

# I. Introdução

## Prezado Cliente / Síndico

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

## Programa de Manutenção Preventiva

Um imóvel é planejado e construído para atender seus usuários por muitos anos. Isto exige que se tenha em conta a manutenção do imóvel e de seus vários componentes, eis que estes, conforme sua natureza, possuem características diferenciadas, e exigem diferentes tipos, prazos e formas de manutenção. Esta manutenção, no entanto, não deve ser realizada de modo improvisado e casual. Ela deve ser entendida como um serviço técnico e realizada por empresas especializadas e por profissionais treinados adequadamente.

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

Os critérios para elaboração do Programa de Manutenção Preventiva devem ser baseados na norma NBR 5674 – Manutenção de Edificações e nas informações contidas neste manual.

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.

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

## Programa de Manutenção Preventiva

A Venax Construtora Ltda se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia estabelecidos, o serviço de assistência técnica, reparando, sem ônus, os defeitos verificados, na forma prevista no Manual das Áreas Comuns.

Caberá ao síndico ou seu representante solicitar formalmente a visita de representante da Venax Construtora Ltda, sempre que os defeitos se enquadrarem dentre aqueles integrantes da garantia.

## Definições

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

**Prazo de Garantia** – período em que o construtor responde pela adequação do produto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera e em relação a vícios que tenham sido constatados neste intervalo de tempo. Observação: os prazos constantes do Termo de Garantia correspondem a prazos totais de garantia.

**Vida Útil** – período de tempo que decorre desde a data do término da construção até a data em que se verifica uma situação de depreciação e decadência de suas características funcionais de segurança, de higiene ou de conforto, tornando economicamente inviáveis os encargos de manutenção.

**Vícios Aparentes** – são aqueles de fácil constatação, detectados quando da 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.

**Solidez da Construção, Segurança e Utilização de Materiais e Solo** – são itens relacionados a solidez da edificação e que possam comprometer a sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

**Auto de Conclusão (habite-se)** Documento público expedido pela prefeitura do município onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.

**Manutenção** – conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes para atender as necessidades e a segurança de seus usuários de acordo com os padrões aceitáveis de uso, de modo a preservar sua utilidade e funcionalidade. A manutenção deve ser feita tanto nas unidades autônomas quanto nas áreas comuns.

**Manutenção Preventiva** – nos termos da NBR 5674, compreende a Manutenção Rotineira que é caracterizada pela realização de serviços constantes que possam ser executados pela equipe de Manutenção Local e a Manutenção Planejada cuja realização é organizada antecipadamente, tendo por referência solicitações dos usuários, estimativas de durabilidade esperada dos componentes das edificações em uso ou relatórios de vistorias técnicas (inspeções) periódicas sobre o estado da edificação.

**Manutenção Não Planejada** – Nos termos da NBR 5674, caracteriza-se pelos serviços não previstos na manutenção preventiva, incluindo a manutenção de emergência, caracterizada por serviços que exigem intervenção imediata para permitir a continuidade do uso das edificações e evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

**Equipe de Manutenção Local** – É constituída pelo pessoal permanente disponível no empreendimento, usualmente supervisionada por um zelador. Esta equipe deve ser adequadamente treinada para a execução da manutenção rotineira.

**Código do Consumidor** – É a lei 8079/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, melhor definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, como empresas construtoras e/ou incorporadoras.

**Código Civil Brasileiro** – É a lei 10406/10 de janeiro 2002, que regulamenta a legislação aplicável as relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre o Condomínio, em edificações. Nele são estabelecidas as diretrizes para elaboração da Convenção de Condomínio, e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidade, uso e administração das edificações.

**ABNT NBR 5674** – É a Norma Brasileira número 5674 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta, define e obriga a manutenção de edificações.

**Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964** – É a lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regrado pelo Código Civil, sobre o Condomínio em edificações.

## **II. Termo de Garantia – Aquisição**

Prazos de garantia

Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel.

Sistema	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante (*)	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
---------	-------------------	----------------------------------	---------	-------	--------	--------	--------

<b>Equipamentos Industrializados</b>	Instalações de interfone				Problemas com a instalação			
	Antena Coletiva				Problemas com a instalação			
	Circuito fechado de TV				Problemas com a instalação			
	Elevadores				Problemas com a instalação			
	Motobomba				Problemas com a instalação			
	Automação de portões				Problemas com a instalação			
	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas				Problemas com a instalação			
	Sistema de combate a incêndio				Problemas com a instalação			
	Porta Corta-Fogo	Regulagem de dobradiças e maçanetas	Desempenho de dobradiças e maçanetas					Problemas com a integridade do material
	Iluminação de Emergência							
<b>Instalações Elétricas – Fios, cabos e tubulação</b>	Material	Espelhos danificados ou mal colocados	Desempenho do material e isolamento térmico					
	Serviços				Problemas com a instalação			
<b>Instalações Hidráulicas – Colunas de Água Quente e Tubos de queda de esgoto</b>	Material		Desempenho do material					
	Serviço							Danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura
<b>Instalações Hidráulicas – Coletores</b>	Material		Desempenho do material					
	Serviço				Problemas com a instalação			

<b>Instalações Hidráulicas – Ramais</b>	Material		Desempenho do material					
	Serviço				Problemas com as instalações embutidas e vedação			
<b>Instalações Hidráulicas – Louças, caixa de descarga e bancadas</b>	Material	Quebrados, trincados, riscados ou manchados	Desempenho do material					
	Serviço				Problemas com a instalação			
<b>Instalações Hidráulicas – Metais, sifões, flexíveis, ralos.</b>	Material	Quebrados, trincados, riscados ou manchados	Desempenho do material					
	Serviço				Problemas com a vedação			
<b>Instalações de Gás</b>	Material		Desempenho do material					
	Serviço				Problemas nas vedações das junções			
<b>Impermeabilização</b>								Sistema de impermeabilização
<b>Esquadrias de Madeira</b>		Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas			Empenamento ou descolamento			
<b>Esquadrias de Ferro</b>		Amassadas, riscadas ou manchadas			Má fixação, oxidação ou mau desempenho do material			
<b>Esquadrias de PVC Neoforma</b>	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas					Problemas com a instalação ou desempenho do material		
	Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio	Amassados, riscados ou manchados.						Problemas com a integridade do material.
	Partes móveis				Problemas de vedação e funcionamento			
<b>Revestimentos de parede / piso e teto</b>	Paredes e tetos internos				Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro			

	Paredes externas						Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada
	Azulejo, cerâmica e pastilha	Quebrados, trincados, riscados ou manchados.				Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso	
	Pedras naturais	Quebrados, trincados e riscados.				Soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso	
	Rejuntamento	Falhas ou manchas			Falhas na aderência		
<b>Pisos de madeira - DECK</b>		Lascados, trincados, riscados ou manchados.			Empenamento, trincas na Madeira e destacamento.		
<b>Forros</b>	Gesso	Quebrados, trincados ou manchados			Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação		
<b>Pintura</b>		Sujeira ou mau acabamento			Empolamento, descascamento esfola mento, alteração de cor ou. Deterioração.		
<b>Vidros</b>		Quebrados, trincados ou riscados			Ma fixação		
<b>Jardins</b>				Vegetação			
<b>Solidez/Segurança da edificação</b>							Problemas em peças estruturais e em vedações que possam comprometer a solidez e a segurança da edificação.

