

EDIFÍCIO ALASKA

Rua Alaska, 27-44
Jardim Solange | CEP 17054-668
Bauru - SP

APRESENTAÇÃO

Prezado Síndico,

Com o intuito de auxiliar os moradores do condomínio na manutenção e utilização dos apartamentos, elaboramos e distribuimos a todos o Manual do Proprietário.

Da mesma forma, as áreas comuns do condomínio também requerem cuidados específicos para seu uso, manutenção e conservação. Foi elaborado, então, o Manual das Áreas Comuns, onde constam as principais ações que devem ser tomadas para a realização da manutenção do condomínio.

É imprescindível que este manual, faça parte integrante da documentação do condomínio, devendo ser repassado ao seu sucessor.

Esperamos que este manual sirva de guia para uma melhor administração deste condomínio.

Atenciosamente,



CROLCON
CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES



NOTA

Todo o material contido neste manual baseia-se em informações disponíveis na época de sua aprovação. Reservamo-nos o direito de publicar atualizações ou revisões, com o intuito de aprimorá-lo ou de tornar o entendimento mais fácil ao usuário.

RECOMENDAÇÕES AO SÍNDICO/ADMINISTRADOR

Leia atentamente as informações sobre a utilização e a manutenção do imóvel e de seus equipamentos.

Respeite as normas de uso indicadas pela construtora e pelos fornecedores.

Conserve o imóvel, dando a devida manutenção preventiva às suas diversas partes.



PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

O imóvel é planejado e construído para atender a seus usuários por muitos anos. Isso exige realizar a manutenção do imóvel e de seus vários componentes, considerando que estes, conforme suas naturezas, possuem características diferenciadas e exigem diferentes tipos, prazos e formas de manutenção. Esta manutenção, no entanto, não deve ser realizada de modo improvisado e casual, ela deve ser entendida como um serviço técnico e realizada por empresas capacitadas ou especializadas ou, ainda, equipe de manutenção local, conforme a complexidade.

Para que a manutenção preventiva obtenha os resultados esperados de conservação e para que crie condições para o prolongamento da vida útil do imóvel, é necessário após o recebimento do imóvel, a implantação de um Programa de Manutenção Preventiva onde as atividades e recursos são planejados e executados de acordo com as especificidades de cada empreendimento.

Os critérios para elaboração do sistema de gestão de manutenção devem estar baseados nas normas **ABNT NBR 14037** e **ABNT NBR 5674**, que indica que todo empreendimento deve possuir um Programa de Manutenção Preventiva que defina atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, os responsáveis pela execução e os recursos necessários, a fim de se obter os resultados esperados de conservação e desempenho. A implementação e execução desse programa ainda criará condições para atingir a vida útil projetada do imóvel. Cabe ao síndico e sua equipe, a implementação do Plano de Manutenção Preventiva e atualização do programa, além do arquivamento da documentação comprobatória (notas fiscais, contratos, certificados de garantia etc.), realização de relatórios de inspeção predial, controle orçamentário e indicadores de desempenho. Ele também poderá contratar uma empresa ou profissional especializado para auxiliá-lo na elaboração e gerenciamento do projeto, conforme ABNT NBR 14037 e ABNT NBR 5674.

É de extrema importância a contratação de empresas especializadas, de profissionais qualificados e o treinamento adequado da equipe de manutenção para a execução dos serviços. Recomenda-se também a utilização de materiais de boa qualidade na construção, preferencialmente seguindo suas especificações. No caso de peças de reposição de equipamentos, utilizar peças e artigos originais.

- **A NEGLIGÊNCIA DE MANUTENÇÕES PODE CAUSAR DANOS IRREPARÁVEIS** OU DISPENDIOSOS AO EMPREENDIMENTO, PORTANTO É ESSENCIAL O CUMPRIMENTO DA **NORMA 5674/2012**.

É FUNDAMENTAL QUE O EMPREENDIMENTO TENHA UM SERVIÇO DE GESTÃO DA MANUTENÇÃO PREVENTIVA QUE SIGA A NORMA 5674, COM O OBJETIVO DE PRESERVAR A VIDA ÚTIL DOS EQUIPAMENTOS E SISTEMAS CONSTRUTIVOS, MANTER A SAÚDE DA EDIFICAÇÃO E A SEGURANÇA DOS PROPRIETÁRIOS.

A RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO PELA CONSERVAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS DO EMPREENDIMENTO ESTÁ DESCRITA NO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO (LEI 10.406/2002, ARTIGO 1.348).

A SOLUÇÃO SIGMACIVIL PODE REALIZAR A GESTÃO COMPLETA DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS PARA O EMPREENDIMENTO. CONTRATE UM SERVIÇO ESPECIALIZADO QUE REALIZE ESSA GESTÃO.



ÍNDICE

APRESENTAÇÃO	1
RECOMENDAÇÕES AO SÍNDICO/ADMINISTRADOR.....	2
PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	3
INTRODUÇÃO	8
TERMO DE VISTORIA DAS ÁREAS COMUNS – VISTORIA INICIAL.....	8
MANUAL DAS ÁREAS COMUNS.....	9
VISTORIA TÉCNICA - VERIFICAÇÃO.....	10
DEFINIÇÕES.....	11
ATENDIMENTO	15
GARANTIA	17
DOCUMENTOS DO CONDOMÍNIO	23
O EMPREENDIMENTO	28
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	29
ÁGUA POTÁVEL.....	29
ÁGUA NÃO POTÁVEL.....	35
SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO	40
EXTINTORES, HIDRANTES E BOTOEIRAS DE ACIONAMENTO DA BOMBA DE INCÊNDIO.....	41
DETECTOR DE FUMAÇA E ALARME DE INCÊNDIO.....	46
PORTA CORTA-FOGO.....	47
SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO DE ESCADA.....	49
SISTEMA DE AQUECIMENTO SOLAR	52
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	54
ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	60
SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA (PARA-RAIOS)	61
SISTEMA DE SEGURANÇA	63
TELEFONIA E SISTEMA DE INTERFONES	65
ELEVADORES	67
AUTOMAÇÃO DE PORTÕES	70
AR CONDICIONADO	71
SISTEMA DE EXAUSTÃO MECÂNICA	73
CHURRASQUEIRA E FORNO DE PIZZA PARA USO A CARVÃO	75
INSTALAÇÕES DE GÁS	77
IMPERMEABILIZAÇÃO	79
ESQUADRIAS DE MADEIRA	82
ESQUADRIAS DE FERRO	84

ÍNDICE

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	86
ESTRUTURA	89
ALVENARIA DE VEDAÇÃO	91
REVESTIMENTO EXTERNO - FACHADA.....	93
REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA, GESSO OU FORRO DE GESSO	96
REVESTIMENTO CERÂMICO	98
EFLORESCÊNCIA EM REVESTIMENTOS CERÂMICOS E PORCELANATOS	100
REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS.....	102
REJUNTES.....	105
PISOS LAMINADOS.....	107
PERGOLADO METÁLICO	109
PISO EMBORRACHADO	111
PISO CIMENTADO, PISO ACABADO EM CONCRETO E CONTRAPISO	112
PISO EM BLOCOS DE CONCRETO INTERTRAVADO.....	114
PINTURAS, TEXTURAS E VERNIZES (INTERNA E EXTERNA).....	117
VIDROS.....	119
JARDINS.....	121
ÁREA DE RECREAÇÃO INFANTIL	123
PISCINA	125
CLIMATIZADORES DE ÁGUA DA PISCINA.....	131
DECORAÇÃO	132
COBERTURA.....	133
FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇO	135
MEMORIAL DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS.....	139
REFORMAS	143
NORMA ABNT NBR 16280 - REFORMAS EM EDIFICAÇÕES.....	143
REFORMAS NAS ÁREAS COMUNS	146
DECORAÇÃO.....	147
MANUTENÇÃO	150
NORMA ABNT NBR 16747 - INSPEÇÃO PREDIAL.....	150
NORMA ABNT NBR 5674 - MANUTENÇÃO DE EDIFICAÇÕES.....	150
PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA	150
PLANEJAMENTO DA MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	151
REGISTRO DA REALIZAÇÃO DA MANUTENÇÃO	152
VERIFICAÇÕES DO PROGRAMA DE MANUTENÇÃO.....	152

ÍNDICE

RESPONSABILIDADES RELACIONADAS À MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO	153
INCORPORADORA E/OU CONSTRUTORA	153
SÍNDICO E/OU REPRESENTANTE	154
CONSELHO DELIBERATIVO OU FISCAL	154
PROPRIETÁRIO/USUÁRIO	155
ADMINISTRADORA	155
ZELADOR/GERENTE PREDIAL	155
EQUIPE DE MANUTENÇÃO LOCAL	155
EMPRESA CAPACITADA	155
EMPRESA ESPECIALIZADA	156
MANUTENÇÕES CORRETIVAS	156
INSPEÇÕES PREDIAIS	156
ARQUIVO	156
REGISTRO DE ALTERAÇÕES TÉCNICAS E DE PROJETO	156
OPERAÇÃO DO CONDOMÍNIO	158
O CONDOMÍNIO E O MEIO AMBIENTE	158
SEGURANÇA PATRIMONIAL	160
SEGURANÇA DO TRABALHO	160
SERVIÇOS DE MUDANÇA E TRANSPORTE	161
AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS	161
PEDIDO DE LIGAÇÕES	162
ANEXOS	163
ANEXO 1	164
ANEXO 2	190
ANEXO 3	194



Prezado síndico,

Este Manual das Áreas Comuns foi elaborado com a finalidade de transmitir as informações referentes às áreas comuns, estabelecendo as condições de garantia, por meio do capítulo de garantia e orientar, de forma genérica, sobre o uso, a conservação e a manutenção preventiva. Este instrumento também visa auxiliar o Síndico/Conselho na elaboração do Programa de Manutenção Preventiva.

O síndico, ao se eleger, **recebe a incumbência de zelar pelo condomínio**, conforme legislação vigente. Retardar a realização de certas atividades de manutenção ou mesmo obras necessárias pode significar a desvalorização do patrimônio coletivo, além de correr o risco de comprometer a vida útil dos sistemas construtivos.

O patrimônio, seja ele qual for, tem seu valor estimado com base em muitos fatores, como localização, infraestrutura disponível e estado de conservação.



- TODAS AS INFORMAÇÕES DO MANUAL SÃO VÁLIDAS SOMENTE NAS CONDIÇÕES ORIGINAIS DE ENTREGA DO IMÓVEL PELA CONSTRUTORA, E O DESEMPENHO DA EDIFICAÇÃO SÓ É GARANTIDO DENTRO DAS CONDIÇÕES DE USO E MANUTENÇÃO AQUI REFERIDAS.

TERMO DE VISTORIA DAS ÁREAS COMUNS – VISTORIA INICIAL

Na conclusão do empreendimento foi efetuada a vistoria das áreas comuns com a construtora/ incorporadora e o síndico e/ou seu representante, utilizando-se o termo de vistoria das áreas comuns, verificando se as especificações constantes no memorial descritivo foram atendidas, e se há vícios aparentes de construção. Esta vistoria também é considerada como a inspeção inicial do empreendimento.

As áreas comuns do empreendimento podem ser recebidas com ressalvas caso sejam constatados vícios aparentes durante a vistoria, desde que não prejudiquem a operação do condomínio e não interfiram na segurança e na saúde dos usuários da edificação. Quando ocorrentes, tais vícios serão objeto de reparo pela construtora e/ou incorporadora, dentro de um prazo pactuado e conveniente para ambas as partes.

MANUAL DAS ÁREAS COMUNS

Ao final da construção, foi entregue ao síndico este Manual das Áreas Comuns, específico para o empreendimento, que complementa a presente minuta com a indicação das características técnicas da edificação, procedimentos recomendados e obrigatórios para conservação, uso e manutenção do edifício. O documento também focaliza a operação dos equipamentos, as obrigações no tocante à realização de atividades de manutenção e conservação e condições de utilização da edificação, bem como orienta quanto à prevenção de ocorrência de falha ou acidentes decorrentes de uso inadequado e contribuições para que a edificação atinja a vida útil do projeto, além de orientar a elaboração do sistema de gestão de manutenção do empreendimento.

Neste Manual está descrito o modelo de programa de manutenção preventiva (ver o modelo no capítulo “Anexos”), conforme ABNT NBR 5674 e descrito na ABNT NBR 14037.

VISTORIA TÉCNICA - VERIFICAÇÃO

Constitui condição da garantia do imóvel, a correta manutenção preventiva das unidades e das áreas comuns do Edifício.

Nos termos da NBR 5674 de 2012, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, do Manual do Proprietário e do Manual das Áreas Comuns, o proprietário responde individualmente pela manutenção da sua unidade autônoma e solidariamente pelo conjunto da edificação, de forma a atender este manual.

Após a entrega, a empresa construtora e/ou incorporadora poderá efetuar vistorias nas unidades autônomas selecionadas por amostragem, e nas áreas comuns, a fim de verificar a efetiva realização destas manutenções e o uso correto do imóvel, bem como avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos materiais e funcionamento, de acordo com o estabelecido no Manual do Proprietário e Manual das Áreas Comuns, obrigando-se o proprietário e o condomínio, em consequência, a permitir o acesso do profissional em suas dependências e nas áreas comuns, para proceder a Vistoria Técnica, sob pena de perda de garantia.

A Vistoria Técnica ou Verificação também pode ser entendida como uma Inspeção, que, através de uma metodologia técnica, avalia as condições de uso e de manutenção preventiva e corretiva da edificação, culminando em registros ou apontamento de anomalias, sendo o último classificado quanto ao grau de urgência ou quanto ao risco oferecido ao usuário ou a própria edificação.

O síndico, ao se eleger, recebe a incumbência de zelar pelo condomínio, conforme legislação vigente. Retardar a realização de certas atividades de manutenção ou mesmo obras necessárias pode significar a desvalorização do patrimônio coletivo, além de correr o risco de comprometer a vida útil dos sistemas construtivos. O patrimônio, seja ele qual for, tem seu valor estimado com base em muitos fatores, como localização, infraestrutura disponível e estado de conservação.

DEFINIÇÕES

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste Manual, esclarecemos o significado das nomenclaturas utilizadas:

- **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas, responsável pela normalização técnica no país.
- **ABNT NBR 5674** - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece os requisitos do sistema de gestão de manutenção de edificações.
- **ABNT NBR 10898** - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece os requisitos do sistema de iluminação de emergência.
- **ABNT NBR 14037** - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece os requisitos mínimos para elaboração e apresentação dos conteúdos dos manuais do proprietário e áreas comuns das edificações, elaborado e entregue pelo construtor e/ou incorporador ao condomínio por ocasião da entrega do empreendimento.
- **ABNT NBR 15575** - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece e avalia os requisitos e critérios de desempenho que se aplicam às edificações habitacionais, tanto como um todo quanto como de forma isolada para um ou mais sistemas específicos.
- **ABNT NBR 16280** - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece os requisitos do sistema de gestão de reformas em edificações.
- **ABNT NBR 16747** - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece procedimentos de inspeção predial.
- **Administradora** - O síndico poderá contratar terceiros (pessoa física ou jurídica), para lhe auxiliar na gestão do condomínio (artigo 1.348, § 2º, do Código Civil). A administradora funciona como o braço direito do síndico, com a finalidade de orientá-lo na correta condução do condomínio. O síndico é o responsável pelo condomínio, transferindo à empresa contratada as funções administrativas.
- **Auto de conclusão** - Documento público expedido pela autoridade competente municipal onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado e em condições de habitabilidade. Também denominado “Habite-se”.
- **CAU** - Conselho de Arquitetura e Urbanismo que, analogamente ao CREA, regula o exercício profissional, fiscaliza e assessora os profissionais da área de Arquitetura e Urbanismo no Brasil. Assim também para exercer a profissão o arquiteto e urbanista deve estar inscrito e com situação regular no CAU, e da mesma forma as empresas que pela legislação precisam ter profissionais de arquitetura como responsáveis técnicos.
- **Código Civil brasileiro** - É a lei 10406/10 de janeiro de 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre o condomínio edilício. Nele são estabelecidas as diretrizes para elaboração da convenção de condomínio, e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidade, uso e administração das edificações.
- **Código de Defesa do Consumidor** - É a lei 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, bem como das empresas construtoras e/ou incorporadoras.

- **Comissionamento** - É o processo de assegurar que os sistemas e componentes de uma edificação estejam instalados e testados de acordo com as necessidades e requisitos operacionais estabelecidos em projeto.
- **Condomínio** - O condomínio é formado por partes comuns e privativas dentro de um mesmo edifício. O condomínio edilício está disciplinado nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil.
- **CREA** - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia. Órgão que regula o exercício profissional, fiscaliza e assessora os profissionais da área de engenharia e agronomia no Brasil. Para ser habilitado a exercer a profissão o engenheiro deve estar inscrito e com situação regular no CREA, assim como as empresas que a legislação específica de exercício da profissão exige a responsabilidade técnica de engenheiro.
- **Degradação** - Redução do desempenho devido à atuação de um ou de vários agentes de degradação que podem ser resultantes do meio externo (umidade, ventos, temperaturas elevadas ou baixas, chuvas, poluição, salinidade do ar, da água ou do solo) ou da ação de uso (falta de realização das atividades de manutenção, falta de limpeza, cargas além das que foram previstas em projeto, etc).
- **Desempenho** - Comportamento em uso de uma edificação e de seus sistemas como estruturas, fachadas, paredes externas, pisos e instalações.
- **Durabilidade** - É a capacidade da edificação – ou de seus sistemas – de desempenhar suas funções ao longo do tempo, e sob condições de uso e manutenção especificadas nos Manuais do Proprietário e Áreas Comuns. O termo “durabilidade” é comumente utilizado como qualitativo, para expressar a condição em que a edificação ou seus sistemas mantêm o desempenho requerido, durante a vida útil. A durabilidade de um produto se extingue quando ele deixa de atender às funções que lhe foram atribuídas, quer seja pela degradação, que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho, quer seja por obsolescência funcional.
- **Empresa autorizada pelo fabricante** - Organização ou profissional liberal que exerce função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específica e que são indicados e treinados pelo fabricante.
- **Empresa capacitada** - Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado.
- **Empresa especializada** - Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou profissional liberal que exerce função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específica.
- **Equipe de manutenção local** - Nos termos da ABNT NBR 5674, são pessoas que realizam serviços na edificação, que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.

Obs.: O trabalho somente deverá ser realizado se estiver em conformidade com contrato de trabalho e convenção coletiva e em conformidade com a função que o mesmo desempenha.

- **Incorporador** - Pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, participa ou efetua a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção em regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega em certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas.
- **Incorporação imobiliária** - Ato ou efeito de incorporar ou empreender um projeto imobiliário.
- **Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964** - É a lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regrado pelo Código Civil, sobre o Condomínio em edificações.
- **Manutenção** - Conjunto de atividades a serem realizadas ao longo da vida útil da edificação, para conservar ou recuperar a sua capacidade funcional e de seus sistemas constituintes e atender as necessidades e segurança dos seus usuários.
- **Manutenção corretiva** - Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por serviços que demandam ação ou intervenção imediata, a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.
- **Manutenção preventiva** - Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o seu estado de degradação.
- **Manutenção rotineira** - Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns.
- **Operação** - Conjunto de atividades a serem realizadas em sistemas e equipamentos com a finalidade de manter a edificação em funcionamento adequado.
- **Prazo de garantia contratual** - Período de tempo igual ou superior ao prazo de garantia legal e condições complementares oferecidas voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante) na forma de certificado ou termo de garantia ou contrato no qual constam prazos e condições complementares à garantia legal, para que o consumidor possa reclamar dos vícios ou defeitos verificados na entrega de seu produto. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto, a critério do fornecedor. A garantia contratual é facultativa, complementar à garantia legal, não implicando necessariamente na soma dos prazos.
- **Prazo de garantia legal** - Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar do vício ou defeito verificado na compra de seu produto durável.
- **Profissional habilitado** - Pessoa física e/ou jurídica, prestadora de serviço, legalmente habilitada, com registro válido em órgãos legais competentes para exercício da profissão, prevenção de respectivos riscos e implicações de sua atividade nos demais sistemas do edifício.
- **Secovi** - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais.

- **Síndico** - Representante legal do condomínio. Suas obrigações legais estão previstas nos artigos 1.348 a 1.350 do Código Civil, além daquelas previstas na convenção do condomínio.
- **Sinduscon** - Sindicato da Indústria da Construção Civil.
- **Solidez da construção** - São itens relacionados à solidez da edificação e que possam comprometer a sua segurança, neles incluídas peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.
- **Unidade autônoma** - Parte de uma edificação (residencial ou comercial) vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela de dependências e instalações de uso comum.
- **Vício aparente** - Defeito perceptível por simples observação.
- **Vício oculto** - Defeito não perceptível por simples observação.
- **Vida útil - VU** - Vida útil é o período de tempo em que uma edificação e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados nos respectivos Manuais do Proprietário e Áreas Comuns (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual).
- **Vida útil de projeto - VUP** - É o período estimado de tempo em que um sistema é projetado para atender aos requisitos de desempenho, desde que cumprido o programa de manutenção previsto nos respectivos manuais do proprietário e áreas comuns (a vida útil de projeto não pode ser confundida com tempo de vida útil da edificação, durabilidade, prazo de garantia legal ou contratual).

As normas da ABNT referidas acima podem ser adquiridas pelo site: www.abntcatalogo.com.br



- ALÉM DA VIDA ÚTIL DE PROJETO, DAS CARACTERÍSTICAS DOS MATERIAIS E DA QUALIDADE DA CONSTRUÇÃO COMO UM TODO, INTERFEREM NA VIDA ÚTIL DA EDIFICAÇÃO O CORRETO USO E OPERAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E DE SUAS PARTES, A CONSTÂNCIA E EFETIVIDADE DAS OPERAÇÕES DE LIMPEZA E MANUTENÇÃO, ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS E NÍVEIS DE POLUIÇÃO NO LOCAL DA OBRA, MUDANÇAS NO ENTORNO DA OBRA AO LONGO DO TEMPO (TRÂNSITO DE VEÍCULOS, OBRAS DE INFRAESTRUTURA, EXPANSÃO URBANA, ETC.).
- O VALOR REAL DE TEMPO DE VIDA ÚTIL DA EDIFICAÇÃO SERÁ UMA COMPOSIÇÃO DO VALOR TEÓRICO DE VIDA ÚTIL DE PROJETO DEVIDAMENTE INFLUENCIADO PELAS AÇÕES DA MANUTENÇÃO, DA UTILIZAÇÃO, DA NATUREZA E DA SUA VIZINHANÇA. AS NEGLIGÊNCIAS NO ATENDIMENTO INTEGRAL DOS PROGRAMAS DEFINIDOS NESTE MANUAL, BEM COMO AÇÕES ANORMAIS DO MEIO AMBIENTE, REDUZIRÃO O TEMPO DE VIDA ÚTIL DA EDIFICAÇÃO, PODENDO ESTE FICAR MENOR QUE O PRAZO TEÓRICO CALCULADO COMO VIDA ÚTIL DE PROJETO.

A construtora e/ou incorporadora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia estabelecidos, o serviço de assistência técnica, reparando, sem ônus, os defeitos verificados na forma prevista no Manual das Áreas Comuns.

Caberá ao Síndico ou seu representante solicitar formalmente a visita de representante da construtora e/ou incorporadora, sempre que os defeitos se enquadrarem dentre aqueles integrantes da garantia. Constatando-se na visita de avaliação dos serviços solicitados que os mesmos não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrado o valor de uma visita técnica de R\$ 150,00 e não caberá à construtora e/ou incorporadora a execução dos serviços.

SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Para solicitar assistência técnica na ocorrência de eventuais defeitos nos sistemas que compõe sua unidade habitacional (estrutura, alvenaria, impermeabilização, pisos, cerâmicas, instalações elétricas, hidráulicas e gás, esquadrias metálicas, madeira, ferragens, etc.) dentro dos prazos de vigência de garantia, siga as instruções:

- 1** Preencha a ficha de **Solicitação de Assistência Técnica Online** (na aba “Contato”) da forma mais completa e esclarecedora possível. O preenchimento/envio desta solicitação é condição mínima necessária para o atendimento. Não serão atendidas as solicitações verbais (pessoais ou via telefone).
- 2** No recebimento do seu pedido, caso não procedente, daremos um posicionamento em relação ao mesmo imediatamente. Se procedente, iremos agendar uma vistoria em sua unidade. Neste momento é importante a sua presença ou de outra pessoa que possa nos mostrar os eventuais problemas e esclarecer dúvidas.
- 3** No ato da visita, comprovada a existência do defeito e definidos os reparos a serem executados, será realizada uma programação para a execução dos serviços.
- 4** Se, ao contrário, na visita for constatado que o defeito tenha sido causado pelo uso inadequado ou inexistência de manutenção preventiva, será cobrado o valor de uma visita técnica de R\$ 150,00 e será registrada a perda da garantia, ficando o reparo e custo sob responsabilidade do condomínio.
- 5** Nossos serviços serão executados em horário comercial e de acordo com o regulamento interno do condomínio. A ordem de execução será de acordo com a sequência de encaminhamento das solicitações, exceto em caso de extrema urgência desde que atestada pela construtora.
- 6** Terminados os reparos, um representante solicitará o recebimento formal dos serviços, por meio do seu “aceite” na própria solicitação ou em impresso apropriado.

Os prazos referidos neste manual correspondem a prazos totais de garantia, não implicando soma aos prazos de garantias legais. Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas têm validade a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel (Habite-se). As tabelas de garantias a seguir foram extraídas da Norma ABNT NBR 15575 e contém os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns, variando com a característica individual de cada empreendimento, portanto pode conter itens que não fazem parte deste empreendimento.

DESCRIÇÃO	PRAZOS
FUNDAÇÕES, ESTRUTURA PRINCIPAL, ESTRUTURAS PERIFÉRICAS, CONTENÇÕES E ARRIMOS	
Segurança e estabilidade global	5 ANOS
Estanqueidade de fundações e contenções	5 ANOS
PAREDES DE VEDAÇÃO, ESTRUTURAS AUXILIARES, ESTRUTURAS DE COBERTURA, ESTRUTURA DAS ESCADARIAS INTERNAS OU EXTERNAS, GUARDA-CORPOS, MUROS DE DIVISA E TELHADOS	
Segurança e integridade	5 ANOS
EQUIPAMENTOS INDUSTRIALIZADOS (AQUECEDORES DE PASSAGEM OU ACUMULAÇÃO, MOTOBOMBAS, FILTROS, INTERFONE, AUTOMAÇÃO DE PORTÕES, ELEVADORES E OUTROS)	
Instalação	1 ANO
Equipamentos	1 ANO
SISTEMAS DE DADOS E VOZ, TELEFONIA, VÍDEO E TELEVISÃO	
Instalação	1 ANO
Equipamentos	1 ANO
SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS, SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO, PRESSURIZAÇÃO DAS ESCADAS, ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA, SISTEMA DE SEGURANÇA PATRIMONIAL	
Instalação	1 ANO
Equipamentos	1 ANO
PORTAS CORTA-FOGO	
Integridade de portas e batentes	5 ANOS
Dobradiças e molas	1 ANO

DESCRIÇÃO	PRAZOS
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS - TOMADAS/INTERRUPTORES/DISJUNTORES/FIOS/CABOS/ELETRODUTOS/CAIXA E QUADROS	
Equipamentos	1 ANO
Instalação	3 ANOS
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E GÁS - COLUNAS DE ÁGUA FRIA, COLUNAS DE ÁGUA QUENTE, TUBOS DE QUEDA DE ESGOTO, COLUNAS DE GÁS	
Integridade e Estanqueidade	5 ANOS
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E GÁS - COLETORES/RAMAIS/LOUÇAS/CAIXAS DE DESCARGA/BANCADAS/METAIS SANITÁRIOS/SIFÕES/LIGAÇÕES FLEXÍVEIS/VÁLVULAS/REGISTROS/RALOS/TANQUES	
Equipamentos	1 ANO
Instalação	3 ANOS
IMPERMEABILIZAÇÃO	
Estanqueidade	5 ANOS
ESQUADRIAS DE MADEIRA	
Empenamento	1 ANO
Descolamento	1 ANO
Fixação	1 ANO
ESQUADRIAS DE AÇO	
Fixação	1 ANO
Oxidação	1 ANO
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E PVC	
Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	1 ANO
Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas	2 ANOS
Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio	5 ANOS
FECHADURAS E FERRAGENS EM GERAL	
Funcionamento	1 ANO
Acabamento	1 ANO

DESCRIÇÃO	PRAZOS
REVESTIMENTOS DE PAREDES, PISOS E TETOS INTERNOS E EXTERNOS EM ARGAMASSA/ GESSO LISO/COMPONENTES DE GESSO PARA DRYWALL	
Fissuras	2 ANOS
Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	3 ANOS
Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema	5 ANOS
REVESTIMENTOS DE PAREDES, PISOS E TETOS EM AZULEJO/CERÂMICA/PASTILHAS	
Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	2 ANOS
Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	3 ANOS
REVESTIMENTOS DE PAREDES, PISOS E TETO EM PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS)	
Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	2 ANOS
Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	3 ANOS
PISOS DE MADEIRA - TACOS, ASSOALHOS E DECKS	
Empenamento, trincas na madeira e destacamento	1 ANO
PISO CIMENTADO, PISO ACABADO EM CONCRETO, CONTRAPISO	
Destacamentos fissuras, desgaste excessivo	2 ANOS
Estanqueidade de pisos em áreas molhadas	3 ANOS
REVESTIMENTOS ESPECIAIS (FÓRMICA, PLÁSTICOS, TÊXTEIS, PISOS ELEVADOS, MATERIAIS COMPOSTOS DE ALUMÍNIO)	
Aderência	2 ANOS
FORROS DE GESSO	
Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação	1 ANO
FORROS DE MADEIRA	
Empenamento, trincas na madeira e destacamento	1 ANO

GARANTIA

DESCRIÇÃO	PRAZOS
PINTURA/VERNIZ (INTERNA E EXTERNA)	
Empolamento, destacamento, esfrelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento	2 ANOS
SELANTES, COMPONENTES DE JUNTAS E REJUNTAMENTOS	
Aderência	1 ANO
VIDROS	
Fixação	1 ANO



- **NOTA 1:** RECOMENDA-SE QUE QUAISQUER FALHAS PERCEPTÍVEIS VISUALMENTE, COMO RISCOS, LASCAS, TRINCAS EM VIDROS, ETC, SEJAM EXPLICITADAS NO MOMENTO DA **VISTORIA DE ENTREGA**.
- **NOTA 2:** NO CASO DE CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DA UNIDADE OS PRAZOS DE GARANTIA AQUI ESTIPULADOS PERMANECERÃO OS MESMOS.

DISPOSIÇÕES GERAIS

- A construtora e/ou incorporadora entregou à todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário;
- Ao síndico, foi entregue o Manual das Áreas Comuns em conformidade com a ABNT NBR 14037;
- A construtora e/ou incorporadora entregou e forneceu todas as características (ex.: carga máxima, tensão etc.), informações, jogo de plantas e especificações das unidades autônomas, das áreas comuns e dos equipamentos;
- A construtora e/ou incorporadora entregou (ver capítulo “Anexos” neste manual) sugestão ou modelo de programa de manutenção e sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção do edifício, conforme ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037;
- A construtora e/ou incorporadora prestará o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção e à garantia;
- A construtora e/ou incorporadora prestará, dentro do prazo legal, o serviço de Assistência Técnica;
- Alguns sistemas da edificação possuem normas específicas que descrevem as manutenções necessárias; as mesmas completam e não invalidam as informações descritas neste manual e vice-versa;
- Constatando-se, em visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia, poderá ser cobrada uma taxa de visita;
- No caso de alteração do síndico ou responsável legal pelo edifício, este deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns ao seu substituto e entregar formalmente os documentos e manuais correspondentes;
- No caso de revenda, o proprietário deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando a ele os documentos e manuais correspondentes;
- O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e corresponsável pela manutenção do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora, sob pena de perda de garantia;
- O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção do imóvel, conforme as orientações constantes neste termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia;
- O condomínio é responsável pela execução e o síndico pela implantação e gestão do Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- O condomínio deve cumprir as Normas Técnicas brasileiras, legislações e normas das concessionárias e ficar atento para as alterações que estes instrumentos possam sofrer ao longo do tempo;

- Os prazos de garantia são computados a partir do auto de conclusão da edificação (Habite-se) ou da entrega da obra, o que primeiro ocorrer, e não se somam aos prazos legais de garantia.

Obs.: As normas citadas não são fornecidas pela construtora/incorporadora. O síndico e ou administradora do condomínio devem adquirir junto a ABNT ou entidade correspondente.

PERDA DA GARANTIA

- Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas;
- Caso haja mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso;
- Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;
- Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura, informados no manual de uso e operação do edifício;
- Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;
- Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns;
- Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;
- Se, durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõem o Manual do Proprietário, Manual das Áreas Comuns e a ABNT NBR 5674, no que diz respeito à manutenção correta para edificações em uso ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT NBR 5674.

Obs.: Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DOCUMENTOS DO CONDOMÍNIO

A tabela a seguir relaciona os principais documentos que devem fazer parte da documentação do condomínio, sendo que alguns deles foram entregues pela construtora ou incorporadora e os demais devem ser providenciados pelo condomínio.

