



RESIDENCIAL
PARQUE DO RIACHO
RIACHO FUNDO II

MANUAL DO PROPRIETÁRIO



1ª Edição Fevereiro de 2014
JCGontijo Engenharia S/A

Tiragem – 84 exemplares

Edição de Arte:
JCGontijo Engenharia S/A

Paginação e Diagramação:
JCGontijo Engenharia S/A

**Dados e informações cedidos pelo corpo técnico executivo da
Mais Engenharia & Construção, exclusivamente para confecção
e publicação do manual do Proprietário de Imóvel do
Parque do Riacho.**



ATENÇÃO!!!

TODAS AS PAREDES TEM A FUNÇÃO ESTRUTURAL (E NÃO SOMENTE DE VEDAÇÃO), PORTANDO É PROIBIDO REMOVER, CORTAR OU MODIFICAR QUALQUER PAREDE SOB O RISCO DE CAUSAR DANOS A ESTRUTURAS AO EDIFÍCIO E EM CONSEQUÊNCIA A PERDA DE GARANTIA DA ESTRUTURA DA EDIFICAÇÃO.

Prezado Proprietário,

A José Celso Gontijo S.A. se sente orgulhosa por tê-lo como cliente, no momento em que lhe entrega este imóvel. O **Parque do Riacho** está localizado na antiga faixa de domínio do metrô, DF-001 no Riacho Fundo II -DF. O **Parque do Riacho** é composto por 42 condomínios, contendo 1 condomínio com sete blocos denominados A, B, C, D, E, F e G com um total de 112 apartamentos, 7 condomínios contendo oito blocos denominados A, B, C, D, E, F, G e H com um total de 128 apartamentos por condomínio e 34 condomínios contendo 9 blocos denominados A, B, C, D, E, F, G, H e I com um total de 144 apartamentos por condomínio; Totalizando 5904 apartamentos. Todos os condomínios

contém área de lazer com churrasqueiras denominadas churrasqueira 1 e churrasqueira 2, e um playground.

O terreno, a estrutura de concreto armado, as instalações troncos de água, luz, telefone, esgotos, etc, até o ponto de intersecção com as ligações próprias de cada unidade autônoma, bem como os ramais que servem as dependências de uso comum. O telhado, as instalações contra incêndio, os coletores e condutores de águas pluviais e os reservatórios de água potável.

Escadarias no geral, halls de acesso aos pavimentos, e etc.

Enfim, todas as dependências, equipamentos e instalações destinadas ao bom funcionamento do edifício como um todo, e não definidas como unidades autônomas ou a elas vinculadas.

A área privativa é aquela de sua exclusiva propriedade, que pode ser utilizada de acordo com a sua conveniência, desde que sejam respeitados a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno do edifício e cuja manutenção, conservação e segurança são de sua inteira responsabilidade.

Este Manual foi elaborado para ajudá-lo na correta utilização, operação e manutenção do seu imóvel, na certeza de assegurar a sua qualidade, pois esta unidade adquirida necessita de cuidados, revisões e manutenções preventivas, visando aumentar sua vida útil e de seus componentes.

A elaboração deste Manual faz parte do Programa de Qualidade da Construtora, que busca o aperfeiçoamento contínuo de seus processos e produtos, visando,

acima de tudo, a total satisfação de seus clientes.

A leitura atenta e integral deste Manual é imprescindível, tanto pelo seu proprietário como por todos os usuários do imóvel, pois o seu conteúdo irá ajudá-lo a conhecer aspectos que poderão comprometer a garantia, em virtude de negligência, má utilização, adaptações não autorizadas que possam afetá-lo de algum modo.

Este Manual atende ao dispositivo legal da NBR 14037-2011 da ABNT e está em conformidade com o Código Brasileiro de Defesa do Consumidor CDC (LEI N.º 8.078, de 11 de setembro de 1990).

A José Celso Gontijo S.A. coloca-se à disposição dos condôminos para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, não apenas sobre os assuntos mencionados neste manual, como



também sobre questões aqui não
abordada

José Celso Gontijo S.A.
Hélcio Magela Ferreira
Engenheiro Civil CREA 15084/D - MG

Índice

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DO RIACHO	10
DESCRIÇÃO DO TERRENO	10
DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO	10
EQUIPAMENTOS DE USO COMUM:	10
PARTES COMUNS DO EMPREENDIMENTO:	10
ACABAMENTO DE FACHADAS:	11
UNIDADES AUTÔNOMAS:	11
APARTAMENTOS DE 02 e 03 QUARTOS	11
POR BLOCO DE 02 QUARTOS:	11
APARTAMENTOS	12
ÁREAS COMUNS	13
CAPÍTULO 01 Procedimentos Iniciais	17
PRIMEIROS PASSOS	18
INFORMAÇÕES	21

SOBRE PROCEDIMENTOS INICIAIS	
RESPONSABILIDADES DA CONSTRUTORA	21
RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO	22
PLANTA BAIXA DO IMÓVEL	23
ESTRUTURA DO IMÓVEL	24
PAREDE ESTRUTURAL (concreto)	24
CONCRETO ARMADO	24
INSTALAÇÕES	25
COBERTURA	25
REVESTIMENTOS	25
LIMPEZA E ENTREGA DA OBRA	25
LIGAÇÕES DE SERVIÇOS	25
PROGRAMAÇÃO DA MUDANÇA	26
OBRAS E SERVIÇOS DE ADAPTAÇÃO	26
PROTEÇÃO EM JANELAS	27

CAPÍTULO 02 Informações Gerais de Utilização, Manutenção e Descrição dos Sistemas e Instalações	28
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	29
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	31
INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS, INTERFONE ANTENAS DE TV	31
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	32
ESQUADRIAS E PEÇAS METÁLICAS OU METALON	36
ESQUADRIAS DE MADEIRA	36
FERRAGENS DAS PORTAS DE MADEIRA	38
FORROS DE GESSO (PLACAS)	38
GARAGEM	39
ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA	40
ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	41

IMPERMEABILIZAÇÃO	42
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	43
INSTALAÇÃO SANITÁRIA E DE ÁGUAS PLUVIAIS	45
INSTALAÇÃO DE COMBATE A INCÊNDIO	50
INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS	55
INTERFONIA	56
PINTURA DO APARTAMENTO	57
PORTÃO	58
RECEPÇÃO DOS SINAIS DE TV	58
SISTEMA DE PROTEÇÃO PARA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS	59
REVESTIMENTOS CERÂMICOS	60
REJUNTES	61
VIDROS	62

CAPÍTULO 03 Tabelas dos Principais Materiais, Fornecedores e Áreas das Unidades	64
BLOCOS DE APARTAMENTOS DE 2 e 3 QUARTOS	65
CAPÍTULO 04 Croquis	74
2 Quartos	75
3 Quartos	76
CAPÍTULO 05 Manutenção e Garantias	77
DISPOSIÇÕES GERAIS	78
PRAZOS E GARANTIA	80
CAPÍTULO 06 Equipe Técnica	84
CAPÍTULO 07 Normas e convenções	88
CONDOMÍNIO	89
LIVROS DO CONDOMÍNIO	92

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DO RIACHO

DESCRIÇÃO DO TERRENO

Localizado no Conjunto Residencial, denominado **Parque do Riacho**, situado na antiga faixa de domínio do metrô DF-001, com a área total de 395.890,11m²

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Este empreendimento caracteriza-se como uma obra horizontal composta de 42 condomínios, 369 blocos, 5904 apartamentos. 4 PAVIMENTOS SENDO TÉRREO MAIS 3 (três), Composto pelo pavimento térreo que integram os 4

(quatro) apartamentos numerados de 1 a 4, 101 a 104, 201 a 204 e 301 a 304, é composta em cada um dos blocos por: Hall dos apartamentos, escadaria, lixeiras e cômodo de instalações.

EQUIPAMENTOS DE USO COMUM:

Nas suas Áreas Comuns do condomínio, é composto por: 02 (duas) churrasqueiras, estar de funcionários, 01 (um) depósito, 02 (dois) vestiários sendo um masculino e um feminino e 01 (um) playground.

PARTES COMUNS DO EMPREENDIMENTO: O terreno, à estrutura de concreto armado, as instalações troncos de água, luz, telefone, esgotos, etc., até o ponto de

intersecção com as ligações próprias de cada unidade autônoma, bem como os ramais que servem as dependências de uso comum. O telhado, os coletores e condutores de águas pluviais e os reservatórios de água potável.

Escadarias no geral, halls de acesso aos pavimentos, e etc.

Enfim, todas as dependências, equipamentos e instalações destinadas ao bom funcionamento do edifício como um todo, e não definidas como unidades autônomas ou a elas vinculadas.

ACABAMENTO DE FACHADAS: As fachadas serão revestidas em textura de acordo com especificações dos projetos.

Os vidros serão planos, lisos ou pontilhados em locais constantes do projeto, e com sua espessura determinada pelo semi-perímetro do vão da esquadria, tudo de acordo com os detalhes e acabamentos específicos do autor do projeto.

UNIDADES AUTÔNOMAS: As partes de propriedade e uso exclusivo são 5904 unidades autônomas, assim discriminadas:

APARTAMENTOS DE 02 e 03 QUARTOS

POR BLOCO DE 02 QUARTOS:

16 Apartamentos compostos cada um por: sala, cozinha conjugada com a área de serviço, circulação, dormitório 01, dormitório 02 e banheiro social.

