

PÁGINA MESTRA



IR PARA SUMÁRIO INTERATIVO



LOCALIZAR PALAVRA OU FRASE



INTRODUÇÃO



IMPRIMIR



LINKS



SAIR

As alvenarias do seu imóvel são auto-portantes, ou seja, fazem parte do sistema estrutural do edifício. Por esse motivo, quaisquer alterações em paredes internas ou externas (abertura de vãos independentemente das dimensões, remoção total ou parcial de paredes, criação de sulcos etc.) estão terminantemente proibidas.



GRUPO SOMATTOS

Rua Sergipe, 324 – Bairro Funcionários
CEP: 30.130-170 – Belo Horizonte/ MG
Tel.: (31) 3236-2700
www.tetumengenharia.com.br



Rua Grão Pará, 466 – Bairro Santa Efigênia
CEP: 30.150-340 – Belo Horizonte/ MG
Tel.: 4002-2600
www.direcional.com.br

FINALIDADE DO GUIA

Um imóvel é planejado e construído para atender seus usuários por muito tempo. Para que esta expectativa seja concretizada, torna-se primordial a prática constante da manutenção preventiva e corretiva deste bem. Infelizmente, essa prática ainda não é muito difundida no Brasil, ou seja, quando se fala em imóveis, poucos são os usuários que realizam a manutenção preventiva tão adequadamente quanto o fazem para outros bens, como automóveis, equipamentos eletrônicos etc.

No entanto, a manutenção de um imóvel não deve ser feita de maneira improvisada ou informal. Ela deve ser entendida como um serviço técnico e executada por empresas especializadas e por profissionais treinados adequadamente para tal.

O Guia do Proprietário é um instrumento dedicado à orientação sobre o uso, a conservação e a manutenção preventiva de seu imóvel. Nele, o usuário encontra informações precisas sobre prazos de garantias, materiais de acabamento utilizados, responsáveis técnicos pelos projetos, componentes da edificação, características das instalações, fornecedores e assistência técnica, localização e distribuição de equipamentos e ambientes. Todos esses itens se dividem em capítulos, tornando mais fácil a busca pela informação pretendida. Além disso, a linguagem simplificada e o emprego de desenhos e fotografias auto-explicativas tornam a leitura do Guia consideravelmente mais leve e agradável. A inobservância do conteúdo deste Guia poderá acarretar comprometimentos à integridade do imóvel, de seus componentes e das garantias conferidas.

Os critérios para a elaboração do Guia baseiam-se nas normas NBR 5674 e NBR 14037, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, na Lei 8078/90 – Código de Proteção e Defesa do Consumidor e no “Manual Garantias” do Sinduscon-MG.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO

CONHEÇA O IMÓVEL	07
FICHA TÉCNICA	07
PERSPECTIVAS ILUSTRATIVAS	08
PLANTAS HUMANIZADAS	09

PRIMEIRAS ORIENTAÇÕES

ÁGUA	11
ENERGIA	11
TELEFONE	11
GÁS	11
SERVIÇOS DE MUDANÇA E TRANSPORTE	12
AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS	12

ORIENTAÇÕES GERAIS

AÇO INOXIDÁVEL	17
ANTENA COLETIVA E TV POR ASSINATURA (PREVISÃO)	17
AUTOMAÇÃO DE PORTÕES	18
AZULEJO, REVESTIMENTOS CERÂMICOS E PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO, ARDÓSIA E MIRACEMA)	19
DEPÓSITO DE LIXO (A.R.S.)	21

ELEVADOR	23
ESPELHO	24
ESQUADRIA DE ALUMÍNIO E VIDRO	25
ESQUADRIA DE MADEIRA E FERRAGENS	26
ESQUADRIA METÁLICA E METALON	27
ESTRUTURA E ALVENARIA	27
FORRO DE GESSO	29
GARAGEM E CIRCULAÇÃO	29
ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA	30
ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	31
IMPERMEABILIZAÇÃO	32
INSTALAÇÃO E EQUIP. DE PREV. E COMBATE A INCÊNDIO	33
INSTALAÇÃO DE GÁS	36
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	37
INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA	41
INSTALAÇÃO DE INTERFONIA	44
INSTALAÇÃO DE TELEFONIA	45
LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS	45
PAISAGISMO	47
PINTURA	48
PISO LAMINADO	49

REJUNTE	50
REVESTIMENTO EM ARGAMASSA OU GESSO	50
SALA DE GINÁSTICA	51
SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRADESCARGAS ATMOSFÉRICAS	51
SISTEMA DE SEGURANÇA	52
TELHADOS E CALHAS PLUVIAIS	52

GARANTIAS

GARANTIA	54
DEFINIÇÕES	56
TABELA DAS GARANTIAS	57
MANUTENÇÕES	64
PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREV. E INSPEÇÕES	65

TABELAS

TABELA DOS MATERIAIS DE ACABAMENTO - APARTAMENTO	69
TABELA DE FORNECEDORES E ASSISTÊNCIA TÉCNICA	72
TABELA DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS	76

DESENHOS

DESENHOS	79
----------	----

COMPLEMENTAÇÃO

REFORMAS E MODIFICAÇÕES	90
UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS	91
ATUALIZAÇÃO DO GUIA	91
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	91
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO ED. CENTAURO RESIDENCE	92
TELEFONES ÚTEIS	100
LINKS	101



A PRESENTAÇÃO

CONHEÇA O IMÓVEL

O Centauro Residence localiza-se em área nobre do bairro Buritis, provida de vários equipamentos para o conforto e a comodidade dos moradores. O acesso ao edifício se dá pela Rua Tereza Mota Valadares, onde encontram-se o acesso de veículos (à esquerda) e de pedestres (ao centro). Para a segurança dos moradores, o condomínio é dotado de guarita e de sistema de segurança composto por câmeras de vídeo (CFTV).

A área comum se distribui em quatro níveis: 1° e 2° subsolos, parte do 1° pavimento e ático. No 2° subsolo estão localizados o depósito de lixo (ARS - armazenamento de resíduos sólidos), as caixas d'água e as bombas de recalque do reservatório inferior, a garagem com 41 vagas para veículos de passeio, rampa e área de circulação e manobra. O 1° subsolo é composto pelo restante da garagem, com 33 vagas, e mais o talude permeável do edifício. Parte do 1° pavimento é ocupada pela área de uso comum composta por *hall*/social decorado, sala de jogos, sala de ginástica, salão de festas com *lounge*, espaço *gourmet* e instalações sanitárias feminina e masculina. Nesse pavimento também está localizado um banheiro para funcionários do condomínio, além das rampas de acesso de veículos aos subsolos, a entrada social com passarela, a guarita com instalação sanitária e a central de gás.

No ático estão localizados a casa de máquinas do elevador, o barrilete e o reservatório superior de água.

Os apartamentos contam com setor social composto de sala para dois ambientes (estar e jantar) e varanda; setor íntimo com três dormitórios,

sendo um deles suíte, circulação com espaço para rouparia e banho social com toucador; e setor de serviços com cozinha e área de serviço.

Cada pavimento conta com circulação de acesso aos apartamentos (*hall* do elevador) e circulação vertical composta por escada de emergência e um elevador.

FICHA TÉCNICA

Nome do empreendimento: Centauro Residence

Endereço: Rua Teresa Mota Valadares, nº 190 - Bairro Buritis
Belo Horizonte - Minas Gerais
CEP: 30.575-160

Número de pavimentos: 12 pavimentos (dois subsolos, 1° pavimento e nove pavimentos de apartamentos "tipo"), mais o ático

Número de apartamentos: 37 unidades autônomas (um apartamento no 1° pavimento e quatro apartamentos por andar, do 2° ao 10° pavimento)

Data da entrega do empreendimento: setembro de 2010



PERSPECTIVAS ILUSTRATIVAS



Obs.: Imagens meramente ilustrativas mostrando mobiliário a título de sugestão de *layout*.

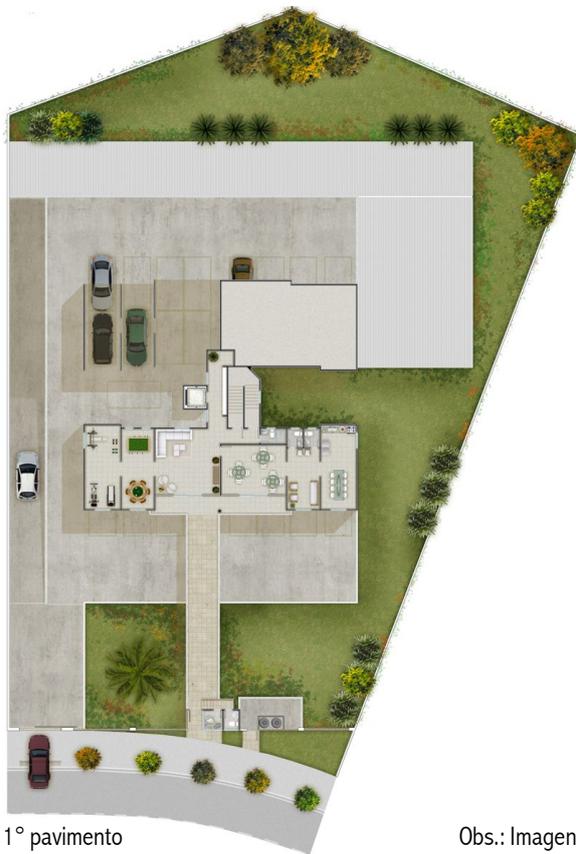


Hall social da área comum



Sala do apartamento “tipo”

PLANTAS HUMANIZADAS



Obs.: Imagens meramente ilustrativas mostrando mobiliário a título de sugestão de *layout*.



PRIMEIRAS ORIENTAÇÕES

ÁGUA

O condomínio e os apartamentos foram entregues com todas as ligações definitivas de água. Entretanto, os registros de água encontram-se fechados. Portanto, é necessário abrir o registro referente ao ponto de consumo desejado.

ENERGIA

Para começar a receber energia elétrica, a primeira providência é entrar em contato com a CEMIG através do número 116, e solicitar uma ligação nova. Será pedido o nome completo, CPF ou identidade do morador, telefone para contato e endereço completo da unidade residencial para que a concessionária possa dar prosseguimento ao atendimento. Além disso deverá ser informado o tipo de disjuntor presente em seu apartamento (chave bifásica de 90 ampères) e no condomínio (chave trifásica de 120 ampères). O prazo de ligação da energia é de até seis dias após a solicitação.

Após a ligação da energia, o proprietário deverá ligar o disjuntor na caixa de medição de seu apartamento, localizada no *hall* do elevador do seu respectivo pavimento, e acionar todos os circuitos no Q.D.C. localizado na cozinha.

Feito todos os procedimentos citados acima, o apartamento estará pronto para o funcionamento da energia elétrica (luz e tomadas de energia).

TELEFONE

Para ligação de uma nova linha ou transferência de telefone, basta ligar para a operadora de sua preferência e solicitar a instalação da mesma.

Geralmente são exigidos os seguintes dados: endereço completo, nome, CPF, identidade e dados da mãe ou do pai (nome e data de nascimento ou CPF), que evitam fraudes e garantem a segurança do solicitante.

A concessionária de telefonia enviará um funcionário até o local da instalação para fazer todas as ligações, no prazo de até 7 dias corridos contados a partir do momento da concretização do pedido. Para tanto o proprietário deverá disponibilizar, no ato da instalação, um aparelho de telefone para que sejam feitos todos os testes.

GÁS

Para fazer a ligação do gás de seu imóvel com a central de gás do edifício, entre em contato com a concessionária que fez a instalação no condomínio (Supergasbrás - tel.: 0800 7043433). O registro geral de gás localiza-se dentro da central de gás, no 1º pavimento, e o regulador de 2º estágio, no teto da garagem do 1º subsolo. Para maiores informações consulte o item Instalação de Gás, no capítulo Orientações Gerais.

SERVIÇOS DE MUDANÇA E TRANSPORTE

Antes de iniciar a mudança, certifique-se das normas adotadas pelo edifício que resguardam os horários e acessos permitidos para o transporte. É fundamental, ainda, levar em consideração as dimensões e a capacidade do elevador, escada e vão livre das portas, conforme descrito abaixo, bem como as dimensões dos ambientes.

- Elevador:
 - Porta: 80 x 200 cm (L x A)
 - Cabina: 125 x 115 x 215 cm (L x P x A)
- Escada de emergência:
 - Vão interno: 120 x 250 cm (L x A)
 - Porta: 82 x 207 cm (L x A)
- Portas/ acessos dos apartamentos:
 - Porta entrada: 80 x 210 cm (L x A)
 - Porta varanda (abertura máxima): 240 x 240 cm (L x A)
 - Acesso circulação (vão): 89 x 260 cm (L x A)
 - Portas dormitórios: 70 x 210 cm (L x A)
 - Portas banhos: 60 x 210 cm (L x A)
 - Toucador (vão): 62,5 x 255 cm (L x A)
 - Porta cozinha: 80 x 210 cm (L x A)
 - Acesso área de serviço (vão): 77,5 x 213 cm (L x A)

AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

Antes de adquirir qualquer equipamento elétrico - chuveiro, luminária, microondas etc - certifique-se de que a tensão (voltagem - Volts) e potência (carga - Watts) dos mesmos não excedem os valores dimensionados em projeto - ver item Instalações Elétricas no capítulo Orientações Gerais.

Em hipótese alguma os chuveiros podem ser ligados a tomadas comuns. Os chuveiros devem estar em conformidade com as normas da NBR 12090 (determinação de corrente de fuga) e da NBR 9894 (avaliação e identificação de sistemas de isolamento de equipamentos elétricos). Chuveiros fora destas especificações poderão causar fuga de corrente, com a conseqüente queda das chaves e desligamento da energia no circuito. Para evitar riscos de choques elétricos o fio terra deverá ser conectado a um sistema de aterramento. A ligação na rede elétrica deverá ser feita, preferencialmente, com conector cerâmico ou de plástico e cabos ou fios com bitola compatível com o circuito (fio de espera). Nos apartamentos, foram previstos chuveiros elétricos nos dois banheiros para instalação em tensão de 220 Volts e potência máxima de 4.800 Watts. Ao instalar o chuveiro nestes ambientes, feche o registro do banho em questão. Somente após o término do serviço que o registro pode ser aberto, a fim de evitar vazamentos.

Foi deixado um ponto elétrico, em 220 Volts, na cozinha de seu apartamento, para instalação da máquina de lavar louças.

Para a instalação da máquina de lavar roupas (MLR) foi deixado um ponto para a drenagem (esgoto), um para a alimentação de água e um ponto elétrico de 127 Volts. Assim, para conectar as mangueiras da máquina com os pontos acima descritos, proceda da seguinte forma:

- 1) Para instalar a mangueira de alimentação, basta desencaixar a tampa do ponto de saída de água e conectar a mangueira própria da máquina de lavar roupas;
- 2) Para instalar a mangueira de drenagem, basta desencaixar a tampa do ponto de drenagem e conectar a mangueira de escoamento no bocal aparente do ponto de drenagem.



Ponto elétrico
para a MLR

Ponto hidráulico
(alimentação) para MLR

Ponto de drenagem
(esgoto) MLR

Para a instalação dos equipamentos hidráulicos (MLR, duchas higiênicas, etc.) deve-se utilizar fita de vedação e cuidar para não danificar as roscas e conexões internas. Prefira o serviço de profissional habilitado.

Para a instalação do fogão, entre em contato com a assistência técnica. Se o fogão a ser instalado não estiver na garantia, você pode entrar em contato com o profissional de sua confiança ou com a Supergasbras (tel.: 0800 7043433), empresa que efetuou a ligação de gás do edifício e solicitar a visita de um técnico para fazer a instalação. O vão deixado para a instalação do equipamento é de 71x92x59cm (LxAxP).



Ponto elétrico
para fogão

Ponto de gás

Se for da vontade do proprietário, poderão ser instaladas duchas higiênicas (DH) nos banhos social e suíte, às suas expensas. Para isso, foi deixado um conector "T" na mangueira hidráulica de alimentação da caixa acoplada. Para instalação, feche o registro do banho em questão, retire a tampa da saída hidráulica do conector "T" e rosqueie o corpo da ducha utilizando fita vedante. Abra novamente o registro.

A rosca é de 1/2" e todos os produtos do mercado encontram-se no mesmo padrão. É sempre recomendada a contratação de profissional habilitado para realizar a instalação.

Caixa acoplada

Conector "T" para instalação da ducha higiênica

Bacia sanitária

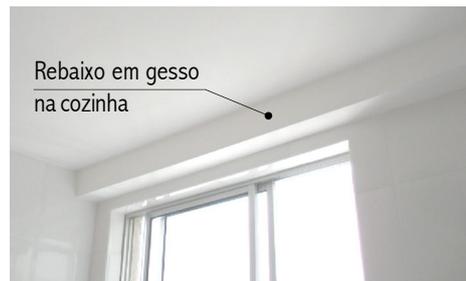
Ponto hidráulico para alimentação da caixa



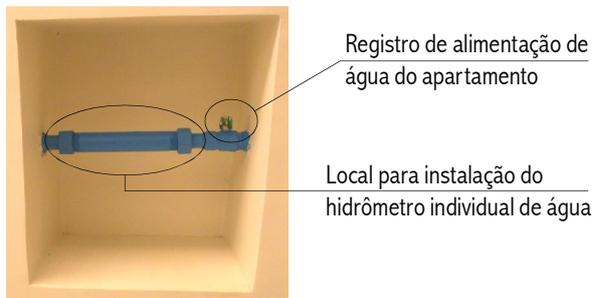
Ao comprar o assento sanitário, verifique os modelos dos vasos utilizados em seu imóvel. Para tanto, consulte a Tabela dos Materiais de Acabamento no capítulo Tabelas. A marca do assento não necessariamente precisa ser igual à do vaso sanitário.

Para a colocação de luminárias nos ambientes em que foram empregados forro de gesso (banheiros) foi deixada fiação elétrica no entreferro. Desse modo, a posição das luminárias pode ser escolhida da forma que melhor convier ao proprietário. Para instalação das luminárias, contrate serviço de profissional habilitado.

Os rebaixos de gesso existentes na cozinha, na área de serviço e no toucador escondem a tubulação hidráulica do apartamento superior. Em nenhuma hipótese instale ou pendure qualquer elemento (varal, por exemplo) no rebaixo, pois ele não foi dimensionado para suportar peso.



Os apartamentos contam com previsão para instalação de hidrômetro individual de água no respectivo pavimento do apartamento. Os custos para aquisição e instalação do equipamento decorrerão por conta do condomínio.



Para a instalação de redes de proteção, grades e envidraçamento de varanda, verificar as normas vigentes do condomínio. Em seguida, procurar empresa especializada com profissional capacitado. Cuidado com a vedação dos furos de fixação, para evitar infiltrações.

Antes de instalar armários e acessórios consulte os desenhos neste Guia. Atente às vistas de ambos os lados das paredes. Tal procedimento evitará que sejam furadas tubulações hidráulicas ou energia elétrica. Na necessidade de maiores informações consulte os projetos em poder do síndico, e o Serviço de Atendimento ao Cliente da Tetum, através do telefone (31) 3236-2717 (atendimento de segunda a sexta-feira, de 8h as 12h e de 13h as 18h), e/ ou contato através do correio eletrônico sac@somattos.com.br.



O RIENTAÇÕES



AÇO INOXIDÁVEL

Descrições e usos

No condomínio utilizou-se aço inoxidável na parte interna da cabina e na porta do elevador do 1º pavimento, nas cubas das pias das cozinhas dos apartamentos e do espaço *gourmet* da área comum, etc.

A limpeza periódica é condição necessária para garantir melhor aparência e a manutenção da característica anti-corrosiva. A corrosão poderá ocorrer caso a sujeira, fuligem ou manchas contendo substâncias corrosivas estejam presentes na superfície do material.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para limpeza são indicados sabão, detergentes suaves e/ou neutros e soluções de amônia (removedores caseiros) com água morna. Aplicar com um pano macio ou uma esponja de nylon fino, enxaguar em água abundante e em seguida secar com pano limpo e macio;
- Para remoção de manchas de óleo e graxa, utilizar produtos à base de álcool ou outros solventes, tais como acetona e thinner;
- Para as manchas de maior dificuldade de remoção, utilizar produtos de limpeza domésticos suaves em pasta. Estes deverão ser adequados para a remoção de marcas d'água e descoloração leve. Após a limpeza, remover os resíduos com água (de preferência deionizada, encontrada em supermercados - para uso em ferros de passar roupa a vapor ou baterias de carros) e secar para evitar riscos e marcas d'água;
- Não suba nem acumule peso no bojo das cubas em aço inoxidável. O excesso de peso poderá causar rompimento de suas fixações à bancada;

- Nunca utilizar produtos de limpeza que contenham ácidos, cloretos, alvejantes de hipoclorito ou abrasivos (como por exemplo, esponjas de aço, lixas, palhas de aço, escovas, água sanitária, sapóleo etc.), nem polidores de prataria. Para tanto, atentar com os componentes e fórmulas dos produtos de limpeza existentes no mercado.

Dicas

- Para conservar o lustro dos materiais em aço inoxidável, aconselha-se, após a limpeza, passar uma flanela embebida em álcool e, em seguida, esfregar delicadamente com um pano seco e macio. Outra forma de se polir e dar brilho a este material é esfregar um pedaço de algodão embebido em óleo de máquina de costura.

ANTENA COLETIVA E TV POR ASSINATURA (PREVISÃO)

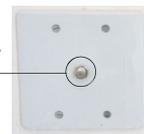
Descrições e usos

É um sistema de recepção e distribuição dos sinais de TV aberta para todas as unidades do edifício.

O edifício conta com sistema de recepção e distribuição de sinal de TV aberta. Esse sistema é composto de antena coletiva, caixa de amplificação do sinal (localizada no ático), dutos, prumadas, cabeamento e pontos.

Para ligação do aparelho de TV com o ponto de antena, utiliza-se um cabo coaxial de 75 ohms.

Para colocar o aparelho de TV em funcionamento, o proprietário deverá plugar seu televisor no cabo coaxial descrito anteriormente e liga-lo na tomada de energia.



O serviço de TV por assinatura é optativo e deverá ser contratado pelo proprietário diretamente com a empresa de sua escolha. A entrada da TV a cabo se dá pela caixa localizada na guarita, de onde segue para a caixa de TV a cabo no shaft do hall do elevador do 1º pavimento. Dessa caixa, o cabeamento sobe para as caixas de passagem existentes em cada pavimento, de onde se distribui para os apartamentos, através do ponto localizado na sala, ao lado do ponto da antena coletiva. A tubulação de TV a cabo é independente da TV coletiva.

Na área comum há ponto de TV na sala de ginástica. No apartamento “tipo” foi deixado ponto de antena na sala e nos dormitórios. Para maiores detalhes sobre seu apartamento consulte o capítulo Desenhos, neste Guia.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para um bom funcionamento de seu televisor e como qualidade da recepção, é necessário uma boa instalação e regulagem de seu aparelho;
- Na necessidade de alteração ou acréscimo de ponto de antena, procurar sempre empresa especializada ou o próprio fornecedor;
- Em hipótese alguma faça alterações nas prumadas de antena coletiva ou TV por assinatura. A alteração acarretará em sérios problemas nos sinais dos apartamentos;
- A antena de TV é muito sensível a pancadas provocadas por forças mecânicas e ações de ventos e chuvas fortes. Para tanto, evitar o seu constante manuseio;
- Em caso de falha no sinal de seu televisor, comunicar ao síndico para que possa ser chamado técnico habilitado ou empresa especializada para realizar as devidas inspeções.

Dicas

- Para preservar a imagem dos aparelhos de todos os condôminos, não faça qualquer alteração no cabo principal da antena, nem abra a caixa da tomada de antena. Em caso de necessidade de reparo, consultar técnico habilitado ou empresa especializada.

AUTOMAÇÃO DE PORTÕES

Descrições e usos

O Centauro Residence possui três portões eletrônicos, sendo dois para acesso de pedestres e um para acesso de veículos.

Os de acesso a pedestres possuem fechaduras eletromecânicas acionadas pelos moradores a partir do aparelho de interfone (portão externo), além de botoeiras localizadas na guarita e no *hall* social. A fechadura pode também ser aberta pelo lado de dentro através de maçaneta (porta de acesso ao condomínio) ou botoeira (porta de acesso ao *hall* social).