DOCUMENTO	RESPONSÁVEL PELO FORNECIMENTO INICIAL	RESPONSÁVEL PELA RENOVAÇÃO	PERIODICIDADE DA RENOVAÇÃO
Manual do proprietário	Construtora incorporadora ou	Proprietário	Quando houver alteração na fase de uso
Manual das áreas comuns	Construtora incorporadora ou	Condomínio	Quando houver alteração na fase de uso ou legislação
Certificado de garantia dos equipamentos instalados	Construtora incorporadora ou	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção
Notas fiscais dos equipamentos	Construtora incorporadora ou	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção
Manuais técnicos de uso, operação e manutenção dos equipamentos instalados	Construtora incorporadora ou	Condomínio	A cada nova aquisição/manutenção
Auto de Conclusão (Habite-se)	Construtora incorporadora ou	Não há	Não há
Alvará de aprovação e execução de edificação	Construtora incorporadora ou	Não há, desde que inalteradas as condições do edifício	Não há
Alvará de instalação de elevadores	Construtora incorporadora ou	Não há, desde que inalteradas as condições do edifício	Não há
Alvará de funcionamento de elevadores	Construtora incorporadora ou	Condomínio	Não há
Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)	Construtora incorporadora ou	Condomínio	Verificar legislação estadual específica
Projetos legais	Projeto aprovado	Construtora incorporadora ou	Não há
	Incêndio		
Projetos aprovados em concessionárias	Construtora incorporadora ou	Não há	Não há
Projetos executivos	Construtora incorporadora ou	Não há	Não há

DOCUMENTO	RESPONSÁVEL PELO FORNECIMENTO INICIAL	RESPONSÁVEL PELA RENOVAÇÃO	PERIODICIDADE DA RENOVAÇÃO
Especificação, instituição do condomínio	Condomínio Importante: a minuta é de responsabilidade do incorporador	Não há	Não há
Ata da assembleia de instalação do condomínio (registrada)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração do síndico
Convenção condominial	Condomínio Importante: a minuta é de responsabilidade do incorporador	Condomínio	Quando necessário
Regimento interno	Condomínio Importante: a minuta é de responsabilidade do incorporador	Condomínio	Quando necessário
Relação de proprietários	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Licenças ambientais	Construtora incorporadora ou	Condomínio	Quando necessário
Termos de compromisso ambiental (TCA)	Construtora incorporadora ou	Condomínio	Quando necessário
Recibo de pagamento do IPTU do último ano de obra, boleto(s) de IPTU(s) a serem pagos, cópia do processo de desdobramento do IPTU e carnês IPTU desdobrado	Construtora incorporadora ou	Condomínio	Não há
Recibo de pagamento da concessionária de energia elétrica (último pagamento)	Construtora incorporadora ou	Condomínio	Não há
Recibo de pagamento da concessionária de água e esgoto (último pagamento)	Construtora incorporadora ou	Condomínio	Não há
Certificado de limpeza, desinfecção e potabilidade dos reservatórios de água	Construtora incorporadora ou	Condomínio	A cada 6 meses
Declaração de limpeza do poço de esgoto, poço de água servida, caixas de drenagem e esgoto	Construtora incorporadora ou	Condomínio	A cada ano
Relatório de vistoria de entrega de obra	Construtora incorporadora ou	Não há	Não há

DOCUMENTOS DO CONDOMÍNIO

DOCUMENTO	RESPONSÁVEL PELO FORNECIMENTO INICIAL	RESPONSÁVEL PELA RENOVAÇÃO	PERIODICIDADE DA RENOVAÇÃO
Relação de equipamentos, móveis, eletrodomésticos, objetos de decoração entregues ao condomínio (quando aplicável)	Construtora incorporadora ou	Não há	Não há
Cadastro do condomínio no sindicato patronal	Condomínio	Não há	Não há
Atestado de instalação de gás e instalações hidráulicas e outras instalações prediais (quando aplicável)	Construtora incorporadora ou	Condomínio	Verificar legislação específica
Atestado de instalações elétricas	Construtora incorporadora ou	Condomínio	Verificar legislação específica
Atestado de Sistema de Proteção a Descarga Atmosférica - SPDA	Construtora incorporadora ou	Condomínio	A cada ano
Medição ôhmica (com terrômetro calibrado e aferido pelo INMETRO)	Construtora incorporadora ou	Condomínio	A cada 3 anos
Sugestão ou modelo de programa de manutenção	Construtora incorporadora ou	Não há	Não há
Sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção	Construtora incorporadora ou	Não há	Não há
Livro de atas de assembleias/ presença	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Livro do conselho consultivo	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Inscrição do edifício na Receita Federal (CNPJ)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração do síndico
Inscrição do condomínio no ISS	Condomínio	Condomínio	Não há
Inscrição do condomínio no sindicato dos empregados	Condomínio	Condomínio	Não há
Apólice de seguro de incêndio ou outro sinistro que cause destruição (obrigatório) e outros opcionais	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Relação de moradores	Condomínio	Condomínio	A cada alteração

DOCUMENTOS DO CONDOMÍNIO

DOCUMENTO	RESPONSÁVEL PELO FORNECIMENTO INICIAL	RESPONSÁVEL PELA RENOVAÇÃO	PERIODICIDADE DA RENOVAÇÃO
Procurações (síndico, proprietários, etc.)	Condomínio	Condomínio	A cada alteração
Documentos de registros de funcionários do condomínio de acordo com a CLT	Condomínio	Condomínio	A cada alteração de funcionário, quando aplicável
Cópia dos documentos de registro dos funcionários terceirizados	Condomínio	Condomínio	A cada alteração de funcionário, quando aplicável
Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA) (conforme NR 09 do MTE)	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO) (conforme NR 07 do MTE)	Condomínio	Condomínio	A cada ano, quando aplicável
Atestado de brigada de incêndio	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Relatório de inspeção anual dos elevadores (RIA)	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Contrato de manutenção de elevadores	Condomínio	Condomínio	Validade do contrato
Contrato do sistema e instrumentos de prevenção e combate a incêndio	Condomínio	Condomínio	A cada ano
Certificado de teste dos equipamentos de combate a incêndio	Construtora incorporadora ou	Condomínio	Verificar legislação vigente
Livro de ocorrência da central de alarmes	Condomínio	Condomínio	A cada ocorrência
Certificado de desratização e desinsetização	Condomínio	Condomínio	A cada 6 meses
Cadastro do condomínio junto às concessionárias de serviços	Construtora incorporadora ou	Condomínio	Não há (desde que inalteradas as condições do edifício)

Obs.: A periodicidade de renovação e o conteúdo da própria tabela devem ser ajustados, individualmente, em função das exigências locais da legislação municipal, estadual ou ainda legislação federal vigente.

OBSERVAÇÕES

- O síndico é responsável pelo arquivo dos documentos, garantindo a sua entrega a quem o substituir, mediante protocolo discriminando item a item;
- Recomenda-se que o síndico guarde os documentos legais e fiscais no mínimo por 10 anos; documentos referentes a pessoal, 30 anos; e documentos do programa de manutenção pelo período de vida útil do sistema especificado em projetos;
- Recomenda-se que os documentos comprobatórios da realização da manutenção sejam organizados e arquivados de acordo com a norma ABNT NBR 5674, de modo a evidenciar a realização das manutenções previstas no programa de manutenção da edificação;
- Os documentos devem ser guardados para evitar extravios, danos e deterioração e de maneira que possam ser prontamente recuperáveis, conforme descreve a ABNT NBR 5674;
- Os documentos podem ser entregues e/ou manuseados em meio físico ou eletrônico;
- No caso de troca de síndico, deverá haver a transferência da documentação do condomínio mediante protocolos discriminados item a item;
- Os documentos entregues pela construtora e/ou incorporadora poderão ser originais, em cópias simples ou autenticadas, conforme documento específico;
- As providências para a renovação dos documentos, quando necessárias, são de responsabilidade do síndico.








ATENÇÃO!

Os documentos elencados devem ser mantidos em local seguro e seu conteúdo somente deve ser utilizado para fins de garantia de funcionalidade do edifício e comprobatória de atendimento a quesitos legais.

COMO UTILIZAR O MANUAL

Visando orientar a manutenção do edifício e de seus sistemas, este manual informa sobre as características executivas e os memoriais descritivos de cada etapa da construção.

Cada tópico trata de uma fase de execução da obra e, de modo geral, contém:

-  **DESCRIÇÃO DO SISTEMA**
-  **CUIDADOS DE USO**
-  **MANUTENÇÃO PREVENTIVA**
-  **PRAZOS DE GARANTIA**
-  **PERDA DE GARANTIA**
-  **SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA**

ÁGUA POTÁVEL

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Conjunto de tubos, conexões, válvulas, reservatórios, medidores, eletromecânicos, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinados a conduzir água potável da fonte de abastecimento aos pontos de utilização, mantendo o padrão de potabilidade, podendo ser direto, quando a água provém diretamente da fonte de abastecimento, ou indireto, quando a água provém de um reservatório da edificação.

Tubulações aparentes foram identificadas conforme a ABNT NBR 6493.

ÁGUA FRIA

Origem

O fornecimento de água do edifício é feito pela DAE. Depois de passar pelo medidor de consumo (hidrômetro), a água é conduzida ao reservatório inferior. A partir daí, é bombeada para o reservatório superior por um conjunto motobomba.

Medição de consumo

Passando pelo hidrômetro do cavalete, onde é medido o consumo total do edifício e, por meio da medição individualizada para as unidades autônomas.

Reservação

Do hidrômetro segue para os reservatórios inferiores, localizados no 2º subsolo, a partir daí, é bombeada para os reservatórios superiores.

RESERVATÓRIO INFERIOR - EXECUTADO EM FIBRA	
Célula 1	17 000 litros
Célula 2	17 000 litros
Total	34 000 litros
RESERVATÓRIO SUPERIOR - EXECUTADO EM CONCRETO	
Consumo	33 520 litros
Reserva de incêndio	25 000 litros
Total	58 520 litros

Sistemas de apoio dos reservatórios

Sistema de extravasão: Conjunto de componentes destinado a escoar o eventual excesso de água de reservatórios nos quais foi superado o nível de transbordamento;

Sistema de limpeza dos reservatórios: Utilizado para o esvaziamento dos reservatórios para limpeza ou manutenção.

Bombas de recalque

Do reservatório inferior a água é bombeada para o reservatório superior. O bombeamento é controlado por um sistema eletromecânico.

Foram instaladas 02 bombas de recalque, sendo 01 principal e 01 reserva, conforme abaixo:

BOMBA DE RECALQUE	
Marca	KSB
Modelo	HYDROBLOC M
Características	Vazão de 6 m ³ /h Altura manométrica 75 m.c.a. Potência 6 CV

Distribuição

Dos reservatórios superiores descem colunas de água (prumadas) que alimentam setores distintos. A alimentação de água entre os pavimentos ocorre da seguinte forma:

- Com redutora de pressão;
- Por gravidade.

Por gravidade

Do 19º ao 9º pavimento, ou seja, sem utilização de algum dispositivo regulador de pressão de água.

Sistema de redução de pressão

São instalados componentes redutores de pressão quando a pressão de entrada da concessionária ou da prumada de água for superior ao especificado em projeto. As redutoras de pressão atuam para preservar as tubulações e os dispositivos hidráulicos, que alimenta do 8º ao 1º pavimento, com redutora localizada no 8º pavimento.

VÁLVULAS REDUTORAS DE PRESSÃO	
Marca	IVM Italy
Características	Pressão de entrada 37 m.c.a. Pressão de saída 10 m.c.a.

RALOS

Todos os ralos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior ocasionando entupimento.

Ralos sifonados e sifões têm “fecho hídrico”, que consiste numa pequena cortina de água, que evita o retorno do mau cheiro.

REGISTROS

Registros de pressão

Válvulas de pequeno porte, instaladas em sub-ramais ou em pontos de utilização destinados à regulagem da vazão de água, ou fechamento.

Registros de gaveta

Válvulas de fecho para a instalação hidráulica predial, destinadas a interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal.

CUIDADOS DE USO

Equipamentos

- Não obstruir o “ladrão” ou tubulações do sistema de aviso;
- Não puxar as bombas submersas pelo cabo de força, a fim de não desconectá-lo do motor;
- Não apertar em demasia os registros, torneiras;
- Durante a instalação de filtros, torneiras, chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes;
- Nos sistemas com previsão de instalação de componentes por conta do cliente (exemplo chuveiros, duchas higiênicas, aquecedores, filtros de água), os mesmos deverão seguir as características definidas no manual de uso e operação para garantir o desempenho do sistema, os quais devem definir com clareza todas as características dos equipamentos, incluindo vazão máxima e mínima prevista em projetos;
- Não efetuar alterações na regulação das válvulas redutoras de pressão.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Manter os registros gerais das áreas molhadas fechados quando da ausência do imóvel por longos períodos;
- Limpar os filtros e efetuar revisão nas válvulas redutoras de pressão conforme orientações do fabricante.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 semana	Verificar o nível dos reservatórios, o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle de nível	Equipe de manutenção local
	Executar retrolavagem do filtro central, conforme instruções do fabricante	
A cada 15 dias	Utilizar e limpar as bombas em sistema de rodízio, por meio da chave de alternância no painel elétrico (quando o quadro elétrico não realizar a reversão automática)	
A cada 1 mês	Verificar a estanqueidade e a pressão especificada para a válvula redutora de pressão das colunas de água potável	
A cada 6 meses	Verificar funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios, evitando entupimentos por incrustações ou sujeiras	
	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	
	Verifique a estanqueidade dos registros de gaveta	
	Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura (barrilete) de modo a evitar emperramentos e os mantendo em condições de manobra	
	Limpar e verificar a regulação dos mecanismos de descarga	
	Efetuar manutenção nas bombas de recalque de água potável	
	Limpar os arejadores (bicos removíveis) das torneiras	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses (ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável da rede pública)	Verificar a regulação da pressão, reaperto dos componentes e parametrização dos sistemas elétricos e eletrônicos e, caso haja necessidade, proceder ajustes e reparos necessários	Empresa especializada
	Limpar os reservatórios e fornecer atestado de potabilidade <i>Obs.: Isolar as tubulações da válvula redutora de pressão durante a limpeza dos reservatórios superiores, quando existentes</i>	Empresa especializada
A cada 6 meses ou conforme orientações do fabricante	Limpar os filtros e efetuar revisão nas válvulas redutoras de pressão conforme orientações do fabricante	

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica (caso houver)	Equipe de manutenção local
	Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, corrosão superficial nas rosca, juntas e entre componentes de ferro/aço e cobre ou bronze. Além de revisar perda de estanqueidade e fixação, a fim de recuperar sua integridade onde necessário	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Verificar e se necessário, substituir os vedantes (courinhos) das torneiras e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos	

Sugestões de manutenção

- Em caso de necessidade, troque os acabamentos dos registros pelo mesmo modelo ou por outro do mesmo fabricante, evitando assim a troca da base;
- Caso os tubos flexíveis (rabichos), que conectam as instalações hidráulicas às louças, forem danificados causando vazamentos, substitua-os tomando o cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca.



PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Danos decorrentes de limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face) em acabamentos dos componentes nos metais sanitários;
- Danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado, instalações de equipamentos inadequados ao sistema;
- Danos decorrentes por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
- Uso incorreto dos equipamentos;
- Manobras indevidas, com relação a registros, válvulas e bombas;
- Reparos em equipamentos por pessoas não autorizadas pelo Serviço de Assistência Técnica;
- Se constatada aplicação ou uso de peças não originais ou inadequadas, ou adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Se constatada falta de limpeza nos arejadores, provocando acúmulo de resíduos nos mesmos;
- Se constatada falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;

- Se constatado nos sistemas hidráulicos pressões alteradas por desregulagem da válvula redutora de pressão discordantes das estabelecidas em projeto.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

ÁGUA NÃO POTÁVEL



DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Conjunto de tubos, reservatórios, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinados a conduzir águas não potáveis dos pontos de captação da edificação ao ponto destinado pela concessionária de serviço público ou ponto de tratamento da mesma.

Tubulações aparentes foram identificadas conforme a ABNT NBR 6493.

ESGOTO

Origem

As instalações de esgoto se originam nos pontos que coletam os despejos líquidos dos lavatórios, vasos sanitários, ralos secos, ralos sifonados, pias de cozinha ou qualquer ponto previsto em norma e seguem para os ramais de coleta.

Distribuição

Dos ramais de coleta, o esgoto segue para as colunas de esgoto através dos andares até os coletores, que são conectados à rede pública de esgotos.

ÁGUA SERVIDA

Origem

Água coletada em grelhas, extravasores ou ralos de subsolos, conforme normalização vigente.

Distribuição

Dos ramais de coleta são encaminhadas para o reservatório localizado no 2º subsolo, com capacidade de 4.000 litros, de onde um sistema eletromecânico composto de 02 bombas fará o bombeamento até às redes de esgoto ou pluviais, conforme descrição de bomba abaixo e normalização vigente:

BOMBA ÁGUA SERVIDA	
Marca	KBS HYDROBLOC
Modelo	UNI 500
Características	Vazão de 10 m³/h Altura manométrica 10 m.c.a. Potência 1 CV

ÁGUAS PLUVIAIS

Origem

Ramais de tubulação destinados a coletar as águas de chuva, tais como ralos de floreiras, canaletas, calhas etc., e seguem para os ramais de coleta.

Distribuição

Toda a água de chuva coletada é conduzida através dos andares pelas tubulações coletoras, onde será conduzida diretamente para a rede pública.

É necessária a conscientização dos usuários quanto à correta utilização do sistema visando evitar o despejo de detritos na rede (entulho, plásticos, etc).

ÁGUA DE REUSO

Origem

Pontos de captação, específicos e previstos em projeto que seguem para os ramais de coleta.

Distribuição

Dos ramais de coleta, passam por filtros separador de folhas e detritos grosseiros de onde seguem para os pontos de consumo.

CUIDADOS DE USO

Tubulação

- Não lançar objetos nas bacias sanitárias e ralos, pois poderão entupir o sistema;
- Nunca despejar gordura ou resíduo sólido nos ralos de pias ou lavatórios;
- Não deixar de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinha;
- Em hipótese alguma despeje água quente e/ou gordura quente nos ralos da pia, tanque e ralos de piso;
- Não utilizar para eventual desobstrução do esgoto hastes, água quente, ácidos ou similares;
- Banheiros, cozinhas e áreas de serviço sem utilização por longos períodos podem desencadear mau cheiro, em função da ausência de água nas bacias sanitárias sifonadas e sifões. Para eliminar esse problema, basta adicionar uma pequena quantidade de água;
- Nas máquinas de lavar e tanque deve-se dar preferência ao uso de sabão biodegradável, para evitar retorno de espuma.

Equipamentos

- Não retirar elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;
- Não usar esponja do lado abrasivo, palha de aço e produtos que causam atritos na limpeza de metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, dando preferência ao uso de água e sabão neutro e pano macio;
- Não sobrecarregar as louças sobre a bancada;

- Não subir ou se apoiar nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;
- Não puxar as bombas submersas pelo cabo de força, para evitar desconectá-lo do motor;
- Não apertar em demasia registros, torneiras, misturadores etc.;
- Durante a instalação de filtros, torneiras e chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes;
- A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar em ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mal funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados, NÃO mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes e às diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Manter os registros das áreas molhadas fechados, no caso de longos períodos de ausência na utilização.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês ou cada 1 semana em épocas de chuvas intensas	Verificar e limpar os ralos e grelhas das águas pluviais, calhas e canaletas.	Equipe de manutenção local
A cada 3 meses	Efetuar limpeza geral nas caixas de águas servidas	
A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Limpar os reservatórios de água não potável e realizar eventual manutenção do revestimento impermeável	
A cada 6 meses	Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura (barrilete), evitando emperramento, e mantê-los em condições de manobra	
	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	
	Efetuar manutenção nas bombas de recalque de esgoto	Empresa especializada

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses, nas épocas de estiagem, e semanalmente, nas épocas de chuvas intensas	Verificar se as bombas submersas (esgoto) não estão encostadas no fundo do reservatório ou em contato com depósito de resíduos/solo no fundo do reservatório, de modo a evitar obstrução ou danos nas bombas e consequentes inundações ou contaminações Em caso afirmativo, contratar empresa especializada para limpar o reservatório e regular a altura de posicionamento da bomba através da corda de sustentação	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar as tubulações de captação de água do jardim para detectar a presença de raízes que possam destruir ou entupir as tubulações	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica (caso houver)	Equipe de manutenção local
	Verificar as tubulações de água servida, para detectar obstruções, perda de estanqueidade, sua fixação, reconstituindo sua integridade onde necessário	Empresa capacitada/ empresa especializada

Sugestões de manutenção

- Em caso de necessidade, troque os acabamentos dos registros pelo mesmo modelo ou por outro do mesmo fabricante, evitando assim a troca da base;
- Caso os tubos flexíveis (rabichos), que conectam as instalações hidráulicas às louças, forem danificados causando vazamentos, substitua-os tomando o cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca.



PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Danos decorrentes de limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face) em acabamentos dos componentes nos metais sanitários;
- Danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações, que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação em partes integrantes das instalações;
- Danos decorrentes de impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
- Instalação de equipamentos ou componentes inadequados em locais onde a água é considerada não potável que ocasionem o mau funcionamento do produto;
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
- Manobras indevidas com relação a registros, válvulas e bombas;

- Reparos em equipamentos executados por pessoas não autorizadas pelo Serviço de Assistência Técnica;
- Se constatada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Se constatada aplicação ou uso de peças não originais ou inadequadas, ou adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Se constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema, tais como vedantes, gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação, etc., que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso regular.

O sistema de proteção contra incêndio é composto por:

- Extintores;
- Hidrantes;
- Botoeira de acionamento da bomba de incêndio;
- Detectores de fumaça;
- Alarme de incêndio;
- Portas corta-fogo;
- Sistema de pressurização das escadas.



ATENÇÃO!

Princípio de incêndio

- Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado, etc.), informe imediatamente a recepção ou a segurança;
- Conforme a proporção do incêndio, acione o Corpo de Bombeiros (193) ou inicie o combate fazendo o uso de hidrantes e extintores apropriados, conforme descrito na tabela de classes de incêndio;
- Caso não saiba manusear os extintores ou não seja possível o combate, evacue o local utilizando as rotas de fuga devidamente sinalizadas. Nunca utilize os elevadores nesta situação;
- Não tente salvar objetos - a sua vida é mais importante.

Em situações extremas

- Uma vez que tenha conseguido escapar não retorne;
- Se você ficar preso em meio à fumaça, respire através do nariz, protegido por lenço molhado e procure rastejar para a saída;
- Antes de abrir qualquer porta, toque-a com as costas da mão. Se estiver quente não abra;
- Mantenha-se vestido, molhe suas vestes;
- Ajude e acalme as pessoas em pânico;
- Fogo nas roupas: não corra, se possível envolva-se num tapete, coberta ou tecido qualquer e role no chão;
- Ao passar por uma porta, feche-a sem trancar;
- Se não for possível sair, espere por socorro, mantendo os olhos fechados e fique o mais próximo do chão.

EXTINTORES, HIDRANTES E BOTOEIRAS DE ACIONAMENTO DA BOMBA DE INCÊNDIO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA




EXTINTORES

Foram instalados três tipos de extintores, distribuídos conforme legislação em vigor do Corpo de Bombeiros:

- PQS - Pó Químico Seco
- CO2 - Gás Carbônico
- H2O - Água Pressurizada

Os extintores de incêndio servem para um primeiro combate a pequenos incêndios. Para tanto é importante ler atentamente as instruções contidas no corpo do próprio equipamento, especialmente no que diz respeito às classes de incêndio, para a qual é indicado e como utilizá-lo.

A tabela abaixo elucida a utilização:

CLASSE DE INCÊNDIO	TIPO DE INCÊNDIO	EXTINTORES	EFICIÊNCIA	MÉTODOS DE EXTINÇÃO
 A	Materiais sólidos: fibras têxteis, madeira, papel, etc.	Água pressurizada	Ótimo	Resfriamento
		Pó químico seco	Pouco eficiente*	Abafamento
 B	Líquidos inflamáveis e derivados do petróleo: gasolina, óleo, tintas, graxas, etc.	Pó químico seco	Ótimo	Abafamento
		Gás carbônico	Bom	
 C	Equipamentos elétricos: motores, transformadores, etc.	Gás carbônico	Ótimo	Abafamento
		Pó químico seco**	Bom	

* A utilização do extintor de Pó Químico para extinguir um incêndio de classe A, pode ser ineficiente se utilizado sozinho, portanto recomenda-se a utilização de agentes a base de água para um posterior resfriamento.

** A utilização do extintor de Pó Químico para extinguir um incêndio de classe C, pode causar danos ao equipamento.

Nota: Os extintores e o local de sua colocação não devem ser alterados, pois foram determinados pelo projeto específico de combate a incêndios aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

HIDRANTES

A caixa de hidrante possui mangueira que permite combater o fogo com segurança em qualquer ponto do pavimento.

O sistema de hidrantes é alimentado pelo reservatório superior, e o volume reservado ao incêndio fica entre o nível de fundo da caixa-d'água e o nível de saída da tubulação de abastecimento da edificação, garantindo assim, que o sistema de incêndio nunca fique sem água.

A capacidade total é de 25.000 litros e a distribuição é feita através das tubulações das colunas de incêndio que alimentam o sistema de hidrantes.

A tabela abaixo demonstra a frequência de inspeção e manutenção

TIPO DE MANGUEIRA	APLICAÇÃO	INSPEÇÃO (MESES)	MANUTENÇÃO (MESES)
1	Edifícios de ocupação residencial	6	12
2	Edifícios comerciais, indústrias ou Corpo de Bombeiros	6	12
3	Área Naval, industrial ou Corpo de Bombeiros	6	12
4	Área industrial	6	12

Nota: Recomenda-se maior frequência de inspeção para as mangueiras tipos 2, 3, e 4 que estejam expostas a condições agressivas, tais como ambiente quente, úmido e/ou impregnado de produtos químicos e derivados de petróleo.



- A MANGUEIRA, APÓS TER SIDO UTILIZADA EM COMBATE, DEVE SER ENCAMINHADA PARA A INSPEÇÃO, A FIM DE SE MANTEREM AS CONDIÇÕES MÍNIMAS EXIGIDAS PARA USO.

BOTOEIRAS DE ACIONAMENTO DA BOMBA DE INCÊNDIO

Do 19º ao 7º pavimento existem botoeiras (caixa vermelha com um botão no centro). Em caso de incêndio, aperte o botão, isto acionará a bomba de incêndio que dará maior pressão de água nos hidrantes.

Foi instalada 01 bomba de incêndio, conforme abaixo:

BOMBA DE INCÊNDIO	
Marca	SKF
Características	Vazão máxima até 18 m³/h Altura manométrica 32 m.c.a. Potência 5,0 CV

CUIDADOS DE USO

- Verificar o estado e, se necessário substituir as placas de sinalização das áreas de rota fuga - a cada 6 meses;
- Revisar e recarregar os extintores - conforme prazo no lacre;
- Não permita que pessoas e empresas não habilitadas inspecionem os extintores;
- Atentar-se a sinais de ferrugem ou extintores amassados;
- Não acionar a bomba de incêndio com o registro do hidrante fechado;
- O sistema de combate a incêndio não pode ser modificado e o volume de reservação não pode ser alterado;
- Não utilize a mangueira do hidrante para qualquer finalidade que não seja a de combate a incêndio.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- O sistema de combate a incêndio necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Hidrantes		
A cada 15 dias	Verificar a existência de vazamento e/ou outros defeitos nas tubulações, válvulas, registros e esguichos	Equipe de manutenção local
A cada 1 mês	Verificar o estado de conservação geral das caixas, esguichos, registros, adaptadores, chaves de engate, puxador da porta de vidro do abrigo	Equipe de manutenção local
	Verificar se os abrigos estão secos e desobstruídos	Equipe de manutenção local
A cada 3 meses	Toda mangueira quando em uso (em prontidão para combate de incêndio), deve ser inspecionada	Empresa especializada
A cada 4 meses	Inspeção visual e limpeza das mangueiras e mangotinho	Equipe de manutenção local
A cada 2 anos	Realizar testes e ensaios para determinar as condições de funcionamento do sistema, tais como teste de vazão de água, teste de bomba de incêndio, teste de alarmes, conforme legislação vigente	Brigada de incêndio/ Empresa especializada

SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Mangueiras de incêndio		
A cada 6 meses	Realizar a inspeção visual e dimensional das mangueiras de incêndio. Verificar a dificuldade de acoplamento das uniões com o hidrante e com o esguicho da respectiva caixa/abrigo de mangueira, podendo ser utilizada a chave de mangueira para isso.	Equipe de Manutenção Local
A cada 1 ano	Realizar a manutenção com ensaio hidrostático conforme ABNT NBR 12779 e promover a identificação individual com nome do executante, data e validade. Obs. A edificação não pode ficar sem mangueiras durante o período de inspeção ou manutenção.	Empresa Capacitada/ Empresa Especializada
Reserva e bomba de incêndio		
A cada 1 semana	Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle do nível	Equipe de manutenção local
A cada 1 mês	Verificar a estanqueidade do sistema	
	Acionar a bomba de incêndio (para tanto, pode-se acionar o dreno da tubulação) ou por meio da botoeira. Devem ser observadas as orientações da companhia de seguros do edifício ou do projeto de instalações específicas	
A cada 6 meses	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	Equipe de manutenção local
	Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e da cobertura (barrilete) evitando emperramentos e os mantendo em condições de manobra	
	Efetuar manutenção nas bombas de incêndio	Empresa especializada

A manutenção dos extintores de incêndio deve ser realizada somente por profissionais capacitados de empresas de inspeção e manutenção especializadas. De acordo com a Norma ABNT 12962:2016, foram definidos três níveis de manutenção para os extintores:

- **Manutenção de primeiro nível (nível 1)** - Manutenção de caráter corretivo, geralmente efetuada no ato da inspeção técnica, que pode ser realizada no local onde o extintor de incêndio está instalado, não havendo necessidade de remoção para a empresa registrada;
- **Manutenção de segundo nível (nível 2)** - Manutenção de caráter preventivo e corretivo que requer execução de serviços com equipamento e local apropriados, isto é, na empresa registrada;

- **Manutenção de terceiro nível (nível 3)** - Manutenção onde se aplica um processo de revisão total do extintor de incêndio, incluindo a execução de ensaios hidrostáticos, na empresa registrada.

A tabela a seguir, compõe as situações no qual cada nível de manutenção se enquadra:

NÍVEIS DE MANUTENÇÃO	SITUAÇÃO
Extintores	
1	Quadro de instruções ilegível ou inexistente
1 ou 2	Inexistência de algum componente
2	Lacre(s) violado(s)
	Anel de identificação externa violada
	Vencimento do período especificado para frequência da manutenção de segundo nível
	Extintor de incêndio parcial ou totalmente descarregado ou fora da faixa de operação
3	Defeito nos sistemas de rodagem, transporte ou acionamento
	Corrosão, danos térmicos e/ou mecânicos no recipiente ou no cilindro, e/ou em partes que possam ser submetidas à pressão momentânea ou estejam submetidas à pressão permanente, e/ou em partes externas contendo mecanismos ou sistema de acionamento mecânico
	Data do último ensaio hidrostático igual ou superior a cinco anos, observado na Norma ABNT 12962
	Inexistência da data do último ensaio hidrostático

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso ou manuseio inadequado;
- Instalação de equipamentos ou componentes inadequados ao sistema;
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
- Reparos em equipamentos por pessoas ou empresas não habilitadas;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções necessárias.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DETECTOR DE FUMAÇA E ALARME DE INCÊNDIO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

DETECTORES DE FUMAÇA

Os detectores de fumaça ficam localizados nas áreas comuns e são acionados automaticamente ao detectarem fumaça no ambiente, avisando na recepção/portaria através de um painel em qual andar há fumaça.

ALARME DE INCÊNDIO

O alarme de incêndio é ativado com a quebra do vidro dos acionadores manuais, localizados nos andares (no hall dos elevadores). Em seguida, é transmitido um sinal para a sala de comando, avisando o andar e o local onde o alarme foi acionado. Este alarme também é acionado pelos detectores de fumaça.

CUIDADOS DE USO

- Sempre desligue a alimentação para instalar ou fazer manutenção dos detectores;
- Não utilize solventes para limpar os equipamentos, apenas pano umedecido;
- Não pinte os equipamentos;
- Esses equipamentos foram desenvolvidos para uso interno. Não exponha a intempéries.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Visando manter os sistemas de detecção e alarme de incêndio em plenas condições de funcionamento, as manutenções preventiva e corretiva, deverão ser executadas por técnicos habilitados e treinados. A periodicidade das manutenções preventivas deverá ser definida pelo usuário do sistema levando em conta a dimensão da instalação, área protegida, quantidade de detectores, tipos de ambientes, presença de poeira, vapores, insetos e nível de confiabilidade desejado. A periodicidade definida para as manutenções preventivas, não poderá ultrapassar três meses;
- Verificação visual do estado geral dos componentes da central e condições de operação;
- Em áreas com muita poeira ou partículas em suspensão, os detectores devem ser submetidos a uma manutenção preventiva ou limpeza, em intervalos menores que os especificados.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 3 meses	Ensaio funcional de todos os acionadores manuais do sistema, dos comandos, incluindo os de sistemas automáticos de combate a incêndio e dos painéis repetidores	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
A cada 1 ano	Deverá ser realizado um teste operacional em todos os detectores	Equipe de manutenção local

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se não forem observados os itens acima ou se não for feita a manutenção preventiva necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

PORTA CORTA-FOGO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

PORTAS CORTA-FOGO

As escadas são bloqueadas por portas corta-fogo, que tem a finalidade de impedir a propagação do fogo e proteger as escadas durante a fuga de emergência. Elas são do tipo P90, tendo um tempo médio de resistência de 90 minutos após o contato com o fogo.

As portas corta-fogo (PCF) devem ser mantidas sempre fechadas (nunca trancadas) para que o sistema de molas não seja danificado e impeça o perfeito funcionamento em caso de necessidade. O acesso a essas portas nunca pode ficar obstruído.

