínio Tel.: (48) 3246-2238
Esquadrias de Madeira (forras, portas, vistas e rodapés)	Pormade Portas Tel.: (42) 9 9117-2501 sac@pormadeonline.com.br
Exaustor dos Banheiros	Distak Comércio e Indústria Ltda

Serviço	Empresa
	Tel.: (48) 3259-6605 E-mail: distak@distak.ind.br
Fechaduras e Dobradiças	Pormade Portas Tel.: (42) 9 9117-2501 sac@pormadeonline.com.br
Forro de Gesso	Mega Gesso Decorações Tel.: 9 8404-3435 E-mail: megagessodecoracoes@yahoo.com.br
Geradora de Água Quente	Broilo Aquecimento Tel.: (48) 9 9144-2006
Granitos (bancadas de pia, soleiras e detalhes decorativos)	Marmoraria Biguaçu Ltda Tel.: (48) 3243-3730 E-mail: valerio@marmorariabiguacu.com.br
Guarda-Corpo (Alumínio e Vidro)	Material: Alumínio São José Tel.: (48) 2106-6600 E-mail: contato@aluminiosaojose.com.br Execução: Beco Esquadrias de Alumínio Tel.: (48) 3246-2238 Vidro – Santa Rita Vidros Tel.: (48) 3343-8500 E-mail: santarita@santaritavidros.com.br
Impermeabilizações	GJ Impermeabilizações & Engenharia Ltda Tel.: (48) 98431-8607 E-mail: contato@engenhariagj.com
Instalação Civil	Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Tel.: (48) 3241-1107
Instalação Elétrica	Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Tel.: (48) 3241-1107
Instalação de Ar Condicionado	Sul Ar Climatização Tel.: (48) 9 9847-3311

Serviço	Empresa
	E-mail: sularclimatizacao@yahoo.com.br
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) 9 9972-9437
Louças Sanitárias (cuba e vaso sanitário)	Deca Tel.: 0800-011-7073 E-mail: atendimento.sac@dex.co
Luminárias	Lamp Luz Iluminação Tel.: (48) 3240-8203 E-mail: adrianokrepresentacao@gmail.com
Medidores de Água	Saga Medição Tel.: (38) 3251 5115 E-mail: contato@sagamedicao.com.br
Medidores de Gás	Material: FGS do Brasil Indústria e Comércio Ltda. Tel.: (11) 4617-8000 E-mail: fgsbrasil@fgsbrasil.com.br Instalação: GLP Instalações de Gás Central Ltda Tel.: (47) 3367-3776 E-mail: comercial@glpcentral.com.br
Metais Sanitários (Base dos metais, registros e torneira churrasqueira)	Docol Tel.: 0800 474 3333 E-mail: dresponde@docol.com.br
Painéis de Comando das Bombas	R&A Painéis Elétricos Tel.: (48) 3049-0999 E-mail: administrativo@reapaineis.com.br
Pintura	Andréia Sabina Serviços de Pintura Tel.: (48) 9 9963-3362
Pisos Laminado e Vinílico	Material: Durafloor

Serviço	Empresa
	Tel.: 0800 770 3872 E-mail: www.duratexmadeira.com.br Instalação: Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Tel.: (48) 3241-1107
Portão da Garagem e Motor e Cobertura Entrada	Moacir Simas EPP Tel.: (48) 99167-8189 E-mail: guto3387@hotmail.com
Quadros Elétricos	R&A Painéis Elétricos Tel.: (48) 3049-0999 E-mail: administrativo@reapaineis.com.br
Rejunte e Argamassa - Fabricante	Quartzolit Weber Tel.: (48) 98407-4999
Revestimentos Cerâmicos	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Biancogres Tel.: (27) 3421-9000 ❖ Cecrisa e Portinari Tel.: 0800 011 7073 E-mail: atendimento.sac@dex.co ❖ Portobello Revestimentos Cerâmicos Tel.: 0800 648 2002 ❖ Cerâmica Atlas Tel.: (19) 3673-9600 E-mail: faleconosco@ceratlas.com.br ❖ Roca Brasil e Incepa Tel.: (41) 3391-1000
Tintas – Uso Interno e Fachadas	Tintas Suvinil Tel.: 0800 011 7558 www.suvinil.com.br
Tomadas e Interruptores	Legrand Tel.: 0800 11 8008

4.2 FORNECEDORES – RELAÇÃO DE PROJETISTAS

Projeto	Dados do Responsável
Arquitetônico	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 e Telecomunicações	Lippel Engenharia Eng. Eletricista Carlos Eduardo Lippel CREA/SC 010538-2 Eng. Eletricista Marcello Rodrigues Campelli CREA/SC 028940-7 Tel: (48) 3223-2233 E-mail: projetos@lippelengenharia.com.br
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	Celso Prates Serviços de Engenharia Eirelli Eng. Celso Prates Júnior CREA/PR 29.767/D Tel: (41) 99683-1190 E-mail: cprates.fundacao@gmail.com
Hidrossanitário e Preventivo Contra Incêndio	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

