

1. APRESENTAÇÃO

Bem-vindo!

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



1.1 SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO	1
1.1 SUMÁRIO	2
1.3 DEFINIÇÕES.....	5
2. GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA	7
2.1 GARANTIAS	7
2.2 PERDAS DE GARANTIAS	7
2.3 DISPOSIÇÕES GERAIS	8
2.4 ASSISTÊNCIA TÉCNICA	9
3. MEMORIAL DESCRITIVO.....	11
3.1 INFORMAÇÕES SOBRE A EDIFICAÇÃO	11
4. FORNECEDORES	17
4.1 RELAÇÃO DE FORNECEDORES DE MATERIAIS, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS	17
4.2 FORNECEDORES – RELAÇÃO DE PROJETISTAS	22
4.3 RELAÇÃO DOS SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA	24
5. OPERAÇÃO, USO E LIMPEZA	25
5.1 COBERTURAS	25
5.2 ESQUADRIAS E VIDROS.....	25
5.3 FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS	27
5.4 LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS.....	31
5.5 SISTEMA DE AR CONDICIONADO E VENTILAÇÃO	31
5.6 SISTEMA DE AUTOMAÇÃO	32
5.7 SISTEMA DE INSTALAÇÃO DE ANTENA DE TV	32
5.8 SISTEMA DE COMUNICAÇÃO.....	32
5.8.1 Central de Interfone.....	32
5.8.2 Controle de Acesso.....	33
5.8.3 Instalações Telefônicas.....	33
5.9 SISTEMAS HIDROSSANITÁRIOS	33
5.10 SISTEMA DE INSTALAÇÃO DE GÁS NATURAL	33
5.10.1 Orientações sobre o Uso da Churrasqueira da Área Comum.....	33
5.10.2 Orientações sobre o Uso do Fogão - Área Comum.....	37
5.11 SISTEMA INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	38
5.12 SISTEMA DE INCÊNDIO.....	38
5.13 REVESTIMENTOS INTERNOS E EXTERNOS	38
5.14 SISTEMAS: JARDINS, PAISAGISMO E ÁREAS DE LAZER.....	39
5.15 VEDAÇÕES.....	39
5.16 VIDROS.....	40
5.17 OUTRAS ORIENTAÇÕES.....	40
5.17.1 Orientações sobre Mudança e Transporte	40
5.17.2 Recomendações de Limpeza das Áreas Comuns.....	41
5.17.3 Ar Condicionado.....	41
5.17.4 Elevadores	41
5.17.5 Móveis	43
5.17.6 Portas de Madeira e Corta Fogo.....	43
5.17.7 Pedras Naturais.....	43
5.17.8 Revestimentos Externos	44
5.17.9 Piso Vinílico	44
5.18 ÁREAS EXTERNAS	45

5.18.1 Zen SPA.....	45
5.18.2 Área Fitness.....	46
5.18.3 Bombas Cisternas.....	47
6. MANUTENÇÃO.....	48
6.1 ALVENARIAS	48
6.2 CHURRASQUEIRA – SALÃO GOURMET	49
6.3 FOGÃO ÁREA – SALÃO GOURMET	50
6.4 ELETRÔNICOS – SALÃO GOURMET, GUARITA, FITNESS, SALA DE JOGOS E KIDS	50
6.5 ELEVADORES.....	51
6.6 EQUIPAMENTOS – FITNESS.....	51
6.7 ESQUADRIAS E VIDROS.....	51
6.7.1 Esquadrias de Madeira	51
6.7.2 Esquadrias de Alumínio.....	51
6.8 EXTINTORES	51
6.9 FACHADA VENTILADA.....	53
6.10 INFRAESTRUTURA E SUPERESTRUTURA.....	53
6.11 IMPERMEABILIZAÇÕES.....	53
6.12 JARDINS, PAISAGISMO E ÁREAS DE LAZER.....	53
6.12.1 Jardins.....	53
6.13 LOCAL DE RESGATE AÉREO (HELIPONTO)	54
6.14 PISCINAS	54
6.15 PISOS.....	54
6.16 MÓVEIS ÁREA INTERNA E EXTERNA	54
6.17 PORTA CORTA FOGO.....	55
6.18 REVESTIMENTOS	55
6.18.1 Pintura.....	55
6.18.2 Fachadas	55
6.19 SISTEMA DE AR CONDICIONADO	56
6.20 SISTEMA DE ACESSO.....	56
6.20.1 Biometria	56
6.20.2 Circuito Fechado de Televisão.....	56
6.21 SISTEMA DE INCÊNDIO.....	56
6.21.1 Sistema Hidráulico Preventivo	56
6.22 SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS.....	57
6.23 SISTEMAS ELETROELETRÔNICOS	58
6.24 SISTEMAS HIDROSSANITÁRIOS	58
6.24.1 Água Fria.....	58
6.24.2 Instalações Sanitárias e Pluviais.....	58
6.25 ZEN SPA.....	58
6.26 REGISTROS	59
6.27 INSPEÇÕES	59
7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....	60
7.1 MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE	60
7.1.1 Recomendações Para o Uso Racional de Água.....	60
7.1.2 Recomendações Para o Uso Racional de Energia Elétrica.....	60
7.1.3 Recomendações Sobre Como Separar os Resíduos para Coleta Seletiva.....	60
7.2 SEGURANÇA	62
7.2.1 Recomendações Para Situações de Emergência	62
7.2.2 Recomendações para Evacuação da Edificação	64
7.3 INFORMAÇÕES SOBRE MODIFICAÇÕES E LIMITAÇÕES	64
7.4 ELABORAÇÃO E ENTREGA DO MANUAL	66
7.5 ATUALIZAÇÃO DO MANUAL.....	66
8. ANEXOS	67

1.2 INTRODUÇÃO

A construtora EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S/A elaborou este Manual com a finalidade de 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.

Este documento foi elaborado em consonância com as disposições legais e técnicas pertinentes do setor, e contém informações sobre os elementos componentes e sistemas da edificação, além de orientações no tocante a prazos de garantia e de responsabilidades, a maneira de solicitar assistência técnica, lista dos fornecedores, fabricantes e prestadores de serviços.

Nota: Lembre-se 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.

Lembramos também que todos os proprietários são responsáveis pela conservação e pela manutenção das áreas comuns. Caso isso não esteja acontecendo, o síndico do condomínio deverá ser cobrado a respeito.

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

- DADOS DO EMPREENDIMENTO

O Edifício Forte de Santa Cruz, está localizado à Av. Jornalista Rubens de Arruda Ramos, n.º 2252, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-702, composto de 31 apartamentos, 115 vagas de garagem privativas, sendo que destas 20 são vinculadas, 7 vagas de visitantes e 1 vaga para ecopoint. Também há 62 vagas para bicicletas e 4 vagas para motocicletas e além disso há 31 hobby box.

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

1.3 DEFINIÇÕES

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste Manual de Uso e Operação também conhecido como Manual do Síndico, aplicam-se os termos e definições abaixo:

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

Desempenho: comportamento em uso de uma edificação.

Empresa Capacitada: O organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado.

Empresa Especializada: Organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específicas.

Equipe de Manutenção Local: Pessoas que realizam diversos serviços, tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.

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

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

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

Manual de Uso e Operação: Documento que reúne as informações necessárias para orientar as atividades de conservação uso e manutenção da edificação e operação dos equipamentos.

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

Prazo de Garantia Contratual: período de tempo igual ou superior ao prazo de garantia legal, oferecido voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante), na forma de certificado ou termo de garantia ou contrato, para que o consumidor possa reclamar dos vícios

aparentes ou defeitos verificados na entrega de seu produto. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto a critério do fornecedor.

Prazo de Garantia Legal: período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar dos vícios (defeitos) verificados na compra de produtos duráveis. Neste documento são detalhados 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 em desempenho inferior àquele previsto.

Previsão Orçamentária: Documento contendo a estimativa de custo para a realização dos serviços previstos no programa de manutenção.

Serviço de Manutenção: Intervenção realizada na edificação e seus sistemas, elementos ou componentes constituintes

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

Sistema de Manutenção: Conjunto de procedimentos organizados para gerenciar os serviços de manutenção.

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

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

2. GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

2.1 GARANTIAS

A TABELA DE GARANTIAS anexa a este documento relaciona os principais prazos de garantia dos materiais, equipamentos e serviços para cada sistema das áreas comuns, em complemento às demais informações ao longo deste manual, inerentes ao empreendimento e seu conjunto.

A contagem dos prazos de garantia materiais, equipamentos e serviços para cada sistema do imóvel, em complemento às demais informações ao longo deste manual, são indicados na TABELA DE GARANTIAS, e iniciam a partir da expedição do Habite-se (item D.3.2.1 da NBR 15575 - 1/2013). No caso de vícios ocultos, o prazo vigora desde a data da venda.

O imóvel já está automaticamente protegido pelas garantias que lhe são asseguradas por lei, as quais são fundamentalmente de dois tipos: a primeira garantia refere-se à solidez e à segurança da estrutura da edificação, e a segunda garantia diz respeito a dois tipos de vícios: vícios aparentes e vícios ocultos, decorrentes de eventuais defeitos da construção não perceptíveis num primeiro momento.

A garantia contratual está relacionada a itens específicos, com prazos dispostos ao longo deste manual, sendo apresentados em anos e/ou meses, conforme informação cedida pelos fornecedores. Os equipamentos e materiais não fabricados pela CONSTRUTORA terão suas garantias de fábrica, ou seja, garantia direta do fornecedor. Assim, em se tratando de áreas comuns, caso esses equipamentos ou materiais apresentem irregularidades no período de garantia, o síndico deverá entrar em contato direto com o fabricante. Caso haja dificuldades de atendimento por parte do fabricante, o síndico pode solicitar auxílio à CONSTRUTORA.

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

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

2.2 PERDAS DE GARANTIAS

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

- Diante de quaisquer ocorrências, acidentais ou de força maior, que incapacitem a manutenção da garantia concedida nos termos do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor.

- Durante o período de vigência da garantia, caso não haja a observância aos termos constantes neste “Manual de Uso e Operação” e à “ABNT NBR 5674: 2012 Manutenção da Edificação” no que diz respeito à manutenção preventiva para imóveis habitados ou não, conforme apresentado no Programa de Manutenção Preventiva anexo a este documento. Este Programa foi elaborado baseado na ABNT NBR: 5674/2012 – Manutenção de Edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção.
- Quando o condomínio ou o proprietário restringirem o acesso do profissional indicado pela ZITA às dependências do empreendimento para realizar uma vistoria técnica, a fim de verificar a efetiva realização da manutenção preventiva e o uso correto do imóvel.
- Quando houver sobrecarga ou desrespeito aos limites admissíveis nas instalações e nas estruturas, ocasionando danos à construção.
- Em caso de modificação do projeto inicial (reforma, alteração ou descaracterização dos sistemas nas unidades autônomas).
- Se ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida.
- Se houver danos por uso indevido ou manutenção inadequada (por deficiência, inexistência ou fornecedor não qualificado).
- Na falta de comprovação da realização da manutenção, na forma prevista neste manual e na “ABNT NBR 5674: 2012 Manutenção da Edificação”.
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou síndico.
- Na hipótese de desgaste natural dos equipamentos, materiais, instalações do conjunto da edificação.

2.3 DISPOSIÇÕES GERAIS

A ZITA não é responsável pela substituição ou reparo de peças que sofram desgaste natural pelo uso, 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. Acompanham este Manual de Uso e Operação: projetos e demais documentos pertinentes conforme identificados no Termo de Vistoria Áreas Comuns.

A ZITA não é responsável por defeitos decorrentes de acidentes de qualquer natureza, caso fortuito, força maior; ou aqueles causados por reformas, modificações, ampliações, ou ainda por instalações e serviços prestados por terceiros, como TV a cabo, internet, entre outros.

