

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

FORTUNE

Sr. Proprietário,

A partir de agora, V. S^a. tem o privilégio de participar de mais um empreendimento da CONSTRUTORA ABC LTDA., podendo desfrutar de todas as vantagens de ser um condômino do Edifício FORTUNE. Esse empreendimento valoriza a qualidade de vida, tem uma vista panorâmica para a praia mais bela e valorizada de nossa capital e dispõe de uma infra-estrutura ímpar para tornar sua vida mais prática com a tranquilidade e segurança que a sua família merece.

O condomínio possui 34 (trinta e quatro) apartamentos nos 5 pavimentos. A obra foi edificada de acordo com o Alvará de Licença para Construção nº 2018/000709, de 17 de maio de 2018, expedido pela Prefeitura Municipal de João Pessoa-PB.

Este MANUAL DO USUÁRIO foi elaborado para lhe ajudar na correta utilização e manutenção do seu imóvel, visando assegurar a qualidade do mesmo. Ele contém informações construtivas básicas, conformação dos ambientes, cuidados necessários durante as operações de limpeza e conservação, além de algumas dicas sobre segurança e economia. Lembramos que da mesma forma que uma casa, um carro ou uma máquina necessitam de manutenção e operação corretas, o seu imóvel também necessita.

A elaboração deste Manual faz parte do Programa de Qualidade que a Construtora ABC LTDA., implantou, buscando o melhoramento contínuo de seus processos construtivos, visando, acima de tudo, a total satisfação de seus clientes.

A leitura atenta e integral deste manual é imprescindível, tanto pelo proprietário como por todos os usuários do imóvel. É importante que no caso de venda ou locação, uma cópia seja entregue ao novo condômino, para que o imóvel seja sempre utilizado de forma correta. Lembramos que constitui condição de garantia do imóvel a correta manutenção preventiva da unidade e das áreas comuns do Condomínio. Nos termos da NBR 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas e do Manual do Proprietário, o proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade e co-responsável pela realização e custeio da manutenção preventiva das áreas comuns.

Finalmente, a CONSTRUTORA ABC LTDA, coloca-se à disposição dos condôminos para eventuais esclarecimentos, ao tempo em que solicita a colaboração de todos, oferecendo sugestões, para que possamos atender cada vez melhor aos nossos clientes, com produtos de alta qualidade. Esse manual está disponível no site da empresa: www.construtoraabc.com.br.

Atenciosamente,

CONSTRUTORA ABC LTDA.

ÍNDICE

1.0	ESTRUTURA	3
2.0	ALVENARIA	3
3.0	FORROS DE GESSO	3
4.0	REVESTIMENTOS	3
5.0	INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS	4
	5.1 Água fria	4
	5.3 Água quente	5
	5.2 Esgotos e águas pluviais	5
6.0	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	6
7.0	INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS	7
8.0	GRUPO GERADOR	8
9.0	INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS DE COMBATE À INCÊNDIO	8
10.0	INSTALAÇÃO DE ANTENA	8
11.0	ELEVADORES	8
12.0	ESQUADRIAS	9
	12.1 Esquadrias em madeira	9
	12.2 Esquadrias em alumínio	10
	12.3 Vidros	10
13.0	INSTRUÇÕES PARA SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA	11
	13.1 Princípio de incêndio	11
14.0	VAZAMENTOS	11
15.0	MANUTENÇÃO E INSPEÇÕES TÉCNICAS DA EDIFICAÇÃO	12
	15.1 Silicone das janelas	12
	15.2 Rejuntas internos	12
16.0	MEIO AMBIENTE	12
17.0	SEGURANÇA PATRIMONIAL	13
18.0	RELAÇÃO DOS FORNECEDORES E TELEFONES DE CONTATO	13

1.0 – ESTRUTURA

A estrutura de concreto armado do edifício é constituída por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção. Foi projetada e executada dentro das Normas Brasileiras e durante sua execução teve seus materiais e componentes submetidos a um controle tecnológico, garantindo assim a conformidade com o projeto.