Projeto	Dados do Responsável
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
Sondagem	Sondagel - Eng. Juliano Gluz CREA/SC 087575-3 Tel: (48) 9 8818-0746 E-mail: furoesolo@gmail.com
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	0800 643 0195	Disque-Denúncia	181
CELESC	0800 480 196	Polícia Militar	190
Central de Atendimento à Mulher	180	Polícia Rodoviária Federal	191
COMCAP	(48) 3271-6841	Rádio Táxi	(48) 3225-3963
Corpo de Bombeiros	193	SAMU	192
Defesa Civil	199	SOS Criança	0800 643 1407

5. OPERAÇÃO, USO E LIMPEZA

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

5.1 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.

5.1.1 Louças e Metais Sanitários

Para a limpeza:

- ❖ 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.

5.2 SISTEMA DE AR CONDICIONADO

A área comum do empreendimento é entregue com aparelhos de ar condicionado do tipo Split. As especificações dos aparelhos são apresentadas abaixo:

Local	Potência	Evaporadora / Localização da Condensadora
Salão de Festas	22.000 BTU/H 3/8" x 5/8"	2 Unidades – Split Hi Wall – localizado na laje técnica do Pavto. Pilotis.
Espaço Gourmet	22.000 BTU/H 3/8" x 5/8"	2 Unidades – Split Hi Wall – localizado na laje técnica do Pavto. Pilotis.
Sala de Jogos	18.000 BTU/H 3/8" x 5/8"	1 Unidade – Split Hi Wall – localizado na laje técnica do Pavto. Pilotis.
Office	9.000 BTU/H 1/4" x 3/8"	1 Unidade – Split Hi Wall – localizado na laje técnica do Pavto. Pilotis.

Espaço Kids	12.000 BTU/H 1/2" x 1/4"	1 Unidade – Split Hi Wall – localizado na laje técnica do Pavto. Pilotis.
Fitness	22.000 BTU/H 3/8" x 5/8"	2 Unidades – Split Hi Wall – localizado na laje técnica do Pavto. Pilotis.
Espaço Teen	18.000 BTU/H 3/8" x 5/8"	1 Unidade – Split Hi Wall – localizado na laje técnica do Pavto. Pilotis.
Espaço Zen	12.000 BTU/H 1/2" x 1/4"	1 Unidade – Split Hi Wall – localizado na laje técnica do Pavto. Pilotis.
Home Cinema	12.000 BTU/H 1/2" x 1/4"	1 Unidade – Split Hi Wall – localizado na laje técnica do Pavto. Pilotis.
Guarita	9.000 BTU/H 1/4" x 3/8"	1 Unidade – Split Hi Wall – localizado na laje técnica do Pavto. Pilotis.

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

- ❖ Antes de iniciar a 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 deste documento.

5.3 SISTEMA DE AUTOMAÇÃO

5.3.1 Portas Automáticas

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

5.3.2 Portões Eletrônicos

Este sistema foi feito pela empresa Serralheria Simas (portão e motor). Assim aconselha-se que o condomínio tenha um contrato de manutenção mensal com a mesma.

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

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

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

5.4 SISTEMA DE COMUNICAÇÃO

5.4.1 Instalações Telefônicas

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

5.4.2 Central de Interfone

O edifício possui um sistema de interfone que permite a comunicação entre a parte externa do prédio e sua unidade, bem como a comunicação interna do condomínio. A central e os interfones utilizados foram instalados pela empresa Interphon. Qualquer manutenção no sistema deve ser efetuada por um técnico habilitado, preferencialmente pela empresa que o instalou.

Para orientações de uso de interfone verificar orientações abaixo:

- ❖ Para realizar chamada para uma unidade (apartamento), retire o monofone do gancho, aguarde o sinal de discar e em seguida digite o número do Bloco (A=1 / B=2) e o número

da unidade desejada ou os ramais de uso comum conforme abaixo:

Local	Ramal	Local	Ramal
Portaria	9	Fitness	16
Zeladoria	10	Espaço teen	17
Spot Office	11	Home cinema	18
Salão Gourmet	12	Garagem Subsolo Torre 1	21
Salão de Festas	13	Garagem Subsolo Torre 2	22
Sala de Jogos	14	Garagem Térreo Torre 1	31
Espaço Kids	15	Garagem Térreo Torre 2	32

Dados fornecidos pelo Fornecedor: INTERPHON

5.4.3 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.