POR BLOCO DE 03 QUARTOS:

16 Apartamentos compostos cada um por: sala, cozinha conjugada com a área de serviço, circulação, dormitório 01, dormitório 02, suíte, banheiro da suíte e banheiro social.

NOTA: Cada unidade autônoma (apartamento) terá ainda a ela vinculada uma vaga de estacionamento/garagem, descobertas no térreo e não numerada.

OBSERVAÇÕES:

1 - Em caso de divergências entre as especificações do projeto aprovado e material publicitário e este memorial, prevalecem as informações contidas neste memorial.

2 - Todos os tetos dos banheiros, serão executados em forro de gesso, de acordo com a viabilidade técnica das opções das instalações prediais.

APARTAMENTOS

SALA, QUARTOS E CIRCULAÇÃO: piso de cerâmica esmaltada com soleira de granito, parede com acabamento em pintura Látex PVA, rodapé de cerâmica, teto revestido com massa rolada,

acabamento em massa rolada ou pintura Látex PVA.

BANHEIRO, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO: piso de cerâmica esmaltada, parede revestida com cerâmica esmaltada até o teto, o teto revestido com massa rolada, acabamento em massa rolada ou pintura Látex PVA.

ÁREAS COMUNS

VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTAS: piso de concreto em placas de 50x50cm com gramas entre elas sem numeração.

ESCADA: piso cimentado pintado, parede revestida com pintura PVA, teto aparente massa rolada.

RESERVATÓRIO EXTERNO: 01 (uma) caixa d' água com 02 (duas) células inferior e superior, capacidade, Conforme projeto.

CÔMODOS DAS INSTALAÇÕES TÉCNICAS: piso cerâmica esmaltada, parede e teto revestida pintura PVA .

HALLS DOS APARTAMENTOS: piso de cerâmica esmaltada com soleira de granito, parede revestida com pintura PVA, rodapé de cerâmica, teto revestido em massa rolada.

ABRIGO PARA BOMBAS DE RECALQUE:
Alvenaria ou metálica

PLAY-GROUND, piso banco de areia, conforme projeto de paisagismo.

SANITÁRIOS E VESTIÁRIOS: piso de cerâmica esmaltada, parede revestida com cerâmica até o teto, teto revestido em massa rolada com pintura PVA.

ESTAR PARA FUNCIONÁRIOS: piso de cerâmica esmaltada, parede revestida com pintura PVA e rodapé de cerâmica, teto massa rolada com pintura PVA.

DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA: piso de cerâmica esmaltada, parede revestida com cerâmica esmaltada ou pintura PVA, teto revestido em massa rolada com pintura PVA.

GUARITA: piso de cerâmica esmaltada com soleira de granito, paredes internas revestida com acabamento em pintura PVA e rodapé de cerâmica, teto revestido

em massa rolada com pintura PVA, paredes externas com textura.

CHURRASQUEIRA: piso de cerâmica antiderrapante, parede revestida com textura e pintura PVA.

EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA

Sistema de combate a incêndio de acordo com as normas do CBMDF.
Iluminação de emergência nas escadas , conforme projeto aprovado pelo CBMDF.
Sensor de presença nas escadas.

ANTENA COLETIVA:

Somente infraestrutura (Tubulação) compartilhada com os sistemas de telecomunicação: telefonia e interfonia.

Vide projeto de telefonia.

OBSERVAÇÕES GERAIS

A JCGontijo Engenharia S.A. se reserva o direito de utilizar materiais similares, na intenção de obter melhor qualidade final em seus aspectos de funcionalidade, resistência, ou quando algum dos materiais aqui indicados deixar de ser fabricados, sendo que serão sempre de reconhecida qualidade junto ao mercado de materiais de construção.

Nas plantas, imagens e perspectivas, todos os móveis, objetos, materiais de acabamento e itens não constantes do projeto aprovado e do memorial de incorporação registrado em cartório são

meramente ilustrativos e não serão entregues com o imóvel.

Por se tratar de material impresso ou digitalizado para mídia CD, as imagens deste caderno/manual poderão não retratar fielmente as cores, brilhos e reflexos naturais dos materiais presentes no projeto. As perspectivas ilustradas, por serem materiais artísticos, poderão não representar fielmente o ambiente retratado.

A alvenaria das churrasqueiras e guaritas, serão executadas em bloco de concreto.

O sistema de parede e laje dos blocos de apartamentos, serão em parede e laje de concreto com 10cm de espessura.

Quaisquer informações conflitantes entre o memorial de incorporação, material

publicitário e o caderno de uso exclusivo da equipe de vendas, prevalecem às informações do memorial de incorporação registrado em cartório.



RESIDENCIAL
PARQUE DO RIACHO
RIACHO FUNDO II

CAPÍTULO 01
Procedimentos Iniciais



RESIDENCIAL
PARQUE DO RIACHO
RIACHO FUNDO II

PRIMEIROS PASSOS

Ao receber as chaves do seu apartamento, você deverá seguir as seguintes orientações:

1- Solicite a instalação do medidor de energia, através do 116 da CEB. Para tanto, é necessário o fornecimento do seu endereço completo e os dados do consumidor, inclusive CPF. Caso solicitado, informar que o disjuntor de seu apartamento é: de 50 amperes, monofásico no caso de Apto 2 quartos e Bifásico no caso de Apto 3 quartos. e trifásico de 32 amperes para o condomínio;

2- Após instalado o medidor de energia, ligue o disjuntor existente na caixa de medição identificada com o número de seu apartamento, localizado no Quadro de medidores na entrada do seu bloco. Em seguida, acione todos os disjuntores do quadro de energia, instalado na cozinha de seu apartamento; inclusive o interruptor diferencial Residual (DR).
(caso o disjuntor desarme);

3- Solicite à concessionária de telefonia de sua preferência (Oi, através do tel. 08006414104, ou GVT, através do telefone 08006002000), e outras, a ligação ou transferência de sua linha telefônica. No ato da instalação será necessária a presença de uma pessoa no

apartamento. O aparelho telefônico, de seu fornecimento, deverá estar no local à disposição da concessionária, para que esta possa fazer o teste da rede;

4- Contratar empresa especializada para a ligação de seu fogão;

5- Solicite a instalação de sua TV por assinatura pela empresa de sua preferência;

6- Providencie, a seu critério, a aquisição e instalação dos equipamentos necessários para o uso imediato de sua moradia, tais como:

-bocal para lâmpadas, luminárias em geral: recomendamos a utilização de

lâmpadas para tensão de 220 volts, na potência (watt), do tipo e modelo de acordo com sua preferência, necessidade e adequação aos vários ambientes. Quando da instalação, contrate um profissional qualificado :

-assentos para vasos sanitários: para verificar o modelo dos mesmos, consulte a marca instalada de sua bacia sanitária no local.

7- Acessórios e outros: para instalação dos acessórios, antes de furar qualquer parede, é aconselhável a consulta aos projetos hidráulicos e elétricos entregues ao síndico.

8- Eletrodomésticos: a instalação dos equipamentos elétricos deverão obedecer à NBR 5410. No caso de chuveiros elétricos, os mesmos deverão utilizar resistências do tipo “blindada” ou encapsulada e serem compatíveis com o interruptor diferencial residual (DR) que possui sensibilidade de atuação de 30mA.

9- Para a instalação da máquina de lavar roupas, há previsão de ponto de água e esgoto todos aparentes localizados na área de serviço e ponto de elétrica localizado na cozinha. Assim, para conectar as mangueiras da máquina com os pontos acima descritos, proceda da seguinte forma:

-Para instalar a mangueira de escoamento, basta desencaixar a tampa do adaptador para máquina de lavar roupas e conectá-la ao adaptador, conforme **foto 1.1** .

-Para instalar a mangueira de alimentação de água, é necessário fechar o registro localizado na área de serviço (dentro do shaft em frente ao tanque), retirar o plugue do ponto de alimentação e conectá-la.

Escoamento da máquina



foto 1.1

Alimentação da Máquina de Lavar
Área de serviço

INFORMAÇÕES SOBRE PROCEDIMENTOS INICIAIS

RESPONSABILIDADES DA CONSTRUTORA

Os prazos das garantias do imóvel são previstos no Código de Defesa do Consumidor e no Código Civil, conforme descrito detalhadamente no “Manual do Proprietário”.

A Construtora não se responsabilizará por danos causados pelo uso inadequado do imóvel, por reformas e/ou alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.

Observados os prazos mencionados na publicação em questão, a solicitação de assistência técnica deve ser efetuada junto ao Departamento de Atendimento ao Cliente da José Celso Gontijo S.A. por meio do telefone: (61) 3345 9000 ou pela consulta ao site www.jcgonstijo.com.br.

Durante o prazo de garantia, seu pedido será avaliado por um técnico responsável da empresa que, comprovada a eventual responsabilidade da Construtora, determinará a execução dos serviços em datas a serem combinadas entre as partes.

RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO

As responsabilidades do proprietário, relacionadas às manutenções das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, iniciam-se no momento da vistoria realizada para o recebimento das chaves. Para manter tais condições em um nível normal, este Manual traz uma série de recomendações importantes para o uso adequado do imóvel.

À exemplo dos automóveis, a execução de serviços por pessoas não habilitadas implicará na perda das garantias oferecidas pela Construtora.

A conservação das partes comuns do edifício também faz parte das responsabilidades dos ocupantes. O

regulamento interno do condomínio discrimina atividades necessárias para essa manutenção, assim como as orientações para rateio de seus custos.

Além disso, é muito importante a participação individual de cada ocupante na conservação e uso adequado, não danificando áreas comuns ou equipamentos coletivos.