O portão de acesso de veículos é do modelo pivotante e seu acionamento é feito pelo porteiro através de botoeira na guarita ou pelos próprios moradores através de controle remoto. Cada apartamento receberá uma cópia do controle remoto. Caso queira adquirir controles adicionais às suas expensas, deverá entrar em contato com a empresa que prestou serviço ao edifício e solicitar a cópia. Ver Tabela de Fornecedores e Assistência Técnica no capítulo Tabelas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

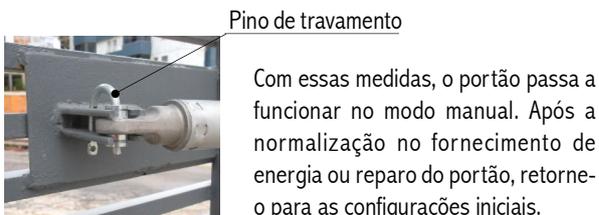
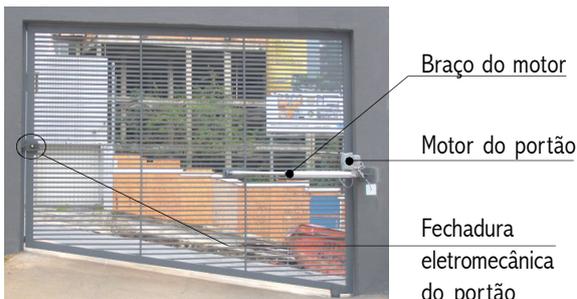
- Manter as partes móveis do portão, como roldanas e dobradiças limpas, isentas de ferrugem, lubrificadas ou engraxadas;

- Para durabilidade do controle remoto, evitar a exposição em locais úmidos ou exposto ao calor excessivo.

Orientações de emergência

Em caso de defeito de funcionamento e/ou falta de energia:

- Para abrir os portões de pedestres basta utilizar as chaves entregues junto com os mesmos ao síndico ou a maçaneta/botoeira por dentro. Sugere-se que o síndico providencie cópias das chaves aos proprietários;
- Para liberar o portão pivotante (garagem), retire o pino de travamento para liberar o braço do motor conforme mostrado nas figuras a seguir.



AZULEJO, REVESTIMENTOS CERÂMICOS E PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO, ARDÓSIA E MIRACEMA)

Descrições e usos

Azulejos, cerâmicas, pastilhas e porcelanato são revestimentos industrializados de aparência uniforme. As pedras naturais tem como característica a dureza, que depende do tipo de cada pedra. As diferenças de tonalidade e desenhos também as definem. Nos locais onde são aplicados, os revestimentos protegem os ambientes, aumentando o desempenho contra umidade e infiltração de água. Além disso, são fáceis de se limpar, tornam o ambiente mais higiênico e ainda possuem função decorativa.

Na área comum e nos apartamentos esses revestimentos foram utilizados em diversos locais. Para especificações consulte a Tabela dos Materiais de Acabamento, no capítulo Tabelas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para lavagem, utilizar somente sabão neutro ou detergente diluído em água;
- Para limpeza dos pisos cerâmicos, recomenda-se diariamente usar pano umedecido em água, sabão em pó, detergente ou desinfetante. Para as paredes recomenda-se uma limpeza semanal, da mesma forma;
- Para limpeza das pedras, utilizar pano umedecido com sabão neutro ou com produtos específicos para este tipo de limpeza;
- Na cozinha, é recomendável limpar regularmente o revestimento com produto desengordurante, mas não utilizar nos azulejos, cerâmicas ou porcelanatos removedores do tipo “limpa-forno”;

- Evitar lavar o revestimento com mangueira, caso isso ocorra, sempre puxar a água imediatamente para o ralo;
- Manchas possíveis de penetração nas pedras, como respingos de graxa e óleo, devem ser removidas imediatamente, para que não se tornem permanentes;
- Para retirada de manchas de difícil remoção, contratar empresa especializada em revestimentos/ limpeza de pedras;
- Nunca utilizar produtos químicos corrosivos concentrados, como cloro líquido, detergentes agressivos, soda cáustica ou ácido muriático, pois eles podem danificar o acabamento dos revestimentos;
- No caso de raspar a cerâmica, utilizar espátula de PVC. Não utilizar espátulas metálicas, palha ou esponjas de aço;
- Para não danificar o rejuntamento, não utilizar bomba de pressurização de água, vassouras de piaçava ou escovas com cerdas duras na lavagem;
- Ao executar furos, verificar sempre o capítulo Desenhos, para conferir onde passam as tubulações;
- Sempre utilizar parafusos com buchas apropriadas, ao invés de pregos e martelos;
- Não bater nas superfícies com elementos duros, que possam provocar quebra das peças ou danos ao esmalte;
- Em caso de peça solta ou trincada, reassentá-las imediatamente com argamassa colante;
- Inspeccionar periodicamente os rejuntas, pois caso tenha alguma falha pode ocorrer infiltração de água.

Dicas

- No mercado de revestimentos é comum a renovação de produtos, com isso antes de começar qualquer reforma, certifique-se que o material utilizado encontra-se disponível no mercado. Além disso, verifique se a tonalidade do produto é a mesma daquela aplicada em sua unidade;
- Evite o uso de cêras no caso das pedras estarem polidas, pois as tornam escorregadias.

A seguir é apresentada tabela com os principais tipos de manchas e os produtos indicados para limpeza.

Tipo de mancha	Limpeza
Cimento e resíduos calcários	Ácidos orgânicos diluídos em água; Ácido muriático diluído à 10%
Ferrugem	Água sanitária e saponáceos; Ácido muriático diluído à 10%
Azeite	Álcool etílico
Gorduras	Bicarbonato e água
Betume	Acetona
Tintas	Solvente específico
Vinho, cerveja	Detergentes alcalinos
lodo	Amoniaco
Sangue	Água oxigenada
Café, chá, sucos	Detergente com água quente
Tinta de caneta	Álcool, acetona ou benzina
Graxa, óleo	Água quente com detergente alcalino
Marcas de pneus	Solventes orgânicos ou saponáceos

DEPÓSITO DE LIXO (A.R.S.)

Descrições e usos

O depósito de lixo (armazenamento de resíduos sólidos) é um cômodo localizado no 2º subsolo, construído de acordo com as normas da SLU, que destina-se a armazenar o lixo dos apartamentos até que eles sejam coletados pelo caminhão da superintendência de limpeza urbana da cidade.

Esse tópico visa alertar o condomínio sobre os benefícios da reciclagem.

Para que a coleta seletiva seja implantada no edifício, o síndico e/ou administradora do edifício deverá solicitar à SLU a inspeção e a medição diária dos resíduos sólidos produzidos e a inclusão do empreendimento em seus roteiros de coleta.

Os materiais recicláveis, após a coleta seletiva, poderão ser doados para associações de catadores de papéis (por exemplo a ASMARE), lembrando que essa é uma alternativa, sendo a solução mais apropriada a inclusão do condomínio na rota de coleta seletiva.

O local onde se localiza o empreendimento já é rota de caminhões de coleta seletiva, que passa no local sempre às sextas-feiras. O material para reciclagem deve ser colocado no logradouro até as 8h. Existe, também, a opção de fazer a entrega voluntária dos resíduos recicláveis. Nesse caso, o LEV (local de entrega voluntária) mais próximo do edifício fica na Usina de Reciclagem de Entulho, localizada na Rua Nilo Antônio Gazire, nº 147 - Bairro Estoril.

Quanto à coleta domiciliar regular, a mesma é feita terça, quinta e sábado no período matinal. O lixo deverá ser colocado no logradouro até as 10 horas da manhã.

Para os resíduos perigosos, caberá ao condomínio contratar empresa especializada e autorizada para coleta, tratamento e disposição final.

Para o lixo reciclável deverão ser utilizados coletores diferenciados por cores para cada tipo de resíduo sólido, assim sendo:

- azul para papel/ papelão;
- verde para vidro;
- amarelo para alumínio/ metal;
- vermelho para plástico;
- preta para matéria orgânica não reciclável;
- branca para os rejeitos especiais não-recicláveis.

A critério da administração, pode também ser feita opção por coletores não-coloridos mas revestidos internamente com sacos plásticos coloridos, conforme indicação dada, para cada tipo de resíduo e com volume compatível ao recipiente. O revestimento dos coletores com sacos plásticos, além de protegê-los, ampliando sua vida útil, facilita a coleta e acondicionamento dos resíduos até a armazenagem final.

Para coleta interna dos resíduos sólidos, recomenda-se o uso de carrinho funcional ou de contenedores que atendam às especificações da Portaria 82/2000 – Norma Técnica SLU/PBH Nº 001/2000, de 24 de julho de 2000. Estes deverão ter divisão para a coleta seletiva, ter capacidade mínima de 200 litros, ser dotados de rodas e seguir um roteiro pré-estabelecido até a área de descarte, nos abrigos externos de armazenamento de resíduos. Além disso, eles deverão ser de polietileno de alta densidade, laváveis e impermeáveis, com tampa articulável que permita o fechamento adequado, e com as cores pré-determinadas para coleta seletiva.

A tabela a seguir apresenta a caracterização e classificação dos resíduos, feita de acordo com a NBR 10.004/2004.

	Tipo	Caracterização	Classif.
Recicláveis	Papel e Papelão	Embalagens diversas de papel e papelão, documentos descartados, jornais, revistas, caixa de papel e papelão de produtos diversos.	Classe II – Resíduo não inerte
	Plásticos	Sacolas plásticas, embalagens de insumos, produtos, alimentos, garrafas PET e copos descartáveis.	Classe III – Resíduo inerte
	Vidro	Garrafas de bebidas, copos, potes, frascos descartáveis e eventuais vidros quebrados.	Classe III – Resíduo inerte
	Metais	Latas de bebida, embalagens em alumínio ou latas de bebida, embalagens metálicas diversas.	Classe III – Resíduo inerte
Comuns	Orgânico	Restos de alimentos, sobra de frutas e verduras, etc., não sujeito a reciclagem.	Classe II – Resíduo não inerte
	Rejeitos	Resíduos sanitários e de varrição (material terroso), não recicláveis.	Classe II – Resíduo não inerte
	Perigosos	Lâmpadas fluorescentes.	Classe III – Resíduo perigoso

O lixo domiciliar e os resíduos similares, quando colocados no logradouro para coleta, permanecem sob a responsabilidade do condomínio, devendo ser observados os seguintes procedimentos:

- Os resíduos devem ser colocados, devidamente acondicionados, em cestos específicos na lixeira no logradouro, até duas horas antes do horário de coleta, para o lixo acondicionado em contenedores plásticos, e até uma hora antes do horário de coleta, para o lixo acondicionado em sacos plásticos;
- Os recipientes de acondicionamento de lixo devem ser retirados dos logradouros até uma hora após a coleta, se esta for diurna, ou até às oito horas da manhã do dia seguinte, se a coleta for noturna;
- Os recipientes de acondicionamento de lixo devem ser mantidos dentro da área das edificações durante todo o período fora dos horários de coleta;
- O lixo deverá ser retirado do logradouro, quando da ocorrência de chuvas fortes, para impedir que seja levado ou disperso pelas águas pluviais.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- A coleta interna de lixo no edifício como um todo deverá ser diária e de acordo o horário fixado pelo Regulamento Interno do condomínio;
- Fornecer aos funcionários responsáveis pela coleta de lixo os equipamentos de proteção individual e tornar obrigatório seu uso, quais sejam: óculos de proteção em policarbonato, luvas de proteção mecânica e impermeáveis (dependendo da situação da atividade), calçado adequado e avental impermeável.

ELEVADOR

Descrições e usos

O elevador do edifício é da marca Atlas Schindler, com capacidade para 8 pessoas ou 560 kg e velocidade de 60 m/min. É dotado de teclas em braille para uso dos deficientes visuais, atendendo ao artigo 2º da Lei Municipal n.º 7.190, de 11/10/96.

Possui, também, alarme para uso em caso de emergência, interfone tipo viva-voz para comunicação da cabina com a guarita e casa de máquinas e dispositivo que o mantém parcialmente iluminado em caso de falta de energia.

Caso haja interrupção do fornecimento de energia, o elevador permanecerá no andar em que se encontrava. Com o retorno da energia, ele descerá ou subirá até o 1º pavimento para se reprogramar permanecendo neste pavimento até a próxima chamada.

A porta da casa de máquinas do elevador deve ser mantida trancada, permitindo o acesso somente de aos técnicos da empresa de conservação.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Efetuar limpeza dos painéis sem utilizar materiais abrasivos como palha de aço, saponáceo etc.;
- Utilizar flanela macia ou estopa, umedecida com produto não-abrasivo, adequado para o tipo de acabamento da cabina;
- Não utilizar água para não comprometer os componentes elétricos do elevador;

- Para não causar descoloração sobre partes plásticas, evitar o uso de álcool;
- Colocar acolchoado de proteção na cabina para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças;
- Não deixar escorrer água para dentro do poço do elevador;
- Papéis, cigarros e outros detritos não devem ser jogados no poço do elevador nem nas guias das portas;
- Não obstruir a ventilação da casa de máquinas, nem utilizá-la como depósito;
- Fazer contrato de manutenção com empresa especializada;
- Por se tratar de um equipamento complexo e sensível, somente empresa especializada deve ter acesso às instalações para efetuar conservação e manutenção;
- Seguir os termos das leis municipais pertinentes;
- Somente utilizar peças originais.

Dicas

Alguns procedimentos podem prolongar e preservar o bom funcionamento do elevador e ajudar em sua segurança, tais como:

- Apertar o botão de chamada uma única vez, apertá-lo mais de uma vez não irá fazer com que o elevador chegue mais rápido;
- Ao chamar o elevador, se o mesmo continuar subindo sem parar, é porque existe chamada em pavimentos superiores;
- Antes de entrar na cabina, verificar se o elevador encontra-se no andar;

- Entrar e sair da cabina observando se não há degrau formado entre o piso do elevador e o piso do pavimento;
- Obececer ao limite de carga do elevador, conforme afixado no interior da cabina;
- Nunca entrar no elevador caso a luz da cabina esteja apagada;
- Não forçar a porta da cabina;
- Não pular ou fazer movimentos bruscos dentro elevador;
- Não permitir que as crianças brinquem ou trafeguem sozinhas no elevador;
- Não utilizar o viva-voz caso a situação não seja de emergência;
- É proibido por lei fumar dentro dos elevadores;
- Prender o elevador, por um “minutinho” que seja, prejudica quem está aguardando.

Orientações de emergência

- Se o elevador parar de funcionar repentinamente, não entre em pânico nem tente sair do elevador sozinho ou mesmo com a ajuda de outras pessoas sem prática para tais situações. Aperte o alarme e aguarde o socorro da empresa de manutenção ou de funcionários do condomínio treinados pela empresa de elevadores;
- Jamais tente retirar passageiros da cabina quando o elevador parar entre pavimentos, pois há grande risco de ocorrerem sérios acidentes;
- Em caso de incêndio, não use o elevador e sim escadas de emergência que foram construídas e destinadas para esse fim.

ESPELHO

Descrições e usos

Os espelhos podem ser aplicados em paredes, tetos ou molduras, ampliando a sensação de espaço e proporcionando maior luminosidade a qualquer ambiente. Podem apresentar acabamento de borda lapidada, gravada e bisotada. A sala de ginástica e os banheiros do salão de festa possuem espelhos.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Limpe o espelho utilizando pano limpo e água morna ou álcool. Use sempre panos macios e isentos de poeira, de forma a reduzir as chances de riscar sua superfície;
- Se optar por produtos de limpeza de vidro, prefira os neutros, que não contêm amoníaco ou vinagre;
- Nunca borrife qualquer produto de limpeza diretamente no espelho. Em vez disso, aplique-o em um pano macio e limpe o espelho;
- Atente para a secagem total de todas as juntas e bordas do espelho. Certifique-se de que nenhum resíduo de produtos de limpeza tenha permanecido em contato com a borda ou com o revestimento posterior do espelho;
- Remova as manchas superficiais ou as sujeiras existentes com esponja de náilon. Não use solventes, pois eles poderão atacar e danificar as bordas e revestimento traseiro do espelho;
- Nunca utilize produtos ácidos, alcalinos ou abrasivos (lixas, por exemplo) na limpeza. Esses produtos podem atacar e comprometer a superfície, as bordas e até o revestimento posterior do espelho.

Dicas

- Um ambiente ventilado inibe a concentração de umidade, que pode ser corrosiva e prejudicial à conservação do espelho.

ESQUADRIA DE ALUMÍNIO E VIDRO

Descrições e usos

As esquadrias de alumínio, conjuntamente com os vidros têm como finalidade, dentre outras, permitir iluminação do ambiente pelo melhor aproveitamento da luz natural, possibilitar o contato visual com o exterior, possibilitar a troca de ar e ventilação natural e proteger o interior do imóvel e seus ocupantes de intempéries exteriores.

O alumínio anodizado possui uma película anódica com características decorativas e protetora de alta qualidade e resistência à corrosão e intempéries (grau de umidade, poluição do ar e teor de sais em suspensão na atmosfera).

Os vidros temperados, instalados nas portas e janelas da guarita, possuem como característica a resistência à quebra, cinco vezes maior que o vidro comum, a resistência à variações de temperatura e a maior segurança por evitar ferimentos graves ao ser quebrado, devido a seus pequenos fragmentos arredondados.

As esquadrias externas de seu apartamento (janelas e portas das varandas) são em alumínio anodizado natural fosco com vedação em vidro, algumas com veneziana de alumínio (dormitórios). Na área comum, existem portas e janelas em alumínio e vidro. Ver maiores especificações na Tabela dos Materiais de Acabamento no capítulo Tabelas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para limpar as esquadrias, utilizar um pano umedecido em solução de água e detergente neutro a 5%. Em seguida passe um pano seco;
- Para remover a fuligem, utilizar água quente, secando em seguida com pano macio;
- Limpar os drenos existentes nas esquadrias para evitar acúmulo de sujeira que impeça o escoamento da água, o que pode ocasionar eventuais infiltrações;
- Os vidros devem ser limpos com panos umedecidos com produtos próprios (limpa vidros);
- Não usar em hipótese alguma detergentes com saponáceos, ácidos alcalinos, removedor, thinner, esponjas de aço, esponjas abrasivas, objetos cortantes etc. O uso de tais produtos, num primeiro momento, deixará a superfície mais brilhante e bonita, porém, a ação da poeira e intempéries agirá como abrasivos, reduzindo em muito a vida útil do acabamento superficial do alumínio, bem como das borrachas, plásticos e escovas de vedação, que ressecam e perdem a característica de vedação;
- Não lubrificar as articulações e roldanas;
- Para limpeza de “cantos” de difícil acesso, utilizar pincel de cerdas macias embebido em uma solução de água e detergente neutro. Nunca utilizar objetos cortantes ou perfurantes;
- Para que as partes móveis corram perfeitamente ao abrir e fechar, é necessário que se faça limpeza dos trilhos, para isso pode-se usar aspirador de pó e pano úmido;

- Para limpar as esquadrias, nunca se apoiar na mesma, pois não elas não suportam peso excessivo;
- Manter as caixas de dreno e os orifícios de drenagem, assim como os trilhos inferiores, sempre bem limpos e livres de resíduos de qualquer espécie, a fim de evitar o vazamento de água para o interior do ambiente;
- Nos locais onde existe aplicação de silicone, borrachas ou massas de vedação, não remover o selante que rejunta externamente as esquadrias. Ele é necessário para evitar a penetração de água da chuva;
- Não alterar o ângulo máximo de abertura das janelas tipo máximo-ar (instaladas nos banhos dos apartamentos, no *hall* do elevador, na escada de emergência, na sala de jogos etc.);
- As janelas foram projetadas para correr suavemente e não devem ser forçadas;
- Evite pancadas nos vidros;
- Em dias de ventos fortes e chuva, travar as janelas.

Dicas

- Antes de executar qualquer tipo de pintura, proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC (evitar o uso de fita “crepe”, pois elas deixam manchas nos perfis depois de retiradas). Mesmo utilizando fitas de PVC, retirá-las imediatamente após o término da pintura, para evitar que seus componentes adesivos possam danificar as peças por contato prolongado. Caso haja contato da tinta com a esquadria, limpar imediatamente com pano seco acompanhado de pano umedecido em solução de água e detergente neutro.

ESQUADRIA DE MADEIRA E FERRAGENS

Descrições e usos

Em sua unidade, os marcos e alizares das portas de entrada e portas internas dos quartos, banhos e cozinha são em madeira padrão Tauari com acabamento envernizado. As portas são em laminado Tauari. Ver especificação completa das portas e suas ferragens na Tabela dos Materiais de Acabamento no capítulo Tabelas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para evitar o apodrecimento da madeira e o aparecimento de manchas, evite molhar a parte inferior das portas, no caso de áreas molhadas, como banhos e cozinha;
- O acabamento envernizado deve ser limpo com o uso de flanela seca ou produtos específicos, tipo “lustra móvel”. Nunca utilizar água;
- Não usar, em hipótese alguma, detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de nenhuma espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
- Nas fechaduras e ferragens, utilizar uma flanela para limpeza, nunca aplicar produtos abrasivos, como detergentes contendo saponáceos ou esponjas de aço;
- Para um bom funcionamento das dobradiças e fechaduras, lubrificar periodicamente com pequena quantidade de grafite em pó. Nunca utilizar óleos lubrificantes;
- Apertar anualmente os parafusos aparentes dos fechos e das maçanetas;

- Para evitar o aparecimento de mofo, sempre que deixar o imóvel por muito tempo, deixar as portas dos armários abertos para ventilar.

Dicas

- Evite bater portas e janelas ao fechá-las. As batidas podem causar trincas na madeira e na pintura, bem como comprometer sua fixação à parede;
- Para que com o tempo e principalmente com o sol as portas não empenem, procure mantê-las fechadas.

ESQUADRIA METÁLICA E METALON

Descrições e usos

As esquadrias e peças metálicas ou de metalon são elementos feitos em ferro, tratados com anti-oxidante e revestidos com pintura.

A grade de fechamento frontal do lote, o portão de veículos, a parte superior do guarda-corpo das varandas dos apartamentos, o corrimão da escada de incêndio, os alçapões em geral, a porta do depósito de lixo no 2° subsolo, os suportes das bancadas, entre outros, são peças metálicas ou de metalon.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para a limpeza, utilizar solução de água e detergente neutro, com auxílio de esponja macia, não jogando água em excesso;
- Nunca usar esponja de aço, escova, água sanitária, sapólio, ácidos e outros abrasivos, que podem danificar a pintura. Prefira as esponjas plásticas de baixa densidade;

- Anualmente deverá ser feita uma vistoria para detectar possíveis pontos de deterioração da pintura.

ESTRUTURA E ALVENARIA

Descrições e usos

As alvenarias são auto-portantes, ou seja, fazem parte do sistema estrutural do edifício. Por esse motivo, quaisquer alterações em paredes internas ou externas (abertura de vãos independentemente das dimensões, remoção total ou parcial de paredes, criação de sulcos etc.) estão terminantemente proibidas.

A estrutura da edificação, projetada e executada conforme exigências das Normas Brasileiras, é constituída por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção, além de manter a forma do edifício. No edifício, foi usada a alvenaria auto-portante com blocos de concreto e lajes comuns. As fundações do edifício são do tipo tubulão.

As lajes de piso foram dimensionadas para suportar as sobrecargas relacionadas no quadro abaixo, que atende à instalação de mobiliário, aos utensílios comumente adotados e ao fluxo de pessoas, não sendo recomendável, portanto, ultrapassar estes parâmetros. Ver tabela:

Pavimentos	Limites de Cargas
Pavimento tipo (área comum e privativa)	150 Kgf/ m ²
Garagens	300 Kgf/m ²

Não é permitida em hipótese alguma a retirada de elementos estruturais, nem a permanência de sobrecarga que ultrapasse o determinado em projeto.

Caso seja necessário executar furações para pendurar quadros ou instalar armários ou equipamentos, consulte o capítulo Desenhos, neste Guia, onde estão identificadas as paredes com tubulações embutidas.

As paredes do edifício têm como função, além da vedação, a estruturação do prédio. Isso significa que elas não podem sofrer alterações de nenhum tipo. Nelas foram embutidas algumas tubulações hidráulicas, e elétricas. As paredes do edifício são em blocos de concreto.

Após determinado tempo de construção é natural o aparecimento de fissuras nas paredes e tetos. Isso pode ocorrer por vários motivos, mas não há comprometimento da segurança da edificação. No caso de paredes internas, são considerados aceitáveis e normais as fissuras não perceptíveis a distância de pelo menos 1 metro. Com relação às paredes externas, se não provocarem infiltração para o interior do edifício, são consideradas aceitáveis e normais.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Não retire qualquer elemento estrutural pois isso poderá abalar a solidez e segurança do edifício;
- Não demolir total ou parcialmente quaisquer paredes da edificação;
- Não fazer cortes ou rasgos em nenhuma das paredes;
- Na necessidade de se fazer troca ou criar novos revestimentos em quaisquer paredes, consultar a construtora ou o Engenheiro Calculista responsável (ver Tabela de Responsáveis Técnicos no capítulo Tabelas);
- Intervenções na estrutura somente poderão ser efetuadas mediante projeto de profissional legalmente habilitado e especializado. O construtor e o responsável técnico pelo projeto estrutural deverão

ser consultados antes das intervenções. O desconhecimento por ambos do fato torná-los-á isentos de responsabilidades por danos decorrentes das intervenções;

- Observar antes de executar perfurações, se o local não contém pilares e vigas, no caso de fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas apropriados evitando-se pregos e martelo que aumentam o aparecimento de fissuras;
- Não acumule água no piso das garagens;
- Sempre estar em mãos com os desenhos apresentados neste Guia, na hora da instalação de quadros, armários, prateleiras ou outros objetos fixados na parede, para evitar furos nas tubulações de água ou energia elétrica;
- As estruturas e paredes não podem receber cargas além dos limites normais previstos no projeto (como já informado). O desrespeito aos limites estabelecidos pode gerar fissuras ou até mesmo comprometer os elementos estruturais e de vedação;
- Na ocorrência de infiltração, procure sanar imediatamente o problema. Sua permanência prolongada poderá comprometer a estrutura;
- Nas paredes podem ocorrer o surgimento de mofo por falta de ventilação nos períodos de inverno ou chuva, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro). Por isso procure manter sempre os ambientes bem ventilados;
- No caso do surgimento do mofo, use detergente, formol ou água sanitária dissolvidos em água;

- É recomendável que as áreas internas devam ser pintadas a cada 2 anos.