(\*) Prazo especificado pelo fabricante – Entende-se por desempenho de equipamentos e matérias sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregues, ou 6 meses (o que for maior).

**Disposições Gerais**

A Venax Construtora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de Assistência Técnica, reparando, sem ônus, os vícios ocultos dos serviços, conforme constante no Termo de Garantia.

A Venax Construtora se obriga a prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes a manutenção preventiva e a garantia.

O proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia.

O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade, e é co-responsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Venax Construtora, para proceder as vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia.

O síndico é responsável pela elaboração e execução do Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção de Edificação.

No caso de alteração do síndico, ou responsável pelo gerenciamento do edifício, este se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns, ao seu substituto entregando os documentos e manuais correspondentes.

**Perda de Garantia**

Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o presente Termo, o Manual do Proprietário e a NBR 5674, no que diz respeito a manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não.

Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida.

Se for executada reforma ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns, com fornecimento de materiais e serviços pelos próprios usuários.

Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas.

Se os proprietários não permitirem o acesso do profissional destacado pela construtora, nas dependências de sua unidade e nas áreas comuns, para proceder a vistoria técnica ou serviços de assistência técnica.

Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnicas e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio.

Se não for elaborado e executado o Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção de Edificação.

## I. Uso e Manutenção do Imóvel

Circuito fechado de televisão

### Descrição do Sistema

É um componente do sistema de segurança, sendo um sistema de vigilância com monitoramento permanente onde é possível acompanhar o que ocorre em diversos locais como, Deck do salão de festas, área externa do hall de entrada, hall de entrada, elevadores, garagens do pavimento térreo e área externa do portão de acesso ao pavimentos de garagens.

### Componentes do Sistema

Câmeras de vídeo – onde são geradas as imagens;

Fonte – para alimentação das câmeras;

Cabos – para transmissão das imagens;

Computador - Pentium 4 – com sistema de gravação digital

### Fornecedor

Intertel Com. de Produtos Eletro-Eletrônicos Ltda

Rua: 970 n.o 123

Baln. Camboriú – SC

CEP: 88330-588

Fone: (47) 3367-2955

e-mail: [intertel@intertel-sc.com.br](mailto:intertel@intertel-sc.com.br)

### **Prazos de Garantia**

Desempenho do equipamento – **1 ano**

Problemas com a instalação – **1 ano**

### **Cuidados de Uso**

Não utilizar vários equipamentos em um mesmo circuito (benjamins, etc);

Quando ocorrer um corte de energia, desligar imediatamente todos os equipamentos religando-os após a volta e normalização de energia. Este cuidado não é necessário quando houver o uso de No Break ou Gerador;

Evitar sujeira sobre o equipamento, superaquecimento, umidade, queda e manuseio incorreto;

Seguir as recomendações do fabricante.

### **Manutenção Preventiva**

Recomendamos a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva e corretiva, devendo ser feita a cada 6 (seis) meses uma vistoria no sistema instalado.

### **Perda de Garantia**

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

Elevadores

### **Descrição do Sistema**

O elevador é um conjunto de equipamentos com acionamento eletromecânico ou hidráulico destinado a realizar transporte vertical de passageiros ou cargas entre os pavimentos de uma edificação

### **Componentes do Sistema**

Cabine, guias, cabos de aço, contrapeso, motores, polias de tração, dispositivos eletromecânicos e eletrônicos, portas, batentes, soleiras, sinalizadores e botoeiras dos andares, molas, o poço e a casa de máquinas.

### **Fornecedor**

Atlas Schindler S/A

Rua Holanda, 75 – Bairro das Nações

Baln. Camboriú – SC

CEP: 88330-000(47)

Fone: (47) 367 1124 / (47) 367 6040

### **Prazos de Garantia**

Problemas com a instalação – **1 ano**

### **Cuidados de Uso**

Efetuar limpeza dos painéis sem utilizar materiais abrasivos com palha de aço, sapólio, etc;

Não utilizar água para a limpeza das portas e cabines. Deverá ser utilizada flanela macia ou estopa, umedecida com produto não abrasivo, adequado para o tipo de acabamento da cabine; Evitar álcool sobre partes plásticas, para não causar descoloração;

Apertar o botão apenas uma vez; Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador;

Não ultrapassar o número máximo de passageiros permitidos e/ou carga máxima permitida, que estão indicados em uma placa dentro da cabine;

Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores; Jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio;

Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicitar auxílio externo através do interfone ou alarme, sem tentar sair sozinho do elevador;

Jamais tentar retirar passageiros da cabine quando o elevador parar entre pavimentos, pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes. Chamar sempre a empresa de Manutenção ou o Corpo de Bombeiros;  
Nunca entrar no elevador com a luz apagada; Não pular ou fazer movimentos bruscos dentro da cabine;  
Colocar acolchoado de proteção na cabine para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças;  
Não chamar os dois elevadores ao mesmo tempo, evitando o consumo desnecessário de energia;  
Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunicar o zelador ou responsável;  
Não utilizar indevidamente o alarme e o interfone, pois são equipamentos de segurança; Não deixar escorrer água para dentro da caixa de corrida / poço do elevador; Não obstruir a ventilação da casa de máquinas, nem utiliza-la como depósito;  
Não deixar acumular água ou óleo no poço do elevador.

#### **Manutenção Preventiva**

Fazer contato de manutenção com empresa especializada (obrigatório). Recomenda-se que este seja feito com o fabricante;  
Somente utilizar peças originais.

#### **Perda de Garantia**

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

#### **Automatização de Portões**

##### **Descrição do Sistema**

Compreende o conjunto das folhas dos portões, colunas, ferragens, e suportes, adequadamente desenvolvidos para receber as automatizações, motores elétricos, fechaduras elétricas, sensores e controles relacionados com a operação dos portões.

##### **Componentes do Sistema**

Portões de alumínio, motor com sistema pivotante ou com sistema basculante ou com sistema de correr (cremalheira), contrapeso (no caso do sistema basculante), chaves de fim de curso, fechadura elétrica, conjunto porteiro eletrônico, botoeiras, fonte de alimentação.