CUIDADOS DE USO

- As portas corta-fogo devem permanecer sempre fechadas, com auxílio do dispositivo de fechamento automático;
- Uma vez aberta a porta, para fechar basta soltá-la. Não é recomendado empurrá-la para seu fechamento;
- É terminantemente proibida a utilização de calços ou outros obstáculos que impeçam o livre fechamento da porta, podendo causar danos e comprometer a segurança dos ocupantes do edifício;
- Não trancar as portas com cadeados ou trincos;
- É vedada a utilização de pregos, parafusos e aberturas de orifícios na folha da porta, pois podem alterar suas características gerais, comprometendo o desempenho ao fogo e do sistema de pressurização da escadaria;
- Quando for efetuada a repintura das portas, não pintar a placa de identificação do fabricante, selo da ABNT, nem remover a placa luminescente;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- O conjunto porta corta-fogo e piso ao redor, não deve ser lavado com água ou qualquer produto químico. A limpeza das superfícies pintadas deve ser feita com pano levemente umedecido em água e pano seco para que a superfície fique seca;

- No piso ao redor da porta não devem ser utilizados produtos químicos, como água sanitária, removedores e produtos ácidos, pois são agressivos à pintura e, conseqüentemente, ao aço que compõe o conjunto da porta.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes e as diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, conforme ABNT NBR 11742 (Porta corta-fogo para saída de emergência);
- Os serviços que envolvam substituição de qualquer um dos componentes ou da própria folha, devem ser executados pelo fabricante ou por firmas por ele credenciadas;
- A manutenção deve ser de responsabilidade do síndico ou administrador da edificação;
- A qualquer momento, deve ser providenciada a regulagem ou substituição dos elementos que não estejam em perfeitas condições de funcionamento;
- O síndico ou administrador pode dispor de uma estrutura própria para as manutenções de rotinas citadas abaixo.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Devem ser efetuadas verificações do funcionamento automático e funcionamento de todos acessórios (fechaduras, dispositivos antipânico, selecionadores, travas, etc.). Também deve ser efetuada limpeza dos alojadores de trincos, no piso e batentes, com remoção de resíduos e objetos estranhos que dificultem o funcionamento das partes móveis (dobradiças, fechaduras e trincos)	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses	Deve ser efetuada lubrificação de todas as partes móveis e verificada a legibilidade dos identificadores das portas. Devem ser verificadas as condições gerais da porta, quanto à pintura ou revestimento, e desgaste das partes móveis, devendo ser providenciada, imediatamente, a regulagem ou substituição dos elementos que não estiverem em perfeitas condições de funcionamento	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Verificar as portas e se necessário, realizar regulagens e ajustes. Ao verificar a abertura e o fechamento, isso deve ser feito a 60° aproximadamente (o que corresponde um pouco mais da metade da porta aberta). Ao fechar a porta, apenas solte-a sem dar impulso, o ideal é que no fechamento da porta, ocorra em um tempo mínimo de 3 segundos e máximo de 8 segundos	Equipe de manutenção local



- PARA EVITAR O ATAQUE DOS PRODUTOS QUÍMICOS, A LIMPEZA DA FOLHA DAS PORTAS E DO PISO AO REDOR DESTAS, DEVE OBEDECER AS INSTRUÇÕES DO FABRICANTE;
- NO CASO DE APLICAÇÃO DE NOVA PINTURA, DEVEM SER SEGUIDAS AS INSTRUÇÕES DO FABRICANTE, PARA ASSEGURAR A EFICÁCIA DO TRATAMENTO ANTICORROSIVO. É VEDADA AO USUÁRIO A UTILIZAÇÃO DE PREGOS, PARAFUSOS E ABERTURA DOS FUROS, NA FOLHA DA PORTA QUE PODEM ALTERAR SUAS CARACTERÍSTICAS GERAIS.



PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Caso sejam realizadas mudanças em suas características originais;
- Deformações oriundas de golpes que venham a danificar trincos, folhas de portas e batentes, ocasionando o não fechamento como previsto;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.



SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO DE ESCADA



DESCRIÇÃO DO SISTEMA

SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO DE ESCADA

As escadarias possuem um sistema de pressurização que as mantém com pressão positiva (pressão interna maior que a pressão externa) e sua função é propiciar uma rota de fuga segura, sem fumaça interna à escadaria. O acionamento do sistema é automático em caso de incêndio, pelo sistema de detecção de fumaça. Também poderá ser acionado manualmente através do controle remoto localizado na guarita.

O desligamento desse equipamento (caso o mesmo entre em operação – ocasionado por sinistro) é proibido pela regulamentação do Corpo de Bombeiros. Toda medida que ferir esta premissa é de inteira responsabilidade do síndico.

O ar é insuflado na caixa de escadas por meio de grelhas distribuídas nos pavimentos superiores. Os ventiladores e a sala de pressurização estão localizados no térreo.

CUIDADOS DE USO

- Não obstruir as entradas e saídas de ventilação e dutos de ar:
- Seguir as instruções do fabricante do equipamento;
- Não efetuar, mesmo temporariamente, ligações diretas no sistema;
- Permitir o acesso exclusivo de pessoas tecnicamente habilitadas a operar ou realizar manutenção dos equipamentos;
- Opcionalmente poderá ser acionado um dos ventiladores na rotação mais baixa sem que haja emergência de incêndio, para renovação forçada de ar na caixa de escada. Nesse caso, o acionamento será manual no painel. A operação será automática, por temporizador (opcional);
- Manter a área de acesso desobstruída, a porta da sala de pressurização devidamente trancada e não armazenar em seu interior objetos estranhos ao sistema, para cuidar dos equipamentos e evitar riscos de acidentes.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Manter contrato de manutenção com a empresa especializada:
- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes e as diretrizes da ABNT NBR 5674, ABNT NBR 14880 e demais normas específicas dos sistemas;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- As manutenções deverão ser registradas de modo a atender as exigências de legislações vigentes.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Quando o sistema operar com dois ventiladores, alternar a operação dos ventiladores por chave comutadora, para que não haja desgaste ou emperramento de motores parados por muito tempo	Equipe de manutenção local
	Realizar a manutenção dos ventiladores e do gerador (quando houver) que suportam os sistemas de pressurização da escada, a fim de garantir seu perfeito funcionamento	Empresa especializada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Caso sejam realizadas mudanças em suas características originais;
- Deformações oriundas de golpes que venham a danificar trincos, folhas de portas e batentes, ocasionando o não fechamento como previsto;

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

O empreendimento conta com a infraestrutura para a futura instalação do sistema de aquecimento solar para preaquecer a água da piscina. O sistema conta com os seguintes itens:

- Tubulação CPVC;
- Tubulação de PVC;
- Fiação elétrica.

A futura instalação do sistema, fica à cargo do condomínio, sendo que para esta instalação é necessário um projeto específico de sistemas de aquecimento da água através da energia solar.

CUIDADOS DE USO

- Não efetuar testes do equipamento com água não potável ou com presença de detritos;
- Caso haja válvulas anticongelantes no sistema, estas deverão ser retiradas e limpas antes do período de inverno;
- Não colocar o sistema em operação caso o reservatório não esteja completo;
- Efetuar os procedimentos necessários para que o sistema não funcione com presença de ar na tubulação.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Manter contrato de manutenção com a empresa especializada:
- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Manter os registros das áreas molhadas fechados durante longos períodos de ausência na utilização.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 semana, em período de não utilização	Renovar a água acumulada	Empresa capacitada
A cada 1 mês	Escoar a água do sistema por meio de seu dreno para evitar acúmulo de sedimentos	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
A cada 3 meses	Lavar a superfície de vidro das placas coletoras	
A cada 6 meses	Efetuar drenagem total do sistema	

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Efetuar revisão dos componentes do sistema e, havendo qualquer acúmulo de compostos químicos ou dano, efetuar os ajustes necessários	Empresa capacitada/ empresa especializada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se constatada a instalação inadequada de equipamentos diferentes dos especificados no projeto. Exemplo: instalar o sistema de acumulação no lugar do sistema de passagem e vice-versa;
- Se constatada que a pressão utilizada está fora da especificada no projeto;
- Se não forem realizadas as manutenções necessárias.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

É o sistema destinado a distribuir a energia elétrica de forma segura e controlada em uma edificação, conforme o projeto específico, elaborado dentro de padrões descritos em normas técnicas brasileiras (ABNT) e aprovado pela concessionária local. No 1º subsolo está localizado o centro medição. Os principais componentes das instalações do empreendimento são:

Quadro de distribuição dos circuitos elétricos

Onde está instalada uma chave geral e disjuntores que protegem todos os circuitos. No lado interno do quadro, está a relação dos circuitos e o campo de atuação de cada um. Os quadros foram projetados e rigorosamente executados dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves trocadas ou alteradas por outras de capacidades diferentes.

Disjuntor Geral / Interruptor Diferencial Residual DR

Localizado no quadro de distribuição, interrompe a entrada de energia. Sempre que for efetuar reparos nas instalações, desligue a chave geral.

O dispositivo DR visa a segurança pessoal e patrimonial, pois protege tanto contra choques elétricos, como contra pequenas fugas de corrente.

Esse dispositivo funciona da seguinte forma: se você ligar, por exemplo, um secador de cabelos na tomada e ele estiver com uma pequena fuga de corrente, ou seja, a energia que o alimenta não está sendo completamente aproveitada pelo secador, mas está se perdendo, mesmo que parcialmente, pela enfição e/ou pela carcaça do aparelho, o DR se desarma e interrompe o fornecimento de energia do quadro todo. Também se desarma quando alguma enfição ou equipamento, por algum manuseio inadequado, tem seu isolamento original violado e entra em contato com a carcaça desse equipamento ou com outras partes metálicas.

Disjuntores parciais

A função principal dos disjuntores é proteger o circuito contra excesso de carga ou curto circuito, desligando-se automaticamente quando isto ocorrer. No caso de sobrecarga momentânea em um dos circuitos, o disjuntor em questão se desligará automaticamente. Se for novamente ligado e ele voltar a se desligar, é sinal que há sobrecarga contínua ou algum aparelho está em curto ou ainda o próprio circuito está em curto.

Neste caso deve-se chamar um profissional habilitado, mantendo o circuito desligado até a chegada e inspeção deste. Não se deve aceitar conselhos de leigos e curiosos. Sempre que houver limpeza, reaperto ou manutenção das instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito, ou na dúvida, desligue a chave geral.

Tomadas e interruptores

Estão localizados de acordo com o projeto executivo de instalações elétricas. A quantidade e localização das tomadas foram previstas, tendo em vista sua utilização lógica e racional, impedindo assim, sobrecargas que possam prejudicar as instalações elétricas do empreendimento.

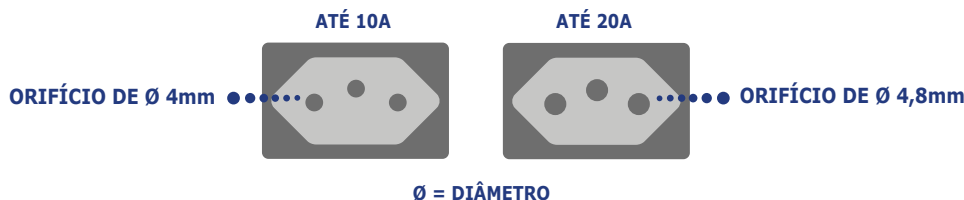
As tomadas seguem o novo padrão brasileiro NBR 14136.



Tomadas 10A e 20A

O padrão de tomada 10A possui plugues de pinos menores, com diâmetro de 4 mm. Este padrão é utilizado pela maioria dos equipamentos, como TVs, carregadores de celular, etc. É importante que não excedam a potência máxima, pois podem sobrecarregar a capacidade de carga elétrica da tomada e da instalação do circuito (disjuntor).

Já o padrão 20A possui plugues com pinos de orifícios mais grossos, com diâmetro de 4,8 mm. Este padrão é apropriado para equipamentos que exigem maior capacidade, como geladeira, forno elétrico, máquina de lavar roupas, secadores de cabelo, etc. **Portanto, não é recomendado utilizar adaptadores nas tomadas de 10A, pois podem causar aquecimentos na rede e até curto-circuito.**



Aparelhos elétricos

Lembre-se que as instalações elétricas foram dimensionadas para uso dos aparelhos instalados ou previstos em projeto e para eletrodomésticos usados comumente em unidades residenciais. Ao adquirir um aparelho elétrico, verifique se o local escolhido para a sua instalação foi previsto em projeto, de modo que o funcionamento ocorra nas condições exigidas pelo fabricante. As instalações de luminárias, máquinas ou similares deverão ser executadas por técnicos habilitados observando-se em especial o aterramento, a voltagem, a bitola, e a qualidade dos fios, isolamento, tomadas e plugues dos equipamentos.

Circuitos

É o conjunto de tomadas de energia, pontos de iluminação, tomadas especiais e interruptores, cuja enfição encontra-se interligada.

É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e da instalação do circuito (disjuntor). Evite utilizar benjamins, pois eles normalmente provocam sobrecarga no circuito.

CUIDADOS DE USO

Quadros de luz e força

- Não alterar as especificações dos disjuntores (diferencial, principal ou secundários) localizados nos quadros de distribuição das edificações, pois estes estão dimensionados em conformidade com a capacidade dos circuitos e aderentes às normas brasileiras e possuem a função de proteger os circuitos de sobrecarga elétrica. Os quadros possuem esquema identificando os circuitos e suas respectivas correntes suportadas (amperagem);
- Não abrir furos nas proximidades dos quadros de distribuição;
- Utilizar somente equipamentos com resistências blindadas, pois os quadros possuem interruptor DR (Diferencial Residual), que têm função de medir as correntes que entram e saem do circuito elétrico e, havendo eventual fuga de corrente, como no caso de choque elétrico, o componente automaticamente se desliga. Sua função principal é proteger as pessoas que utilizam a energia elétrica;
- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso, religar o componente. Caso volte a desligar, significa sobrecarga contínua ou curto em algum aparelho ou no próprio circuito, o que torna necessário solicitar análise de profissional habilitado;
- Não ligar aparelhos diretamente nos quadros.

Circuitos, tomadas e iluminação

- Verificar a carga dos aparelhos a serem instalados, a fim de evitar sobrecarga da capacidade do circuito que alimenta a tomada e garantir o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes e previstas no projeto da edificação;
- Não utilizar benjamins (dispositivos que possibilitam a ligação de vários aparelhos em uma tomada) ou extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;
- Utilizar proteção individual como, por exemplo, estabilizadores e filtros de linha em equipamentos mais sensíveis, como computadores, home theater, central de telefone etc.;
- As instalações de equipamentos, luminária ou similares deverão ser executadas por empresa capacitada, observando-se aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, além de isolamentos, tomadas e plugues a serem empregados;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das especificadas nas tomadas;
- Manutenções devem ser executadas com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados) e por profissional habilitado ou capacitado, dependendo da complexidade;
- Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes.

Informações adicionais

- Em caso de incêndio, desligue o disjuntor geral do quadro de distribuição;
- Quando instaladas nas escadarias, as minuterias ou interruptores com sensores de presença nunca devem ser travadas após o seu acionamento, pois podem queimar quando mantidas acesas por muito tempo;
- Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto (no caso dos circuitos de 110 volts, utilizar preferencialmente lâmpadas de 127 volts, a fim de prolongar a vida útil das mesmas);
- Não colocar líquidos ao contato dos componentes elétricos do sistema;
- Os cabos alimentadores, que saem dos painéis de medição e vão até os diversos quadros elétricos, não poderão possuir derivação de suprimento de energia;
- Só permitir o acesso às dependências do centro de medição de energia a profissionais habilitados ou agentes credenciados da companhia concessionária de energia elétrica;
- Somente profissionais habilitados deverão ter acesso às instalações, equipamentos e áreas técnicas de eletricidade, evitando curto-circuito, choque, risco à vida etc.;
- Não utilizar o local do centro de medição como depósito nem armazenar produtos inflamáveis que possam gerar risco de incêndio;
- Não pendurar objetos nas instalações aparentes;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros etc.) somente com pano seco;
- A iluminação indireta feita com lâmpadas tende a manchar a superfície do forro de gesso, caso esteja muito próxima. Portanto, são necessárias limpezas ou pinturas constantes neste local;
- Luminárias utilizadas em áreas descobertas ou externas com umidade excessiva podem ter seu tempo de vida diminuído, necessitando de manutenções frequentes, como, por exemplo, vedações e isolamentos.



- CONFORME ABNT NBR 5419, O SISTEMA DE PARA-RAIOS (SPDA) NÃO IMPEDE A OCORRÊNCIA DAS DESCARGAS ATMOSFÉRICAS E NÃO PODE ASSEGURAR A PROTEÇÃO ABSOLUTA DE UMA ESTRUTURA, DE PESSOAS E BENS, ENTRETANTO, REDUZ SIGNIFICATIVAMENTE OS RISCOS DE DANOS OCASIONADOS PELAS DESCARGAS ATMOSFÉRICAS.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Limpeza e verificação do estado de conservação dos elementos externos, como lâmpadas, luminárias e reatores. Substituição ou reparo dos componentes queimados ou danificados	Equipe de manutenção local
	Verificar a existência de oxidação das partes metálicas e a integridade dos suportes, bases e fixadores das luminárias externas	
	Verificar e substituir as lâmpadas queimadas, mantendo as características das originais	
A cada 6 meses	Rever o estado de isolamento dos fios, conexões, interruptores, disjuntores e tomadas externas. Verificar e manter a estanqueidade das luminárias	Empresa capacitada
	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
A cada 1 ano	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	Empresa especializada
	Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	
	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	
	Realizar inspeção termográfica dos sistemas elétricos para visualização de possíveis sobrecargas, má distribuição de calor, e Máxima Temperatura Admissível dos componentes	
A cada 2 anos	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	Empresa capacitada/ empresa especializada

Sugestões de manutenção

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

Parte da instalação não funciona e/ou disjuntores do quadro de distribuição desarmando com frequência:

Verifique no quadro de distribuição, se o disjuntor daquele circuito está desligado. Em caso afirmativo, religue-o;

Se ao religá-lo ele voltar a desarmar, solicite a assistência de um técnico habilitado, pois podem ocorrer as seguintes possibilidades:

- Mau contato elétrico (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor e que afeta a capacidade dos disjuntores;

- Circuito sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado;
- Algum aparelho conectado ao circuito em questão, com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente;
- Superaquecimento no quadro de distribuição, devido a conexões frouxas ou algum disjuntor com aquecimento acima do normal;
- Curto-circuito na instalação;
- Disjuntor está com defeito e deverá ser substituído por outro.

Choques elétricos

Ao perceber qualquer sensação de choque elétrico, proceder da seguinte forma:

- Desligar a chave de proteção deste circuito;
- Verificar se o isolamento dos fios de alimentação foi danificado e se os fios estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica;
- Caso isso não tenha ocorrido, o problema possivelmente está no isolamento interno do próprio equipamento. Neste caso, repará-lo ou substituí-lo por outro de mesmas características elétricas.



PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se evidenciada qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- Se evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- Se evidenciada o uso de eletrodomésticos que não atendam à normalização vigente (antigos), chuveiros ou outros equipamentos elétricos sem blindagem, os quais ocasionem o desarme dos disjuntores;
- Se evidenciada sobrecarga nos circuitos, por causa da ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se evidenciada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções necessárias.



SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

A iluminação de emergência é feita por blocos autônomos nas áreas de rota de fuga. Estes blocos serão acionados automaticamente na falta da energia elétrica. Eles acenderão instantaneamente e poderão permanecer ligados por um período mínimo de 1 hora. Ao ser restabelecido o fornecimento de energia os blocos desligarão automaticamente.

CUIDADOS DE USO

- Manter o equipamento permanentemente ligado para que o sistema de iluminação de emergência seja acionado no caso de interrupção da energia elétrica;
- Quando necessário, trocar as lâmpadas das luminárias por outras com a mesma potência e tensão (voltagem);
- Utilizar somente componentes ou equipamentos que atendam aos critérios definidos na ABNT NBR 10898.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes e às diretrizes da ABNT NBR 5674, ABNT NBR 10898 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Conjunto de blocos autônomos e módulos		
A cada 1 mês	Fazer teste de funcionamento do sistema por 1 hora	Empresa capacitada/ empresa especializada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA (PARA-RAIOS)

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Sistema destinado a preservar as edificações e estruturas do edifício contra incidência e impacto direto de raios na região, se aplicando também contra incidência direta dos raios sobre os equipamentos e pessoas que estejam no interior dessas edificações e estruturas, bem como no interior da proteção imposta pelo SPDA instalado.

O sistema de para-raios não impede a ocorrência das descargas atmosféricas e não pode assegurar a proteção absoluta de uma estrutura, de pessoas e bens, entretanto, reduz significativamente os riscos de danos ocasionados pelas descargas atmosféricas.

O sistema não contempla a proteção de equipamentos elétricos e eletrônicos contra interferência eletromagnética causada pelas descargas atmosféricas.

CUIDADOS DE USO

- Todas as construções metálicas que forem acrescentadas à estrutura posteriormente à instalação original, tais como antenas e coberturas, deverão ser conectadas ao sistema e ajustado quanto à sua capacidade. Este ajuste deverá ser feito mediante análise técnica de um profissional qualificado contratado pelo cliente. Também deverá ser analisado o local de instalação, o qual deve estar dentro da área coberta pela proteção do SPDA;
- Jamais se aproximar dos elementos que compõem o sistema e das áreas onde estão instalados durante chuva ou ameaça dela;
- O sistema SPDA não tem a finalidade de proteger aparelhos elétricos e eletrônicos. Recomenda-se o uso de dispositivos DPS (Dispositivos de Proteção contra Surtos) dimensionados para cada equipamento.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- No prazo máximo de um mês a partir da incidência de descarga atmosférica no SPDA, deverão ser realizadas inspeções por profissional habilitado para verificação do estado dos componentes do sistema, fixação e existência de corrosão em conexões e se o valor da resistência de aterramento continua compatível com as condições do subsistema de aterramento e com a resistividade do solo;
- Assim como todo dispositivo, o DPS (Dispositivo de Proteção Contra Surtos) também chega ao fim sua vida útil, seja pela quantidade de acionamentos ou pela intensidade da carga recebida, então é necessário substituí-lo de modo a garantir a proteção no caso de novo incidente. Normalmente a cor verde na parte frontal do dispositivo indica seu bom funcionamento;

SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA (PARA-RAIOS)

- Devem ser mantidos no local ou em poder dos responsáveis pela manutenção do SPDA: documentação técnica, atestado de medição com o registro de valores medidos de resistência de aterramento a ser utilizado nas inspeções, qualquer modificação ou reparos no sistema e novos projetos, se houver.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Verificar o status dos dispositivos de proteção contra surtos (DPS), que, em caso de acionamento, desarmam para a proteção das instalações, sem que haja descontinuidade.	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses	Inspecionar e apontar visualmente eventuais pontos deteriorados no sistema para realizar a reconstituição necessária	Equipe de manutenção local
A cada 1 ano	Inspecionar estruturas contendo munição ou explosivos, ou em locais expostos à corrosão atmosférica severa (regiões litorâneas, ambientes industriais com atmosfera agressiva etc.), ou ainda estruturas pertencentes a fornecedores de serviços considerados essenciais (energia, água, sinais etc.), conforme norma ABNT NBR 5419	Empresa especializada
A cada 3 anos	Inspeções completas conforme norma ABNT NBR 5419, para as demais estruturas (não citadas na manutenção de 1 ano)	Empresa especializada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Caso sejam realizadas mudanças em suas características originais;
- Caso não sejam feitas as inspeções;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

O sistema de segurança do condomínio é composto por:

Circuito fechado de televisão (CFTV)

É um componente do sistema de segurança, sendo um sistema de vigilância com monitoramento permanente onde é possível acompanhar o que ocorre em diversos locais das áreas comuns, além de permitir visualizar a movimentação de pessoas por corredores, elevadores, reconhecimento e registro visual de todos os visitantes, profissionais em serviço etc.

Componentes do sistema:

- Câmeras de Vídeo - onde são geradas as imagens;
- Monitor de TV - para recepção da imagem;
- Equipamento para gravação das imagens.

Sensor de feixe infravermelho

Os muros de divisas possuem sensor de feixe infravermelho.

CUIDADOS DE USO

- No caso de ampliação do sistema, não utilizar vários equipamentos em um mesmo circuito (benjamins, etc.);
- Recomenda-se o uso de no break ou fonte auxiliar, a fim de evitar descontinuidade do sistema em caso de interrupção do fornecimento de energia;
- Manter os equipamentos limpos e desimpedidos no campo de captação de imagens;
- Evitar queda, superaquecimento, contato com umidade e manuseio inadequado dos equipamentos;
- Seguir as recomendações do fabricante;
- Atender legislação vigente com relação ao uso e à conservação de imagens captadas pelo sistema.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes e as diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 semana	Verificar se as câmeras de segurança estão funcionando adequadamente e se as imagens estão sendo gravadas corretamente	Equipe de manutenção local
A cada 1 mês	Verificar o funcionamento de todo o sistema	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Verificar o funcionamento dos sensores de feixe infravermelho, conforme recomendação de empresa contratada. Solicitar reparos se houver avarias	
A cada 6 meses	Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	Empresa especializada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Em caso de acidentes, uso inapropriado ou abusivo dos equipamentos e reparos efetuados por pessoas ou empresas não especializadas;
- Alterações no sistema e equipamentos instalados;
- Em caso do não atendimento às especificações do manual do fabricante dos equipamentos;
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Sistema danificado em consequência de descargas atmosféricas;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Telefonia

Sistema de telecomunicação por voz, que compartilha números de linhas externas com concessionárias para a realização de chamadas de voz externas.

Sistema de interfones

Sistema que conecta os telefones internos, por meio de uma central, sem acesso às concessionárias.

CUIDADOS DE USO

- No caso de ampliação do sistema, não utilizar vários equipamentos em um mesmo circuito;
- Recomenda-se o uso de nobreak ou fonte auxiliar, a fim de evitar descontinuidade do sistema em caso de interrupção do fornecimento de energia;
- Evitar queda, superaquecimento, contato com umidade e manuseio inadequado dos equipamentos;
- Seguir as recomendações do fabricante.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
A cada 6 meses	Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	Empresa especializada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Em caso de acidentes, uso inapropriado ou abusivo dos equipamentos e reparos efetuados por pessoas ou empresas não especializadas;
- Alterações no sistema, infraestrutura, posicionamento e equipamentos originalmente instalados;
- Em caso de não atendimento às especificações do manual do fabricante dos equipamentos;
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Os elevadores foram fornecidos pela Atlas. Foram fabricados de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e de legislação específica.

Os elevadores estão equipados com:

- Dispositivo de alarme e luz de emergência na cabine, com alimentação automática em caso de interrupção de fornecimento de energia;
- Sistema de intercomunicação por interfone.

Características principais dos elevadores:

ELEVADOR	QUANT.	CAPACIDADE	DIMENSÕES DA PORTA	DIMENSÕES DA CABINA
Social	01 unidade	9 pessoas ou 675 kg	2,00 m (altura) 0,80 m (largura)	2,20 m (altura) 1,10 m (largura) 1,40 m (comprimento)
Serviço	01 unidade	9 pessoas ou 675 kg	2,00 m (altura) 0,80 m (largura)	2,20 m (altura) 1,10 m (largura) 1,40 m (comprimento)

CUIDADOS DE USO

- Apertar os botões apenas uma vez;
- Colocar acolchoado de proteção na cabine do elevador para o transporte de cargas volumosas;
- Efetuar limpeza dos painéis sem utilizar materiais abrasivos como palha de aço, sapólio etc.;
- Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicitar auxílio externo por meio do interfone ou alarme, sem tentar sair sozinho do elevador;
- Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunicar o zelador/gerente predial ou responsável;
- Evitar acúmulo de água, líquidos ou óleo no poço do elevador;
- Evitar escorrer água para dentro da caixa de corrida/poço do elevador;
- Não atirar lixo no poço e nos vãos do elevador, pois prejudica as peças que estão na caixa do equipamento, causando danos e mau funcionamento do sistema;
- Evitar o uso de água para a limpeza das portas e cabines, utilizar flanela macia ou estopa, levemente umedecida com produto não abrasivo, adequado para o tipo de acabamento da cabine;
- Evitar pulos ou movimentos bruscos dentro da cabine;
- Evitar sobrepeso de carga e/ou número máximo de passageiros permitidos indicados na placa no interior da cabine;
- Evitar o uso de produtos químicos sobre partes plásticas para não causar descoloração;
- Jamais obstruir a ventilação da casa de máquinas, nem utilizá-la como depósito;

- Jamais tentar retirar passageiros da cabine quando o elevador parar entre pavimentos, pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes; chamar sempre a empresa de manutenção ou o Corpo de Bombeiros;
- Jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio;
- Procurar não chamar dois ou mais elevadores ao mesmo tempo, evitando o consumo desnecessário de energia;
- Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores;
- Não retirar ou danificar a comunicação visual de segurança fixada nos batentes dos elevadores;
- Não utilizar indevidamente o alarme e o interfone, pois são equipamentos de segurança;
- Nunca entrar no elevador caso a luz esteja apagada;
- Não fumar dentro dos elevadores;
- Não segurar as portas dos elevadores com objetos;
- Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador.



- SE EVENTUALMENTE ALGUÉM FICAR PRESO NO ELEVADOR (NO CASO DE FALTA DE ENERGIA ELÉTRICA, POR EXEMPLO) DEVERÁ ACIONAR O BOTÃO DE ALARME OU INTERFONE. O FUNCIONÁRIO DA PORTARIA LHE PRESTARÁ SOCORRO E CHAMARÁ A EMPRESA RESPONSÁVEL PELA CONSERVAÇÃO DO ELEVADOR.
- NÃO PERMITA QUE NENHUM FUNCIONÁRIO DO EDIFÍCIO ABRA A PORTA DO ELEVADOR EM CASO DE PANE, AGUARDE A MANUTENÇÃO CHEGAR. ESTE PROCEDIMENTO EVITA ACIDENTES GRAVES.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Manter contrato de manutenção com a empresa especializada;
- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Obrigatoriamente, efetuar as manutenções com empresa especializada autorizada pelo fabricante, que deverá possuir contrato de manutenção e atender aos requisitos definidos na norma ABNT NBR 16083 - Manutenção de elevadores, escadas rolantes e esteiras rolantes - Requisitos para instruções de manutenção e legislação vigente.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Efetuar teste do sistema automático de funcionamento dos elevadores com energia elétrica proveniente de geradores para emergência	Empresa especializada



PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação, causados por sobrecarga de tensão ou queda de raios;
- Falta de manutenção com empresa especializada;
- Uso de peças não originais;
- Utilização em desacordo com a capacidade e objetivo do equipamento;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.



SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Compreende o conjunto das folhas dos portões, colunas, ferragens e suportes, adequadamente desenvolvidos para receberem as automatizações: motores elétricos, fechaduras elétricas, sensores, controles e demais componentes, que possibilitem a operação dos portões.

Os portões de acesso de automóveis são de estrutura de ferro e automatizados com abertura basculante e os portões de acesso de pedestres são de estrutura de ferro e automatizados com abertura pivotante.

CUIDADOS DE USO

- Todas as partes móveis, tais como roldanas, cabos de aço, correntes, dobradiças etc., devem ser mantidas limpas, isentas de oxidação, lubrificadas ou engraxadas;
- Manter as chaves de fim de curso bem reguladas evitando batidas no fechamento;
- Os comandos de operação deverão ser executados até o final do curso, a fim de evitar a inversão do sentido de operação do portão e consequente prejuízo na vida útil projetada para o sistema;
- Contratar empresa especializada para promover as regulagens e lubrificações.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Contratar empresa especializada para executar a manutenção do sistema, conforme plano de manutenção;
- Manter contrato de manutenção com a empresa especializada.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Mensalmente	Fazer a manutenção dos sistemas conforme instruções do fornecedor	Empresa especializada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Danos causados por colisões;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Os ambientes das áreas comuns, listados abaixo, foram construídos com previsão para instalação de sistema de ar condicionado.

Este sistema deverá ser composto de unidades condensadoras externas e unidades evaporadoras internas.

A previsão para acionamento dos equipamentos deverá ser através de controle remoto sem fio e a compra dos aparelhos ficará a cargo do condomínio.

Foi executada a infraestrutura (drenos para as unidades evaporadoras, furos na vigas, rede frigorígena, disjuntor no quadro de luz e ponto elétrico para a condensadora).

A tabela abaixo está relacionado, conforme projeto, a capacidade das unidades condensadoras e a localização das evaporadoras nos ambientes de uso comum:

AMBIENTE	QUANTIDADE	CAPACIDADE
Espaço Gourmet	1	42.000 BTUs
Academia	1	24.000 BTUs

CUIDADOS DE USO

- No caso de equipamentos não fornecidos pela construtora, estes devem ser adquiridos e instalados de acordo com as características do projeto;
- Não efetuar furações em lajes, vigas, pilares para a passagem de infraestrutura;
- Para fixação e instalação dos componentes, considerar as características do local a ser instalado e os posicionamentos indicados em projeto.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Para manutenção, tomar cuidados específicos com a segurança e a saúde das pessoas que irão realizar as atividades. Desligar o fornecimento geral de energia do sistema;
- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Realizar a manutenção recomendada pelo fabricante em atendimento à legislação vigente.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 semana	Ligar o sistema	Equipe de manutenção local
A cada 1 mês ou menos, caso necessário	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	Equipe de manutenção local

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Realizar a manutenção dos ventiladores	Empresa especializada
	Verificar se está funcionando corretamente, se as unidades de montagens estão firmemente instaladas e se a rede frigorígena está devidamente isolada termicamente	Equipe de manutenção local
	Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários	Equipe de manutenção local

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

O sistema de exaustão mecânica (ventokit) tem como objetivo de renovar o ar dos ambientes sem ventilação natural, através de um sistema do tipo micro ventilador, acionado pelo interruptor de luz do próprio ambiente.

Churrasqueiras: foi instalado um exaustor na coifa, com um interruptor que, ao ser acionado, permitirá a dispersão da fumaça.

CUIDADOS DE USO

- Para manutenção, tomar os cuidados com a segurança e saúde das pessoas responsáveis pelas atividades, desligando o fornecimento geral de energia do sistema;
- Não obstruir as entradas e saídas de ventilação e dutos de ar;
- Manter a limpeza dos componentes conforme especificação do fabricante.

Churrasqueiras

- Dutos que possuam dumper deverão ser abertos durante o tempo de utilização da churrasqueira e fechados ao término, após ajuste da temperatura do local;
- Não obstruir as entradas e saídas de ventilação e dutos de ar;
- No caso de sistema unificado de exaustão, deverá ser comunicado ao responsável pelo acionamento do sistema com antecedência mínima de 15 minutos do início do uso e 30 minutos após a utilização, com a extinção do fogo, para o perfeito funcionamento do sistema.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Realizar a manutenção dos ventiladores que compõem os sistemas de exaustão	Empresa especializada
A cada 1 mês	Limpeza do aparelho do ventokit	Equipe de manutenção local



PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.



SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

CHURRASQUEIRA E FORNO DE PIZZA PARA USO A CARVÃO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Ambiente tecnicamente preparado e composto por elementos refratários e adequados ao preparo de alimentos assados.