Dicas

- Sempre que for usar elementos que possam gerar paredes confinadas (por exemplo, armários, lambris, painéis etc.), especialmente no caso de paredes de vedação externa e de divisa com ambientes molhados (banheiro, área de serviço e cozinha), tome o cuidado de deixar um espaço ventilado ou aplicar material vedante entre a parede e o referido elemento. Essa medida evita o aparecimento de mofo e/ ou bolores e a danificação da parede.

FORRO DE GESSO

Descrições e usos

O revestimento em forro de gesso nos tetos e paredes tem como objetivo esconder tubulações aparentes (hidráulicas, elétricas, telefônicas etc), decorar o ambiente e/ou resolver com criatividade os problemas de vigas aparentes e rebaixamentos de um modo geral.

O forro de gesso de seu apartamento recebeu pintura com tinta acrílica.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Evite pancadas no forro;
- Para fixação de lustres, use arame de suporte junto ao fio, nunca a própria placa de gesso;
- Não fixar ganchos ou suportes para pendurar vasos, cortinas, varal ou qualquer outro objeto, pois os forros não foram dimensionados para suportar peso;

- Os forros de gesso não devem ser molhados, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;
- O bolor (manchas) no teto dos banheiros e da cozinha é causado pela umidade do banho ou vapores oriundos do preparo das refeições. Evita-se mantendo as janelas abertas durante e após o uso do ambiente. Para remover tais manchas no caso de seu aparecimento, utilizar pano macio ou esponja embebido na solução de água sanitária e água, na proporção de 1:10;
- Recomenda-se que os forros dos banheiros sejam repintados anualmente;
- Se no teto surgir manchas, entre em contato com o morador acima de sua unidade para promover a revisão do rejuntamento dos pisos, ralos e peças;
- Em caso de infiltrações, a administração deve ser comunicada imediatamente. Para a drenagem da água, devem ser feitos furos no gesso.

GARAGEM E CIRCULAÇÃO

Descrições e usos

Os pavimentos destinados às garagens são os dois subsolos, onde estão localizadas as 74 vagas para veículos de passeio de tamanho médio, sendo 33 no 1º subsolo (16 presas) e 41 no 2º subsolo (12 presas). Cada apartamento tem direito a 02 (duas) vagas, conforme especificado na Convenção do Condomínio.

A vaga de garagem foi demarcada para mostrar que o local é destinado privativamente ao ocupante do referido apartamento. Ela integra

o direito do proprietário, sendo ineficaz a disposição de alterar o estabelecido e que consta do título de domínio.

Toda e qualquer área fora da demarcada, é de propriedade do condomínio, não devendo ser ocupada ou destinada a outro uso.

Sendo especificadas como unidades autônomas, as vagas devem possuir condições de serem utilizadas sem interferir na utilização das demais e sem interferir nas áreas de acesso, circulação e passagens na garagem.

As vias de acesso e manobra não devem ser utilizadas como vaga ou apropriadas, pois todos têm direito de livremente poder ingressar e sair com seu automóvel, sem necessidade de movimentar veículos de outros condôminos.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

O piso da garagem, em concreto polido, requer alguns cuidados.

- Para a limpeza, primeiramente varrer com vassoura de piaçava e, sempre que necessário, lavar com sabão e água;
- Evitar o acúmulo de água e o uso de produtos químicos que possam danificar a pintura demarcatória das vagas.

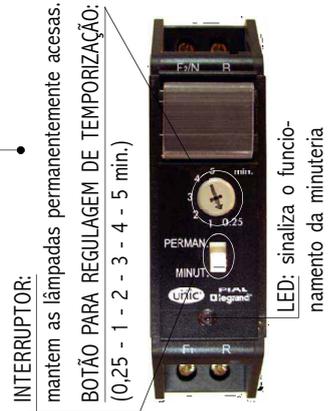
ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA

Descrições e usos

A função do sistema de iluminação automática é impedir que as lâmpadas fiquem acesas sem necessidade, evitando desperdício de energia elétrica. Além disso, o sistema tem como objetivo auxiliar na segurança do condomínio, mantendo algumas luzes acesas em pontos estratégicos.

A iluminação automática é composta por minuterias, sensores de presença e luz de obstáculo.

As minuterias, instaladas no QDC do pilotis, controlam a iluminação das luminárias da escada de emergência, e são acionadas através de pulsadores. Decorrido um espaço de tempo (programável na própria minuteria) as luzes apagam-se automaticamente.



Os sensores de presença estão localizados em áreas estratégicas da garagem do 2º subsolo, no hall da escada de emergência do 1º pavimento e no hall do elevador de todos os pavimentos. Na presença de movimentos captados pelos sensores, as luzes do local onde ele está programado acenderão, apagando automaticamente na falta de circulação.



A regulagem do tempo do sensor é feita tirando-se o pino localizado atrás do espelho da tomada.

Na parte mais alta do edifício está instalada a luz de obstáculo, cuja função é sinalizar a posição do edifício para evitar acidentes com aeronaves. Essa lâmpada está conectada a uma fotocélula que a acende ao escurecer e a apaga ao clarear.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para não provocar danos à minuteria, nunca trave os pulsadores da iluminação automática;
- Não altere a posição dos sensores de presença de movimento;
- Em caso de queima, a administração deve ser avisada para que providencie a substituição da lâmpada por outra de mesmas características;
- Deve-se efetuar a limpeza adequada dos sensores de presença para garantir seu perfeito funcionamento.

ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Descrições e usos

O sistema de iluminação de emergência destina-se a fornecer iluminação suficiente ao trânsito de pessoas, entrando em funcionamento automaticamente em caso de interrupção ou falta de energia elétrica da concessionária em sua edificação. Existem luminárias de emergência nos patamares da escada de incêndio, distribuídas em áreas estratégicas das garagens, no salão de festas, no espaço *gourmet*, no salão de jogos, na sala de ginástica, no hall social do 1º pavimento e nos halls do elevador de todos os pavimentos.

O sistema utilizado no edifício é o de luminárias autônomas. Possuem iluminação feita com 30 leds, com autonomia de 6 (Máx.) a 12 horas (Min.).



Imagem da luminária de emergência utilizada o condomínio:

LED indicador de carga

Botoeira de ajuste para MÍNIMO, MÁXIMO ou DESLIGADO

Botão de teste

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Não jogar jato de água nas luminárias;
- Em caso de troca das luminárias, verificar a mesma potência e tensão;
- A luminária deve ficar ligada à rede elétrica, uma vez que a bateria deve ser carregada constantemente;
- Trimestralmente a luminária deve ser testada. Para tanto, pressione o botão de teste e espere que os leds acendam automaticamente;
- No caso de falta de energia, para que o sistema possa funcionar perfeitamente, nunca desligue o disjuntor que alimenta o sistema das luminárias;

- Não ocorrendo falta de energia com frequência, a cada 2 meses tire o plug da tomada e deixe até as lâmpadas apagarem, evidenciando a descarga completa da bateria. Coloque então na tomada novamente. Caso este procedimento não seja efetuado, acarretará na diminuição da vida útil da bateria e perda automática da garantia;
- Se o produto não for usado a cada três meses, colocar a chave de fluxo luminoso (Máx. ou Min.) na posição “Desl.” (no centro) , colocar o plug na tomada e deixar carregando a bateria por 48 horas em 127 V e 24 horas em 220V. Após a carga, tirar o plug da tomada, mudar a chave de fluxo para a posição Máx. ou Min. e verificar se acende;
- Verificar a cada 2 meses o LED de funcionamento e a carga.
- Tome cuidado ao lavar os pisos cerâmicos e azulejos em áreas não impermeabilizadas para evitar infiltrações;
- O piso das garagens não recebeu tratamento impermeabilizante e por isso não é permitido o acúmulo de água;
- Nos revestimentos dos pisos e das paredes dos boxes e de áreas laváveis, os rejuntamentos devem ser revisados anualmente;
- Ao instalar brinquedos, postes de iluminação etc., e nas modificações em áreas expostas às intempéries, não pode haver perfurações no sistema de impermeabilização. Se a impermeabilização for perfurada, o sistema terá de ser refeito em toda a área que o compõe;
- No caso de jardineiras, deve haver cautela na escolha de plantas. Algumas possuem raízes profundas ou agressivas, que poderão entupir os ralos e danificar a impermeabilização ou a drenagem. Deve ser dada preferência ao uso de vasos colocados no interior das jardineiras. Para movimentar terra, deve ser evitada a utilização de ferramentas pontiagudas.

IMPERMEABILIZAÇÃO

Descrições e usos

No edifício, a aplicação de impermeabilizante foi realizada com manta asfáltica de 4mm na laje de piso do reservatório superior e nas lajes de cobertura da guarita e do reservatório superior.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para não influenciar nas condições de permeabilidade das superfícies tratadas, antes de qualquer reforma nas áreas com impermeabilização, como instalações de boxes, construção de jardineiras, entrar em contato com a firma que fez o serviço (consultar a Tabela de Fornecedores e Assistência Técnica, no capítulo Tabelas);
- Áreas próximas do rodapé (no térreo): normalmente a 30 ou 40 cm de distância do solo, devido a infiltração de água pelo solo;

Dicas

As infiltrações de água são as causas mais frequentes da deterioração das pinturas, causando, na maioria das vezes, descascamentos, deslocamentos, bolhas e outros inconvenientes. Antes de iniciar qualquer pintura, elimine completamente todos os focos de umidade.

Veja abaixo dicas de pontos críticos que devem ser observados:

- Áreas próximas do rodapé (no térreo): normalmente a 30 ou 40 cm de distância do solo, devido a infiltração de água pelo solo;

- Esquadrias de janelas e portas: onde não existe calafetação ou houve seu desgaste;
- Áreas de banheiros e cozinhas: desgaste do rejunte de azulejos, pisos e rodapés, devido ao contato direto com água e ou umidade;
- Muros: por falta de proteção no topo, onde ocorre grande penetração de água das chuvas ou pintura de apenas um lado deste muro, deixando o outro exposto à penetração de água. Observa-se também em muros de arrimo devido à falta ou falha de impermeabilização na face em contato direto com a terra;
- Teto (apartamento do último pavimento): quando a cobertura não possui telhado, deixando a laje exposta ao tempo sem impermeabilização ou devido ao seu desgaste. Pode-se notar também o problema devido ao entupimento de calhas, causando transbordamento de água das chuvas encharcando a laje;
- Jardineiras: quando a impermeabilização interna inexistente, não foi devidamente executada com produtos adequados ou encontra-se desgastada.

INSTALAÇÃO E EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

Descrições e usos

O condomínio possui sistema de prevenção e combate a incêndios, projetado em conformidade com as normas da ABNT e inspecionado e aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

As instalações de prevenção e combate a incêndio são compostas pelo

conjunto de equipamentos e peças necessárias ao controle de incêndio de diversos tipos, tais como sinalização das áreas de fuga, extintores, hidrantes, luminárias de emergência, escada enclausurada protegida por portas corta-fogo e hidrante de recalque localizado no passeio para uso exclusivo do Corpo de Bombeiros.

A localização e os tipos de equipamentos instalados não podem ser modificados sem prévia aprovação do Corpo de Bombeiros.

Existe na edificação, localizado no reservatório superior, um volume de água para o combate a incêndio, de 12.000 litros, que em hipótese nenhuma pode ser utilizado para consumo ou esvaziado completamente (exceto para limpeza do reservatório). Pelas tubulações das prumadas de incêndio, a água do reservatório é distribuída, alimentando os sistemas de hidrantes, através de motobomba localizada no 2º subsolo. Estes equipamentos são acionados automaticamente ou manualmente, através de botoeiras.

As tubulações de incêndio, quando aparentes, são identificadas pela cor vermelha.

Os extintores e hidrantes estão localizados em todos os pavimentos do edifício. Os extintores servem para um primeiro combate a pequenos incêndios. Leia com atenção as instruções de uso contidas no corpo do extintor e, principalmente, a que tipo de incêndio ele é indicado. A tabela na página seguinte apresenta todas as descrições do tipo de incêndio e do equipamento correto para combatê-lo.

Em caso de não saber manusear os extintores, durante incêndios, saia do local imediatamente, fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores.

Tabela com as descrições do tipo de incêndio e do equipamento correto para combatê-lo:

INCÊNDIOS		AGENTE EXTINTOR		
		ÁGUA	PQS	CO ₂
		Eficiente	Pouco eficiente	Pouco eficiente
		Não	Eficiente	Eficiente
		Não	Eficiente (não usar em equip. sensível)	Excelente
		Não	PQS Especial	Não
Unidade extintora		10 litros	6 Kg	6 Kg
Alcance médio dos jatos		10 m	5 m	2,5 m
Tempo de descarga		60 seg.	15 seg.	25 seg.
Método de extinção		Resfriamento	Quebra da reação em cadeia (abafamento)	Abafamento

Legenda:



Combustíveis sólidos - incêndios em materiais sólidos fibrosos, tais como: madeira, papel, tecido, etc. que se caracterizam por deixar após a queima, resíduos como carvão e cinza.



Líquidos inflamáveis - incêndios em líquidos e gases inflamáveis, ou em sólidos que se liquefazem para entrar em combustão: gasolina, GLP, parafina, etc.



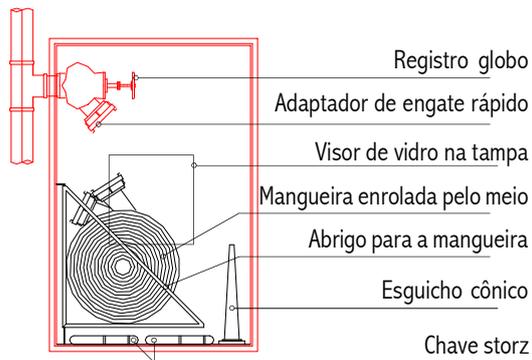
Equipamentos elétricos - incêndios que envolvem equipamentos elétricos energizados: motores, geradores, cabos, etc.



Metais combustíveis - incêndios em metais combustíveis, tais como: magnésio, titânio, potássio, zinco, sódio, etc.

As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança, em qualquer ponto do pavimento. Os registros, localizados dentro dessas caixas, deverão estar com os seus volantes colocados.

A imagem abaixo mostra uma caixa de hidrante com a identificação de seus componentes.



A escada de emergência é bloqueada por portas corta-fogo com resistência de até 90 minutos de incêndio. O seu bom funcionamento depende do estado de conservação das molas, que nunca devem ser forçadas para que as portas permaneçam erradamente sempre abertas. Da mesma forma, é necessário que estas áreas estejam sempre desimpedidas.

Em casos de emergência, ao notar início de incêndio, fumaça, cheiro de queimado etc., certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura. Ligue para o Corpo de Bombeiros pelo número 193. Jamais utilize o elevador.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Não utilizar as caixas de hidrante e casa de bombas para depósito de qualquer material. Também não podem ser instaladas derivações hidráulicas para quaisquer outras finalidades;
- Não utilizar a reserva de água do reservatório destinada para o combate a incêndio, bem como os extintores, redes de hidrantes e mangueiras para outras finalidades;
- Nunca deixe fechado o registro geral de hidrantes;
- Não trancar as portas corta-fogo e as caixas de hidrante;
- Os prazos de validade das cargas dos extintores têm de ser controlados com rigor, providenciando a recarga antes que se expirem. Devem ser observados os vencimentos constantes nas etiquetas afixadas aos mesmos. A recarga dos extintores somente será válida se possuir a certificação de órgão credenciado no INMETRO.

Dicas

- Em caso de incêndio não tente salvar objetos. Sua vida é mais importante.

INSTALAÇÃO DE GÁS

Descrições e usos

A instalação de gás é constituída de central de gás, registros, prumadas, ramais e pontos de alimentação.

A central de gás do edifício localiza-se no 1º pavimento, devidamente isolada e equipada com extintores de incêndio, por motivo de segurança. Essa central é composta por dois tanques de 190Kg (P190) cada, um regulador de primeiro estágio e um registro geral. Na garagem do 1º subsolo, existem válvulas de fechamento rápido das prumadas. Esses registros deverão ser fechados em caso de manutenção ou incêndio. O sistema de fornecimento de gás é a granel feito através de caminhão tanque da empresa de suprimento de gás. A recarga deverá ser solicitada pelo síndico tão logo seja consumido 60% do volume de gás.

O condomínio possui um contrato de comodato de 5 anos com a Supergasbras. Desta forma, durante este período, a recarga e manutenção do sistema ser feita exclusivamente com esta empresa.

O consumo de gás será rateado entre os condôminos e cobrado junto com a taxa de condomínio. Sua unidade possui ponto de alimentação de gás na cozinha.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Quando for necessário passar a tubulação de gás por trás do fogão ou quando a distância do ponto de gás e o fogão for maior que 90cm, utilize tubo de cobre em vez da mangueira de PVC;
- Caso não tenha utilização constante de gás, ou mesmo em caso de

ausência por um determinado tempo no imóvel, manter os registros fechados;

- Em caso de vazamentos, nunca verificar utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável, nem acionar interruptores de luz nas proximidades do local. Recomenda-se o uso de espuma de sabão ou sabonete envolvendo toda a área suspeita para confirmação;
- O abastecimento, modificações ou reparo nas instalações de gás devem ser feitas apenas por profissionais habilitados. Procure sempre o serviço de assistência técnica da companhia distribuidora que lhe fornece gás;
- Não podem ser eliminadas ou reduzidas as áreas de ventilação (janelas ou portas ventiladas) de ambientes com pontos de alimentação de gás;
- O registro geral, bem como o regulador de pressão, só poderão ser manuseados por profissional autorizado pela empresa contratada para manutenção.

Dicas

- Não colocar panos de prato ou outros objetos que possam pegar fogo na tampa do fogão ou perto dos queimadores;
- Não acender um queimador quando ainda estiver molhado. A chama sairá irregular e poderá se apagar, causando vazamentos de gás;
- Nunca encher demais as panelas, pois ao ferver, seu conteúdo poderá derramar, apagando a chama dos queimadores e provocando vazamentos de gás;
- Forno de acendimento automático somente poderá ser ligado estando sua porta aberta.

INSTALAÇÃO ELÉTRICA

Descrições e usos

É o sistema destinado a distribuir energia elétrica de forma segura e controlada. Seu projeto foi elaborado de acordo com as normas técnicas da ABNT e aprovado pela concessionária de energia (CEMIG).

A entrada de energia no edifício acontece de forma subterrânea através da caixa ZC de responsabilidade da CEMIG localizada no passeio, próximo da guarita. A alimentação é feita pela companhia concessionária de energia elétrica utilizando quatro condutores, sendo um neutro (N) e três fases (F). A partir da caixa ZC, a energia segue para a caixa CM-12 (QGBT - quadro geral de baixa tensão), localizada no *shaft* elétrico no *hall* do elevador do 1° subsolo. A função deste quadro é proteger toda a instalação elétrica do edifício. Dessa caixa, a energia segue para o medidor do condomínio, localizado ao lado da caixa de distribuição geral. Esse medidor faz a leitura do consumo das áreas comuns. Simultaneamente, a energia segue, através de duas prumadas (uma prumada do 1° ao 6° pavimentos e outra do 7° ao 10° pavimentos), para as caixas de distribuição (CM-17) localizadas nos pavimentos e delas para os medidores individuais dos apartamentos (CM-2), localizados nos respectivos pavimentos (*shaft* elétrico), que fazem a leitura do consumo de cada unidade individualmente.

Dos medidores, a corrente elétrica se dirige aos quadros de distribuição de circuitos (QDC's). No seu apartamento, o QDC localiza-se na cozinha. Na área comum existem dois QDCs: um no *hall* do elevador do 1° subsolo (QDC-C1) e outro no *hall* do elevador do 1° pavimento (QDC-2). O QDC-C1 controla os circuitos da iluminação de emergência, da bomba de recalque, da bomba de proteção e combate a incêndio, etc.

e alimenta o QDC-C2. O QDC-C2 controla a central de CFTV, a central de interfone, o elevador, o portão eletrônico, etc.

O QDC é o quadro que contém os disjuntores. Estes são dispositivos que protegem os condutores contra a sobrecarga, desligando automaticamente o circuito. Podem também ser usados para ligar e desligar os circuitos manualmente, caso seja necessário algum tipo de manutenção.

Sua unidade possui uma instalação independente que é constituída por diversos elementos, tais como: tomadas de energia, para ligação de eletrodomésticos normalmente utilizados; tomadas especiais de energia para ligação de máquinas domésticas, como máquina de lavar roupa, microondas e chuveiro elétrico; pontos de iluminação para ligação de lâmpadas e luminárias; interruptores para acionamento dos pontos de iluminação; quadro elétrico de proteção para controlar as sobrecargas dos circuitos. Para conhecer melhor e ver a localização das tomadas especiais e quadros, consulte o capítulo Desenhos.

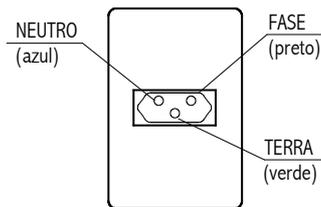
Desde de dezembro de 1997, é obrigatório no Brasil o uso do DR para todas as instalações elétricas nos circuitos que atendem os seguintes locais: banhos, cozinha, lavanderia e áreas externas. O DR (diferencial residual) é um interruptor automático de segurança que desliga o circuito no qual está instalado caso detecte perda de corrente elétrica de pequena intensidade, que um disjuntor comum não consegue detectar, mas que podem ser fatais se percorrer o corpo humano. No seu apartamento, as tomadas da cozinha (tomadas em geral e as específicas para microondas, máquina de lavar louça, freezer e geladeira), da área de serviço (ferro elétrico e máquina de lavar roupa), dos banheiros e os chuveiros elétricos estão protegidos por DR.

Para proteger os equipamentos, foi instalado nos QDC's o supressor

de surto de tensão – dispositivo que desvia as sobrecargas, funcionando como uma espécie de pára-raios interno. Todas as fases que entram no QDC passam antes por este equipamento, protegendo todo o quadro de surtos de tensão (variações abruptas na tensão fornecida).

As tomadas dos quartos, salas, banheiros, cozinhas e área de serviço estão aterradas, e são 127V. Principalmente na cozinha e área de serviço, existem pontos específicos para ligação de microondas, ferro elétrico, lava-louças e geladeira, que devem ser impreterivelmente obedecidos devido as cargas elevadas destes eletrodomésticos. Existe, em sua unidade, uma tomada especial de 220V localizadas na cozinha e destinada à máquina de lavar louça, além de pontos de força 220V para alimentação dos chuveiros elétricos.

Ilustração da tomada padrão conforme norma NBR 14.136:



Cuidados de uso e manutenção preventiva

- O quadro de distribuição de circuitos foi projetado e executado dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves/disjuntores alterados por outros de diferentes especificações. Para evitar acidentes, não é recomendável abrir furos perto deste quadro;

- Para sua segurança, e para que não ocorram desligamentos não desejados do DR, utilizar somente equipamentos que possuem resistência blindada;
- Evitar contato dos componentes dos sistemas elétricos com água;
- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor atingido se desligará automaticamente. Neste caso, basta religá-lo. Caso ele volte a desligar, significa sobrecarga contínua ou que está ocorrendo um curto em algum aparelho ou no próprio circuito. Neste caso, solicitar o serviço de um profissional habilitado;
- Sempre que for realizar manutenção, limpeza, reaperto nas instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito ou, na dúvida, o disjuntor geral;
- Em caso de incêndio, desligue o disjuntor geral do quadro de distribuição;
- Evitar sobrecarregar os circuitos elétricos para além das cargas previstas;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das tomadas;
- Nunca ligar aparelhos diretamente nos quadros de luz;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelhos, tampas de quadros, etc.) somente com pano seco.