Para sua maior segurança, consulte as plantas anexas a este manual ou as plantas de instalações, entregues ao condomínio.

Persistindo a dúvida, entre em contato com o Setor de Assistência Técnica da empresa, através do site: www.zita.com.br

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

2.4 ASSISTÊNCIA TÉCNICA

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

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

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

O serviço de assistência técnica é prestado dentro dos prazos estabelecidos de garantia, para tanto é necessário fornecer as informações detalhadas do problema.

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

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

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

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

- Mau uso da unidade;
- Falta de manutenção de suas instalações, elementos, equipamentos, componentes, ou sistemas;

- Por atos praticados por terceiro; em razão de reformas, alterações e substituição dos sistemas da edificação;

- Ou, ainda, em quaisquer das hipóteses não cobertas pela garantia apresentadas na TABELA DE GARANTIAS anexa a este documento, poderá a ZITA negar-se a executar a correção solicitada.

Quando a reclamação for pertinente, de acordo com os prazos de garantia e responsabilidade previstas neste Manual de Uso e Operação, o CONDOMÍNIO deve permitir a execução dos serviços conforme o cronograma definido pelo profissional. A execução somente será realizada com a presença do Síndico ou seu Representante Legal em horário comercial.

O Condomínio obriga-se a zelar, conservar e manter o imóvel e o prédio, promovendo o que se fizer necessário para a perfeita conservação do bem, respondendo pelas omissões, excessos ou pelos danos que causar ao imóvel e à edificação.

- **Atenção:** No caso de problemas que se enquadrem nos termos e nos prazos de garantia dos fabricantes e 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, deste documento. Se houver dificuldade de contato com os fornecedores, a equipe da ZITA está à disposição para quaisquer esclarecimento.

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

3.1 INFORMAÇÕES SOBRE A EDIFICAÇÃO

O edifício denominado Residencial Forte de Santa Cruz, com acesso e frente para a Avenida Rubens de Arruda Ramos, é constituído de: subsolo 2, subsolo 1, pavimento térreo, pavimento garagem, pilotis, 15 pavimentos tipo, ático, barrilete, laje de acumulação, reservatório, heliponto. Este tem a área real global de 15.150,40m², ocupando a área ideal do terreno com 1.614,93m² correspondente a 54,15% do terreno com a área total de 2.982,35m², formado por duas áreas de marinha foreiro, sendo uma com 221,20m² – RIP 8105.0106202-31 e uma com 2.115,51m² – RIP 8105.0101940-38 e por uma área alodial com 645,64m².

Além disso possui todas as instalações independentes, tanto as de uso comum, como as de uso privativo, com acesso independente aos serviços e via pública, e separado do Edifício Forte de Sant'Ana, nos termos do projeto demarcando a parte do terreno que administrativamente cabe a cada edifício.

- a) Tipo de edificação: Edifício Residencial, denominado RESIDENCIAL FORTE DE SANTA CRUZ.
- b) Número de Pavimentos: 15 tipos e 1 ático.
- c) Número de unidades autônomas por pavimento: 2 no tipo e 1 no ático, ou seja; há 31 (trinta um) apartamentos, distribuídos conforme Tabela abaixo:

Pavimento	Nº da Unidade		Pavimento	Nº da Unidade	
1º	101	102	9º	901	902
2º	201	202	10º	1001	1002
3º	301	302	11º	1101	1102
4º	401	402	12º	1201	1202
5º	501	502	13º	1301	1302
6º	601	602	14º	1401	1402
7º	701	702	15º	1501	1502
8º	801	802	16º	1601	

- d) Número de vagas de garagem: São 115 vagas de garagens privativas e 7 vagas de visitantes assim distribuídas conforme descrito abaixo:

- No PS2: Pavimento 2º Subsolo: Total de 35 Vagas: de n.ºs 01 a 27 sendo 8 vinculadas;
- No PS1: Pavimento 1º Subsolo: Total de 31 Vagas: de n.ºs 28 a 53 sendo 5 vinculadas;

- No PT: Pavimento Térreo: Total de 25 Vagas: de n.ºs 54 a 70, além de 7 vagas de visitantes mais a vaga de ecopoint;
- No PG1: Pavimento Garagem1: Total de 32 Vagas: de n.ºs 71 a 95 sendo 7 vinculadas.
- e) Há os depósitos/Hobby Box: 31 depósitos assim distribuídos:
 - No PS2: Pavimento 2º Subsolo: Total de 7 H. Box: de n.ºs 01 a 07;
 - No PS1: Pavimento 1º Subsolo: Total de 7 H. Box: de n.ºs 08 a 14;
 - No PG1: Pavimento Garagem 1: Total de 17 H. Box: de n.ºs 15 a 31;
- f) Pavimentos especiais (situação e descrição) conforme descrito abaixo:
 - Pavimento Subsolo 2: Denominado de PS2, constituído de 35 vagas de garagens privadas (incluindo 8 vinculadas) e 7 depósitos/hobby box. Possui hall de acesso com dois elevadores e escada, casa de bombas com 2 reservatórios, rampa e local para circulação dos veículos;
 - Pavimento Subsolo 1: Denominado de PS1, constituído de 31 vagas de garagens privadas (incluindo 5 vinculadas) e 7 depósitos/hobby box. Possui hall de acesso com dois elevadores e escada, sala do aquecimento central, subestação e gerador, rampa e local para circulação dos veículos;
 - Pavimento Térreo: será constituído de 18 vagas de garagens privadas. Possui hall de acesso com dois elevadores e escada. Possui ainda acesso principal, hall social, zeladoria, sala de telecom, depósito de material de limpeza, local para correspondência, ecopoint, bike spot, bicicletário com 62 vagas, home office, cisterna pluvial, 7 vagas de visitantes, depósito central e temporário de lixo.
 - Pavimento Garagem 1: Denominado de PG1, constituído de 32 vagas de garagens privadas (incluindo 7 vinculadas) e 17 depósitos/hobby box. Possui hall de acesso com dois elevadores e escada, rampa e local para circulação dos veículos;
 - Pavimento Pilotis: constituído de hall de acesso com dois elevadores e escada, salão gourmet, piscinas adulto e infantil, dois lavabos, mais dois lavabos acessíveis, baby care, jogos, espaço kids, fitness, star fitness estação saúde, playground, fareplace e estar externo.
 - O 1º ao 15º Pavimento: constituído de 02 apartamentos por pavimento, sendo: apartamentos com sala estar e jantar, lavabo, sacada com churrasqueira, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, quarto reversível, circulação, estar íntimo, 2 suítes com respectivas sacadas e suíte master. O pavimento possui ainda hall social, com dois elevadores e escada.
 - Pavimento Ático: constituído de 01 apartamento, tendo sala estar e jantar, sacada, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, circulação, estar íntimo, espaço office, 2 suítes, suíte

master com sacada, piscina e terraço com churrasqueira. O pavimento possui ainda hall social, com dois elevadores e escada.

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

- Pavimento Heliponto: constituído de heliponto de resgate.

g) Especificações:

- Serviços Preliminares: Limpeza do terreno, escavações, instalações provisórias de água, energia elétrica e instalações provisórias de obra.

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

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

- Super Estrutura: Pilares, Lajes e Vigas: A estrutura é em concreto armado seguindo às diretrizes do projeto arquitetônico, com dimensões e resistências estipuladas pelo cálculo estrutural.

- Lajes: São do tipo maciça e nervurada, nas áreas determinadas pelo projeto estrutural e com dimensões e resistência conforme cálculo estrutural.

- Vedação

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.

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

Elementos Vazados: São em concreto pré-moldado, usado como ventilação e elementos decorativos.

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

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

- Esquadrias de Madeira: Forras, portas, vistas e rodapés: As portas internas dos apartamentos tem folhas do tipo sólida, revestidas em MDF ultra, com acabamento em LACA.

- Rodapés: São em MDF.

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

Peitoris das portas das sacadas e janelas são em porcelanato, conforme indicado em projeto.

- Instalações Hidrossanitárias: Água Quente: O sistema de água quente é de aquecimento central por meio de geradora de água quente a gás, com sistema de circulação constante nas prumadas em tubulações adequadas para uso de água quente.

No banheiro da dependência de serviço existe um ponto para chuveiro elétrico conforme exigência da CELESC.

Todos os apartamentos tem medidor exclusivo de água quente, o qual se encontra no hall dos elevadores no andar superior.

Água Fria: Toda rede de água fria foi executada com tubos e conexões de PVC, com medidor exclusivo de água fria o qual se encontra no hall dos elevadores no andar superior.

- Metais Sanitários: São do tipo misturador monocomando no lavabo, no banheiro das suítes e no banheiro de serviço; na churrasqueira é do tipo torneira.

Os registros são do tipo gaveta e pressão, conforme projeto hidrossanitário.

- Louça Sanitária: Toda louça sanitária dos banheiros das unidades ou da área comum do empreendimento são esmaltadas brancas.

- Esgoto Sanitário e Efluentes: Todo sistema de esgoto foi executado com tubos de PVC rígido com conexões do mesmo material, com ralos sifonados. Nos boxes haverá calhas coletoras de águas. Os efluentes serão lançados na rede da CASAN, existente no local.

- Esgoto de Águas Pluviais: Todo sistema de águas pluviais será executado com tubos de PVC rígido com conexões do mesmo material, com caixas de visita ou passagem (redondas, quadradas ou retangulares) em alvenaria de tijolos ou concreto. Haverá aproveitamento das águas pluviais para uso nos jardins. O excedente será lançado na rede pública da Prefeitura.

- Instalações Preventivas Contra Incêndio: A tubulação será executada com tubos de aço galvanizado, com conexões de idêntico material, dotados de caixas registros e mangueiras específicas, de acordo com o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

- Instalações Elétricas /, TV a Cabo, Telefone, Lógica e CFTV: 10.1 – Instalação Predial Elétrica, TV a Cabo, Telefone, Lógica e CFTV são tubuladas nas lajes e paredese determinadas pelos projetos aprovados pelos órgãos competentes.

A fiação para rede elétrica está de acordo com o dimensionamento aprovado pelo órgão competente. Tomadas, interruptores, disjuntores foram instalados conforme projeto. Todos os apartamentos possuem tubulações para instalação de TV a cabo e a cablagem será fornecida pela empresa geradora do sinal que o comprador contratar. Todos os apartamentos possuem campainha do tipo cigarra. Foi instalada em cada apartamento uma unidade do porteiro eletrônico conectada à

portaria. O condomínio será dotado de gerador de energia elétrica, motor a diesel, para atender a área comum do empreendimento, tais como iluminação, tomadas, elevador, portão de acesso, bombas de recalques e outros equipamentos conforme projeto.

- Energia Elétrica: Este edifício é atendido no fornecimento de energia elétrica pela rede de alta tensão da CELESC, com tensão de 13,8 kV e transformador de 300 KVA do tipo seco.

- Pára-Raios: Este edifício é dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas, de acordo com o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

- Portão Eletrônico: O acesso geral ao Residencial Forte de Santa Cruz é dotado de portão do tipo elevação com comando eletrônico.

- Ar Condicionado: As áreas comuns são dotadas de ar condicionado tipo Split e cassete.

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

- Placas Cerâmicas: o edifício será revestido com revestimento cerâmico, na parte externa, onde o projeto determina.

- Reboco: demais dependências, muros, paredes, serão revestidas com chapisco e reboco, composto de areia, cimento, cal ou aditivos.

- Paredes, pilares e vigas de concreto: são lixadas e pintadas com tinta látex ou acrílica.

- Pisos:

Piso das Vagas de Garagens: são revestidos com cerâmica.

Piso de Antecâmaras e Escadas: Os pisos das antecâmaras e escadas são revestidos em cimentado raspado com pintura apropriada para este fim.