CUIDADOS DE USO

- Na primeira utilização do sistema deverá ser realizado um preaquecimento controlado, levando em consideração as especificações do fabricante;
- Os revestimentos refratários não deverão ser lavados, a fim de evitar o desprendimento e a fissura das peças;
- Evitar choques térmicos em peças e revestimentos, pois poderão ocasionar desprendimento e fissura das peças;
- Gaveta de cinzas, caso existam, devem ser esvaziadas e limpas após a utilização. Devem, ainda, ser armazenadas de cabeça para baixo, para evitar o acúmulo de água;
- Não utilizar produtos derivados de petróleo (gasolina, querosene, óleo diesel, solventes) para o acendimento;
- Limpar os ambientes ao término do uso;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Acionar o dumper, abrindo totalmente, antes de iniciar o acendimento.

PROCEDIMENTOS E INSTRUÇÕES DE USO

Churrasqueira

- O preaquecimento deve ser realizado de forma criteriosa, pois é esta etapa que finaliza o processo de “cura” das peças;
- Os primeiros acendimentos devem ser iniciados somente 7 dias após o término da montagem. Deve ser de forma crescente, iniciando-se com uma pequena lata de álcool, colocada no fundo do braseiro, e acesa de 2 em 2 horas, deixando queimar todo o álcool, esse processo deve ser realizado durante 2 dias;
- Após esta etapa, reiniciar os acendimentos com carvão, aumentando a quantidade, gradativamente, por mais 2 dias;
- Para uso deve ser colocada uma quantidade razoável de carvão (+ ou - 1/3 do braseiro), não é necessário enchê-lo;
- Faça a limpeza com uma pequena vassoura ou pano úmido, com a churrasqueira fria, nunca utilize água.

CHURRASQUEIRA E FORNO DE PIZZA PARA USO A CARVÃO

Forno de pizza

- O preaquecimento deve ser realizado de forma criteriosa, pois é esta etapa que finaliza o processo de “cura” das peças. Os primeiros acendimentos devem ser iniciados somente 7 dias após o término da montagem, com chama baixa e deve ter duração de 4 horas;
- Colocar uma latinha com álcool em gel e uns três pedaços de lenha seca, acenda e mantenha este fogo até completar 4 horas. Esta etapa deverá ocorrer com a tampa aberta. Ao extinguir o fogo desta etapa, feche o forno. O processo deverá ser repetido nos próximos 3 dias aumentando a quantidade de lenha e mantendo a tampa semiaberta;
- No final da última queima, feche o forno, mantendo-o assim por 60 horas;
- O aquecimento para uso, deverá ser feito de forma gradual, ou seja, vá aumentando a quantidade de lenha até atingir a temperatura ideal, por aproximadamente 1 hora;
- O fator que regula a intensidade da queima é a quantidade de ar utilizada na combustão, para isso, o maior e o menor fechamento da tampa permitirá manter a combustão no nível desejado;
- Para assar o alimento deve-se, encostar uma pequena quantidade de brasas nas laterais do forno, retirar o excesso das brasas e colocar o alimento;
- A limpeza deverá ser efetuada com uma vassoura ou pano seco, com o forno frio.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 semana	Fazer limpeza geral	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses	Verificar os revestimentos, tijolos refratários e, havendo necessidade, providenciar reparos	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Utilização incompatível com o uso especificado;
- Não atendimento às prescrições de cuidados de uso.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

É o conjunto de tubulações e equipamentos, aparentes ou embutidos, destinados ao transporte, disposição e/ou controle de fluxo de gás em uma edificação, conforme projeto específico elaborado de acordo com as normas técnicas brasileiras da ABNT e diretrizes das concessionárias. A central de medição está situada na área técnica do hall dos elevadores do Térreo .

CUIDADOS DE USO

Tubulação e componentes

- Não pendurar objetos em qualquer parte das instalações aparentes;
- Sempre que não houver utilização constante ou em caso de ausência superior a 3 dias do imóvel, manter os registros fechados;
- Nunca efetue teste em equipamento, tubulação ou medidor de gás utilizando fósforo, isqueiros ou qualquer outro material inflamável ou emissor de chamas. É recomendado o uso de espuma, de sabão ou detergente;
- Em caso de vazamentos de gás que não possam ser eliminados com o fechamento de um registro de gás, chamar a concessionária. Não acione interruptores ou equipamentos elétricos, ou celulares. Abra portas e janelas, para possibilitar ventilação e abandone o local;
- Ler com atenção os manuais que acompanham os equipamentos a gás;
- Verificar o prazo de validade da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico e trocar, quando necessário;
- Para execução de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos a gás, contrate empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária. Utilize materiais (flexíveis, conexões etc.) adequados e de acordo com as respectivas normas.

Espaços técnicos

- Nunca bloqueie os ambientes onde se situam os aparelhos a gás ou medidores, mantenha a ventilação permanente e evite o acúmulo de gás, que pode provocar explosão;
- Não utilize o local como depósito. Não armazene produtos inflamáveis, pois podem gerar risco de incêndio.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Verificar o funcionamento, limpeza e regulagem dos equipamentos de acordo com as recomendações dos fabricantes e legislação vigente;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês ou quando sentir cheiro de gás	Verificar possível vazamento de gás, a integridade das instalações e se as ventilações permanentes estão livres e desobstruídas.	Equipe de manutenção local
A cada 1 ano	Checkup do sistema de gás, verificando o funcionamento, limpeza, regulagem e estanqueidade dos equipamentos, tubulações e ramais de acordo com as recomendações dos fabricantes, normas da ABNT, regras do corpo de bombeiros e legislação vigente	Equipe de manutenção local
	Verificar a validade da mangueira de gás que tem prazo de cinco anos	

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se for verificada a instalação inadequada de equipamentos (diferentes dos especificados em projeto). Exemplo: instalar o sistema de acumulação no lugar do sistema de passagem e vice versa;
- Se for verificado que a pressão utilizada está fora da especificada em projeto;
- Se não forem realizadas as manutenções preventivas necessárias.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

A impermeabilização protege as edificações contra a penetração indesejável de água tanto nos ambientes quanto na estrutura de concreto.

As proteções são imperceptíveis, pois ficam sob os revestimentos finais dos pisos e das paredes.

Áreas molhadas

Áreas da edificação cuja condição de uso e exposição pode resultar na formação de lâmina d'água pelo uso normal a que o ambiente se destina (por exemplo, banheiro com chuveiro, área de serviço e áreas descobertas).

Áreas molháveis

Áreas da edificação que recebem respingos de água decorrentes da sua condição de uso e exposição e que não resulte na formação de lâmina d'água pelo uso normal a que o ambiente se destina (por exemplo, banheiro sem chuveiro, lavabo, cozinha e sacada coberta). As áreas molháveis não são obrigatoriamente estanques à água.

Convém evitar quebras e perfurações dos pisos e revestimentos das áreas impermeabilizadas, conforme tabela abaixo:

LOCAL	TIPO DE IMPERMEABILIZAÇÃO
Laje do térreo expostas	Manta asfáltica
Rampa do térreo ao 1 subsolo	Manta asfáltica
Laje de cobertura	Resina polimérica
Caixas d'água	Resina polimérica
Piscinas	Manta asfáltica
Jardineiras	Manta asfáltica

CUIDADOS DE USO

- Limpar os pisos dos subsolos no modo “lavagem a seco”. Somente em casos imprescindíveis a lavagem com água poderá ser realizada e desde que, imediatamente após sua execução, seja realizada a secagem com uso de rodos e com descarte da água nos extravasores;
- Não alterar o paisagismo com plantas que possuam raízes agressivas, que podem danificar a impermeabilização ou obstruir os drenos de escoamentos;
- Nas jardineiras deverá ser mantido o nível de terra em, no mínimo, 10 cm abaixo da borda para evitar infiltrações;

- Não permitir a fixação de antenas, postes de iluminação ou outros equipamentos, por meio de fixação com buchas, parafusos, pregos ou chumbadores sobre lajes impermeabilizadas. É recomendado o uso de base de concreto sobre a camada de proteção da impermeabilização, sem a necessidade de remoção ou causa de danos. Para qualquer tipo de instalação de equipamento sobre superfície impermeabilizada, o serviço deverá ser realizado por meio de empresa especializada em impermeabilização, com o devido registro das obras, conforme descrito na ABNT NBR 5674;
- Manter ralos, grelhas e extravasores nas áreas descobertas sempre limpos;
- Lavar os reservatórios somente com produtos químicos adequados e recomendados, conforme o tipo de impermeabilização adotado;
- Manter o reservatório vazio somente o tempo necessário para sua limpeza;
- Não utilizar máquinas de alta pressão, produtos que contenham ácidos ou ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer tipo de material pontiagudo. É recomendável que a lavagem seja feita por empresa especializada com o devido registro do serviço, conforme a ABNT NBR 5674;
- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas, como picaretas e enxadões, nos serviços de plantio e manutenção dos jardins, a fim de evitar danos à camada de proteção mecânica existente;
- Não introduzir objetos de qualquer espécie nas juntas de dilatação.



MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- No caso de danos à impermeabilização, não executar reparos com materiais e sistemas diferentes ao aplicado originalmente, pois a incompatibilidade poderá comprometer o desempenho do sistema;
- Detectar a presença de raízes que possam causar danos às tubulações, ralos, grelhas e à impermeabilização existente. Caso haja obstrução desses componentes, efetuar a limpeza e reconstituir o sistema de impermeabilização e drenagem;
- Alagamento, poças, áreas de acúmulo, demora na absorção de água podem indicar deficiência na camada drenante. Tubulações pluviais aparentes do pavimento imediatamente inferior com som não cavo (não oco) são indícios de obstrução na rede e devem ser inspecionados;
- No caso de danos à impermeabilização, efetuar reparo com empresa especializada.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, chaminés, grelhas de ventilação e de outros elementos	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Inspecionar a camada drenante do jardim. Caso haja obstrução na tubulação e entupimento dos ralos ou grelhas, efetuar a limpeza	
	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização expostas	

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Utilização incompatível com o uso especificado;
- Não atendimento às prescrições de cuidados de uso.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Sistema que compreende todos os componentes construtivos (caixilhos) empregados na execução de portas, utilizando-se a madeira como matéria-prima básica.

Tipos de uso

Separação entre ambientes contíguos. Essa separação permite a iluminação e a ventilação natural/ ambiental, protege o interior das intempéries, promove a segurança, limitando o acesso aos ambientes.

CUIDADOS DE USO

- Não arrastar objetos através dos vãos de portas maiores que o previsto, pois podem danificar seriamente as esquadrias;
- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias;
- Não forçar a abertura das esquadrias;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando a aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, para evitar danos decorrentes de impactos;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese alguma deverão ser usados materiais abrasivos, como esponjas de aço, saponáceos, entre outros;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Não molhe a parte inferior e as folhas das portas para evitar deformação e apodrecimento;
- Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verifique que estes estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas;
- No caso da limpeza de portas e batentes encerados, utilize apenas pano seco e quando perceber que estão sem brilho, aplique lustra móveis com pano levemente umedecido, (não coloque muito lustra móveis pois ele deixa uma camada gordurosa, onde a sujeira adere mais facilmente) e depois passe uma flanela seca até retirar todo resíduo e perceber que o brilho da porta voltou ao normal.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Verificar a existência de fungos, mofo, bolores e focos de insetos e tratar, quando necessário	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
A cada 1 ano	Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias e reconstituir sua integridade, onde for necessário	Empresa capacitada
	Efetuar limpeza geral das esquadrias. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	
A cada 3 anos	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	Empresa capacitada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se forem instalados cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas, ar condicionado, etc. diretamente na estrutura das esquadrias, ou que nelas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação ou na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
- Se for feito corte do encabeçamento (reforço da folha) da porta;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Esquadrias de aço, ferro ou metalon utilizadas na fabricação de portas, janelas, basculantes, grades, portões, guarda-corpos etc., confeccionados em escala industrial ou não, com perfis laminados em “T”, “L” e “I”, perfis tubulares ou perfis abertos.

Tipo de uso

Separação entre ambientes contíguos de forma permanente no caso das esquadrias fixas, ou de forma variável no caso das esquadrias móveis.

CUIDADOS DE USO

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, evitando danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser feita com detergente neutro e esponja macia. Retirar todo e qualquer excesso com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, materiais alcalinos, ácidos ou qualquer outro material abrasivo;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Evitar o uso de vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois, além de ressecar plásticos e borrachas, implicam na perda de sua função de vedação;
- Reapertar parafusos aparentes, regular freio e fazer lubrificação (quando aplicável);
- Adotar procedimentos de segurança para uso, operação e manutenção, principalmente quando houver trabalho em altura, conforme legislação vigente.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	Empresa capacitada/empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	
	Verificar vedação e fixação de vidros (quando houver)	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Realizar inspeção das condições de fixação e solidez do guarda-corpo, corrimão e barras, reconstituir onde necessário	

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se forem instalados, apoiados ou fixados quaisquer objetos, diretamente na estrutura das esquadrias ou que nelas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento, que altere suas características originais;
- Se houver danos por colisões;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Sistema que compreende todos os componentes construtivos (caixilho) empregados na execução de portas, portões, janelas, basculantes etc., fabricados em alumínio.

São caixilhos responsáveis por promover a estanqueidade das aberturas de ventilação e iluminação dos edifícios, estando sujeitas a movimentações para sua abertura e fechamento.

Tipo de uso

Separação entre ambientes contíguos de forma permanente no caso de esquadrias fixas, ou de forma variável no caso de esquadrias móveis. Essa separação permite contato visual com o exterior, iluminação ambiental, possibilita a ventilação natural, protege o interior das intempéries, promove a segurança, limitando o acesso ao interior dos ambientes.



- NÃO PERMITA QUE PESSOAS NÃO CAPACITADAS TENTEM FAZER QUALQUER REPARO, POIS ISSO PODERÁ CAUSAR ESTRAGOS MAIORES E A CONSEQUENTE PERDA DA GARANTIA.

CUIDADOS DE USO

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias;
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, evitando danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese alguma deverão ser usados materiais abrasivos, como esponjas de aço, saponáceos, entre outros;
- As esquadrias exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, evitando-se o acúmulo de sujeira;
- Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal de problemas de infiltração;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos, para garantir o perfeito funcionamento dos seus componentes;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Quando a janela possuir persiana de enrolar, a limpeza externa deve ser feita conforme orientação do fabricante;
- Não use produtos ácidos ou alcalinos (verifique a embalagem do produto), sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco;
- Não use em hipótese alguma, fórmulas de detergentes ou saponáceos, esponjas de aço ou qualquer material abrasivo para limpeza das esquadrias;

- Não utilize vaselina, removedor, *thinner* ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois ressecam plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação;
- Não utilize jato de água de alta pressão para lavagem das fachadas. A força do jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material vedante;
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso, esta operação pode ser feita com o auxílio de um pincel de cerdas macias;
- Não remova as borrachas ou massas de vedação;
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido com detergente neutro a 5% e logo após passe uma flanela seca;
- Reaperte com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário;
- As janelas *Maxim-ar* podem ser mantidas abertas, com pequena angulação, em caso de chuvas moderadas. Entretanto, em caso de rajadas de vento os caixilhos podem ser danificados, portanto fique atento para travar as janelas nessas situações.

Cuidados na pintura de paredes e limpeza das fachadas

- Antes de executar qualquer tipo de pintura, seja tinta à óleo, látex ou cal, proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC, sejam elas pintadas ou anodizadas. Não utilize fitas tipo “crepe”, pois elas costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado;
- Remover a fita adesiva imediatamente após o uso, uma vez que sua cola contém ácidos ou produtos agressivos, que em contato prolongado com as esquadrias poderão danificá-las;
- Caso haja contato da tinta com as esquadrias, limpar imediatamente com pano seco e em seguida com pano umedecido em solução de água e detergente neutro;
- Na limpeza das fachadas, em que se utilizem soluções que contenham produtos agressivos de quaisquer tipos, proteger as esquadrias com fita de PVC, aplicando-a cuidadosamente, não deixando nenhuma área desprotegida ou com mau contato. Caso isso não seja possível, recomenda-se que a limpeza da fachada seja feita com o uso de água com detergente neutro a 5%.



MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- As esquadrias modernas são fabricadas com acessórios articuláveis (braços, fechos e dobradiças) e deslizantes (roldanas e rolamentos) de nylon, que não exigem qualquer tipo de lubrificação, pois as partes móveis, os eixos e pinos são envolvidos por uma camada deste material especial, autolubrificante, de grande resistência ao atrito e às intempéries.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 3 meses	Efetuar limpeza geral, regulagem, lubrificação e desobstrução dos drenos nos trilhos inferiores, mecanismos de fechamento e demais componentes	Equipe de manutenção local
A cada 1 ano ou sempre que necessário	Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	Empresa capacitada/empresa especializada
	Verificar nas janelas <i>Maxim-ar</i> a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário ($\pm 30^\circ$), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a movimento espontâneo. Se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
A cada 1 ano	Verificar vedação e fixação dos vidros	Equipe de manutenção local
	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	Empresa capacitada/empresa especializada
	Realizar inspeção das condições de fixação e solidez do guarda-corpo, corrimão e barras, reconstituir onde necessário	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se forem instalados cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas, ar condicionado etc., diretamente na estrutura das esquadrias ou que nelas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação ou na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

A estrutura da edificação é composta por um sistema reticulado, na qual foi utilizado concreto armado.

Na estrutura, a transferência de todas as cargas atuantes para as fundações é feita através de elementos lineares denominados lajes, vigas e pilares.

Lajes

Elementos estruturais planos que recebem as ações diretas das cargas (pisos, alvenarias, móveis, etc.). Os carregamentos são aplicados ao longo de sua superfície.

Vigas

Peças lineares horizontais que recebem os carregamentos advindos das lajes. São peças periféricas às lajes e responsáveis pelas distribuições das cargas para os pilares.

Pilares

Peças lineares verticais, cujos carregamentos principais provenientes das vigas são neles concentrados e distribuídos para as fundações.

Todo o peso próprio da estrutura e das cargas posteriores é transmitido para as lajes, vigas e pilares sucessivamente, sendo este finalmente descarregado no solo, em elementos estruturais denominados fundações.

As fundações são elementos de fundamental importância na estabilidade do edifício, respondendo por boa parte dos aspectos relacionados a solidez e a segurança do mesmo.



ATENÇÃO!

Numa edificação realizada em concreto armado não é possível a retirada total ou parcial ou efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações em pilares, vigas e lajes. Da mesma forma, não se deve sobrecarregá-los além dos limites previstos no projeto original.

Deverá ser respeitada a sobrecarga máxima das lajes da edificação (laje dos apartamentos, laje do térreo interno e externo e laje dos subsolos). Esta informação está disponível no projeto estrutural.

AMBIENTE	CARGA ACIDENTAL
Subsolo	300 Kg/m ² (veículos de no máximo 2.500 kgf)
Térreo externo	300 Kg/m ² (veículos de no máximo 2.500 kgf)
Térreo interno	300 Kg/m ²
Tipo	150 Kg/m ²
Cobertura	150 Kg/m ²

Portanto, para qualquer reforma deverão ser consultados os projetos específicos.

CUIDADOS DE USO

- **Não** retirar, alterar seção ou efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações em quaisquer elementos estruturais para evitar danos à solidez e à segurança da edificação;
- **Não** sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais e de vedação, como, por exemplo, troca de uso dos ambientes e colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente de condensação de água por deficiência de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- Combata o mofo com produto químico específico e que não danifique os componentes do sistema de vedação;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar integridade estrutural	Empresa especializada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais, como pilares, vigas e lajes;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas ou vedações.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

As alvenarias constituem-se em elementos de vedações ou fechamentos, não possuindo características estruturais. Porém a sua retirada poderá gerar uma acomodação nos ambientes lindeiros (superior e inferior) que podem apresentar fissuras provenientes desta acomodação, sendo de responsabilidade do autor desta modificação o ressarcimento dos reparos das unidades eventualmente danificadas.

As paredes foram executadas com blocos cerâmicos, com espessuras de paredes variando em cada ambiente. Estes materiais são resistentes mecanicamente, possibilitando a fixação de quadros ou elementos decorativos.



ATENÇÃO!

Sugerimos a não utilização de pregos e martelos que tem grande capacidade de penetração e poderão danificar o acabamento da parede.

Obs.: Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de resistência e 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 a cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que eventualmente acarreta 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 a distância de pelo menos 1 metro. Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem e que não provoquem infiltração para o interior da edificação, serão consideradas aceitáveis e normais.

Recomendamos não efetuar reformas que envolvam a demolição ou construção de paredes, abertura ou fechamento de vãos, sem a prévia consulta aos projetos e acompanhamento de um responsável técnico habilitado.

CUIDADOS DE USO

- **Não** sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais e de vedação, como, por exemplo, troca de uso dos ambientes e colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva;
- Antes de perfurar as vedações, consulte os projetos entregues ao condomínio, evitando, deste modo, a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás nelas embutidas;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas especiais, de acordo com o tipo de elemento de vedação utilizado.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente de condensação de água por deficiência de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- Combata o mofo com produto químico específico e que não danifique os componentes de acabamento;
- As áreas internas e a fachada da edificação devem ser pintadas conforme plano de manutenção do condomínio, a fim de evitar envelhecimento, perda de brilho, descascamento e eventuais fissuras que possam causar infiltrações;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Dica: Após a entrega da edificação, sempre que for realizada uma repintura, deverá ser feito um tratamento nas fissuras, evitando assim infiltrações futuras de água.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar integridade estrutural	Empresa especializada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas ou vedações;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Os revestimentos utilizados na fachada foram:

- Pintura, marca Maestria Flexikar, Relevo, cores:
 - Flex Relief Ceteio (cor clara das sacadas);
 - Flex Relief Ovelha (cor bege do corpo do prédio) e;
 - Flex Relief Cinza Tweed (cor cinza escuro dos detalhes).
- Brise metálico.

CUIDADOS DE USO

Para revestimentos em pintura

- Antes de perfurar, consultar os projetos de instalações entregues ao condomínio, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Não utilizar produtos químicos na limpeza, principalmente produtos ácidos ou cáusticos;
- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Para limpeza e remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Tomar cuidado para não exercer pressão demais na superfície;
- Em caso de contato com substâncias que provoquem manchas, limpar imediatamente com água e sabão neutro;
- Evitar atrito, riscos ou pancadas nas superfícies pintadas, pois podem acarretar remoção da tinta, manchas ou trincas.

Brise metálico

- A frequência da limpeza depende das condições ambientais do local, do conseqüente acúmulo de sujeira e seu tipo, que é muito influenciado pela poluição;
- A cada uma ou duas limpezas exteriores dos vidros, deve-se realizar uma limpeza dos painéis;
- Nestes casos, deve-se cuidar para que, ao limpar os vidros, a sujeira realmente seja removida e não apenas deslocada dos vidros para os painéis;
- Recomenda-se que os produtos de limpeza sejam testados sempre numa área pequena e pouco visível, para verificar se a superfície é afetada, antes de realizar a aplicação em grandes áreas;
- As superfícies dos painéis devem ser limpas manualmente ou usando um dispositivo adequado de limpeza, do alto para baixo;
- Não use equipamentos, materiais ou produtos abrasivos ou cortantes, como esponjas ou escovas duras, escovas ou palhas de aço, lixas, espátulas, facas, etc., que irão, mecanicamente, riscar ou lixar a superfície;
- A instalação, o uso e a remoção de sistemas de transporte e elevação, tais como escadas, andaimes, balancins, etc., devem observar os cuidados necessários para não deformar, riscar ou danificar os painéis;

- Não limpe superfícies quentes (temperatura da superfície superior a 40°C), pois o processo de secagem rápida dos produtos de limpeza pode resultar em manchas. Procure executar a limpeza no lado sombreado do edifício ou em dia fresco ou nublado.



ATENÇÃO!

- A manutenção deverá ser feita por uma empresa especializada;
- Não utilize materiais ácidos;
- Nos locais onde houver deterioração ou remoção do revestimento, devem ser restauradas por mão de obra especializada;
- Sempre verifique se os materiais de limpeza utilizados em algum acabamento da fachada (caixilho, vidros, concreto etc.) não atacam o revestimento externo;
- Ao iniciar a manutenção periódica, aplicar o produto de limpeza em caráter experimental em uma pequena região, e constatar se a eficiência desejada foi alcançada, lembrando sempre de proteger a caixilharia de alumínio e os vidros.



MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da norma ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar o estado de conservação das juntas (frisos) da fachada, mástique, rejuntas, borrachas, selantes e verificar sua aderência e integridade. No caso de possíveis falhas, fendas, descolamentos, fissuras, enrijecimentos ou ressecamentos, o sistema deverá ser reconstituído integralmente	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 3 anos	Verificar a presença de fissuras, rachaduras, desgastes excessivos, bem como a integridade do substrato com mapeamento das áreas soltas ou com som cavo. Tratar as fissuras e repintar, se necessário	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Atentar para a calafetação/estanqueidade, principalmente em elementos de fixação, telas de proteção, suportes, elementos decorativos e reconstituir onde necessário. Certificar-se da solidez, integridade e fixação desses elementos.	

Para revestimentos em pintura

- A limpeza deverá ser feita com uso de pano levemente úmido e conforme procedimento específico;
- Em caso de necessidade de retoque, deve-se repintar todo o pano da parede (trecho de quina a quina ou de friso a friso), para evitar diferenças de tonalidade entre a tinta velha e a nova numa mesma parede;
- Repintar as áreas e elementos com as mesmas especificações da pintura original.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 3 anos	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 4 anos	Realizar o tratamento das fissuras e repintar a fachada	Empresa capacitada/ empresa especializada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Manchas por utilização de produtos químicos;
- Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos;
- Efetuar lavagem da fachada com empresa não especializada;
- Se não for feita a manutenção preventiva necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA, GESSO OU FORRO DE GESSO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Revestimento em argamassa ou gesso

Revestimentos utilizados para regularizar/uniformizar a superfície e auxiliar na proteção contra a ação direta de agentes agressivos dos elementos de vedação/estruturais, servindo de base para receber outros acabamentos ou pintura.

Forros de gesso

Acabamento utilizado como elemento decorativo ou para ocultar tubulações, peças estruturais etc. Permite alocar os pontos de luz dos ambientes e atender aos mais variados projetos de iluminação.

CUIDADOS DE USO

- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- No caso de forros de gesso, não fixar suportes para pendurar vasos, televisores ou qualquer outro objeto, pois não estão dimensionados para suportar peso. Para fixação de luminárias, verificar recomendações e restrições quanto ao peso;
- Evitar o choque causado por batida de portas;
- Não lavar as paredes e tetos;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados;
- Nunca molhar o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;
- Evitar impacto no forro de gesso que possa danificá-lo;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo;
- Os forros são rebaixados para a passagem de tubulações entre o forro e a estrutura de concreto.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA, GESSO OU FORRO DE GESSO

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	Empresa capacitada/empresa especializada
	Verificar a calafetação e fixação de rufos, para-raios, antenas, esquadrias, elementos decorativos etc.	
A cada 2 anos	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	
A cada 3 anos	Repintar paredes e tetos das áreas secas	

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Impacto que ocasione danos no revestimento;
- Se mantiver ambiente sem ventilação, conforme cuidados de uso, o que poderá ocasionar, entre outros problemas, o surgimento de fungo ou bolor;
- Danos causados por furos ou aberturas de vãos intencionais para instalação em geral.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Peça de cerâmica de pouca espessura, em que uma das faces é vidrada, resultado da cozedura de um revestimento geralmente denominado como esmalte, que se torna impermeável e brilhante. Esta face pode ser monocromática ou policromática, lisa ou em relevo.

CUIDADOS DE USO

- Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos de instalações entregues ao condomínio, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízos ao desempenho do sistema;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados;
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;
- Para perfeita conservação das cerâmicas verifique anualmente o seu rejuntamento, a fim de evitar eventuais infiltrações;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados ou de conservação específicos, buscando sempre obter a orientação correta de utilização, na embalagem do produto;
- Na limpeza, evite lavagens gerais e tome cuidado nos pontos de encontro das paredes com os tetos. Evite o uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica, bem como vassouras ou vassourinhas de piaçava. São procedimentos que atacam o esmalte das peças e retiram o seu rejuntamento. O melhor sistema de limpeza é o uso de pano ou esponja macia, umedecidos em sabão neutro ou produtos específicos para este fim;
- Limpe as paredes revestidas com cerâmicas com o uso de pano úmido, porém tome cuidado com as tomadas e interruptores;
- Atentar para não danificar o revestimento durante a instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos e vedar os furos com silicone, mástique ou produto com desempenho equivalente, para evitar infiltração;
- Somente lavar áreas denominadas molhadas.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Manter o ambiente ventilado para evitar surgimento de fungo ou bolor;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções e manter a estanqueidade do sistema	Empresa capacitada/empresa especializada
	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos	

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do revestimento em desacordo com os especificados acima;
- Impacto que ocasione danos no revestimento;
- Danos causados por furos para instalação de peças em geral.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

EFLORESCÊNCIA EM REVESTIMENTOS CERÂMICOS E PORCELANATOS

Recomendações do fornecedor:

EFLORESCÊNCIA:

Eflorescência é uma substância, geralmente branca, e pode aparecer em superfícies de concreto, alvenarias e revestimentos cerâmicos que contém carbonato de cálcio em sua composição. No caso dos revestimentos cerâmicos o carbonato está presente na base de assentamento (contrapiso ou emboço), argamassas colante e de rejuntamento.

Este fenômeno pode aparecer no revestimento cerâmico em qualquer estágio do assentamento. Para que a eflorescência ocorra, é necessário que tenhamos três fatores agindo simultaneamente: água, gradiente hidráulico e sais solúveis. Tendo umidade o cálcio é levado a superfície pela água, que reage com o dióxido de carbono do ar, em seguida a umidade evapora restando apenas o esbranquiçado da eflorescência. Isto não afeta a integridade estrutural dos revestimentos cerâmicos.

Dependendo da composição da eflorescência, ela pode ser solúvel, a qual é removível apenas com água. Em outros casos pode ser insolúvel, e depositar-se sob forma de crostas brancas sobre o local afetado, sendo que a remoção da mesma terá de ser feita de maneira mais específica.

Como realizar a limpeza de eflorescência:

Para a composição da eflorescência solúvel:

- Realizar a lavagem da superfície dos revestimentos com água;
- Para auxiliar na limpeza recomenda-se a limpeza com equipamentos de lavadora de alta pressão em jato leque, que deve ter abertura mínima de 40° em forma de leque.

Obs.: Este fenômeno pode voltar a surgir em função das condições ambientais, mas ao longo do tempo os sais são eliminados, tendendo ao desaparecimento. É importante certificar-se de que não haja falhas no sistema permitindo entrada de água.

Para os casos de eflorescência insolúvel:

- É necessário efetuar a limpeza com produtos específicos;
- Umedeça a superfície que contém eflorescência com água limpa. Aplique saponáceo cremoso com auxílio de uma esponja na área já umedecida. Esfregue até o desaparecimento das sujidades. É possível utilizar escova de cerdas de nylon para acelerar o processo de remoção;
- Aplique a solução diluída em água na superfície já umedecida com o auxílio de uma esponja. Esfregue até o desaparecimento da eflorescência com a esponja ou escova com cerdas de nylon. Deixe o produto agir por aproximadamente 10 minutos, esfregue novamente e enxague o local com água em abundância;
- Se efetuado os procedimentos acima e as marcas persistirem, acione uma empresa especializada para efetuar a manutenção da superfície.



ATENÇÃO!

- Não utilize produtos que contêm ácido muriático ou ácido fluorídrico na composição, pois estes causam ataque químico nas cerâmicas;
- Evite a limpeza quando a superfície estiver exposta diretamente ao sol;
- A limpeza de eflorescência em grandes áreas deve ser efetuada por equipe especializada;
- Sempre utilize produtos de limpeza diluídos em água;
- Em casos onde a incidência da eflorescência é pequena, o uso de vinagre branco também é recomendado.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Revestimentos com função decorativa e preparo específico para serem utilizados em pisos e paredes, interna ou externamente, com fixação por processo normatizado. São utilizadas também em elementos arquitetônicos. Por serem extraídas de jazidas naturais, notam-se diferenças de tonalidade e desenho, como características naturais e aceitas nestes tipos de revestimentos, que podem ou não receber acabamento ou tratamento específico. Características como dureza, composição mineralógica, porosidade e absorção de água são específicas para cada tipo de pedra.

CUIDADOS DE USO

- Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos de instalações entregues ao condomínio, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados;
- Não danificar o revestimento durante a instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos e vedar os furos com silicone, mástique ou produto com desempenho equivalente para evitar infiltração;
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;
- Utilizar enceradeira industrial com escova apropriada para a superfície a ser limpa;
- Nos procedimentos de limpeza diária de pedras polidas, remover primeiro o pó ou partículas sólidas nos tampos de pias e balcões. Nos pisos e escadarias, a remoção deverá ser feita com vassoura de pelo, sem aplicar pressão excessiva para evitar riscos e desgastes em revestimento ou rejuntas devido ao atrito e, em seguida, aplicar um pano levemente umedecido com água, respeitando solução diluída em produto químico, conforme especificação;
- O contato de alguns tipos de pedras com líquidos podem causar manchas;
- Revestimento em pedras naturais rústicas poderá acumular líquidos em pontos isolados, em função das características geométricas. Se necessário, remover os acúmulos com uso de rodo;
- Sempre que possível, utilizar capachos ou tapetes nas entradas para evitar o volume de partículas sólidas sobre o piso;
- O contato dos revestimentos com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta poderá causar danos à superfície;

- Para a recolocação de peças, utilizar a argamassa específica para cada tipo de revestimento e não danificar a camada impermeabilizante, quando houver;
- A calafetação em peças de metal e louças (ex.: válvula de lavatório) deve ser feita com material apropriado. Não utilizar massa de vidro, para evitar manchas;
- Não remover suporte, ou partes dele, dos revestimentos em pedras fixadas em elementos metálicos. Em caso de manutenção ou troca, contatar uma empresa especializada;
- Em caso de manchas causadas por impregnação de algum produto na pedra, nunca tentar retirá-lo à revelia. Recomenda-se procurar sempre um especialista antes de qualquer procedimento, pois alguns componentes que frequentemente ocasionam manchas em pedras, quando em contato com certos tipos de elementos químicos, tornam-se manchas permanentes, ou seja, impossíveis de serem removidas;
- Sempre procure utilizar, quando necessário, produtos de limpeza ou de conservação específicos, para mármore e granitos, buscando sempre obter a orientação correta de utilização.



MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Em áreas molhadas ou molháveis, manter o ambiente ventilado, para evitar surgimento de fungo ou bolor;
- Sempre que agentes causadores de manchas (café, óleo comestível, refrigerantes, alimentos etc.) caírem sobre a superfície, limpar imediatamente para evitar a penetração do fluido no revestimento e consequentes manchas.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar a integridade do polimento e, se necessário, encerar	Equipe de manutenção local
	Nas áreas de circulação intensa, o enceramento deve acontecer com periodicidade inferior, a fim de manter uma camada protetora	
A cada 1 ano	Verificar a calafetação de rufos, fixação de para-raios, antenas, elementos decorativos etc.	Empresa capacitada/empresa especializada
	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário, os rejuntamentos internos e externos, respeitando a recomendação do projeto original ou conforme especificação de especialista. Atentar para as juntas de dilatação, que devem ser preenchidas com mastique e nunca com argamassa para rejuntamento	

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Manchas e perda do polimento por contato ou uso de produtos inadequados;
- Danos causados por transporte ou arrastamento de materiais ou objetos;
- Danos causados por utilização de equipamentos em desacordo com o especificado;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção necessária;
- Impacto que ocasione danos no revestimento;
- Danos causados por furos para instalação de peças em geral.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Tratamento dado às juntas de assentamento dos materiais cerâmicos e pedras naturais para garantir a estanqueidade e o acabamento final dos revestimentos de pisos e paredes, assim como absorver pequenas deformações.

CUIDADOS DE USO

- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou danos à superfície do rejunte.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Em áreas molhadas ou molháveis, manter o ambiente ventilado para evitar surgimento de fungo ou bolor;
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou danos à superfície do rejunte;
- As perfurações, quando necessárias, devem ser feitas nos rejuntamentos;
- Rever os rejuntas que estiverem faltando em decorrência da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores. A recomposição do rejunte será necessária quando ocorrerem frestas ou buracos no mesmo. Estas frestas, que ocorrem principalmente devido ao desgaste do rejunte, são canais de entrada de água que poderão ocasionar infiltrações e até mesmo descolamento do revestimento cerâmico;
- A substituição ou reparo do rejunte defeituoso deve ser feito sempre que este estiver danificado e da seguinte maneira:
 - Raspar a argamassa de rejuntamento até a argamassa de assentamento da peça cerâmica, deve ficar uma fresta com uma espessura aproximada à da espessura da placa cerâmica;
 - Retirar todo o pó da junta onde estava o rejunte velho ou defeituoso;
 - Hidratar levemente o local;
 - Aplicar o rejunte novo;
 - Evitar sempre o remonte do rejuntamento novo sobre o rejuntamento velho, pois os mesmos contêm propriedades impermeáveis, o que acarretará a não aderência entre o rejunte velho e o rejunte novo;

- Para refazer o rejunte utilize materiais apropriados existentes no mercado;
- Não utilize o ambiente pelo menos por 24 horas após o rejuntamento.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver	Equipe de manutenção local/ empresa especializada



PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do rejunte em desacordo com os especificados acima;
- Danos causados por furos intencionais para instalação de peças em geral;
- Impacto que ocasione danos no revestimento e rejunte.



SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Revestimento em lâminas de madeiras com larguras e comprimentos variados, composta de aglomerados HDF (High Density Fiberboard) ou Painel de Fibras de Alta Densidade. A camada superior exibe a estampa decorativa artificial e vem protegida pelo overlay (resina melamínica).

CUIDADOS DE USO

- Nunca utilize cera nem materiais abrasivos (lixa, sapólio, palha de aço) na limpeza;
- O piso laminado é resistente à umidade, mas não é à prova d'água. Portanto, quando houver queda de líquido, seque-o imediatamente;
- Utilize sempre rodízios de poliuretano ou silicone ao invés de rodízios de nylon, pois isso evita o desgaste prematuro do piso;
- Coloque capacho nas portas de entrada, para minimizar o acúmulo de detritos nas solas dos sapatos;
- Evite a movimentação de móveis pesados e aplique feltro nos pés dos móveis para reduzir o atrito;
- Não deixe o piso laminado exposto diretamente à ação de líquidos, evitando, por exemplo: derramamento de água, janela aberta com chuva, urina de animais domésticos etc.
- Em janelas com incidência de luz solar direta, use cortinas ou persianas;
- Nunca fixe parafusos ou objetos no piso e contrapiso sem consultar antes o fabricante;
- A instalação do piso laminado deverá ser realizada em local livre de infestação de cupins. Recomendamos que ambientes propícios a este inseto sejam dedetizados;
- Nunca utilize fitas adesivas coladas diretamente nos rodapés, pois sua retirada pode causar danos ao produto.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- A limpeza deverá ser feita com vassoura de cerdas macias e pano levemente umedecido.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar e, se necessário, refazer a calafetação das juntas	Equipe de manutenção local/ empresa especializada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se houver incidência direta de raios solares por não utilização de proteção (cortina, persiana), a ponto de causar danos ou alteração da superfície;
- Se houver contato com umidade ou produtos que causem manchas não naturais à superfície;
- Se não for aplicado o acabamento de forma adequada;
- Se for utilizado no acabamento produto para clareamento.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Estrutura de metal utilizada como cobertura nas áreas externas do edifício. Por sua disposição, permite a passagem de iluminação natural ao ambiente. .

CUIDADOS DE USO

- A limpeza do pergolado deve ser feita com detergente neutro e esponja macia. Retirar todo e qualquer excesso com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, materiais alcalinos, ácidos ou qualquer outro material abrasivo;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados, que atendam aos requisitos definidos pela construtora/incorporadora;
- Os pergolados não foram dimensionados para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nos pergolados.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Verificar os pergolados para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia e atendimento”, acrescidas de:

- Se forem instalados, apoiados ou fixados quaisquer objetos, diretamente na estrutura dos pergolados ou que nelas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança no pergolado, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento, que altere suas características originais;

- Se houver danos por colisões;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

O piso emborrachado tem várias funções, como a de absorver impactos, ser antiderrapante, trazer isolamento acústico, dar maior segurança e etc.

CUIDADOS DE USO

- Utilizar somente calçados de solado flexível, sem travas ou saltos;
- Não utilizar calçados sujos;
- Colocar cadeiras, mesas, bancos ou equipamentos em geral sobre o piso requer o cuidado de uma proteção adequada;
- Nunca arraste móveis pesados sem a devida proteção, pois podem causar danos ao piso.
- Proteja os pés dos móveis;
- Nunca apoiar diretamente sobre o piso, elementos pontiagudos ou cortantes;
- Nunca deixe excesso de água;
- A frequência e o sistema de limpeza e conservação depende da intensidade de tráfego na área. Este processo melhora a aparência do piso, aumenta a durabilidade e reduz o custo de conservação;
- Para limpeza diária utilize vassoura de pelo, pano úmido com solução de água e detergente neutro;
- Não utilize solventes e derivados de petróleo na limpeza do piso;
- Nunca utilize produtos de limpeza abrasivos, use apenas detergente neutro.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Varrer o piso com vassoura de pelo periodicamente;
- Limpar o piso com pano úmido com solução de água e detergente neutro ou se existir cera no piso, utilizar um removedor neutro diluído conforme recomendações do fabricante. Esfregar o piso nas áreas mais sujas com vassoura macia ou esponja de limpeza;
- Certifique-se que não ficou algum resíduo de detergente ou removedor no piso, para não causar manchas;
- Após a limpeza deixe o piso secar totalmente.

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou se não for feita a manutenção preventiva necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

PISO CIMENTADO, PISO ACABADO EM CONCRETO E CONTRAPISO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

São argamassas ou concreto, especificamente preparados, destinados a regularizar e dar acabamento final a pisos e lajes ou servir de base para assentamento de revestimentos.



- OS PISOS DE SUBSOLOS SÃO ÁREAS NÃO IMPERMEABILIZADAS. PARA SUA LIMPEZA DEVE SER UTILIZADA "LAVAGEM A SECO". OS SUBSOLOS NÃO DEVEM SER LAVADOS COM MANGUEIRA OU MÁQUINA DE PRESSÃO, PODENDO CAUSAR INFILTRAÇÕES NOS ANDARES INFERIORES.

CUIDADOS DE USO

- Para aplicação do revestimento, este deverá atender à normalização vigente com relação a não comprometer o desempenho dos demais componentes do sistema;
- O contato dos revestimentos com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta poderá acarretar danos à superfície;
- Não demolir totalmente ou parcialmente o piso ou contrapiso para passagem de componentes de sistemas ou embutir tubulações;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados: não arrastá-los sobre o piso;
- Não utilizar objetos cortantes, perfurantes ou pontiagudos para auxiliar na limpeza do piso ou contrapiso;
- Não executar furo no contrapiso ou piso, pois pode comprometer o desempenho do sistema;
- Evitar sobrecarga de pesos nos pisos ou contrapiso;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- Somente lavar áreas denominadas molhadas conforme ABNT NBR 15575.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Em caso de danos, proceder a imediata recuperação do piso cimentado sob risco de aumento gradual da área danificada;
- Em caso de piso drenante, recomenda-se a limpeza com equipamentos de aspiração ou lavadora de alta pressão em jato leque.

PISO CIMENTADO, PISO ACABADO EM CONCRETO E CONTRAPISO

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mástique ou substituir a junta elastomérica	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada;
- Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Revestimento composto por peças pré-moldadas de concreto que seguem uma determinada paginação e são assentadas sobre uma camada de areia ou pó de pedra. Comumente utilizado em passeios públicos e áreas externas em geral.

CUIDADOS DE USO

- Utilizar ferramenta apropriada para eventual remoção das peças de piso;
- O contato dos revestimentos com graxas, óleo, solventes, ácidos, massa de vidro, tinta, vasos de planta, entre outros, poderá acarretar danos à superfície das peças;
- Não utilizar vassouras de piaçava, máquina de alta pressão, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, de modo que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;
- Evitar sobrecarga de pesos no sistema;
- Caso seja necessária a substituição de alguma peça, deverá ser efetuada pelo fornecedor, mantendo as características originais do sistema.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- O pavimento de blocos pré-moldados de concreto deve ser limpo apenas com varrição ou esfregar utilizando escova de cerdas duras de plástico, sendo o esguicho com água permitido com moderação e apenas esporadicamente. Não se deve usar equipamento de lavagem com compressor. Para garantir durabilidade da calçada, devem ser realizadas manutenções periódicas, que podem ser de ordem preventiva ou corretiva, consertando defeitos pontuais;
- Para que uma junta intertravada funcione bem é necessário que ela permaneça cheia. Caso fique vazia em mais de 1 cm, deve ser averiguada a causa desse fato, corrigir a anomalia e novamente preenchê-la e completar o procedimento descrito anteriormente. A grama nas juntas não atrapalha e deve ser removida com ferramenta adequada;
- Em pavimentos que afundam devido a danos nas redes de tubulações ou falta local de compactação, os blocos devem ser retirados, a anomalia consertada e a área afetada repavimentada. Neste caso, deve-se atentar para as cotas de reconstrução, para que, com a consolidação posterior, o pavimento fique rente ao resto da superfície;
- Pavimentos que ao longo do tempo apresentam ondulações revelam que foram construídos sobre bases com suporte insuficiente, sobre subleitos instaláveis ou que passaram a ser submetidos a tráfegos superiores aos previstos no Projeto Executivo de Engenharia. A causa deve ser pesquisada e a anomalia eliminada antes de repavimentar a área.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Diariamente	Utilizar vassoura com cerdas para realizar a limpeza	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
A cada 1 mês	Revisar o piso e recompor o rejuntamento com areia fina ou pó de pedra, conforme orientações do fabricante/fornecedor	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Revisar o piso e substituir peças soltas, trincadas ou quebradas sempre que necessário	
	Remover ervas daninhas e/ou grama das juntas do piso, caso venham a crescer	
	Realizar limpeza pontual do piso	
A cada 6 meses	Realizar lavagem geral do piso	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada

Limpeza

- Varrer e esfregar com escovas de cerdas duras de plástico. A intensidade varia de acordo com o material que está aderido ao pavimento;
- Caso for utilizado mangueira com pressão comum ou de alta pressão para limpeza, o jato deverá ser aplicado sobre a superfície num ângulo de no máximo 30 graus e na direção diagonal às juntas principais, sem alinhar-se com elas, para evitar perda da areia de selagem;
- Deve-se ter especial cuidado para enxaguar qualquer resíduo de detergente no final do processo de limpeza;
- Se a cor dos blocos se perdeu por baixo da sujeira, esfregar com sabão e água quente, seja com escovas manuais ou máquina de limpeza industrial;
- Depois de limpa, cada área deve ser inspecionada para verificar se as juntas estão uniformes e preenchidas com a selagem necessária de areia;
- Se estiver faltando, basta varrer e recolocar a areia nos lugares em que estiver faltando.

Limo, líquens e algas

- O limo, líquens e algas só crescem sobre os pavimentos com pisos intertravados de concreto se sua superfície se encontra à sombra, debaixo de árvores, com fontes permanentes ou frequentes de umidade, em locais onde haja pouco ou nenhum tráfego e quando não se tenha construído uma inclinação adequada.

Se o crescimento de musgo, líquens e algas é indesejável pode-se:

- Raspar e retirar o material acumulado em camadas grossas;
- Aplicar um herbicida especial para limo escovando-se e seguindo as instruções do fabricante.
- Os herbicidas podem demorar algum tempo para agir e são mais efetivos quando aplicados com clima seco;
- Alguns desses produtos deixam um resíduo que reduz a propensão à formação de limo, mas sua efetividade é reduzida quando a área é úmida ou sombreada;
- Esses produtos não atuam na geração de massa biológica dentro dos capilares do concreto dos blocos.

Graxa e gordura

- O desenvolvimento de atividades ao ar livre sobre pisos e pavimentos de pisos intertravados de concreto, em especial a preparação e consumo de alimentos (assados, frituras, frutas, bebidas etc), derramamento de óleo de carros e manchas de gordura e graxa, podem gerar manchas difíceis de serem retiradas;
- Os óleos penetrarão rapidamente na superfície dos blocos do pavimento, mas não a mancharão se forem limpos rapidamente;
- Aplique materiais absorventes, como panos ou toalhas de papel, sem esfregar, para evitar que a gordura penetre ainda mais profundamente sobre a superfície;
- Se a mancha persiste, lavar a superfície com um detergente concentrado e escova, enxaguando com água quente. Os detergentes podem atacar e levar uma parte do pigmento do concreto, deixando-o ligeiramente mais claro ou escuro, segundo a relação que exista entre a cor da massa e dos agregados;
- Por isso, os detergentes devem ser utilizados com cuidado, seguindo as recomendações dos fabricantes de piso intertravado de concreto.



PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais;
- Quebra por impacto;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.



SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Acabamento final que visa proporcionar proteção das superfícies ou efeito estético.

CUIDADOS DE USO

- Não utilizar produtos químicos na limpeza, principalmente produtos ácidos ou cáusticos;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados ou de conservação específicos, buscando sempre obter a orientação correta de utilização, na embalagem do produto;
- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol, utilizando cortinas nas janelas;
- Para limpeza e remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Tomar cuidado para não exercer pressão demais na superfície;
- Em caso de contato com substâncias que provoquem manchas, limpar imediatamente com água e sabão neutro;
- Evitar atrito, riscos ou pancadas nas superfícies pintadas, pois podem acarretar remoção da tinta, manchas ou trincas;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo;
- Não use álcool, querosene ou outros tipos de solventes sobre as superfícies pintadas;
- Mantenha o imóvel sempre ventilado, a fim de evitar o aparecimento de mofo na pintura. Nos períodos de inverno ou de chuva poderá ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente de condensação de água por falta de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- Deverá ser verificada a integridade das paredes e tetos regularmente, reconstituindo onde for necessário, seja através de correções e/ou da repintura, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações. Além disso, é imprescindível que todas as fissuras e trincas sejam calafetadas e tratadas antes da pintura;
- Antes de executar uma pintura, proteger as esquadrias com fita adesiva de PVC.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- A limpeza deverá ser feita com uso de pano levemente úmido e conforme procedimento específico;

PINTURAS, TEXTURAS E VERNIZES (INTERNA E EXTERNA)

- Em caso de necessidade de retoque, deve-se repintar todo o pano da parede (trecho de quina a quina ou de friso a friso), para evitar diferenças de tonalidade entre a tinta velha e a nova numa mesma parede;
- Repintar as áreas e elementos com as mesmas especificações da pintura original.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 2 anos	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 3 anos	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/ empresa especializada
	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Sistema de vedação com vidros foi utilizado nas esquadrias, com a finalidade de proteger os ambientes de intempéries, permitindo, ao mesmo tempo, a passagem de luz.

A tabela abaixo contém informações referentes aos vidros dos ambientes das áreas comuns:

LOCAL	ESPESSURA	TIPO DE VIDRO
Porta de correr entre hall dos elevadores e parte de traz do prédio	6 mm	Temperado Incolor
Portas de correr do Espaço Gourmet	6 mm	Temperado Incolor
Porta de correr de acesso a Sala Fitness	6 mm	Temperado Incolor
Porta de entrada de pessoas no prédio ("gaiola")	6 mm	Temperado Incolor
Janela da Sala Fitness	6 mm	Temperado Incolor

Os vidros foram fixados com baguete de borracha - EPDM.

CUIDADOS DE USO

- Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Por essa razão, evitar qualquer tipo de impacto na sua superfície ou nos caixilhos;
- Não abrir janelas ou portas empurrando a parte de vidro. Utilizar os puxadores e fechos;
- Para limpeza, utilizar somente água e sabão neutro. Não utilizar materiais abrasivos, por exemplo, palha de aço ou escovas com cerdas duras. Usar somente pano ou esponja macia;
- No caso de trocas, trocar por vidro de mesma característica (cor, espessura, tamanho etc.);
- Evitar infiltração de água na caixa de molas das portas de vidro temperado e, no caso de limpeza dos pisos, proteger as caixas para que não haja infiltrações;
- Evitar esforços em desacordo com o uso específico da superfície;
- Deve-se ter cuidado no momento de limpeza para não danificar as esquadrias;
- Verifique a vedação e fixação dos vidros, bem como a presença de trincas, a cada ano, reconstituindo a sua integridade quando necessário.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;

- A limpeza deverá ser feita com uso de pano levemente umedecido e aderente às especificações de cuidados de uso;
- Em casos de quebra ou trinca, trocar imediatamente, para evitar acidentes.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Nos locais que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação	Empresa especializada
	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada



PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada;
- Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.



SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Áreas (podendo ser permeáveis ou não) destinadas ao cultivo de plantas ornamentais.

CUIDADOS DE USO

- Não trocar nem incluir vegetação nos jardins sem que seja realizada prévia consulta ao projetista (paisagista). Isso pode causar danos ao sistema;
- Não trocar o solo do jardim;
- Não transitar sobre os jardins, a não ser durante sua manutenção;
- Ao regar, não usar jato forte de água diretamente nas plantas;
- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas, tais como picaretas, enxadões etc. nos serviços de plantio e manutenção, de modo a evitar danos à impermeabilização existente;
- Retirada de folhas velhas, galhos secos, detritos estranhos às áreas ajardinadas e varrição de toda área de jardim. Nos vasos e floreiras, limpeza de plantas e recipientes;
- No caso de empreendimento em que haja compromisso ambiental conforme legislação específica, deverão ser seguidas todas as orientações descritas na documentação entregue.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Realizar manutenção geral mensalmente com empresa capacitada para tal;
- Sempre que necessário e de acordo com a empresa capacitada para realização da manutenção dos jardins, incorporar matéria orgânica ao solo;
- Manter a área dos jardins sempre limpa, livre de lixo e de restos de vegetação morta.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 dia (verão)	Regar preferencialmente no início da manhã ou no final da tarde, molhando inclusive as folhas	Equipe de manutenção local
A cada 2 dias (inverno)	Regar preferencialmente no início da manhã ou no final da tarde	Equipe de manutenção local
A cada 1 semana	Verificar o funcionamento dos dispositivos de irrigação	Equipe de manutenção local

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Executar a manutenção do jardim	Equipe de manutenção local/ jardineiro qualificado
	Efetuar a manutenção das jardineiras de apartamentos, cobertura e nos jardins do térreo	
	Verificar e controlar a presença de pragas, ervas daninhas, plantas invasivas, raízes mortas e torrões de terra seca. Aplicar veneno se necessário	Equipe de manutenção local/ jardineiro qualificado
A cada 45 dias ou sempre que a altura atingir 5 cm	Cortar a grama e limpar a grama (limpeza de galhos e folhas secas)	Equipe de manutenção local/ jardineiro qualificado
A cada 1 ano	Realizar o replantio de mudas e a cobertura para a grama e jardins com terra adubada, de preferência no inverno	Equipe de manutenção local/ jardineiro qualificado

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Área da edificação destinada ao lazer de crianças, na qual pode haver instalados brinquedos ou equipamentos (fixos ou móveis) específicos para este fim.

CUIDADOS DE USO

- Não deixar que crianças brinquem sem a supervisão de um adulto;
- Isolar brinquedos danificados ou em manutenção, de forma que não sejam utilizados indevidamente;
- Evitar esforços em desacordo com o uso específico dos equipamentos;
- Os brinquedos deverão ser utilizados em conformidade com as restrições de uso quanto à faixa etária, ao peso, a altura de usuários etc., conforme orientação do fabricante.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver. Também deve atender à ABNT NBR 16071, partes de 1 a 7, e normas específicas dos sistemas;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

Brinquedos e partes de madeira

- Aplicar seladora, verniz ou *stain* (dependendo do produto aplicado anteriormente) em todo o madeiramento;
- Pincelar com Neutrol (ou produto similar) todos os topos dos troncos. Este produto impermeabiliza esta parte que é a mais vulnerável, pois é por aí que penetra a maior quantidade de umidade, acelerando o processo de apodrecimento, reduzindo dessa maneira a vida útil da madeira. O brinquedo que receber aplicação deste produto deve permanecer interdito pelo menos por 24 horas, já que este produto tem secagem lenta e poderá manchar a roupa;
- Verificar a integridade e continuidade da madeira e em caso de aberturas, fissuras, trincas aplicar massa de calafetar própria para madeira e lixar bem após seca de modo a deixar a superfície lisa;
- Verificar a ocorrência de farpas de madeira e tratar onde necessário.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Verificar a integridade dos brinquedos, presença de superfícies cortantes, lascas, parafusos soltos, encaixes folgados, rachaduras, partes metálicas oxidadas, desgastes nas engrenagens ou descascamento de pintura, integridade das fixações, cantos vivos, falta de componentes, desgaste excessivo, e se as peças de encaixe e/ou parafusadas, correntes e dispositivos de fixação estão em bom estado	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Verificar se os parafusos de fixação estão bem apertados e em funcionamento com seu respectivo acabamento de proteção	
A cada 1 ano	Realizar vistoria de responsabilidade técnica, verificando todos os requisitos de segurança listados na Norma ABNT NBR 16071-7:2012	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	As partes metálicas (parafusos, correntes de balanços, etc.) oxidadas devem ser lixadas e pintadas com zarcão e tinta à base de esmalte anualmente ou quando a camada de tinta for danificada. Recomenda-se verificar partes enterradas e inclusive com escavações, se necessário	
	Brinquedos de madeira devem ser anualmente verificados, tratados e, se necessário, tomadas as ações para recuperação das características originais	

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Foram instalados equipamentos nas piscinas conforme descrito abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO
PISCINA ADULTO	
Bomba do filtro	Marca Nautilus, potência 1/3CV
Profundidade	1,40m
Capacidade	25m ³

Uso, Operação e Manutenção (conforme ABNT NBR 10339:2018)

Para o uso, operação e manutenção da piscina, os responsáveis pela operação e manutenção devem:

- Controlar a qualidade de água dos tanques;
- Operar os sistemas de abastecimento de água, recirculação e tratamento;
- Verificar, anotar e solicitar providências quanto ao estado de conservação de equipamentos e dos tanques;
- Zelar pela limpeza do tanque e área circundante;
- Manter o sistema de filtração funcionando durante o horário programado, para assegurar a qualidade da água;
- Controlar o estoque de produtos químicos, materiais básicos para manutenção dos equipamentos e peças de reparo;
- Verificar a existência e o estado de conservação dos materiais e equipamentos destinados a manter a qualidade da água, como comparador-padrão, peneira, aspirador e escova;
- Manter um livro de registro com no mínimo as seguintes informações:
 - Volume dos tanques;
 - Número de banhistas que podem estar simultaneamente no tanque da piscina;
 - Vazão pelos filtros, operando à taxa de filtração;
 - Anotação mínima diária, semanal ou mensal, exceto no caso de piscinas residenciais, dos seguintes dados, com respectivos horários de verificação:
 1. Número total de banhistas (diariamente);
 2. Temperatura da água (diariamente) e, em piscinas cobertas, também a temperatura do ar (diariamente);
 3. Limpidez da água (aspecto visual) (diário);
 4. PH e teor residual do desinfetante (nos tanques) (diário);
 5. Alcalinidade (mensal);
 6. Dureza cálcica (mensal).

NOTA: Recomenda-se a medição da concentração de ácido cianúrico a cada três meses.

- Anormalidades (defeitos de equipamentos, falta de produtos químicos, falta de energia elétrica e outros);

- Análises microbiológicas efetuadas conforme a ABNT NBR 10818.
- Manter cópias das fichas de informação de segurança de produtos químicos (FISPQ), assim como de todos os manuais e certificados de garantia dos equipamentos da piscina;
- Não efetuar a manutenção e troca de equipamentos quando houver banhistas na área da piscina;
- Minimizar o desperdício de água na filtragem;
- Manter os avisos legíveis, em bom estado de conservação e nos locais predeterminados;
- Manter o acesso à área do tanque de forma que somente pessoas autorizadas possam entrar.

Instruções para Operação

Devem ser elaborados e mantidos documentos com instruções básicas para o operador de piscinas:

- Não ingerir ou inalar os produtos químicos, nem permitir seu contato com a pele e os olhos;
- Não deixar os produtos químicos ao alcance de crianças e animais;
- Não misturar produtos diferentes entre si;
- Não empilhar os produtos químicos de forma que possam ocorrer danos à embalagem ou quedas;
- Colocar sempre as embalagens sobre estrados ou prateleiras, e nunca diretamente sobre o piso;
- Conservar os produtos químicos nas embalagens originais, não reutilizando-as para outros fins;
- Em caso de vazamentos, limpar e ventilar imediatamente a área;
- Não fumar ou produzir chamas nas proximidades de produtos químicos;
- Para efetuar diluição, sempre adicionar o produto químico à água e nunca a água ao produto químico;
- No caso de haver equipamentos de tratamento da água alternativo, seguir o manual técnico do produto;
- Manter a casa de máquinas trancada, permitindo acesso somente a pessoas autorizadas.

Armazenamentos dos Produtos Químicos

- Armazenar todos os produtos químicos utilizados para tratamento da água em compartimento separado, manipulados e estocados;
- Armazenar e manipular os produtos cuidadosamente em compartimento exclusivo;
- Em caso de não haver ventilação natural, utilizar ventilação forçada no compartimento, conforme a ABNT NBR 16401-3.

Realizar o correto uso, operação e manutenção dos tanques e áreas circundantes, sistemas e equipamentos.

Elaborar e implantar programa de manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674, onde pertinente, com o manual de uso, operação e manutenção, quando existir, e com os manuais dos fabricantes de produtos e equipamentos.

CUIDADOS DE USO

- Manter a piscina sempre cheia de água, mantendo o nível d'água no mínimo 10 cm abaixo da borda da piscina;
- Não utilizar a piscina com óleos no corpo (bronzeadores), pois podem ficar impregnados nas paredes e bordas;
- Ligar o filtro todos os dias de 4 a 8 horas, variando em função do uso e da relação entre o filtro e volume d'água da piscina;
- Verificar o pré-filtro sempre que se realizar a retrolavagem;
- Verificar o PH da água, mantendo o PH ideal entre 7,2 e 7,6, e o nível de cloro em 1,0 PPM, para evitar fungos e bactérias;
- O uso inadequado de produtos químicos pode causar manchas no revestimento e no rejuntamento e danificar tubulações e equipamentos;
- Para evitar o desperdício de troca de água, manter o adequado tratamento;
- Não utilizar produtos químicos que possam causar manchas no revestimento, no rejuntamento e danificar tubulações e equipamentos;
- Não jogar resíduos ou partículas que possam danificar ou entupir o sistema;
- Não obstruir a ventilação do motor;
- Não obstruir as saídas dos jatos de água;
- Não obstruir as entradas de ar;
- De modo a evitar acidentes, recomenda-se atenção ao se aproximarem dos dispositivos de sucção;
- Nunca usar palha de aço, esponja ou produtos de limpeza abrasivos, ácidos ou cáusticos;
- Manter os ambientes com sinalização de advertências de riscos, proteções e equipamentos de segurança necessários.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que preveja às recomendações dos fabricantes e atenda às diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Limpar diariamente as bordas da piscina com produtos específicos (limpa bordas), removendo vestígios oleosos;
- Controlar o PH da água uma vez por semana;

- Adicione algicida, conforme a recomendação do fabricante, para evitar a formação de algas.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 dia	Passar a peneira na água e aspirar sujeiras depositadas no fundo	Equipe de manutenção local
A cada 1 semana	Lavar o filtro	Equipe de manutenção local
	Verificar vazamentos e ruídos nas bombas	
	Efetuar retrolavagem e remoção de eventuais eflorescências	
	Controlar o PH da água	
A cada 6 meses	Verificar a estanqueidade das luminárias submersas	Equipe de manutenção local
A cada 1 ano	Verificar o estado do rejuntamento e rever a integridade das juntas, rejuntas, cerâmicas, porcelanatos e juntas estruturais, bem como o aparecimento de fissuras, rachaduras, trincas e revestimentos soltos e proceder a manutenção	Equipe de manutenção local
	Verificar a integridade estrutural dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltrações ou falha da impermeabilização exposta	

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Uso inadequado de produtos químicos;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

PISCINA - PROBLEMAS E SOLUÇÕES

A tabela a seguir tem a finalidade de servir de guia para detectar possíveis causas de problemas apresentados na água e o método necessário para suas correções.

PROBLEMAS	SUA DESCRIÇÃO	CAUSA PROVÁVEL	1 - SOLUÇÃO 2 - PREVENÇÃO
ALGAS OU ÁGUA VERDE E TURVA	Cor verde ou marrom espalhando-se pelas paredes, as vezes turvando ou esverdeando a água	Desenvolvimento de algas devido à ausência de insuficiência de cloro	1 - Cloração de choque com cloro granulado e escovação das paredes para a ação do cloro 2 - Mantenha o residual de cloro sempre de 1 ppm
CHEIRO FORTE	Irritação dos olhos e cheiro irritante	Cloro insuficiente para oxidar contaminações; formações de cloro combinado (cloraminas) para reação do cloro, urina, suor etc.	1 - Supercloração com cloro granulado 2 - Mantenha o residual de cloro sempre de 1 ppm
IRRITAÇÃO DOS OLHOS E DA PELE	Os olhos ficam vermelhos e a pele coça	Cloraminas (veja acima: cheiro forte de cloro) ou PH inadequado	1 - Analise o PH e corrija-o com ph+mais ou ph-menos 2 - Mantenha o PH sempre entre 7,2 e 7,6
ÁGUA COLORIDA E TRANSPARENTE	Amarela ou marrom, preta, verde, azulada (quando tratada com cloro)	Presença de ferro, manganês ou cobre	1 - Supercloração com cloro granulado
ÁGUA TURVA	Água esverdeada; não se enxerga o fundo, mesmo após cloração de choque; supercloração ou com residual adequado de cloro	Filtração insuficiente; partículas em suspensão	1 - Retrolave o filtro e aplique floculante clarificante e auxiliar de filtração, seguindo as instruções da embalagem. Filtre por 24 horas e retrolave o filtro. Repita se necessário 2 - Nunca utilize sulfato de alumínio
CORROSÃO DE METAIS	Metais submersos mostram sinais de corrosão e causam manchas nas paredes ou dão cor à água	PH baixo	1 e 2 - Ajuste e mantenha o PH na faixa de 7,2 a 7,6 e alcalinidade na faixa de 80 a 100 ppm
GORDURA NA SUPERFÍCIE DA ÁGUA	Gordura se espalha pela superfície da água e pelas paredes acima da superfície	Bronzeadores e/ou fuligem	1 - Supercloração com cloro granulado

PROBLEMAS	SUA DESCRIÇÃO	CAUSA PROVÁVEL	1 - SOLUÇÃO 2 - PREVENÇÃO
ESPUMA NA ÁGUA	Superfícies apresentam bolhas	Acúmulo de material orgânico devido à falta de cloro. Excesso de algicidas à base de quaternário de amônio	1 - Supercloração com cloro granulado. Observe espaço de pelo menos 12 horas entre aplicação de cloro granulado e algicida 2 - Mantenha o residual de cloro sempre de 1 ppm
INFECÇÕES DIVERSAS	Ocorrência de micoses na pele, conjuntivites, otites, pé de atleta etc.	Presença de micro organismos na água devido a ausência de cloro	1 - Supercloração com cloro granulado 2 - Mantenha o residual de cloro sempre de 1 ppm
PRESENÇA DE INSETOS MORTOS NA PISCINA	Insetos são encontrados mortos na água da piscina	-	1 - Cloração de choque imediate (20 ppm) com cloro granulado
AUSÊNCIA FREQUENTE DE RESIDUAL DE CLORO	Análise revela sempre residual baixo ou inexistente	Piscina não estabilizada exposta ao sol perde seu residual de cloro rapidamente pela ação da luz UV	1 - Estabilização com stabilclor estabilizante de cloro

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

As piscinas contam com a previsão para a futura instalação do sistema de climatização através de trocadores de calor, coletores solares e apoio elétrico.

O sistema de aquecimento através do trocador de calor, consiste basicamente na retirada de calor do ar ambiente transferindo-o para piscina através de um sistema frigorífico semelhante ao de um ar condicionado.