5.4.4 Sistema de Instalações Elétricas

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

5.5 SISTEMA DE INCÊNDIO

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

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

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

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

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

5.6 SISTEMA DE FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS

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

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

Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e de dilatação térmica.

Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura do ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do edifício, bem como, quando os sistemas foram submetidos às cargas específicas, os sistemas podem se comportar de forma diferente, o que poderá eventualmente acarretar o aparecimento de fissuras localizadas no revestimento das paredes, fato que NÃO COMPROMETE de forma alguma a segurança da edificação.

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

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

❖ Especificações:

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

Contenções: Executado em parede de concreto armado.

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

Vigas/Pilares: Executadas em concreto armado conforme projeto estrutural, inclusive suas dimensões e resistência.

Lajes: Executadas com vigota protendida e enchimento de telhas cerâmicas e/ou maciças.

Cobertura: é composta por laje executada em concreto armado.

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. Em caso de dúvidas, consulte o projetista estrutural, descrito no item 4 – FORNECEDORES deste documento.

TORRE 1					
Pavimento	Laje			Carga Permanente (revestimento) (kgf/m ²)	Carga Acidental (revestimento) (kgf/m ²)
Teto do Pavimento Térreo	LP.200,	LP.201,	LP.202,	220	300
	LP.203,	LP.204,	LP.205,		
	LP.206,	LP.207,	LP.208,		
	LP.209,	LP.210,	LP.211,		
	LP.212,	LP.213,	LP.214,		
	LP.218,	LP.223,	LP.230,		
	LP.232,	LP.233,	LP.234,		
	LP.235,	LP.237			
	LP.215,	LP.216,	LP.217,	220	300
	LP.219,	LP.220,	LP.221,		
	LP.222,	LP.224,	LP.225,		
	LP.226,	LP.227,	LP.228,		
	LP.229,	LP.231			
	CANTEIROS			–	50

Teto do Pavimento Pilotis	LP.300, LP.301, LP.302, LP.303, LP.304, LP.305, LP.306, LP.307, LP.308, LP.309, LP.310, LP.311, LP.312, LP.313, LP.314, LP.315, LP.316, LP.317, LP.318, LP.319, LP.324, LP.325, LP.326, LP.327, LP.330, LP.331, LP.332, LP.333, LP.334, LP.335, LP.336, LP.337,	220	200
	LP.320, LP.321, LP.322, LP.323, LP.328, LP.329	220	300
Teto do 1° ao 4° Pavimento Tipo	LP.416, LP.417, LP.418, LP.419, LP.424, LP.428	220	300
	LP.400, LP.401, LP.402, LP.403, LP.404, LP.405, LP.406, LP.407, LP.408, LP.409, LP.410, LP.411, LP.412, LP.413, LP.414, LP.415, LP.420, LP.421, LP.422, LP.423, LP.425, LP.426, LP.427, LP.429, LP.430, LP.431, LP.432, LP.433, LP.434, LP.435, LP.436, LP.437, LP.438, LP.439, LP.440, LP.441, LP.442, LP.443	220	200
Teto do 5° ao 8° Pavimento Tipo	LP.516, LP.517, LP.518, LP.519, LP.524, LP.528	220	300
	LP.500, LP.501, LP.502, LP.503, LP.504, LP.505, LP.506, LP.507, LP.508, LP.509, LP.510, LP.511, LP.512, LP.513, LP.514, LP.515, LP.520, LP.521, LP.522, LP.523, LP.525,	220	200

Teto do 5° ao 8° Pavimento Tipo	LP.526, LP.527, LP.529, LP.530, LP.531, LP.532, LP.533, LP.534, LP.535, LP.536, LP.537, LP.538, LP.539, LP.540, LP.541, LP.542, LP.543	220	200
Teto do 9° Pavimento Tipo	LP.600, LP.601, LP.602, LP.603, LP.604, LP.605, LP.606, LP.607, LP.608, LP.609, LP.610, LP.611, LP.612, LP.613, LP.614, LP.615, LP.616, LP.617, LP.618, LP.619, LP.620, LP.621, LP.622, LP.623, LP.624, LP.625, LP.626, LP.627, LP.628, LP.629, LP.630, LP.631, LP.632, LP.633, LP.634, LP.635, LP.636, LP.637, LP.638, LP.639, LP.640, LP.641	220	200
	LP.642, LP.643, LP.644, LP.645, LP.646, LP.647, LP.648, LP.649, LP.650, LP.651, LP.652, LP.653, LP.654, LP.655, LP.656, LP.657, LP.658, LP.659	220	200
Teto do Pavimento Ático	LP.700, LP.701, LP.702, LP.703, LP.704, LP.705, LP.706, LP.707, LP.708, LP.709, LP.710, LP.711, LP.712, LP.713, LP.714, LP.715, LP.716	210	50