Piso das Áreas Comuns: foram executados com materiais conforme projeto específico.

- Forros: Os forros dos apartamentos, sacadas e áreas comuns foram executados com dimensões e materiais conforme projeto.

- Pintura: Interna: Em toda área interna do edifício, apartamentos e áreas comuns onde não estão especificados outro tipo de revestimento, será aplicada massa corrida, que depois de lixada receberá tinta látex ou acrílica conforme projeto.

Na escada enclausurada, pintura látex ou acrílica.

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

- Instalação de Gás Central: Todos os apartamentos serão dotados de central de gás com alimentação direta.

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

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

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

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

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
Alarme de Incêndio	Instalação – Interphon Segurança Eletrônica Tel.: (48) 3240-7936 E-mail: contato@interphon.com.br
Automação Portão da Garagem/Controle de Acesso	Interphon Segurança Eletrônica Tel.: (48) 3240-7936 E-mail: contato@interphon.com.br
Biometria	Interphon Segurança Eletrônica Tel.: (48) 3240-7936 E-mail: contato@interphon.com.br
Caixa Correio Externa	Artinox Tel.: (48) 3246-6678 E-mail: artinox@artinoxdecoracoes.com.br
Cervejeira	Casas D'Água
Chopeira	Stambeer
Churrasqueira/Apartamentos	Empreendimentos Imobiliários Zita S/A Tel.: 3241-1107
Churrasqueira/Área Comum	TITAN Indústria e Comércio de Churrasqueiras Tel.: (54) 3228-2133
Circuito Fechado de Televisão (CFTV)	Instalação – Interphon Segurança Eletrônica Tel.: (48) 3240-7936 E-mail: contato@interphon.com.br
Cisterna da Água da Chuva	Empreendimentos Imobiliários Zita S/A Tel.: 3241-1107
Eletrônicos – Salão Gourmet	Koerich Gente Nossa Tel.: (48) 3901-3500
Eletrônicos Guarita	Koerich Gente Nossa Tel.: (48) 3901-3500
Eletrônicos Fitness	Koerich Gente Nossa Tel.: (48) 3901-3500
Eletrônicos / Equipamentos – Salas de Jogos	FIT 4 Tel.: (48) 3272-0529
Elevadores	OTIS



	Tel.: 0800704 8783
Equipamentos p/ Exercícios Físicos	FIT 4 Tel.: (48) 3272-0529
Espelho D'Água	Equipamento: Águas Claras Piscinas Tel.: (48) 3235 1319 Execução: Empreendimentos Imobiliários S/A Tel.: (48) 3241 1107 Sebastião Júlio da Silva ME Tel.: (48) 99972-9437
Esquadrias de Alumínio	Material: Alumínio São José Ltda Tel.: (48) 2106-6600 E-mail: contato@aluminiosaojose.com.br Execução – Beco Esquadrias de Alumínio Tel.: (48) 3246-2238
Esquadrias de Ferro	Moacir Simas EPP Tel.: (48) 991678189 E-mail: guto3387@hotmail.com
Esquadrias de Madeira (forras, portas, vistas e rodapés)	Trada Portas Especiais Tel.: (47) 3375-0614 E-mail: trada@trada.com.br
Exaustor dos Banheiros	Distak Comércio e Indústria Ltda Tel.: (48) 3259 6605 E-mail: distak@distak.ind.br
Fechaduras e Dobradiças	Lafonte/Assa Abloy Brasil Sistemas de Segurança Ltda Tel.: (48) 3257-6661 E-mail: adm@lopress.com.br
Forro de Gesso	Mega Gesso Decorações E-mail: megagessodecoracoes@yahoo.com.br
Gerador de Energia Elétrica	Stemac S/A - Grupo de Geradores Tel.: (51) 2131-3800
Geradora de Água Quente	Fornecedor do Equipamento: Broilo Aquecimento Contato: Nestor Wittmann Tel.: (48) 991442006
Granitos (bancadas de pia, soleiras e detalhes decorativos)	Marmoraria Biguaçu Ltda Tel.: (48) 3243-3730 E-mail: valerio@marmorariabiguacu.com.br
Guarda-Corpo	Material - Alumínio São José Ltda Tel.: (48) 2106-6600 E-mail: contato@aluminiosaojose.com.br



	Execução – Beco Esquadrias de Alumínio Tel.: (48) 3246-2238
Impermeabilização	Deon Impermeabilizações Ltda Tel.: (47) 3056-7991 / (47) 991402176 E-mail: comercial@deonimpermeabilizacoes.com.br
Inox	Artinox Tel.: (48) 3246-6678 E-mail: artinox@artinoxdecoracoes.com.br
Instalação Ar Condicionado	Sul Ar Climatização Tel.: (48) 99847-3311 E-mail: sularclimatizacao@yahoo.com.br
Instalação Bancada	Marmoraria Biguaçu Tel.: (48) 3243-3730
Instalação de Energia Elétrica (Subestação)	Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Tel.: (48) 3241-1107
Instalação de Gás	GLP Instalações de Gá Central Ltda Tel.: (47) 3367-3776 E-mail: comercial@glpcentral.com.br
Instalação Hidráulica	Sebastião Júlio da Silva ME Tel.: (48) 99972-9437
Instalação Civil	Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Tel.: (48) 3241-1107
Instalações Elétricas	Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Tel.: (48) 3241-1107
Jardins	Horizontal: Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Tel.: (48) 3241-1107 Vertical: Comercial Teto Vivo E-mail: comercialtetovivo@gmail.com
Louças Sanitárias (cuba e vaso sanitário)	Deca Tel.: (48) 3224-8412 E-mail: deca@deca.com.br
Luminárias – Sacadas	Santa Rita Materiais Elétricos Ltda Tel.: (48) 3241-9100 E-mail: campinas@santarita.com.br
Luminárias Demais Ambientes	Metais Bianca Iluminação Tel.: (48) 3240-8203 E-mail: adrianokrepresentacao@gmail.com
Materiais em Inox	Artinox Decorações Eireli Epp



	Tel.: (48) 3246-6678 E-mail: artinox@artinoxdecoracoes.com.br
Medidores de Água	Via D 'Água Comercio de Produtos de Medição Hidraulica e Saneamento Ltda Tel.: (47) 3804-4480 – Representante: Manuel Faoro E-mail: manoelfaoro@gmail.com
Medidor de Gás	GLP Instalações de Gá Central Ltda Tel.: (47) 3367-3776 E-mail: comercial@glpcentral.com.br
Metais Sanitários (Torneiras e Registros): Fabricante e Assistência Técnica	Docol Metais Sanitários Ltda Tel.: 0800474333 (48) 99934-4090 E-mail: dresponde@docol.com.br Deca Tel.: (48) 3224 8412 E-mail: deca@deca.com.br
Mobiliário Área Comum	Conforme Notas Fiscais entregues ao Condomínio.
Moto Bombas	Schneider Moto Bombas Tel.: 08006480200
Pintura	Jucélio Serviços de Pintura Tel.: (48) 99963-3362
Piscinas	Equipamento: Águas Claras Piscinas Tel.: (48) 3235-1319 Execução: Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Tel.: (48) 3241-1107 Sebastião Júlio da Silva ME Tel.: (48) 99972-9437
Piso Laminado	Material: Durafloor Tel.: 0800-770-3872 www.duratexmadeira.com.br Empresa: Instalação: Adilson Manoel dos Santos Tel.: (48) 9841220 31 / 9 99817472
Piso Vinilico	Tapeçaria e Vidraçaria Temperados Capital Ltda Tel.: (48) 3246-0664 Tel.: (48) 98414 1959
Placas de Emergência	Interphon Segurança Eletrônica Tel.: (48) 3240-7936 E-mail: contato@interphon.com.br
Plataforma Elevatória	Capital Manut. de Elev. Ltda EPP



	Tel.: (48) 3259-8514
Porta Automática	Automação - Interphon Segurança Eletrônica Tel.: (48) 3240-7936 E-mail: contato@interphon.com.br Vidro: Santa Rita Materiais Elétricos Ltda Tel.: (48) 3241-9100 E-mail: campinas@santarita.com.br
Portas Corta Fogo	Metalurgica MP Ltda Tel.: (41) 3346-3861
Portões Eletrônicos	Portão/ Rua – Em Inox – Artinox Tel.: (48) 3246-6678 E-mail: artinox@artinoxdecoracoes.com.br Vidros: Santa Rita Materiais Elétricos Ltda Tel.: (48) 3241-9100 E-mail: campinas@santarita.com.br Automação: Interphon Segurança Eletrônica Tel.: (48) 3240-7936 E-mail: contato@interphon.com.br Portão de dentro: Estrutura: Material: Alumínio São José Ltda Tel.: (48) 2106-6600 E-mail: contato@aluminiosaojose.com.br Execução: Beco Esquadrias de Alumínio Tel.: (48) 3246-2238 Automação: Interphon Segurança Eletrônica Tel.: (48) 3240-7936 E-mail: contato@interphon.com.br Acabamento interno: Beco Esquadrias de Alumínio Tel.: (48) 3246-2238 Acabamento fachada ventilada: Favegrup Tel.: (47) 99628-0446 E-mail: fabio@afvgrup.com
Portão Acesso Zen Spa	Beco Esquadrias de Alumínio Tel.: (48) 3246-2238
Quadros elétricos	Comando Distribuição de Materiais Elétricos LTDA Tel.: (48) 3341-8500 E-mail: vendas@comandopaineis.com.br
Rejuntas e Argamassa – Fabricante	Quartzolit Weber Tel.: (48) 98407-4999
Revestimentos Cerâmicos – Área Comum - Externos	Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S/A Tel.: (48) 3431-6333/ (48) 32441273 Portobello Revestimentos Cerâmicos



	0800 6482002
Revestimentos Cerâmicos – Área Comum - Internos	Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S/A Tel.: (48) 3431-6333/ (48) 32441273 Portobello Revestimentos Cerâmicos 0800 6482002
Revestimento de Pedras	AKEMI Pedras Tel.: (48) 3342 6185
Sistema de Interfones	Interphon Segurança Eletrônica Tel.: (48) 3240-7936 E-mail: contato@interphon.com.br
Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPDA) para Raios	Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A Tel.: (48) 3241 1107
Válvulas de Redução Vertical	Niagara Indústria e Comércio de Válvulas Ltda contato Tel.: (11) 5660-4444
Vidros	Santa Rita Vidros Especiais Tel.: (48) 3343 8500

4.2 FORNECEDORES – RELAÇÃO DE PROJETISTAS

Projeto	Dados do Responsável
Arquitetônico	Projeto aprovado na PMF nº 61849 em 12/06/2017 Studio Methafora Arq. Eduardo Momm – CAU A41997-4 Tel.: (48) 3025-5523 E-mail: eduardo.momm@methafora.com
Aspiração Central	LCK Comércio. Eng. Rainoldo de Oliveira Kupka CREA/SC 30588-4 Tel.: (48) 3209-8592 E-mail: rainoldo@lckcomercio.com.br
Climatização	Empreendimentos ZITA S/A. Eng. Laerte Alves de Andrade Filho CREA S/C 058534 -1 Tel.: (48) 32410-1107 E-mail: laerteaa@hotmail.com
Estrutural	Stábile Assessoria Consultoria e Projetos de Estruturas Ltda. Eng. Civil Tuing Ching Chang CREA/SC 106461-9 Eng. Civil Denise Helena Bento CREA/SC 100346-0 Tel.: (48) 3222-3658 E-mail: stabile@stabileestruturas.com.br
Elétrico	Lippel Engenharia Eng. Eletricista Carlos Eduardo Lippel CREA/SC 010538-2