##### **Fornecedor**

Europa Esquadrias de PVC Ltda.  
Rua das Carmelitas , N° 4360  
Boqueirão.  
Curitiba PR.  
CEP: 81730-050  
Fone(041)33446565

##### **Solicitação de Controle Remoto**

**Eziquiel Borges (Zico)**  
Rua Juruá, nº. 310 – Ariribá  
88338-575 – Balneário Camboriú

**Fones: (47) 3367-0338 – (47) 9959-3815**

##### **Prazos de Garantia**

Equipamentos industrializados de automação de portões:

Mau desempenho do equipamento – **1 ano**

Problemas com a instalação – **1 ano**

##### **Cuidados de Uso**

Todas as partes móveis, tais como roldanas, cabos de aço, correntes, dobradiças, etc, devem ser mantidas limpas, isentas de ferrugem, lubrificadas ou engraxadas;

Manter as chaves de fim de curso bem reguladas, evitando batidas no fechamento;

Os comandos de operação deverão ser executados evitando a inversão instantânea no sentido de operação do portão.

Não inverter as fases que alimentam o equipamento, o que provoca o não funcionamento do sistema de fim de curso, causando sérios danos ao equipamento;

Contratar empresa especializada para promover as regulagens e lubrificações.

## Manutenção Preventiva

**Contratar empresa especializada para executar mensalmente a manutenção do sistema.**

## Perda de Garantia

- Danos causados por colisões;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.
- Em caso de codificações dos controles feitas pelos próprios condôminos, zelador, síndico ou terceiros que não seja o próprio fornecedor.

Portas Corta-Fogo

## Descrição do Sistema

São elementos normalmente utilizados para fechamento de aberturas em paredes corta-fogo, as quais isolam a escada de emergência, antecâmaras, saídas de emergência, casa de máquinas, etc. São utilizadas para proteger as rotas de fuga em caso de emergência de incêndio.

## Fornecedor

Henrique Friedrich Representações Ltda.  
Rua 101, Nº 120 – Apt 501.  
Balneário Camboriú – Santa Catarina.  
CEP: 88.330-000.  
TelFax: (47) 3366-7222.  
Celular: (48) 9101-5220 / (47) 9117-9999 / (47) 9117-1316  
Contato: Henrique ou Gustavo  
E-mail: [agaefe@redel.com.br](mailto:agaefe@redel.com.br)

## Prazos de Garantia

Regulagem de dobradiças e maçanetas – No ato da entrega  
Desempenho de dobradiças e molas –  
Problemas de integridade do material (portas e batentes) – **5 anos**

## Cuidados de uso

As portas corta-fogo devem permanecer sempre fechadas, com auxílio do dispositivo de fechamento automático;  
Uma vez aberta a porta, para fechá-la basta soltá-la, não sendo recomendado empurrá-la para seu fechamento;  
É terminantemente proibido a utilização de calços ou outros obstáculos que impeçam o livre fechamento da porta, podendo danificá-la;  
É vedada a utilização de pregos, parafusos e aberturas de orifícios na folha da porta, o que pode alterar suas características gerais, comprometendo seu desempenho ao fogo;

## Manutenção Preventiva

O conjunto porta corta-fogo e o piso ao redor não devem ser lavados com água ou qualquer produto químico. A limpeza das superfícies pintadas deve ser feita com pano umedecido em água e em seguida utilizado um pano seco para a remoção, de forma que a superfície fique seca e a poeira removida;  
No piso ao redor da porta não devem ser utilizados produtos químicos, como água sanitária, removedores e produtos ácidos, que são agressivos à pintura e conseqüentemente ao aço que compõe o conjunto porta corta-fogo;

Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas a cada 3 meses para garantir o seu perfeito funcionamento;  
Anualmente fazer a regulagem das portas com empresa especializada;  
Realizar mensalmente inspeções visuais do fechamento das portas.

#### Perda de Garantia

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

Iluminação de Emergência

#### Descrição do Sistema

É o sistema destinado a alimentar a iluminação da edificação específica prevista no projeto no caso de interrupção do fornecimento de energia da concessionária.

#### Componentes do Sistema

Unidades que trabalham separadamente, sendo necessárias apenas tomadas comuns para a instalação. Apresentam-se como unidades com lâmpadas fluorescentes compactas ou tubulares, podendo, nesse caso ter função somente de emergência ou normal-e-emergência.

#### Fornecedor

Intertel Com. Produtos Eletro-Eletrônicos Ltda.  
Rua: 970 nº 123  
Baln. Camboriú – SC  
CEP: 88330-588  
Fone: (47) 3367-2955

#### Prazos de Garantia

Desempenho do equipamento – **1 ano**  
Problemas com a instalação – **1 ano**

#### Cuidados de Uso

Manter o equipamento permanentemente ligado, para que o sistema de iluminação de emergência seja acionado no caso de interrupção de energia elétrica;  
Trocar as lâmpadas das luminárias com a mesma potência e tensão (voltagem) quando necessário;  
Não utilizar o local onde estão instalados os equipamentos como depósito, principalmente não armazenar produtos combustíveis que poderão gerar risco de incêndio.

#### Manutenção Preventiva

Fazer teste de funcionamento do sistema no mínimo a cada sessenta dias, por no mínimo 30 minutos.  
Verificar semanalmente o led de funcionamento e carga.  
Verificar a água das baterias quando estas forem de chumbos ácido a cada 30 dias.

## Perda de Garantia

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

## Porteiro Eletrônico

### Descrição do Sistema

- A Lobby (**Porteiro Eletrônico/Painel Externo/Placa Externa**), é um **Porteiro Eletrônico Viva-Voz com Fio** que funciona ligado em uma posição de **Ramal** da Central Lobby ou de um **Pabx** padrão **Anatel**.
- **Somente disca e entende dígitos em MF.**
- Utiliza **Painel Frontal** em policarbonato, com teclas de **0 a 1**; **“chave”**, **“corrige”** e **“portaria”** para prédios ou condomínios com ou sem Blocos , usadas para discar o numero de um apartamento.- Instalado no lado externo de um condomínio, basta digitar **o Numero do apartamento** para chama-lo ou a um telefone ligado ao ramal da Lobby ( ou Pabx), ou digitar **Portaria** para chamar a Portaria/Recepção.
- **Atende automaticamente** as ligações recebidas no ramal que está instalado.
- **Desliga automaticamente** ao receber o **tom de ocupado**.
- **Dimensões e Peso:** 16,4 x 10 x 5 cm (HxLxP) - 230 g .
- Possui opção de uso da **Senha individual de 4 dígitos** (programável).
- Possui a facilidade de abrir uma Fechadura Eletromagnética de 3 maneiras:
  1. Pelo ramal do apartamento quando em chamada pelo módulo externo: tecla #
  2. Pelo módulo externo: aperte a tecla chave + senha do apto + n.o do apto
  3. Sem estar em chamada pelo módulo externo: tecle o n.o do módulo no qual está conectada a fechadura + #

### Principais Características de Operação do Sistema

- Liga de apartamento para apartamento
- Liga para portaria
- Liga para o módulo externo
- Liga para os ramais especiais
- Abre fechadura através dos ramais
- Ouve hora certa
- Programa despertador para seu apartamento
- Pega trote
- Siga-me
- Ouve as programações ativas
- Desvio de chamadas
- Não perturbe

### Cadastro e Alteração de Senha de Usuário de 4 dígitos “SSSS” para abertura de Fechadura

- Cada apartamento pode cadastrar uma **Senha de Usuário de 4 dígitos** (SSSS de 0001 a 9999 ) para abertura de fechadura pelo módulo externo
- Para **cadastrar** sua **Senha de Usuário SSSS por Apto (Entrada Social e banhista)**, basta o usuário, do seu ramal teclar : \*1 + n.o da senha por duas vezes

**Exemplo: vc deseja programar a senha do seu apto como 1439. Tecele \*1 + 1439 + 1439**

- Para **alterar** sua **Senha de Usuário SSSS**, basta o usuário, de o seu ramal teclar: \*1 + senha nova + senha atual.