O projeto de fundação foi elaborado pela Empresa CONCRESOLO. O projeto estrutural foi elaborado pela Empresa TECNCON. A estrutura do Edifício **PARTHENON HOME & BUSINESS**, foi feita de concreto com FCK-45 MPA, fornecido pela COPIMIX. A TECNCON (Tecnologia do Concreto e Engenharia) também realizou análise e emitiu relatório comprovando a qualidade do concreto. A sobrecarga máxima permitida para os ambientes é de 200 Kg/m². Em caso de reformas, não serão permitidas, em hipótese alguma, modificações que afetem os pilares e vigas, mesmo no caso de pequenas alterações. Não será permitido em hipótese alguma a realização de furos em vigas e lajes do edifício uma vez que utilizamos o processo de laje protendida.

2.0 - ALVENARIA

Nas divisórias entre apartamentos e hall de circulação e nas paredes externas, foram utilizados paredes de tijolos cerâmicos de 08 (oito) furos, assentados com cimento, areia, cal e aditivos plastificantes. As paredes internas dos apartamentos são de *Dry Wall*. Algumas paredes abrigam em seu interior eletrodutos, tubulações de água, esgoto, gás, águas pluviais, telefone, interfone, tv, dentre outros. Portanto se faz necessário bastante cuidado antes de perfurar paredes. Na fixação de quadros, móveis ou outros suportes nas paredes de *Dry Wall* devem ser usadas buchas específicas para *Dry Wall*.

Para a fixação de parafusos em paredes, utilize sempre furadeira e buchas para fixação e evite abrir furos próximos a quadros de distribuição de energia, tomadas, registros e torneiras.

Devido a um gama de materiais utilizados no processo de construção, de diferentes coeficientes de dilatação, poderão surgir fissuras na interface concreto/alvenaria, não acarretando problemas de estrutura, podendo ser reparadas com massa PVA ou aplicação de telas, quando mais acentuadas. Quando houver alteração das cores originais das paredes o reparo de pintura ficará a cargo do cliente.

3.0 - FORROS DE GESSO

Os tetos dos apartamentos foram forrados com placas de gesso, fixadas na laje com arames galvanizados e revestidos. Os forros de gesso não suportam impactos diretos, não resistem a água e não suportam pesos de varais, lustres pesados ou outros objetos.

No caso de reforma em forros de gesso é necessário que o aplicador faça a fixação dos pinos na laje ou através de rebite de alumínio e utilize sempre arames galvanizados e revestidos, a fim de evitar o comprometimento da estrutura do forro no futuro.

4.0 - REVESTIMENTOS

O revestimento do piso dos apartamentos, incluindo quartos, circulação e sala é de porcelanato polido da marca Portobello MS Barcelona polido cristal nas dimensões 90x90cm, áreas molhadas, varanda é de porcelanato polido da marca Portobello MS Barcelona natural ret nas dimensões 90x90cm. O revestimento das paredes internas é de porcelanato da marca Portobello MS Barcelona natural ret, nas dimensões 90x90cm até na altura da bancada feita do mesmo porcelanato. Acima da bancada. O revestimento da fachada externa é de cerâmica da marca Portobello tipo Boreal natural 20x120 natural retificado, Brasília concreto cinza 20x120 natural retificado efachada de ACM (painel Alumínio comp. Dark Grey metallic com vidros champagne 4mm+4mm laminado.

O revestimento interno dos *halls* do é de pintura semi brilho coral Dulux Zepelim. O revestimento da piscina é do tipo barlevante sea 14,5x14,5 da marca Portobello e no Deck de piscina boreal mix 20x120cm.

O revestimento interno foi assentado com argamassa colante do tipo AC-III, do fabricante POLIMASSA e rejuntado com rejunte resinado e siliconado do fabricante POLIMASSA.

O revestimento externo foi assentado com argamassa colante super flexível, tipo AC-III, de fabricação POLIMASSA. Nas juntas de movimentação da fachada, foi usado poliuretano específico para fachadas na cor cinza da marca WURTH.

Para limpeza dos pisos, é necessário usar apenas pano úmido, com produtos de limpeza neutros. O uso de água em excesso, pode causar infiltrações nos apartamentos inferiores. Evite o uso de produtos abrasivos, de detergentes corrosivos ou soda cáustica, para limpeza do piso, pois esses produtos atacam o esmalte do revestimento, provocando perda de brilho.