As normas estabelecidas na convenção do condomínio e no regulamento interno devem ser cumpridas por todos os ocupantes do edifício, proprietários ou usuários dos apartamentos.

É importante salientar que para este tipo de obra, **modificações nas paredes é expressamente proibidas** já que as paredes são de concreto armado e tem a

função estrutural, no entanto, a construtora deverá ser informada sobre quaisquer alterações referentes à edificação, evitando assim, colocar em risco a estrutura do edifício, a segurança de seus moradores, bem como a garantia do imóvel.

PLANTA BAIXA DO IMÓVEL

Este caderno apresenta o desenho dos ambientes, em planta, a fim de auxiliá-lo na escolha e colocação de seu mobiliário. As plantas individualizadas, presentes neste Manual, encontram-se sem escala. É importante lembrar que cada projeto é uma obra intelectual e seus direitos autorais devem ser preservados conforme legislação brasileira (Lei 9610/98).

ESTRUTURA DO IMÓVEL

PAREDE ESTRUTURAL (concreto)

A supra estrutura será executada em concreto armado e suas derivações, de acordo com projeto específico. A parede de concreto estrutural será executada com resistência de 25,0 Mpa conforme projeto específico.

CONCRETO ARMADO

As lajes dos pavimentos, serão executadas em estrutura de concreto armado convencional apoiadas sobre as paredes de concreto armado.

Não é permitida qualquer perfuração, fragmentação e despedaçamentos de lajes ou paredes sem que a construtora

seja consultada. No caso de uma eventual reforma ou alteração no seu imóvel, certifique-se de que não seja danificada qualquer parte da estrutura de concreto.

OBS 01: TODAS AS PAREDES TEM FUNÇÃO ESTRUTURAL (E NÃO SOMENTE DE VEDAÇÃO). PORTANTO NÃO PODEM SER REMOVIDAS E NEM MODIFICADAS.

INSTALAÇÕES

Todas as instalações prediais serão executadas de acordo com os projetos de instalações que obedecerão ao bom senso, as normas e exigências dos Órgãos competentes e da ABNT.

COBERTURA

Telhado (tipo fibrocimento)

REVESTIMENTOS

Os banheiros das unidades autônomas terão revestimentos cerâmicos de parede até o teto.

A cozinha e área de serviço das unidades autônomas terão revestimentos cerâmicos de parede até o teto.

A meia parede que separa a sala da cozinha das unidades autônomas será entregue com acabamento de granito na parte superior.

LIMPEZA E ENTREGA DA OBRA

A obra será entregue com todas as suas dependências limpas, com esgotos desobstruídos e as instalações testadas etc.

LIGAÇÕES DE SERVIÇOS

Para solicitar ligação de energia elétrica para sua unidade basta discar para o serviço telefônico CEB número 116, informando nome completo e CPF do proprietário ou morador e endereço completo do imóvel. No caso de

solicitação de transferência ou instalação de linha telefônica, basta discar 103 14 (Brasil Telecom) ou 103 25 (GVT).

PROGRAMAÇÃO DA MUDANÇA

A data e horário da mudança devem ser comunicados, à administração do Condomínio, e estarem de acordo com as normas previstas.

Para programar o transporte adequado é importante observar previamente se as medidas dos móveis e equipamentos são compatíveis com as dimensões dos ambientes da escada ao imóvel.

OBRAS E SERVIÇOS DE ADAPTAÇÃO

Caso o proprietário deseje realizar obras ou reformas (colocação de armários

embutidos, alteração de revestimentos, colocação de forros etc.), além de assumir total responsabilidade sobre o imóvel, faz-se necessário o cumprimento das observações listadas a seguir.

Comunicar formalmente ao administrador ou síndico e montar um esquema para retirada de entulho do imóvel (que deve estar ensacado), para não incomodar os demais condôminos;

Não efetuar, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição de elementos estruturais da edificação (lajes ou paredes) ou das instalações principais (hidráulica, elétrica e telefônica. Para a fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas e outros) que necessitem perfuração em paredes ou

pisos de seu imóvel é importante tomar os seguintes cuidados descritos a seguir.

Na fixação de objetos nas paredes, verificar se o local escolhido não é passagem de tubulações de instalações (hidráulicas, elétricas ou telefônicas);

Para melhor fixação recomenda-se o uso de parafusos com buchas, por serem considerados ideais para paredes de concreto. Recomenda-se evitar o uso de pregos, para que não danifiquem o acabamento;

Ao executar armários embutidos sob pia ou lavatório, instruir os marceneiros contratados para não baterem ou retirarem os sifões e ligações flexíveis, evitando vazamentos; evitar perfuração

da parede próxima ao quadro de luz e nos alinhamentos de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;

No caso de instalações de armários sobre pias, não utilizá-las, em nenhuma hipótese, como apoio.

PROTEÇÃO EM JANELAS

Existem duas alternativas para instalação de redes ou grades nas janelas do imóvel.

A primeira seria aprovar, em assembléia do condomínio, a colocação padronizada em todas as janelas, na parte externa do edifício;

A segunda seria o condômino instalar pelo lado interno da janela e fazê-la de modo a não ferir a estética da fachada.



RESIDENCIAL
PARQUE DO RIACHO
RIACHO FUNDO II

CAPÍTULO 02

**Informações Gerais de
Utilização, Manutenção e
Descrição dos Sistemas e
Instalações**



RESIDENCIAL
PARQUE DO RIACHO
RIACHO FUNDO II

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas do edifício foram projetadas, de acordo com as normas técnicas, visando ao equilíbrio do sistema e possibilitando a utilização simultânea dos aparelhos elétricos necessários e usuais em residências. A entrada de energia e o conjunto de medição foram aprovados e vistoriados pela CEB.

Na entrada da cozinha, de cada apartamento, ao lado da porta está situado o quadro de distribuição de luz, constituído de vários circuitos e protegido por disjuntores que se desligam automaticamente no caso de sobrecarga ou curto-circuito, o qual controla toda a energia elétrica da unidade.

Nos quadros de distribuição, seguindo exigências das normas técnicas, foi instalado um interruptor diferencial (Diferencial Residual - **DR**) que atende aos circuitos conforme projeto. Este interruptor funciona desarmando-se quando existe corrente de fuga no circuito, o que significa que está havendo perda de energia no trajeto em virtude de contato indevido da rede com pessoas ou objetos estranhos a ela. No caso de desarme dos circuitos, não o religue, verifique imediatamente possíveis causas (choque elétrico, tomadas ou fios elétricos molhados) e chame um técnico habilitado para identificar e resolver o problema.

Cada disjuntor atende a pontos específicos indicados em projetos específicos. Sempre que houver necessidade de manutenção nas instalações elétricas é necessário desligar o disjuntor correspondente ao circuito.

Neste quadro há também uma chave geral que protege todos os circuitos de uma só vez. Em caso de incêndio, esta chave geral deve ser desligada.

Quando são instalados armários próximos às tomadas, é comum os marceneiros recortarem a madeira e reinstalarem as tomadas no próprio corpo do armário. Nesses casos, é preciso que o isolamento seja perfeito e que o fio utilizado seja compatível com a instalação original.

A carga prevista para a instalação de chuveiros nos banheiros é de 4.400 watts. Cuidados fundamentais à segurança

OBS 02: Não trocar os disjuntores por outros de diferente corrente(amper), pois tal atitude pode provocar danos à instalação.

-Não manusear aparelhos elétricos em contato com a água, pois pode ocasionar acidentes fatais.

-Evitar o uso de dispositivos que possibilitam ligar vários aparelhos a uma só tomada (exemplo "T"), pois provocam sobrecargas.

Deve-se ter cuidado especial na colocação de chuveiros, lustres, apliques e similares, pois o corte indevido e/ou emenda inadequada de fios, pode provocar a interrupção de luz em partes do imóvel e permitir o surgimento de peças que transmitam choques elétricos. Para esses serviços procurar sempre um técnico especializado.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

O abastecimento de água do imóvel terá uma previsão para individualização existe um registro geral em cada torre localizado no cômodo técnico do térreo e um registro para cada apartamento, localizado no cômodo técnico do respectivo andar. Dentro do apto existe

um registro para desligamento da água da cozinha e área/área de serviço e um para o banho. Em caso de emergência, ou quando houver necessidade de realizar reparo na rede, o registro mais pertinente deve ser fechado. Recomenda-se, também, fechar os registros em caso e ausência prolongada. Sempre que for necessário furar paredes, certificar-se, previamente da AUSÊNCIA de tubulações em ambos os lados.

INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS, INTERFONE ANTENAS DE TV

Foram previstos pontos de telefone no seu imóvel conforme projeto específico.

Infraestrutura de Telefonia/Telecomunicação conforme projeto específico.

Toda a infraestrutura de telefone está executado, bastando solicitar às concessionárias de sua preferência a linha e a instalação dos sistemas.

A previsão para interfone (tubulação) está localizado na parede da porta da cozinha (conf. Projeto específico), é ligado à porta de entrada do prédio e permite interligação com as demais unidades.

A edificação não é dotada de sistema de antena coletiva. Existe somente a infraestrutura (ponto conf. Projeto específico).

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

As esquadrias de alumínio possuem alta resistência à corrosão. Além das característica inerente ao material, este recebeu tratamento de anodização, obtido por processo eletrolítico, assegurando uma proteção eficiente ao alumínio contra intempéries, grau de

umidade, poluição do ar e teor de sais em suspensão na atmosfera, conferindo-lhe, paralelamente, um aspecto homogêneo e harmonioso.