	Eng. Eletricista Marcello R. Campelli CREA/SC 028940-7 Tel.: (48) 3223-2233 E-mail: projetos@lippelengenharia.com.br
Exaustão	Tempsul Eng. Mecânico Marcelo Nath Lopes CREA/SC 36740-3 Tel.: (48) 3346-4002 E-mail: tempsul@tempsul.com.br
Fachada Ventilada	Favegrup Arq. Fábio Lunardelli CAU/SC A39820-9 Tel.: (47) 99628-0446 E-mail: fabio@afvgrup.com
Fundações	JHP Fundações Eng. Civil Cláudio Roberto Hering CREA/SC 39166-0127198/D Tel.: (41) 3372-7691 E-mail: claudiorlan.com.br
Hidrossanitário	Aprovação Vigilância Sanitária nº 14132 em 04/09/2015 Aprovação CASAN protocolo nº 901410 em 02/02/2018 Saldanha e Fontes Engenharia Eng. Civil José Henrique O. da Luz Fontes CREA/SC 6818-4 Tel.: (48) 3223-2929 E-mail: jhfontes@gmail.com
Impermeabilização	Empreendimentos Imobiliários Zita S/A. Eng. Laerte Alves de Andrade Filho CREA/SC 058534 -1 Tel.: (48) 3241- 1107 E-mail: laerteaa@hotmail.com
Interiores	Studio Methafora Arq. Isabel Patrício CAU A48921-2 Tel.: (48) 3025-5523 E-mail: isabel.patricio@methafora.com.br
Paisagismo	Studio Methafora Arq. Isabel Patrício CAU A48921-2 Tel.: (48) 3025-5523 E-mail: isabel.patricio@methafora.com.br
Parede de Diafragma	MJS Fundações Especiais Eng. Civil Leonardo Ruschel de Moraes CREA/RS 50182-1 Tel.: (51) 3013-6603 E-mail: mjs@mjsfundacoes.com.br
Piscina	Águas Claras Piscinas Eng. Sérgio Antônio Hauber CREA/SC 28988-7 Tel.: (48) 3235-1319



	E-mail: aclaraspiscinas@uol.com.br
Preventivo Contra Incêndio	Projeto Aprovado no Corpo de Bombeiros em: 15/09/2016 Saldanha e Fontes Engenharia Eng. Civil José Henrique Orofino da Luz Fontes CREA/SC 6818-4 Tel.: (48) 3223-2929 E-mail: jhfontes@gmail.com
Sondagem	Sotepa Eng. Civil Ademir Elias Machado CREA/SC 12340-8 Tel.: (48) 32481899 E-mail: ademir@sotepa.com.br
Telecomunicações	Lippel Engenharia Eng. Eletricista Carlos Eduardo Lippel CREA/SC 010538-2 Eng. Eletricista Marcello Rodrigues Campelli CREA/SC 028940-7 Tel.: (48) 3223-2233 E-mail: projetos@lippelengenharia.com.br
Topografia	Escala Topografia Ltda Técnico em Agrimensura: Alexandre V. dos Santos CREA/SC 059295-5 Tel.: (48) 3204-9666 E-mail: contato@escalatopografia.com.br
Tratamento de Fachada	Referencial Engenharia Eng. Civil André Sagave CREA/SC 052283-6 Tel.: (47) 99952-5564 E-mail: sagave@referencial.eng.br

4.3 RELAÇÃO DOS SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA

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

5. OPERAÇÃO, USO E LIMPEZA

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

5.1 COBERTURAS

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

5.2 ESQUADRIAS E VIDROS

As esquadrias compreendem o conjunto de portas e janelas de alumínio com a finalidade de acessar as áreas externas, possibilitar a ventilação natural, além da iluminação do ambiente pelo melhor aproveitamento da luz natural.

Os vidros são utilizados em portas, vãos de esquadrias e em parapeitos. Os mesmos tem como finalidade a proteção dos ambientes das intempéries e a passagem de luz.

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

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

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

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

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

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

Não usar produtos derivados de petróleo (vaselina, removedores, thinner, etc.). O uso de tais produtos, num primeiro instante, pode deixar a superfície mais brilhante e bonita. Porém, em sua fórmula existem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão de forma abrasiva, reduzindo, em muito, a vida do acabamento superficial do alumínio. Por outro lado, os derivados de petróleo, podem ressecar plásticos e borrachas, fazendo com que percam a sua ação vedadora. Todas as articulações e roldanas trabalham sobre uma camada de nylon autolubrificante, razão porque dispensam qualquer tipo de graxa ou óleo. Estes produtos não devem ser aplicados nas esquadrias, pois em sua composição poderá haver a presença de ácidos e outros aditivos não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias.

A janela do tipo maxim-ar é fabricada com utilização de braços articulados. Este mecanismo é de vital importância para o perfeito funcionamento da janela. Cada braço possui um dispositivo localizado em sua parte superior que, na operação de abrir e fechar da janela, desliza em um trilho. Pode ser mantida aberta com pequena angulação, em caso de chuvas moderadas. Entretanto, deve-se mantê-la fechada e travada quando houver incidência de ventos, pois em caso de rajadas, poderá sofrer danos irreparáveis em seu mecanismo, ou mesmo poderá ter sua folha totalmente arrancada de sua estrutura principal, transformando-se em objeto de alto risco para pessoas.

A limpeza externa da persiana deve ser feita removendo-se a tampa da caixa do rolo, que fica na parte superior da janela, pelo lado interno. Em seguida, proceder a limpeza com um pano macio ou esponja, umedecido em uma solução d'água e detergente neutro, executando-se a limpeza em duas ou três palhetas de cada vez, a medida que se move a persiana. As janelas devem correr suavemente, não devendo ser forçadas.

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

Nossa região (sul), principalmente no verão, é altamente propícia à tempestades de final de tarde, com ventos e chuvas fortes. Em determinadas situações, ao se deixar janelas abertas em dois ambientes opostos, pode se formar um "corredor de vento" e este exercer um efeito de sucção.

Em casos extremos, o caixilho poderá ser removido, um vidro quebrado, venezianas ou persianas de enrolar amassadas ou arrancadas e até mesmo algo ser "sugado" pela força exercida pelo vento. Portanto sempre que uma tempestade se aproximar, fique atento para fechar as janelas e em caso de janelas com persianas de enrolar, recolher totalmente as persianas para dentro da caixa.

5.3 FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS

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

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

Estrutura: Pilares, Lajes e Vigas: A estrutura do prédio é constituída por um conjunto monolítico de concreto armado que visa garantir a estabilidade e a segurança da construção, não sendo possível a retirada total ou parcial de pilares, vigas e lajes, bem como submetê-los a sobrecargas não previstas no projeto original.

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

As lajes são do tipo maciça e nervurada, nas áreas determinadas pelo projeto estrutural e com dimensões e resistência conforme cálculo estrutural.

Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e de dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do edifício, bem como, quando submetidos às cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que poderá eventualmente acarretar no aparecimento de fissuras localizadas no revestimento das paredes, fato este que **NÃO COMPROMETE** de forma alguma a segurança da edificação. No caso de paredes internas, são consideradas aceitáveis e normais as fissuras não perceptíveis à distância de pelo menos 1 metro.

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

Especificações:

Fundações: Executada em blocos tipo hélice contínua.

Contenções: Executado em parede tipo diafragma.

Vigas/Pilares: Executadas em concreto armado.

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

Abaixo o limite de cargas conforme a área: Assim, não coloque sobrecargas no piso dos pavimentos acima dos valores indicados na ABNT - NBR 6120:2000.



Pavimento	Laje	Carga permanente (revestimento) (kgf/m²)	Carga acidental (kgf/m²)
Piso do Subsolo 2/ Garagem	L.47, L.48 e L.49	150	250
	F.1 e F.2	1300	50
	Demais	800	300
Teto do Subsolo 2/ Garagem	Todas	150	300
Teto do Subsolo 1/ Garagem	L.212 e L.214	600	50
	Demais	150	300
Teto do Pavimento Térreo/ Garagem	L.304, L.305 e L.306	150	250
	Demais	150	300
Teto da Garagem 1/ Pilotis	L.400, L.401, L.402, L.417 e L.418	100	100
	L.403, L.404 e L.405	150	300
	L.406 e L.407	150	100
	L.411	900	100
	L.412	1300	100
	L.414, L.415 e L.416	350	350
	L.427, L.428 e L.432	150	250
	Demais	250	250
Deck da Piscina	L.455, L.456 e L.472	640	50
	L.457	150	250
	L.458	600	150
	LP.464, LP.465, LP.466, LP.467, LP.468, LP.469, LP.470 e LP.471	400	250
	L.473	550	50
	Demais	180	250
Teto do Pilotis/ 1ºPvto	L.514, L.515 e L.517	160	250
	L.518	160	200



	Demais	200	200
Teto do 1° ao 7° Pavimento Tipo 2° Andar ao 8 Andar	L.600, L.601, L.603, L.614, L.617 e L.618	160	150
	L.602 e L.611	210	200
	L.604, L.605, L.606, .612, L.613, L.615, L.616 e L.619	160	200
	L.607	150	150
	L.608, L.609 e L.610	160	250
Teto do 8° ao 14° Pavimento Tipo/ 9 ° Andar ao 15° Pvto	L.700, L.701, L.704, L.716, L.718 e L.719	160	150
	L.702 e L.714	210	200
	L.705, L.706, L.707, L.713, L.715, L.717, L.721 e L.722	160	200
	L.720	150	150
	L.708, L.709 e L.710	160	250
Teto do 15° Pavimento Tipo 16° Pvto	L.819	150	50
	Demais	360	200
Deck do Teto do 15° Pavimento Tipo	L.849	1100	100
	L.853	200	100
	Demais	150	250
Teto do Pavimento Ático	L.900	100	50
	L.911, L.913 e L.917	300	250
	L.915 e L.916	550	600
	Demais	360	200
Casa de Máquinas	L.1000 e L.1001	3000	100
Fundo do Reservatório	F.1 e F.2	2600	0
	L.1100	150	100
Heliponto/Tampa do Reservatório	T.1	150	100
	Demais	150	900

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



Pavimento	Laje	Local
Teto 1º ao 7 Pvro	L 600	Sacada Suíte 1 Final 1
	L 601	Sacada Suíte 2 Final 1
	L 603	Circulação cozinha, Cozinha, Área de Serviço, BWC Serviço, Reversível, Circulação, Suíte 1, BWC Suíte 1, BWC Suíte 2, Final 1
	L 614	Circulação cozinha, Cozinha, Área de Serviço, BWC Serviço, Reversível, Circulação, Suíte 1, BWC Suíte, BWC Suíte 2, Final 2
	L 617	Sacada Suíte 1 Final 2
	L 618	Sacada Suíte 2 Final 2
	L 602	Sacada Final 1
	L 611	Sacada Final 2
	L 604	Suíte Master, Suíte 2 Final 1
	L 605	BWC Suíte Master, Closet Final 1
	L 606	Estar, Jantar. Final 1
	L 612	Estar, Jantar. Final 1
	L 613	Estar, Jantar. Final 2.
	L 615	Suíte Master, Suíte 2. Final 2.
	L 616	BWC Suíte Master, Closet. Final 2.
	L 607	Laje Técnica Ar Condicionado Final 1 e 2.
	L 608	Hall Elevador
	L 609	Ante Camera
	L 610	Escadaria
	L 514	Hall Elevadores
L 517	Ante Camera	
L 515	Escadaria	
Demais Apto's Final 1 e 2	L 700	Sacada Suíte 1 Final 1
	L 701	Sacada Suíte 2 Final 1
	L 704	Circulação cozinha, Cozinha, Área de Serviço, BWC Serviço, Reversível, Circulação, Suíte 1, BWC Suíte 1, BWC Suíte 2, Final 1
	L 716	Circulação cozinha, Cozinha, Área de Serviço, BWC Serviço, Reversível, Circulação, Suíte 1, BWC Suíte, BWC Suíte 2, Final 2
	L 718	Sacada Suíte 1 Final 2
	L 719	Sacada Suíte 2 Final 2
	L 702	Sacada Final 1
	L 714	Sacada Final 2
	L 705	BWC Suíte Master, Closet Final 1
	L 706	Estar, Jantar. Final 1
	L 707	Estar, Jantar. Final 1
	L 713	Suíte Master, Suíte 2. Final 2.
	L 715	Estar, Jantar. Final 2.
L 717	BWC Suíte Master, Closet. Final 2.	