Devido aos constantes ataques de agentes naturais, como a incidência de sol, chuvas e ventos, é necessário que a cada dois anos seja realizada uma lavagem na fachada externa do prédio. Nessa oportunidade deverá ser feita, também, uma verificação nos rejuntas e principalmente nas juntas de movimentação, que ao longo do tempo podem apresentar algum desgaste, provocando assim possíveis infiltrações. Recomenda-se também que a cada três anos seja renovada a impermeabilização.

Recomenda-se que na colocação de móveis fixos juntos às paredes de fachada, seja usado um isolamento por meio de um isopor de 20 mm ou outro isolante similar, de modo a evitar que alguma umidade possa danificar o móvel.

5.0 - INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS

5.1 - Água fria

O edifício possui um reservatório inferior, com capacidade para 20.0m³, localizado no pavimento subsolo. Este reservatório é alimentado diretamente pela rede pública. Existe outro reservatório com capacidade para 10,0m³ ser alimentado, total ou parcialmente, pela água de um poço tubular existente para realizar a irrigação de plantas. A água do reservatório inferior é bombeada até os reservatórios superiores, através de duas moto-bombas, onde é armazenada. A partir daí, a água é distribuída para os pontos de utilização através das colunas de água fria. O barrilete está situado no último lance da escada do edifício, no acesso à cobertura, onde poderão ser feitas as manobras necessárias. Nos banheiros e áreas de serviço, existem registros, permitindo a interrupção do fluxo de água em caso de manutenção das instalações. Recomenda-se que as moto-bombas sejam usadas de forma alternada, uma a cada mês, para evitar defeitos relacionados a um longo período sem uso. **A construtora não tem nenhuma responsabilidade ou dará garantia sobre o uso do referido poço tubular.**

Cuidados especiais:

a) em caso de viagem, os registros gerais de cada ambiente deverão ser fechados, isso evita que, caso ocorra algum vazamento o apartamento fique alagado, prejudicando não só a unidade em questão, como todo condomínio;

b) o consumo de água será realizado através de medidores individuais, instalados nos halls de cada andar. Faz-se necessária, portanto, uma conscientização de todos no sentido de se evitar o desperdício de água, principalmente nos **vasos sanitários**, que podem sofrer alguma desregulagem. Pode ser realizado um contrato de manutenção com a DECA, para que esta monitore o consumo de água e realize a manutenção de possíveis vazamentos;

c) a manobra nos registros do barrilete só deverá ser efetuada pelo zelador ou pessoa habilitada. A manobra indevida pode causar transtornos aos moradores ou danos às instalações.

d) na utilização da caixa de descarga acoplada, é preciso verificar se realmente ela interrompe totalmente a circulação da água, pois existe regulagem para evitar o fluxo contínuo.

5.2 - Água quente

O aquecimento da água nos banheiros de cada apartamento será feito através de aquecedor de passagem já fornecido pela construtora (condição especial aos clientes do Fortune) localizado no hall de cada pavimento tipo onde seu consumo será individual cabendo a administração do condomínio realizar a medição.

5.3 – Esgotos e Águas Pluviais

O sistema de esgotamento sanitário é constituído por uma rede de tubos de PVC por onde são coletados e transportados os dejetos e águas utilizadas até a rede pública. A rede de esgoto está presente nos banheiros, cozinhas e áreas de serviço, sendo constituída de ralos, caixas sifonadas e prumadas coletoras e de ventilação. O ralo central do banheiro (caixa sifonada) coleta a água do chuveiro e do lavatório; o esgoto do vaso sanitário é coletado em uma tubulação individual de 100.0mm, ligada diretamente na prumada de esgoto.

No nível do pavimento semi-subsolo, todos os tubos se unem nos coletores prediais. Estes, por sua vez, irão conectar-se ao coletor público existente.

O recolhimento das águas pluviais em varandas e coberta é realizado através da rede de águas pluviais que possui tubulações e conexões totalmente independentes da rede sanitária.