TORRE 2			
		Carga Permanente	Carga Acidental

Pavimento	Laje	(revestimento) (kgf/m ²)	(revestimento) (kgf/m ²)		
Teto do Pavimento Térreo	LP.200, LP.201, LP.202, LP.203, LP.204, LP.205, LP.206, LP.207, LP.208, LP.209, LP.210, LP.211, LP.212, LP.213, LP.214, LP.215, LP.216, LP.217, LP.218, LP.219, LP.220, LP.221, LP.222, LP.223, LP.224, LP.225, LP.226, LP.227, LP.228, LP.229, LP.230, LP.231, LP.232, LP.233, LP.234, LP.235, LP.236, LP.237	220	300		
	CANTEIROS	–	50		
	Teto do Pavimento Pilotis	LP.300, LP.301, LP.302, LP.303, LP.304, LP.305, LP.306, LP.307, LP.308, LP.309, LP.310, LP.311, LP.312, LP.313, LP.314, LP.315, LP.316, LP.317, LP.318, LP.319, LP.324, LP.325, LP.326, LP.327, LP.330, LP.331, LP.332, LP.333, LP.334, LP.335, LP.336, LP.337, LP.338, LP.339, LP.340, LP.341, LP.342, LP.343, LP.344, LP.345, LP.346, LP.347, LP.348, LP.349	220	200	
		LP.320, LP.321, LP.322, LP.323, LP.328, LP.329	220	300	
		Teto do 1° ao 4° Pavimento Tipo	LP.416, LP.417, LP.418, LP.419, LP.424, LP.428	220	300
			LP.400, LP.401, LP.402, LP.403, LP.404, LP.405, LP.406, LP.407, LP.408,	220	200

<p>Teto do 1° ao 4° Pavimento Tipo</p>	<p>LP.409, LP.410, LP.411, LP.412, LP.413, LP.414, LP.415, LP.420, LP.421, LP.422, LP.423, LP.425, LP.426, LP.427, LP.429, LP.430, LP.431, LP.432, LP.433, LP.434, LP.435, LP.436, LP.437, LP.438, LP.439, LP.440, LP.441, LP.442, LP.443</p>	<p>220</p>	<p>200</p>
<p>Teto do 5° ao 8° Pavimento Tipo</p>	<p>LP.516, LP.517, LP.518, LP.519, LP.524, LP.528 LP.500, LP.501, LP.502, LP.503, LP.504, LP.505, LP.506, LP.507, LP.508, LP.509, LP.510, LP.511, LP.512, LP.513, LP.514, LP.515, LP.520, LP.521, LP.522, LP.523, LP.525, LP.526, LP.527, LP.529, LP.530, LP.531, LP.532, LP.533, LP.534, LP.535, LP.536, LP.537, LP.538, LP.539, LP.540, LP.541, LP.542, LP.543</p>	<p>220</p>	<p>300</p>
<p>Teto do 9° Pavimento Tipo</p>	<p>LP.600, LP.601, LP.602, LP.603, LP.604, LP.605, LP.606, LP.607, LP.608, LP.609, LP.610, LP.611, LP.612, LP.613, LP.614, LP.615, LP.616, LP.617, LP.618, LP.619, LP.620, LP.621, LP.622, LP.623, LP.624, LP.625, LP.626, LP.627, LP.628, LP.629, LP.630, LP.631, LP.632, LP.633, LP.634, LP.635,</p>	<p>220</p>	<p>200</p>

Teto do 9º Pavimento Tipo	LP.636, LP.637, LP.638, LP.639, LP.640, LP.641	220	200
	LP.642, LP.643, LP.644, LP.645, LP.646, LP.647, LP.648, LP.649, LP.650, LP.651, LP.652, LP.653, LP.654, LP.655, LP.656, LP.657, LP.658, LP.659	220	200
Teto do Pavimento Ático	LP.700, LP.701, LP.702, LP.703, LP.704, LP.705, LP.706, LP.707, LP.708, LP.709, LP.710, LP.711, LP.712, LP.713, LP.714, LP.715, LP.716	210	50

SETOR 3			
Pavimento	Laje	Carga Permanente (revestimento) (kgf/m²)	Carga Acidental (revestimento) (kgf/m²)
Teto do Pavimento Térreo	LP.200, LP.201, LP.202, LP.203, LP.204, LP.205, LP.206, LP.207, LP.208, LP.209, LP.210, LP.211, LP.212, LP.213, LP.214, LP.215, LP.216, LP.217, LP.218, LP.219, LP.220, LP.221, LP.222, LP.223, LP.224, LP.225, LP.226, LP.227, LP.228, LP.229, LP.230, LP.231, LP.232, LP.233, LP.234, LP.235, LP.236, LP.237, LP.238	220	300
	CANTEIRO	220	50

5.7 REVESTIMENTOS INTERNOS E EXTERNOS

5.7.1 Revestimentos Internos

5.7.1.1 Paredes

Nas áreas comuns as paredes receberam reboco, colocação de azulejo e rejunte, ou papel de parede ou 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.