CUIDADOS DE USO

- Não obstruir a entrada do ambiente destinado à instalação do equipamento;
- Observar se todas as aberturas destinadas a ventilação do ambiente se mantêm desimpedidas;
- Não permitir estocagem de nenhum tipo de material dentro do ambiente que deverá ser exclusivo para os aquecedores;
- Não operar o equipamento com os registros de água fechados;
- Não lavar o equipamento externamente com água ou com qualquer outro produto, sob pena de provocar danos nos seus instrumentos;
- Verificar diariamente as condições das instalações para detectar a existência de vazamentos de água.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- A manutenção deverá seguir as instruções do manual do fabricante.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificação completa do sistema	Equipe de manutenção local / empresa capacitada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Caso sofram modificações em seu sistema original;
- Caso não sejam contratados profissionais/empresas especializados para execução dos serviços de manutenção e não sejam emitidos certificados;
- Utilização de água considerada não potável ou que contenha impurezas e substâncias estranhas, que ocasione o mau funcionamento do equipamento;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Compreende no conjunto de móveis, eletrodomésticos e eletrônicos que decoram as áreas comuns do empreendimento.

CUIDADOS DE USO

- Evitar incidência direta de raios solares sobre os móveis, pois podem alterar as suas características e a cor original, devendo ser evitados, inclusive, através de vidros escurecidos, películas e cortinas;
- Ao manusear objetos para a limpeza, levante e não arraste, pois pode causar riscos no revestimento dos móveis;
- Não coloque peso excessivo sobre os móveis e nunca se apoie sobre as portas, pois poderá ocasionar seu desregulamento ou deslocamento;
- Não se apoie sobre as gavetas para alcançar as partes superiores. Deve-se ter atenção com as crianças, que, geralmente, utilizam as gavetas abertas como “escadas” para subirem nos balcões;
- Não estenda panos úmidos ou molhados sobre os móveis, pois, ao longo do tempo, a umidade poderá causar danos permanentes;
- Não utilize instrumentos de corte sobre os móveis. O revestimento pode ser riscado e danificado permanentemente;
- Evite o contato de tinta (canetas em geral) nos revestimentos dos armários e tampos, pois podem causar manchas. Utilize porta-canetas e anteparos para guardar esses materiais;
- Sempre mantenha os móveis livres de umidade. Utilize vedantes de silicone para vedar a junção dos tampos e pias com o revestimento das paredes. Verifique as instalações hidráulicas periodicamente, a fim de evitar vazamentos;
- Atenção ao escolher os produtos de limpeza, sempre verifique a sua composição química, a fim de identificar sua compatibilidade com os materiais dos móveis e acessórios.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que preveja às recomendações dos fabricantes e atenda às diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver.

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Conjunto de elementos/componentes com a função de assegurar estanqueidade às águas pluviais e salubridade, proteger os demais sistemas da edificação habitacional ou elementos e componentes da deterioração por agentes naturais, e contribuir positivamente para o conforto termoacústico da edificação habitacional, incluso os componentes: telhas, peças complementares, calhas, treliças, rufos, forros etc.

A cobertura do edifício foi executada da seguinte forma:

- Telhas metálicas;
- Rufos e calhas.

O acesso a cobertura do edifício (exceto terraços e áreas de uso comum) é restrito ao síndico, zelador ou mão de obra especializada e deverá ser feito dentro dos padrões de segurança estabelecidos pelo condomínio.

CUIDADOS DE USO

- Os trabalhos em altura demandam cuidados especiais de segurança;
- Somente pessoas treinadas tecnicamente e sob segurança deverão transitar sobre a cobertura.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Verificar a integridade das calhas, telhas e protetores térmicos e, se necessário, efetuar limpeza e reparos, para garantir a funcionalidade, quando necessário. Em épocas de chuvas fortes, é recomendada a inspeção das calhas semanalmente	Empresa capacitada/empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar onde necessário	Empresa capacitada/empresa especializada

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar na parte estrutural de madeira o aparecimento de focos de cupins, apodrecimentos e embarrigamentos, solicitando reparos e tratamento	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Nas lajes expostas, verificar e eliminar a presença de pragas, ervas daninhas, plantas invasivas, raízes e aplicar veneno ou herbicida se necessário	
	Verificar a calafetação e fixação de rufos, calhas, antenas, esquadrias, esticadores, elementos fixadores e isolantes. Reconstituir os rejuntamentos e juntas de dilatação	
	Verificar a presença de danos (rasgos, perfurações, descolamentos e fissuras) na camada impermeabilizante causados por impactos mecânicos ou trânsito de pessoas e reconstituir a integridade do sistema de impermeabilização exposta	
A cada 2 anos	Nas telhas metálicas, verificar e se necessário, remover áreas corroídas e realizar nova pintura com tinta à base de zinco, seguida de acabamento original. Providenciar trocas na presença de avarias, utilizando materiais com as mesmas especificações originais ou com desempenho equivalente	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada

PERDA DE GARANTIA

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia”, acrescidas de:

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

Segue a relação dos principais fornecedores e prestadores de serviços que atuaram no empreendimento.

REALIZAÇÃO

Construtora e Incorporadora

Crolcon Construções e Incorporações Ltda.
Rua Primeiro de Agosto 11-50 Mezanino Sala 2
Vila Bonfim | Bauru-SP
Fone: (14) 3224 3925

PROJETOS TÉCNICOS

Projeto de arquitetura

Fagner Mendes Gava
Fone: (14) 3204 7400

Projeto de elétrica

Amaral e Franco Engenharia e Projetos
Ltda. EPP
Fone: (14) 3226 1213

Projeto de hidráulica

A. A. D. M. Engenharia de Projetos Ltda.
Fone: (14) 3223 4877

Projeto estrutural

Favinha e Pastana Eng. e Constr. Ltda.
Fone: (14) 3422 4244

Projeto de fundação

Maximus Securitas Consultoria e Tecnologia
Ltda.
Fone: (14) 3366 1999

Projeto de paisagismo

Luis Carlos Pereira de Souza
Fone: (14) 99835 2393

Manual do proprietário e manual das áreas comuns

ProConsult Engenharia Ltda.
Fone: (11) 3256-8999

INSTALAÇÕES E SERVIÇOS PRINCIPAIS

Ar condicionado - infraestrutura

FMA Serviços de Climatização Ltda.

Fone: (14) 3301-7155

Bombas da piscina

Sebastião Albano

Fone: (14) 99700-2502

Bombas de drenagem, recalque e incêndio

Pro Int. Representações e Comércio Ltda.

Fone: (19) 2105-5454

Brinquedos do playground

Rotocycle Ind. Comércio Plástico Eireli

Fone: (17) 3811-1580

Cerâmicas - material

Delta Cerâmica S/A

Fone: (19) 3522-3700

Cerâmicas – mão de obra

J J Servconstru SC Ltda.

Fone: (14) 3295-1337

Chaminés de exaustão

Coifas Hidrolar

Fone: (14) 3203-3800

Churrasqueira

Coifa e Coifas

Fone: (14) 3204 3008

Comunicação visual

Gráfica Flexo

Fone: (14) 99757-4130

Corrimão escadaria

Izaías Silvestre

Fone: (14) 99686-1013

Cuba de aço inox

Tramontina Sudeste S/A

Fone: (11) 4197-1266

Disjuntores e quadros elétricos

WEG S/A

Fone: (47) 3276-4000

Elevadores

Elevadores Atlas Schindler S/A

Fone: (11) 2020-5721

Empreiteira de mão de obra civil

JP Construserv Ltda.

Fone: (14) 99781-6497

Equipamentos ar condicionado

FMA Serviços de Climatização Ltda.

Fone: (14) 3301-7155

Equipamentos contra incêndio (extintores, mangueiras e hidrantes)

Fogo Apagou

Fone: (14) 3223-5198

Esquadrias de alumínio

Alumatic Portas e Janelas de Alumínio Ltda.

ME

Fone: (14) 3294-1024

Esquadrias de ferro

Izaías Silvestre

Fone: (14) 99686-1013

Exaustão mecânica

Coifas Hidrolar

Fone: (14) 3203-3800

Fechaduras e dobradiças

Pormade Portas de Madeiras Decorativas Ltda.
Fone: (42) 3521-2121

Forro e paredes de gesso (drywall)

Bustamante e Bustamante Serviços de Acabamento em Gesso Ltda.
Fone: (14) 99641-7830

Instalações de gás

VM Gomes Eireli
Fone: (14) 2109-7951

Guarda corpo do terraço

Alumatec Portas e Janelas de Alumínio Ltda. ME
Fone: (14) 3294-1024

Iluminação de emergência

ILUMAC
Fone: (14) 3213-1100

Impermeabilizações

Kol Engenharia de Impermeabilização Ltda. EPP
Fone: (14) 3227-7834

Instalações hidráulicas, elétricas e gás

Cef Bauru Serviços Técnicos Ltda. EPP
Fone: (14) 3203-0166

Interruptores, tomadas de energia e espelhos

Weg S/A
Fone: (047) 3276-4000

Louças

Lorenzetti S/A Industrias Brasileiras Eletrometalúrgicas
Fone: (11) 2065-7200

Luminárias

ILUMAX
Fone: (14) 3879-1474

Mármore e granitos

Marmoraria Imperial
Fone: (14) 3626-2944

Medidores individuais (instalação)

Lao Liceu de Artes e Ofício de SP
Fone: (11) 3658-5200

Metais sanitários

Lorenzetti S/A Industrias Brasileiras Eletrometalúrgicas
Fone: (11) 2065-7200

Para raio (spda)

Ideal Eng Ind e Comércio Ltda.
Fone: (14) 2106-7484

Pintura

Crolcon Construções e Incorporações Ltda.
Fone: (14) 3224-3925

Portas corta fogo

Destaque Comercio e Serviço de Portas Corta Fogo Ltda.
Fone: (11) 4245-3626

Portas de madeira e batentes

Pormade Portas de Madeiras Decorativas Ltda.
Fone: (42) 3521-2121

Portões automatizados

Izaias Silvestre
Fone: (14) 99686-1913

Revestimento externo – mão de obra

Crolcon Construções e Incorporações Ltda.
Fone: (14) 3224-3925

Revestimento externo – brise de alumínio

Hunter Douglas do Brasil
Fone: (19) 3708-4000

Rufos

Hidrorufo
Fone: (14) 99712 5318

Sensores de presença

Juliano Luiz Emídio de Almeida ME
Fone: (14) 99711-2828

Telefonia e interfonia

Juliano Luiz Emídio de Almeida ME
Fone: (14) 99711-2828

Vidros

Alumatec Portas e Janelas de Alumínio
Ltda. ME
Fone: (14) 3294-1024

MEMORIAL DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

SUBSOLOS	
ESTACIONAMENTO	
PISO	Concreto polido
PAREDE	Pintura
TETO	Concreto armado aparente
HALL SOCIAL	
PISO	Concreto polido
PAREDE	Pintura, marca Coral, cor Cinza Intenso
TETO	Concreto armado pintado
DEPOSITO	
PISO	Concreto polido
PAREDE	Pintura
TETO	Concreto armado pintado
TÉRREO	
GUARITA	
PISO	Porcelanato, marca Delta, linha Avório, tamanho 80x80cm
RODAPÉ	Porcelanato, marca Delta, linha Avório
REJUNTE	Cor Cinza Outono
PAREDE	Pintura, marca Coral, cor Cinza de Grife
TETO	Pintura látex, cor Branco, sobre forro de gesso
WC GUARITA	
PISO	Porcelanato, marca Delta, linha Avório, tamanho 80x80cm
RODAPÉ	Porcelanato, marca Delta, linha Avório
REJUNTE	Cor Cinza Outono
PAREDE	Azulejo, marca Delta, linha White Basic, tamanho 60x30cm
	Pintura, marca Coral, cor Cinza de Grife
TETO	Pintura látex, cor Branco, sobre forro de gesso
TAMPO	Granito Arabesco
LOUÇAS METAIS	Bacia com caixa acoplada, marca Lorenzetti, linha Loren One
	Combo Cuba (RA-01), torneira e acessórios, marca Lorenzetti

MEMORIAL DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

LOBBY	
PISO	Porcelanato, marca Delta, linha Avório, tamanho 80x80cm
RODAPÉ	Porcelanato, marca Delta, linha Avório
REJUNTE	Cor Cinza Outono
PAREDE	Pintura, marca Coral, cor Cinza Intenso
TETO	Pintura látex, cor Branco, sobre forro de gesso
ESPAÇO GOURMET	
PISO	Porcelanato, marca Delta, linha Avório, tamanho 80x80cm
RODAPÉ	Porcelanato, marca Delta, linha Avório
REJUNTE	Cor Cinza Outono
PAREDE	Porcelanato, marca Delta, linha Calacata, tamanho 63x120cm, ref. P60523
	Pintura, marca Coral, nas cores Cinza Intenso e Cinza de Grife
TETO	Pintura látex, cor Branco, sobre forro de gesso
BANCADA	Granito São Gabriel
CUBA	Cuba de embutir em inox, marca Tramontina
METAIS	Torneira de mesa, marca Lorenzetti, marca Loren Chef
LIXO	
PISO	Porcelanato, marca Delta, linha Madrid Bloc, tamanho 70x70cm
RODAPÉ	Porcelanato, marca Delta, linha Madrid Bloc
REJUNTE	Cor Cinza Outono
PAREDE	Azulejo, marca Delta, linha White Basic, tamanho 60x30cm
TETO	Concreto aparente
ESTACIONAMENTO	
PISO	Concreto polido
PAREDE	Pintura Látex, cor Branco
TETO	Concreto armado aparente
ACADEMIA	
PISO	Laminado, marca Quick Step, linha Carvalho Vitoriano, tamanho 21,5x180cm
RODAPÉ	Laminado, marca Quick Step, linha Carvalho Vitoriano
PAREDE	Pintura, marca Coral, nas cores Madeira Esfumada e Cinza de Grife
TETO	Pintura látex, cor Branco

MEMORIAL DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

PATIO	
PISO	Porcelanato, marca Gaudi, linha Soho Cemente Gr, tamanho 61x61cm
RODAPÉ	Porcelanato, marca Gaudi, linha Soho Cemente Gr
REJUNTE	Cor Cinza Outono
PAREDE	Pintura, marca Coral, nas cores Cinza Intenso e Cinza de Grife
TETO	Pintura látex, cor Branco, sobre forro de gesso
WC MASCULINO E FEMININO/PNE	
PISO	Porcelanato, marca Delta, linha Avório, tamanho 80x80cm
RODAPÉ	Porcelanato, marca Delta, linha Avório
REJUNTE	Cor Cinza Outono
PAREDE	Porcelanato, marca Delta, linha Calacata, tamanho 63x120cm, ref. P60523
	Pintura, marca Coral, cor Madeira Esfumada
TETO	Pintura látex, cor Branco, sobre forro de gesso
TAMPO	Branco Prime
LOUÇAS METAIS	Bacia com caixa acoplada, marca Lorenzetti, linha Loren One
	Cuba retangular de apoio, marca Lorenzetti, tamanho 49,5cmx41cm, ref. SA-92
PLAYGROUND	
PISO	Emborrachado, espessura 2,5cm
PAREDE	Pintura, marca Coral, cor Madeira Esfumada
CHURRASQUEIRA	
PISO	Porcelanato, marca Gaudi, linha Soho Cemente Gr, tamanho 61x61cm
RODAPÉ	Porcelanato, marca Gaudi, linha Soho Cemente Gr
REJUNTE	Cor Cinza Outono
PAREDE	Pintura, marca Coral, cor Madeira Esfumada
TETO	Pintura látex, cor Branco sobre forro de gesso
BANCADA	Granito São Gabriel
CUBA	Marca Tramontina
METAIS	Torneira de mesa, marca Lorenzetti, marca Loren Chef

MEMORIAL DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

PISCINA	
PISO	Cerâmica Strufaldi, linha Palad, tamanho 10x10cm
REJUNTE	Cor Cinza
PAREDE	Revestimento em pedra natural, altura 3,20m
	Pintura, marca Coral, cor Madeira Esfumada
DECK	Porcelanato Retificado, tamanho 30x120cm

NORMA ABNT NBR 16280 - REFORMAS EM EDIFICAÇÕES

As adequações técnicas ou reformas em áreas privativas da edificação que afetem a estrutura, as vedações ou quaisquer sistemas da unidade ou da edificação devem atender aos requisitos do Plano de Reforma e ser comprovadamente documentadas e comunicadas ao responsável legal da edificação antes de seu início.

A norma **ABNT NBR 16280**, foi elaborada a fim de aumentar a segurança e o desempenho das edificações. Reformas sem o acompanhamento técnico adequado podem trazer riscos não só para a sociedade e usuários, mas também, provocar danos aos sistemas de uma unidade, ou na parte da edificação, e comprometer o desempenho destes em decorrência de obras realizadas em outros lugares da edificação.

Toda reforma e/ou alteração das condições iniciais projetadas deverá atender a um plano formal de diretrizes, que deverá ser elaborado por um profissional habilitado, e ser autorizado, mesmo em áreas privativas, pelo responsável da edificação (síndico), com o objetivo de preservar estas condições originais, principalmente as relacionadas com a segurança de sua unidade, dos usuários, condôminos, seu entorno e, em atendimento a norma ABNT NBR 16280 (Reformas em Edificações), é necessário atender os seguintes itens:

- Preservação dos sistemas de segurança existentes;
- Apresentação de toda e qualquer modificação que altere ou comprometa a segurança da edificação ou do seu entorno e sistemas comuns da edificação à análise da incorporadora/ construtora e do projetista, acompanhada dos devidos documentos de responsabilidades técnicas dentro do prazo decadencial (legal). Após esse prazo, um responsável técnica designado pelo proprietário, possuidor ou responsável legal deve efetuar a análise, acompanhada da emissão dos devidos documentos de responsabilidade técnica, observadas as competências profissionais regulamentares;
- Meios que protejam os usuários das edificações de eventuais danos ou prejuízos decorrentes da execução dos serviços de reforma e sua vizinhança;
- Descrição dos processos de forma clara e objetiva, atendendo aos regulamentos exigíveis para a realização das obras e sua forma de comunicação;
- Quando aplicável, o registro e a aprovação nos órgãos competentes e pelo condomínio, exigidos para sua execução;
- Definição dos responsáveis e suas atribuições em todas as fases do processo;
- Previsão de recursos para o planejamento da reforma: materiais, técnicos, financeiros e humanos, capazes de atender às interferências nos diferentes sistemas da edificação e prover informações e condições para prevenir ou minimizar os riscos;
- Garantia de que a reforma não prejudica a continuidade dos diferentes tipos de manutenção das edificações, após a obra.

As reformas realizadas nas áreas privativas e áreas comuns do empreendimento devem seguir a norma ABNT NBR 16280/2015 (Reformas em Edificações), esta norma pode ser obtida através do site: www.abntcatalogo.com.br



- É RECOMENDADA A REALIZAÇÃO DE PROTEÇÃO DURANTE AS ATIVIDADES NA SACADA, INCLUSIVE QUANDO HOUVER MANUSEIO DE MATERIAL, A FIM DE EVITAR QUEDA DOS MATERIAIS E FERRAMENTAS;
- AO REALIZAR REFORMAS, DEVE-SE RESPEITAR OS HORÁRIOS DE ENTRADA E SAÍDA ESTABELECIDOS PELO CONDOMÍNIO;
- O CONDOMÍNIO/SÍNDICO PODERÁ REALIZAR VISTORIAS NAS UNIDADES DURANTE AS REFORMAS.

RESPONSABILIDADES E ENCARGOS NA REALIZAÇÃO DE REFORMAS:

As tabelas a seguir informam as principais responsabilidades a serem cumpridas durante os processos da obra/reforma:

CABE AO SÍNDICO OU RESPONSÁVEL LEGAL PELA EDIFICAÇÃO	
Antes do início da obra	Quando for Condomínio, disponibilizar o termo da Convenção de Condomínio e Regulamento Interno.
	Requerer a necessária atualização do Manual do Proprietário, observadas as normas pertinentes vigentes.
	Receber as documentações do Plano de Reforma com a constituição de profissional habilitado.
	Autorizar a entrada de insumos e pessoas contratadas para realização dos serviços de reforma na edificação, somente após o atendimento a todos os requisitos do Plano de Reforma.
	Promover a comunicação e disseminação entre os demais usuários sobre as obras de reforma que estiverem aprovadas na edificação.
Durante a obra de reforma	Tomar as ações necessárias, sob qualquer condição de risco iminente para a edificação, seu entorno e seus usuários.
Após a obra	Receber o Termo de Encerramento da Reforma conforme o plano aprovado elaborado pelo executante e seu profissional habilitado, e o manual atualizado, conforme a norma ABNT NBR 14037
	Ao encerrar a obra nos termos descritos do Termo de Encerramento, proceder o cancelamento das autorizações para entrada e circulação de insumos ou prestadores de serviço da obra.
	Arquivar toda a documentação oriunda da reforma, incluindo o Termo de Encerramento das obras emitido pelo executante.

CABE AO PROPRIETÁRIO E/OU CONDÔMINO DA UNIDADE AUTÔNOMA	
Antes do início da obra	Encaminhar para o síndico ou responsável legal pela edificação, o Plano de Reforma e as documentações necessárias, que comprovem o atendimento à legislação vigente, normalização e regulamentos para a realização de reformas.
Durante a obra de reforma	Cuidar para que a reforma seja executada dentro das referências de segurança e que atenda a todas as normas regulamentares.
Após a obra	Atualizar o Manual do Proprietário, nos pontos em que as reformas interferem conforme os termos da norma ABNT NBR 14037. No caso de inexistência deste manual da edificação reformada, as intervenções que compõem a reforma devem ter o Manual do Proprietário elaborado conforme a norma ABNT NBR 14037.



- NO CASO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO SERÁ DE RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO, POSSUIDOR OU DO RESPONSÁVEL LEGAL PELA UNIDADE A REALIZAÇÃO DA REFORMA, **E NÃO DO SÍNDICO**, QUANDO A OBRA FOR EM ESPAÇO PRIVATIVO. O PROPRIETÁRIO, POSSUIDOR OU RESPONSÁVEL LEGAL PELA UNIDADE DEVE CONTRATAR PROFISSIONAL HABILITADO QUE DEVERÁ ASSUMIR A RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELAS OBRAS E CUMPRIR O PLANO DE REFORMA, E TODAS AS NORMAS INTERNAS, QUE INTERFIRAM NA SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO, PESSOAS E SISTEMAS.
- AO REALIZAR ADEQUAÇÕES TÉCNICAS OU REFORMAS EM ÁREAS PRIVATIVAS E/OU COMUNS DA EDIFICAÇÃO QUE AFETEM A ESTRUTURA, AS VEDAÇÕES, AS IMPERMEABILIZAÇÕES OU QUAISQUER SISTEMAS DA UNIDADE OU DA EDIFICAÇÃO, RECOMENDA-SE A EXECUÇÃO DE UMA VISTORIA CAUTELAR, QUE TEM COMO OBJETIVO VISTORiar E ANALISAR TÉCNICAMENTE O ESTADO GERAL DOS IMÓVEIS/UNIDADES VIZINHAS, PRINCIPALMENTE APARTAMENTOS LINDEIROS.



ATENÇÃO!

Os pilares, vigas e lajes de concreto não podem ser alterados, sob risco de comprometer a estabilidade do edifício.

As prumadas de elétrica, hidráulica e gás também devem ser preservadas, sob risco de interrupção do seu uso pelos demais condôminos.

Ainda quanto à estrutura, há que se respeitar os limites de carga para os quais as lajes foram projetadas.

Os serviços de reforma e manutenção, dependendo da sua complexidade (como na alteração dos sistemas de vedação que não sejam estruturais, sistemas elétricos, hidráulicos e gás), devem requerer a atuação de empresas capacitadas, especializadas ou responsáveis habilitados (arquitetos ou engenheiros) que possam seguir as condições de projeto e de características técnicas do edifício sem colocar em risco a segurança e a durabilidade do mesmo, bem como não alterar as características estéticas do edifício.

Para alguns destes serviços é necessário a contratação de empresas ou profissionais com registro nos conselhos de engenharia (CREA) ou arquitetura (CAU). No caso de um engenheiro é necessário emitir uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), e no caso de um arquiteto um RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), que deverá ser exigido pelo proprietário.

Também deverão ser consultados os projetos específicos disponíveis com o síndico/administradora, e se necessário, a construtora ou projetista.

Todo o entulho resultante da reforma deverá ser acondicionado em sacos apropriados e levados por empresa licenciada de coleta de entulho (caçambas) que deverá ser contratada pelo proprietário/responsável.

Só confie reformas ou obras a empresas idôneas, que tenham efetivo conhecimento técnico. Para tanto, antes de contratar mão de obra para reforma ou manutenção, verifique se o profissional é habilitado tecnicamente, se possui referências e/ou trabalhos anteriores, a fim de se certificar de que possui conhecimento no serviço que será executado.

Será perdida a garantia da construtora nos itens que forem reformados/alterados.

REFORMAS NAS ÁREAS COMUNS

Caso sejam executadas reformas nas áreas comuns, é importante que se tome os seguintes cuidados:

- O edifício foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo a Legislação Brasileira de Normas Técnicas. A construtora e/ou incorporadora não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas) e esses procedimentos acarretam perda da garantia;
- Alterações das características originais podem afetar o seu desempenho estrutural, térmico, acústico, desempenho dos sistemas do edifício, etc., portanto devem ser feitas sob orientação de profissionais/empresas especializados para tal fim. As alterações nas áreas comuns, incluindo a alteração de elementos na fachada, só podem ser feitas após aprovação em Assembleia de Condomínio, conforme especificado na Convenção de Condomínio;
- Consulte sempre pessoal técnico para avaliar as implicações nas condições de estabilidade, segurança, salubridade e conforto decorrentes de modificações efetuadas;
- As reformas deverão seguir as diretrizes das normas da ABNT referentes aos sistemas que sofrerão alterações;
- As reformas somente deverão ocorrer em consonância com a norma ABNT específica sobre a gestão das reformas;

- As reformas do edifício deverão atender na íntegra as definições descritas no regimento interno do condomínio e legislações que tratam desse assunto;
- Após as reformas, os manuais da edificação deverão ser adequados conforme determina a ABNT NBR 14037.



ACONSTRUTORA/INCORPORADOR APODERÁ SOLICITAR AOS ÍNDICO/PROPRIETÁRIOS EVIDÊNCIAS DA APLICAÇÃO DA NORMA ABNT NBR 16280.

DECORAÇÃO

Móveis

- No momento da decoração, verifique as dimensões dos ambientes in loco, a fim de evitar inconvenientes no que diz respeito à aquisição de mobília e/ou equipamentos com dimensões inadequadas;
- Atente também para a disposição das janelas, dos pontos de luz, das tomadas e dos interruptores;
- Não encoste o fundo dos armários nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação, ou cuide para que os mesmos não tenham fundo ou que haja um isolamento no fundo com cortiça ou EPS;
- Otimizar a bancada disponível como plano de trabalho na cozinha para prevenir manipulações fatigantes;
- Dê preferência a gaveteiros, prateleiras e portas de correr.

Nunca bloqueie ambientes que possuam dispositivos de gás ou medidores, caso seja necessário instalar armário/gabinete, confinando registro ou ponto de gás, o mesmo deverá ter ventilação permanente de acordo com as exigências originais.

Telas, grades de proteção e envidraçamento

A colocação de grades em janelas ou envidraçamento do terraço deverá atender e respeitar o estabelecido na Convenção e/ou Regulamento Interno do Condomínio, disposições legais (leis municipais, estaduais, corpo de bombeiros, parecer técnicos, etc.) e seguir todo procedimento de reforma na unidade.

Caso o proprietário opte pela instalação de telas de proteção, grades e envidraçamento em sua unidade, deve contratar uma empresa comprovadamente capacitada/especializada para que seja realizada uma análise prévia do local, para esta instalação o proprietário **deve** apresentar ART.

Após realizada a instalação, a empresa deverá certificar ao proprietário que realizou a vedação e impermeabilização das furações, evitando futuras patologias (como fissuras, manchas, infiltrações e até a corrosão do guarda-corpo) e danos ao seu imóvel e dos vizinhos, pois a garantia da empresa construtora/ incorporadora não contempla essa situação.

Acessórios

Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas, saboneteiras, papeleiras, suportes) que necessitem de furação nas paredes, é importante tomar os seguintes cuidados:

- Inicialmente consulte a página com as informações específicas de fixação correspondentes ao sistema construtivo no qual será realizada a instalação;
- Observe se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas e gás, conforme o projeto de instalações 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;
- 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 lavatório, cozinha e etc, deve-se tomar muito cuidado para que os sifões e ligações flexíveis não sofram impactos, pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamentos. Além disso, atente para que os sifões flexíveis mantenham a curvatura para assim evitar o retorno do mau cheiro;
- Não fure elementos estruturais.



- ANTES DE CONTRATAR A MÃO DE OBRA, VERIFIQUE SE O PROFISSIONAL É HABILITADO TECNICAMENTE.

Problemas com mofo, bolor e umidade

Para conservar sua unidade em bom estado todas as instalações e equipamentos devem ter um bom funcionamento sem problemas crônicos. Quando ocorrer qualquer problema, trate-o imediatamente.

Um problema pode começar de diferentes formas:

TIPOS DE UMIDADE	
Umidade decorrente de intempéries	É um tipo de infiltração decorrente da água da chuva, que penetra diretamente pela fachada e/ou cobertura do edifício, em consequência de uma impermeabilização deficiente.
Umidade por condensação	É produzida quando o vapor de água existente no interior de um local (sala, cozinha, dormitórios, etc) entra em contato com superfícies mais frias (vidros, metais, paredes, etc.), formando pequenas gotas de água. Esse fenômeno normalmente acontece no inverno e favorece o crescimento de micro-organismos prejudiciais à saúde (mofo e bolor), alterando também a estética do local.
Umidade ascendente por capilaridade (áreas comuns/térreo)	É aquela que aparece nas áreas inferiores das paredes, que absorvem a água do solo através da fundação. A umidade por ascensão capilar pode ser permanente, quando o nível do lençol freático estiver muito alto ao sazonal, decorrente da variação climática.
Umidade por infiltração (áreas comuns/térreo)	É aquela causada pela penetração direta da água no interior dos edifícios através de suas paredes. É muito frequente esse tipo de umidade em subsolos que encontram-se abaixo do nível do lençol freático.

Como evitar o surgimento do mofo, bolor e a umidade:

- Mantenha os ambientes bem ventilados, mantendo as janelas abertas;
- Aumente a iluminação, pois isso ajuda a deixar o ambiente mais seco;
- Crie uma barreira entre a parede e o guarda roupa/armário utilizando uma placa de isopor ou cortiça de 5 mm.

Para realizar a limpeza no caso de surgimento do mofo, bolor ou umidade presentes nas paredes ou tetos, siga os seguintes passos:

1. Limpe as áreas afetadas com água sanitária com 2 a 2,5% de cloro ativo (solução de hipoclorito de sódio) sem diluição;
2. Utilize pano limpo e descartável umedecido com a solução para esfregar a área escurecida, ou escova com cerdas macias. Evite estender a limpeza para áreas em que não apresentam mofo, bolor ou umidade;
3. Deixe o ambiente ventilado para a secagem completa da parede ou teto, evitando a presença de pessoas ou animais;
4. Após a secagem, repita a aplicação da água sanitária;
5. Deixe secar novamente.

Se o problema ressurgir, repita o tratamento indicado acima em 48 horas.



- PROCURE USAR PROTEÇÃO PARA OS OLHOS, LUVAS E UMA MÁSCARA PARA O ROSTO PARA EVITAR O CONTATO COM OS FUNGOS. PROTEJA PISOS E MÓVEIS, ABRA AS JANELAS E USE UM VENTILADOR.

Condensação nas janelas

- A condensação ocorre quando o ar quente e úmido encontra uma superfície fria como o vidro - a mudança de temperatura faz com que a umidade se condense na superfície em forma de gotículas de água. As temperaturas mais frias durante os meses de inverno juntamente com as temperaturas aquecidas no interior dão origem a maiores quantidades de condensação;
- Controle a umidade e a temperatura do ambiente a fim de evitar a condensação. O nível ideal de umidade é entre 40-50%, quando a temperatura do ar é de 20° C.

Se a condensação começar a ser um problema, tente as opções abaixo:

- Caso as janelas possuam grelhas de ventilação, tente mantê-las abertas durante todo o dia;
- Ventile bem os ambientes quando estiver cozinhando ou tomando banho;
- Para aumentar a ventilação é necessário renovar o ar quente e úmido com ar seco dentro dos compartimentos, entre 5 a 10 minutos, várias vezes ao dia;
- Certifique-se que o imóvel esteja arejado uniformemente, não abra apenas as janelas da cozinha ou do banheiro, pois isso vai apenas mover o ar com maior umidade pela casa em vez de o levar para fora. Areje o seu imóvel mesmo quando estiver chovendo, o ar quente interior ainda vai reter mais umidade que o ar exterior frio;
- Abra a janela dos banhos e dormitórios ou dos banhos e sala para manter a eficiência da ventilação cruzada no seu imóvel;
- Deixe a janela do banho sempre que possível aberta;
- Mantenha a pintura do teto sempre nova, conforme o Plano de Manutenção Preventiva.

NORMA ABNT NBR 16747 - INSPEÇÃO PREDIAL

A inspeção predial é um processo que visa auxiliar na gestão da edificação e, quando realizada com periodicidade regular, aliviando os riscos técnicos e econômicos associados à perda do desempenho. Sua periodicidade deve obedecer às leis e regulamentos vigentes, bem como à eventual recomendação do profissional da inspeção. Uma vez que a utilização da edificação é uma atividade dinâmica, assim como sua exposição permanente a agentes degradantes, os resultados da inspeção predial são referentes ao momento em que a inspeção foi realizada e, portanto, devem sempre ser associados à data da vistoria que a embasou.

A atividade de inspeção predial estabelecida na ABNT NBR 16747 tem por objetivo constatar o estado de conservação e funcionamento da edificação, seus sistemas e subsistemas, de forma a permitir um acompanhamento sistêmico do desempenho ao longo da vida útil, para que sejam mantidas as condições mínimas necessárias à segurança, habitabilidade e durabilidade da edificação. Trata-se, portanto, de trabalho com finalidade de instruir a gestão de uso, operação e manutenção da edificação.