Cuidados de uso e manutenção

-A limpeza das esquadrias como um todo, inclusive guarnições de borracha e



escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja ou pano a intervalos máximos de 12 meses;

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

-Para remover poeira, use flanela ou pano macio;

-Nunca raspe ou utilize esponjas e palhas de aço ou instrumentos cortantes para limpeza; As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam constantemente limpos, para se evitar o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, ao mesmo

tempo que comprometem o desempenho das roldanas, exigindo sua troca precoce;

-Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza de "cantinhos" de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com auxílio de um pincel de cerdas macias, embebido na solução indicada;

-Resíduos orgânicos ou gordurosos e sujeiras acumuladas por longo tempo, deverão ser removidos com sabão ou detergentes neutros diluídos em água;

-Não usar produtos derivados de petróleo, como removedor, thinner etc, pois o uso de tais produtos, num primeiro instante, pode deixar a superfície mais brilhante e bonita. Porém, existem em sua fórmula componentes que vão atrair partículas de

poeira que agirão como abrasivo, reduzindo, em muito, a vida útil do acabamento superficial do alumínio. Por outro lado, os derivados de petróleo, podem ressecar plásticos e borrachas, fazendo com que percam a sua ação vedadora;

-Nos locais onde existe aplicação de silicone, não remova o selante que rejunta externamente as esquadrias. Ele é necessário para evitar a penetração de água da chuva.

-Todas as articulações e roldanas trabalham sobre uma camada de náilon autolubrificante, razão porque dispensam qualquer tipo de graxa ou óleo. Esses produtos não devem ser aplicados às esquadrias, pois, em sua composição

poderá haver a presença de ácidos e outros aditivos não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias.

-As janelas tipo máximo-ar, possuem um mecanismo de vital importância para o seu funcionamento. Cada braço possui um dispositivo chamado "carrinho", localizado em sua parte superior que, na operação de abrir e fechar desliza preso a um trilho com freio, que pode ser regulado através de um parafuso ou dispositivo próprio.

-Antes de executar qualquer tipo de pintura, tomar o devido cuidado, protegendo as esquadrias com fitas adesivas de PVC. Remover a fita protetora

imediatamente após o término da pintura, pois o contato prolongado com os produtos agressivos existentes na composição da cola das fitas adesivas pode danificar a camada anodizada.

-Evite a utilização de fitas tipo "crepe". Essa fita, quando em contato prolongado, pode manchar a esquadria;

-Evite respingos de tinta, cal, ácido, cimento ou gesso sobre o alumínio, que provavelmente irão manchar -lo. Caso isso ocorra, limpe imediatamente o local com pano macio ou estopa branca de boa qualidade;

-A limpeza das fachadas, quando da utilização de soluções que contenham ácidos de qualquer tipo, só poderá ser feita se não houver contato desse produto

com as esquadrias. Caso isto ocorra, recomenda-se limpar, utilizando-se água e detergente neutro a 5%;

-Durante a lavagem das fachadas com o uso de máquinas de alta pressão, deve-se evitar a concentração do jato de água nas partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material. A força do jato poderá arrancar esses elementos protetores contra infiltrações.

Situações de emergência (ação dos ventos e chuvas sobre as esquadrias):

É de responsabilidade dos moradores adotarem providências mínimas de segurança no caso de ocorrer tempestade com ventos fortes, contínuos ou em rajadas. Para isto, é essencial que

portas e janelas estejam fechadas e travadas.

ESQUADRIAS E PEÇAS METÁLICAS OU METALON

Portões da Guarita, alambrado, corrimão das escadas, grelhas, escadas de marinho, grades do condomínio São peças tratadas com primer antioxidante “zarcão” e pintadas com pintura esmalte, que requerem conservação periódica. Anualmente deverá ser feita vistoria para detectar possíveis pontos de deterioração da pintura e providenciada a sua recuperação. Para isso consulte um profissional habilitado.

Cuidados de uso e manutenção

- Nunca use esponja de aço, escova, água sanitária, sapólio, ácidos e outros abrasivos que possam danificar a pintura, prefira as esponjas plásticas de baixa densidade;
- Para remover manchas, use água e detergente neutro e depois enxágüe;
- Ao utilizar produto de limpeza, deverão ser verificados os componentes da fórmula, a fim de se evitarem possíveis reações.

ESQUADRIAS DE MADEIRA

Constitui-se de batentes e portas. As portas propiciam privacidade e conforto acústico quando mantidas fechadas.

Cuidados de uso e manutenção

- Ao lavar os pisos dos banheiros, evite que a parte inferior das portas e alisares sejam molhadas, evitando assim o apodrecimento da madeira;
- Evitar bater as portas, pois pode causar trincas na madeira e na pintura, além de danificar as paredes, a estrutura das portas, batentes e fechaduras;
- Providenciar batedores de porta, a fim de não prejudicar as paredes e maçanetas;
- Evite a incidência direta do sol sobre as portas, pois o calor pode danificá-las;
- Para remover gorduras, use pano limpo levemente umedecido com água e detergente neutro e, em seguida, seque com outro pano seco;
- Para remover manchas e resíduos de

cola, use querosene;

- Não usar, em hipótese alguma, detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de nenhuma espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
- Para a limpeza do dia-a-dia, use apenas um pano limpo e seco;
- Evitar que qualquer objeto se interponha sob as portas;
- Lubrificar periodicamente as dobradiças e fechaduras com grafite em pó. Evitar lubrificar com óleo, pois propicia o acúmulo de poeira;
- Revisar os componentes de instalação das portas (dobradiças e fechaduras), a cada ano;
- Revisar o acabamento das esquadrias de madeira, a cada ano.

FERRAGENS DAS PORTAS DE MADEIRA

(maçanetas, dobradiças e fechaduras)

Cuidados de uso e manutenção

-Evite, ao limpar, o uso de abrasivos (palha de aço, sapólio, escovas) e solventes (gasolina, querosene, thinner, álcool, aguarrás).

Esses produtos danificam o acabamento das peças;

-Lubrifique as fechaduras externas e dobradiças com grafite em pó, a cada 6 meses. Nunca use óleo de qualquer espécie para lubrificar as fechaduras;

-Durante a realização de obras e reparos de um modo geral, proteja as ferragens com plástico. Evite o emprego de fitas adesivas do tipo “crepe”, pois são de

difícil remoção e podem causar danos ao acabamento;

-Ao utilizar produtos de limpeza, deverão ser verificados os componentes da fórmula, a fim de se evitar possíveis reações.

FORROS DE GESSO (PLACAS)

Instalados sob a laje de teto, destinam-se a encobrir as tubulações do andar superior.

Cuidados de uso e manutenção

-Evite impactos diretos sobre os revestimentos e acabamentos em gesso;

-Evite o contato com água (forro de gesso);

- Ventiladores de teto não podem ser afixados no forro diretamente;
- O equipamento a ser usado em caso de perfuração deverá estar com a função impacto desligada;
- Forros de gesso em ambientes sujeitos a umidade e/ou gordura (como banheiros, cozinha, varandas etc.), devem ser pintados periodicamente com tinta acrílica.

GARAGEM

A área destinada ao estacionamento de carros foi discriminada conforme consta na projeto de implantação que se encontra com a administração do condomínio. As vagas foram distribuídas

ao longo do térreo , e cada apartamento tem direito a uma vaga.

Cuidados de uso e manutenção

-As vagas de garagem não foram demarcadas com numeração respectivo ao apartamento, porém ela é de uso exclusivo para os moradores dos referidos apartamentos e integra o direito do proprietário, sendo ineficaz a alteração do estabelecido que conste do título de domínio;

-Toda e qualquer área fora da demarcada como sendo sua vaga, é de propriedade do condomínio, não devendo ser ocupada ou destinada a outro uso;

-As vagas devem possuir condições de serem utilizadas sem interferir na utilização das demais e sem embarçar as áreas de acesso, circulação e passagens na garagem;

-As vias de acesso e manobra não devem ser em hipótese alguma utilizadas como vaga ou apropriadas, causando a obstrução do fluxo de passagem.

ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA

A iluminação da área comum é feita por sensor de presença (nas escadas) e interruptores.

O sensor acende as luzes automaticamente quando necessário, isto é, na presença de pessoas movimentando-se no ambiente,

permanecendo acesas por um espaço de tempo programado, desligando-as quando o local estiver desocupado, gerando assim uma considerável economia de energia.

Cuidados de uso e manutenção

-Quando da substituição de lâmpadas, procure as de mesma tensão e potência;

-A manutenção dos sistemas de iluminação automática é de responsabilidade do condomínio e só deve ser realizada por pessoa capacitada.

ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA (escadas)



O edifício possui um sistema de iluminação de emergência, composto por luminárias estrategicamente instaladas, conforme projeto aprovado pelo CBM-DF (Corpo de Bombeiros Militar do DISTRITO FEDERAL).

Este sistema entra automaticamente em funcionamento quando da falta de energia elétrica proveniente da concessionária.

Cuidados de uso e manutenção

- O condomínio deverá simular, a cada 3 (três) meses, uma falta de energia, desligando o circuito das luminárias de emergência (localizado no quadro de distribuição de serviço de cada prédio, no cômodo técnico do térreo) e verificar se as lâmpadas acendem;
- A manutenção do sistema de iluminação de emergência é de responsabilidade do condomínio e só deve ser realizada por técnico especializado, que deverá efetuar inspeções preventivas periodicamente em

todas as instalações, a fim de proporcionar condições para seu perfeito funcionamento.