**Exemplo: caso queira alterar a senha para 7856. Tecele \*1 + 7856 + 1439**

## Instalações Elétricas

### Descrição do Sistema

É o sistema destinado a distribuir a energia elétrica de forma segura e controlada na edificação conforme projeto específico e elaborado dentro das normas técnicas brasileiras (ABNT) e aprovado pela CELESC.

### Componentes do Sistema

Conjuntos de tubulações (eletrodutos) e suas conexões, cabos e fios, quadros, caixas de passagem, chaves, disjuntores, transformadores, barramentos, isoladores, aterramentos e acabamentos com acessórios (tomadas, interruptores, etc).

### Fornecedor

Avas Materiais Elétricos Ltda \_ EPP

Rua 990, nº 390 – Sala 01 –C - Centro

88330-572 – Balneário Camboriu - SC

Fone: (47) 3367 -2007 - Contato: Leonardo : 8411-7070 - Plantão: Nilson – (Eletricista) – 9933-3385

### Prazos de Garantia

Problemas com a instalação – **1 ano**

### Cuidados de Uso

Os disjuntores são acionados pela simples movimentação de suas alavancas; Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido desligará automaticamente. Neste caso, basta religá-lo e tudo voltará ao normal. Caso ele volte a desligar, é sinal de que há sobrecarga contínua ou que está ocorrendo um curto-circuito em algum aparelho ou no próprio circuito. Nesse caso, é preciso solicitar os serviços de um profissional habilitado, não devendo aceitar conselhos de leigos ou curiosos. Não sobrecarregar os circuitos com a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito (utilização de benjamins nas tomadas); Caso ocorra alguma fuga de corrente (na própria instalação ou choque elétrico), o dispositivo DR que monitora o circuito será desarmado automaticamente, evitando possível incêndio ou choque elétrico fatal (acima de 30mA de corrente circulante no corpo humano). Se o DR desarmou por choque elétrico, basta rearmá-lo para que tudo volte a funcionar normalmente. Se o DR desarmou sem causa aparente, é porque houve em alguma parte da instalação, fuga de corrente para a terra. Neste caso, desligue todos os disjuntores que são monitorados pelo DR que desarmou. Arme o DR. Em seguida, volte a rearmar os disjuntores, um a um.

Caso o DR desarme no rearme de um disjuntor, é sinal que neste circuito há fuga de corrente. Deixe este disjuntor desarmado e rearme todos os outros. Chame profissional habilitado para verificar qual o problema do circuito que está desarmando o DR.

### ATENÇÃO:

➤ O DR só desarma caso ocorra choque elétrico com fuga para a terra (condutor fase ⇒ corpo humano ⇒ terra). Se o choque for entre “condutor fase ⇒ corpo humano ⇒ condutor neutro”, o DR não desarmará, pois ele só monitora a fuga de corrente para a terra.

Para evitar acidentes, não é recomendável abrir furos perto do quadro de distribuição. Utilizar proteção individual (ex: estabilizadores e outros) para equipamentos mais sensíveis (como computadores, home-theater, central de telefone);

Só instalar lâmpadas e equipamentos compatíveis com a tensão do projeto, que é de 220 volts – 60Hertz; Quando o imóvel estiver desabitado, recomendamos desligar a chave geral (disjuntor geral) no quadro de distribuição; lembre-se que o imóvel foi dimensionado para uso dos aparelhos instalados ou previstos em projeto e para os eletrodomésticos comumente usados em unidades residenciais;

Ao adquirir aparelhos elétricos, verifique se o local escolhido para sua colocação é provido de instalação elétrica adequada para o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes.

### ❖ Informações Adicionais

A iluminação indireta feita com lâmpadas fluorescentes tende a manchar a superfície (forro de gesso) da qual estiver muito próxima. Portanto são necessárias limpezas ou pinturas constantes nesse local; Luminárias utilizadas em áreas descobertas ou externas onde existe umidade excessiva podem ter seu tempo de vida diminuído, necessitando de manutenções frequentes também com troca de lâmpadas.

### ATENÇÃO:

➤ As instalações de chuveiros, lustres ou similares deverão ser executados por técnicos habilitado, observando-se em especial o aterramento, tensão, bitola, qualidade dos fios, isolamentos, tomadas e plugue a serem empregados na instalação dos equipamentos.

É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomadas e da instalação (fiação do circuito). Quando são instalados armários próximos às tomadas, é comum que os marceneiros recortem a madeira e reinstalem 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.

Qualquer alteração da carga elétrica instalada só poderá ser feita mediante consulta ao engenheiro projetista;  
Em caso de necessidade dos projetos consulte a administração do condomínio, pois ela possui um jogo completo dos mesmos.

Os circuitos dos chuveiros elétricos dos banheiros foram projetados para uma **potência de até 7.000 W** com **condutor de 6mm<sup>2</sup>** e **proteção de 32 A**. Caso se tenha necessidade de instalar chuveiro com potência maior, deverá ser verificado junto ao aparelho e redimensionado por profissional habilitado, os condutores e a proteção eletromagnética. Sempre instalar chuveiro elétrico compatível com o uso de dispositivo DR (informação obtida na embalagem do produto, preferencialmente do tipo com resistência blindada, onde a água não entra em contato com a eletricidade).

Quando verificado qualquer problema elétrico, sempre chamar profissional habilitado.

#### **Manutenção Preventiva**

Somente permitir que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos. Isso evitará curto-circuito, choque, etc.; A seguir, orientações de manutenção, que sempre devem ser realizadas por profissional habilitado. Sempre que fizer 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;

Rever o estado do isolamento das emendas de fios. A cada três meses, acionar o botão de teste dos **DR's**. e verificar se o dispositivo desarmou. Em caso afirmativo, seu funcionamento está perfeito.

Verificar a sinalização do "status" dos **DP's**, visível em sua face frontal, a cada ocorrência de algum fenômeno atmosférico tempestades (chuvas, raios, trovão, vendaval, granizo) ou queda de energia.