Dicas

- É fácil calcular o consumo mensal de qualquer equipamento elétrico. No exemplo a seguir, foi usado como referência um modelo de chuveiro com 4.000 W de potência e uso diário de 30 minutos (= 0,5 h). Veja como calcular:

- Potência(W) x horas por dia x dias por mês / dividido por 1.000
= consumo mensal / kws

- 4.000W X 0,5 X 30 / 1.000 = 60 kws

Desta forma, é possível ter uma noção da média de consumo do equipamento no total da conta de luz;

Eletrodomésticos	Potência
Lâmpada incandescente	60 a 100W
Lâmpada fluorescente	16W
Chuveiro elétrico	4800W
Televisão	70 a 400W
Geladeira	300W
Freezer	700W
Ferro elétrico	2500W
Lavadora de roupas	1000W
Secador de cabelos	300 a 2000W
Lavadora de pratos	2000W
Forno de microondas	1000W

- Manter limpas luminárias e lâmpadas ajuda na reflexão correta da luz e evita a falsa sensação de que a iluminação está fraca. Para limpá-los, aguarde até que estejam frios. Retire as luminárias e lave-as com água e sabão neutro. Já na limpeza das lâmpadas, passe apenas um pano úmido e macio;
- Ao substituir as lâmpadas incandescentes pelas fluorescentes é preciso ficar atento. Certifique-se de que você está comprando um

produto de qualidade. As lâmpadas fluorescentes, assim como os aparelhos elétricos, possuem o Selo do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica (Procel), concedido aos equipamentos que apresentam os melhores índices de eficiência energética. Outro fator importante é verificar a equivalência em watts das lâmpadas. Substitua corretamente uma pela outra sem perder a qualidade na iluminação. Veja na tabela:

Equivalência de Lâmpadas		
Lâmpadas Incand. (uso resid.)	Lâmpadas Fluorescentes	
	Compactas ou tubulares	Circulares
40 Watts	11 Watts	—
60 Watts	15 Watts	15 Watts
100 Watts	24 ou 25 Watts	20 Watts
200 Watts	—	40 Watts

- Utilize somente lâmpadas 127 ou 220 volts, compatíveis com a voltagem da rede elétrica de seu edifício. Lâmpadas de voltagem menor do que a da rede duram menos e queimam com mais facilidade. Troque sempre que possível as incandescentes pelas fluorescentes. Para se ter uma idéia, uma lâmpada fluorescente (tubular, compacta ou circular) de 15 a 40 watts iluminam tanto quanto uma incandescente de 60 watts. Elas iluminam melhor, duram mais e gastam menos energia;
- Não devem ser utilizados “tês” ou “benjamins” (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada), pois eles também provocam sobrecargas;

- Chuveiros elétricos não devem funcionar com pouca água, pois poderão ocorrer super aquecimentos e sobrecargas na instalação. Estes equipamentos devem, sempre, possuir resistência blindada.

Eventualmente, poderão ocorrer alguns problemas nas instalações elétricas de sua unidade. Alguns deles e os procedimentos para suas resoluções estão relacionados a seguir.

1. Parte da instalação não funciona

- Verificar no quadro de distribuição se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo, ligá-lo;
- Se ele voltar a desarmar, deve ser solicitada a assistência de um técnico especializado, pois há possibilidade de várias ocorrências:
 - a) Poderá existir algum curto-circuito em eletrodoméstico ligado ao circuito e será necessária a sua identificação e a sua retirada;
 - b) O circuito poderá estar sobrecarregado com aparelhos cujas características de potência sejam superiores às previstas no projeto;
 - c) Poderá existir algum curto-circuito na instalação e será necessário o reparo deste circuito;
 - d) O disjuntor poderá estar com defeito e será necessária a sua substituição por outro equivalente.
- Poderá estar ocorrendo a falta de energia em uma fase no QDC ou no medidor, o que impossibilitará o funcionamento de parte da instalação. Verificar onde ocorre a falta;
- Se localizada antes do medidor ou no mesmo, somente a concessionária de energia elétrica terá condições de resolver o problema, após a sua solicitação.

2. Os disjuntores do QDC estão desarmando com frequência

- Verificar se há aquecimento do QDC e a existência de conexões frouxas, que constituem fonte de calor, afetando a capacidade dos disjuntores. Um simples reaperto de conexões resolverá o problema;
- Diversos circuitos poderão estar sobrecarregados com aparelhos de potências superiores às previstas no projeto;
- Verificar se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau funcionamento interno, devendo o mesmo ser substituído;
- Os chuveiros elétricos quando funcionam com pouca saída de água tendem a aquecer a instalação, provocando sobrecarga. Estes aparelhos devem ter sempre resistência blindada, para evitar fugas de corrente.

3. O disjuntor geral do QDC está desarmando

- Poderá haver falha no isolamento da fiação (curto-circuito), provocando fuga de corrente para terra;
- Neste caso, deve ser identificado qual o circuito com a falha. Para isso, todos os disjuntores devem ser desligados e ligados, um a um, até que se descubra qual provoca o desarme do disjuntor geral;
- Poderá existir um problema em um aparelho ligado ao circuito, ou na própria fiação, ou, ainda, uma sobrecarga no disjuntor geral (a carga total poderá estar excedendo a capacidade do disjuntor).

Atenção

Quando um disjuntor ou fusível atua, desligando algum circuito ou instalação inteira, a causa pode ser uma sobrecarga ou um curto. Desligamentos frequentes são sinal de sobrecarga. Por isso, nunca troque seus disjuntores ou fusíveis por outros de maior corrente (maior amperagem) simplesmente. Como regra, a troca de um disjuntor ou fusível por outro de maior corrente requer, antes, a troca dos fios e cabos elétricos por outros de maior bitola (seção).

Da mesma forma, nunca desative ou remova a chave automática de proteção contra choques elétricos (dispositivo DR), mesmo em caso de desligamentos sem causa aparente. Se os desligamentos forem frequentes e, principalmente, se as tentativas de religar a chave não tiverem êxito, isso significa, muito provavelmente, que a instalação elétrica apresenta anomalias internas somente identificáveis por profissionais qualificados. A desativação ou remoção da chave significa a eliminação de medida protetora contra choques elétricos e implica riscos de morte para os usuários da instalação.

INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA

Descrições e usos

É o conjunto de tubulações e equipamentos, aparentes ou embutidos nas paredes, destinados ao transporte de água servidas, água pluvial e esgoto na edificação, servindo assim para o abastecimento de todas as áreas providas de vasos sanitários e cubas, como banhos, cozinha, área de serviço etc. Seu projeto foi elaborado de acordo com as normas técnicas brasileiras da ABNT. Na cidade de Belo Horizonte, a

concessionária responsável pelo abastecimento de água é a COPASA.

O sistema hidráulico do edifício é constituído basicamente dos seguintes subsistemas e componentes:

- Água fria, constituída por: ponto de água (ponto que alimenta todas as louças como lavatório, máquina de lavar roupa etc.); prumadas de água (tubulações principais que trazem a água do reservatório superior); ramais de distribuição de água (tubulações secundárias alimentadoras dos diversos pontos, nos cômodos apropriados);
- Esgoto, constituídos por: ponto de esgoto (ponto por onde são liberados os esgotos dos pontos que alimentam as louças, além dos ralos secos e sifonados); prumadas coletoras de esgoto (tubulações principais que conduzem o esgoto até as saídas do edifício). Os vasos sanitários e os ralos sifonados de banheiros são ligados às “colunas de esgoto”. Os tanques, as máquinas de lavar e os ralos de áreas de serviço são ligados às “colunas de espuma”. As pias de cozinhas são ligadas às “colunas de gordura”;
- Água pluvial, que são não apenas as águas de chuva, mas também as águas servidas (provenientes de lavagem de pisos ou veículos, por exemplo), que normalmente são coletadas pelas redes pluviais, constituídos por: prumadas de águas pluviais (tubulações principais que trazem a água coletada na cobertura, ralos das varandas e as águas servidas, para as saídas do edifício);
- Ralos: todos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior causando entupimentos;
- Ralos sifonados e sifões: possuem “fecho hidráulico”, que consiste numa pequena cortina de água, que evita o retorno do mau cheiro;

- Registros de pressão: válvulas destinadas à regulagem da vazão de água ou fechamento completo da mesma nos pontos de utilização (lavatórios, pias, tanques, chuveiros etc.);
- Registros de gaveta: válvulas de fecho para instalação hidráulica predial, destinadas a interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal;
- Shafts: vãos verticais por onde passam tubulações (em geral, as prumadas). Foram criados com a finalidade de facilitar a manutenção do sistema hidráulico, afastando a necessidade de quebra de paredes e revestimentos para tal.

O sistema de instalação de água fria se origina no ponto de abastecimento da COPASA, passando pelo hidrômetro instalado no muro lateral direito de divisa do lote, na área jardinada, onde é medido o consumo total do edifício. Do hidrômetro, a água segue para o banheiro da guarita, para as torneiras da área comum e para os três reservatórios inferiores, cada um com capacidade para 10.000 litros.

Do reservatório inferior, a água é bombeada através de um conjunto de duas motobombas (uma é reserva) para o reservatório superior, cuja capacidade total é de 49.000 litros, sendo 37.000 litros para consumo, divididos em dois septos. Do reservatório superior a água segue para o barrilete, onde há um registro de gaveta, cuja função é interromper o fluxo de água para dar manutenção ou limpeza na rede hidráulica.

A partir do barrilete a água segue para distribuir aos diversos pontos de alimentação pelo edifício através das prumadas e ramais.

Os apartamentos possuem previsão para instalação, às expensas do condomínio, de hidrômetros para medição individual de água, localizados no *hall* do respectivo pavimento. Após a instalação dos hidrômetros, o funcionário da COPASA fará a leitura somente do hidrômetro geral. Caberá ao síndico ou funcionário do edifício fazer a leitura dos medidores dos apartamentos e repassar os valores aos moradores.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- As caixas acopladas foram reguladas quando da entrega da sua unidade. Se perceber um vazamento constante de água dentro da bacia sem que a mesma tenha sido acionada, promova uma revisão na sua regulagem. Caso contrário o desperdício de água será considerável;
- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimento, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental etc.;
- Nunca jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios, jogue-os diretamente no lixo;
- Após um longo período sem uso, é recomendável jogar água limpa em ralos, sifões e vasos, para evitar mau cheiro proveniente da rede de esgoto, devido à escorva do fecho hídrico;
- Não deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba de aço inox das pias de cozinha;
- Não aperte em demasia as torneiras de sua unidade, pois pode causar danos às buchas de vedação interna;
- É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar o retorno da espuma da máquina de lavar;

- Caso o proprietário opte por instalar a ducha higiênica (existe previsão para tal nos banhos social e suíte), manter seu registro próprio fechado enquanto não é utilizado;
- Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças, tanques e pias, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos etc.) e jogando água afim de se manter o fecho hidrico nos ralos sifonados evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto;
- Verificar a cada 3 anos as gaxetas, anéis o'ring e a estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamentos;
- Verificar, periodicamente, o funcionamento das bombas de recalque;
- Limpe e verifique a regulagem do mecanismo de descarga periodicamente;
- Substitua periodicamente os vedantes das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a boa vedação e evitar vazamentos;
- Limpar os filtros conforme orientação dos fabricantes;
- A cada seis meses, efetuar limpeza dos reservatórios por empresa especializada, ou quando ocorrer indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável pela COPASA;
- As caixas de esgoto e águas pluviais devem ser limpas a cada 90 dias, ou quando for detectada alguma obstrução, e também deve ser feita a eventual manutenção do seu revestimento impermeável;
- Limpar, a cada 3 meses, as caixas de gordura;
- A cada 6 meses, efetuar manutenção preventiva nas bombas de recalque.

Legenda:

R1: Registro geral para colunas de apartamentos finais 01 e 02

R2: Registro geral para colunas de apartamentos finais 03 e 04

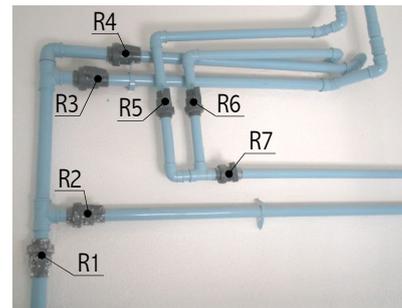
R3: Registro de saída de água fria da caixa 01

R4: Registro de saída de água fria da caixa 02

R5: Registro de limpeza da caixa 02

R6: Registro de limpeza da caixa 01

R7: Registro geral de limpeza das duas caixas



Dicas

- No caso de algum vazamento em tubulação, a primeira providência a ser tomada é o fechamento do registro geral do sanitário ou da dependência que está ocorrendo o vazamento, ou então do medidor no *hall*. Feito isso, chame a empresa responsável pela manutenção;
- Quando se ausentar por um determinado período, certifique-se que o registro geral, localizado no medidor no *hall*, está fechado, pois um pequeno vazamento poderá acarretar sérios danos a sua unidade;
- No caso de algum vazamento em seu teto, solicite ao proprietário da unidade acima que evite usar a dependência em que está ocorrendo o vazamento, e em seguida chame empresa responsável pela manutenção.

INSTALAÇÃO DE INTERFONIA

Descrições e usos

No condomínio, foi instalado um sistema de comunicação interna, por meio de interfones, cuja central encontra-se na guarita. O sistema é composto de aparelhos nos apartamentos e na área comum, central de interfonia e painel externo.

Este sistema permite contato entre apartamentos, guarita e pavimento de uso comum que possui o aparelho de interfone. Também permite o acionamento da abertura dos portões de entrada de pedestres (“porteiro eletrônico”).

No seu apartamento o aparelho de interfone localiza-se na cozinha. Na área comum existe aparelho no espaço *gourmet*.

A integridade dos aparelhos de interfone no interior das unidades é da responsabilidade dos seus usuários. O condomínio se responsabilizará pela integridade do sistema de interfonia (painel externo, central e cabeamento) e qualidade do fornecimento de sinal até a caixa de entrada em cada unidade.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Não utilizar solventes ou detergentes na higienização dos aparelhos de interfone;
- Na limpeza do aparelho de interfone, tomar cuidado para não jogar água diretamente sobre ele;
- Ao desligar o interfone, verificar se o mesmo encontra-se bem encaixado em sua base.

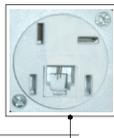
A tabela a seguir mostra como utilizar o sistema de interfonia.

Função	Discar
Ligar para a portaria	94
Ligar para outro apartamento	Nº do apto.
Atender chamada em espera (após ouvir o “bip”)	Flash + # 12
Retornar a ligação para chamada original	Flash + #14
Retorno (se ocupado ou se não atende)	Flash + #70
Pega-Trote (identificador)	# 17 ou # 18
Ligar para porteiro eletrônico	91
Abrir fechadura (se já falando com o porteiro eletrônico)	**
Despertador	# 609 hh mm 1 (ativa) # 609 * (desativa)

INSTALAÇÃO DE TELEFONIA

Descrições e usos

As instalações telefônicas foram executadas conforme normas internacionais, e o projeto aprovado pela concessionária. Os pontos telefônicos são do tipo padrão Telebrás ou padrão Telebrás com RJ-11.



No apartamento é possível a ligação de duas linhas de telefone. Foram previstos dois pontos de telefone na sala e um ponto em cada dormitório.

Na área comum há um ponto de telefone na guarita.

A entrada do cabeamento de telefonia da concessionária se dá através da caixa R2, localizada no passeio. Dessa caixa a fiação segue para o DG de telefonia. O DG de telefonia (caixa de entrada das linhas telefônicas) localiza-se no shaft do hall do elevador do 1º subsolo. Dele são distribuídos os pontos dos apartamentos e do condomínio (guarita) através de caixas de passagem localizadas no hall do elevador de cada pavimento.

Todo o cabeamento, a fiação e as respectivas tomadas para a ligação já estão executados. É necessário, somente, solicitar à concessionária a linha e a instalação do aparelho.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Após a ligação da linha telefônica, verificar se todas as tomadas de telefone estão funcionando. Caso alguma não funcionar, durante o prazo de garantia, entrar em contato com a construtora;

- Não molhar as caixas de passagem e do DG de telefonia, durante a limpeza;
- Para conexão, utilizar somente fios e ferramentas adequadas. Não cortar nem fazer emendas nos cabos. Eles perderão sua característica de transmissão de sinais;
- Promover inspeção preventiva anualmente nas instalações telefônicas, por técnico habilitado ou empresa especializada, a fim de se garantir o seu perfeito funcionamento.

Dicas

- Defeitos detectados da caixa de entrada das linhas telefônicas na edificação para o exterior desta são de responsabilidade da concessionária;
- Defeitos detectados no trecho compreendido entre a caixa de entrada das linhas telefônicas e as caixas de distribuição dos pares pelos diversos pavimentos são de responsabilidade do Condomínio;
- Defeitos detectados no interior da unidade e, fora desta, em eletrodutos que conduzam somente fiação do uso exclusivo da unidade, são de responsabilidade de seu usuário;
- Em caso de defeito, deve haver, inicialmente, consulta à concessionária.

LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS

Descrições e usos

Sua unidade possui louças e metais sanitários de qualidade e em conformidade com as normas técnicas.

Para a ver a especificação das mesmas, consulte a Tabela dos Materiais de Acabamento no capítulo Tabelas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Proceder à limpeza das louças sanitárias apenas com pano úmido, sabão neutro e desinfetante;
- Cromados e metais sanitários devem ser limpos com água e sabão neutro. Qualquer outro produto químico pode acarretar a remoção da película protetora, ocasionando a sua oxidação;
- Fazer uma limpeza periódica dos aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;
- Não utilizar na limpeza abrasivos, esponja de aço ou similares;
- Durante o manuseio de torneiras e registros não se deve forçá-los, pois isso pode danificar as suas vedações internas e provocar vazamentos;
- Não utilizar torneiras ou registros como apoio ou cabide;
- Evitar batidas nos tubos flexíveis que alimentam os lavatórios e as caixas acopladas aos vasos sanitários, pois são peças sensíveis e as batidas podem ocasionar vazamentos;
- Não utilizar qualquer aparelho sanitário como apoio, pois ele pode quebrar e causar ferimentos graves;
- Todos os vasos sanitários possuem caixa acoplada com regulagem de fluxo de água. Caso seja necessário realizar algum reparo nesse sentido, chamar a assistência técnica do fabricante;

- Para evitar entupimentos, não jogar nos vasos sanitários absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, cotonetes, preservativos, grampos ou outros objetos;
- Para prevenir o entupimento ou mesmo desentupir pias e lavatórios, usar apenas o desentupidor de borracha, não utilizando materiais à base de soda cáustica, arames ou ferramentas não apropriadas. Caso não consiga resultado, chamar um profissional habilitado ou empresa especializada;
- Em caso de substituição ou instalação de torneiras, lavatórios, bacias e chuveiros, o registro que abastece aquele ponto deve ser fechado. Não abrir até a recolocação da peça, a fim de evitar vazamentos.

Dicas

A seguir são mostrados alguns procedimentos práticos de manutenção. Caso as providências não sejam suficientes, procure um profissional capacitado ou firma especializada.

Para desentupir a pia:

- Encher a pia de água e, utilizando luvas de borracha, colocar o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima. Observar se ele está totalmente submerso;
- Quando a água começar a descer, continuar a movimentar o desentupidor, deixando a torneira aberta;
- Se a água não descer, tentar com a mão ou com auxílio de uma chave inglesa, desatarraxar o copo do sifão, tomando o cuidado de colocar um balde embaixo para a água cair. Neste copo ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento;

- Tentar desobstruir o ralo da pia, de baixo para cima. Algumas vezes, os resíduos se localizam neste trecho do encanamento;
- Colocar o copo retirado do sifão. Nunca jogue produtos a base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto;
- Depois do serviço pronto, abrir a torneira e deixar correr água em abundância, para limpar bem.

Para consertar a torneira que está vazando:

- Retirar a tampa/ botão (quando houver) da cruzeta com a mão;
- Utilizando uma chave de fenda, desrosquear o parafuso que prende a cruzeta;
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosquear a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação;
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosquear o mecanismo de vedação do corpo e o substituir por um novo.

Para regular a caixa de descarga acoplada da bacia sanitária:

- Com cuidado, abrir e retirar a tampa da caixa acoplada;
- Com ajuda de um alicate, rosquear a bóia, deixando-a mais firme para que, quando a caixa estiver cheia, não permitir que a água transborde pelo ladrão;
- Caso a caixa acoplada continue desregulada, será necessário a troca da bóia. Para tanto, deve-se desrosquear a bóia e levar em um depósito de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova. Com a nova bóia em mãos, encaixar e rosquear exatamente no local de onde a antiga foi retirada.

PAISAGISMO

Descrições e usos

O condomínio possui área ajardinada com paisagismo que, além de embelezá-lo, auxilia na permeabilidade do solo.

Sua composição buscou adequar a vegetação ao projeto arquitetônico, às condições do local e de sua utilização.

Havendo a necessidade, ou o desejo, de modificações, devem ser escolhidas plantas que também se adequem àquelas condições e que não possuam raízes agressivas ou profundas que poderão danificar partes da estrutura, das instalações e do sistema de impermeabilização.

Os ralos e o sistema de drenagem foram calculados para atender as captações das áreas em que estão situados. Para que não haja sobrecargas, transbordamentos e acúmulo de água, devem ser mantidos limpos, desobstruídos e em perfeito estado de funcionamento.

A irrigação dos jardins é manual. O condomínio deverá comprar os equipamentos de jardinagem, inclusive as mangueiras para irrigação.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Independente da frequência, as plantas devem ser regadas pela manhã bem cedo ou à tarde, evitando-se os períodos de maior intensidade de sol;
- Ao regar, não usar jato forte de água diretamente nas plantas. Utilizar bico aspersor;
- Eliminar ervas daninhas e pragas e substituir espécies mortas ou doentes;

- Nos serviços de manutenção de jardins tomar cuidado na utilização de ferramentas pontiagudas ou perfurantes, para não causar danos ao sistema de impermeabilização;
- Tomar precauções na utilização e no manuseio de herbicidas, fungicidas, fertilizantes e demais produtos semelhantes, para que não haja contaminação do solo, do ar ou da água, que possam trazer prejuízos à saúde das pessoas e ao meio ambiente;
- Evitar transitar sobre os jardins;
- É recomendável, para a manutenção e a conservação de jardins e canteiros, a contratação de empresa ou profissional especializados.

PINTURA

Descrições e usos

As pinturas servem como acabamento final das vedações e podem ser aplicadas diretamente sobre o reboco, massa corrida, texturas, concreto, fibro-cimento, gesso e superfícies internas de massa corrida. Servindo como proteção, proporcionando uniformidade às superfícies, além de conforto e beleza.

Na sua unidade e no edifício foram utilizadas pintura látex, acrílica e texturizada.

A tinta látex é um produto de altíssima qualidade, com ótima cobertura e rendimento. Fácil de aplicar, é indicada para alvenaria interna e externa, tendo sempre um acabamento fosco ou aveludado.

A tinta acrílica apresenta alta durabilidade e resistência, além de ótima cobertura e rendimento. É ideal para os mais diversos tipos de superfícies internas e externas. Ela apresenta aparência se semi-brilho ou fosca. É um produto de fácil aplicação, baixo respingamento, ótima cobertura, resistência a intempéries e excelente alastramento.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para limpar pequenas manchas, utilizar pano branco, umedecido com pequena quantidade de sabão neutro, esfregando o menos possível;
- Com o tempo, devido à exposição à luz e à poluição, a pintura escurece um pouco. Havendo necessidade de retoques, toda a parede, ou todo o cômodo, deverá ser repintada, para que não apareçam diferenças de tonalidade;
- Nunca utilizar álcool ou detergentes e jamais utilizar esponjas ásperas, buchas de palhas de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Evitar o acúmulo de água e também o contato de produtos químicos de limpeza, principalmente produtos ácidos;
- Evitar que objetos, como móveis e eletrodomésticos em geral, fiquem encostados nas superfícies pintadas;
- Evitar a incidência de raios solares diretamente sobre as superfícies, colocando nas aberturas de janelas (principalmente), sempre que possível, anteparos como cortinas, venezianas etc., com a finalidade de garantir a coloração.

PISO LAMINADO

Descrições e usos

Laminado de madeira é um piso de alta resistência, desenvolvido para o revestimento de interiores. É uma excelente alternativa aos pisos convencionais, carpetes, madeiras e outros, o que o torna ideal para obras de construção civil em geral.

O laminado foi utilizado nos dormitórios do apartamentos, ver especificação completa na Tabela dos Materiais de Acabamento, no capítulo Tabelas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para a limpeza, deve-se usar aspirador de pó (exceto aspiradores com tubo de sucção raspando no piso) ou vassoura de cerdas macias e um pano úmido bem torcido na solução de água e sabão neutro ou produtos domésticos de limpeza isentos de cera ou silicone;
- Eventualmente (uma vez por semana), a limpeza poderá ser feita diluindo uma ou duas tampas de qualquer produto à base de amoníaco, cloro ou detergente neutro em um litro d'água. Molhar o pano nesta mistura, torcer bem e aplicar sobre o piso;
- Nunca utilizar material cortante ou abrasivo, cera ou enceradeiras elétricas, esponja de aço, lixa, sapóleos ou produtos à base de silicone;
- Não se deve lavar o piso com água abundante nem usar máquina de limpeza;
- Proteger o piso contra chuvas e água proveniente de faxinas. O piso laminado de madeira é resistente à água, mas não à prova d'água. Caso o piso se encontre molhado, seque-o imediatamente.

Dicas

Recomenda-se o uso de capachos nas entradas diretas da rua e revestimentos sintéticos nas mobílias pesadas e rodízios nas que têm deslocamento frequente para evitar riscos no piso.

Para limpeza de manchas de difícil remoção, utilize a tabela a seguir.