IMPERMEABILIZAÇÃO

São impermeabilizada todos os banheiros dos prédios, cozinha/área de serviço e cômodos de lixo, receberam argamassa polimérica, assim como os banheiros das churrasqueiras e portaria, na região do box e nos ralos.

As áreas de serviço e cozinhas dos apartamentos e do condomínio têm sua estanqueidade assegurada pelo adequado rejuntamento do piso.

A impermeabilização é responsável pela estanqueidade dessas áreas, evitando infiltração e / ou vazamento de água.

Cuidados de uso e manutenção

-Evite a limpeza das áreas frias com vassoura de piaçava, escova de aço ou ferramentas que possam danificar ou remover o rejuntamento. Limpe sempre com pano embebido em água;

-Verifique e refaça periodicamente o rejuntamento dos pisos frios;

-Na ocorrência de manchas de umidade no teto

do seu apartamento, solicite ao proprietário do apartamento acima verificar o estado do rejuntamento dos pisos;

-Evite a limpeza das áreas impermeabilizadas com soda cáustica, produtos à base de ácido clorídrico, ácido muriático e derivados de petróleo, pois

são nocivos à manta impermeável e podem corroer o rejuntamento;

-Ao fixar postes, luminárias, adornos e acessórios diversos, evite atingir a impermeabilização. Qualquer perfuração, por menor que seja, cria um ponto vulnerável que, certamente, irá provocar infiltração;

-Ao fazer intervenções, consulte a empresa responsável pelos serviços de impermeabilização;

-Periodicamente, em intervalos de 1 ano, deverá haver vistoria em toda a edificação, nos trechos impermeabilizados por rejuntamentos, de forma a detectar possíveis infiltrações e providenciar a manutenção preventiva, a fim de evitar

transtornos e a deterioração de materiais por contato com a umidade.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

O condomínio conta um sistema de alimentação, reserva e distribuição de água potável, coleta e lançamento de esgoto na rede pública e de uma rede de captação de águas pluviais.

Os condomínio possui 01 (uma) caixa d'água externa tipo cilindro metálico com duas células sendo a primeira o reservatório inferior e a segunda o superior para atender todos os blocos. Ver capacidades nos projetos de água fria.

Na testa do lote, está localizado o Hidrômetro Geral padrão da CAESB, com

o registro que controla o abastecimento do reservatório externo.

A alimentação do reservatório superior é feita através de uma bomba de recalque com funcionamento automático, sempre que o nível de água atingir o limite no reservatório superior. Essa bomba localiza-se na casa de bombas, assim como o quadro de comando.

Através do barrilete de distribuição, a água é conduzida dos reservatórios superiores para as diversas torres. No cômodo técnico de cada torre existe um barrilete com previsão para Hidrômetro, que distribui para os apartamentos do andar.



Foto 1.2
Tapa do Shaft

INSTALAÇÃO SANITÁRIA E DE ÁGUAS PLUVIAIS

A rede coletora de esgoto, de águas pluviais e de águas servidas é toda executada em tubos de PVC e manilhas de concreto. O sistema de esgoto é todo ventilado para o expurgo dos gases oriundos dos dejetos, eliminando o mau cheiro.

A rede secundária coleta o esgoto proveniente dos lavatórios, dos chuveiros e das pias para as caixas sifonadas e daí para a rede primária.

Os ralos ou caixas sifonadas nos banheiros servem a todos os equipamentos, exceto ao vaso sanitário que possui sifão próprio. Todos os ralos dos banhos possuem um sistema de proteção (grelha) que evita que detritos maiores caiam em seu interior, entupindo-os.

As prumadas das pias das cozinhas são independentes e lançam os dejetos em caixas de gordura (localizadas no térreo de cada bloco, com identificação na tampa). As prumadas dos tanques e máquinas de lavar roupas também são independentes e lançam seus dejetos na caixa de sabão.

Cuidados de uso e manutenção

Para manutenção e conservação de todo o sistema hidrossanitário algumas regras devem ser observadas:

-É comum o retorno de espuma no tubo em que se faz a ligação da mangueira da máquina de lavar roupa. O bombeamento da água pela máquina de lavar para a rede de escoamento provoca o borbulhamento da mistura de água e sabão, com conseqüente retorno de espuma. Para evitar que isso ocorra, utilizar adaptador Akros para máquina de lavar roupa e conectar a mangueira.

-Efetue, a cada mês, a limpeza dos ralos, sifões das pias, tanques e das caixas sifonadas;

-Limpe os ralos, a cada mês. Para isto remova a grelha e efetue a limpeza manualmente, envolvendo as mãos com luvas. Nunca utilize objetos pontiagudos;

-Limpe, a cada ano, periodicamente os ralos coletores de águas pluviais dos terraços da cobertura, varandas e áreas descobertas e abertas do pilotis. A obstrução desse sistema pode provocar graves transtornos;

-Proceda periodicamente à limpeza dos aeradores (bicos) das torneiras, para seu melhor funcionamento;

-Não jogue gordura ou resíduos sólidos nos ralos. Mantenha a pia da cozinha sempre protegida com a grelha;

-Não suba nem use como apoio peças, tais como, vasos sanitários, tanques, bancadas de pia e lavatórios;

-Para desentupir pias, ralos, lavatórios e tanques, não utilize ferros, arames, sondas de aço ou ferramentas inadequadas, pois podem perfurar a tubulação em PVC. Não use soda cáustica, acetona, ácidos ou detergentes à base de ácido clorídrico, pois podem causar danos às tubulações. Utilize desentupidor de borracha;

-Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários, tais como: absorvente higiênico, folha de papel, cotonetes, cabelos, plástico de qualquer espécie, cigarro, tecidos, frascos e outros, pois podem causar entupimentos;

-Ao instalar torneiras, chuveiros, filtros etc., não aperte demais as peças, pois a força excessiva pode danificar o terminal da tubulação e provocar vazamentos internos;

-Ao fechar as torneiras e registros de pressão (chuveiros), não aperte demais, pois pode haver esmagamento da bucha de vedação. O não fechamento completo do fluxo de água e/ou o gotejamento contínuo é indicativo da necessidade de substituição das buchas;

-Ao realizar reformas, proteja os ralos contra os resíduos sólidos. Para isto, retire a grelha, cubra a entrada do ralo com plástico e recoloque a grelha em seu devido lugar;

Não jogar rejunte, tintas ou massa corrida nos ralos e pontos de bacia sanitária, sob pena da perda da garantia do sistema

-Mantenha sempre os tampões nas esperas para a conexão do filtro e da máquina de lavar roupa bem fechados, pois o vazamento neste local poderá ocasionar infiltrações;

-No caso de perfuração ou dano na rede hidráulica, feche imediatamente o registro localizado no cômodo técnico do seu pavimento. Em seguida, efetue o reparo necessário;

-Para desentupir as pias, retire o copo inferior do sifão, que está localizado debaixo da cuba e faça a limpeza retirando os resíduos. Observe se a tubulação de saída contém resíduos

acumulados obstruindo a passagem de líquidos. Faça toda a limpeza e recolha o conjunto do sifão, tendo o cuidado de verificar a vedação das "roscas". Não utilize produtos corrosivos à base de soda cáustica e ácidos, arames ou ferramentas não apropriadas;

-A manutenção preventiva e corretiva das bombas de recalque deve ser feita por empresa especializada;

-Manter trancada a porta de acesso à casa de bombas de recalque e ao alçapão de acesso dos reservatórios de água (inferior e superior);

-Ao manejar os registros das prumadas, executar o fechamento de forma lenta (devagar) e ao abrir também devagar, efetuar a remoção de ar da tubulação

nos últimos pontos inferiores até a recomposição total da água da tubulação que fora fechada;

-Revisar os componentes elétricos e mecânicos do sistema de recalque, por exemplo, quadros elétricos automáticos, bóias elétricas, bóias mecânicas de entrada inferior e superior, motobomba;

-Inspeccionar a estanqueidade dos reservatórios, das tubulações e registros, a cada ano;

-Verificar o ladrão do reservatório superior, a cada três meses (condomínio);

-Remover os resíduos sólidos e orgânicos da caixa de gordura através de empresas especializadas, que removem e transportam para aterro sanitário (não remover e jogar na caixa de passagem de

esgoto). A manutenção deverá ser feita, a cada dois meses;

-Limpar as caixas de sabão, a cada dois meses (condomínio);

-Limpar as caixas de passagem de esgoto, a cada dois meses;

-A limpeza dos reservatórios de água deverá ser feita a cada ano ou quando se fizer necessário, além de inspeção semestral verificando-se a presença de objetos estranhos, incrustações nas paredes ou no fundo e condições de estanqueidade das caixas e de suas conexões. Para realização do serviço, contrate uma empresa especializada (condomínio).

INSTALAÇÃO DE COMBATE A INCÊNDIO

O edifício conta com um sistema de prevenção e combate a incêndio, composto de extintores (instalados nos halls dos pavimentos térreo e tipo.

Todo o sistema de prevenção e combate a incêndio foi construído de acordo com as normas técnicas vigentes e projeto específico aprovado pelo Corpo de Bombeiros. A manutenção do sistema de combate a incêndio é de responsabilidade do condomínio e, em caso de dúvida, deverá ser solicitada uma vistoria do Corpo de Bombeiros.