	L 721	Estar, Jantar. Final 1
Demais Apto's Final 1 e 2	722	Estar, Jantar. Final 2.
	720	Laje Técnica Ar Condicionado Final 1 e 2.
	708	Hall Elevador
	709	Ante Camera
	710	Escadaria
16°	Demais	Apto 1601

5.4 LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS

Para a limpeza destas peças siga as orientações abaixo:

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

5.5 SISTEMA DE AR CONDICIONADO E VENTILAÇÃO

Aparelhos de ar condicionado instalados nas áreas comuns são do tipo split e cassete.

Abaixo a Tabela com as especificações dos mesmos.

Ambiente	Pavto	Potência	Quantidade	Equipamento / Localização Condensadora
Guarita	Térreo	9.000 BTUs 3/8" x 1/4"	1 Split	Vaga visitante nº 1 no Térreo
Hall de Entrada	Térreo	48.000 BTUs 3/4" x 3/8"	1 Cassete	Garagem 1
Home Office	Térreo	9.000 BTUs 3/8" x 1/4"	1 Split	Garagem 1
Salão Gourmet	Pilotis	48.000 BTUs/ e infra p/ 18.000 BTUs 5/8" x 3/8"	2 Cassete	Garagem 1
Sala de Jogos	Pilotis	24.000 BTUs 5/8" x 3/8"	1 Split	Garagem 1
Espaço Kids	Pilotis	18.000 BTUs 5/8" x 3/8"	1 Split	Garagem 1
Baby Care	Pilotis	9.000 BTUs 3/8" x 1/4"	1 Split	Garagem 1
Fitness	Pilotis	30.000 BTUs 5/8" x 3/8"	2 Split	Garagem 1
Sala Técnica/ Telecom	Térreo	9.000 BTUs 3/8" x 1/4"	1 Split	Vaga de visitante nº 5/ Térreo

5.6 SISTEMA DE AUTOMAÇÃO

- Portas Automáticas: Equipamentos instalados na entrada do edifício.
- Portões Eletrônicos: O sistema de automação do portão de acesso aos veículos foi feito pela empresa INTERPHON, sendo aconselhável ter um contrato de manutenção mensal com a mesma. Na entrega foi disponibilizado controle(s) de acesso à garagem de acordo com o número de vagas adquiridas. O Condomínio é responsável em providenciar outros controles conforme necessidade de cada morador.

5.7 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. Este sistema pode e deve ser mantido em funcionamento mesmo com a contratação de serviços de TV por assinatura. No caso de TV por assinatura via antenas ou via cabo, deverá ser instalada uma antena, um cabo que atenda toda prumada e em cada pavimento um amplificador de sinal para atender os proprietários que desejarem instalar. O sistema deverá ser instalado pelo condomínio, contratando uma empresa especializada que mais lhes convier para a instalação e fornecimento deste serviço.

5.8 SISTEMA DE COMUNICAÇÃO

5.8.1 Central de Interfone

A central e os interfones utilizados foram instalados pela empresa INTERPHON. Qualquer manutenção nesse sistema deve ser efetuada por um técnico habilitado, preferencialmente pela empresa que o instalou. Para orientações de uso de interfone verificar orientações abaixo:

- Chamada para uma unidade ou ambiente: Retire o monofone do gancho, aguarde o sinal de discar e em seguida digite o número da unidade desejada ou os ramais de uso comum abaixo:

Ligação p/outra Apartamento - Digite o nº do Apto			
Local	Ramal	Local	Ramal
Guarita	Digite 9	Fire Place	Digite 19
Zeladoria	Digite 10	Hall Pilotis	Digite 20
Home Office	Digite 11	Porta SS 2 – 1	Digite 21
Salão Gourmet	Digite 12	Porta SS 2 – 2	Digite 22
Baby Care	Digite 13	Porta SS 1 – 1	Digite 23
Sala de Jogos	Digite 14	Porta SS 1 – 2	Digite 24

Kids	Digite 15	Porta Terreo – 1	Digite 25
Fitness	Digite 16	Porta Terreo – 2	Digite 26
Acesso Plataforma	Digite 17	Porta G1 – 1	Digite 27
Playground	Digite 18	Porta G1 – 2	Digite 28

Dados fornecidos pelo Fornecedor: INTERPHON

5.8.2 Controle de Acesso

O condomínio possui um sistema de controle de acesso, proporcionando segurança, praticidade e conforto aos moradores. O sistema registra e gerencia o fluxo de pessoas e automóveis através de um dispositivo de identificação instalado na guarita.

Na entrega foi disponibilizado controle(s) de acesso à garagem de acordo com o número de vagas adquiridas. O Condomínio é responsável em providenciar outros controles conforme necessidade de cada morador.

5.8.3 Instalações Telefônicas

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

5.9 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.

5.10 SISTEMA DE INSTALAÇÃO DE GÁS NATURAL

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

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

No Empreendimento Forte de Santa Cruz há ponto de gás no Salão Gourmet para: Fogão e Churrasqueira.

5.10.1 Orientações sobre o Uso da Churrasqueira da Área Comum

Antes de utilizar o equipamento, leia atentamente as Instruções no Manual do Produto entregue pelo fornecedor (TITAN).

Contudo a ZITA cita abaixo orientações que devem ser seguidas:

Certifique-se de que todas as informações exposta no Manual do Produto foram compreendidas.

Em caso de dúvida entre em contato pelo e- mail: assistência@titanchusrrasqueiras.com.br ou pelo telefone: (54) 3238 2133.

Atenção: Jamais o botijão de gás deve ser colocado dentro de nicho. Em caso de vazamento de gás, o calor gerado pelo aparelho pode causar explosão ou incêndio. O botijão deve estar fora do nicho.

Procedimentos para utilização:

Preparação do equipamento:

- Conecte o cabo de energia do aparelho diretamente na tomada, sem uso de conectores, extensões ou adaptações.
- Instale o apoio frontal dos espetos em seu devido local.
- Caso deseje utilizar a grelha de aço cromado, coloque-a sobre os suportes laterais na altura desejada, (neste caso deve retirar o apoio dos espetos).
- Ao utilizar a grelha de aço cromado, deixar o sistema rotativo do motor desligado, desta maneira irá evitar o consumo de energia e o desgaste desnecessário dos componentes.

Operação do Equipamento:

Para ligar os queimadores infravermelhos é necessário seguir os passos:

- Com a porta de vidro frontal fechado, gire o botão de gás no sentido anti-horário na posição máxima e pressione.
- Mantenha o mesmo pressionado por 4 segundos e logo após clique o botão pulsar.
- Repita a operação para cada queimador.
- Regule a intensidade dos queimadores, conforme necessário.

Observações:

- Espere até que a tela dos queimadores fique incandescentes e, só então, coloque as carnes para assar.
- Caso seja assada pouca quantidade de carne, pode-se acender apenas um (ou dois) dos queimadores.
- Cada um dos queimadores possui sistema contra vazamentos de gás, que desaciona à válvula dos mesmos caso a chama se apague. Para aquecer novamente, o queimador deverá ser aceso novamente manualmente.
- Nos primeiros usos do equipamento poderá parecer uma fumaça branca, devido à primeira queima da tinta e do óleo de proteção dos queimadores.

Atenção: Nunca colocar água na bandeja, quando assar carnes.

Forrar a bandeja com papel alumínio.

Leve os espetos com as carnes ao Assador, fazendo o seguinte:

- Encaixe a ponta do espeto no eixo.
- Encaixe o canal da roldana no rebaixo do apoio do espeto frontal.

Obs: Os alimentos devem ser distribuídos de forma homogênea em cada espeto, para que possam girar livremente. Espetos com má colocação da carne (fora do centro) podem danificar as engrenagens e o motor redutor.

- Capacidade de até 1,7 kg de carne por espeto.
- Certifique-se de que todos os espetos estejam corretamente encaixados e apoiados antes de acionar o sistema giratório.
- Ao espetar a carne não ultrapassar o diâmetro de 100 mm.
- Ao espetar costela de gado, evitar deixar a peça solta ou o osso da costela balançando.
- Ao espetar coxa de galetto, a ponta do osso deve ser cortada.
- Feche a porta de vidro e então pressione o botão para ligar o giro dos espetos.
- Para melhor visualização dos alimentos, pressione o botão para a posição de ligar a lâmpada interna.
- Abra a porta de vidro através do puxador, utilizando luva de proteção.
- Retire do assador o espeto com a carne.

Caso o assamento esteja concluído, seguir os seguintes passos:

Desligue os queimadores através dos botões.

- Desligue a lâmpada interna.

Atenção: Nunca gire o espeto com o mesmo encaixado no eixo de arraste, caso contrário o espeto poderá entortar e/ou o sistema de giro pode danificar.

O espeto grelha deverá ser posicionado de forma intercalada, ou seja, ele necessita do dobro de espaço de um espeto convencional para giro.

Importante: Carvão vegetal ou combustíveis similares, não devem ser utilizados com este equipamento.

Recomendações:

- Não ligue o Assador de Embutir na mesma tomada em que estejam conectados outros equipamentos.

- O cabo de energia deve ser revisado regularmente, a fim de detectar possíveis danos. Caso haja algum sinal de avaria, não utilize o equipamento e encaminhe-o a um posto de assistência autorizado.
- Recomendamos acompanhar o funcionamento do Assador de Embutir até o perfeito aprendizado das informações referentes ao uso correto, constantes no **Manual do Produto**.
- O Assador de Embutir produz calor para o assamento rápido. Em decorrência disso, as partes externas também sofrem aquecimento.
- Mantenha crianças e animais longe do Assador de Embutir durante o funcionamento.
- Limpe o Assador de Embutir toda vez que o mesmo for utilizado.

Em caso de falta de energia durante o assamento deve-se:

- Faltou energia repentina o giro dos espetos será interrompido. Neste caso, desligue os queimadores (girando os botões até a posição superior) e o sistema de rotação dos espetos (pressionando o botão para a posição correta).
- Espere a energia voltar para continuar o assamento.
- Seguir todo o procedimento de ligar o equipamento novamente.

A limpeza e conservação do aparelho

- Antes de qualquer operação de limpeza, desligue o Assador de Embutir da tomada.
- Não utilize pano úmido no vidro quando ele estiver quente, isso evitará a quebra.
- Feche o regulador de pressão do gás, se estiver aberto.
- Procure fazer a limpeza com o assador ligeiramente morno, nunca limpe o assador quente.
- Para limpeza interna, use esponja umedecida e sabão neutro.
- Remova a gaveta e limpe-a com esponja e detergente.
- Após a primeira queima poderão aparecer manchas escuras no inox frontal devido à queima da tinta e do óleo de proteção dos queimadores. Use cera ou massa polidora para limpeza, aplicando-a com um pano úmido.
- Evite contato de umidade dos queimadores, pois os mesmos podem danificar.
- A garantia será anulada em caso de corrosão na parte interna do Assador de Embutir, quando forem encontrados restos de alimentos, manchas de gordura no interior do mesmo, pois estes resíduos, com o sal dos temperos, aceleram a corrosão. Por isso, a limpeza após o uso é essencial.