PRODUTOS	RECOMEND.	MOTIVO
Água e sabão líquido neutro	Sim	Limpeza geral (tinta látex)
Água e detergente neutro	Sim	Limpeza geral (suco de uva, vinho, café, refrigerante, batom)
Base de amoníaco	Sim	Limpeza geral (3 colheres por litro de água)
Solvente à base de Toluol	Sim	Mancha de ceras, graxas, verniz, resíduo de cola
Álcool	Sim	Manchas de tinta de caneta, mercúrio, resíduo de cola
Acetona	Sim	Esmalte de unhas
Aguarraz, thinner, querosene*	Sim	Tinta, verniz e graxa
Hipoclorito de sódio puro (água sanitária)	Não	Não aconselhável; pode manchar se não for removido imediatamente
Cera	Não	Mancha e engordura
Sapóleos	Não	Abrasivo e risca
Palha de aço	Não	Abrasivo e risca

*Produto gorduroso. Após a remoção das manchas, utilizar pano em solução de água e sabão líquido neutro, para remover a gordura.

REJUNTE

Descrições e usos

Rejunte é o material utilizado para dar acabamento às juntas de revestimentos cerâmicos e de pedras naturais (mármore, granito, etc.). O objetivo da aplicação de rejunte é proporcionar a estanqueidade e o acabamento final dos revestimentos utilizados em paredes e pisos, sejam eles internos ou externos. Para cada tipo de revestimento, existe um rejunte adequado a ser utilizado. Fatores como cor do revestimento e local de aplicação (interno, externo, condições ambientais, etc.) influenciam na escolha do rejunte.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Em ambientes com revestimento rejuntado, evite o uso de produtos ácidos e corrosivos (soda cáustica, ácido muriático etc.) e de vassouras de cerdas duras. Esses produtos poderão danificar o rejuntamento;
- Para limpeza dos pisos e paredes com revestimentos rejuntados, faça uso de pano ou esponja macia umedecida em solução de sabão neutro. Não utilize objetos cortantes, perfurantes ou pontiagudos para auxiliar a limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso. Evite também máquinas de alta pressão e palhas ou esponjas de aço;
- Anualmente, deverá ser feita uma vistoria no rejuntamento em geral, a fim de detectar eventuais falhas e desgastes. A vistoria deve ser feita por profissional especializado;
- Em caso de haver necessidade de retocar o rejuntamento, contrate profissional especializado e utilize material adequado.

REVESTIMENTO EM ARGAMASSA OU GESSO

Descrições e usos

Os revestimentos em argamassa ou gesso possibilitam a regularização das superfícies de paredes e teto. Podem receber diversos tipos de acabamentos finais ou podem servir como base para outros tipos de revestimento.

Além de uniformizar o acabamento das paredes e teto, os revestimentos em argamassa e gesso auxiliam na proteção desses elementos contra ação de agentes agressivos de toda ordem.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Utilize buchas, parafusos e pregos adequados para a superfície quando da fixação de objetos nas paredes e tetos;
- Evite bater as portas. Isso pode provocar rachaduras nas paredes;
- Ao instalar móveis ou painéis em paredes externas que possam gerar espaços confinados entre estas e aqueles, possibilite a ventilação do espaço gerado para evitar o surgimento de mofo ou bolores;
- Repinte as paredes e tetos a cada três anos ou sempre que necessário.

SALA DE GINÁSTICA

Descrições e usos

A sala de ginástica Centauro Residence foi projetada e executada para proporcionar conforto e eficiência para a prática de atividades físicas. Localizada no 1º pavimento, a sala foi entregue equipada com aparelhos e acessórios usualmente utilizados.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- O acesso de crianças deve ser controlado, uma vez que os equipamentos de ginástica foram projetados, em sua forma e peso, para o uso por adultos e que seu manuseio pode oferecer risco às crianças;
- Manuseie os equipamentos de forma cuidadosa e com atenção;
- Observe os cuidados de uso e manutenção dos equipamentos de ginástica, conforme instruções dos fabricantes;
- É sempre aconselhável o acompanhamento de um profissional da área de saúde para prática correta de exercícios.

SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA

Descrições e usos

É um sistema que destina-se a proteger a estrutura do edifício contra efeitos das descargas atmosféricas que ocorrem em dias de tempestade. O sistema é constituído por terminal aéreo (captador - para-raio tipo Franklin), instalado na parte mais alta da edificação,

cordoalha de cobre NU (cabo de descida) para escoamento do raio, caixas de equalização (localizadas no 2º subsolo e no 4º pavimento) e malha de terra, constituída de hastes de cobre enterradas no solo. Os raios provenientes de descargas atmosféricas, captados pelo terminal aéreo, são conduzidos pela gaiola de Faraday, até serem dissipados no terreno natural.

Toda a estrutura da edificação, o sistema de telefonia e a energia elétrica etc. estão aterrados.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Nenhum outro sistema (como, por exemplo, o de antenas) ou construção (volume) poderá ser instalado acima da cota do captador ou sem a devida conexão com o SPDA;
- Caso o condomínio faça alguma modificação ou acréscimo, a nova estrutura deverá ser interligada ao sistema de para-raios;
- Nunca se aproxime dos elementos que compõem o sistema e das áreas onde estão instalados em momentos que antecedem chuvas ou nos períodos em que elas estiverem ocorrendo;
- O sistema de proteção não tem a finalidade de proteger aparelhos elétricos e eletrônicos. Para isso, recomenda-se o uso de dispositivos de proteção contra surtos, dimensionados para cada equipamento;
- Quando detectadas quaisquer avarias ou problemas, o pára-raios deverá ser imediatamente reparado ou substituído;
- Periodicamente deverão ser efetuados testes de continuidade elétrica das estruturas. Nos testes, o resultado das resistências medidas deverão ser inferiores a 1Ω . As medições deverão ser efetuadas entre o topo e a base dos pilares de descida e também entre suas armaduras, para que se possa averiguar a continuidade através

de vigas e lajes (conforme o anexo “E” da NBR 5419);

- O sistema deverá sofrer inspeção preventiva anual e sempre que for atingido por descargas atmosféricas por empresa especializada, verificando a integridade dele e as características necessárias ao seu bom desempenho.

SISTEMA DE SEGURANÇA

Descrições e usos

O sistema de segurança visa a proteger o edifício de uma possível invasão de fora para dentro.

No condomínio foi instalado Circuito Fechado de TV (CFTV), composto por câmeras instaladas em áreas estratégicas, como no hall dos elevadores dos dois subsolos e do 1º pavimento e próximo aos portões de acesso ao condomínio (veículos e pedestres).

A segurança predial é monitorada por um computador instalado na guarita, o qual reúne as informações deste sistema.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para limpeza dos equipamentos, utilize flanela limpa e seca ou ligeiramente umedecida. Não use água, evitando assim danos à parte elétrica do sistema;
- Não esbarre nas câmeras;
- Não coloque objetos que possam reduzir a área de foco das câmeras. No caso das câmeras externas deve haver cuidado especial com folhagens e árvores que possam obstruir o foco das mesmas;
- Revise os componentes do CFTV com empresa especializada anualmente;

- Em caso de qualquer tipo de defeito ou mau funcionamento, entre em contato com a empresa fornecedora do sistema (verificar a Tabela de Fornecedores e Assistência Técnica, no capítulo Tabelas). Assistência técnica e/ou manutenção executada por terceiro poderá ocasionar perda total da garantia.

TELHADOS E CALHAS PLUVIAIS

Descrições e usos

Partes do pavimento de cobertura do edifício e da garagem são protegidas por telhado em telhas de fibrocimento. As áreas cobertas pelos telhados não são impermeabilizadas. Assim sendo, estas áreas não poderão ficar sujeitas à entrada de águas. Para tal, as telhas foram montadas com inclinações, transpasses e ferragens recomendadas pelo fabricante.

As calhas, os ralos e as tubulações de escoamento foram dimensionadas para dar vazão às chuvas de intensidades habitualmente registradas nesta cidade.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- É de suma importância que a integridade das telhas e de suas ferragens seja verificada após a ocorrência de grandes períodos de intempéries e que as calhas e os ralos sejam mantidos limpos e desobstruídos;
- Anualmente, deve-se promover uma revisão nos telhados e descidas de águas pluviais;
- O acesso de prestadores de serviços de manutenção aos telhados deve ser controlado, preferencialmente, um funcionário do condomínio deverá acompanhar os serviços.



GARANTIAS

GARANTIA

O termo de garantia é um instrumento legal e contratual estabelecido entre a Construtora e o proprietário que prevê as responsabilidades, os direitos e os deveres de cada uma das partes diante de defeitos ou irregularidades, além de prazos de garantia e do período de vida útil esperado para a edificação, seus sistemas construtivos e componentes. Estabelece, também, as inspeções a serem realizadas para a perfeita conservação e durabilidade da edificação, conforme prevê a NBR 5674:99 - Manutenção de Edificações - Procedimento (ABNT).

Com a entrega das chaves, será efetuada a vistoria da unidade verificando se há vícios aparentes de construção. Ao final da vistoria, será entregue o Guia do Proprietário e assinado o Termo de Responsabilidade do Proprietário.

O início de garantia para prazos aqui fixados deverá ser considerado a partir da assinatura do Termo de Responsabilidade do Proprietário ou do Auto de Conclusão do Empreendimento, valendo o que ocorrer em primeiro lugar.

O Código de Defesa do Consumidor - CDC - prevê um prazo máximo de 30 dias para saneamento dos vícios aparentes ou ocultos que comprometam a qualidade do bem fornecido ao consumidor, sob pena, na construção civil, de substituição do produto ou nova execução dos serviços.

Nos contratos de empreitada, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo,

ou seja, ocorrências que possam causar ameaça à integridade física de pessoas.

O Código de Proteção e Defesa do Consumidor estabeleceu uma relação entre fornecedores e consumidores no setor da construção civil. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

De acordo com o CDC, são apresentados no quadro a seguir os prazos para reclamação do proprietário por vícios aparentes e ocultos. Ressaltamos que a pretensão à reparação pelos danos causados por produtos e serviços prescreve em cinco anos.

Tipo de vício	Prazo de reclamação	Início do prazo
Aparente	90 dias	Inicia-se a partir da entrega do imóvel
Oculto	90 dias	Inicia-se a partir do momento em que fica evidenciado o vício oculto

Os prazos de garantia conferidos aos materiais, componentes e equipamentos nas edificações obedecem, usualmente, às concessões possíveis diante das leis naturais, das coisas disponíveis, dos processos construtivos em vigor, das destinações e dos demais objetos peculiares do cenário.

São responsabilidades da Construtora

- Fornecimento do Guia do Proprietário, que tem como objetivo o esclarecimento do uso correto da edificação, de modo a atender às expectativas previstas de durabilidade e desempenho durante sua vida útil;
- Fornecimento do termo de garantia constando os prazos de garantia e manutenções preventivas a serem feitas na unidade, visando a minimização de custos com a manutenção corretiva;
- Prestação do serviço de assistência técnica, desde que dentro dos prazos de garantia e realizadas todas as manutenções previstas, reparando, sem ônus, os vícios ocultos e aparentes dos serviços, respeitados os prazos legais para reclamação;
- Prestação do Serviço de Atendimento ao Cliente (SAC) para orientações e esclarecimentos dúvidas referentes às revisões e manutenções preventivas e garantia.

Para entrar em contato com o SAC da Tetum Engenharia, ligue para o número (31) 3236-2717 (atendimento de segunda a sexta-feira, de 8h as 12h e de 13h as 18h), e/ ou envie uma mensagem através do correio eletrônico sac@somattos.com.br.

São responsabilidades do proprietário

- Cumprir as instruções de uso e efetuar a manutenção preventiva do imóvel conforme as orientações constantes neste Guia;
- Ser o responsável pela realização da manutenção preventiva de sua unidade, e co-responsável pela manutenção preventiva do conjunto da edificação;
- Contratar empresa ou profissional qualificado e credenciado pela Construtora para execução dos serviços de manutenção preventiva e inspeções;
- Permitir o acesso do profissional credenciado pela Construtora, para proceder às vistorias técnicas necessárias;
- No caso de revenda, o proprietário se obriga a entregar os documentos, manuais correspondentes do seu imóvel, incluindo o Guia do Proprietário, ao novo condômino;
- Cumprir os prazos previstos no CDC para a comunicação de vícios construtivos.
- Solicitar o Serviço de Assistência Técnica da Construtora quando necessário;
- Manter atualizado o Guia do Proprietário quando da realização de modificações na edificação;
- Registrar as manutenções e inspeções, constando data e responsável.

Perda de Garantia

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe no Guia, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não e condomínios;
- Se durante o prazo de vigência da garantia não forem tomados os cuidados de uso e realizadas as manutenções rotineiras, por profissional/ empresa habilitados, descritas no manual;
- Se for executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas construtivos, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;

- Se houver danos por mau uso, ou não se respeitar os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
- Se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora às dependências de sua unidade para proceder à vistoria técnica;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou condomínio;
- Danos e defeitos ocasionados pelo desgaste natural das peças e por fenômenos meteorológicos, naturais ou por agressão de agentes químicos e incêndios;
- Se não forem observados os prazos legais para a comunicação do vício ao construtor.

DEFINIÇÕES

- Vícios aparentes: são aqueles de fácil constatação, detectados na vistoria para recebimento do imóvel;
- Vícios ocultos: são aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel e que podem surgir durante a sua utilização regular;
- Manutenção Planejada Preventiva: atividades realizadas durante a vida útil da edificação, de maneira a antecipar-se ao surgimento de defeitos;
- Manutenção Planejada Corretiva: atividades realizadas para recuperar o desempenho perdido;
- Manutenção Não Planejada: definida como o conjunto de atividades realizadas para recuperar o desempenho perdido devido a causas externas não previstas.

TABELA DAS GARANTIAS

SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIF. PELO FABRICANTE *	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Alvenarias estrutural e de vedação							Probl. com a integridade do material
Antena coletiva		Desempenho dos equipamentos		Probl. com a instalação			
Automação de portão		Desempenho dos equipamentos		Probl. com a instalação			
Estruturas de alumínio	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas				Probl. c/a inst. ou desemp. dos materiais		
	Perfis de alumínio, fixadores e revestim. em painel de alumínio	Amassados, riscados ou manchados					Probl. com a integridade do material
	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)				Problemas de vedação e funcionamento		

SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIF. PELO FABRICANTE *	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Esquadrias de madeira	Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas			Empenamento ou descolamento	Problemas de vedação e funcionamento		
Esquadrias e peças metálicas	Perfis e fixadores: amassados, riscados ou manchados			Perfis e fixadores: oxidação e fixação	Roldana, fechos e articulações: desempenho e funcionamento Perfis e fixadores: vedação e funcionamento		
Estrutura de concreto				Integridade física superficial do concreto (brocas e vazios)	Revestimento Hidrofugantes e pinturas superficiais das estruturas		Segurança, solidez e estabilidade global, integridade física superficial do concreto no tocante à formação de estalactites e estalagmites

SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIF. PELO FABRICANTE *	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Ferragens das esquadrias	Maçanetas, fechos e articulações (itens sujeitos ao desgaste natural) amassados, riscados ou manchados			Acabamento soltando, problemas de funcionamento e desempenho do material (falhas de fabricação)			
Forro de gesso	Quebrados, trincados ou manchados			Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Iluminação automática		Desempenho dos equipam.		Problema com a instalação			
Iluminação de emergência		Desempenho dos equipam.		Problema com a instalação			
Impermeabilização							Estanqueidade
Instalações de combate a incêndio	Quebrados, trincados ou manchados			Desempenho dos equipamentos			

SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIF. PELO FABRICANTE *	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Instalações elétricas	Espelhos danificados ou mal colocados			Desempenho do material e probl. com a instalação			
Instalações de gás	Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes			Problemas com a instalação e vedação			Problemas com a integridade do material
Instalações hidrossanitárias	Fissuras, riscos, quebrados			Probl. com a instalação, vedação e funcionamento			Danos causados devido à movimentação ou acomodação da estrutura
Junta de dilatação		Pintura elastomérica, apoio flexível e o mastique		Execução e aderência			
Louças sanitárias	Quebras, fissuras, riscas e manchas			Problema com a instalação, vedação e funcionamento		Falha de vedação	
Caixas e válvulas de descarga	Quebras, fissuras, riscas e manchas, defeito do equipamento (mau desempenho)			Problema de instalação	Falha de vedação		

SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIF. PELO FABRICANTE *	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Instalação de interfonia		Desempenho do equipam.		Problema de instalação			
Instalação de telefonia		Desempenho do equipam.		Problema de instalação			
Metais sanitários	Defeito do equipamento (mau desempenho)			Problema de instalação	Falha de vedação		
Motobomba		Desempenho do equipam.		Problema de instalação			
Pintura interna e externa	Sujeiras, imperfeições ou acabamento inadequado			Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento			
Piso de madeira	Assoalhos riscados ou manchados			Empenamento, encanoamento, retrações e resina acrílica	Resina de poliuretano		

SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIF. PELO FABRICANTE *	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Revestimento em argamassa decorativa	Trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes			Má aderência – Para ambiente agressivo		Estanqueidade das fachadas	Má aderência – Para ambiente pouco agressivo
Revestimentos cerâmicos	Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes				Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo que não por mau uso	Estanqueidade das fachadas	
Revestimentos em pedra	Manchamentos causados por produtos, peças quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento				Peças soltas ou desgaste excessivo que não por uso inadequado		
Sistema de cobertura				Instalação das calhas e rufos		Estanqueidade das telhas	Integridade do engradamento e das telhas metálicas e de alumínio

SISTEMAS	PRAZOS						
	NO ATO DA ENTREGA	ESPECIF. PELO FABRICANTE *	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas		Desempenho do equipamento		Problema com a instalação			
Sistema de segurança		Desemp. do equipamento		Problema com a instalação			
Vidros	Peças quebradas, trincadas, riscadas ou manchadas			Problema com a instalação, guarnições e acessórios			

(*) Especificado pelo Fabricante – entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos certificados de garantia específicos de cada material ou equipamento entregues, ou 6 meses (o que for maior).

NOTA 1: Nesta tabela constam os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns.

NOTA 2: No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão válidos.

NOTA 3: Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir da data da CERTIDÃO de HABITE-SE (Auto de Conclusão) do Imóvel

MANUTENÇÕES

A manutenção tem por objetivo preservar ou recuperar as condições adequadas da edificação, para o uso e o desempenho previstos em seus projetos. A sua realização de forma correta prolongará o valor do bem imóvel. Sendo desejo de todos a edificação sadia e valorizada, a manutenção com qualidade exigirá prioridade e acuidade da Administração do Condomínio.

Nela estarão incluídos todos os serviços de prevenção ou de correção da perda de desempenho, decorrentes de deteriorações, ou de atualizações nas necessidades de seu usuários.

Nas atividades relativas à manutenção de edificações, devem ser priorizados os aspectos relacionados com a segurança, a saúde e a higiene de seus usuários.

A programação dos serviços de manutenção será estabelecida a partir de um diagnóstico técnico, que considerará relatórios de vistorias, solicitações e reclamações de usuários. Serão também considerados a durabilidade esperada de materiais e componentes, os padrões de manutenção exigidos, a escala de prioridades e a disponibilidade financeira.

O planejamento do sistema de manutenção deverá ter início por uma vistoria geral das condições da edificação.

Vistorias

Vistorias devem ser realizadas por profissionais independentes (consultores), ou por empresas de consultoria em engenharia, em condições tais de transparência, que assegurem aos contratantes não decorrerem vantagens para aqueles em virtude de seus pareceres. As instalações mecânicas e especiais deverão ser vistoriadas pelos órgãos competentes.

Após a última vistoria da construtora, no 5º ano de entrega desta edificação, é recomendável que o Condomínio contrate vistorias gerais em intervalos que não excedam a 5 anos.

Manutenção Preventiva e Corretiva

Os materiais não são eternos. São sujeitos a desgastes pelo uso, pelo decorrer do tempo, pela exposição a variações de temperatura e de umidade, por vibrações, por impactos e por agressões diversas.

Constantemente e periodicamente, deverão ser inspecionados, conservados, mantidos, protegidos, repostos ou submetidos à ação que couber para a restituição da condição de coisa nova, para atingir a finalidade proposta, com eficiência.

Alguns dos comportamentos dos materiais, ou de suas aplicações dentro de uma construção, já são de domínio geral. Na tabela apresentada a seguir, foram relacionados alguns desses materiais, os procedimentos adequados e a periodicidade recomendada. A indiferença ao comportamento dos materiais e de suas aplicações será prejudicial aos mesmos ou a materiais e aplicações vizinhas ou relacionadas e à própria edificação.

PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES

SISTEMA CONSTRUTIVO / TEMPO	6 meses	1 ano	1 ano e meio	2 anos	2 anos e meio	3 anos	3 anos e meio	4 anos	4 anos e meio	5 anos	Após 5 anos
Alvenarias estrut. e de vedação	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A cada 4 anos								
Antena coletiva	<input checked="" type="checkbox"/>	A cada 2 anos									
Automação de portões	<input checked="" type="checkbox"/>	A cada 2 anos									
Esquadrias de alumínio	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A cada 2 anos								
Esquadrias de madeira	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A cada 2 anos								
Esquadrias metálicas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A cada 2 anos								
Estrutura de concreto	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A cada ano								
Ferragens das esquadrias	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A cada 1 ano								
Forro de gesso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A cada 2 anos
Iluminação automática	<input checked="" type="checkbox"/>	A cada 2 anos									
Iluminação de emergência	A cada mês										A cada mês
Impermeabilização	<input checked="" type="checkbox"/>	A cada 2 anos									
Inst. de comb. a incêndio	A cada mês										A cada mês
Instalação elétrica	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A cada 2 anos								

SISTEMA CONSTRUTIVO / TEMPO	6 meses	1 ano	1 ano e meio	2 anos	2 anos e meio	3 anos	3 anos e meio	4 anos	4 anos e meio	5 anos	Após 5 anos
Instalação de gás	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 6 meses
Instalação hidrossanitária	□	■	□	■	□	■	□	■	□	■	A cada ano
Louças sanitárias	■	■	■	■	□	■	□	■	□	■	A cada 2 anos
Caixas e válvulas de descarga	■	■	■	■	□	■	□	■	□	■	A cada 2 anos
Instalação de interfonia	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 2 anos
Instalação telefônica	□	■	□	■	□	■	□	■	□	■	A cada 2 anos
Junta de dilatação nas fachadas	□	■	□	■	□	■	□	■	□	■	A cada ano
Metais sanitários	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 2 anos
Motobombas	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 6 meses
Pintura externa / interna	□	□	□	■	□	□	□	■	□	□	A cada 2 anos
Pisos de madeira	□	□	□	■	□	□	□	■	□	□	A cada 2 anos
Revest. em argamassa decorativa	□	□	□	■	□	□	□	■	□	□	A cada 2 anos
Revestimentos cerâmicos	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 2 anos
Revestimentos em pedra	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 2 anos
Sistema de cobertura	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A cada 6 meses

SISTEMA CONSTRUTIVO / TEMPO	6 meses	1 ano	1 ano e meio	2 anos	2 anos e meio	3 anos	3 anos e meio	4 anos	4 anos e meio	5 anos	Após 5 anos
Sistema de proteção - SPDA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A cada 2 anos								
Sistema de segurança	<input checked="" type="checkbox"/>	A cada 2 anos									
Vidros	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A cada 2 anos								

OBS.: É indispensável a consulta ao capítulo Orientações Gerais para obter informações detalhadas.



TABELAS

TABELA DOS MATERIAIS DE ACABAMENTO – APARTAMENTO TIPO

AMBIENTES	PISO/ RODAPÉ/ BANCADA	PAREDE/ MUROS	TETO
ÁREA SOCIAL			
SALA ESTAR	Piso e rodapé: Cerâmica marca Delta, modelo Duragres Impero, dim. 43x43cm.	Parede: Pintura acrílica marca Peg Pinte, cor branca.	Teto: Pintura acrílica marca Peg Pinte, cor branca.
VARANDA	Piso e rodapé: Cerâmica marca Delta, modelo Duragres Impero, dim. 43x43cm.	Parede: Pintura acrílica marca Peg Pinte, cor branca.	Teto: Pintura acrílica marca Peg Pinte, cor branca.
ÁREA ÍNTIMA			
CIRCULAÇÃO INTERNA	Piso e rodapé: Cerâmica marca Delta, modelo Duragres Impero, dim. 43x43cm.	Parede: Pintura acrílica marca Peg Pinte, cor branca.	Teto: Pintura látex marca Residencce, cor Branco Neve.
SUÍTE/ QUARTOS	Piso e rodapé: Laminado de madeira marca Durafloor, linha Life, cor Tauari.	Parede: Pintura acrílica marca Peg Pinte, cor branca.	Teto: Pintura acrílica marca Peg Pinte, cor branca.
LAVABO	Piso e rodapé: Cerâmica marca Delta, modelo Duragres Impero, dim. 43x43cm. Bancada: Mármore Branco.	Parede: Pintura acrílica marca Peg Pinte, cor branca.	Teto: Pintura acrílica marca Peg Pinte, cor branca.
BANHO SOCIAL	Piso: Cerâmica marca Delta, modelo Duragres Impero, dim. 43x43cm. Bancada suíte: Mármore Branco.	Parede: Azulejo marca Delta, modelo Beta, dim. 40x30cm.	Teto: Forro de gesso com pintura acrílica marca Peg Pinte, cor branca.
BANHO SUÍTE			
ÁREA SERVIÇO			
COZINHA	Piso: Cerâmica marca Delta, modelo Ártico, dim. 43x43cm. Bancada: Granito Ocre Itabira.	Parede: Azulejo marca Delta, modelo Mont Blanc, dim. 36x36cm.	Teto: Pintura acrílica marca Peg Pinte, cor branca.
ÁREA DE SERVIÇO	Piso: Cerâmica marca Delta, modelo Ártico, dim. 43x43cm.	Parede: Azulejo marca Delta, modelo Mont Blanc, dim. 36x36cm.	Teto: Pintura acrílica marca Peg Pinte, cor branca.