Cuidados de uso e manutenção

-Os acessos às escadas de fuga nunca podem estar obstruídos;

-Os extintores e o local de sua instalação não podem ser alterados, pois foram determinados conforme as exigências do Corpo de Bombeiros;

-Os extintores de incêndio deverão ser recarregados imediatamente após o seu uso total ou parcial, quando o manômetro indicar a faixa vermelha, após a realização de testes hidrostáticos ou quando o material apresentar-se engranitado. Ao programar a recarga dos cilindros, não deixe os locais desprotegidos. A carga possui validade e é necessária uma inspeção periódica,

conforme tabela localizada ao final deste tópico.

-Além da manutenção da carga, recomendamos uma vistoria diária no estado dos extintores e se o acesso aos mesmos encontra-se desobstruído. Proceda com o reparo ou substituição do equipamento quando o lacre for violado, houver vazamento nos cilindros e/ou válvulas ou ainda entupimento nos bicos e/ou válvulas;

-O Corpo de Bombeiros exige uma inspeção em todos os equipamentos de combate a incêndio periodicamente (com periodicidade segundo legislação vigente), por firma habilitada.

Situações de emergência

O combate a pequenos incêndios deverá ser feito com extintores, observando-se o material de combustão. Para tanto, é importante ler atentamente as instruções contidas no próprio equipamento.

A tabela a seguir relaciona a classe de incêndio e o extintor indicado para o combate a incêndio. É importante citar que em circuitos elétricos energizados nunca se deve jogar água e, portanto, não deverá ser utilizado o extintor de água pressurizada.

Apesar dos riscos de incêndio serem menores em edifícios residenciais, eles podem ser provocados por descuidos e imprudências. Cuidado ao sobrecarregar os circuitos elétricos, ao fazer reformas e

reparos, ao utilizar aparelhos elétricos (principalmente o ferro de passar roupas), ao manusear o gás e ao usar o fogo.

Em caso de incêndio nunca utilize os elevadores. As escadas são a opção mais segura.

TABELA DE CLASSE DE INCENDIO		
<i>Classe de Incêndio</i>	<i>Materiais</i>	<i>Extintor recomendado</i>
A	<i>Materiais sólidos, fibras têxteis, madeira e papel</i>	<i>Água Pressurizada</i>
B	<i>Líquidos inflamáveis, derivados de petróleo</i>	<i>Gás Carbônico e Pó Químico</i>
C	<i>Materiais elétricos, motores e transformadores</i>	<i>Seco</i>
D	<i>Gases inflamáveis</i>	<i>Pó Químico</i>

TABELA INSPEÇÃO DE EXTINTORES				
<i>TIPO</i>	<i>Validade da Carga</i>	<i>Periodicidade da recarga</i>	<i>Inspeção</i>	<i>Teste Hidrostático</i>
Água pressurizada	anual	A cada 3 anos ou semestralmente caso haja diferença de peso que exceda 5%	anual	5 anos
Pó Químico seco	Conforme fabricante			
Espuma	anual	anual	anual	
Gás Carbônico				

INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS

As instalações telefônicas foram executadas conforme normas da ANATEL, e projeto aprovado pela concessionária. As tomadas telefônicas são do tipo RJ11. Ao conectar aparelhos e acessórios na sua rede telefônica, utilize sempre componentes homologados pela ANATEL. As instalações telefônicas disponíveis em cada apartamento estão conectados diretamente ao DG (painel de madeira localizado nos cômodos técnico dos pavimentos).

Cuidados de uso e manutenção

-Após a ligação da linha telefônica, verifique se todas as tomadas de telefone estão funcionando. Caso haja alguma

que não esteja, durante o prazo de garantia entre em contato com a construtora para que seja enviado um técnico qualificado para verificar o problema;

-Na limpeza, não molhar os painéis de madeiras dos cômodos técnicos dos pavimentos;

-Para conexão, utilizar somente os fios e ferramentas adequados;

-Não corte nem faça emendas nos cabos. Eles perderão sua característica de transmissão de sinais;

-As instalações telefônicas devem sofrer inspeção preventiva a cada ano, por técnico habilitado, a fim de se garantir o seu perfeito funcionamento;

-Sugerimos que seja feito um contrato de manutenção com empresa especializada.

INTERFONIA

O condomínio possui infraestrutura de interfonia (tubulação) tubulação única para interfonia/telefonía/e antena coletiva.

LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS

NOTA: Ao adquirir os assentos para vasos sanitários, é indispensável informar a especificação da bacia sanitária, pois os mesmos variam de forma e tamanho, de acordo com cada modelo (vide tabela no Capítulo 3).

PINTURA DO APARTAMENTO

As paredes das áreas comuns recebem tratamento diferenciado, de acordo com a sua destinação e uso, com a finalidade de facilitar a conservação e para maior durabilidade.

O emassamento e a pintura das paredes e tetos do seu apartamento foram feitos com aplicação de massa corrida PVA e, posteriormente, pintura em duas demãos de tinta acrílica. Os tetos com massa rolada.

Cuidados de uso e manutenção

-Na remoção de pequenas manchas, use uma esponja de espuma macia, limpa e umedecida com sabão neutro. Esfregue suavemente e seque o local com pano.

Não utilize álcool, sapólio ou removedor sobre pintura látex;

-O imóvel deve estar sempre ventilado, para evitar o aparecimento de mofo nas pinturas, resultado da soma de umidade, sombra e calor;

-Recomendamos a revisão periódica das áreas pintadas;

-Os rebocos deteriorados deverão ser recuperados com aplicação local de massa corrida e suas rugosidades corrigidas. Em seguida, lixar a superfície, eliminar a poeira e aplicar duas demãos de tinta. Este trabalho deverá ser feito por profissional especializado.

NOTA: Com o tempo e o uso, a pintura escurece um pouco, ficando naturalmente “queimada”.

PORTÃO

O condomínio possui 01 (um) portão na portaria central, para acesso de veículo, com fechamento manual, sendo entrada e saída de veículos, conforme projeto de arquitetura.

Cuidados de uso e manutenção

Verificar se existe corrosão da parte metálica do portão, fazendo reparos de pintura, limpeza dos trilhos ou dobradiças, usar graxa nas dobradiças ou trilhos.

RECEPÇÃO DOS SINAIS DE TV

A antena coletiva não será instalada, apenas a infraestrutura está feita. É importante ressaltar que qualquer alteração de localização nas tomadas em sua unidade, poderá acarretar problemas no sinal emitido aos pontos do seu apartamento.

Seu apartamento possui tubulação para a instalação de TV com antena coletiva, para os apartamentos de 02 (dois) quartos, ponto de telefone na sala e 01 previsão para interfone na cozinha.

Nos apartamentos de 3 quartos, 2 (dois) pontos de telefone, sendo um na sala e outro na suíte e previsão para interfone na cozinha.

A assinatura e serviço de instalação de TV por assinatura são opcionais e devem ser contratados pelo proprietário e/ou condomínio, diretamente com a operadora de sua preferência.

SISTEMA DE PROTEÇÃO PARA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

Cada bloco conta com um sistema de proteção contra descargas atmosféricas, projetado e executado conforme as normas de pára-raios vigentes, ligado à estrutura do prédio através de barras de ferro, conectada a um aterramento na base do prédio.

Cuidados de uso e manutenção

-A medida da resistência ôhmica do sistema, assim como sua vistoria, deverá ser refeita a cada ano por empresa especializada;

-Esse sistema deverá sofrer inspeção a cada ano por empresa especializada, verificando a integridade do mesmo e as características necessárias ao bom desempenho;

Caso o condomínio faça alguma modificação a cobertura das torres utilizando estrutura metálica, a nova estrutura deverá ser interligada ao sistema de pára-raios;

-Sugerimos ao condomínio fazer um contrato de manutenção com empresa especializada.

Botoeira de Desligamento a distância

- Localizada na guarita do condomínio, tem a finalidade de desligar o barramento geral da CEB em caso de incêndio ou outros sinistros. Esta botoeira não desliga a medição de Serviço do condomínio (QD implantação). O desligamento desta medição deverá (em caso de sinistro) ser realizado no cômodo da CEB, localizado no lado da guarita.

REVESTIMENTOS CERÂMICOS

O Revestimento cerâmico, disponibilizado em placas de tamanhos variados, foi aplicado nas paredes e pisos de alguns ambientes do seu apartamento. A grande

vantagem de sua utilização reside principalmente nas características de durabilidade, facilidade de limpeza, além do aspecto estético agradável. O assentamento correto das peças cerâmicas é fundamental para garantir que estas não se desprendam das paredes ou pisos aos quais foram coladas. Quando necessária a substituição de uma peça, verifique fabricante e referência do piso na tabela de materiais utilizados e fornecedores.

Cuidados de uso e manutenção

-Evitar o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica, bem como escovas e produtos concentrados de

amoníaco que atacam o esmalte das peças e seu rejuntamento.

-A limpeza e lavagem desses revestimentos, devem ser feitas com sabão em pó neutro, utilizando pano úmido ou esponjas. Tomar cuidado com encontros de paredes com tetos em gesso.

REJUNTES

É um tratamento dado às juntas dos revestimentos cerâmicos, mármore, granitos etc., visando garantir a estanqueidade e o acabamento final dos revestimentos de pisos e paredes, tanto internos quanto externos, e dificultar a penetração de água. Para cada tipo de

revestimento existe um tipo de rejuntamento.