Quando de cor **verde** e escrito "serviço" significa que está em operação normal. Quando de cor **vermelha** e escrito "defeito", significa que o mesmo deve ser substituído.

Reapertar a cada ano todas as conexões do Quadro de Distribuição;

Reapertar a cada 2 anos todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz);

Verificar o estado dos contatos elétricos das tomadas, interruptores e pontos de luz. As peças que apresentem desgaste deverão ser substituídas.

#### **❖ Sugestões de Manutenção**

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

##### **Parte da instalação não funciona:**

Verificar no quadro de distribuição se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo religá-lo. Se este voltar a desarmar, solicitar a assistência do técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:

1. O disjuntor está com defeito e é necessária a sua substituição por um novo;
2. Existe algum curto-circuito na instalação e é necessário reparar este circuito. Eventualmente pode ocorrer a "falta de uma fase" no fornecimento de energia, o que faz com que determinada parte da instalação não funcione. Nestes casos, somente a concessionária terá condições de resolver o problema, após solicitação do consumidor.

##### **Superaquecimento do quadro de distribuição:**

Verificar se existe conexões frouxas e reapertá-las, e se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau contato interno à chave ou sobrecarga. Se o disjuntor estiver com defeito, deve ser substituído por profissional habilitado.

##### **Os disjuntores do Quadro de Luz estão desarmando com frequência:**

Podem existir maus contatos elétricos (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade das chaves. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema;

Outra possibilidade é que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado.

##### **O disjuntor geral do quadro está desarmando:**

Pode existir falta de isolamento da fiação, provocando o aparecimento de corrente para a terra. Neste caso, deve ser identificado o circuito com falha, procedendo-se ao desligamento de todos os disjuntores até que se descubra o circuito com problema. Só depois desse procedimento é que se deve reparar a isolamento com falha.

Pode existir defeito de isolamento de algum equipamento ou chuveiro. Para descobrir qual está com defeito, proceda da maneira que está descrita anteriormente e repare a isolamento do equipamento.

##### **O dispositivo DR está desarmando:**

Pode existir falha de isolamento da fiação ou no interior de algum equipamento, provocando o aparecimento de corrente para a terra. Neste caso, verificar qual o circuito está com o problema (conforme já descrito na seção Cuidados com o Uso) e chamar profissional habilitado.

##### **Choques elétricos de pequenas intensidades**

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

1. Desligar a chave de proteção deste circuito;
2. Verificar se o isolamento dos fios de alimentação não foi danificado e estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica;

3. Caso isso não tenha ocorrido, o problema possivelmente está no isolamento interno do próprio equipamento. Neste caso, repará-lo ou substituí-lo por outro de mesmas características elétricas.

#### Perda de Garantia

- Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais
- Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior capacidade de corrente;
- Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores e DR's;
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se for verificada a não-utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- **Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária**
- 

### Infra-estrutura para Instalação de Condicionador de Ar (Split)

#### Descrição do Sistema

Sistema de ar condicionado tipo split constituído de linhas em cobre de alta qualidade, revestidas de isolantes térmicos blindados e fita laminada individual para todas as linhas aumentando a eficiência do equipamento e assim preservando o equipamento instalado.

Sistema este dimensionado para o salão de festas, salão de jogos e sala de cinema, sendo máquinas de 24 000 BTU/h.

As condensadoras encontram-se instaladas na parte externa do Edifício próximas a Central de GLP.

#### Fornecedor

Pintimper Materiais de Construção e Instaladora Ltda ( Hidrotérmica)

Rua Alvim Bauer, nº 377

88330-643 – Centro – Balneário Camboriú-SC

Fones: (047) 3367-1053

Contato:

Jader Barbosa Martins - 8408- 9239

#### Perda de Garantia

- Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.
- Os Equipamentos de Condicionador de Ar, que não obedecer às orientações Técnicas da empresa executora da infra-estrutura.
- Importante fazer as manutenções conforme o Manual do fabricante.

### Instalações Hidráulicas

#### Descrição dos Sistemas

##### **A Instalação Hidráulica é constituída pelas seguintes partes:**

##### **Tubulação de Água Potável – Pintada na Cor- Verde-Clara.**

Pontos de água (fria e quente): pontos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar. Prumadas de água (fria): são constituídas por tubulações principais que trazem a água do reservatório superior; ramais de distribuição de água (fria e quente): alimentadores dos diversos pontos, nos cômodos apropriados.

#### VRP ( Controle de Pressão)

Fornecedor dos equipamentos Hidrotérmica – Fone 47 3367 1053

“Os equipamentos para redução de pressão da montante (coluna de água) da edificação esta dividido em tres partes onde a primeira é em abastecimento gravitacional (direto do reservatório elevado) até a segunda parte que esta no pavimento 19° com Vrps de 2” e a terceira parte do 8° pavimento tipo ao térreo com Vrps de 1 ½.

As estações de controle de água esta dotada de abastecimento descendente com duas vrps e manômetro para o controle da montante, (pressão Ajustada) esta leitura do monômetro deve ser no mínimo semanal para que seja monitorada a pressão da jusante, logo, não pode ultrapassar 4Kgf/cm<sup>2</sup> (acima desta leitura o sistema esta em colapso podendo acarretar danos às tubos e conexões das instalações hidráulicas da edificação, nas áreas comuns ou privativas). As manutenções do sistema devem ser preventivas e periódicas a no mínimo a cada ano com limpeza das válvulas filtros e ou troca do equipamento.

### **Medição Individualizada.**

#### **Fornecedor dos equipamentos Hidrotérmica – Fone 47 3367 1053**

A edificação é dotada de sistema individual de medição de água **Hidrômetros**, onde para cada unidade estão instalados no Hall de entrada.

Aconselhamos que em caso de viagem ou outro motivo desliguem o abastecimento de água (fechando o registro de gaveta pertencente a seu apartamento devidamente identificado no Hall) para sua comodidade e segurança por eventual vazamento no interior do apartamento.

#### **Tubulação de Esgoto Fecal – Pintada na Cor Preta**

#### **Tubulação de Águas de Gordura – Pintada na Cor Marrom.**

Pontos de esgoto de águas servidas: pontos por onde são liberados os esgotos dos pontos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques, e as maquinas de lavar, além dos ralos secos e sinfonados; prumadas coletoras principais de esgoto: por onde escoam as águas servidas para as saídas do edifício.

#### **Tubulação de Águas Pluviais (cobertura) – Pintada na cor Verde Escuro**

Prumadas de águas pluviais são constituídas por tubulações principais que trazem a água da chuva coletada na cobertura para um reservatório localizado no 3º pavimento e distribuída por gravidade para os pavimentos inferiores que serão usados para limpeza dos pavimentos atendidos por torneiras antivandalismo (a mesma não deve ser usada para consumo humano) As garagens não poderão ser lavadas com água em excesso, evitando o acúmulo de água ; a mesma deverá ser limpa somente com pano úmido. (**é vedado o uso de máquinas de pressão**) o excedente da água coletada escoará para a rede pública.