5.7.1.2 Piso 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.

Foi utilizado nas áreas comuns 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.

5.7.1.3 Piso Vinílico

Foi 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.

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 o produto Destac Pisos Laminados, no sentido da textura da régua.

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

5.7.1.4 Revestimento em Granito

Foi utilizado 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.

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

Para limpeza:

- ❖ 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 desgordurantes.
- ❖ Evitar a utilização de esfregões metálicos.

5.7.1.5 Revestimento de Lajota Tipo Paver

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

5.7.2 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.

5.8 ESQUADRIAS E VIDROS

5.8.1 Esquadrias de Alumínio

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

As esquadrias também abrangem guarda-corpos, painéis e outros elementos arquitetônicos. Para que as esquadrias de sua edificação se mantenham como novas, e em perfeito funcionamento por muitos anos, observe atentamente as recomendações abaixo:

A limpeza das esquadrias, como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com uma solução de água e detergente neutro, a 5%, com auxílio de esponja ou pano macio, observando-se os intervalos de tempo abaixo indicados, conforme ABNT - NBR 12609/2022.

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. Estes produtos 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 o Departamento Técnico da empresa Alumínio São José, fornecedora do material, 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.

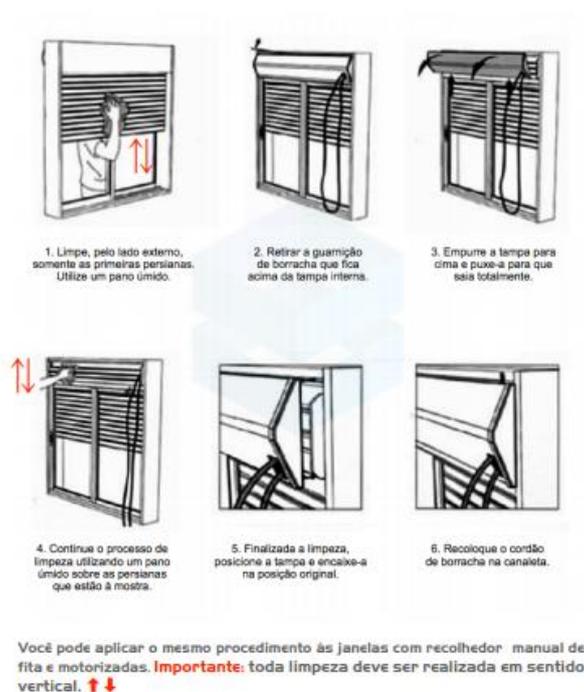
As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam constantemente limpos, para evitar o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, ao mesmo tempo em que comprometem o desempenho das roldanas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

Não 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. 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, realizar a limpeza com um pano macio ou esponja, umedecido em uma solução d'água e detergente neutro, enrolando e desenrolando a persiana para a limpeza completa da mesma. Realizar a limpeza em duas ou três palhetas de cada vez, à medida que se move a persiana.

Limpeza e Manutenção das Persianas



5.8.2 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 flúido 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.

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

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.

5.9 ESQUADRIAS DE MADEIRA (PORTAS, VISTAS E RODAPÉS)

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

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

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

Dúvidas entrar em contato com o fornecedor, conforme Item 4 deste documento.

5.10 PORTAS 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.

Para a limpeza:

- ❖ 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.

5.11 CHURRASQUEIRA A 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.

5.12 FORRO DE GESSO

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

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

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

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

5.13 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. A superfície do aço inoxidável conserva suas propriedades desde que seja tratada com os cuidados necessários. 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 causar manchas.
- ❖ Nunca raspe a superfície do aço inoxidável com lâminas ou espátulas.
- ❖ Limpe os patamares e os sulcos das portas com um aspirador;

Espelho: Para a limpeza, é recomendada a utilização de produtos líquidos 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: Para a limpeza, é recomendada a utilização de água com sabão.

Atenção: o poço e as demais dependências correlatas do equipamento são de responsabilidade da empresa de manutenção.

5.14 SISTEMA DE INSTALAÇÃO DE GÁS

A instalação de gás é composta pela infraestrutura de distribuição de GLP – Gás Liquefeito de Petróleo com sua Central localizada junto às lixeiras, conforme projeto.

No Empreendimento Jardim Poente há um ponto de gás no Salão de Festas e outro no Salão Gourmet, ambos para o cooktop.