Cuidados de uso e manutenção

-Evitar o uso de produtos agressivos, como ácidos ou soda cáustica, bem como escovas e produtos concentrados de amoníaco que atacam, não só o rejunte, mas também o esmalte de peças cerâmicas;

-A limpeza e a lavagem dos revestimentos poderão ser feitas com sabão neutro, utilizando-se pano úmido ou esponjas com cerdas macias;

-Não utilizar palhas ou esponjas de aço para auxiliar na limpeza e nem objetos cortantes ou perfurantes nos "cantinhos" de difícil acesso;

- Não utilizar máquina de alta pressão;
- Semestralmente, deve ser feita a revisão do rejuntamento, principalmente na área de chuveiro, pois a água quente com sabão ataca o material e pode provocar, no futuro, infiltrações para o andar de baixo.
- Para refazer o rejuntamento, utilizar material apropriado para o revestimento e mão-de-obra especializada.

VIDROS

Os vidros laminados e temperados são vidros especiais de segurança. Os vidros laminados, quando quebrados, trincam, mas tendem a permanecer no caixilho, dependendo do impacto causador da

ruptura. Os vidros temperados se estilhaçam em forma de colméia.

Cuidados de uso e manutenção

- Para realização da limpeza deve-se usar apenas pano umedecido com álcool ou produtos destinados a este fim;
- Resíduos orgânicos ou gordurosos e sujeiras acumuladas deverão ser removidos com sabão ou detergente neutro, diluído em água;
- Nunca raspe ou utilize instrumentos cortantes para limpeza, pois podem arranhar irreversivelmente o vidro;
- Evite impacto nos mesmos, pois podem quebrar;



-Deve-se ter cuidado, no momento da limpeza para não danificar as esquadrias de alumínio e as massas de vedação.



RESIDENCIAL
PARQUE DO RIACHO
RIACHO FUNDO II

CAPÍTULO 03

Tabelas dos Principais
Materiais, Fornecedores e
Áreas das Unidades



RESIDENCIAL
PARQUE DO RIACHO
RIACHO FUNDO II

BLOCOS DE APARTAMENTOS DE 2 e 3 QUARTOS	
❖ PISO	DESCRIMINAÇÃO
REVESTIMENTO DE PISO	Revestimento Cerâmico marca Incefra, linha impermeável Técnica dim. 35x35, cor Bege, acetinado conf. NBR 13818 OS 30780
RODAPÉ	Revestimento Cerâmico marca Incefra, linha impermeável Técnica dim. 7x35, cor Bege, acetinado conf. NBR 13818 OS 30780
REJUNTE	Rejunte junta fina marca Rejumassa AB cor bege
SOLEIRA/BITS/PEITORIL	Todo Granito da obra Granito Cinza Andorinha

❖ PAREDE	DESCRIMINAÇÃO
BANHEIROS, COZINHA/ÁREA DE SERV.	Revestimento Cerâmico marca Incefra, linha Semi impermeável Técnica dim. 25x35, cor Branco conf. NBR 13818 OS 30790
REJUNTE	Rejunte junta fina marca Rejumassa AB cor branca
SALA, CIRCULAÇÃO e QUARTOS	Pintura lisa acrílica Branco Gelo Leinertek
❖ TETO	DESCRIMINAÇÃO
TODO APARTAMENTO	Massa rolada acrílica Branco Gelo Leinertek
BANHEIROS	Massa rolada acrílica Branco Gelo Leinertek

❖ ESQUADRIAS DE MADEIRA	DESCRIMINAÇÃO
PORTAS: SALA, QUARTO e BANHEIRO	Montante de pinus, colmeia, capa com chapa de fibra de madeira – cor mogno Portal de pinus fingado tingido padrão mogno
❖ ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	DESCRIMINAÇÃO
ENTRADA DO BLOCO	Porta de alumínio 80x2,56 veneziana/vidro pontilhado
LIXEIRAS E INSTALAÇÕES	Porta de alumínio 70x2,56 veneziana/vidro pontilhado
JANELAS: SALA, COZINHA e	Janelas com medidas diversas duas folhas, fixas e correr / vidro

QUARTOS	liso 3mm
❖ LOUÇAS, METAIS e FERRAGENS	DESCRIMINAÇÃO
LOUÇAS BANHEIROS	Lavatório Peq. (41,5x34) linha Fiori BR. Cod. LV 0111 ou similar Bacia para caixa acoplada linha Fiori BR. BA 0111 ou similar Caixa Acoplada com mecanismo, linha Fiori BR. Cod. CA 0311 ou similar
METAIS BANHEIROS	Torneira Bognar 1193 cromado 1/2p acabamento ABS C-23/ ou similar
LOUÇAS ÁREA DE SERVIÇO	Tanque de louça 18 litros branco 560x430mm Branco TQ 01.17 DECA

METAIS A. DE SERV. -COZINHA	Torneira Bognar 1169 cromado 1/2p acabamento ABS C-23/similar
SHAFT ÁREA DE SERV./BANHEIRO	Painel Shaft Branco 3mm 400x600mm ou 450x330 sem Inspeção Astra ou similar
FERRAGENS DAS PORTAS DAS SALAS	Fechadura Haga TEK externa c/ espelho 282 CR maq 40mm REF. 1301B
FERRAGENS DAS PORTAS DOS QUARTOS	Fechadura Haga TEK interna c/ espelho 282 CR maq 40mm REF. 1311B
FERRAGENS DAS PORTAS DOS BANHEIROS	Fechadura Haga TEK BANHEIRO c/ espelho 282 CR maq 40mm REF. 1317B

❖ BANCADA COZINHA	DESCRIMINAÇÃO
COZINHA	Pia para cozinha em Marmorite Branco Gelo 120x54cm CM FAB. DECORALITA COM BOJO CENTRAL
❖ ACABAMENTOS ELÉTRICOS	DESCRIMINAÇÃO
TOMADAS/INTERRUPTORES/CIGARRA	LINHA PUMALUX PERLEX ou similar
QUADROS E DISJUNTORES	QUADROS E DISJUNTORES – SCHNEIDER ELETRIC BRASIL ou similar

Descrição	Fornecedor	Telefone
Cerâmicas- piso e parede	Industria Cerâmica Fragnani LTDA	61 3203-7966 Mauro 61 7814-2721 Mauro
Esquadrias de alumínio	Alubarra	21 7722-7477 Rosemberg
Vidros e acessórios	Alubarra	21 7722-7477 Rosemberg
Ferragens das portas de madeira	Haga Industria e Comércio S/A	61 3371-7790 Mauro 61 9973- 0934 Mauro
Portas de Madeira e ECT	Top Line Indústria de móveis e acessórios de Madeira LTDA	62 3324-4577 Donizete

Descrição	Fornecedor	Telefone
Impermeabilização	Denver Impermeabilizantes Industria e comércio LTDA	61 8427-6055 Eduardo
	Petrox	11 4149-0687 Elisabeth
	Goldenberg Construções LTDA	61 3274 1690 Alexandre
Louças Sanitárias	Fiori Cerâmica LTDA	0800 0371057 Vanessa
Metais	Bognar Ind. Comercio Exportação Importação Mat	11-2748 7464 Sidney
Rejuntas	Rejumassa Ind. E Comercio LTDA	62 3299 9318 Lorena
Paisagismo	Recanto Paisagismo	61 9972-3518 João Chaves
	Fabio Camargo Paisagismo	61 33663039 Fabio

Serralheria Geral	Brava Tijuana	61 8223 4133 Marcio
Granitos	Claramar	61 3515 5152 Vinicius
Descrição	Fornecedor	Telefone
Pintura interna e externa	Leinertex	62 3275 0800 Wallace
Forro de Gesso	Gesso Oliveira Construções LTDA	61 9983 1950 Oliveira
Tampa de Shafts	Astra	11 4583 7775 Natan
Brinquedos Play ground	Serralheria Uniparques LTDA	62 3211-5307 Paulo
Sinalização viária	S&C Sinalização Viária	61 8470-6166 Celso
Comunicação Visual	Indusplac Comunicação Visual	61 9985-1014 - Jeremias



RESIDENCIAL
PARQUE DO RIACHO
RIACHO FUNDO II

CAPÍTULO 04

Croquis



RESIDENCIAL
PARQUE DO RIACHO
RIACHO FUNDO II



2 Quartos

Imagens meramente ilustrativas.



3 Quartos

Imagens meramente ilustrativas.

CAPÍTULO 05
Manutenção e Garantias



RESIDENCIAL
PARQUE DO RIACHO
RIACHO FUNDO II

DISPOSIÇÕES GERAIS

A assistência técnica e manutenção constituirão um capítulo importante entre você e a construtora, objetivando aumentar a vida útil de seus componentes.

Segundo a norma NBR 5674/99, “as edificações são o suporte físico para a realização direta ou indireta de todas as atividades produtivas, e possui, portanto, um valor social fundamental. Todavia, as edificações apresentam uma característica que as diferencia de outros produtos: elas são construídas para

atender seus usuários durante muitos anos, e ao longo deste tempo de serviço devem apresentar condições adequadas ao uso a que se destinam, resistindo aos agentes ambientais e de uso que alteram suas propriedades técnicas iniciais”.

Neste capítulo estão considerados os materiais, os sistemas construtivos e os prazos de garantia contados a partir da expedição pelo órgão competente do “Habite-se” ou, em casos especiais, a partir da data da entrega do imóvel.

Os prazos considerados foram estabelecidos em conformidade com as

regras legais vigentes e em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes, além dos serviços empregados na construção. Assim sendo, os prazos correspondem a prazos totais de garantia.

Constitui condição de garantia do imóvel a realização de revisões, inspeções e a correta manutenção preventiva e corretiva das unidades e das áreas comuns do condomínio por profissional e/ou empresa habilitada.