#### **Tubulação de Águas Pluviais (sacadas e terraço) - Pintada na cor Verde Escuro**

Esta prumada traz a água da chuva coletada nas sacadas e terraço para as saídas do edifício, a qual se direciona para a rede pública.

#### **Ralos**

Todos os ralos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior ocasionando entupimento; Ralos sinfonados e sifões têm “fecho hidráulico”, que consiste numa pequena cortina de água, que evita o retorno do mau cheiro.

#### **Registros**

Registros de pressão (água fria e quente): válvulas de pequeno porte, instalados em subramais ou em pontos de utilização, destinados à regulagem da vazão de água, ou fechamento; Registros de gaveta (água fria e quente): válvulas de fecho para a instalação hidráulica predial, destinada a interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal.

#### **Fornecedor**

Pintimper Materiais de Construção e Instaladora Ltda ( Hidrotérmica)

Rua Alvim Bauer, nº 377

88330-643 – Centro – Balneário Camboriú –SC

Fones: (047) 3367-1053

Contato:

Jader - 84023260

Jadson 84023262

#### **Cuidados no Uso**

Não jogue nenhum objeto nos vasos sanitários e ralos que possa 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;

Não deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba de inox das pias de cozinha; nunca suba ou se apóie nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças;

Evite o uso excessivo de sabão nas maquinas de lavar (roupas ou louças). Nas maquinas de lavar e tanque deve-se dar preferência ao uso de sabão biodegradável para evitar retorno de espuma;

Não utilize para eventual desobstrução do esgoto hastes, ácidos ou similares;

Banheiros, cozinhas, e áreas de serviço sem utilização por longos períodos podem ocasionar mau cheiro, em função da ausência de água nos ralos e sifões. Para eliminar este problema, basta adicionar uma pequena quantidade de óleo de cozinha para a formação de uma película, evitando-se assim a evaporação; não aperte em demasia os registros, torneiras, misturadores. Ao instalar filtros, torneiras, etc., não os atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação, provocando vazamentos;

Não permitir sobrecarga de louças sobre a bancada;

Não devem ser retirados elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque, etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada; Mantenha vedado o ponto de escoamento de água da máquina de lavar na parede, usando acessórios próprios;

O sistema de aviso e ou ladrão não devem ter as suas tubulações obstruídas;

Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, com água e sabão neutro e pano macio, nunca com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos.

Não mantenha o registro de gaveta (geral) em posição intermediária, use-o totalmente aberto ou totalmente fechado está última quando da necessidade de efetuar reparos na instalação hidráulica.

### **Manutenção Preventiva**

Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças, tanques e pias do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos, etc.) e jogando água a fim de se manter o fecho hidráulico nos ralos sinfonados, evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto;

Limpe periodicamente os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação; Limpe e verifique a regulagem do mecanismo de descarga periodicamente;

Substitua periodicamente os vedastes (courinho das torneiras), misturadores e registros de pressão para garantir a boa vedação e evitar vazamentos.

### **❖ Sugestões de Manutenção**

Em caso de necessidade, troque os acabamentos dos registros pelo mesmo modelo ou por outro do mesmo fabricante, evitando assim a troca da base;

Caso os tubos flexíveis, que conectam as instalações hidráulicas às louças, forem danificados, causando vazamentos, substitua-os tomando o cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca.

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

#### **Como desentupir a pia**

Com o auxílio de luvas de borracha, um desentupidor e uma chave inglesa, siga os seguintes passos:

1. Encha a pia de água;
2. Coloque o desentupidor o vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima. Observe se ele está totalmente submerso;
3. Quando a água começar a descer, continue a movimentar o desentupidor, deixando a torneira aberta;
4. Se a água não descer, tente com a mão ou com auxílio de uma chave inglesa desatarraxar o copo do sifão. Neste copo ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento, mas não esqueça de colocar um balde embaixo do sifão, pois a água pode cair no chão;
5. Com um arame, tente desobstruir o ralo da pia, de baixo para cima. Algumas vezes os resíduos se localizam neste trecho do encanamento, daí a necessidade de usar o arame;
6. Coloque o copo que você retirou do sifão. Não convém colocar produtos a base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto;
7. Depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr água em abundância, para limpar bem.

#### **Como consertar a torneira que está vazando**

1. Retire a tampa/botão (quando houver) da cruzeta com a mão;
2. Utilizando uma chave de fenda, desrosqueie o parafuso que prende a cruzeta;
3. Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie a porca que prende a canopla, para poder ter acesso ao mecanismo de vedação;
4. Com o auxílio de um alicate de bico,
5. Rosqueie o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo.

#### **Como desentupir o chuveiro**

1. Desrosqueie a capa protetora do crivo;
2. Retire a proteção metálica (quando houver);
3. Retire o plástico ou borracha preta;
4. Com o auxílio de uma escova de dente, limpe o crivo desobstruindo os orifícios que podem ter acumulado detritos.

#### **Regulagem da caixa de descarga acoplada da bacia sanitária**

1. Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
2. Com ajuda de um alicate, rosqueie a bóia deixando-a mais firme, para que, quando a caixa estiver cheia, não permita que a água transborde pelo ladrão.

#### **Substituição**

1. Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
2. Desrosqueie a bóia;

3. Leve-a um depósito de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova;
4. Com a nova bóia em mãos, encaixe-a e rosqueie -a exatamente no local de onde a antiga foi retirada.

### ATENÇÃO:

- Segue em anexo planta com as tubulações para melhor orientação e evitar acidentes na hora de perfurar alguma parede, **esta deve obedecer uma margem de segurança de 10 cm para cada lado da tubulação.**

### Perda de Garantia

- Danos sofridos pelas partes integrantes das instalações em consequência de quedas acidentais, maus tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação;
- Danos causados por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes embutidas ou requadras);
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos; danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face) se forem constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos;
- Se for constatada a falta de troca dos vedastes (courinho) das torneiras; se for constatada a falta de limpeza nos aeradores, provocando assim acúmulo de resíduos neles;
- Se for constatada a retirada dos elementos de apoio (coluna de tanque, etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada; Se for constatado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada nos metais sanitários; se for constatado nos sistemas hidráulicos, pressões (desregularem da válvula redutora de pressão) e temperaturas (geradores de calor, aquecedores, etc.) discordantes das estabelecidas em projeto;
- Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## Manual de Instrução das Bombas

### Descrição do Sistema

O Sistema é composto por 02 Bombas Schneider 7,5 CV – trifásica, 04 estagio ,vazão máxima 25,6cm (3/h), pressão máxima 110 MCA e pressão mínima 10 MCA.Funcionara intercalada com a outra permitindo que as duas Bombas funcione de maneira automática e manual ,executando os seguintes procedimentos:

### Manual de emergência:

Ligara a bomba por meio de contato direto através das Contadoras, este procedimento e utilizado para acionar a bomba em caso de um defeito no rele.