5.15 AQUECIMENTO

O aquecimento do empreendimento é feito através de Geradoras de Água Quente, movidas a óleo diesel, localizadas no Pavimento Garagem Subsolo, conforme projeto.

5.16 LIMPEZA DAS ÁREAS COMUNS, MUDANÇA E TRANSPORTE

5.16.1 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.

5.16.2 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 para 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.

5.17 MÓVEIS – MARCENARIA

A limpeza correta do mobiliário é de extrema importância para maior durabilidade, funcionalidade e conservação. 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, 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.

6. MANUTENÇÃO

Como qualquer bem de consumo, o imóvel, a partir do término de sua produção, necessita de manutenção periódica. 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. Se 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.

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.

6.1 RESPONSABILIDADES RELACIONADAS À MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO

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

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

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

Relacionamos abaixo algumas responsabilidades referentes à manutenção das edificações, diretamente relacionadas às ABNT - NBR 5674:2012, ABNT - NBR 14037:2014, ABNT - NBR 16280:2022, ABNT – NBR 17170:2022 e normas específicas de diversos sistemas que possuem descrição de manutenções necessárias, além de outras sugestões:

6.1.1 Incorporadora e/ou construtora

- ❖ Entregar o Termo de Garantia, Manual do Proprietário conforme ABNT NBR 14037;
- ❖ Entregar as notas fiscais dos equipamentos para o síndico do condomínio;
- ❖ Entregar um jogo completo de plantas e especificações técnicas do edifício, conforme ABNT NBR 14037;
- ❖ Prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais e métodos construtivos utilizados e equipamentos instalados e entregues ao edifício;
- ❖ Providenciar serviços de assistência técnica dentro do prazo e condições de garantia;
- ❖ Entregar sugestão ou modelo de programa de manutenção e sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção do edifício, conforme ABNT NBR 5674 e descrito na ABNT NBR 14037 (inclusive neste manual).

6.1.2 Síndico

- ❖ Administrar os recursos para a realização da manutenção;
- ❖ Assegurar que seja estabelecido o modo de comunicação apropriado em todos os níveis da edificação;
- ❖ Coletar e manter arquivados os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados, respectivos registros de sua realização etc.), durante o prazo de vida útil dos sistemas da edificação;
- ❖ Contratar e treinar funcionários para a execução das manutenções;
- ❖ Contratar empresas (capacitadas ou especializadas, conforme complexidade e riscos) para realizar as manutenções;

- ❖ Convocar assembleia geral, a fim de aprovar os recursos para a realização das manutenções;
- ❖ Efetuar o controle do processo de manutenção;
- ❖ Elaborar e implantar plano de transição e esclarecimento de dúvidas que possam garantir a operacionalidade do empreendimento sem prejuízos por conta da troca do responsável legal. Toda a documentação deve ser formalmente entregue ao sucessor;
- ❖ Elaborar, implantar e acompanhar o sistema de gestão de manutenção e o planejamento anual das atividades de manutenção;
- ❖ Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista ou, na sua falta, de um responsável técnico, qualquer alteração nos sistemas estruturais da edificação ou sistemas de vedações horizontais e verticais, conforme descrito na ABNT NBR 14037;
- ❖ Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista ou, na sua falta, de um responsável técnico, consulta sobre limitações e impedimentos quanto ao uso da edificação ou de seus sistemas e elementos, instalações e equipamentos, conforme descrito na ABNT NBR 14037;
- ❖ Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista, ou na sua falta, de um responsável técnico, toda e qualquer modificação que altere ou comprometa o desempenho do sistema, inclusive da unidade vizinha, conforme descrito na ABNT NBR 14037;
- ❖ Fazer cumprir as normas técnicas pertinentes ao condomínio, bem como normas e leis de segurança e saúde dos trabalhadores;
- ❖ Gerenciar e manter atualizada a documentação, seus registros e seu fluxo pertinente à gestão da manutenção do edifício;
- ❖ Gerir as atividades de manutenção, conservação das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio.

6.1.3 Conselho deliberativo ou fiscal

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

6.1.4 Proprietário/usuário

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

6.1.5 Administradoras

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

6.1.6 Zelador/gerente predial

- ❖ Fazer cumprir os regulamentos do edifício e as determinações do síndico e da administradora;
- ❖ Coordenar os serviços executados pela equipe de manutenção local e das empresas terceirizadas;
- ❖ Registrar as manutenções realizadas e comunicar à administradora e ao síndico;
- ❖ Comunicar imediatamente ao síndico ou à administradora qualquer defeito ou problema em sistemas e/ou subsistemas do edifício, ou seja, qualquer detalhe funcional do edifício;
- ❖ Prestar suporte ao síndico ou à administradora para coleta e arquivamento dos documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados etc.) e dos componentes do controle de registro das manutenções, desde que em conformidade com contrato de trabalho e convenção coletiva;
- ❖ Fiscalizar para que as normas de segurança e saúde dos trabalhadores sejam rigorosamente cumpridas por todos os funcionários e/ou terceirizados no condomínio.