REJUNTE/ MASSA PLÁSTICA/ ARGAMASSA

MATERIAL	PISO/PAREDE
Cerâmica e azulejos Delta modelos Ártico, Beta e Mont Blanc	Rejunte cor branca da Valemassa.
Cerâmica Delta, Duragres Impero	Rejunte cor bege da Valemassa.
Granito Ocre Itabira	Rejunte cor Marron Café da Fixar Rejuntas e Argamassas.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

AMBIENTES	LOUÇAS	METAIS
LAVABO	Cuba oval de embutir marca Celite, modelo L761, cor branca, dim. 490x325mm.	Acabamentos para registro marca Deca. Torneira para lavatório bica alta marca MF, modelo 1196 C40.
BANHO SOCIAL	Bacia com caixa acoplada marca Celite, modelo Fit.	Acabamentos para registro marca Deca.
BANHO SUÍTE	Bacia com caixa acoplada marca Celite, modelo Fit. Cuba oval de embutir marca Celite, modelo L761, cor branca.	Acabamentos para registro marca Deca. Torneira para lavatório bica alta marca MF, modelo 1196 C40.
COZINHA	Cuba em aço inox marca Tecnocuba, ref. nº2.	Acabamentos para registro marca Deca. Torneira para cozinha de mesa marca MF, modelo 1167 C40.
ÁREA DE SERVIÇO	Tanque em mármore sintético, dim. 50x55cm.	Acabamentos para registro marca Deca. Torneira marca Talita, cod. 1153 C33 CR.

ESQUADRIAS DE MADEIRA		
AMBIENTES	PORTAS	FERRAGENS
PORTAS EM GERAL	Portas em laminado (tipo Duratree) padrão Tauari, da Madepal.	Ferragens marca Arouca.
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO/ METALON		
AMBIENTES	PORTAS E JANELAS	VIDRO
SALA/ VARANDA	Esquadrias em alumínio anodizado natural da Aluglass.	Porta varanda com vidro laminado, incolor, esp. 4mm.
SUÍTE/ QUARTOS	Esquadrias em alumínio anodizado natural da SBA.	Janelas com vidro comum, incolor, esp. 4mm.
BANHOS	Esquadrias em alumínio anodizado natural da SBA.	Janelas com vidro miniboreal, esp. 4mm.
COZINHA	Esquadrias em alumínio anodizado natural da SBA.	Janelas com vidro comum, incolor, esp. 4mm.
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS		
ACABAMENTO ELÉTRICO	Tomadas e interruptores marca Mec-tronic, cor branca.	

TABELA DE FORNECEDORES E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

DESCRIÇÃO	EMPRESA	TELEFONES	SITES/ E-MAIL	ATENDIMENTO AO CONSUMIDOR
Antena Coletiva	Netcom Telecomunicações Ltda.	(31) 3334-4939	www.netcomline.com.br netcom@netcomline.com.br	-
Bomba de Recalque	Casa das Bombas Bh Ltda.	(31) 3324-7388	-	-
Cerâmicas, porcelanatos e azulejos em geral	Delta Ind. Cer. S/A	(19) 3522-3700	www.deltaceramica.com.br	-
	Cerâmica Strufaldi Ltda. GLM Representações	(31) 9950-3245 Paulo Martins	-	-
Cubas de aço inox	Romano Acabamentos (marca Tecnocuba)	(31) 3912-3333	www.tecnocuba.com.br	-
Elevadores	Atlas Schindler	(31) 3219-7311 Fernando	www.atlas.schindler.com	0800 055 1918
Equipamentos de combate a incêndio	Casa Ferreira Gonçalves Ltda.	(31) 3071-2222 Marco Aurélio	www.cfg.com.br	
Esquadrias de alumínio e vidro (varanda)	Aluglass	(31) 3476-2543	-	-
Esquadrias de alumínio e vidro	SBA	(32) 3222-5666 (32) 3222-5667	-	-
Esquadrias de madeira (portas)	Madepal	(31) 3526-1000 Luiz Antônio	www.madepal.com.br	-
Ferragens	Arouca Fechaduras	(11) 2714-5800	www.arouca.com.br	0800 16 16 11

DESCRIÇÃO	EMPRESA	TELEFONES	SITES/ E-MAIL	ATENDIMENTO AO CONSUMIDOR
Forro de gesso/ Gesso liso	Cal Gesso Ltda.	(31) 3450-2185 Geraldo	-	-
Guia do Proprietário	Guiare – Orientações ao Proprietário	(31) 3297-8522	www.guiare.com contato@guiare.com	-
Impermeabilização	Inácio	(31) 9983-4185	-	-
Interfone	Netcom Telecomunicações Ltda.	(31) 3334-4939	www.netcomline.com.br netcom@netcomline.com.br	-
Instalação de gás	SHV Gás - Supergasbras	-	www.shvgas.com.br	0800 704 3433
Instalações Elétricas	Somattos Engenharia	(31) 3236-2700	www.somattos.com.br	-
Instalações Hidráulicas	Intecc - Inst. Técnica Carvalho Costa Ltda.	(31) 3476-6806 (31) 9242-1923 Rildo	intecc@click21.com.br	-
Irrigação	Irrigação e Cia	(31) 3288-3091	-	-
Laminado de madeira	Duratex S.A.	(11) 4588-2200	www.duratex.com.br	0800 055 7474
Louças e metais sanitários	Celite (louças)	(11) 3378-4600	www.celite.com.br	0800 7011 300
	Metais Talita (metais)	(44) 3425-2623	www.talitametais.com.br	-

DESCRIÇÃO	EMPRESA	TELEFONES	SITES/ E-MAIL	ATENDIMENTO AO CONSUMIDOR
Pinturas em geral (execução)	Somattos Engenharia	(31) 3236-2700	www.somattos.com.br	-
Pintura texturizada (material)	Face-Color Tintas & Revestimentos	(31) 3674-8111	www.facecolor.com.br tintas@facecolor.com.br	-
Pinturas (execução garagem e aptos do 5º ao 8º andar)	Temalta Construções Ltda.	(31) 3456-2322	-	-
Portão Eletrônico	Netcom Telecomunicações Ltda.	(31) 3334-4939	www.netcomline.com.br netcom@netcomline.com.br	-
Porta corta-fogo	Hidrocenter Materiais Hidráulicos Ltda.	(21) 2589-4322	www.hidrocenterltda.com.br	-
Rejuntas/ argamassas	Valemassa Ind. e Com. de Argamassas Ltda.	(31) 3825-5000	www.valemix.com.br	-
	Aciflex do Brasil Ltda.	(31) 3393-2488	www.aciflex.com.br	-
	Fixar Rejuntas e Argamassas	(31) 3394-2667 (31) 3394-3331	www.apliquefixar.com.br	-
Sistema pára-raios	Paraeng Proteção Atmosférica Ltda.	(31) 3394-7433	paraeng@veloxmail.com.br	-
Sistema de Segurança	Netcom Telecomunicações Ltda.	(31) 3334-4939	www.netcomline.com.br netcom@netcomline.com.br	-
Tanque em mármore sintético (área serv.)	Linha Maxxi Nobre	(31) 3369-2200	-	-

DESCRIÇÃO	EMPRESA	TELEFONES	SITES/ E-MAIL	ATENDIMENTO AO CONSUMIDOR
Telhado da garagem em amianto	Magnoser	(31) 3333-1505 Nereu	-	-
Vidro da Guarita	Vidrar/ Blindado - Vidros de Segurança Ltda.	(31) 3442-7044	vidrarblindado@terra.com.br	-
Vidro da Varanda	Divinal Vidros	(31)2103-9633	http://divinalvidros.com.br/	-

TABELA DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

PROJETOS	EMPRESA	ENDEREÇO / TELEFONE / E-MAIL	RESPONSÁVEL TÉCNICO / CREA
ESTRUTURAL	RKS Engenharia de Estruturas Ltda.	End.: Rua Lauro Linhares, nº 589 Ático - Sala 3 Florianópolis/ Santa Catarina Tel.: (48) 3333-3200 Site: www.rks.com.br	CREA: SC - 42475-5
ARQUITETÔNICO/ EXECUTIVO	Mário Lúcio Silveira de Queiroz		R.T.: Mário Lúcio Silveira de Queiroz CREA: 44.076/D-MG
ELÉTRICO/ SPDA/ TELEFONIA/ CEMIG	WI – Projetos e Instalações Ltda.	End.: Rua São Roque, nº 271/101 Bairro Caraça – Belo Horizonte/ MG CEP: 31140-170 Tel.: (31) 3425-2684/ 9979-5488 E-mail: wiprojetos@terra.com.br	R.T.: Wagner Vilaça Alonso CREA: 56013/D
HIDRÁULICO	Projetos Rosária Queiroz	End.: Rua Aimorés, nº 462 – Sl. 115 Bairro Funcionários – Belo Horizonte/ MG CEP: 30140-070 Tel.: (31) 3273-3220 E-mail: rosariaqueiroz@terra.com.br	R.T.: Rosária de Lourdes Queiroz CREA: 24350/D

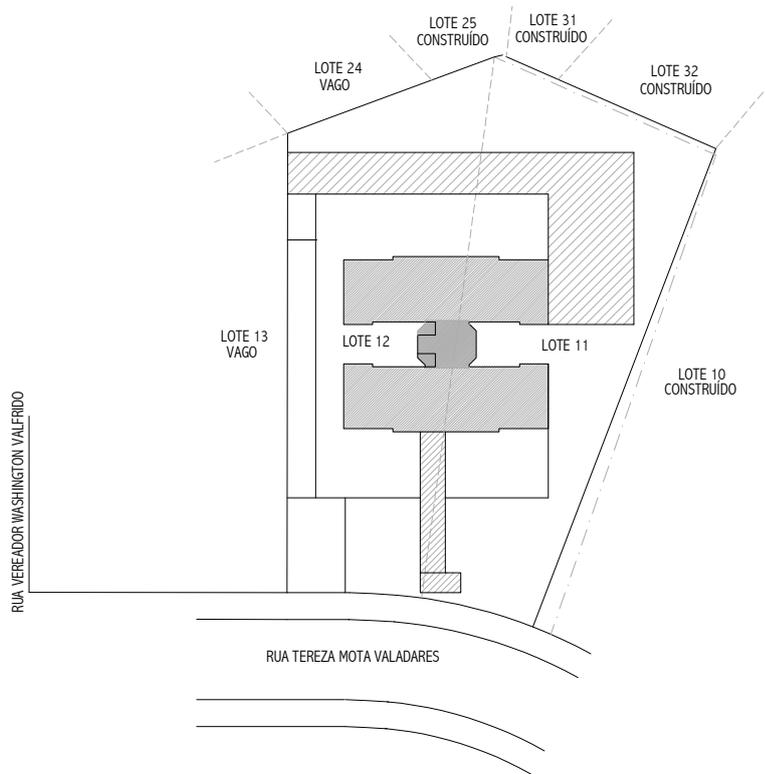
PROJETOS	EMPRESA	ENDEREÇO / TELEFONE / E-MAIL	RESPONSÁVEL TÉCNICO / CREA
PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	Abadia Projeto de Combate a Incêndio	Tel.: (31) 3284-2415 E-mail: abadia@executivetower.com.br	R.T.: Alisson Ricardo Fonseca Teixeira CREA: 90.975/D-MG
EXECUÇÃO OBRA	Somattos Engenharia	End.: Rua Sergipe, nº 324 Bairro Funcionários – Belo Horizonte/ MG Tel.: (31) 3236-2700 Site: www.somattos.com.br	R.T.: Bernardo Impellizieri Sa Matos CREA: 0082679-D/MG



DESENHOS

DESENHO ARQUITETÔNICO

SITUAÇÃO



DESENHO ARQUITETÔNICO

2º SUBSOLO

LEGENDA:

- PILARES ESTRUTURAIS
- PAREDES EM ALVENARIA
(para furar consulte os demais desenhos)
- ▨ SHAFT INSTALAÇÕES NO HALL
- RESERVATÓRIO INFERIOR DE ÁGUA FRIA

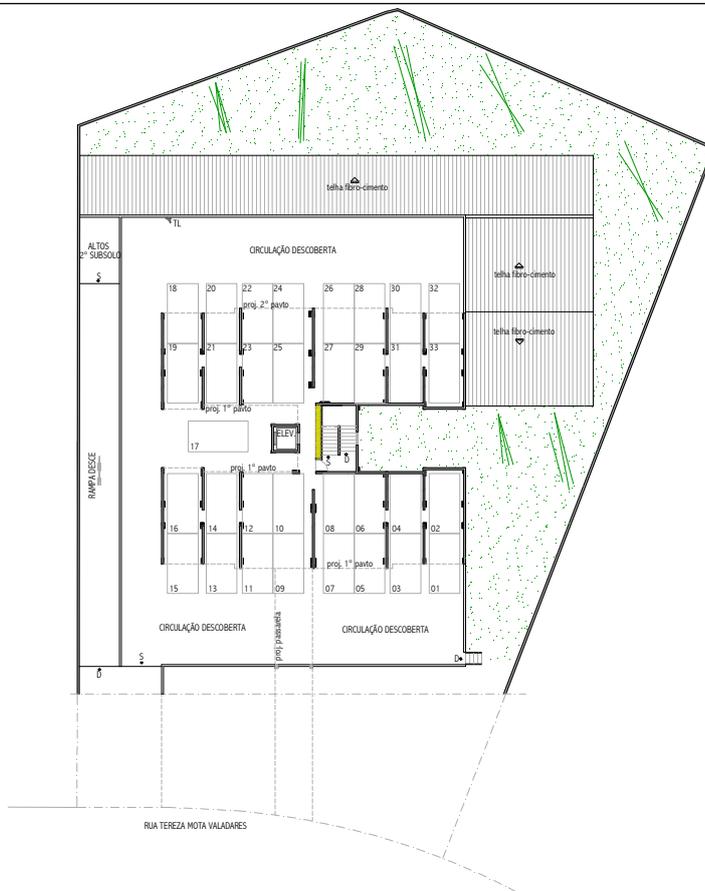


DESENHO ARQUITETÔNICO

1º SUBSOLO

LEGENDA:

- PILARES ESTRUTURAIS
- PAREDES EM ALVENARIA
(para furar consulte os demais desenhos)
- ▨ SHAFT INSTALAÇÕES NO HALL

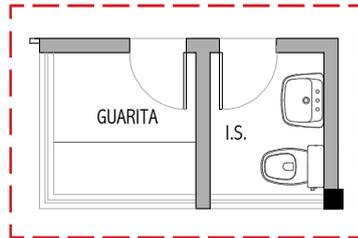


DESENHO ARQUITETÔNICO

1º PAVIMENTO - ENTRADA, PILOTIS E APTO 104

LEGENDA:

- PILARES ESTRUTURAIS
- PAREDES EM ALVENARIA
(para furar consulte os demais desenhos)
- ☐ CENTRAL DE GÁS

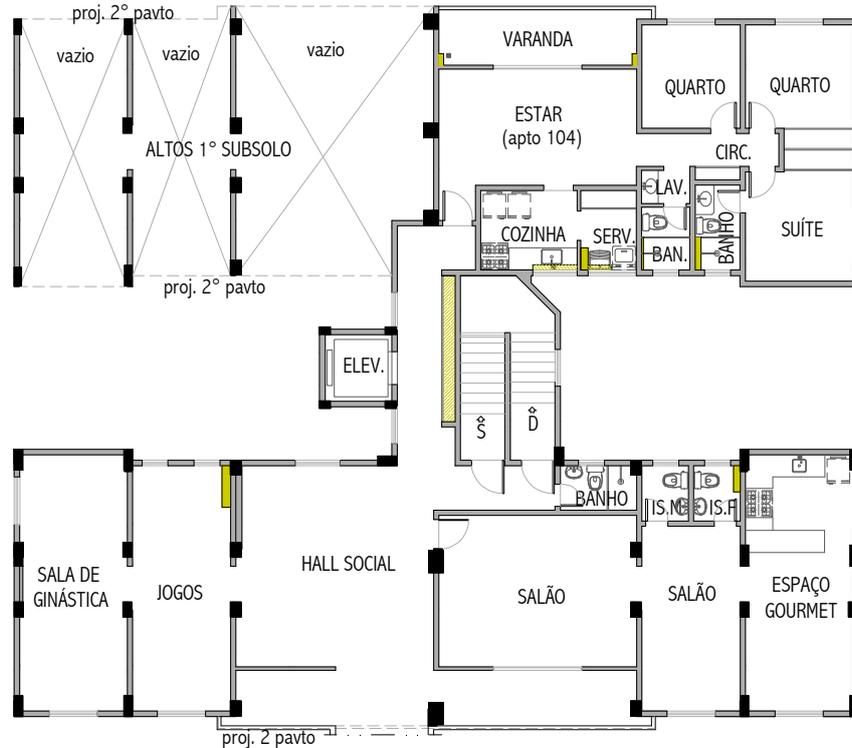


DESENHO ARQUITETÔNICO

1º PAVIMENTO - ENTRADA, PILOTIS E APTO 104

LEGENDA:

- PILARES ESTRUTURAIS
 - PAREDES EM ALVENARIA
(para furar consulte os demais desenhos)
 - ▨ SHAFT INSTALAÇÕES NO HALL
 - PRUMADAS HIDROSSANITÁRIAS EMBUTIDAS
(não furar nessa região)
 - ▨ ENCHIMENTO NA PAREDE DO TANQUE E DA PIA
PARA PASSAGEM DE TUBULAÇÕES (não furar)
- Obs.: A tub. caminha na h=70cm e segue p/ alimentar os pontos de Tanque, m.l.r. e pia



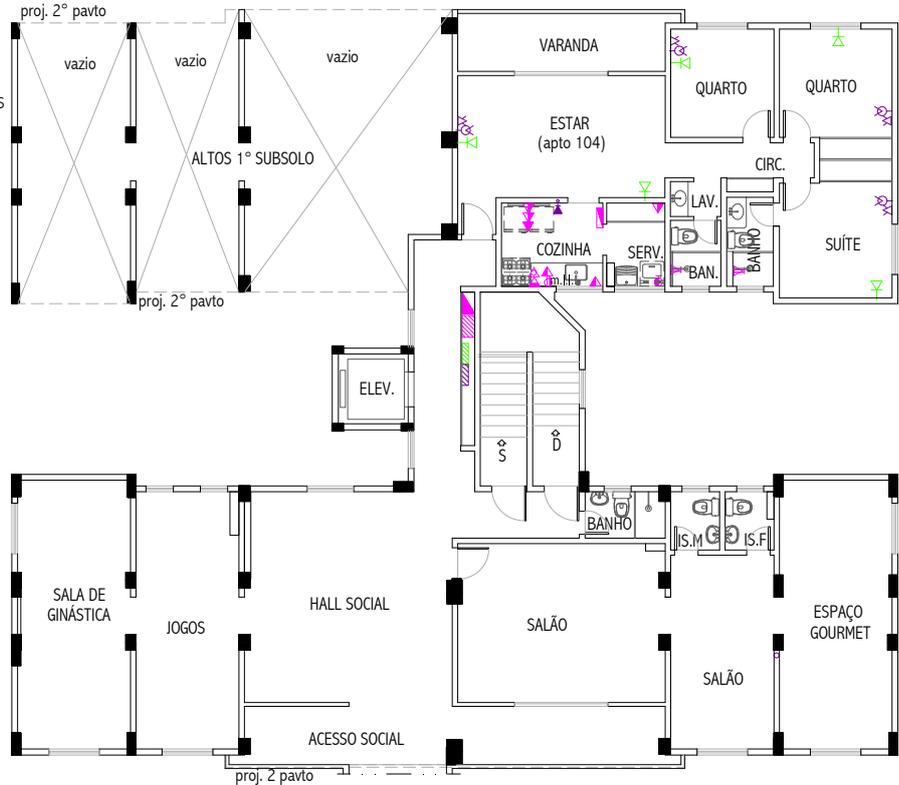
DESENHO INSTALAÇÕES (elétrica/ telefonia/ antena/ tv a cabo/ spda)

1º PAVIMENTO - APTO 104

LEGENDA:

(hall elevadores)

-  CAIXA MEDIDORES DA CEMIG
 -  Q.D.C. PILOTIS
 -  CAIXA DE PASSAGEM DE TELEFONIA
 -  CAIXA DE PASSAGEM ANTENA, INTERFONE E TV A CABO
 -  Q.D.C. DO APARTAMENTO - QUADRO DE DIST. DOS CIRCUITOS
 -  INTERFONE
 -  TOMADA PARA TELEFONE
 -  TOMADA PARA TV A CABO
 -  TOMADA PARA ANTENA COLETIVA
 -  TOMADAS ESPECIAIS NA COZINHA E ÁREA
 -  BAIXA/MÉDIA/ALTA (gel., mco, m.l.r., m.l.l., fogão...)
 -  PONTO PARA CHUVEIRO ELÉTRICO - 220V
- obs.: As Tomadas 220V estarão identificadas



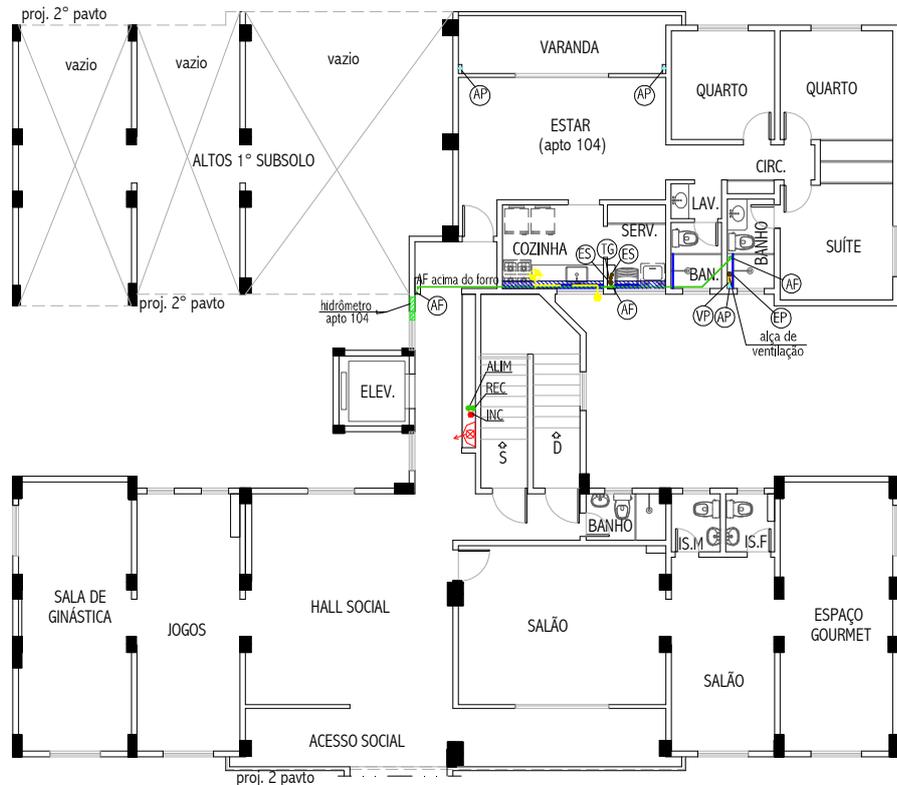
DESENHO INSTALAÇÕES (hidrossanitário/ incêndio/ gás)

1º PAVIMENTO - APTO 104

LEGENDA:

-  HIDRANTE INTERNO
-  PRUMADA DE GÁS EXTERNA NA FACHADA
-  COLUNA DE ÁGUA PLUVIAL - AP
-  COLUNA DE ÁGUA FRIA E RECALQUE - AF/ REC
-  TUBO DE QUEDA P/ ESGOTO PRIMÁRIO (banhos) - EP,
TUBO DE QUEDA P/ ESGOTO SECUNDÁRIO (MLR e TQ) - ES,
TUBO DE QUEDA P/ ESGOTO DE GORDURA (cozinha) - EG
-  COLUNA DE VENTILAÇÃO - VP
-  PONTO DE GÁS - tubo vem externo da fachada
-  TUBULAÇÃO HIDROSSANITÁRIA EMBUTIDA NA PAREDE
(nunca fure os shaft's e os enchimentos na cozinha e área)
-  MOLDURA DE GESSO COM TUBULAÇÃO EMBUTIDA
(não furar nessas regiões)