### Automático

Acionara a bomba através de níveis ligados ao painel de comando.Este equipamento liga e desliga a bomba conforme o nível caixa inferior e superior.

### Exemplo:

Se a Cisterna estiver sem água a bomba não ligara evitando a queima da mesma.

**O Painel possui sistema Comutador automático permitindo a alternância das bombas, sem o auxilio humano. Se houver algum problema em uma das bombas ele passa automaticamente para outra e avisa que há um problema no equipamento ou na rede elétrica.**

### Quadro Elétrico de Acionamento e comutação automática das Bombas D'águas

Descrição	Símbolo
Rele de Falta de Fase da Bomba 1	FF1
Rele de Falta de Fase da Bomba 2	FF2
Rele Térmico da Bomba 1	Rele Ter 1
Rele Térmico da Bomba 2	Rele Ter 2

**Rele Ter 1** - Quando desarmado significa que houve um aumento excessivo de amperagem na bomba 1, nesse caso o rele desarmou para evitar a queima do motor elétrico da bomba .

**Rele Ter 2** - Quando desarmado que houve um aumento excessivo de amperagem na bomba 2, nesse caso o rele desarmou para evitar a queima do motor elétrico da bomba .

### Solução:

Rearmar o rele da seguinte forma:

Abrir o painel e apertar o botão vermelho no rele que se localiza na parte superior do painel logo abaixo da contadora grande, dentro do painel estará indicando o que é o rele para uma melhor compressão da peça a ser reativada.

## Nível de Água:

As bombas são acionadas por automáticos de nível inferior e superior que identificam o nível da água na cisterna e na caixa d'água superior, permitindo assim o desligamento do sistema.

Em caso de dúvida sobre como proceder em determinada situação abaixo estão relatados os telefones de emergência para as áreas que estiverem apresentando problema.

Eletro Coelho Ltda. - Rua 990, 41 – Centro - CEP: 88330-572 - Baln. Camboriú – SC

**Fone: (47) 367 4570 – 3367-6140** - Contato: Valmor -

## **EMERGENCIA: 3363-8636**

Este telefone esta equipado com sistema siga-me que transfere automaticamente para o celular do nosso mecânico de plantão caso não houver alguém em casa para atende-lo nos domingos, feriados, fora do horário comercial.

**Limpeza de Cisterna e Caixa Dagua: Dedetizadora Geronimo - Rua 3020 – 123 – Fones ( 47) 3361-1436 e 0800.643.2430 – Contato Veneranda – BC - SC**

## **Instalação de Gás**

### **Descrição do Sistema**

É o conjunto de tubulações e equipamentos, destinados ao transporte, disposição e/ou controle de fluxo de gases em uma edificação.

O sistema de instalações de gás tem origem no reservatório de GLP, localizado no pavimento térreo do edifício.

### **Componentes do Sistema**

2 reservatórios P500

Medidores

Reguladores

Registros

### **Fornecedor**

GLP Projetos e Instalação de Central de Gás Ltda -

Rua 3208, 282 – Centro

Baln. Camboriú – SC - CEP: 88330-329

Fone:(47) 367 3090 - Contato: Enrique

### **Prazos de Garantia**

Material – **5 anos**

Vedação das juntas – **1 ano**

**Atenção:** Lembramos que a garantia é valida apenas para as áreas comuns do edifício, pelo fato de algumas unidades próprias terem suas instalações realizadas por terceiros.

### **Cuidados no Uso**

Aprenda a dosar o tamanho das chamas e a temperatura da água, para evitar desperdícios e gastos desnecessários de gás e água;

Nunca teste ou procure vazamentos num equipamento, tubulação ou medidor de gás utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável. É recomendado o uso

de espuma de sabão ou sabonete; Não utilizar o local como depósito, principalmente não armazenar produtos combustíveis que poderão gerar risco de incêndio;

Não pendurar objetos nas instalações (tubulações) aparentes; Verificar o prazo de validade da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico, e trocar quando necessário;

Para a execução de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos a gás, sirva-se de empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária e utilize materiais adequados.

### **ATENÇÃO:**

- Em caso de vazamento de gás não ligue a luz e não acenda fósforos;
- Abra as portas, janelas e outras aberturas;
- Mexa nas cortinas, nos cantos e embaixo dos utensílios, pois o gás se deposita nas partes baixas;
- Risque primeiro o fósforo para depois ligar o gás;

- Antes de viajar desligue o registro junto ao medidor localizado no hall;
- Não armazene em casa líquidos ou gases inflamáveis;
- Não faça chamadas falsas, alguém pode estar necessitando dos BOMBEIROS em outro local.

#### Manutenção Preventiva

A manutenção é feita pela própria companhia fornecedora dos equipamentos.

#### Perda de Garantia

- Se for verificada instalação inadequada de equipamentos;
- Se for verificado que a pressão utilizada está fora da especificada em projeto;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

### Impermeabilização

#### Descrição do Sistema

É o tratamento dado em partes e/ou componentes da construção para garantir estanqueidade e impedir a infiltração de água.

#### Fornecedor

Acrysul Impermeabilização Ltda  
Rua 1950, 507 – Centro  
Baln. Camboriú – SC - CEP: 88330-472  
Fone: (47) 264 7011 - Contato: Orlando

#### Prazo de Garantia

Sistema de impermeabilização – **5 anos**

#### Cuidados de Uso

Em edifícios, é muito importante não instalar equipamentos ou realizar qualquer obra em áreas impermeabilizadas sem consulta prévia à construtora ou empresa especializada que executou o serviço. Se aparecerem manchas de umidade no teto de seu apartamento, antes de chamar a construtora, peça ao proprietário da unidade superior que verifique os rejuntas dos pisos, ralos e peças sanitárias. Evite a limpeza nas áreas frias com ácidos ou soda cáustica que, pelo seu alto poder de corrosão, tendem a eliminar os rejuntas dos pisos e paredes, podendo provocar infiltrações generalizadas. Não utilize para limpeza vassouras ou vassourinhas de piaçava, pois elas também podem remover os rejuntas. A região do Box dos banheiros leva uma camada impermeabilizante por baixo do revestimento. Ao proceder qualquer modificação, seja para colocação do Box ou mesmo a troca de revestimento, tenha o cuidado de não danificar, raspar ou furar a camada impermeabilizante. Caso isso aconteça, ela deverá ser reconstituída, evitando assim infiltrações. Nas floreiras, evite plantas que possuam raízes muito agressivas, pois podem danificar a proteção mecânica e a impermeabilização, gerando vazamentos no apartamento vizinho. Utilizar somente solos permeáveis e adequados à boa drenagem. Recomendamos, ao remover a terra, tomar cuidado para não danificar a parte impermeabilizada. **As lavagens com mangueira devem ser evitadas.**

#### ATENÇÃO:

- Não é permitido a utilização de qualquer máquina de alta pressão para limpeza na edificação. Ela pode danificar rejuntamentos e outros materiais de proteção, e acabar prejudicando a impermeabilização. Jamais utilize os hidrantes para qualquer finalidade que não seja o combate a incêndio.