6.1.7 Equipe de manutenção local

- ❖ Executar os serviços de manutenção, de acordo com as normas técnicas, atender ao sistema de gestão de manutenção do edifício, desde que tenha recebido orientação e possua conhecimento de prevenção de riscos e acidentes;

- ❖ Cumprir as normas regulamentadoras vigentes de segurança e saúde do trabalhador;
- ❖ O trabalho somente deverá ser realizado se estiver em conformidade com contrato de trabalho, convenção coletiva e com a função por ele desempenhada.

6.1.8 Empresa especializada

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

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

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

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

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

6.2 PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

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.

6.2.1 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 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 deste 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.

6.2.2 Churrasqueira Salão de Festas

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: 5.12 deste documento.

6.2.3 Equipamentos

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

6.2.4 Eletrônicos

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

6.2.5 Elevadores

O programa de manutenção preventiva da Otis prevê uma programação de inspeções, 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 Contratuais específicas.

Maiores informações entrar em contato com o fornecedor conforme identificado no item 4 deste documento.

6.2.6 Esquadrias de Madeira (Portas, Vistas e Rodapés)

A manutenção ocorre através dos cuidados no momento da limpeza conforme item 5.10 deste manual.

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.

Lubrifique a dobradiça com óleo mineral quando houver necessidade, nunca utilize grafite.

Em caso de pintura da porta, desmonte as rosetas, suportes das rosetas e as maçanetas.

Proteja toda a fechadura com fita adesiva (crepe), evitando que a tinta penetre no interior do mecanismo.

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

6.2.7 Esquadrias de Alumínio

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

Realizar a manutenção das esquadrias 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. Neste Manual 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.

6.2.8 Extintores

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.

Há vários tipos de extintores de incêndio, cada um contendo uma substância diferente e servindo para diferentes classes de incêndio. 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)	Com base numa combinação de fosfato de monoamônio e sulfato de amônio. Pó especialmente indicado para fogos da classe B, porém igualmente apropriado para as classes A e C. Altamente econômico. Contém componentes retardantes de fogo que evitam qualquer combustão subsequente. Ao aplicar as partículas fundem-se e dilatam-se, formando uma barreira que evita a entrada de oxigênio completando todo o processo de extinção.	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. CO ²
CO ² Gás Carbonico	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. Seu efeito provoca o resfriamento dos materiais, permitindo, ainda, que seja usado como elemento auxiliar em incêndios de classe A. O gás carbônico é um agente limpo, não	Líquidos inflamáveis, como, por ex.: petróleo, gasolina, álcool, tintas, etc. Gases combustíveis, como, por ex.: metano, propano, etc. Excelente desempenho no combate de incêndios em equipamentos e instalações elétricas.

	tóxico, inodoro, que não gera resíduos e não danifica equipamentos.	
ESPM (Espuma Mecânica sobre Rodas de 75 litros)	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 homogênea 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.	Algumas aplicações dos Extintores de espuma: Principalmente em incêndios que envolvam líquidos inflamáveis Classe B. Ideal para o combate de incêndios oriundos em hidrocarbonetos ou com solventes polares líquidos.

6.2.9 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.

6.2.10 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.

6.2.11 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.

6.2.12 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.

6.2.13 Revestimentos

Para manutenção e limpeza verificar o item 5.8 deste manual e as orientações apresentadas no PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA.

6.2.14 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.

Nas pinturas de 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 a 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.

6.2.15 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 Tabela de Especificações anexo a este documento.

6.2.16 Fachadas

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

6.2.17 Sistema de Ar Condicionado

As áreas comuns foram entregues com aparelhos de condicionamento de ar tipo Split 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.

6.2.18 Sistema de Acesso

6.2.18.1 Biometria

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

6.2.19 Circuito Fechado de Televisão

Recomendamos a contratação de empresa especializada para realizar as manutenções preventivas e corretivas do sistema CFTV, devendo ser realizada uma vistoria periódica do sistema instalado. Para manutenção o Condomínio deve ter contrato com empresa especializada.

6.2.20 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.

6.2.21 Sistema Hidráulico Preventivo

6.2.21.1 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.

6.2.21.2 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.

6.2.22 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. As hastes deverão estar bem esticadas e os isoladores devem estar bem fixados à estrutura. Os cabos e captos deverão passar por limpeza periódica e troca, em caso de quebra.

A manutenção deve ser efetuada por um técnico habilitado, preferencialmente por quem o instalou. Para isso, verifique o item 4 deste documento.