Atenção:

- Nunca use produtos abrasivos, corrosivos ou cortantes.
- Não utilize jato de água diretamente sobre o equipamento.

- Limpar o painel frontal a cada 15 dias, quando o aparelho não estiver sendo utilizado.

5.10.2 Orientações sobre o Uso do Fogão - Área Comum

Foi instalado um fogão no Salão Gourmet. Para acender os queimadores siga as instruções abaixo:

a. Gire o botão escolhido;

b. Mantenha o botão pressionado por 3/4 segundos para permitir que a faísca acenda o gás que sai do queimador e permite que o termopar aqueça;

c. Solte o botão após cerca de 3/3 segundos e ajuste a chama conforme desejado girando o botão no sentido anti-horário. Repita os pontos 1 e 2 se a chama não permanecer acesa. Para maior eficiência e menor consumo de gás use panelas e frigideiras com diâmetros corretos para os queimadores.

TABELA DE PANELAS RECOMENDADAS	
Queimador	Diâmetro da panela em cm
Auxiliar	De 8 a 14 cm
Semi- Rápido	De 14 a 20 cm
Rápido	De 20 a 28 cm
Tripla Chama	Maior que 26 cm

Nota: Válvulas de Segurança: Este dispositivo de segurança fecha automaticamente a válvula de gás caso necessário.

A limpeza deve ser feita com o aparelho frio, especialmente quando for limpar as peças esmaltadas. Evitar deixar substâncias ácidas ou alcalinas (suco de limão, vinagre etc) cair no produto.

As partes esmaltadas devem ser lavadas apenas com uma esponja e água com sabão ou produtos não abrasivos.

Os queimadores e grelhas podem ser removidas e limpadas com produto apropriado.

Após a limpeza, os queimadores e os espalhas chamas devem ser bem secos e recolocados novamente.

É importante verificar se o espalha chama do queimador F e a tampa C foram posicionados corretamente, caso não estejam podem causar sérios acidentes.

Certifique-se de que o eletrodo S esteja sempre limpo para evitar o risco de incêndios.

Verifique se a sonda T está sempre limpa para assegurar o funcionamento correto das válvulas de segurança (para os modelos com dispositivo de segurança).

Tanto a sonda como a vela devem ser cuidadosamente limpas.

Nota: A lubrificação periódica das torneiras de gás deve ser realizada apenas por pessoal especializado.

Em caso de falhas na operação nas torneiras a gás, ligue para pessoal especializado.

Quando o produto estiver desligado é recomendável que o gás seja fechado.

5.11 SISTEMA INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

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

5.12 SISTEMA DE INCÊNDIO

O sistema de alarme de incêndio é constituído com a finalidade de alertar, com o máximo de antecedência, o princípio de incêndio na edificação a fim de facilitar o abandono da mesma em caso de um princípio de incêndio (onde a energia 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, as sirenes dos andares irão tocar para avisar da necessidade de abandonar o prédio. Neste caso saia devagar e dirija-se até às escadas se deslocando até o térreo do edifício.

Para tal fim, são usados detectores automáticos de fumaça instalados em locais como: casa de máquinas, bombas, baterias, grupo gerador, subestação e exaustores. Nestes locais existem equipamentos que eventualmente podem gerar um princípio de incêndio.

Nos halls dos elevadores dos andares, ao lado de cada hidrante, existem acionadores manuais de alarme, ou seja, em caso de princípio de incêndio no andar correspondente, estes devem ser acionados manualmente pelo morador, para avisar imediatamente o porteiro do ocorrido. Ao lado dos hidrantes das áreas comuns também existem acionadores manuais.

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.

5.13 REVESTIMENTOS INTERNOS E EXTERNOS

Placas Cerâmicas: O edifício é revestido com revestimento cerâmico, na parte externa, onde o projeto determina.

As placas Laminam podem ser limpas com extrema facilidade. Recomenda-se todavia seguir os meios abaixo para obter um resultado ideal.

É importante realizar testes preliminares sobre uma pequena porção de material com o produto que se pretende utilizar para verificar que ele não danifique as superfícies.

Manchas encontradas nas superfícies geralmente são o resultado de uma limpeza não correta e aprofundada.

Utilizar detergentes neutros, em nenhum caso são utilizáveis produtos a base de ácidos, no primeiro caso, ou básicos, no segundo caso. Lembre-se que, em geral, a remoção de uma mancha é tão mais fácil quanto mais rápido se intervém. Esta limpeza é realizável com uma esponja e abundante água limpa.

Atenção: Dúvidas entrar em contato com o Fornecedor: Favegrup: Tel.: (47) 99628-0446 - E-mail: fabio@afvgrup.com

Reboco: Demais dependências, muros, paredes, foram revestidas com chapisco e reboco, composto de areia, cimento e aditivos.

Paredes, pilares e vigas de concreto: Foram lixadas e pintadas com tinta látex ou acrílica.

Pisos:

Piso das Vagas de Garagens: Os pisos das vagas de garagens são revestidos com cerâmica.

Piso das Áreas comuns: Os pisos das áreas comuns foram executados com materiais conforme projeto específico.

5.14 SISTEMAS: JARDINS, PAISAGISMO E ÁREAS DE LAZER

Jardins: Áreas destinadas ao plantio de plantas ornamentais com finalidade de embelezamento das áreas comuns. Neste empreendimento há jardim horizontal e vertical.

5.15 VEDAÇÕES

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.

Concreto Celular: As paredes das escadas (enclausuradas) foram executadas conforme projeto de prevenção contra incêndio.

Elementos Vazados: São em concreto pré-moldado, usado como ventilação e elementos decorativos.

5.16 VIDROS

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

Para a limpeza dos vidros em geral recomenda-se:

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

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

Para resíduos de difícil remoção, utilizar água morna.

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

Ácidos são corrosivos e NUNCA devem ser utilizados.

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

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

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

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

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

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

5.17 OUTRAS ORIENTAÇÕES

5.17.1 Orientações sobre Mudança e Transporte

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

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

5.17.2 Recomendações de Limpeza das Áreas Comuns

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

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

5.17.3 Ar Condicionado

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

- Filtros de ar obstruídos (sujos) reduzem a capacidade de resfriamento da máquina. Limpe o filtro de ar a cada 02 (duas) semanas;
- Antes de iniciar uma limpeza no condicionador de ar, certifique-se de ter desligado o disjuntor do aparelho;
- Evite usar água na limpeza. Nunca borrife ou limpe a unidade interna com água;
- Utilize um tecido seco e suave para limpar a unidade interna e o controle remoto. Um tecido umedecido com água fria pode ser usado no caso da unidade interna estar muito suja;
- 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: Sul Ar Climatização conforme item 4 neste documento.

5.17.4 Elevadores

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

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

Aço Inoxidável: O aço inoxidável é um material de fácil conservação. Através da limpeza adequada e rotineira do elevador, é possível manter inalteradas suas características originais. Entretanto, o segredo da limpeza e manutenção está na utilização de produtos e procedimentos

corretos e no cuidado no tratamento do produto. Mesmo nos casos de sujeiras mais resistentes, sempre experimente começar a limpeza com o método mais suave.

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

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

É comum as pessoas optarem pela vaselina líquida para dar mais brilho ao aço inoxidável, porém, a vaselina poderá manchar roupas e piso. Por isso, deve-se ter muito cuidado em sua aplicação, utilizando somente uma pequena quantidade, e retirando o excesso com pano limpo, seco, que não solte fiapos, e sempre no sentido da escovação do painel.

Essa limpeza rotineira remove facilmente as sujeiras mais comuns e seu uso constante, quase sempre remove as sujeiras mais intensas, fazendo com que as manchas da superfície desapareçam completamente.

As seguintes regras devem ser observadas como:

Nunca use produtos de limpeza contendo solventes abrasivos, polidores e saponáceos abrasivos, pois podem prejudicar a superfície do aço inoxidável. Não deixe artigos de aço comum em contato com aço inoxidável, especialmente se estiverem úmidos ou molhados, como esponjas de aço, cuja ferrugem pode manchar o inoxidável.

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

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

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

Espelho: Produtos de limpeza recomendados: Líquido de limpeza de vidro disponível no mercado. Aplique uma pequena quantidade do produto com um pano de algodão macio e lustre até secar.

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

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

Atenção: Maiores informações acessar o SAC – Serviço de Atendimento ao Cliente 0800 707 4525.

5.17.5 Móveis

Siga as orientações abaixo:

- Para limpar a superfície de MDF, Laminados e Laqueados, use um pano limpo e macio ou um pano levemente umedecido com água ou detergente neutro, se necessário (sempre passar pano seco para não deixar o móvel úmido ou com vestígios de detergente).
- Não coloque formas ou panelas quentes em contato direto com o móvel e evite respingos de água (caso aconteça, seque na hora), para evitar manchas.
- Não corte alimentos diretamente sobre os tampos, para evitar riscos.
- As ferragens (dobradiças e corrediças) devem ser limpas somente com pano seco, sem a utilização de produto de limpeza.
- A limpeza dos puxadores metálicos deve ser feita apenas com o uso de um pano macio e um sabão neutro, para retirar o acúmulo de sujeira e excesso de gordura decorrente do uso excessivo (após sempre passar pano seco).
- Não use álcool, água sanitária, ceras e produtos para lustrar móveis, assim como óleos para madeiras e outros produtos químicos, mesmo que diluídos em água.
- Não utilize produtos abrasivos de nenhuma espécie (saponáceo, esponja, palhas de aço, bombril, entre outros), pois eles podem danificar e alterar as características do móvel.

5.17.6 Portas de Madeira e Corta Fogo

- Portas Corta Fogo: Para limpeza siga as orientações abaixo:

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

A limpeza das ferragens deverá ser feita com um pano embebido em uma solução de sabão neutro e água. O excesso de sabão deverá ser removido e a ferragem secada. Para lubrificação utilize óleo lubrificante que não contenha ácidos ou resinas.

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

5.17.7 Pedras Naturais

Granitos utilizados em soleiras das portas, peitoris das janelas, bancadas de pia, frontão do elevador e peitoris de floreiras.

Para a limpeza destes materiais siga as instruções abaixo:

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

5.17.8 Revestimentos Externos

Revestimento Cerâmico: Limpe o revestimento utilizando água e sabão neutro e se for verificado descolamento de rejunte, comunicar o síndico para que o mesmo seja refeito.

- Evite o uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica, pois estes procedimentos atacam o esmalte das peças e retiram o seu rejuntamento.
- Proteja os pés dos móveis que podem ser arrastados, com carpete ou feltro, para não riscarem os revestimentos.

Atenção: Mais informações sobre limpeza dos revestimentos verificar junto aos fornecedores: -

Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S/A - (48) 3431-6333/ (48) 32441273

- Portobello Revestimentos Cerâmicos – 0800 6482002

5.17.9 Piso Vinílico

Lembre-se que a limpeza frequente melhora a aparência do piso, aumenta a durabilidade e reduz o custo de conservação. Este tipo de piso foi instalado na área do Fitness, Kids, Baby Care e Sala de Jogos.

Na área do Fitness a especificação técnica do piso é: Modelo: CLASSIC MYSTIQUE PUR em manta, Cor/Ref.: 001 - Silver Mist 1430.

Demarcações - Modelo: CLASSIC MYSTIQUE PUR em manta | Cor/Ref.: 010 - Nocturne 1380).

Conforme orientações do fornecedor para a limpeza e conservação seguir as orientações abaixo:

- Utilize uma vassoura macia ou um MOP para varrer o piso, ou aspirador de pó para remover toda a poeira, sujeira solta e detritos.
- Aplique no piso uma solução de detergente neutro ou alcalino, diluída de acordo com as instruções do fabricante e deixe o tempo suficiente para reagir com a sujeira.