NOTA: O plano de manutenção e garantias atende ao disposto no Código Brasileiro de Defesa do Consumidor.

COMPROMISSO

Todos os componentes de seu imóvel necessitam de manutenção periódica. Da mesma forma, todo e qualquer componente danificado ou quebrado deve ser substituído imediatamente, de forma a assegurar as garantias dos demais itens e componentes.

É importante esclarecer que as garantias legais e mesmo aquelas que a Construtora

faz questão de assumir não são aplicáveis se o imóvel, suas partes, componentes ou acessórios tiverem sido sujeitos à utilização inadequada, negligência, acidente, ou tenham sido oriundos de serviços de terceiros de modo que estejam afetadas suas especificações básicas.

Dessa forma, adicionalmente às orientações apresentadas no Capítulo 2 deste manual, devem ser seguidas as recomendações contidas no manual da ADEMI-DF, entregue a cada proprietário.

PRAZOS E GARANTIAS

O prazo de garantia das áreas comuns do condomínio e das unidades autônomas se inicia a partir da data de emissão do Auto de Conclusão (Habite-se); da data de entrega ao 1º síndico regularmente eleito, ou o que ocorrer primeiro.

As garantias referentes aos equipamentos entregues seguirão o estabelecido nos manuais específicos de cada fornecedor.

A Construtora é responsável pelo imóvel segundo o artigo 1245 do Código Civil e as prescrições do Código de Defesa do

Consumidor, que prevê os seguintes prazos para as solicitações de assistência técnica:

- Prazo de 05 anos, contados da data do “habite-se” da unidade, com relação à solidez e segurança da edificação;
- Prazo de 90 dias, contados da data de entrega da unidade, para possíveis defeitos aparentes, de fácil constatação ou ocultos na entrega, mas que venham a surgir dentro deste prazo.

NOTA: Constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção preventiva da unidade e das áreas comuns do Condomínio.

Nos termos da NBR 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, do Manual do Proprietário e do Manual das Áreas Comuns (Manual do Condomínio), o proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade e co-responsável pela realização e custeio da manutenção preventiva das áreas comuns.

É importante lembrar que além das recomendações contidas neste manual, devem ser seguidas também, todas as recomendações contidas no manual da ADEMI-DF, entregue a cada proprietário.

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Em relação a possíveis defeitos que venham a surgir dentro do prazo de 90 dias, a partir da entrega da unidade e áreas comuns, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

- a) comunicar à construtora, por telefone, a natureza e a origem do defeito, no caso de áreas privativas;
- b) comunicar à Construtora, por carta protocolada, através do síndico, a natureza e a origem dos defeitos, no caso das áreas comuns;
- c) a Construtora fará uma inspeção e, constatado que o defeito não foi causado por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção, procederá ao necessário reparo, às suas expensas. Caso contrário, a Construtora apresentará orçamento para execução do reparo,

para aprovação prévia do proprietário da unidade (ou do condomínio), que assumirá o ônus;

d) os reparos somente poderão ser executados pela assistência técnica do fornecedor, ou seu agente autorizado, sob pena de perda da garantia.

e) somente serão atendidos os pedidos de manutenção encaminhados pelos proprietários de cada unidade, ou pelo síndico, no caso das áreas comuns.

Independente das garantias legais, apresentamos nas páginas a seguir uma

tabela com o resumo dos problemas mais freqüentes que podem ocorrer em um imóvel, seguido de classificação e prazo de garantia, conforme o critério do Sindicato da Indústria da Construção Civil.

CAPÍTULO 06
Equipe Técnica



RESIDENCIAL
PARQUE DO RIACHO
RIACHO FUNDO II

Diretor Geral:
José Celso Gontijo
CREA 360/D - DF

Diretor Técnico:
Hélcio Magela Ferreira
CREA 15084/D - MG

Superintendente geral:
Adriano Augusto Perfeito
CREA 8988/D - DF

Gerente de Negócios:
Márcio José de Souza
CREA 135616/D - RJ

Coordenador de Produção:
Ulisses Radames de Souza
CREA 86418/D - MG

Engenheiros Residentes:
Daniel Tadeu de Azevedo
CREA 11584/D - GO

Rômulo Cirilo Rios
CREA 19697/D - DF

Eduardo Henrique da Silva Oliveira
CREA 20074/D - AM

Henrique Caiapó Santos
CREA 14744/D - GO

Jaime Alfredo Lima Silva
CREA 188602/D - SP

Bruno Magalhães Juvenal Almeida
CREA 21138/D-DF

ELABORAÇÃO DE PROJETOS

Projeto Arquitetônico:
MBI Arquitetura
Responsável Técnico:
CREA: Marcelo Barreto Ibiapina

Projeto Estrutural:
Ancora-Engenharia de Estruturas S/C Ltda.
Responsável Técnico:

Antônio Carlos Nogueira Rabelo
CREA: 1388/D MG

Projetos de Fundação:
Embre Empresa Brasileira de Engenharia e
Fundações
Responsável Técnico:
Renato Wilson Dias da Silva
CREA 7135/D-DF

Projetos de Estrutura
Ancora Engenharia de Estruturas S/C LTDA
Responsável Técnico:
Antonio Carlos Nogueira Rabelo
CREA 14749
Projetos de Instalações Elétricas, e
Iluminação de Emergência, Sistema de

Proteção Contra Descargas Atmosféricas e Telefônico:
Alencar Costa Comercio & Serviços de Manutenção LTDA
Responsável Técnico: Colemar Alencar Costa Junior

Projetos de Instalações Hidráulicas e de Prevenção e Combate a Incêndio e Sinalização de Rota de Fuga:
Alencar Costa Comercio & Serviços de Manutenção LTDA
Responsável Técnico: Colemar Alencar Costa Junior



RESIDENCIAL
PARQUE DO RIACHO
RIACHO FUNDO II

CAPÍTULO 07
Normas e convenções



RESIDENCIAL
PARQUE DO RIACHO
RIACHO FUNDO II

CONDOMÍNIO

O Condomínio é a propriedade de mais de uma pessoa sobre a mesma coisa e engloba "o terreno em que se levanta a edificação e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários".

A cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e das coisas comuns, e qualquer outra área considerada como acessória da unidade.

Devem-se observar as funções de todas as áreas condominiais, utilizando-as de acordo com o fim a que foram destinadas

(concebidas), evitando-se ações de forma abusiva ou unilateral.

Em virtude do princípio da inalterabilidade da destinação das áreas e coisas de uso comum, para toda e qualquer alteração é necessário que se obtenha a anuência dos condôminos.

No Edifício, é garantida a propriedade exclusiva e privativa do apartamento, e a co-propriedade das áreas comuns. Com isto, todos compartilharão instalações e equipa-mentos do condomínio, proporcionando menores custos individuais aos condôminos.

Para melhor orientar e disciplinar essa convivência social, e essa co-propriedade, foi criado o Condomínio.

O Condomínio é instituído em um edifício que contém várias unidades autônomas (apartamentos), e algumas áreas comuns (áreas condominiais), de forma a possibilitar o casamento entre a utilização privativa das unidades autônomas e o uso comum das áreas condominiais.

A unidade autônoma é o seu apartamento, que é de sua propriedade, com sua utilização exclusiva e privada.

As áreas condominiais estão vinculadas a todas as unidades autônomas, sendo de domínio de todos os proprietários do prédio. Destinam-se ao uso comum de todos os condôminos, e englobam garagens, áreas de circulação e de acesso e as áreas de recreação e lazer.

As vagas de garagem têm o seu uso restrito ao proprietário.

O Condomínio é regido de acordo com a Lei Federal 4.591, de 16/12/64, conhecida como Lei do Condomínio.

A CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

O instrumento de instituição e implantação do condomínio é a Convenção de Condomínio.

A Convenção de Condomínio é um contrato coletivo que estabelece as normas reguladoras das relações internas do Condomínio. É um documento complementar a toda a legislação em vigor no país, no qual se definem os direitos e deveres dos co-proprietários e dos ocupantes do edifício.

A Convenção de Condomínio deve estabelecer os direitos e obrigações dos condôminos entre si e perante terceiros.

REGIMENTO INTERNO

O Regimento Interno estabelece regras de comportamento convenientes à tranqüilidade, ao conforto, à higiene do edifício, fundamentais ao princípio de convivência social.

O Regimento Interno impõe restrições à liberdade de ação individual em benefício da coletividade e estabelece regras e limites proibitivos e imperativos, a que todos se sujeitam.

O Regimento Interno se institui por deliberação em Assembléia, especialmente convocada para deliberar

a respeito. Nessa Assembléia, os condôminos devem estabelecer entre si, após discussão de todos os pontos, a regulamentação sobre o uso das áreas e equipamentos condominiais.

Uma vez obtida por voto a sua aprovação, passa a ser lei do condomínio. Enquanto a Convenção de Condomínio é ato institucional normativo da copropriedade formada pelos condôminos, o Regimento Interno é simples ato administrativo do edifício, disciplinador da conduta interna dos condôminos e frequentadores do edifício.

LIVROS DO CONDOMÍNIO

Normalmente são necessários os seguintes livros:

- Livro das Atas das Assembléias Gerais e Conselho Consultivo;
- Livro Caixa;

Além desses livros, podem-se adotar quaisquer outros de interesse.

NOTA: Compete ao síndico a responsabilidade pela guarda, organização e manutenção da ordem e atualização de todos os livros e demais documentos do condomínio.