Cuidados especiais:

- a) realize a limpeza periódica dos ralos e caixas sifonadas retirando todos os detritos e, no caso das caixas sifonadas, renovar a água que compõe o fecho hídrico;
- b) na limpeza de ralos e caixas sifonadas, não use cabos de vassoura ou objetos pontiagudos para evitar danos no fundo das caixas e ralos;
- c) os sifões dos lavatórios e da cozinha devem ser limpos periodicamente, bastando, para isso, desconectar a parte da parede e parte da válvula. Não esqueça de colocar um balde embaixo da pia ou do lavatório antes de executar esta operação. Cuidado para não apertar em excesso e danificar as roscas (usar fita teflon);
- d) jamais despeje água fervendo ou ácidos dentro da pia para desentupi-la, ou por outro motivo qualquer, pois o PVC, material empregado na fabricação de tubos, só resiste a temperaturas de até 70 graus Centígrados. Em caso de necessidade, a água quente da chaleira deve ser misturada com a da torneira, antes de despejá-la na pia;
- e) nunca jogue absorventes, fraldas descartáveis, preservativos, papéis, cotonetes e similares diretamente no vaso, ralos e caixas sifonadas;
- f) mantenha as tampas dos vasos sanitários fechadas para evitar que materiais sólidos caiam e danifiquem a tubulação (prumada) de esgoto. Procure manter as portas de banheiros fechadas para evitar o acesso de crianças;
- g) retire os resíduos dos alimentos dos pratos, talheres e panelas antes de colocá-los na pia ou máquina de lavar pratos;

- h) evite o uso de materiais à base de soda cáustica, bem como a utilização de arame e ferramentas não apropriadas para desentupir encanamentos. Para prevenir ou mesmo desentupir pias e lavatórios, utilize apenas o desentupidor de borracha. Caso não obtenha resultado, solicite os serviços de um profissional habilitado;
- i) todos os ralos e caixas possuem grelha de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior, causando entupimentos. Mantenha-os sempre com essas grelhas;
- j) quando identificar a presença de vazamentos, providenciar sua erradicação;
- k) nas operações com **máquinas de lavar roupas** deve-se fazer uso de sabão em pó apropriado (Ex. OMO Máquina ou similares). Os sabões em pó comuns produzem muita espuma no processo de lavagem da roupa, vindo a prejudicar o funcionamento da tubulação de coleta de esgoto da máquina, podendo ocasionar o retorno de espuma nos ralos e caixas sifonadas;
- l) estando o apartamento há muito tempo sem utilização, convém ligar todas as torneiras com certa frequência para manter os ralos e sifões sempre cheios, evitando mau cheiro proveniente da rede de esgoto;
- m) a limpeza da caixa de gordura que está localizada na calçada, deve ser realizada pelo zelador, no mínimo, uma vez por semana. Os tês de inspeção, que ficam localizados no subsolo, devem ser limpos e revisados uma vez por mês.
- n) os vasos sanitários com caixa acoplada devem ser limpos externamente com água e sabão, e internamente com desinfetante.
- o) não utilize bacias sanitárias, bancadas e cubas de louça como apoio, pois eles podem quebrar-se e provocar acidentes. Atenção especial com crianças: não permitir que subam nas bancadas de granito ou fiquem dentro das cubas de louça ou inox, elas podem descolar-se;
- p) não permitir a retirada de sifões na colocação dos móveis nos banheiros e cozinhas, evitando assim vazamentos e possíveis danos aos imóveis.**

6.0 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

A alimentação de energia elétrica do edifício é feita pela concessionária local. A **ENERGISA** fornece a energia em baixa tensão até o edifício. A ligação de energia relativa ao apartamento deverá ser realizada através do telefone **0800-0830196**, onde o Adquirente deverá informar o número da **RFO** e do **CDC: 5/1893106-3**.

O quadro de distribuição que abriga os disjuntores do condomínio está localizado no pavimento térreo.