Conforme as especificidades de cada edificação, serão determinados os sistemas, subsistemas, elementos e componentes construtivos a serem contemplados na inspeção predial. A atividade de inspeção predial, pelo seu caráter de análise global da condição de conservação e funcionamento da edificação, inerentemente possui características multidisciplinares e pode demandar equipes com profissionais de diferentes formações.

A inspeção predial não substitui as atividades de inspeções periódicas que são parte dos programas de manutenção, conforme estabelecido na ABNT NBR 5674, que está prevista neste manual de acordo com a ABNT NBR 14037.

NORMA ABNT NBR 5674 - MANUTENÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Para que imóvel atenda aos seus usuários por muitos anos, é exigido realizar a manutenção do imóvel e de seus vários componentes, considerando que estes possuem características diferenciadas e exigem diferentes tipos, prazos e formas de manutenção.

Para que a manutenção obtenha os resultados esperados de conservação e crie condições para que seja atingida a vida útil do imóvel, é necessária a implantação de um sistema de gestão de manutenção, que contemple o planejamento de atividades e recursos, bem como a execução de cada um deles de acordo com as especificidades de cada empreendimento. A falta de manutenção caracteriza a má utilização, gerando perda de garantia.

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

O programa de manutenção consiste em determinar as atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, os responsáveis pela execução e os recursos necessários.

Cabe ao Proprietário realizar a manutenção em seu imóvel, observando e seguindo rigorosamente o estabelecido no **Manual do Proprietário**, em especial quanto a recomendações de uso e cuidados dos sistemas de cada unidade autônoma, bem como exigir o cumprimento e prover os recursos para que se cumpra o Programa de Manutenção das Áreas Comuns.

A responsabilidade pela elaboração e implantação do programa de manutenção das áreas comuns é do síndico.

As mesmas deverão atender às disposições das normas da **ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037** e às demais normas técnicas que venham a ser aplicáveis, bem como levar em conta as informações descritas no Manual do Proprietário e no Manual de Áreas Comuns da edificação. Cabe ao síndico atualizar o programa, ele poderá contratar uma empresa ou profissional especializado para auxiliá-lo na elaboração e gerenciamento deste.

O programa de manutenção vem atender também ao artigo 1348 inciso V do Código Civil, que define a competência do síndico em diligenciar a conservação e a guarda das áreas comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos condôminos.

Lembramos da importância da contratação de empresas especializadas, de profissionais qualificados e um treinamento adequado da equipe de manutenção para a execução dos serviços. Recomendamos também a utilização de materiais de boa qualidade, preferencialmente seguindo as especificações dos materiais utilizados na construção, no caso de peças de reposição de equipamentos, utilizar somente peças originais.

Constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção da unidade autônoma e das áreas comuns do condomínio. Portanto, a não realização da manutenção ou a sua realização em desacordo com o programa de manutenção definido ao condomínio, pode causar prejuízos ao desempenho dos sistemas, da edificação como um todo, podendo implicar na perda da garantia.

Sugestão para Elaboração do Programa de Manutenção Preventiva - ver capítulo "Anexos".

PLANEJAMENTO DA MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Todos os serviços de manutenção devem ser definidos em períodos de curto, médio e longo prazo, atendendo aos prazos do Programa de Manutenção Preventiva e de maneira a:

- Coordenar os serviços de manutenção para reduzir a necessidade de sucessivas intervenções;
- Minimizar a interferência dos serviços de manutenção no uso da edificação e a interferência dos usuários sobre a execução dos serviços de manutenção;
- Otimizar o aproveitamento de recursos humanos, financeiros e de equipamentos.

No Planejamento da Manutenção deve ser previsto as infraestruturas material, técnica, financeira e de recursos humanos, capazes de atender as manutenções rotineiras, preventivas e corretivas.

A previsão orçamentária para a realização dos serviços do programa de manutenção deve incluir também uma reserva de recursos destinada à realização de serviços de manutenção não planejados. Ressalte-se que para alguns serviços específicos, tais como limpeza de fachada, o consumo de água e energia é maior e, portanto, as contas poderão sofrer acréscimo neste período.

Conforme a norma ABNT NBR 5674, também deverá ser feito um controle de todo o processo de manutenção, que englobe desde o orçamento e a contratação de serviços, até a execução da manutenção, verificando se a execução dos serviços irá alterar o uso comum do edifício e certificando se estará garantida a segurança dos usuários. É importante ressaltar que durante a execução dos serviços de manutenção todos os sistemas de segurança da edificação deverão permanecer em funcionamento.

REGISTRO DA REALIZAÇÃO DA MANUTENÇÃO

São considerados registros: notas fiscais, contratos, laudos, certificados, termos de garantia e demais comprovantes da realização dos serviços ou da capacidade das empresas ou profissionais para execução dos mesmos.

Os registros dos serviços de manutenção realizados devem ser organizados de forma a comprovar a realização das manutenções, auxiliar no controle dos prazos e condições de garantias e formalizar e regularizar os documentos obrigatórios (tais como renovação de licenças etc).

Cada registro deverá conter:

- Identificação;
- Funções dos responsáveis pela coleta dos dados que compõem o registro;
- Estabelecimento da forma e do período de arquivamento do registro.

Para facilitar a organização e coleta dos dados, deverá ser gerado um “Livro de Registro de Manutenção”, onde estarão indicados os serviços de manutenção preventiva, corretiva, alterações e reformas realizados no condomínio.



- ANEXO A ESTE MANUAL ESTÁ UMA SUGESTÃO DE MODELO PARA ELABORAÇÃO DESTES REGISTROS.

VERIFICAÇÕES DO PROGRAMA DE MANUTENÇÃO

Devem ser feitas as Verificações do Programa de Manutenção ou inspeções, que são avaliações periódicas do estado de uma edificação e suas partes constituintes para orientar nas atividades de manutenção.

São fundamentais para a gestão de um Programa de Manutenção Preventiva e obrigatórias, conforme a norma ABNT NBR 5674.

A definição da periodicidade das verificações e sua forma de execução fazem parte do Programa de Manutenção Preventiva de uma edificação, que deve ser feito logo após o auto de conclusão da obra.

As informações contidas no Manual do Proprietário, Manual das Áreas Comuns e o Programa de Manutenção Preventiva elaborado pelo condomínio, auxiliam no processo de elaboração das listas de conferência padronizadas (check-lists) a serem utilizadas, considerando:

- Um roteiro de inspeções dos sistemas, subsistemas, elementos, equipamentos e componentes da edificação;
- As formas de manifestação esperadas da degradação natural dos sistemas, subsistemas, elementos e equipamentos ou componentes da edificação, conforme indicações do manual;
- As solicitações e reclamações dos usuários ou proprietários.

Os relatórios de verificação/inspeção avaliam eventuais perdas de desempenho e classificam os serviços de manutenção conforme o grau de urgência nas seguintes categorias:

- Serviços de urgência para ação imediata;
- Serviços a serem incluídos em um programa de manutenção.

Os relatórios devem:

- Descrever a degradação de cada sistema, subsistema, elemento ou componente e equipamento da edificação;
- Apontar e, sempre que possível, estimar a perda do seu desempenho;
- Recomendar ações para minimizar os serviços de manutenção corretiva;
- Conter prognóstico de ocorrências.

As verificações periódicas permitem que os responsáveis pela Administração da edificação percebam rapidamente pequenas alterações de desempenho de materiais e equipamentos viabilizando seu reparo com maior rapidez e menor custo.

A elaboração do check-list de verificações deve seguir modelo feito especialmente para cada edificação com suas características e grau de complexidade.



- AO USUÁRIO OU SEU PREPOSTO, CABE REALIZAR A MANUTENÇÃO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NA ABNT NBR 5674 E O MANUAL DAS ÁREAS COMUNS;
- O USUÁRIO NÃO PODE EFETUAR MODIFICAÇÕES QUE PIOREM O DESEMPENHO ORIGINAL ENTREGUE PELA CONSTRUTORA.

RESPONSABILIDADES RELACIONADAS À MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A Convenção de Condomínio, elaborada de acordo com as diretrizes do Código Civil Brasileiro (nos seus artigos 1332, 1333 e 1334), estipula as responsabilidades, direitos e deveres dos condôminos, síndico, assembleia e conselho consultivo e/ou fiscal. O Regulamento Interno aprovado conjuntamente com a Convenção na Assembleia de Instalação do Condomínio, complementa as regras de utilização do edifício.

Lembramos da importância dos envolvidos em praticar os atos que lhe são atribuídos pela lei do condomínio, a Convenção e o Regulamento Interno.

Relacionamos abaixo algumas responsabilidades referentes à manutenção das Edificações, diretamente relacionadas as normas **ABNT NBR 5674**, **ABNT NBR 14037**, **ABNT 15575** e normas específicas de diversos sistemas que possuem descrições de manutenções necessárias:

INCORPORADORA E/OU CONSTRUTORA

- Entregar o Termo de Garantia, Manual do Proprietário e Manual das Áreas Comuns, conforme a norma ABNT NBR 14037;
- Entregar as notas fiscais dos equipamentos para o síndico do condomínio;
- Entregar um jogo completo de plantas e especificações técnicas do edifício, conforme a norma ABNT NBR 14037;
- Prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais e métodos construtivos utilizados e equipamentos instalados e entregues ao edifício;
- Realizar os serviços de assistência técnica dentro do prazo e condições de garantia;
- Entregar modelo de Programa de Manutenção e de lista de verificação do Programa de Manutenção da edificação, conforme as normas ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037.

SÍNDICO E/OU REPRESENTANTE

- Administrar os recursos para a realização do Programa de Manutenção Preventiva;
- Assegurar que seja estabelecido o modo de comunicação apropriado em todos os níveis da edificação;
- Elaborar, implantar e acompanhar o Programa de Manutenção Preventiva, que deverá atender às normas técnicas aplicáveis e este manual das áreas comuns, bem como o planejamento anual das atividades de manutenção;
- Coletar e arquivar os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados etc.) durante o prazo de vida útil dos sistemas da edificação;
- Contratar e treinar funcionários para execução das manutenções;
- Contratar empresas capacitadas ou especializadas para realizar as manutenções, conforme a complexidade e riscos envolvidos;
- Supervisionar as atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio;
- Elaborar e implantar plano de transição e esclarecimento de dúvidas que possam garantir a operacionalidade do empreendimento sem prejuízos por conta da troca do responsável legal. Toda a documentação arquivada deve ser formalmente entregue ao sucessor;
- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista ou, na sua falta, de um responsável técnico, qualquer alteração nos sistemas estruturais da edificação ou sistemas de vedações horizontais e verticais, conforme descrito na norma ABNT NBR 14037;
- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista ou, na sua falta, de um responsável técnico, consulta sobre limitações e impedimentos quanto ao uso da edificação ou de seus sistemas e elementos, instalações e equipamentos, conforme descrito na norma ABNT NBR 14037;
- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista, ou na sua falta, de um responsável técnico, toda e qualquer modificação que altere ou comprometa o desempenho do sistema, inclusive da unidade vizinha, conforme descrito na norma ABNT NBR 14037;
- Gerenciar e manter atualizada toda documentação, registros e fluxos pertinentes ao programa de manutenção;
- Registrar as manutenções realizadas;
- Implementar e realizar as verificações ou inspeções previstas no Programa de Manutenção Preventiva;
- Fazer cumprir as Normas de Segurança do Trabalho;
- Orientar os usuários sobre o uso adequado da edificação, bem como na ocorrência de situações emergenciais, em conformidade com o estabelecido no manual das áreas comuns.

Obs.: O síndico poderá delegar a gestão da manutenção da edificação à uma empresa ou profissional contratado. No entanto, a responsabilidade pela gestão continuará sendo do síndico.

CONSELHO DELIBERATIVO OU FISCAL

- Acompanhar e sugerir melhorias para a realização do Programa de Manutenção Preventiva;
- Aprovar os recursos para a realização do Programa de Manutenção Preventiva.

PROPRIETÁRIO/USUÁRIO

- Realizar a manutenção em seu imóvel observando o estabelecido no Manual do Proprietário e nas normas técnicas aplicáveis;
- Cumprir o estabelecido pela Convenção do Condomínio e Regulamento Interno;
- Fazer cumprir e prover os recursos para o Programa de Manutenção Preventiva das Áreas Comuns.

ADMINISTRADORA

- Realizar, total ou parcialmente, as funções administrativas do Síndico, conforme condições de contrato entre o Condomínio e a Administradora aprovado pela Assembleia;
- Prestar assessoria para a elaboração e implantação do Programa de Manutenção Preventiva, bem como para as decisões que envolvam a manutenção da edificação, inclusive quanto a adaptação do sistema de manutenção e planejamento anual das atividades, quando achar pertinente;
- Assessorar o síndico na contratação de serviços terceirizados para a realização da manutenção da edificação.

ZELADOR/GERENTE PREDIAL

- Fazer cumprir os regulamentos do edifício e as determinações do síndico e da Administradora;
- Monitorar os serviços executados pela equipe de manutenção local e pelas empresas terceirizadas;
- Registrar as manutenções realizadas e comunicar à administradora e ao síndico;
- Comunicar imediatamente ao síndico ou à administradora qualquer defeito ou problema em sistemas e/ou subsistemas da edificação, ou seja, qualquer detalhe funcional do edifício;
- Auxiliar o síndico ou a Administradora na coleta e arquivamento dos documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados etc.);
- Fiscalizar para que as normas de segurança e saúde dos trabalhadores sejam rigorosamente cumpridas por todos os funcionários e/ou terceirizados que atuem no condomínio.

EQUIPE DE MANUTENÇÃO LOCAL

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

EMPRESA CAPACITADA

- Realizar os serviços de acordo com as normas técnicas e capacitação ou orientação recebida, conforme a gestão da manutenção;
- Fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, tais como contratos, notas fiscais, garantias, certificados etc.;

- Utilizar materiais, equipamentos e executar os serviços em conformidade com normas e legislação, mantendo, no mínimo, o desempenho original do sistema;
- Utilizar peças originais na manutenção dos equipamentos;
- Cumprir as normas vigentes de segurança e saúde do trabalhador.

EMPRESA ESPECIALIZADA

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

MANUTENÇÕES CORRETIVAS

As manutenções corretivas devem ser realizadas assim que o problema se manifestar, para impedir que pequenas falhas progridam para extensas patologias.

INSPEÇÕES PREDIAIS

O programa de manutenção deve conter orientações para a realização das inspeções prediais. A inspeção predial é a avaliação isolada ou combinada das condições técnicas, de uso e manutenção da edificação, visando direcionar o plano de manutenção.

É imprescindível que o condomínio realize suas inspeções prediais a cada 05 anos.

Essas inspeções devem ser realizadas por profissionais habilitados.

ARQUIVO

Toda a documentação dos serviços de manutenção executados deve ser arquivada como parte integrante do Manual das Áreas Comuns, ficando sob a guarda do responsável legal (síndico). Quando solicitada, a documentação deve ser prontamente recuperável e estar disponível aos proprietários, condôminos, construtor/ incorporador e contratado, quando pertinente.

Quando houver troca do responsável legal (síndico), toda a documentação deve ser formalmente entregue ao seu sucessor.

REGISTRO DE ALTERAÇÕES TÉCNICAS E DE PROJETO

O síndico é responsável pela revisão e correção de todas as discriminações técnicas e projetos da edificação que foram alterados e/ou modificados em relação ao originalmente construído e entregue pela construtora.

A atualização poderá ser feita através de encartes (anexos) que documentem a revisão de partes isoladas ou na forma de um novo manual, dependendo do seu nível de detalhamento, sempre indicando no manual qual item foi revisado/atualizado.

As versões desatualizadas do manual deverão ser claramente identificadas como fora de utilização, devendo, porém, ser guardadas como fonte de informação sobre a memória técnica da edificação.

Informamos que a atualização do manual é um serviço técnico, que deverá ser realizado por empresa ou responsável técnico.

Elaboramos algumas sugestões com a finalidade de orientar o Síndico na implantação e operação do condomínio.

O CONDOMÍNIO E O MEIO AMBIENTE

É responsabilidade do condomínio manter as condições especificadas no licenciamento pelo órgão ambiental, quando houver. Caso o edifício tenha obtido certificação ambiental, o condomínio deve seguir as orientações da construtora/incorporadora para que o desempenho ambiental esperado durante o uso do imóvel possa ser alcançado.

É importante que o condomínio esteja atento para os aspectos ambientais e promova a conscientização dos moradores e funcionários para que colaborem em ações que tragam benefícios, tais como:

Uso racional da água

- Verifique periodicamente as contas para analisar o consumo de água e checar o funcionamento dos medidores ou existência de vazamentos. Em caso de oscilações chamar a concessionária para inspeção;
- Oriente os moradores e a equipe de manutenção local a verificar periodicamente a existência de perdas de água (torneiras pingando, bacias escorrendo etc.);
- Oriente os moradores e a equipe de manutenção local no uso adequado da água, evitando o desperdício.

Vazamentos em tubulações hidráulicas

No caso de algum vazamento em tubulação de água quente ou água fria, a primeira providência a ser tomada é o fechamento dos registros correspondentes. Caso perca o vazamento, feche o ramal abastecedor do ambiente. Quando necessário, avise a equipe de manutenção local e acione imediatamente uma empresa especializada.

Entupimento em tubulações de esgoto e águas pluviais

No caso de entupimento na rede de coleta de esgoto e águas pluviais, avise a equipe de manutenção local e acione imediatamente, caso necessário, uma empresa especializada em desentupimento.

Controle de pragas

Providenciar ações profiláticas no combate a insetos e pragas executando a desinsetização e desratização a cada 6 meses com uma empresa especializada.

Uso racional do gás

- Verifique periodicamente as contas para analisar o consumo de gás e checar o funcionamento dos registros e medidores ou existência de vazamentos. Em caso de oscilações chamar a concessionária para inspeção;
- Quando os equipamentos a gás não estiverem em uso, mantenha os registros fechados. Habitue-se a verificá-los rotineiramente;
- Faça a manutenção periódica dos equipamentos a gás.

Vazamentos em tubulações de gás

- Caso seja verificado vazamento de gás de algum aparelho, como fogão ou aquecedor, feche imediatamente os respectivos registros;
- Mantenha os ambientes ventilados, abrindo as janelas e portas. Não utilize nenhum equipamento elétrico nem acione qualquer interruptor;
- Caso perca o vazamento, solicite ao zelador o fechamento da rede de abastecimento. Acione imediatamente a concessionária competente ou fornecedor.

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 estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as conexões do quadro de distribuição e verificar as conexões e o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentam desgaste;
- Instale preferencialmente equipamentos e eletrodomésticos que possuam selo de “conservação de energia”, pois estes consomem menos energia.

Curto-circuito em instalações elétricas

No caso de algum curto-circuito, os disjuntores (do quadro de comando) desligam-se automaticamente, desligando também as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir, apenas volte o disjuntor correspondente à sua posição original, tendo antes procurado verificar a causa do desligamento do disjuntor, chamando imediatamente a empresa responsável pela manutenção das instalações do condomínio.

No caso de curto-circuito em equipamentos ou aparelhos, procure desarmar manualmente o disjuntor correspondente ou a chave geral.

Coleta seletiva

- Implante um programa de coleta seletiva no edifício e destine os materiais coletados às instituições que possam reciclá-los ou reutilizados;
- No caso de resíduos de construção civil (construção e demolição), existem locais que recebem especificamente estes resíduos. Verifique o posto de coleta mais próximo.

Interrupção do funcionamento dos elevadores

No caso de parada súbita do elevador, o funcionário do condomínio deverá acionar a empresa responsável pela manutenção e conservação do elevador ou o Corpo de Bombeiros, quando necessário.

Para sua segurança, seguir as instruções da empresa responsável pela manutenção e conservação dos elevadores.

Sistema de segurança

No caso de intrusão, tentativa de roubo ou assalto, seguir as recomendações da empresa de segurança especializada, quando houver, ou acionar a polícia.

SEGURANÇA PATRIMONIAL

- Estabeleça critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgãos oficiais e das concessionárias;
- Contrate 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 para os fins que foram projetados.

SEGURANÇA DO TRABALHO

O Ministério do Trabalho regulamenta as normas de segurança e saúde dos trabalhadores. Dentre as 36 normas existentes atualmente, algumas que possuem ampla implicação no setor são:

- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 7 (NR 7) obriga a realização do Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional – PCMSO;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 9 (NR 9) obriga, em todo condomínio, a realização do PPRA (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais), visando minimizar eventuais riscos nos locais de trabalho;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 10 (NR 10), que diz respeito à segurança em instalações e serviços em eletricidade, estabelece os requisitos e condições mínimas, objetivando a implementação de medidas de controle e sistemas preventivos, para garantir a segurança e a saúde dos trabalhadores que, direta ou indiretamente, interajam em instalações elétricas e serviços com eletricidade;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 18 (NR 18), referente as condições e meio ambiente de trabalho na indústria da construção, deve ser considerada pelo condomínio em relação aos riscos a que os funcionários próprios e de empresas especializadas estão expostos ao exercer suas atividades. No caso de acidentes de trabalho, o síndico é responsabilizado;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 35 (NR 35), referente a trabalho em altura, também deve ser considerada pelo condomínio em relação aos riscos a que os funcionários próprios e de empresas especializadas estão expostos ao exercer suas atividades. No caso de acidentes de trabalho, o síndico é responsabilizado. Portanto, são de extrema importância os cuidados com a segurança do trabalho;
- As demais também devem ser analisadas e atendidas em sua totalidade.

Uso das áreas técnicas

As áreas técnicas do condomínio deverão ter seus acessos mantidos constantemente trancados, de forma a garantir que não haja acesso por pessoas não habilitadas, colocando em risco a própria segurança e as dos demais.

Para utilização das áreas técnicas, os funcionários deverão estar devidamente treinados nos respectivos serviços a serem realizados e deverão portar todos os EPI's (Equipamentos de Proteção Individual) necessários para realização destes trabalhos de forma segura e responsável.

SERVIÇOS DE MUDANÇA E TRANSPORTE

Quanto a realização de mudança nas unidades autônomas é aconselhável que se faça um planejamento, respeitando-se o Regulamento Interno do Condomínio, prevendo a forma de transporte dos móveis. Sempre levar em consideração as dimensões dos elevadores, escadarias, rampas e os vãos livres das portas.

Para verificar as dimensões e capacidade de carga dos elevadores, vide capítulo “Elevadores”. Caso o peso dos móveis ultrapasse a capacidade máxima de carga do elevador, utilize a escada.

A instalação de móveis e demais objetos também deverão respeitar os limites de carga das lajes (vide projeto específico).



ATENÇÃO!

É expressamente proibida a entrada de veículos de carga nas áreas de circulação interna do condomínio. A Construtora/Incorporadora se exime de qualquer responsabilidade por danos que venham a ser causados em decorrência desse fato.

AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

- Os quadros de luz das dependências das áreas comuns estão sendo entregues com o diagrama dos disjuntores;
- Ao adquirir qualquer equipamento verifique primeiramente a compatibilidade da sua voltagem e potência, que deverá ser no máximo igual à voltagem e potência dimensionada em projeto para cada circuito;
- Na instalação de luminárias, solicite ao profissional habilitado que esteja atento ao total isolamento dos fios;
- Para sua orientação, o consumo de energia de seus equipamentos é calculado da seguinte forma:

$$\text{Potência} \times \text{quantidade de horas por mês} = \text{Consumo KW/h.}$$

PEDIDO DE LIGAÇÕES

O edifício já é entregue com as ligações definitivas de água, gás, telefone e luz.

Os responsáveis devem providenciar nas concessionárias os pedidos de ligações locais individuais de telefone, luz e gás, pois elas demoram para ser executadas.

Verifique se a sua cidade possui programas específicos que permitem ao condomínio solicitar taxas reduzidas de consumo e inscreva-o.

Água e esgoto

Departamento de Água e Esgoto de Bauru - DAE

Telefone: 3235 6140

Site: www.daebauru.sp.gov.br

Energia elétrica

Companhia Paulista de Força e Luz

Telefone: 0800 010 1010

Site: www.cpfl.com.br

Telefone

A solicitação de linha telefônica deverá ser feita à operadora definida pelo condomínio.

Gás

O gás utilizado no condomínio é o gás GLP.

Sugestão ou modelo de programa de manutenção e sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção do edifício, conforme ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037.

Anexo 1

Modelo para elaboração do programa de manutenção preventiva - Sugestão de inspeções ou verificações para um edifício;

Anexo 2

Modelo de registro de atividades de manutenção;

Anexo 3

Modelo de verificações e seus registros.



ATENÇÃO!

As tabelas a seguir tem como base a Norma ABNT NBR 5674 de 2012 e contém os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns, variando com a característica individual de cada empreendimento, com base no Memorial Descritivo, portanto pode conter itens que não fazem parte deste empreendimento.

ANEXO 1

**MODELO PARA ELABORAÇÃO DO PROGRAMA
DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA**

SUGESTÃO DE INSPEÇÕES OU VERIFICAÇÕES PARA UM EDIFÍCIO HIPOTÉTICO

PERIODICID.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 dia (verão)	Jardins		Regar preferencialmente no início da manhã ou no fim da tarde, inclusive as folhas	Equipe de manutenção local
A cada 2 dias (inverno)			Regar preferencialmente no início da manhã ou no fim da tarde, inclusive as folhas	
A cada 1 dia	Revestimentos de parede, piso e teto	Piso em blocos de concreto intertravados	Utilizar vassoura com cerdas para realizar a limpeza diária	Equipe de manutenção local
	Equipamentos industrializados	Geradores de água quente	Verificar as condições das instalações para detectar existência de vazamentos de água ou gás	Equipe de manutenção local
	Espeelhos d'água, fontes e chafariz		Passar a peneira na água e aspirar sujeiras depositadas no fundo	Equipe de manutenção local
	Piscina			Equipe de manutenção local
A cada 1 semana	Jardins		Verificar o funcionamento dos dispositivos de irrigação	Equipe de manutenção local
	Espeelhos d'água, fontes e chafariz Piscina		Lavar o filtro	Equipe de manutenção local
			Verificar vazamentos e ruídos nas bombas	
			Efetuar retrolavagem e remoção de eventuais eflorescências	
			Controlar o PH da água	
	Equipamentos industrializados	Ar condicionado	Ligar o sistema	Equipe de manutenção local
Churrasqueira, forno de pizza e lareira para uso a carvão		Fazer limpeza geral	Equipe de manutenção local	
Grupo gerador		Verificar, após o uso do equipamento, o nível de óleo combustível e se há obstrução nas entradas e saídas de ventilação	Equipe de manutenção local/empresa capacitada	

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 semana	Equipamentos industrializados	Iluminação de emergência - grupo gerador	Verificar o led de funcionamento e carga	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		Sauna seca	Fazer limpeza geral	Equipe de manutenção local
		Sauna úmida	Fazer a drenagem de água no equipamento (escoar a água abrindo a torneira ou tampão)	
	Sistema de segurança		Verificar se as câmeras de segurança estão funcionando adequadamente e se as imagens estão sendo gravadas corretamente	Equipe de manutenção local
	Sistemas hidrossanitários	Água potável	Verificar o nível dos reservatórios, o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle de nível	Equipe de manutenção local
			Executar retrolavagem do filtro central, conforme instruções do fabricante	
		Sistema de combate a incêndio - reserva e bomba de incêndio	Verificar o nível dos reservatórios, o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle de nível	Equipe de manutenção local
A cada 1 semana, em período de não utilização	Equipamentos industrializados	Sistema de aquecimento solar	Renovar a água acumulada	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
A cada 15 dias	Sistemas hidrossanitários	Água potável	Utilizar e limpar as bombas em sistema de rodízio, por meio da chave de alternância no painel elétrico (quando o quadro elétrico não realizar a reversão automática)	Equipe de manutenção local
		Sistema de combate a incêndio - hidrantes	Verificar a existência de vazamento e/ou outros defeitos nas tubulações, válvulas, registros e esguichos	Equipe de manutenção local

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 15 dias	Equipamentos industrializados	Grupo Gerador/ Iluminação de emergência - grupo gerador	Fazer teste de acionamento e funcionamento do sistema	Equipe de manutenção local
			Inspeção visual do motor do gerador e componentes do sistema (painel de controle, níveis de combustível, etc.)	
		Iluminação de emergência - baterias comuns	Verificar o funcionamento dos sistemas, testando a passagem do estado de vigília para aceso	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		Iluminação de emergência - sistema centralizado com baterias recarregáveis	Verificar o funcionamento dos sistemas, testando a passagem do estado de vigília para aceso	Equipe de manutenção local
		Iluminação de emergência - grupo gerador	Fazer teste de acionamento e funcionamento do sistema	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 15 dias ou após cada uso	Equipamentos industrializados	Grupo Gerador	Verificar o nível de combustível do reservatório e, se necessário, complementar	Equipe de manutenção local
A cada 1 mês	Sistemas hidrossanitários	Água potável	Verificar a estanqueidade e a pressão especificada para a válvula redutora de pressão das colunas de água potável	Equipe de manutenção local
		Sistema de combate a incêndio - Reserva e bomba de incêndio	Verificar a estanqueidade do sistema	
			Acionar a bomba de incêndio por meio do dreno da tubulação ou da botoeira ao lado do hidrante. Devem ser observadas as orientações da companhia de seguros do edifício ou do projeto específico de instalações	
		Sistema de combate a incêndio - Hidrantes	Verificar o estado de conservação geral das caixas, esguichos, registros, adaptadores, chaves de engate, puxador da porta de vidro do abrigo	
Verificar se os abrigos estão secos e desobstruídos				

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Instalações elétricas		Limpeza e verificação do estado de conservação dos elementos externos, como lâmpadas, luminárias e reatores. Substituição ou reparo dos componentes queimados ou danificados	Equipe de manutenção local
			Verificar a existência de oxidação das partes metálicas e a integridade dos suportes, bases e fixadores das luminárias externas	
			Verificar e substituir as lâmpadas queimadas, mantendo as características das originais	
	Sistema de segurança		Verificar o funcionamento dos sensores de feixe infravermelho e das cercas elétricas, conforme recomendação de empresa contratada. Solicitar reparos se houver avarias	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
			Verificar o funcionamento de todo o sistema	
	Equipamentos industrializados	Banheira de hidromassagem/ SPA/ofurô	Fazer teste de funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local
		Iluminação de emergência - conjunto de blocos autônomos e módulos	Fazer teste de funcionamento do sistema por 1 hora	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Iluminação de emergência - grupo gerador	Efetuar as manutenções previstas no Sistema de Grupo Gerador	Empresa especializada
		Sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA	Verificar o status dos dispositivos de proteção contra surtos (DPS), que, em caso de acionamento, desarmam para a proteção das instalações, sem que haja descontinuidade. É necessário acionamento manual, de modo a garantir a proteção no caso de novo incidente	Equipe de manutenção local

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Equipamentos industrializados	Sistema de combate a incêndio - Portas corta-fogo	Devem ser efetuadas verificações do funcionamento automático e funcionamento de todos acessórios (fechaduras, dispositivos antipânico, selecionadores, travas, etc.). Também deve ser efetuada limpeza dos alojadores de trincos, no piso e batentes, com remoção de resíduos e objetos estranhos que dificultem o funcionamento das partes móveis (dobradiças, fechaduras e trincos)	Equipe de manutenção local
		Ar condicionado	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	Equipe de manutenção local
			Realizar a manutenção dos ventiladores	Empresa especializada
			Verificar se está funcionando corretamente, se as unidades de montagens estão firmemente instaladas e se a rede frigorígena está devidamente isolada termicamente	Equipe de manutenção local
			Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários	
		Sistema de exaustão mecânica	Realizar a manutenção dos ventiladores que compõem os sistemas de exaustão	Empresa especializada
			Limpeza do aparelho ventokit	Equipe de manutenção local
		Sauna úmida	Regular e verificar a calibragem do termostato conforme recomendação do fabricante	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Sauna seca	Regular e verificar a calibragem do termostato conforme recomendação do fabricante	Empresa capacitada/ empresa especializada

PERIODICID.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Equipamentos industrializados	Sistema de combate a incêndio - Sistema de pressurização de escada	Quando o sistema operar com dois ventiladores, alternar a operação dos ventiladores por chave comutadora, para que não haja desgaste ou emperramento de motores parados por muito tempo	Equipe de manutenção local
			Realizar a manutenção dos ventiladores e do gerador (quando houver) que suportam os sistemas de pressurização da escada, a fim de garantir seu perfeito funcionamento	Empresa especializada
	Sistema de automação	Circuito fechado de televisão - CFTV	Verificar o funcionamento, conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		Sistema de aquecimento solar	Escoar a água do sistema por meio de seu dreno para evitar acúmulo de sedimentos	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		Telefonia e sistema de interfones	Verificar o funcionamento, conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Revestimentos de piso, parede e teto	Piso elevado externo	Efetuar limpeza do piso apenas com água e sabão (não utilizar detergentes)	Equipe de manutenção local
		Pedras naturais (mármore, granito, pedra mineira, mosaico e outros)	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar Nas áreas de circulação intensa o enceramento deve acontecer com periodicidade inferior para manter uma camada protetora	Equipe de manutenção local

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Revestimentos de piso, parede e teto	Piso em blocos de concreto intertravados	Revisar o piso e recompor o rejuntamento com areia fina ou pó de pedra, conforme orientações do fabricante/fornecedor	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
			Revisar o piso e substituir peças soltas, trincadas ou quebradas, sempre que necessário	
			Remover ervas daninhas e/ou grama das juntas do piso, caso venham a crescer	
			Realizar limpeza pontual do piso	
	Área de recreação infantil		Verificar a integridade dos brinquedos, presença de superfícies cortantes, lascas, parafusos soltos, encaixes folgados, rachaduras, partes metálicas oxidadas, desgastes nas engrenagens ou descascamento de pintura, integridade das fixações, cantos vivos, falta de componentes, desgaste excessivo, e se as peças de encaixe e/ou parafusadas, correntes e dispositivos de fixação estão em bom estado	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
			Verificar se os parafusos de fixação estão bem apertados e em funcionamento com seu respectivo acabamento de proteção	
	Jardins		Executar a manutenção do jardim	Equipe de manutenção local/jardineiro qualificado
			Efetuar a manutenção das jardineiras de apartamentos, cobertura e nos jardins do térreo	
			Verificar e controlar a presença de pragas, ervas daninhas, plantas invasivas, raízes mortas e torrões de terra seca. Aplicar veneno se necessário	