- Limpe o piso utilizando uma máquina com sistema rotativo de 165 rpm. Após isso retire o excesso com um aspirador/extrator de água.
- Enxague o piso cuidadosamente com água limpa e morna, retireo excesso com um aspirador/extrator de água e deixe secar completamente.
- Para pequenas áreas a limpeza pode ser realizada com um escovão de chão e um aspirador de água ou esfregão MOP e balde.

A frequência de cada uma das operações depende do tipo e da intensidade de tráfego no piso. É indicado o uso de barreira de contenção na entrada do ambiente.

Atenção: A linha de produtos com PUR (reforço de poliuretano) não necessita de aplicação de cera. Quando necessário, lustre a seco com uma máquina rotativade 1000 rpm (enceradeira).

Recomendamos que o polimento seja realizado por empresa especializada.

Nas áreas: Kids, Baby Care e Sala de Jogos foi instalado o piso com a especificação técnica:

Piso Belgotex - Modelo: ROCK - Cor/Ref.: 308 - VG 02 – Portinari. Para a limpeza seguir as orientações do fornecedor conforme descrit abaixo:

Utilizar uma vassoura macia para remover todo o tipo de sujeira. Quando necessário utilize um pano umedecido.

Não utilize água em excesso pois causará dano no piso.

Remova com a maior brevidade manchas ou derramamentos em geral.

Caso utilize produtos de limpeza em emulsão para pisos, considere sempre as orientações do fabricante.

A manutenção imprópria e o uso de álcool, acetona, palha de aço, produtos abrasivos, corrosivos, ácidos e alcalinos danificarão a superfície do produto.

5.18 ÁREAS EXTERNAS

5.18.1 Zen SPA

Instruções de Segurança

Deve ser usado sempre com acompanhamento e orientação de pessoa adulta que tenha pleno domínio do modo seguro de uso do SPA, de acordo com as instruções de operação, funcionamento, desligamento, manutenção de componentes, manutenção da qualidade da água, higienização e limpeza do SPA, contidas no Manual do Fornecedor (Jacuzzi).

Defeitos no SPA, acidentes, danos materiais e despesas de qualquer natureza gerados pelo não atendimento aos requisitos, instruções e recomendações contidas no Manual do Fornecedor não serão cobertos pela garantia do produto.

Atenção: Perigo: Risco de Afogamento: Este equipamento não se destina à utilização de pessoas (inclusive crianças) com capacidades físicas, sensoriais ou mentais reduzidas ou por pessoas com falta de experiência e conhecimento, a menos que tenham recebido instruções ou estejam sob supervisão de uma pessoa responsável pela sua segurança.

O equipamento não é recomendado para uso de pessoas com saúde debilitada, com limitações físicas ou mentais temporárias ou permanentes, pessoas em tratamento de saúde ou fazendo uso de medicamentos, gestantes, pessoas sem um responsável.

Atenção: Recomenda-se que as crianças sejam vigiadas para assegurar que elas não estejam brincando com o equipamento.

Deve ter tomado extremo cuidado para prevenir acesso não autorizado de crianças. Crianças não devem usar o SPA sem a supervisão permanente de um adulto responsável.

Esse é um fator crítico de segurança na prevenção de acidentes e afogamento de crianças.

Mergulhos ou saltos dentro do SPA não são permitidos. O SPA é um equipamento projetado exclusivamente para relaxamento e descanso e não é dimensionado para movimentos bruscos ou atividades físicas.

Também não é permitido ficar em pé, sentado ou andar sobre a borda do SPA, pois escorregamentos podem provocar acidentes e se tornar fatais.

Mantenha cabelos, partes do corpo, acessórios ou joias longe dos dispositivos de sucção, jatos giratórios ou outros componentes móveis para evitar que sejam sugados, fiquem enroscados ou presos e causem algum tipo de lesão com risco de afogamento.

Nunca use o SPA, sem a proteção dos dispositivos de sucção, filtros, tampa do filtro ou com componentes defeituosos, soltos, quebrados ou faltando.

Atenção: O Condomínio é responsável em orientar os condôminos quanto à utilização deste equipamento, como também os profissionais pela limpeza e manutenção. Para tanto deve verificar tais orientações no Manual de Instruções fornecido pelo Fornecedor, (Jacuzzi), entregue ao Condomínio.

5.18.2 Área Fitness

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

Para limpeza dos equipamentos e aparelhos deste espaço recomenda-se o uso de pano seco e se necessário esponja (face lisa) ou pano úmido com detergente neutro diluído em água.

Evite o uso de palha de aço, abrasivos em pó ou pasta e substâncias corrosivas que possam arranhar os aparelhos.

Não utilizar álcool, produtos concentrados à base de cloro ou solventes. Para lubrificação dos equipamentos recomendamos a utilização de lubrificantes do tipo silicone líquido.

Antes da lubrificação, limpe as partes a fim de remover o óleo e a sujeira acumulada evitando a formação de crostas. Recomenda-se proceder à lubrificação principalmente nas barras guias do jogo de peso melhorando assim o deslizamento do conjunto de peso e também nos sistemas de guias e rolamentos lineares.

Para lubrificação dos aparelhos (esteira, bicicleta e elíptico) recomendamos verificar os Manuais entregues ao Condomínio, pois estes documentos contêm as informações necessárias que devem ser seguidas para melhor desempenho e durabilidade dos equipamentos.

5.18.3 Bombas Cisternas

Quando o líquido a ser bombeado for diferente de água ou contiver sólidos (abrasivos ou não), produtos químicos ou estiver em temperatura diferente da ambiente, faz-se necessária a adequação dos materiais da bomba/motobomba.

Maiores informações, consulte o Manual de Instruções Bombas e Motobombas (Schneider Motobombas) entregue ao Condomínio.

6. MANUTENÇÃO

É indispensável à manutenção periódica nas áreas do Empreendimento pelo Condomínio. Essa conservação permanente é importante para manter e maximizar a vida útil do conjunto da edificação. Um dos assuntos mais importantes em um condomínio é justamente a manutenção no que concerne ao perfeito funcionamento de todos os equipamentos, componentes, sistemas e instalações.

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

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

Constitui dever do condomínio e dos proprietários 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 5.674:2012), inclusive para evitar a perda de desempenho e a deterioração do conjunto da edificação.

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

Alguns cuidados na utilização auxiliam na manutenção do padrão da edificação e conservam a sua vida útil. Os elementos, componentes, instalações, equipamentos e sistemas deverão ser utilizados de acordo com as recomendações de uso e manutenção dos itens abaixo. Caso contrário, haverá a perda da garantia, não se responsabilizando a ZITA pelos reparos e por eventuais perdas e danos.

6.1 ALVENARIAS

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

Para manutenção das mesmas seguir as orientações abaixo:

- Não construir nem demolir parede total ou parcialmente sem a consulta à ZITA e profissional habilitado.

- Não realizar furos nas paredes sem antes consultar os projetos das instalações, pois poderá causar danos nas áreas comuns. Para melhor fixação de peças ou acessórios, utilize apenas parafusos com buchas especiais.

- Para se evitar o descascamento e que eventuais fissuras causem infiltrações, recomenda-se atender ao prazo de repintura interna e externa do edifício.

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

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

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

6.2 CHURRASQUEIRA – SALÃO GOURMET

A manutenção deve ser considerada um conjunto de procedimentos que visa manter o equipamento nas melhores condições de funcionamento, propiciando aumento na vida útil e da segurança:

- Limpeza: Executar todas as descrições realizadas no item 6 do Manual do Produto entregue ao síndico ou representante.

- Fiação: Cheque todos os cabos quanto a deterioração e todos os contatos dos terminais elétricos quanto ao aperto e corrosão.

- Instalação: Verifique se a instalação está conforme o especificado.

- Motor: Avaliar possíveis folgas do eixo do motor elétrico.

- Em caso de queima da lâmpada interna, substitua por uma nova com a seguinte especificação: Halopin G9, 127V ou 220 V, 40 W. Nunca executar este procedimento com o equipamento ligado.

Análise e Resolução de Problemas. Este equipamento foi projetado para necessitar o mínimo de manutenção. Entretanto, podem ocorrer algumas irregularidades no seu funcionamento devido ao desgaste natural causado pelo seu uso. Caso haja problema com o equipamento, verifique a tabela abaixo, onde estão descritas algumas possíveis soluções recomendadas:



Problema	Causas	Soluções
O equipamento não liga.	Falta de energia Problema no circuito elétrico.	Verifique a existência de energia. Chame a Assistência Técnica Autorizada.
Cheiro de queimado e/ou fumaça.	Problema no circuito elétrico.	Chame a Assistência Técnica Autorizada.
O equipamento liga, mas não possui força para girar os espetos.	Motor com problema. Verificar engrenagens.	Chame a Assistência Técnica Autorizada.
Cabo elétrico danificado.	Falha no transporte ou instalação.	Chame a Assistência Técnica Autorizada.
Espeto não gira.	Motor com problema. Problema com instalação elétrica ou tomada.	Verifique se a tomada está em bom estado. Chame a Assistência Técnica Autorizada.
O queimador não fica incandescente	Problema com a passagem de gás. Problema de vazamentos. Problemas de alimentação. Problemas no termopar.	Certifique-se que o regulador esteja aberto. Elimine os vazamentos. Verifique se a alimentação está correta, ex: mangueira dobrada. Chame a Assistência Técnica Autorizada.

6.3 FOGÃO ÁREA – SALÃO GOURMET

A manutenção deste aparelho deve ser feita com o aparelho desligado, conforme orientação do fornecedor.

A correta utilização fará com que o aparelho mantenha o seu melhor desempenho.

A manutenção deve ser feita com o aparelho desligado conforme orientação do fornecedor.

A correta utilização fará com que o aparelho mantenha o seu melhor desempenho.

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

Desligar todos os equipamentos eletrônicos quando não for mais utilizar o ambiente.

Caso o equipamento não ligue, antes de chamar o técnico verifique se o disjuntor está ligado e se o aparelho está conectado á tomada.

Dúvidas entrar em contato com o fornecedor.

6.5 ELEVADORES

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

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

Maiores informações entrar em contato com o “Serviço de Atendimento ao Cliente” – 0800 707 4525.

6.6 EQUIPAMENTOS – FITNESS

Para lubrificação dos equipamentos recomendamos ao Síndico que verifique junto ao Manual de cada aparelho entregue a forma que o Fornecedor do Equipamento orienta.

A manutenção dos equipamentos deve ser realizada por profissionais credenciados. Assim recomendamos entrar em contato com o Fornecedor – FIT 4 conforme item 4 neste documento.

6.7 ESQUADRIAS E VIDROS

6.7.1 Esquadrias de Madeira

São as portas de madeira utilizadas na área comum. Todas foram entregues com as fechaduras e dobradiças adequadas à sua destinação.

6.7.2 Esquadrias de Alumínio

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

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

6.8 EXTINTORES

Siga as orientações abaixo:

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



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

6.9 FACHADA VENTILADA

Para realizar a correta manutenção deste produto, entrar em com o Fornecedor: Favegrup: Tel.: (47) 99628-0446 - E-mail: fabio@afvgrup.com

6.10 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.

6.11 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.

6.12 JARDINS, PAISAGISMO E ÁREAS DE LAZER

6.12.1 Jardins

6.12.1.1: Jardim Horizontal: Procure contratar empresa especializada ou jardineiro qualificado para proceder à manutenção mensal. Contudo algumas regras básicas que o Condomínio pode seguir conforme descrito abaixo:

- 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.

6.12.1.2 Jardim Vertical: Para manutenção periódica do jardim vertical recomenda-se contratar empresa especializada.

Atenção: A conservação, manutenção e rega das floreiras e jardins são de responsabilidade do Condomínio. Dúvidas consultar o Fornecedor conforme item 4 neste documento.