Cada unidade residencial possui uma rede de instalações elétricas independente, composta basicamente por:

- quadro de medição de energia, que abriga o medidor propriamente dito e o disjuntor trifásico geral, estando localizado no semi subsolo;
- quadro geral de distribuição - localizado na circulação de cada apartamento, contém todos os disjuntores que protegem os diversos circuitos elétricos de seu apartamento;
- circuito elétrico- composto pelo conjunto de fios e cabos, tomadas, disjuntores, interruptores, pontos de luz e demais acessórios;

As instalações elétricas foram projetadas e executadas em conformidade com Normas Técnicas vigentes na ENERGISA e ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). As instalações estão dimensionadas para uma capacidade de carga específica. Caso haja sobrecarga momentânea ou curto circuito, o disjuntor do circuito em questão se desligará automaticamente. Nesse caso, bastará reduzir a carga conectada ao circuito e, a seguir, religar o disjuntor, restabelecendo o circuito.

A alimentação dos apartamentos padrão são monofásico em 220 volts e dos apartamentos tipo cobertura são **trifásica** em **220 volts**, com variação admissível desta tensão de mais ou menos 10%.

Existe um disjuntor DR, que protege todos os circuitos do apartamento. Esse disjuntor é muito sensível e desliga o quadro geral do apartamento quando houver qualquer problema com um dos circuitos da unidade residencial.

Cuidados especiais:

- a) antes de conectar qualquer aparelho ou equipamento à rede elétrica, verifique se a voltagem indicada no aparelho é a mesma de seu apartamento (220 V). Em caso negativo, providenciar um transformador. Verifique se o plug do aparelho corresponde à tomada disponível no local de utilização, pois para cada tipo de tomada corresponde um tipo de plug específico;
- b) sempre que o apartamento permanecer fechado por um longo período, o disjuntor geral do quadro de distribuição deve ficar desligado;
- c) para executar qualquer operação que envolva equipamentos energizados, procure um profissional qualificado e desligue o disjuntor correspondente ao circuito que o alimenta;
- d) caso um disjuntor esteja se desligando ao acionar algum equipamento, não o substitua por outro de maior amperagem. A função do disjuntor é interromper a corrente para proteger a fiação do circuito. Nesse caso, pode estar ocorrendo uma das hipóteses abaixo:
 - um curto circuito na instalação;
 - um curto circuito no aparelho ligado;
 - uma sobrecarga maior do que a dimensionada para o circuito;
 - defeito no disjuntor;

Em qualquer das hipóteses, deve-se procurar um profissional habilitado;

- e) em caso de incêndio, desligue o disjuntor geral;
- f) evite a utilização de extensões e “tês” com mais de uma saída. Eles normalmente provocam sobrecarga por conectarem vários aparelhos a uma única tomada.

7.0 - INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS

Toda a rede telefônica (tubulação, cabeção e instalação de tomadas) foi projetada e executada dentro dos padrões preconizados pelas normas vigentes. A cabeção da Telemar (OI) ou VIVO (GVT) vem do mesmo poste da entrada de energia e eletrodutos subterrâneos alimentaram um quadro de distribuição geral (DG), localizado no SUBSOLO. Desse quadro, partem os pares de

cabo CCI de cada apartamento. Em todos os quartos e salas, existem tomadas de telefone que deverão ser conectadas após o pedido de ligação à OI OU VIVO.

8.0 - GRUPO GERADOR

O edifício possui um grupo gerador automático com capacidade de 110 KVA. Isso é suficiente para manter em funcionamento os dois elevadores, iluminação das áreas comuns e um ponto de luz em cada apartamento. Havendo falta de energia, pode haver um pequeno período de tempo para que os elevadores voltem a funcionar. Isso pode ocorrer devido a mudança da fonte de energia externa para a do Gerador. No caso de algum elevador não voltar a funcionar com a energia do Gerador, o funcionário de plantão, que deve ter sido previamente treinado, deve verificar se existem pessoas pressas nos elevadores. Havendo pessoas pressas em algum elevador, o funcionário de plantão deve acioná-lo. Não conseguindo, ligar para o serviço de urgência da empresa encarregada da manutenção. Deve-se verificar periodicamente o nível de água do radiador e da bateria, como também o nível do óleo do motor. A cada 200 horas de funcionamento ou no período de 01 ano, independente da quantidade de horas, deve-se trocar o óleo, filtro de combustível, filtro de óleo e filtro de ar. Quando ocorrer do grupo gerador ficar parado por longo período, deve-se acioná-lo uma vez por semana, por pelo menos 5 minutos e até no máximo 10 minutos.