Caso ocorra alguma alteração construtiva, deve-se atualizar o projeto e reaprovar no Corpo de Bombeiros, sendo que as garantias passam a ser da executante. Caso o condomínio não providencie a atualização, terá a cobertura do seguro negada em caso de sinistro.

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.

6.2.23 Sistemas Eletroeletrônicos

Como tudo que é manuseado e colocado em funcionamento está sujeito ao desgaste, a instalação elétrica também necessita de manutenção periódica preventiva, realizada 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 troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligue os disjuntores correspondentes. Caso constatare algum problema, chame um técnico habilitado para efetivar a troca.

- ❖ Verifique o estado dos contatos elétricos substituindo, quando necessário, suas peças que apresentem desgaste.
- ❖ 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.

6.2.24 Sistemas Hidrossanitários

6.2.24.1 Água

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, registros com água escorrendo).

6.2.24.2 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.

6.2.25 Registros

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

6.2.26 Inspeções

As inspeções devem ser feitas conforme os intervalos constantes no programada de manutenção preventiva anexo a este documento, e conforme as orientações deste manual e quando pertinente ao 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. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

7.1 MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE

7.1.1 Recomendações Para o Uso Racional de Água

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).

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.

- ❖ Nos dias quentes, deixe a chave do chuveiro na posição verão;
- ❖ Utilizar lâmpadas Led, que são mais econômicas, nos locais onde as luzes precisam ficar acesas por mais tempo;
- ❖ Apagar a luz e desligar os equipamentos 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 que podem ser verificados diretamente no site da COMCAP.

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,	Latas contendo tintas, vernizes, etc.

Resíduo	Sim	Não
	panelas, parafusos e pregos, fios elétricos e objetos de ferro ou latão.	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.

Outras informações:

- ❖ Resíduo volumoso como: móveis, eletrodomésticos, entre outros, deve-se entrar em contato com a COMCAP através de seu site, para saber quais são as providências cabíveis.
- ❖ Resíduos provenientes da limpeza das caixas de gordura, compostos por óleos, graxas e restos de alimento não devem ser descartados na rede pública de esgotamento sanitário nem lançados no sistema individual de tratamento de esgoto (vaso sanitário, ralos, tanques). Não deve ser jogado em bueiros ou em terrenos baldios. Este tipo de resíduos podem ser dispostos para a coleta convencional de resíduos sólidos da Comcap junto com os demais rejeitos gerados nas residências, em embalagem plástica rígida (potes ou baldes) ou metálica com tampa. Não é permitido colocar líquido junto com a gordura nem acondicionar os resíduos em sacos porque podem se romper no momento da compactação, produzindo mau cheiro, poluindo as ruas e atingindo os garis.
- ❖ Resíduos provenientes de dejetos de animais: O responsável deve dispor as fezes de animais na rede pública de esgoto sanitário ou para o sistema individual de tratamento de esgoto, por meio do descarte no vaso sanitário ou de ralo no canil coberto. Também deve dispor areia e tapetes higiênicos para a coleta convencional de resíduos sólidos da Comcap, em saco plástico resistente ou em embalagem plástica ou metálica com tampa, junto com os demais rejeitos gerados na residência. Evitar o acúmulo dos dejetos. O ideal é que seja realizada a limpeza diária do local onde os animais fazem suas necessidades. Em condomínios, sempre recolher os dejetos das áreas comuns.
- ❖ Lâmpadas, pilhas e baterias: Acessar o site da Comcap.

É recomendado que o síndico verifique junto ao site da Comcap o horário da coleta seletiva, bem como a forma de armazenamento.

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.
- ❖ Verificar se o cheiro existe somente no local ou se vem de outro local.
- ❖ Abrir as janelas para aumentar a ventilação no local.
- ❖ Não ligar qualquer interruptor elétrico ou aparelho elétrico.
- ❖ 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 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 de 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 pare 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 a orientação junto à 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 se deve 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 a troca. Caso note aquecimento dos fios, desarmamento de disjuntores ou queima de fusíveis, chame um técnico qualificado para fazer uma revisão.

7.2.1.6 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 legais.

As modificações que por ventura ocorrerem, devem atender aos requisitos contidos na ABNT - NBR 16280/2022 (Reforma em edificações).

Nota: A CONSTRUTORA não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas) e esses procedimentos acarretam perda de garantia do Empreendimento.

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 de 2023 sendo entregue uma cópia ao condomínio, incluindo outros documentos considerados pertinentes, em meio eletrônico através de pen drive, como também é 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 14037:2014, 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 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;
- ❖ As versões desatualizadas do Manual devem ser 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
 - Climatização e Gás
 - Elétrico
 - Hidrossanitário
 - Piscina
 - Preventivo Contra Incêndio
 - Supervisão
 - Telecom