6.13 LOCAL DE RESGATE AÉREO (HELIPONTO)

O acesso ao ponto de resgate aéreo é restrito, a porta deverá permanecer sempre fechada e o local só deverá ser acessado para manutenção ou em caso de sinistro.

A chave da porta de acesso à área de resgate fica em uma caixa lacrada do tipo ‘quebra vidro’, quando retirada, o sistema de alarme da edificação é acionado.

Quando a porta de acesso à área de concentração for aberta será disparado o alarme de intrusão na guarita. É necessário sempre dar manutenção ao dispositivo porta chave que é conectado ao sistema de alarme, e manutenção na iluminação dos balizadores da área de resgate.

6.14 PISCINAS

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

A casa de bombas do espelho d’água está localizadas no subsolo 1, a das piscinas (adulto/ infantil) está localizada embaixo do deck da piscina.

- 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.
- Lavar o filtro a cada 7 (sete) dias.
- Verificar o pré-filtro sempre que se realizar a retrolavagem.
- Verificar o pH da água, mantendo-o entre 7,2 e 7,6 e o nível de cloro em 1,0 PPM para evitar fungos e bactérias.
- Aspirar o fundo da piscina diariamente durante o verão e semanalmente durante o inverno.
- Verificar anualmente o estado do rejuntamento, se há pastilhas soltas ou trincadas, proceder à manutenção.

6.15 PISOS

Seguir as orientações de limpeza e cuidados conforme os manuais dos fornecedores.

6.16 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.

6.17 PORTA CORTA FOGO

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

Devem permanecer fechadas, com auxílio do dispositivo de fechamento automático.

- É terminantemente proibida a utilização de calços ou outros obstáculos que impeçam o livre fechamento da porta, podendo danificá-la.
- É vedada a utilização de pregos, parafusos e aberturas de orifícios na folha da porta, o que pode alterar suas características gerais, comprometendo seu desempenho ao fogo.
- Quando for efetuada a repintura das portas, deve-se tomar o cuidado de não pintar a placa de identificação do fabricante e do selo da ABNT.
- O conjunto porta corta-fogo e o piso ao redor não devem ser lavados com produtos químicos, pois são agressivos à pintura e, conseqüentemente, ao aço que compõe o conjunto.
- Aplique óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas a cada 3 meses para garantia de seu perfeito funcionamento.
- Anualmente, faça a regulagem das portas com empresa especializada.

6.18 REVESTIMENTOS

6.18.1 Pintura

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

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

As pinturas em locais abertos como pilotis, térreos e coberturas onde a parede esteja próxima do piso e em contato direto com água é comum o desgaste mais acelerado, por isso, recomenda-se que seja feita repintura e a manutenção correta. Toda vez que for realizada uma repintura, deve-se realizar o tratamento das fissuras, evitando infiltrações futuras.

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

6.18.2 Fachadas

Para manutenção entrar em contato com o Fornecedor: Favegrup - Tel.: (47) 99628-0446 E-mail:

fabio@afvgrup.com

6.19 SISTEMA DE AR CONDICIONADO

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

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

Para manutenção o Condomínio deve ter contrato com empresa especializada.

6.20 SISTEMA DE ACESSO

6.20.1 Biometria

Recomendamos a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva, corretiva bem como indicar pessoa pra treinamento do sistema junto ao fornecedor, devendo ser realizada vistoria periódica do sistema instalado.

Para manutenção o Condomínio deve ter contrato com empresa especializada.

6.20.2 Circuito Fechado de Televisão

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

Para manutenção o Condomínio deve ter contrato com empresa especializada.

6.21 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. Recomendamos a empresa INTERPHON responsável pela instalação deste sistema

6.21.1 Sistema Hidráulico Preventivo

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

O Condomínio é responsável em:

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

6.21.1.2 Hidrante de parede e canalizações: Manter as mangueiras acopladas no esguicho e desconectadas dos hidrantes, pois além de facilitar o trabalho dos bombeiros, em caso de vazamento no sistema, também não ficarão danificadas. Para maior segurança, as mangueiras deverão ser testadas periodicamente (teste hidrostático) e, em decorrência do resultado, substituídas ou não. As mangueiras e seus acessórios não devem ser retirados dos abrigos e nem retiradas para qualquer outro uso, como, por exemplo, a lavagem de garagens.

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

Atenção: É proibido o fechamento dos registros da rede de incêndio, localizado no pavimento da Casa de Máquinas/Barrilete.

6.22 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.

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

A manutenção deve ser efetuada por um técnico habilitado, preferencialmente por quem o instalou. E qualquer alteração, o projeto deve ser atualizado e aprovado no Corpo de Bombeiros, caso o Condomínio não providencie a atualização, poderá ter a cobertura do seguro negada em caso de sinistro.

A manutenção deve ocorrer a cada 6 meses, conforme NBR 5419/2015.

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

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

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

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

6.23 SISTEMAS ELETROELETRÔNICOS

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

Atenção: Seguem abaixo algumas orientações que devem ser observadas:

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

Para executar a manutenção nas instalações como por exemplo a troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligue os disjuntores correspondentes. Caso constate algum problema, chame um técnico habilitado para efetivar a troca.

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

Reaperte a cada ano as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz) com a energia desligada. Se for verificada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, a sobrecarga de circuitos, a não proteção individual de equipamentos sensíveis e a não realização das manutenções preventivas necessárias, acarretará na perda da garantia.

6.24 SISTEMAS HIDROSSANITÁRIOS

6.24.1 Água Fria

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

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

6.24.2 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.

6.25 ZEN SPA

Uma atitude displicente com relação à manutenção da qualidade da água resultará em condições insalubres para banho e possibilidade de dano ao SPA. A falta de tratamento adequado da água pode permitir a proliferação de microrganismos patogênicos.

O tratamento químico da água é feito utilizando substâncias que fazem sua desinfecção não permitindo a proliferação de microrganismos, e a tornam quimicamente balanceada, evitando irritações cutâneas e oftálmicas.

Mantenha o filtro limpo, pois sua obstrução prejudica a qualidade da água.

Atenção: O Condomínio recebeu o Manual de Instruções do Fornecedor (Jacuzzi), assim é responsável em orientar a equipe quanto às orientações de manutenção.

6.26 REGISTROS

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

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

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

6.27 INSPEÇÕES

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

Os relatórios das inspeções devem conter:

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

Atenção: Recomendasse ações para minimizar os serviços de manutenção corretiva.

7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

7.1 MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE

7.1.1 Recomendações Para o Uso Racional de Água

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

- Procure conhecer a planta das áreas comuns por onde passam os encanamentos embutidos. Nas áreas úmidas ou onde a pintura estiver descascando, pode haver vazamento, assim é importante consultar um encanador de sua confiança;
- Verifique mensalmente a conta de água para analisar o consumo e checar o funcionamento dos medidores ou a existência de vazamentos. Em caso de oscilações, chame a concessionária para inspeção (essa prática também pode ser adotada para uso de gás).

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

7.1.2 Recomendações Para o Uso Racional de Energia Elétrica

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

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

7.1.3 Recomendações Sobre Como Separar os Resíduos para Coleta Seletiva

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



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

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

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

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

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

- Não deposite lixo nas calçadas, terrenos ou valas;
- Materiais pontiagudos, cacos de vidro ou cortantes devem ser embrulhados visando evitar acidentes.

7.2 SEGURANÇA

7.2.1 Recomendações Para Situações de Emergência

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

7.2.1.1 Vazamento de gás:

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

7.2.1.2 Vazamento de água:

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

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

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

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

O que o Condômino não deve fazer:

- Puxar a porta do pavimento sem a presença da cabine no andar.

- Apressar o fechamento das portas.
- Apertar várias vezes o botão de chamada.
- Chamar os elevadores ao mesmo tempo.
- Fumar dentro do elevador.
- Fazer movimentos bruscos dentro do elevador.
- Lotar o elevador com o peso acima do permitido. O excesso de lotação e de carga é perigoso e acarreta desgaste prematuro do equipamento.
- Bloquear o fechamento das portas com objetos.

Se o elevador parar entre andares, os ocupantes devem:

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

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

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

- Extintor com gás carbônico: indicado para incêndios de classe C (equipamento elétrico energizado), por não ser condutor de eletricidade. Pode ser usado também em incêndios de classes A e B.
- Extintor com pó químico seco: indicado para incêndio de classe B (líquido inflamáveis). Age por abafamento. Pode ser usado também em incêndios de classes A e C.
- Extintor com espuma mecânica: indicado para incêndios de classe B (líquido inflamáveis) e também para incêndios de classe A (aparas de papel madeiras) pelo seu efeito de umectação, entretanto, não se pode utilizar em incêndios de classe C, com aparelhos elétricos e/ou energizados. Age por abafamento.

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

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

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

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

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

7.2.2 Recomendações para Evacuação da Edificação

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

- Manter a calma;
- Descer para o térreo através das escadas;
- Não utilizar os elevadores de forma alguma;
- Descer sempre pelo lado direito da escada, isso ajudará na organização da descida e facilitará o trabalho de quem precisar subir para combater o fogo.

7.3 INFORMAÇÕES SOBRE MODIFICAÇÕES E LIMITAÇÕES

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

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

Não poderão ser feitas reformas em elementos da fachada do edifício (janelas, sacadas etc) e nas áreas comuns do seu pavimento (hall e escadarias), sem a devida aprovação em Assembléia, conforme especificado na Convenção do condomínio. A referência é o Projeto Arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal.

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

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

A aprovação de reformas é de responsabilidade do condomínio.

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

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

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

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

Assim é necessário verificar as dimensões dos ambientes e espaços no Projeto Arquitetônico, e conferir as medidas no local, pois devido a elementos estruturais, as medidas podem sofrer alteração para mais ou para menos. Desta forma, transtornos podem ser evitados no que diz respeito à aquisição de mobília e/ou equipamentos com dimensões inadequadas.

Tomar os devidos cuidados técnicos para não ocorrer infiltrações através das fixações externas. Para fixação de acessórios (quadros, papeleiras ou suportes) que necessitem de furação nas paredes, é importante tomar os seguintes cuidados:

- Observe se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas.
- Evite perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição e nos alinhamentos verticais de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos.
- Para furação em geral utilize, de preferência, furadeira e parafusos com bucha. Atente para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede quanto para teto e piso.

- Na instalação de armários sob as bancadas de lavatórios e cozinha, deve-se tomar muito cuidado para que os sifões e ligações flexíveis não sofram impactos, pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamentos.

7.4 ELABORAÇÃO E ENTREGA DO MANUAL

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

7.5 ATUALIZAÇÃO DO MANUAL

Atenção: Conforme o item: 5.7.6 da ABNT NBR 14037: 2011 é de responsabilidade do proprietário ou do condomínio a atualização obrigatória do conteúdo deste documento, quando da realização de modificações na edificação em relação ao originalmente construído e documentado no manual original. Desta forma o condômino deve pelo menos:

- Incluir a revisão e a correção de todas as discriminações técnicas e projetos da edificação, além da revisão deste Manual;
- A atualização do manual pode ser feita na forma de encartes que documentem a revisão de partes isoladas, identificando-se no corpo do Manual os itens revisados, ou na forma de uma nova estrutura do Manual, dependendo da intensidade das modificações realizadas na edificação;
- A atualização do manual é um serviço técnico e deve ser realizado por empresa ou responsável técnico;
- Com relação às versões desatualizadas do Manual sejam claramente identificadas como fora de utilização, devendo, porém, ser guardadas como fonte de informações sobre a memória da edificação.



8. ANEXOS

Tabelas: Garantias, Especificações, Perda de Garantia e Programa manutenção preventiva.

Documentos.

Projetos:

Arquitetônico

Elétrico

Hidrossanitário

Preventivo contra incêndio

Supervisão

Telecom

Piscina