9.0 - INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS DE COMBATE À INCÊNDIO

Em cada pavimento do edifício foram instalados extintores e hidrantes para combate a incêndio. Procure conhecer previamente a sua localização e suas instruções de utilização.

Após vistoria final feita pelo Corpo de Bombeiros, foi emitido um atestado de aprovação das instalações e equipamentos contra incêndios, indispensável a concessão do “Habite-se” junto à Prefeitura.

OBS: veja no item 13, subitem 13.1 (princípios de incêndios).

10.0 - INSTALAÇÃO DE ANTENA

Os apartamentos dispõem de pontos para TV/FM conectados à antena coletiva instalada sobre a cobertura. Os pontos estão localizados nos quartos e na sala.

A empresa JE instalações elétricas foi a responsável pela implantação das instalações de telefone, interfone e antena. Existe uma tubulação ligando cada apartamento a antena central, localizada sobre a caixa d'água. Outros tipos de antena como Sky e Net, não podem ser instaladas na fachada do edifício e sim, sobre a caixa d'água. Esse trabalho deve ser executado por empresas especializadas e em caso de dúvida, consultar a JE instalações elétricas, para manter a garantia do serviço por ela executado. Recomendamos não permitir que as empresas de TV a cabo utilizem a fiação da antena coletiva. Existe uma tubulação disponível para uso dessas empresas,

11.0 - ELEVADORES

Os elevadores do seu prédio são de fabricação Thissenkrupp, sendo dois sociais, com capacidade para 08 (oito) pessoas cada, que atenderão as unidades habitacionais da edificação. Todos esses elevadores são dotados de equipamento de detecção de excesso de carga, sendo que dois sociais são dotados também de equipamentos de detecção de chamadas falsas que evita que o elevador se desloque sem necessidade. A sua conservação e manutenção são de responsabilidade do

condomínio. Observando qualquer anormalidade, comunique imediatamente ao síndico. O elevador é um equipamento de segurança e de alta tecnologia que está sempre à sua disposição, proporcionando-lhe grande conforto. As cabines possuem portas automáticas providas de sensor de presença que mantêm a porta sempre aberta enquanto existir algum corpo ou objeto passando pela porta. Como qualquer máquina, o elevador sofre desgaste natural em seus componentes. Todavia, muitas vezes esse desgaste é acelerado devido ao mau uso por parte de seus usuários.

Entre em contato com a firma contratada para a manutenção do elevador. Este contrato deve ser firmado após o recebimento do edifício pelo condomínio.

Alguns procedimentos individuais de ordem prática podem prolongar e preservar o bom funcionamento dos elevadores, garantir a segurança e sua correta utilização:

- Aperte o botão de chamada uma única vez. Chame apenas um elevador;
- Entre e saia da cabine olhando as soleiras das portas e verifique se a cabine está nivelada ao pavimento;
- Observe e respeite o número máximo de passageiros e o peso máximo admissível indicado na cabine. O excesso de lotação ou carga é proibido por lei;
- Dentro da cabine, aperte somente o botão do pavimento desejado. Movimentos bruscos ou brincadeiras podem acionar o sistema automático de emergência;
- Não permita que as crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores. Oriente-as sobre a correta utilização dos elevadores;
- Não retenha o elevador em seu andar, retardando seu funcionamento, pois a qualquer momento ele pode estar sendo necessário a outro usuário;
- Não fume dentro da cabine, é proibido por lei;
- Caso falte energia, **MANTENHA A CALMA**. Use o interfone existente na cabine e aperte o botão de alarme. Aguarde auxílio externo;
- Caso você fique preso dentro de um elevador, por falta de energia ou qualquer outro motivo, **NÃO TENHA SAIR SOZINHO**. Somente uma pessoa apta a resolver o problema poderá ajudá-lo. Aguarde com tranquilidade na própria cabine. Ela é o lugar mais seguro para você esperar.

12.0 - ESQUADRIAS

12.1- Esquadrias em madeira

As portas foram fabricadas pela empresa ROCHA, tipo porta pronta na cor gianduia, com montante de madeira e acabamento em pintura. As fechaduras são da marca LAFONTE, onde a fechadura digital é da marca Yale tipo YRL 226 L onde o cliente poderá adquirir dispositivo de integração podendo ser destrancada utilizando o celular através do aplicativo Yale connect, onde desta forma fica muito mais fácil incluir ou excluir usuários e fazer toda a configuração.