Obs.: Tubulação de AF sai do hidrômetro no hall passa pelas molduras de gesso no apartamento e desce nos registros para alimentar os pontos de vaso, lavatório, pia...
Acima dos forros dos banhos passam muitas tubulações de AF e E, cuidado ao furar para colocação de luminárias



DESENHO ARQUITETÔNICO

2º AO 10º PAVIMENTO - APTOS

LEGENDA:

- PILARES ESTRUTURAIS
- PAREDES EM ALVENARIA
(para furar consulte os demais desenhos)

▨ SHAFT INSTALAÇÕES NO HALL

▨ PRUMADAS HIDROSSANITÁRIAS EMBUTIDAS
(não furar nessa região)

▨ ENCHIMENTO NA PAREDE DO TANQUE E DA PIA
PARA PASSAGEM DE TUBULAÇÕES (não furar)

Obs.: A tub. caminho na h=70cm e segue p/ alimentar os pontos de Tanque, m.l.r. e pia



DESENHO INSTALAÇÕES (elétrica/ telefonia/ antena/ tv a cabo/ spda)

2º AO 10º PAVIMENTO - APTOS

LEGENDA:

- (hall elevadores)
-  CAIXA MEDIDORES DA CEMIG
 -  CAIXA DE EQUALIZAÇÃO DE PÁRA-RAIOS (apenas no 4º pavto)
 -  CAIXA DE PASSAGEM DE TELEFONIA
 -  CAIXA DE PASSAGEM ANTENA, INTERFONE E TV A CABO
 -  Q.D.C. DO APARTAMENTO - QUADRO DE DIST. DOS CIRCUITOS
 -  INTERFONE
 -  TOMADA PARA TELEFONE
 -  TOMADA PARA TV A CABO
 -  TOMADA PARA ANTENA COLETIVA
 -  TOMADAS ESPECIAIS NA COZINHA E ÁREA
 -  BAIXA/MÉDIA/ALTA (gel., mco, m.l.r., m.l.l., fogão...)
 -  PONTO PARA CHUVEIRO ELÉTRICO - 220V
- obs.: As Tomadas 220V estarão identificadas



DESENHO INSTALAÇÕES (hidrossanitário/ incêndio/ gás)

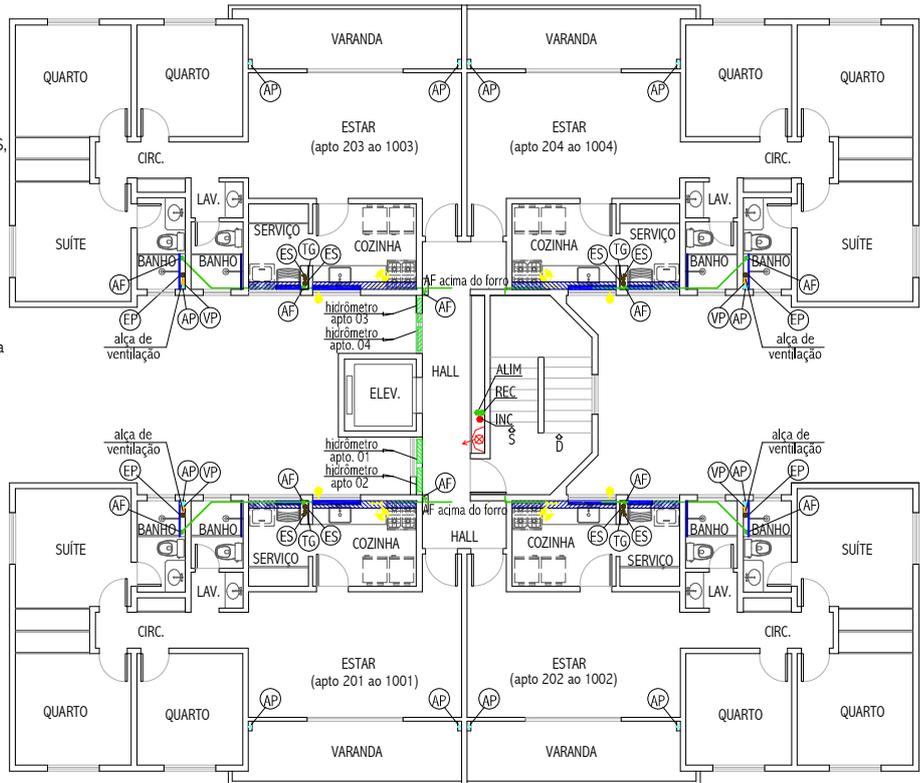
2º AO 10º PAVIMENTO - APTOS

LEGENDA:

-  HIDRANTE INTERNO
-  PRUMADA DE GÁS EXTERNA NA FACHADA
-  COLUNA DE ÁGUA PLUVIAL - AP
-  COLUNA DE ÁGUA FRIA E RECALQUE - AF/ REC
-  TUBO DE QUEDA P/ ESGOTO PRIMÁRIO (banhos) - EP,
TUBO DE QUEDA P/ ESGOTO SECUNDÁRIO (MLR e TQ) - ES,
TUBO DE QUEDA P/ ESGOTO DE GORDURA (cozinha) - EG
-  COLUNA DE VENTILAÇÃO - VP
-  PONTO DE GÁS - tubo vem externo da fachada
-  TUBULAÇÃO HIDROSSANITÁRIA EMBUTIDA NA PAREDE
(nunca fure os shaft's e os enchimentos na cozinha e área)
-  MOLDURA DE GESSO COM TUBULAÇÃO EMBUTIDA
(não furar nessas regiões)

Obs.: Tubulação de AF sai do hidrômetro no hall passa pelas molduras de gesso no apartamento e desce nos registros para alimentar os pontos de vaso, lavatório, pia...

Acima dos forros dos banhos passam muitas tubulações de AF e E, cuidado ao furar para colocação de luminárias





COMPLEMENTAÇÃO

REFORMAS E MODIFICAÇÕES

Embora usualmente entendidos como procedimentos semelhantes, reformas e modificações possuem diferentes significados.

Reforma é o conjunto de obras que substitui, parcialmente, elementos construtivos de uma edificação, como revestimentos de pisos e de paredes, coberturas, esquadrias, equipamentos etc., **sem modificar, sua forma, sua área e/ou sua altura.**

Modificação é o conjunto de obras que substitui, parcial ou totalmente, elementos construtivos de uma edificação, **modificando sua forma, sua área e/ou sua altura.**

Em qualquer dos casos, deve ser consultado o órgão municipal específico, para verificação da necessidade de licença de obras e das exigências para o procedimento pretendido.

Na ausência de mecanismos de proteção mais objetivos, os proprietários e usuários da edificação estarão melhor resguardados se sempre apresentados, pelos pretendentes às modificações, o respectivo anteprojeto (desenhos de caráter preliminar), assinado por profissional legalmente habilitado, para consulta prévia ao Condomínio.

É importante considerar que a edificação foi construída com base em projetos elaborados por profissionais habilitados (inscritos no CREA) e especializados, segundo critérios estabelecidos nas Normas Técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e de acordo com a legislação vigente.

Assim sendo, na ocasião de reformas e/ ou de modificações, devem ser tomadas algumas precauções:

- Modificações em que sejam pretendidas construções ou demolições

de paredes, ou aberturas de vãos, devem ser precedidas dos projetos pertinentes, elaborados por profissionais habilitados;

- A retirada, total ou parcial, de lajes, vigas ou pilares implica em consultas ao construtor e ao autor do projeto da estrutura original, e o serviço somente deverá ser executado mediante projeto de estrutura de profissional habilitado;
- Devem ser observados os limites de sobrecargas estabelecidos no projeto, para a ocupação e a utilização do imóvel. As modificações que resultem em acréscimos ou mudanças de sobrecargas também implicarão em consultas ao construtor, ao projetista da estrutura e execução segundo projeto de profissional habilitado;
- Em caso de necessidade de modificações e instalações em áreas impermeabilizadas, é recomendável consultar a empresa responsável pela execução dos serviços de impermeabilização, para uma assessoria adequada;
- Antes de fazer furações em paredes, devem ser consultados os desenhos das instalações, para que se evite danos às diversas instalações embutidas;
- Na execução de reparos, manutenções ou modificações em instalações de esgoto, não podem ser feitas ligações entre colunas de esgotamento de tipos diferentes;
- O conjunto que atende à distribuição elétrica foi rigorosamente dimensionado e executado para uso dos aparelhos instalados ou previstos em projeto e para os eletrodomésticos comumente usados em instalações residenciais. A alteração dos componentes desse conjunto deve ser precedida dos projetos pertinentes, elaborados por profissionais habilitados;

- Utilizar somente mão-de-obra especializada, com supervisão de profissional legalmente habilitado, nos serviços de reformas ou de modificações.

UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS

A utilização das partes comuns (salão de festas, espaço *gourmet*, sala de ginástica, salão de jogos, circulações, elevador, garagens etc.) deve obedecer ao regulamento interno. Deverão ser estritamente observadas a finalidade e as regras de segurança específicas para cada área.

Os horários e as condições para mudanças também constarão do Regulamento Interno. Os caminhões de mudança não poderão entrar nas garagens, porque as áreas carroçáveis (rampas e pistas) não foram calculadas para estas sobrecargas.

ATUALIZAÇÃO DO GUIA

O conteúdo deste Guia deverá, obrigatoriamente, ser atualizado no caso de modificações em sua unidade e/ou na edificação. Igual procedimento deverá ocorrer com o Guia e os documentos anexos entregues, ao síndico do edifício.

Sendo a atualização do Guia um serviço técnico, esta somente poderá ser elaborada por profissionais legalmente habilitados (engenheiros ou arquitetos).

As versões dos Guias, das discriminações e dos projetos anteriores às atualizações deverão ser arquivadas, com a devida anotação de que foram “substituídas em dd.mm.aaaa”, para compor o histórico da edificação.

O Guia atualizado deverá ser repassado, por ocasião de uma revenda, ao novo titular. Em caso de locação, é recomendável que uma cópia seja fornecida ao novo usuário, e que este procedimento conste do contrato.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A Convenção de Condomínio trata dos direitos e deveres dos proprietários e dos ocupantes do edifício entre si e perante terceiros, e formas de gestão, como assembléias e administração. Ela só não pode mudar o que está estabelecido no Código Civil e na lei 4.591/64. Sendo possível alterá-la com a aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos.

A Convenção de Condomínio não obriga somente os condôminos que a assinaram, obrigará também os que não compareceram, os que adquiriram o imóvel depois de sua instituição e os eventuais futuros ocupantes do imóvel a qualquer título.

Portanto o herdeiro, o promitente comprador, o inquilino, o cessionário etc, também estarão obrigados nos termos da Convenção de Condomínio, embora sequer a conheçam. A obrigatoriedade decorre da própria essência da relação jurídica nas edificações em condomínio e da publicidade presumida, nos termos da lei, em face do registro cartorário.

É que, se o documento encontra-se registrado em cartório, conforme a lei determina, ninguém poderá ignorá-lo ou alegar desconhecê-lo, vez que, sendo público, qualquer do povo terá acesso ao registro de documento.

A Convenção de Condomínio do Centauro Residence foi elaborada nos termos do art. 28 da Lei 4.591, e encontra-se registrada em cartório.

**ESCRITURA PARTICULAR DE DISCRIMINAÇÃO DO CONDOMÍNIO E CONVENÇÃO
"MODUS VIVENDI"**

EDIFÍCIO "CENTAURO RESIDENCE"

SOMATTOS ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Sergipe, nº 324, inscrita no CGC/MF sob o nº 19.167.683/0001-02, por seu diretor Francisco de Assis Rangel Mattos, ao final assinado, sendo única, senhora e legítima proprietária dos imóveis localizados nesta Capital, constituídos pelos lotes 11(once) adquirido conforme escritura pública de compra e venda lavrada às folhas 195, do livro 803-N, do Cartório 10º Ofício de Notas desta Comarca e registrado sob matrícula 37317 no Cartório 1º Ofício de Registro de Imóveis e 12(doze), adquirido conforme escritura pública de compra e venda lavrada às folhas 93, do livro 1572-N, do Cartório 9º Ofício de Notas desta Comarca e registrados sob matrícula 27.239 no Cartório 1º Ofício de Registro de Imóveis, ambos da quadra 13 (treze), com frentes para a Rua Tereza Mota Valadares nº 190, com áreas, limites e confrontações da planta cadastral da cidade, **resolveu construir** nos aludidos imóveis um Condomínio composto de apartamentos residenciais, submetido ao regime de condomínio especial em planos horizontais, nos termos da lei 4.591/64 e demais prescrições legais, as quais obrigarão a todos os proprietários e futuros adquirentes ou ocupantes, a qualquer título, de unidades autônomas do referido edifício, o que faz mediante as seguintes condições:

I - DAS COISAS DE PROPRIEDADE COMUM E EXCLUSIVA DE CADA CONDÔMINO:

ART. 1º - O Condomínio é constituído de uma parte de coisas de propriedade comum, indivisíveis e por si inalienáveis, de domínio de todos os condôminos, e, de outro lado, de coisas de propriedade exclusiva e privativa de cada condômino. Compõe-se a edificação de 01 (um) bloco de apartamentos com 02 (dois) subsolos e 10 (dez) pavimentos, sendo 01 (um) pavimento de pilotis com 01 (um) apartamento tipo, 09 (nove) pavimentos-tipo com 04 (quatro) apartamentos por pavimento totalizando 37 (trinta e sete) apartamentos, possuindo a edificação as seguintes características:

2º Subsolo (Garagem): Elevador, Escada, A.R.S. 41 Vagas de Garagem cobertas e Circunçãoção;
1º Subsolo (Garagem): Elevador, Escada, 33 Vagas de Garagem, sendo 01 vaga descoberta, 16 vagas cobertas, 16 vagas semi-cobertas e Circunçãoção; **1º Pavimento:** Guarita, I.S. Porteiro, Gás, Passarela, Acesso e Hall Social, Salão, Espaço Gourmet, I.S. Masc. e Fem., Jogos, Sala de Ginástica, Banho, Elevador, Escada, 01 (um) apartamento de 03 quartos; **2º ao 10º Pavimento(cada pavimento):** Hall, Elevador, Escada, 04 (quatro) apartamentos tipo de 03 quartos.

Nos Pavimentos acima estão localizadas a Casa de máquinas e a Caixa D'água sucessivamente. A numeração dos apartamentos será a seguinte: **104, 201, 202, 203, 204 a 1.001, 1.002, 1.003 e 1.004.**

Pág. 1

PARÁGRAFO 1º - As coisas de propriedade comum e acessórios, indissoluvelmente vinculadas ao condomínio, são mencionadas no Artigo 3º da Lei 4591 de 16.12.64, especialmente o terreno, as fundações, fachadas, passeios, paredes externas e internas das unidades autônomas e destas mesmas com as partes comuns do prédio, entradas e halls, áreas de iluminação e ventilação, escadas comuns, depósito de lixo, corredores e encanamentos, troncos de água e esgoto, fios e troncos de força, luz e telefone, calhas condutoras de águas pluviais, enfim, todos os acessórios e pertences, instalações e coisas do prédio que não se situem dentro das áreas privativas de cada unidade autônoma e distinta do prédio e sejam ou venham a ser de uso e utilidade comum a todos os condôminos, indistintamente, caracterizados por natureza, destino ou afetação, como servidões ativas instituídas no benefício coletivo.

PARÁGRAFO 2º - As coisas de propriedade exclusiva de cada condômino são 37 (trinta e sete) apartamentos, com as áreas e seguintes especificações:

*** Apartamento 104:**

Estar, 01(uma) Varanda, Cozinha, Área de Serviço, 03 (três) Quartos, Circunçãoção e 02 (dois) Banhos, com direito a 01 Vaga de Garagem coberta e 01 Vaga de Garagem descoberta; Área Total Real de 142,8264 m², Área Total de construção de 107,8732 m², Área Privativa Real de 80,5964 m², com Fração Ideal Igual a 0,02649, tudo conforme NBR-12.721.

*** Apartamentos 201 a 204:**

Estar, 01(uma) Varanda, Cozinha, Área de Serviço, 03 (três) Quartos, Circunçãoção e 02 (dois) Banhos, com direito a 01 Vaga de Garagem coberta e 01 Vaga de Garagem semi-coberta; Área Total Real de 142,8810 m², Área Total de construção de 109,1019 m², Área Privativa Real de 80,1806 m², com Fração Ideal Igual a 0,02679, tudo conforme NBR-12.721.

*** Apartamentos 301 a 304:**

Estar, 01(uma) Varanda, Cozinha, Área de Serviço, 03 (três) Quartos, Circunçãoção e 02 (dois) Banhos, com direito a 01 Vaga de Garagem coberta e 01 Vaga de Garagem semi-coberta; Área Total Real de 142,8810 m², Área Total de construção de 109,1158 m², Área Privativa Real de 80,1806 m², com Fração Ideal Igual a 0,02679, tudo conforme NBR-12.721.

*** Apartamentos 401, 402, 403, 404, 502, 503, 504:**

Estar, 01(uma) Varanda, Cozinha, Área de Serviço, 03 (três) Quartos, Circunçãoção e 02 (dois) Banhos, com direito a 01 Vaga de Garagem coberta e 01 Vaga de Garagem semi-coberta; Área Total Real de 142,9908 m², Área Total de construção de 109,3665 m², Área Privativa Real de 80,1806 m², com Fração Ideal Igual a 0,02686, tudo conforme NBR-12.721.

*** Apartamento 501:**

Estar, 01(uma) Varanda, Cozinha, Área de Serviço, 03 (três) Quartos, Circunçãoção e 02 (dois) Banhos, com direito a 01 Vaga de Garagem coberta e 01 Vaga de Garagem semi-coberta; Área Total Real de 143,4768 m², Área Total de construção de 110,6471 m², Área Privativa Real de 80,1806 m², com Fração Ideal Igual a 0,02717, tudo conforme NBR-12.721.

Pág. 2

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "CENTAURO RESIDENCE"

*** Apartamentos 601, 602, 603, 604 a 1.001, 1.002, 1.003, 1.004:**

Estar, 01(uma) Varanda, Cozinha, Área de Serviço, 03 (três) Quartos, Circulação e 02 (dois) Banhos, com direito a 02 Vagas de Garagem cobertas; Área Total Real de 143,5239 m², Área Total de construção de 110,7440 m², Área Privativa Real de 80,1806 m², com Fração Ideal Igual a 0,02720, tudo conforme NBR-12.721.

Destinam-se os 37 (trinta e sete) apartamentos a residências; as vagas de garagem relativas às unidades autônomas foram projetadas para veículos de passeio médios e estão localizadas na forma abaixo, numeradas de 01 (um) a 33 (trinta e três) no 1º S.S. e 34 (trinta e quatro) a 74 (setenta e quatro) no 2º S.S., vagas essas vinculadas às referidas unidades autônomas e identificadas à tinta no piso dos respectivos pavimentos:

APARTAMENTOS	VAGAS
104	17,42
201	15,16
202	01,02
203	18,19
204	32,33
301	13,14
302	03,04
303	20,21
304	30,31
401	11,12
402	05,06
403	22,23
404	28,29
501	09,10
502	07,08
503	24,25
504	26,27
601	51,52
602	53,54

APARTAMENTOS	VAGAS
603	55,56
604	57,58
701	36,37
702	47,48
703	34,35
704	49,50
801	40,41
802	43,44
803	38,39
804	45,46
901	61,62
902	71,72
903	73,74
904	59,60
1.001	65,66
1.002	67,68
1.003	69,70
1.004	63,64

II - DAS MODIFICAÇÕES, CONSERVAÇÃO E ESTRAGOS:

ART. 2º - As modificações a serem introduzidas nas coisas de propriedade comum e nas que dizem respeito à harmonia e condições estéticas do prédio dependerão do consentimento manifestado em Assembléia Geral Extraordinária por maioria que represente no mínimo 3/4 (três quartos) dos votos da totalidade dos condôminos.

ART. 3º - Quando se der estragos nas coisas de uso comum, inclusive linhas de tronco, sem que se identifique a causa ou o autor, o reparo será realizado pelo condomínio, distribuindo-se as despesas na proporção estabelecida para as despesas comuns. Identificando o autor do estrago, o custo dos reparos realizados pelo Síndico será cobrado do proprietário de unidade.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "CENTAURO RESIDENCE"

ART. 4º - A conservação ou substituição das instalações internas dos apartamentos, canalizações de água, esgoto, luz, força, telefone, portas, janelas, aparelhos sanitários, lavabos e suas ligações até o encanamento tronco, as paredes, portas, janelas e todos os acessórios e dependências compreendidas nas coisas de propriedade exclusiva, serão de responsabilidade do condômino proprietário da unidade respectiva.

ART. 5º - As partes de uso comum, principalmente entradas, halls, escadas e corredores, deverão ser sempre livres e desimpedidas. É vedado o depósito de qualquer objeto sob pena de remoção e nesta hipótese, o objeto removido somente será devolvido ao dono depois deste pagar as despesas causadas pela remoção, além de multa equivalente a 1/2 (meio) salário mínimo.

PARÁGRAFO 1º - Não será permitido, em nenhuma hipótese, o estacionamento de automóveis em frente às entradas do condomínio, ou ainda nas áreas de manobra.

ART. 6º - As modificações nas coisas de propriedade exclusiva de cada condômino dependerão, sempre, do consentimento prévio do Síndico, que deverá ser consultado, por escrito, com prazo de 5 (cinco) dias para resposta.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O consentimento não poderá ser negado se as modificações não afetarem as partes externas, a segurança da propriedade e a solidez do edifício, e nem contrariarem o disposto no Artigo 10º da Lei nº 4.591 de 16.12.64.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O silêncio do Síndico, findo o prazo retro, significará o consentimento tácito às modificações pretendidas.

III - DA ADMINISTRAÇÃO

ART. 7º - A Administração do Edifício será feita por um Síndico e um Sub-Síndico, eleitos em assembléia geral, os quais serão auxiliados por um Conselho Fiscal Consultivo, todos eleitos por maioria simples, com os poderes definidos nos art. 10º e 11º, adiante.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Síndico, os Sub-Síndico e os membros do Conselho Fiscal Consultivo, sempre em número de três efetivos e três suplentes, terão o mandato de 01 (um) ano, podendo ser reeleitos e reconduzidos.

ART. 8º - O Conselho Consultivo será obrigatoriamente constituído de condôminos que residam no Condomínio.

ART. 9º - Somente poderá ser eleito Síndico, o Condômino que residir no Edifício. O cargo de Síndico poderá ser remunerado ainda que a Assembléia venha a decidir pela contratação de Empresa especializada em administração de edifícios e serviços de conservação e limpeza. A remuneração será fixada por maioria simples de condôminos presentes à Assembléia que tratar a eleição.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "CENTAURO RESIDENCE"

PARÁGRAFO ÚNICO - Nas faltas ou impedimentos do Síndico, será ele substituído pelo Sub-Síndico, o qual exercerá as funções durante o impedimento ou ausência até a realização da próxima Assembléia Geral Ordinária.

ART. 10º - Competirá ao Síndico:

A - Representar o condomínio, em juízo ou fora dele, perante as repartições públicas federais, estaduais, municipais e autárquicas, órgãos de economia mista, empresas concessionárias de serviços públicos, bancos e terceiros, gerir e superintender o edifício, constituir advogado, outorgando-lhe os poderes contidos na cláusula ad judicium;

B - Elaborar e submeter à apreciação da assembléia o Regimento Interno do Condomínio;

C - Admitir e demitir empregados, fiscalizar-lhes os atos e serviços, fixar-lhes salários dentro das verbas estabelecidas no orçamento;

D - Mandar executar qualquer reparo ou conserto de caráter urgente nas instalações, eventual ou acidentalmente danificadas sem consultar os condôminos, desde que o custo não ultrapasse a 10 (dez) Salários Mínimos;

E - Fazer concorrência para os consertos cujo custo ultrapasse a 10 (dez) Salários Mínimos, submetendo o resultado à Assembléia Geral, ou fazendo consulta por escrito aos condôminos marcando prazo para resposta;

F - Convocar a Assembléia Geral dos Condôminos;

G - Manter em ordem a escrita do Condomínio, apresentando, sempre que solicitado, os comprovantes das operações;

H - Elaborar e encaminhar mensalmente aos condôminos relatório das receitas e despesas do mês anterior, sem prejuízo da prestação de contas do exercício anterior, na Assembléia Geral Ordinária, realizada a cada ano;

I - Cobrar ou receber amigável ou judicialmente dos condôminos as respectivas cotas das despesas comuns ordinárias e extraordinárias, bem como multas e juros previstos na Convenção, independentemente de ordem ou consulta à Assembléia.

J - Apresentar ao Condomínio, na Assembléia Geral Ordinária de cada ano, o relatório das despesas do exercício anterior, com o parecer do Conselho Consultivo.

L - Advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino que desprezitar quaisquer das disposições desta Convenção ou do Regime Interno;

M - Adquirir material destinado à conservação e reparos das partes de uso comum, dentro das verbas orçamentárias recebidas dos condôminos;

N - Destinar, conforme deliberação da Assembléia, uma parte dos recebimentos ao "FUNDO DE RESERVA", para custeio de despesas extraordinárias aprovadas pela Assembléia dos Condôminos;

O - Elaborar as folhas de pagamento dos empregados e recolher as contribuições ao INSS e cotas do FGTS;

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "CENTAURO RESIDENCE"

P - Impor multa de até 01 (um) Salário Mínimo ao condômino que infringir as Normas da presente Convenção;

Q - Interpretar e resolver os casos omissos, consultando, se necessário, o Conselho Consultivo ou os Condôminos, mediante carta expedida sob protocolo;

R - Impedir a colocação e a permanência de móveis ou objetos de propriedade particular nas partes comuns do Condomínio;

S - Contratar o Seguro comum do edifício pelo valor global fixado no orçamento;

T - Organizar o Orçamento, provendo o quadro de empregados com salários respectivos e verbas de despesas tais como conservação de elevadores, consumo de água, luz e força, salários, seguros, contribuições sociais, honorários do síndico, eventuais, etc...

PARÁGRAFO 1º - O Sub-Síndico substituirá o Síndico nos seus impedimentos;

PARÁGRAFO 2º - O síndico representará o Condomínio em juízo nos casos inerentes ao desempenho de suas atribuições. Fora disso, para agir em juízo, como autor, mister se faz a referida consulta e autorização do Conselho Consultivo.

ART. 11º - Compete ao Conselho Consultivo composto de 03 (três) membros condôminos:

A - Examinar as contas do Síndico e emitir parecer sobre as mesmas;

B - Vigiar e fiscalizar os serviços de portaria, limpeza, higiene das partes comuns, propondo ao Síndico as providências que entender necessárias a bem do serviço;

C - Receber as reclamações dos moradores do Condomínio e as transmitir ao Síndico, como elemento de ligação daqueles com este.

PARÁGRAFO 1º - Deste conselho só participarão condôminos residentes no Condomínio, não se admitindo a representação por procuração.

PARÁGRAFO 2º - O mandato desse Conselho é gratuito.

ART. 12º - Na Assembléia Geral Ordinária o Síndico prestará contas de sua gestão, atos e resoluções.

ART. 13º - O Síndico disporá dos seguintes elementos para sua Administração:

A - Livro de Atas;

B - Livro de Presença dos Condôminos nas Assembléias Gerais;

SOMATTOS ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "CENTAURO RESIDENCE"

C - Fichário de Registro de Empregados;

D - Livro de Protocolo para entrega de cartas, avisos e circulares aos Condôminos;

E - Registro de Moradores e outros que a prática aconselhar.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os livros utilizados na Administração do Edifício serão rubricados, numerados e encerrados pelo Síndico.

ART. 14º - Em caso de vaga por morte, renúncia ou impedimento definitivo do Síndico, antes de expirado o seu mandato, poderá ser feita nova eleição em Assembléia Geral Extraordinária, convocada pelo Sub-Síndico ou por qualquer membro do Conselho Consultivo.

IV - DOS DIREITOS, DEVERES E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

ART. 15º - São direitos dos condôminos:

A - Usar e dispor da unidade autônoma, que lhe pertencer, como lhe aprouver, nos limites da presente Convenção;

B - Fazer reforço suplementar de seguro para cobrir os valores reais de benfeitorias úteis, necessárias ou voluntárias, que, por acaso, realize em suas unidades;

ART. 16º - São deveres dos condôminos:

A - Concorrer para o custeio das despesas, ônus e encargos, que recaírem sobre o Condomínio na proporção de suas frações ideais;

B - A Incorporadora, enquanto Condômina do empreendimento, participará na proporção de 50% (cinquenta por cento) dos encargos previstos na Alínea "A", desse artigo, em relação às suas unidades não vendidas, considerando-se em tal situação a inexistência de usufruição das coisas do condomínio.

ART. 17º - São obrigações dos condôminos:

A - Não alugar, ceder ou usar os apartamentos para clubes de qualquer natureza, a pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, fábricas, oficinas, escolas ou cursos, uma vez que tais unidades são puramente residenciais;

B - Não remover pó de tapetes, cortinas e assoalhos a não ser que por meio de aspiradores ou processos adequados;

C - Não estender tapetes, roupas ou toalhas nas janelas;

SOMATTOS ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "CENTAURO RESIDENCE"

D - Não lançar papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos nas vias públicas. Tais objetos deverão ser recolhidos em vasilhames apropriados, ensacados e colocados em local apropriado;

E - Não fazer lavagem de veículos nas áreas de estacionamento ou nas comuns do Condomínio, nem utilizar águas deste para o aludido fim;

F - Não usar alto-falantes, instrumentos de música ou fazer ruídos ou barulhos em desacordo com a Lei do Silêncio;

G - Não perturbar de qualquer forma, o sossego dos vizinhos;

H - Não exibir letreiros externos nas janelas, paredes, portas e escadas em suas unidades e/ou em outros lugares do Condomínio;

I - Não usar toldos externos sem licença do condomínio, sendo-lhe vedado decorar as paredes e esquadrias externas ou pintá-las em cores ou tonalidades diferentes das empregadas no conjunto do edifício;

J - Não usar aparelhos térmicos como aquecedores etc., do tipo que não seja a eletricidade; qualquer outro tipo deverá ser aprovado pelo condomínio;

L - Não usar nos WC's outro papel que não seja o higiênico;

M - Não usar e nem ter material ou instalações suscetíveis de, sob qualquer forma, afetar a saúde, o sossego, a tranqüilidade e a segurança dos demais moradores, ou que implique no aumento do prêmio do seguro;

N - NÃO POSSUIR EM SUAS UNIDADES AUTÔNOMAS MÓVEIS, ARQUIVOS, COFRES OU OBJETOS QUE IMPLIQUEM EM CARGA SUPERIOR A 150 Kg/m²;

O - Não promover ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DE QUALQUER PAREDE INTERNA OU EXTERNA, DAS PARTES COMUNS OU PRIVATIVAS OU REALIZAR OBRAS EM SUA UNIDADE SEM A PRÉVIA AUTORIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO E ANTE PRÉVIA ANÁLISE DAS CONDIÇÕES TÉCNICAS DAS OBRAS;

P - Respeitar e fazer respeitar os dispositivos desta Convenção e do Regimento Interno;

Q - Consignar, nos contratos de locação ou alienação, que o acatamento das disposições desta Convenção e do Regimento Interno, se tornará obrigatório ao Inquilino ou adquirente.

V - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ART. 18º - Os condôminos se reunirão em Assembléia Geral para deliberar sobre assuntos de interesse comum, no próprio edifício, da seguinte forma:

- a) ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA**, realizada uma vez por ano, em mês a ser marcado pelos condôminos, mediante a convocação pelo síndico, devendo dela constar, além dos assuntos da ordem do dia:
- Fixação do orçamento, despesas e receita, e a cota de contribuição para o ano entrante;

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "CENTAURO RESIDENCE"

- Eleição anual do Síndico, Sub-Síndico e Conselho Consultivo, os quais, no caso de acordo, poderão ser aclamados ou nomeados;
- Fixação, se o caso, da remuneração do Síndico e aprovação do quadro de servidores;
- Aprovação dos atos, resoluções e contas do Síndico;
- Decisão sobre assuntos de interesse geral do Condomínio;
- Imposição e/ou agravo de multas a condôminos, que infringjam a Convenção e/ou não acatem as suas deliberações;
- Decisão sobre as obras de conservação do Condomínio;
- Solução às reclamações apresentadas pelos condôminos;
- Ratificação ou não, às multas impostas pelo Síndico, em grau de recurso, exceto as decorrentes da inadimplência no pagamento das taxas condominiais;

- b) ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**, realizada mediante a convocação pelo síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do condomínio devendo dela constar, além dos assuntos da ordem do dia:
- a deliberação sobre matéria de interesse geral do condomínio ou dos condôminos;
 - a decisão, em grau de recurso, dos assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico a pedido do(s) interessado(s);
 - o exame dos assuntos que lhes sejam propostos por qualquer condômino;
 - a destituição do síndico, a qualquer tempo, sem qualquer indenização.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Omitindo-se o síndico na convocação da Assembleia Geral Ordinária esta deverá ser convocada pelo Presidente do Conselho Consultivo, pelo Sub-síndico ou por 1/4 (um quarto) dos condôminos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A Incorporadora/Construtora convocará a primeira Assembleia Geral Ordinária, ocasião em que serão eleitos o síndico, o subsíndico e o conselho fiscal e será marcado o mês em que se realizará anualmente a Assembleia Geral Ordinária. Esta Assembleia deverá ser convocada antes da concessão do "habite-se".

ART. 19º - As Assembleias, Ordinária ou Extraordinária, deverão ser realizadas, em primeira convocação, com as presenças de condôminos que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do condomínio, e em segunda e última convocação, 30 (trinta) minutos após, com qualquer número de condôminos presentes, salvo casos de "quorum" especial legal.

PARÁGRAFO 1º - As Assembleias serão dirigidas por uma mesa presidida pelo condômino que for escolhido pela maioria dos representantes e secretariada por uma terceira pessoa de livre escolha do presidente eleito, condômino ou não.

PARÁGRAFO 2º - Não poderá o condômino que estiver no exercício do cargo de síndico presidir ou secretariar os trabalhos das Assembleias Gerais. Fica, também, impedido de tomar parte na votação de qualquer matéria relacionada com suas contas, podendo, entretanto, participar da discussão.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "CENTAURO RESIDENCE"

ART. 20º - Cada condômino terá direito nas Assembleias a tantos votos quantas forem as unidades autônomas que lhe pertencer. Não será permitida a votação de qualquer condômino que esteja em débito com o condomínio, salvo quanto às matérias que exigem unanimidade de votos. Será permitida, porém, a representação de qualquer condômino por procuração, desde que específica para a Assembleia ora realizada. Caso uma unidade pertença a mais de uma pessoa ela deverá ser representada nas Assembleias por apenas uma delas e terá direito a somente 01 (um) voto.

ART. 21º - As decisões nas Assembleias, salvo em casos de "quorum" especial legal, serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais e em segunda convocação, por maioria dos votos dos condôminos presentes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Será exigida unanimidade de votos dos proprietários de unidades autônomas do condomínio quando da votação de:

- a) alterações na fachada do edifício, salvo o disposto no parágrafo 1º deste artigo;
- b) aprovação de modificações na estrutura do edifício;
- c) alterações das frações ideais;
- d) mudança no destino do edifício ou de qualquer uma de suas unidades autônomas.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Será exigido o voto favorável de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários de unidades autônomas do condomínio quando da votação de:

- a) acréscimo e/ou alteração do regimento interno do condomínio;
- b) modificações na presente convenção;
- c) realização de benfeitorias voluptuárias no edifício.

ART. 22º - As decisões nas Assembleias deverão ser cumpridas por todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou voto. Nos 08 (oito) dias que se seguirem à Assembleia o síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado enviando a cada um deles uma cópia idêntica a que deverá ser fixada em local visível do condomínio.

ART. 23º - As decisões das Assembleias serão registradas em atas, em livro próprio do condomínio, lavradas pelo secretário da mesa, ou por quem ele determinar, ao fim da assembleia, cujas folhas serão rubricadas pelo síndico, devendo as atas serem assinadas por todos os componentes da mesa que presidir a respectiva reunião e registradas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

PARÁGRAFO ÚNICO - O condômino presente às Assembleias Gerais do condomínio terá 08 (oito) dias, contados da data da entrega da ata pelo correio, ou do protocolo quando for o caso, para manifestar-se sobre ela, sendo que o seu silêncio significará a sua aprovação integral e irrevogável.

ART. 24º - Da convocação constará o local, a data e hora fixados para a reunião e deverá ser feita por circulares, enviadas sob protocolos ou registro postal, ou edital publicado em órgão de grande circulação na Capital, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, só podendo ser tratados oficialmente os assuntos constantes da convocação.

ART. 25º - Se a propriedade de unidade autônoma pertencer a diversos condôminos herdeiros ou sucessores, sejam menores, incapazes ou usufrutuários, terão eles direito de assistirem às reuniões apenas em caráter de assistentes, cabendo, porém, o direito de voto àquele que indicarem representante para a assembleia.

SOMATTOS ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "CENTAURO RESIDENCE"

ART. 26º - As decisões das Assembléias Gerais serão registradas no livro próprio, lançadas pelo secretário da mesa, que presidir os trabalhos, sendo as folhas rubricadas pelo presidente e as atas assinadas pelos condôminos presentes à reunião. As deliberações obrigarão os ausentes, que receberão comunicações das decisões tomadas, sob protocolo ou registro.

ART. 27º - O Síndico, o Sub-Síndico e os Conselheiros eleitos serão imediatamente empossados e permanecerão nos cargos até a posse de seus substitutos.

ART. 28º - São encargos comuns, suportados pelos condôminos, respeitado o disposto no Artigo 16º:

A - Impostos sobre as partes comuns;

B - Prêmios de Seguro;

C - Conservação de qualquer natureza;

D - Consertos em geral;

E - Remuneração do Síndico, se deliberada e fixada pela assembléia;

F - Ordenado dos empregados;

G - Consumo de luz e força, água, telefone, bombas de elevação de água;

H - Tudo o mais que interesse ou tenha relação com as partes comuns ou que os condôminos deliberarem como de interesse coletivo.

PARÁGRAFO ÚNICO - As despesas com encargos comuns serão distribuídas por unidade autônoma e arrecadadas adiantadamente, até o dia 05 (cinco) de cada mês.

ART. 29º - Ressalvada a situação prevista na letra "b", Artigo 16º, as cotas de despesas com os encargos comuns são devidas, ainda que os condôminos não utilizem sua unidade autônoma ou a conserve fechada. Em caso de locação da unidade, a responsabilidade desse ônus é do condômino.

ART. 30º - As contas mensais não pagas até o dia 05 (cinco) do mês a que se referirem, serão cobradas do condômino inadimplente com juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária e multa de 10% (dez por cento) sobre o débito, elevada até 05 (cinco) vezes o valor da contribuição mensal, em caso de reiterada inadimplência, na forma do art. 1.336, par. 2º, do Código Civil.

PARÁGRAFO ÚNICO - Essas multas serão creditadas ao fundo de reserva do condomínio.

ART. 31º - As despesas extraordinárias serão submetidas ao conhecimento dos condôminos, por meio de circulares ou outro meio mais rápido, com prazo de resposta marcado de acordo com as circunstâncias.

Pág. 11

SOMATTOS ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "CENTAURO RESIDENCE"

ART. 32º - As cotas devidas para fazer face às despesas extraordinárias, previstas na cláusula anterior, no caso de urgência serão pagas dentro do prazo de 05 (cinco) dias de sua apresentação.

ART. 33º - Os condôminos ou os ocupantes qualquer título, de unidades autônomas que provocarem aumento de despesas comuns, as suportarão isoladamente.

VI - DO FUNDO DE RESERVA

ART. 34º - Fica autorizada a criação de "Fundo de Reserva", destinado a cobrir despesas extraordinárias de vulto.

PARÁGRAFO ÚNICO - Esse fundo terá o limite teto de 100 (cem) cotas de condomínio, e será constituído da seguinte forma:

A - Pela cota mensal fixa de 10% (dez por cento) do Salário Mínimo vigente, por unidade autônoma;

B - Pelos juros produzidos pela conta de depósitos do Fundo e da Arrecadação do Condomínio;

C - Pelas multas aplicadas e recebidas dos condôminos.

ART. 35º - As contas correntes bancárias mantidas pelo Condomínio serão movimentadas em estabelecimento bancário idôneo pelo Síndico, ou Sub-Síndico quando em substituição a ele.

ART. 36º - Os depósitos destinados ao Fundo de Reserva não serão devolvidos, mesmo no caso de alienação de unidade autônoma.

ART. 37º - O Fundo de Reserva, para efeito de cobrança, será adicionado à taxa de condomínio, devendo o Síndico indicar o seu montante e movimentação por ocasião de sua prestação de contas.

ART. 38º - Se, por acaso, o Fundo de Reserva não cobrir as despesas extraordinárias regularmente realizadas, o saldo devedor será cobrado dos condôminos, em rateio segundo a fração ideal de suas unidades.

ART. 39º - Os custos e despesas de processo judicial, quando de interesse coletivo, serão custeados pelo Fundo de Reserva. Se o condomínio decair de ação proposta, as despesas serão por ele atendidas, utilizando-se do mesmo Fundo e do complemento referido na cláusula 38ª.

ART. 40º - As despesas particulares, que cabem, exclusivamente ao condômino, tais como: impostos, taxas, luz, consertos, etc. da propriedade exclusiva, serão pagas diretamente pelos respectivos condôminos.

Pág. 12

VII - DAS PENALIDADES

ART. 41º - O não cumprimento de qualquer das cláusulas desta Convenção e o Regulamento Interno, sujeita o infrator a penalidade especial em forma de multa de 01 (um) salário mínimo vigente por infração.

ART. 42º - A aplicação da penalidade será comunicada ao infrator pelo Síndico, que dela poderá recorrer, em cinco dias, para a primeira Assembléia Geral Ordinária, mediante depósito do valor da multa junto ao condomínio.

ART. 43º - A transgressão de quaisquer das proibições previstas no artigo 10º da Lei 4591/64, importará em multa do infrator na forma do artigo 42º, elevada em dobro em caso de reincidência.

VIII - DO SEGURO

ART. 44º - Será obrigatório o seguro para cobrir o risco de incêndio, raios, terremotos, ciclones e outros, abrangendo a totalidade do Condomínio, a ser feito em companhia idônea.

ART. 45º - O seguro será feito por um valor global. Nas apólices serão destacados os valores de cada unidade autônoma e as partes de uso comum.

ART. 46º - Da Apólice constará cláusula que obriga a reconstrução, vedado o pagamento em dinheiro, sendo este admissível apenas no caso de total perecimento da coisa que torne impossível a reconstrução do Condomínio.

ART. 47º - O condômino poderá realizar seguro complementar abrangente do valor de sua unidade, por sua conta, recebendo diretamente a indenização que lhe for devida do segurador.

IX - DA CONSTITUIÇÃO DE ÔNUS REAIS

ART. 48º - O condômino que desejar vender ou locar a unidade de propriedade exclusiva, poderá fazê-lo livremente, dispensada a preferência para o caso de alienação, mas é obrigado, sob pena de ineficácia ou nulidade:

A - Fazer constar da escritura de compra e venda ou do contrato de locação a existência da presente Convenção, que se tornará obrigatória ao novo adquirente, locatário, seus herdeiros e sucessores;

B - Consignar também, nos contratos de compra e venda ou de locação a exigência de observância do Regulamento Interno, de que fará parte integrante, respondendo ao Condomínio, se omissão, por multa de perdas e danos.

X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ART. 49º - Cada condômino será responsável e pagará diretamente os impostos, taxas e quaisquer tributos que incidirem sobre sua unidade autônoma.

ART. 50º - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos não valerá, em tese alguma, como escusa para desobrigá-lo de seus encargos e deveres.

ART. 51º - A administração do condomínio será exercida, em primeiro instante, somente pela Incorporadora/Construtora ou por empresa especializada no ramo, por ela eada, com os direitos e obrigações previstos nesta convenção.

ART. 52º - O condômino, em hipótese alguma, se responsabilizará por fatos ocorridos no do mesmo, quais sejam: acidentes ou danos de ordem pessoal ou material que venham a sofrer os condôminos e/ou demais pessoas, estranhas ou não ao condomínio; extravios, estragos, quebra de instalações e/ou objetos, bem como por objetos ou coisas confiadas aos empregados do mesmo, em quaisquer condições e ocasiões, furtos ou roubos de que sejam vítimas os condôminos e demais pessoas, estranhas ou não ao mesmo, em quaisquer circunstâncias e ocasiões; interrupção eventual dos serviços de água, energia elétrica, telefone, etc., sejam quais forem as causas.

ÁGRAFO ÚNICO - Excetuem-se os casos em que ficar clara a negligência por parte do condômino ou de seus empregados e mesmo assim se o reclamante comprovar por meios atóricos indiscutíveis de que era detentor ou proprietário do bem avariado ou roubado.

ART. 53º - Ficam autorizadas, quando necessário for, as empresas concessionárias dos serviços de administração direta e dos serviços públicos transitarem, bem como efetuarem seus serviços, na área comum do condomínio.

ART. 54º - A Incorporadora/Construtora reserva a si, desde já, o direito de utilizar as áreas do edifício e áreas comuns do condomínio, nos locais que lhe forem convenientes, para instalação de faixas, painéis, cartazes de vendas, plantões de venda, estacionamento de veículos, ter apartamento decorado, enfim, de aplicar todos os meios necessários para a venda de unidades autônomas. Esta utilização se fará enquanto as Incorporadoras possuírem alguma unidade autônoma no condomínio.

ART. 55º - Fica cedido à Incorporadora/Construtora as paredes externas do ático do edifício e/ou o espaço aéreo sobre o mesmo, para que a mesma possa afixar seus logotipos, nas insígnias que achar razoável, podendo o mesmo ser iluminado. A Incorporadora/Construtora possui e uso exclusivo deste(s) espaço(s), incluindo o direito de acesso até ele(s). Esta utilização será gratuita, sem qualquer pagamento de taxa de condomínio ou assemelhada, terá prioridade de energia próprio para aferição dos eventuais custos, que deverão ser repassados à Incorporadora/Construtora pelo condomínio, e será perpétua com caráter irrevogável e irrevocável.

SOMATTOS ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "CENTAURO RESIDENCE"

X - DO FORO

ART. 56º - Fica eleito o Foro da Cidade de Belo Horizonte - MG, para qualquer ação oriunda desta Convenção, mesmo que haja mudança eventual ou definitiva de qualquer dos condôminos.

ART. 57º - Os casos omissos na presente Escritura de Convenção serão decididos pelo Síndico, em caráter transitório até a reunião dos Condôminos, que decidirão sobre estes assuntos.

ART. 58º - O Regimento Interno do Edifício "CENTAURO RESIDENCE" deverá ser elaborado e aprovado por ocasião da 1ª Assembleia Geral do Condomínio, por cujo cumprimento e estrita observância se obrigarão os condôminos.

Belo Horizonte, 16 de julho de 2.007.


SOMATTOS ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

Testemunhas:



1ª (Nº) DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RUA GOITACAZES, 475
Frendado sob o nº 2917839 Livro 1 PROTOCOLO
Registrado sob o nº 5122
LIVRO 3 REGISTRO AUXILIAR
Belo Horizonte - MG, 07 de 11 de 20 07
Márcio

TERA LÚCIA CARDOSO - OFICIAL SUBSTITUTA






90 CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE NOTAS DE BELO HORIZONTE / MG
Rua São Paulo, 1115 - 2º andar - Fone: (31) 3247-3533
Tabela: Waldemar Maia Sra. Maria Márcio Ribeiro
ACN 61646
Francisco de Assis Pereira
Belo Horizonte, 25/10/2007
Emolp: R\$ 28,00 - Tabela: 779 - Total: R\$ 31,31
Em testemunho
Elisabeth Barbino Dias
HDS
Ofício de Notas
www.cartoriosnotas.com.br

TELEFONES ÚTEIS

ANATEL - 0800 332001

Agência Nacional de Telecomunicações

Reclamações e denúncias

Atendimento de segunda a sexta-feira de 8h as

20h - Chamada gratuita

Site: www.anatel.gov.br

ANEEL - Agência Nacional de Energia Elétrica-144

Oferece orientações sobre serviços de energia elétrica

Atendimento de segunda a sexta-feira de 8h as 20h - Chamada gratuita

Site: www.aneel.gov.br

Bombeiros/ Resgate - 193

Corpo de Bombeiros - Atendimento 24horas

Chamada gratuita

Site: www.bombeiros.mg.gov.br

CEMIG - 116

Companhia Energética de Minas Gerais

Atendimento a consumidores - Plantão 24horas

Chamada gratuita

Site: www.cemig.com.br

COPASA - 115

Companhia de Saneamento de Minas Gerais

Falta de água e vazamento - Plantão 24horas

Chamada tarifada

Site: www.copasa.com.br

Correios - 3003 0100

Central de atendimento dos Correios

Atendimento todos os dias da semana, inclusive feriados de 8h as 22h

Chamada tarifada

Sugestões e reclamações - 0800 725 0100

Chamada gratuita

Site: www.correios.com.br

Defesa Civil - 199

Denúncia de enchentes, desabamentos, incêndios e alagamentos - Atendimento 24 horas

Chamada gratuita

Site: www.defesacivilmg.com.br

Disque Polícia Civil - 190

Disque Cidadão - 0800-305000

Denúncias à Polícia - Plantão 24horas

Chamada gratuita

Site: www.policiacivil.mg.gov.br

Disque PROCON - 1512

Informações ao consumidor

Atendimento de segunda a sexta-feira de 8h as 17h

Chamada tarifada

Site: www.pbh.gov.br/procon

SAC Tetum

Tel.: (31) 3236-2717

Atendimento de segunda a sexta-feira, de 8h as 12h e de 13h as 18h

Fax: (31) 3236-2727

E-mail: sac@somattos.com.br

LINKS



Projeto arquitetônico



Projeto hidrossanitário



Projeto elétrico



GUIARE
ORIENTAÇÕES AO PROPRIETÁRIO
www.guiare.com