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês ou a cada 1 semana em épocas de chuvas intensas	Sistemas hidrossanitários	Água não potável	Verificar e limpar os ralos e grelhas das águas pluviais	Equipe de manutenção local
A cada 1 mês ou menos, caso necessário	Equipamentos industrializados	Ar condicionado	Realizar a limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	Equipe de manutenção local
A cada 1 mês ou quando sentir cheiro de gás	Instalações de gás		Verificar possível vazamento de gás, a integridade das instalações e se as ventilações permanentes estão livres e desobstruídas.	Equipe de manutenção local
A cada 45 dias ou sempre que a altura atingir 5 cm	Jardins		Cortar a grama	Equipe de manutenção local/jardineiro qualificado
A cada 2 meses	Equipamentos industrializados	Geradores de água quente	Limpar e regular os sistemas de queimadores e filtros de água, conforme instruções dos fabricantes	Empresa capacitada
		Iluminação de emergência - baterias comuns	Verificar o nível da água destilada dos eletrólitos das baterias. Se necessário, complete até 1,5 cm acima das placas	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		Iluminação de emergência - baterias seladas	Verificar o LED de carga de baterias	Equipe de manutenção local
		Iluminação de emergência - sistema centralizado com baterias recarregáveis	Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Infraestrutura para prática recreativa		Executar a manutenção do jardim próximos à quadra, para evitar problemas de drenagem. Não permitir que as raízes das plantas infiltrem sob o piso da quadra	Equipe de manutenção local

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 3 meses	Revestimentos de piso, parede e teto	Piso elevado externo	Efetuar ajustes nos apoios de placas e substituição de calços evitando folgas entre as placas de piso elevado e a perda do conforto antropodinâmico	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		Piso elevado interno	Regular o nivelamento das placas e, se necessário, providenciar ajustes	Equipe de manutenção local
	Equipamentos industrializados	Grupo gerador	Verificar e, se necessário, efetuar a manutenção do catalizador	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
			Limpar a cabine/carenagem	Equipe de manutenção local
	Equipamentos industrializados	Banheira hidromassagem/ SPA/ofurô	Limpeza dos dispositivos que impossibilitem a entrada de resíduos na tubulação	Equipe de manutenção local
		Sistema de aquecimento solar	Lavar a superfície de vidro das placas coletoras	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Esquadrias de alumínio		Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local
	Infraestrutura para prática recreativa (Quadra)		Verificar a existência de oxidação das partes metálicas (principalmente os equipamentos esportivos) e repintar quando necessário, verificar os equipamentos de regulagem, conferindo sua fixação, aperto, folgas, travamento e estado de conservação	Equipe de manutenção local
	Sistemas hidrossanitários	Água não potável	Efetuar limpeza geral nas caixas de esgoto, de gordura e de águas servidas	Equipe de manutenção local
		Sistema de combate a incêndio - hidrante	Toda mangueira quando em uso (em prontidão para combate de incêndio), deve ser inspecionada	Empresa especializada
A cada 3 meses ou quando detectada alguma obstrução	Sistemas hidrossanitários	Água não potável	Limpar os reservatórios de água não potável e realizar eventual manutenção do revestimento impermeável	Equipe de manutenção local

PERIODICID.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 4 meses	Sistemas hidrossanitários	Sistema de combate a incêndio - hidrante	Inspeção visual e limpeza das mangueiras e mangotinho	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses	Instalações elétricas		Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Instalações elétricas		Rever o estado de isolamento dos fios, conexões, interruptores, disjuntores e tomadas externas. Verificar e manter a estanqueidade das luminárias	Empresa capacitada
	Instalações elétricas		Verificar o funcionamento da luz piloto de sinalização aérea. A Lei 13.133 de 2015 obriga o uso e a manutenção de sinalizadores ou balizadores aéreos de obstáculos em edifícios e seu não funcionamento pode acarretar em multa.	Equipe de manutenção local
	Sistema de automação	Telefonia e sistema de interfones	Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	Empresa especializada
	Sistema de segurança		Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	Empresa especializada
	Cobertura		Verificar a integridade das calhas, telhas e protetores térmicos e, se necessário, efetuar limpeza e reparos para garantir a funcionalidade quando necessário. Em épocas de chuvas fortes, é recomendada inspeção das calhas semanalmente	Empresa capacitada/ empresa especializada

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Instalações hidrossanitárias	Água potável	Verificar funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios, evitando entupimentos por incrustações ou sujeiras	Equipe de manutenção local
			Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	
			Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	
			Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura (barrilete) para evitar emperramentos e mantendo-os em condições de manobra	
		Água potável	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de manutenção local
			Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	
		Água não potável	Efetuar manutenção nas bombas de recalque de água potável	Empresa especializada
			Verificar o sistema de pressurização de água, a regulagem da pressão, reaperto dos componentes e parametrização dos sistemas elétricos e eletrônicos e, caso haja necessidade, proceder ajustes e reparos necessários	
			Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura (barrilete), evitando emperramentos e mantendo-os em condições de manobra	
		Água não potável	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de manutenção local
Efetuar manutenção nas bombas de recalque de esgoto, águas pluviais e drenagem	Empresa especializada			

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL			
A cada 6 meses	Instalações hidrossanitárias	Sistema de combate a incêndio - Reserva de bomba de incêndio	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	Equipe de manutenção local			
			Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura (barrilete), evitando emperramentos e mantendo-os em condições de manobra				
			Efetuar manutenção nas bombas de incêndio	Empresa especializada			
	Equipamentos industrializados	Grupo gerador/ Iluminação de emergência - grupo gerador	Iluminação de emergência - baterias comuns	Verificar o funcionamento do sistema a plena carga, com todas as lâmpadas ligadas, avaliando as operações	Empresa capacitada/ empresa especializada		
				Após o 3º ano de instalação, testar o sistema, desligando o disjuntor e deixando ocorrer o corte por mínimo de tensão, a fim de verificar se o tempo de autonomia é satisfatório	Empresa capacitada/ empresa especializada		
				Inspeccionar e apontar visualmente eventuais pontos deteriorados no sistema para realizar a reconstituição necessária	Equipe de manutenção local		
				Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	Empresa especializada		
				Churrasqueira, forno de pizza e lareira para uso a carvão	Verificar os revestimentos, tijolos refratários e, havendo necessidade, providenciar reparos necessários	Equipe de manutenção local/empresa capacitada	
				Portas corta-fogo		Deve ser efetuada lubrificação de todas as partes móveis e verificada a legibilidade dos identificadores das portas. Devem ser verificadas as condições gerais da porta, quanto à pintura ou revestimento, e desgaste das partes móveis, devendo ser providenciada, imediatamente, a regulagem ou substituição dos elementos que não estiverem em perfeitas condições de funcionamento	Empresa capacitada/ empresa especializada

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Equipamentos industrializados	Portas corta-fogo	Verificar as portas e se necessário, realizar regulagens e ajustes. Ao verificar a abertura e o fechamento, isso deve ser feito a 60° aproximadamente (o que corresponde um pouco mais da metade da porta aberta). Ao fechar a porta, apenas solte-a sem dar impulso, o ideal é que no fechamento da porta, ocorra em um tempo mínimo de 3 segundos e máximo de 8 segundos.	Equipe de manutenção local
		Sistema de aquecimento solar	Efetuar drenagem total do sistema	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Revestimentos de piso, parede e teto	Piso elevado externo	Revisar o sistema de piso elevado e, caso haja necessidade, providenciar reparos, inclusive na espessura das juntas entre as placas, de modo a mantê-las uniformes	Empresas especializadas
			Verificar a limpeza do espaço existente entre a laje, piso elevado e ralos	
			Providenciar a limpeza da área abaixo das placas e a desobstrução dos ralos e do sistema de captação de águas pluviais	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		Piso em blocos de concreto intertravados	Realizar lavagem geral do piso	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		Tacos e assoalhos de madeira	Verificar a existência de fungos, mofo, bolores e focos de insetos e tratar, quando necessário	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		Deck e pergolado de madeira	Verificar a existência de fungos, mofo, bolores e focos de insetos e tratar, quando necessário	Equipe de manutenção local/empresa capacitada

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Infraestrutura para prática recreativa (Quadra)		Verificar a existência de farpas de madeira e aberturas laterais (frestas) nas junções dos encaixes das régua de madeira, irregularidades, desnível e existência de pregos na superfície	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
			Realizar lixamentos, aplicação de tintas e vernizes, quando necessário	
			Realizar a higiene e limpeza da resina protetora da madeira	
	Espeelhos d'água, fontes e chafariz Piscina		Verificar a estanqueidade das luminárias submersas	Equipe de manutenção local
		Esquadrias de ferro e aço	Verificar as esquadrias, para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Esquadrias de madeira	Verificar a existência de fungos, mofo, bolores e focos de insetos e tratar, quando necessário	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
A cada 6 meses ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável da rede pública	Sistemas hidrossanitários	Água potável	Limpar os reservatórios e fornecer atestado de potabilidade. <i>Obs.: Isolar as tubulações da válvula redutora de pressão durante a limpeza dos reservatórios superiores, quando existentes</i>	Empresa especializada
A cada 6 meses ou conforme orientações do fabricante	Sistemas hidrossanitários	Água potável	Limpar os filtros e efetuar revisão nas válvulas redutoras de pressão conforme orientações do fabricante	Empresa especializada

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses nas épocas de estiagem ou semanalmente nas épocas de chuvas intensas	Sistemas hidrossanitários	Água não potável	Verificar se as bombas submersas (esgoto e águas pluviais/drenagem) não estão encostadas no fundo do reservatório ou em contato com depósito de resíduos/solo no fundo do reservatório, para evitar obstrução ou danos nas bombas e consequentes inundações ou contaminações	Equipe de manutenção local/empresa especializada
			Em caso afirmativo, contratar empresa especializada para limpar o reservatório e regular a altura de posicionamento da bomba através da corda de sustentação.	
A cada 1 ano	Estrutural	Lajes, vigas e pilares	Verificar integridade estrutural	Empresa especializada
	Sistemas hidrossanitários	Água potável	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica (se houver)	Equipe de manutenção local
			Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, corrosão superficial nas roscas, juntas e entre componentes de ferro/aço e cobre ou bronze. Além de revisar perda de estanqueidade e fixação, a fim de recuperar sua integridade onde necessário	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
			Verificar e, se necessário, substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos	
			Verificar o funcionamento do sistema de aquecimento individual e efetuar limpeza e regulagem, conforme legislação vigente	Empresa capacitada
Troca do elemento filtrante (filtro central)				

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Sistemas hidrossanitários	Água não potável	Verificar as tubulações de captação de água do jardim para detectar a presença de raízes que possam destruir ou entupir as tubulações	Empresa capacitada/ empresa especializada
			Verificar as tubulações de água servida, para detectar obstruções, perda de estanqueidade, sua fixação, reconstituindo sua integridade onde necessária	
			Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica (caso houver)	Equipe de manutenção local
	Instalações de gás		Checkup do sistema de gás, verificando o funcionamento, limpeza, regulagem e estanqueidade dos equipamentos, tubulações e ramais de acordo com as recomendações dos fabricantes, normas da ABNT, regras do corpo de bombeiros e legislação vigente	Equipe de manutenção local
			Verificar a validade da mangueira de gás que tem prazo de cinco anos	
	Instalações elétricas		Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	Empresa especializada
			Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	
			Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substituir as peças (tomadas, interruptores e ponto de luz e outros)	
			Realizar inspeção termográfica dos sistemas elétricos para visualização de possíveis sobrecargas, má distribuição de calor, e Máxima Temperatura Admissível dos componentes	

PERIODICID.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Equipamentos industrializados	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA	Inspecionar estruturas contendo munição ou explosivos, ou em locais expostos à corrosão atmosférica severa (regiões litorâneas, ambientes industriais com atmosfera agressiva etc.), ou ainda estruturas pertencentes a fornecedores de serviços considerados essenciais (energia, água, sinais etc.), conforme norma ABNT NBR 5419	Empresa especializada
		Sistema de proteção contra incêndio - detectores	Deverá ser realizado um teste operacional em todos os detectores	Equipe de manutenção local
	Equipamentos industrializados	Sistema de aquecimento solar	Efetuar revisão dos componentes do sistema e, havendo qualquer acúmulo de compostos químicos ou dano, efetuar os ajustes necessários	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Geradores de água quente	Verificar sua integridade e reconstituir o funcionamento do sistema de lavagem interna dos depósitos de água quente e limpeza das chaminés, conforme instrução do fabricante	Empresa capacitada
		Banheira de hidromassagem/ SPA/ofurô	Refazer o rejuntamento das bordas com silicone específico ou mastique	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Jardins		Realizar o replantio de mudas e a cobertura para a grama e jardins com terra adubada, de preferência no inverno	Equipe de manutenção local/ jardineiro qualificado

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Cobertura		Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar onde necessário	Empresa capacitada/ empresa especializada
			Verificar na parte estrutural de madeira o aparecimento de focos de cupins, apodrecimentos e embarrigamentos, solicitando reparos e tratamento	
			Nas lajes expostas, verificar e eliminar a presença de pragas, ervas daninhas, plantas invasivas, raízes e aplicar veneno ou herbicida se necessário	
			Verificar a calafetação e fixação de rufos, calhas, antenas, esquadrias, esticadores, elementos fixadores e isolantes. Reconstituir os rejuntamentos e juntas de dilatação	
	Cobertura		Verificar a presença de danos (rasgos, perfurações, descolamentos e fissuras) na camada impermeabilizante causados por impactos mecânicos ou trânsito de pessoas e reconstituir a integridade do sistema de impermeabilização exposta	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Impermeabilização			Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e de outros elementos
			Inspecionar a camada drenante do jardim. Caso haja obstrução na tubulação e entupimento dos ralos ou grelhas, efetuar a limpeza	

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Impermeabilização		Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Esquadrias de ferro e aço		Verificar e, se necessário, pintar ou executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	Empresa capacitada/ empresa especializada
			Verificar a vedação e fixação dos vidros	
			Realizar inspeção das condições de fixação e solidez do guarda-corpo, corrimão e barras, reconstituir onde necessário	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Esquadrias de madeira		No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento com verniz e, a cada 3 anos, a raspagem total e reaplicação do verniz	Empresa capacitada/ empresa especializada
			Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias, guarda-corpos e reconstituir sua integridade onde for necessário	
			Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	
			Verificar a vedação e fixação dos vidros	
	Esquadrias de alumínio		Verificar vedação e fixação dos vidros	Equipe de manutenção local
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	Empresa capacitada/ empresa especializada
			Realizar inspeção das condições de fixação e solidez do guarda-corpo, corrimão e barras, reconstituir onde necessário	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Revestimentos de piso, parede e teto	Revestimento cerâmico	Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções e manter a estanqueidade do sistema	Empresa capacitada/ empresa especializada
			Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos	
		Revestimento externo e fachada - Cerâmica	Verificar o estado de conservação das juntas (frisos) da fachada, mastique, rejunte, borrachas, selantes e verificar sua aderência e integridade. No caso de possíveis falhas, fendas, descolamentos, fissuras, enrijecimentos ou ressecamentos, o sistema deverá ser reconstituído integralmente	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Ladrilho hidráulico	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos	
		Pedras naturais (mármore, granito, pedra mineira, mosaico e outros)	Verificar a calafetação de rufos, fixação de para-raios, antenas, elementos decorativos etc.	
Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário, os rejuntamentos internos e externos, respeitando a recomendação do projeto original ou conforme especificação de especialista. (Atentar para as juntas de dilatação que devem ser preenchidas com mastique e nunca com argamassa para rejuntamento)				

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Revestimentos de piso, parede e teto	Deck e pergolado de madeira	A camada protetora da madeira (verniz, selante etc.) deverá ser revisada e, se necessária, removida e refeita, a fim de retornar o desempenho inicialmente planejado para o sistema	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
			Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário	
		Piso cimentado/piso acabado em concreto/contrapiso	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mastique ou substituir a junta elastomérica	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		Tacos e assoalhos de madeira	Verificar e, se necessário, refazer a calafetação das juntas	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Rejuntamentos e vedações	Rejuntas	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação, e outros elementos, onde houver	Equipe de manutenção local/empresa especializada
	Rejuntamentos e vedações	Vedações flexíveis	Inspeccionar e, se necessário, completar o rejuntamento convencional (em azulejos, cerâmicas, pedras), principalmente na área do box do chuveiro e bordas de banheiras	Empresa capacitada/empresa especializada
	Cobertura		Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar onde necessário	Empresa capacitada/empresa especializada
	Vidros		Nos conjuntos que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação	Empresa especializada
		Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos	Equipe de manutenção local/empresa capacitada	

PERIODICID.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Infraestrutura para prática recreativa (Quadra)		Pintar os equipamentos esportivos ou quando a camada de tinta for danificada por uso, de modo a evitar oxidações	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
			Verificar o estado do rejuntamento e rever a integridade das juntas, rejuntes, cerâmicas, porcelanatos e juntas estruturais, bem como o aparecimento de fissuras, rachaduras, trincas e revestimentos soltos e proceder a manutenção	Equipe de manutenção local
	Espelhos d'água, fontes e chafariz Piscina	Verificar a integridade estrutural dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltrações ou falha da impermeabilização exposta		
	Área de recreação infantil		Realizar vistoria de responsabilidade técnica, verificando todos os requisitos de segurança listados na Norma ABNT NBR 16071-7:2012	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
			As partes metálicas (parafusos, correntes de balanços, etc.) oxidadas devem ser lixadas e pintadas com zarcão e tinta à base de esmalte anualmente ou quando a camada de tinta for danificada. Recomenda-se verificar partes enterradas e inclusive com escavações, se necessário	
			Brinquedos de madeira devem ser anualmente verificados, tratados e, se necessário, tomadas as ações para recuperação das características originais	Empresa capacitada/ empresa especializada

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano ou sempre que necessário	Esquadrias de alumínio		Reapertar os parafusos aparentes dos fechos, das fechaduras ou puxadores e das roldanas	Empresa capacitada/ empresa especializada
			Verificar nas janelas <i>Maximizar</i> a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário ($\pm 30^\circ$), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a movimento espontâneo. Se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros	Equipe de manutenção/ empresa capacitada
A cada 2 anos	Instalações elétricas		Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores e ponto de luz, entre outros)	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Sistemas hidrossanitários	Sistema de combate a incêndio - hidrantes	Realizar testes e ensaios para determinar as condições de funcionamento do sistema, tais como teste de vazão de água, teste de bomba de incêndio, teste de alarmes, conforme legislação vigente	Brigada de incêndio/ Empresa especializada
	Esquadrias de madeira		Nos casos das esquadrias enceradas, é aconselhável o tratamento de todas as partes	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Revestimentos de piso, parede e teto	Paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando, assim, o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Pinturas, texturas e vernizes (interna e externa)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando, assim, o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Rejuntamentos e vedações	Vedações flexíveis	Inspecionar e, se necessário, completar o rejuntamento com mastique. Isso é importante para evitar o surgimento de manchas e infiltrações	Equipe de manutenção local/empresa especializada

PERIODICIDAD.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 2 anos	Infraestrutura para prática recreativa (Quadra)		Esticar as telas onde necessário	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Cobertura		Nas telhas metálicas, verificar e se necessário, remover áreas corroídas e realizar nova pintura com tinta à base de zinco, seguida de acabamento original. Providenciar trocas na presença de avarias, utilizando materiais com as mesmas especificações originais ou com desempenho equivalente	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
A cada 3 anos	Equipamentos industrializados	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA	Inspeções completas conforme norma ABNT NBR 5419, para as demais estruturas (não citadas na manutenção de 1 ano)	Empresa especializada
	Equipamentos industrializados	Sauna seca	Lixar o madeiramento para retirada de manchas ou algum tipo de fungo	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Esquadrias de madeira		Nos casos de esquadrias pintadas, repintar. É importante o uso correto de tinta especificada no manual	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	
Revestimentos de piso, parede e teto	Paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)		Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/ empresa especializada

PERIODICID.	SISTEMA	ELEMENTO/ COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 3 anos	Revestimentos de piso, parede e teto	Revestimento externo e fachada - Cerâmica	Verificar a presença de fissuras, rachaduras, desgastes excessivos, bem como a integridade do substrato com mapeamento das áreas soltas ou com som cavo. Tratar as fissuras e repintar, se necessário	Empresa capacitada/ empresa especializada
			Atentar para a calafetação/ estanqueidade, principalmente em elementos de fixação, telas de proteção, suportes, elementos decorativos e reconstituir onde necessário. Certificar-se da solidez, integridade e fixação desses elementos.	
		Pedras naturais (mármore, granito, pedra mineira, mosaico e outros)	Em fachada efetuar a lavagem e verificação dos elementos constituintes rejuntas, mastique, etc., e, se necessário, solicitar inspeção	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Pinturas, texturas e vernizes (interna e externa)	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/ empresa especializada
			As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintadas, evitando, assim, o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações	Equipe de manutenção local/empresa especializada
A cada 3 anos ou quando necessário em função do uso	Infraestrutura para prática recreativa (Quadra)		Pisos de concreto polido pintado, repintar a superfície, em função do uso da quadra	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 4 anos	Revestimentos de piso, parede e teto	Revestimento externo e fachada - Pintura	Realizar o tratamento das fissuras e repintar a fachada	Empresa capacitada/ empresa especializada

IMPORTANTE!

Em função da tipologia da edificação, das condições de uso, da complexidade dos sistemas e equipamentos empregados e das características dos materiais aplicados, o programa de manutenção pode ser elaborado considerando a orientação dos fornecedores, de profissionais e de empresas especializadas. Como por exemplo, podem ser citados, entre outros:

- Elevadores, escadas e esteiras rolantes, plataformas de transporte de pessoas e cargas;
- Piscinas, infraestrutura para prática esportiva, área para recreação infantil, móveis e elementos decorativo;
- Revestimentos especiais (fórmica, pisos elevados, materiais compostos de alumínio);
- Esquadrias especiais;
- Sistemas especiais elétricos, eletrônicos e automatizados;
- Sistemas de impermeabilização;
- Sistema de prevenção e combate à incêndio.

É importante lembrar que para a execução dos serviços deverão ser contratadas empresas especializadas ou capacitadas, ou deverão ser feitos por profissionais treinados adequadamente, quando for realizado pela equipe de manutenção local, conforme disposto na tabela indicada anteriormente. A seguir apontamos a diferença entre elas:

- **Equipe de manutenção local:** são pessoas que realizam diversos serviços, que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes. Constitui pessoal permanente disponível no empreendimento, usualmente supervisionado por um zelador. Esta equipe deve ser adequadamente treinada para a execução da manutenção rotineira.
- **Empresa capacitada:** 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 execute função na qual são exigidas qualificação ou competência técnica específicas.

ANEXO 2

MODELO DE REGISTRO DE ATIVIDADES DE MANUTENÇÃO

O registro de atividades de manutenção constitui evidência de que as mesmas foram levadas a efeito.

A elaboração de planilhas (check list) de verificações pode seguir o modelo feito especialmente para a edificação, com suas características e grau de complexidade.

LISTAGEM DOS PRINCIPAIS REGISTROS	
GERAIS	
Programa de prevenção de riscos ambientais (PPRA)	
Programa de manutenção preventiva	
Planilha ou lista de verificações da execução do programa de manutenção preventiva	
Relatório de verificações das manutenções corretivas executadas	
Atas de assembleias com aprovação do programa de manutenção	
SISTEMAS ELETROMECAÑICOS	
Relatório anual de verificações dos elevadores (RIA)	
Atestado de inicialização do gerador	
Relatório de verificações da manutenção dos elevadores	
Verificações e relatório das instalações elétricas	
Verificações e relatório de medição ôhmica	
Verificações e relatório de manutenção das bombas	
Atestado SPDA - Sistema de Proteção e Descarga Atmosférica	
Proteção contra descargas atmosféricas	Verificações com registros no livro de manutenção ou em formulários específicos ou, dependendo do caso, em relatórios da empresa contratada
Automação de dados, informática, voz, telefonia, vídeo e televisão	
Gerador de água quente	
Ar condicionado	
Aquecedor coletivo	
Circuito fechado de TV	
Antena coletiva	
Grupo gerador	
Quadro de distribuição de circuitos	Verificações com registros no livro de manutenção
Tomadas, interruptores e pontos de luz	
Elevadores	Verificações com registros no livro de manutenção ou em formulários específicos ou, dependendo do caso, em relatórios da empresa contratada
Exaustão mecânica	

LISTAGEM DOS PRINCIPAIS REGISTROS	
EQUIPAMENTOS EM GERAL	
Relação de equipamentos	
Certificado de garantia dos equipamentos instalados	
Manuais técnicos de uso, operação e manutenção dos equipamentos instalados	
Livro de registro das atividades da manutenção	
SISTEMA DE SEGURANÇA	
Automação de portões	Verificações com registros no livro de manutenção ou em formulários específicos ou, dependendo do caso, em relatório da empresa contratada
Instalações de interfone	
Sistema de segurança específicos	Certificado da empresa contratada
INSTALAÇÕES HIDRÁULICO-PREDIAIS E GÁS	
Instalações hidráulicas/esgoto/águas pluviais/ louças/metals/bombas	Verificações com registros no livro de manutenção ou em formulários específicos ou, dependendo do caso, em relatórios e certificado da empresa contratadas/ certificado e atestado de potabilidade da água
Atestado de instalação de gás	
Verificações de limpeza dos reservatórios com registro no livro de manutenção	
Verificações da limpeza do poço de esgoto, poço de água servida, caixas de drenagem e esgoto, com registro no livro de manutenção	
Banheira de hidromassagem	
SISTEMAS DE COMBATE A FOGO OU INCÊNDIOS	
Auto de verificação do Corpo de Bombeiros (AVCB) (quando obrigatório)	
Certificado de recarga de extintores	
Atestado da brigada de incêndio	
Ficha de inscrição no cadastro de manutenção (FICAM) do sistema de segurança contra incêndio das edificações	
Apólice de seguro de incêndio ou outro sinistro que cause destruição (obrigatória) e outros opcionais	
Certificado de ensaio hidrostático de extintores	
Livro de ocorrência de central de alarmes	

LISTAGEM DOS PRINCIPAIS REGISTROS	
Sprinklers e seus componentes industrializados (bombas, válvulas de fluxo, detectores de fumaça etc.)	Verificações com registros no livro de manutenção ou em formulários específicos ou, dependendo do caso, em relatórios, como certificado da empresa contratada
Pressurização de escada	
Equipamentos de incêndio	
Iluminação de emergência	
REVESTIMENTOS DE PAREDES / PISOS E TETOS	
Pedras naturais (mármore, granito e outros)	Verificações com registro no livro de manutenção ou em formulários específicos
Deck de madeira	
Azulejo/cerâmica/pastilha	
Paredes e tetos internos revestidos de argamassa/ gesso liso/ou executado com componentes de gesso acartonado (drywall)	
Paredes externas/fachadas	
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso	
Rejuntamento e tratamento de juntas	
Paredes externas/fachadas	
Forros de gesso	
Pisos de madeira, tacos e assoalhos	
Revestimentos especiais (fórmica, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)	
Forros madeira	
ESQUADRIAS	
Alumínio	Verificações com registros no livro de manutenção ou em formulários específicos
Ferro	
Madeira	
Vidros	
LAZER	
Jardim	Verificações com registros no livro de manutenção ou em formulários específicos. Convém que os registros incluam referências às condições de higiene
Playground	
Quadra poliesportiva	
Piscina	
Sauna seca	
Sauna úmida	
SPA	
Desratização e desinsetização	
PINTURA E IMPERMEABILIZAÇÃO	
Pintura/verniz (internamente e/ou externamente)	Verificações com registros no livro de manutenção ou em formulários específicos
Impermeabilização	

AGENDAMENTO E PERIODICIDADE			
MODELO DE REGISTRO			
Condomínio:			Folha: __/__
Endereço:			Nº
Responsável legal:			Gestão ano _____
__ª SEMANA			
SISTEMA	E L E M E N T O / C O M P O N E N T E	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Sistemas hidrossanitários	Reservatórios de água potável	Verificar o nível dos reservatórios e funcionamento das boias	Carimbo/data/ assinatura
Sistemas hidrossanitários	Sistema de irrigação	Verificar o funcionamento dos dispositivos	Carimbo/data/ assinatura
Equipamentos industrializados	Grupo gerador	Verificar, após o uso do equipamento, o nível de óleo combustível e se há obstrução nas entradas e saídas de ventilação	Carimbo/data/ assinatura
Equipamentos industrializados	Sauna úmida	Fazer drenagem de água no equipamento	Carimbo/data/ assinatura

ANEXO 3

MODELOS DE VERIFICAÇÕES E SEUS REGISTROS

Modelo de livro de registro de manutenção

SISTEMA/ SUBSISTE- MA	ATIVIDADE	DATA DE REALIZAÇÃO	RESPONSÁVEL PELA ATIVIDADE	PRAZO	CUSTOS	DOCUMENTO COMPRO- VANTE

MODELO DE LISTA DE VERIFICAÇÕES PARA SUBSISTEMA EXEMPLO PARA CENTRAL DE INTERFONE (modelo possível)		
Condomínio		
Endereço		
Equipamento		
Características do equipamento	Tipo XYZ	Central de interfonos - N° apt°.
SERVIÇOS A SEREM REALIZADOS (INCLUIR PERIODICIDADE)		STATUS
Verificação das proteções (fusíveis/disjuntores)		
Verificação do sistema de alimentação		
Verificação das conexões elétricas		
Verificação das placas de comando		
Verificação do circuito eletrônico		
Verificação das sinalizações de operação		
Verificação da limpeza geral		
Verificação do reaperto das conexões		
Realização de testes de funcionamento		
Verificação da ausência de interferências no sistema		
MANUTENÇÕES CORRETIVAS A SEREM REALIZADAS EM FUNÇÃO DO STATUS:		
Hora de início		
Hora do término		
Data		
Data da próxima verificação		
Responsável pelo serviço:		Empresa responsável:
MODELO DE LISTA DE VERIFICAÇÕES PARA SISTEMA EXEMPLO PARA CENTRAL DE ALARME (modelo possível)		
Responsável pelo condomínio:		
Condomínio		
Endereço		
Equipamento		
Características do equipamento	Tipo XYZ	Central de alarme do sistema de combate à incêndio

SERVIÇOS A SEREM REALIZADOS (INCLUIR PERIODICIDADE)	STATUS		
Verificação dos fusíveis			
Verificação do sistema de alimentação			
Verificação e testes do sistema automático			
Verificação e testes dos sensores de fumaça			
Verificação de motores e ventiladores do sistema de pressurização			
Verificação e testes dos interruptores de acionamento manual			
Verificação e testes dos pressostatos hidráulicos			
Verificação dos chicotes de comando			
Teste de lâmpadas de comandos sinóticos			
Verificação e testes da interface com o sistema de pressurização de escadas			
Verificação da conformidade com a ABNT NBR 9077			
Verificação da conformidade com a legislação vigente			
Verificação e testes dos comandos elétricos			
Verificação das proteções (fusíveis/disjuntores)			
Verificação e testes dos dispositivos visuais			
Verificação dos circuitos hidráulicos de combate a incêndio			
Verificação dos chuveiros automáticos			
Verificação da integridade e existência de avisos pertinentes			
Verificação das sinalizações de operação			
Verificação das saídas e rotas de fuga de emergência			
Verificação das conexões elétricas			
Limpeza e proteção das placas de comando eletrônico			
Testes gerais de comando e funcionamento do sistema			
MANUTENÇÕES CORRETIVAS A SEREM REALIZADAS EM FUNÇÃO DO STATUS:			
Hora de início			
Hora do término			
Data			
Data da próxima verificação			
Responsável pelo serviço:	Empresa responsável:		
Responsável pelo condomínio:			
MODELO DE LISTA DE VERIFICAÇÕES PARA EQUIPAMENTO EXEMPLO PARA BOMBAS (modelo possível)			
Condomínio			
Endereço			
Equipamento	Bombas 01 a 04		
Motor	Modelo	N° série	
Bomba	Modelo	Potência	
Quadro de comando	Modelo	N° série	

SERVIÇOS A SEREM REALIZADOS (INCLUIR PERIODICIDADE)	STATUS			
ELÉTRICA				
	Rec 01	Rec 02	Press 01	Press 02
Verificação dos disjuntores e fusíveis				
Verificação dos contactores de comando				
Verificação de relé térmico				
Verificação e teste dos sinalizadores do quadro				
Verificação do sistema de alimentação				
Verificação e reaperto dos bornes e cabos				
Verificação da temperatura de trabalho do motor				
Corrente elétrica de partida				
Corrente elétrica de trabalho				
Testes de funcionamento manual				
Testes de funcionamento automático				
Testes de alarmes				
Verificação das proteções (fusíveis/disjuntores)				
Verificação e testes dos dispositivos visuais				
Verificação dos circuitos hidráulicos de combate à incêndio				
Verificação dos chuveiros automáticos				
Verificação da integridade e existência de avisos pertinentes				
Verificação das sinalizações de operação				
Verificação das saídas e rotas de fuga de emergência				
Reaperto das conexões elétricas				
Limpeza e proteção das placas de comando eletrônico				
Testes gerais de comando e funcionamento do sistema				

MANUTENÇÕES CORRETIVAS A SEREM REALIZADAS EM FUNÇÃO DO STATUS:				
Hora de início				
Hora do término				
Data				
Data da próxima verificação				
Responsável pelo serviço:			Empresa responsável:	
Responsável pelo condomínio:				
MECÂNICA/HIDRÁULICA				
	Rec 01	Rec 02	Press 01	Press 02
Verificação dos mancais				
Lubrificação dos mancais				
Limpeza geral do equipamento				
Verificação da tubulação (vazamento + oxidação + conservação)				
Verificação das válvulas hidráulicas				
Verificação da boia de nível				
Verificação do nível de ruído (dB A)				
MANUTENÇÕES CORRETIVAS A SEREM REALIZADAS EM FUNÇÃO DO STATUS:				
Hora de início				
Hora do término				
Data				
Data da próxima verificação				
Responsável pelo serviço:			Empresa responsável:	
Responsável pelo condomínio:				