Cuidados especiais:

- a) evite bater as portas ao fechá-las. Batidas fortes poderão causar trincas na madeira, bem como comprometer sua fixação à parede;
- b) nas áreas molhadas, evite o contato constante da água com as forras e portas. Isto poderá provocar o desgaste prematuro da madeira;

- c) para limpeza das portas utilize flanela seca e produtos específicos. Evite o uso da água;
- d) periodicamente, lubrifique as dobradiças e fechaduras com uma pequena quantidade de óleo de máquina de costura ou similar;
- e) para limpeza das fechaduras e ferragens, utilize uma flanela e evite o uso de qualquer produto abrasivo.

12.2- Esquadrias em alumínio

Todas as janelas e portas das varandas são em alumínio anodizado preto, montadas a partir de perfis fabricados pela ALCOA. **A durabilidade das esquadrias será em função dos cuidados com a sua manutenção.**

Cuidados especiais:

- a) não submeta as esquadrias a esforços mecânicos desnecessários. Elas devem correr sobre trilhos que devem ser periodicamente limpos e lubrificados com pequena quantidade de vaselina em pasta e vaselina líquida em todo seu corpo;
- b) evite o contato do alumínio com produtos abrasivos ou corrosivos como cimento, cal, produtos ácidos, solventes, diesel, gasolina, thinner, óleo mineral e esponjas de aço;
- c) nunca remova as borrachas ou massa de vedação;
- d) para proceder a limpeza, utilize-se de um pano macio, esponja ou algodão. Proceda a limpeza preferencialmente com sabão neutro, glicerina ou produtos líquidos específicos;
- e) a calafetação exterior e interior feita com silicone deve ser revisada a cada ano, de modo a evitar infiltrações;
- f) a limpeza deve ser feita com uma periodicidade mensal.

12.3 - Vidros

Os vidros colocados nas portas e janelas de esquadrias são de champagne 4+4mm.

Cuidados especiais:

- a) evite qualquer tipo de batidas ou pancadas na superfície das esquadrias.
- b) para limpeza dos vidros, use apenas álcool ou produtos especiais para esse fim.
- c) os danos mais freqüentes ocorrem quando o vidro está solto, ou seja, quando ocorrem falhas na fixação. Caso ouça barulhos de vidros soltos, verifique se não há necessidade de repor a massa ou borracha que impede também a passagem de água para o interior do apartamento.

13.0 - INSTRUÇÕES PARA SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA

13.1 - Princípio de Incêndio

Utilizar os extintores instalados na circulação do edifício. Deve-se ter cuidado para utilização do extintor adequado ao tipo do fogo:

Classe do fogo	Descrição	Tipo de Extintor
Classe A	Materiais de fácil combustão, com propriedade de queimarem em sua superfície e profundidade, e que deixam resíduos, como: tecidos, madeira, papel, fibra , etc	ÁGUA PRESSURIZADA
Classe B	São considerados inflamáveis os produtos que queimem somente em sua superfície, não deixando resíduos, como óleos, graxas, vernizes, tintas, gasolinas , etc	PÓ QUÍMICO SECO (PQS)
Classe C	Quando ocorrem em equipamentos elétricos energizados como motores, transformadores, quadros de distribuição, fios , etc	PÓ QUÍMICO SECO (PQS)

OBS: A água **NÃO** poderá ser usada em fogos de classe B e C, salvo quando se tratar de água pulverizada.

Em caso de fogo de maiores proporções, chame os bombeiros e faça uso do sistema de hidrantes. As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança a qualquer ponto do pavimento. Os zeladores deverão estar treinados para isso.

Em caso de incêndio, **NUNCA** utilize os elevadores. A escada é a única e mais segura opção. Desligue os disjuntores dos quadros elétricos.

Apesar dos riscos de incêndio serem menores em edifícios residenciais, eles podem ser provocados por descuidos e imprudências. Cuidados devem ser tomados para não sobrecarregar os circuitos elétricos que ocorrem geralmente quando são feitas reformas e reparos, na utilização de aparelhos elétricos (principalmente o ferro de passar roupas), no manuseio do gás e ao usar fogo.

14.0 - VAZAMENTOS

Em caso de vazamento na tubulação de água fria, feche o registro geral do ambiente. Entre em contato com um profissional qualificado. Consulte os proprietários do apartamento inferior para saber se houve algum dano. Se o vazamento ocorrer em uma coluna de água, o registro geral específico da coluna deverá ser fechado. Este registro localiza-se no barrilete, facilmente identificado.

Quando o vazamento ocorrer na tubulação de esgoto, isole o ambiente em questão e chame profissionais qualificados. Normalmente, os vazamentos de esgoto são provenientes do apartamento superior.

15.0 - MANUTENÇÃO E INSPEÇÕES TÉCNICAS DA EDIFICAÇÃO

15.1 Silicone das janelas

As janelas leste, sul e norte dos quartos estão calafetadas com silicone. A cada ano, verifique o estado da vedação, executando nova calafetação, se necessário. Verificar na instalação de redes de proteção a aplicação de silicone nos furos de fixação

15.2 Rejuntas internos

Os rejuntas e revestimentos de paredes devem ser observados sempre. Ao constatar falhas, principalmente em áreas molhadas, deve ser providenciado, imediatamente o seu preenchimento.

16.0 – MEIO AMBIENTE

É importante estar atento para os aspectos ambientais e promover a conscientização dos moradores e funcionários para que colaborem em ações que tragam benefícios, tais como:

- Uso Racional da Água:

- Verifique mensalmente as contas para analisar o consumo de água e checar o funcionamento dos medidores ou existência de vazamentos. Em caso de oscilação, chamar a concessionária para inspeção. Essa prática também pode ser adotada para o uso de gás
- Verificar mensalmente a existência de perdas de água (torneiras “pingando”, bacias “escorrendo”, etc.
- Fique atento para o uso adequado da água, evitando o desperdício.

- Uso Racional da Energia:

- Procure estabelecer o uso adequado de energia, desligando quando possível pontos de iluminação e equipamentos.
- Para evitar fuga de corrente elétrica, realize as manutenções sugeridas, tais como: rever o estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as conexões do Quadro de Distribuição e as conexões de tomadas, interruptores e pontos de luz, verificar o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentam desgastes.
- Instale equipamentos e eletrodomésticos que possuam selo de “conservação de energia”, pois estes consomem menos energia.

- Coleta Seletiva:

Procure implantar um programa de coleta seletiva no edifício e destine os materiais coletados à instituições que possam reciclá-los ou reutilizá-los.

17.0 – SEGURANÇA PATRIMONIAL

Orientações importantes:

- Verifique se há critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgãos oficiais e das concessionárias.
- Verifique com o síndico se foi contratado seguro contra incêndio e outros sinistros abrangendo todas as unidades, partes e objetos comuns.
- Garanta a utilização adequada dos ambientes para os fins que foram destinados, evitando utilizá-los para o armazenamento de materiais inflamáveis e outros não autorizados.
- Garanta a utilização adequada dos equipamentos das áreas comuns para os fins que foram projetados.

18.0 - RELAÇÃO DOS FORNECEDORES COM TELEFONES DE CONTATO PARA MANUTENÇÃO

Alumistil Esquadrias	(81) 99282-53-17
JE instalações elétricas (interfone, porteiro eletrônico, antena e telefone)	(83) 98783-4030
DPI (Instalação de ar condicionado e gás)	83) 3247-8378 / 99981-2561
THYSSENKRUPP (Elevadores).....	(83) 3241-7795 / 99302-0341
Eletricista (Sr. Jailson)	(83) 98852-4050 / 98886-4956
Encanador (Sr. Wagner)	(83) 98749-8235
PBGÁS (Abastecimento).....	0800-2810197
Gerafort (Geradores).....	(83) 98842-88-36
DECA (Louças e torneiras)	(83) 3224-1050 / 3244-7181 - 0800 0117073
Vitrium.....	(83) 3248-5020
Rocha (Portas de madeira)	(83) 98888-57-33