#### Manutenção Preventiva

Inspecionar anualmente os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois, através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água;

Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com os materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema; no caso de defeitos de impermeabilização e de infiltração de água, não tente você mesmo resolver o problema.

## Perda de Garantia

- Reparo e/ou manutenção executados por empresas não especializadas;
- Danificação da manta devido à instalação de equipamento ou reformas em geral;
- Produtos e equipamentos inadequados para limpeza dos reservatórios;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

## Esquadrias de PVC (NEOFORMA)

### Descrição do Sistema

Compreendem o conjunto de portas e janelas com a seguinte finalidade:

Permitir a iluminação do ambiente pelo melhor aproveitamento da luz natural

Possibilitar o contato visual com o exterior

Acessar áreas externas

Possibilitar a troca de ar e a ventilação natural

Proteger o interior da residência e seus ocupantes das intempéries exteriores

### Fornecedor

Europa Esquadrias de PVC Ltda.

Rua das Carmelitas, Nº 4360.

Boqueirão.

Curitiba PR

CEP: 81730-050

Fone (041)33446565

### Cuidados no Uso

As janelas Maxim-air podem ser mantidas abertas, com pequena angulação, em caso de chuvas moderadas. Entretanto, em caso de rajadas de vento, os caixilhos podem ser danificados, portanto fique atento para travar as janelas nessas situações;

As janelas devem correr suavemente não devendo ser forçadas;

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

### ❖ Informações Adicionais

Antes de executar qualquer tipo de pintura, seja tinta a óleo, látex ou cal, proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC, sejam elas pintadas ou anodizadas. Não utilize fitas tipo "crepe", pois elas costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado;

Remover a fita adesiva imediatamente após o uso, uma vez que sua cola contém ácidos ou produtos agressivos, que em contato prolongado com as esquadrias poderão danificá-las;

Caso haja contato da tinta com as esquadrias, limpar imediatamente com pano seco e, em seguida, com pano umedecido em solução de água e detergente neutro;

Na limpeza das fachadas em que se utilizem soluções que contenham produtos agressivos de quaisquer tipos, proteger as esquadrias com fita de PVC, aplicando-a cuidadosamente, sem que fique nenhuma área desprotegida ou com mau contato. Caso isso não seja possível, recomenda-se que a limpeza da fachada seja feita como uso de água com detergente neutro a 5%.

### Manutenção Preventiva

Utilize somente solução de sabão neutro e água, com pano ou esponja macios (no caso de haver sujeira difícil de remover, utilize uma escova macia);

A limpeza será feita anualmente e, caso necessário, com uma frequência menor (lugares com muita concentração de pó requerem limpeza até a cada 4 meses);

Não faça limpeza com jatos de água sob pressão, estes poderão danificar os materiais que fazem a vedação da esquadria (borrachas e fitas) e a vedação juntos à parede (silicones e poliuretanos);

Evite realizar a limpeza com o sol direto, calor ou vento excessivo;

Nunca utilize para limpar: produtos à base de petróleo ou produtos cítricos, gasolina, álcool, alvejantes, desengordurante, removedor de esmalte;

Caso encontre fissuras nos perfis, contate o fornecedor da esquadria para orientações;

Mantenha trilhos de alumínio ou PVC limpos em portas e janelas de correr, livres de qualquer tipo de sujeira.

Durante o período da garantia, inspecione as superfícies dos perfis de PVC anualmente, caso encontre trincas ou rachaduras, comunique o fabricante.

### Descrição do Sistema

A estrutura do edifício é constituída por elementos que visam garantir a estabilidade e a segurança da construção e é de concreto armado convencional. É projetada e executada dentro das Normas Brasileiras, e durante sua execução tem seus materiais componentes submetidos a controle tecnológico, garantindo assim a conformidade com o projeto. As paredes têm como finalidade a vedação da edificação. Em seus elementos de vedação, podem estar embutidas as tubulações hidráulicas, elétricas e de gás. Obs: os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica. Assim sendo diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do edifício, bem como, quando submetidos às cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que poderá eventualmente acarretar o aparecimento de fissuras no revestimento das paredes, fato este que NÃO compromete de forma alguma a segurança da edificação. No caso de paredes internas, são consideradas aceitáveis e normais, as fissuras não perceptíveis à distância de pelo menos 1 metro. Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem e não provocarem infiltração para o interior da edificação são consideradas aceitáveis e normais.

### Prazos de Garantia

Estrutura:

Defeitos que comprometem a solidez ou segurança da edificação – **5 anos**

Paredes internas – Fissuras perceptíveis a uma distancia superior a 1 metro – **1 ano**

Paredes externas – Fissuras que possam vir a gerar infiltração – **3 anos**

**Nota:** As fissuras que não geram infiltração são consideradas normais, aceitáveis e deverão ser tratadas pelo condomínio, quando do processo de manutenção preventiva da edificação.

### Cuidados de Uso

Não retirar total ou parcialmente nenhum elemento estrutural, pois pode abalar a solidez e a segurança da edificação; Não sobrecarregar a estrutura além dos limites normais de utilização previstos no projeto; pois esta sobrecarga pode gerar fissuras ou até comprometer os elementos estruturais de vedação; Antes de perfurar paredes para colocação de quadros, armários, prateleiras ou outros objetos, consulte a planta que se encontra em anexo neste manual, evitando deste modo a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás, nelas embutidas; Para melhor fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas especiais.

### Manutenção Preventiva

Nossa região, devido à umidade provocada pela constante neblina e demais fatores climáticos, facilita o surgimento do mofo, que é um vegetal microscópico que se encontra no ar e prolifera quando encontra um ambiente propício composto de sombra, umidade e calor.

Para evitar o aparecimento de mofo, recomenda-se: Deixar os basculantes das janelas abertos, para que ocorra circulação de ar.

Não encostar armários direto na parede. Recomenda-se colocar uma chapa de isopor com espessura de 5mm. Caso surjam mofos, as áreas afetadas podem ser limpas com pano úmido, aplicando uma solução de água com alvejante. A superfície deve ser enxaguada com água limpa, e posteriormente seca. Deve-se evitar o contato do alvejante com a pele e olhos, para tanto use luvas de borracha e trabalhe com cuidado. Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como a fachada da edificação devem ser pintadas e tratadas as fissuras a cada 3 (três) anos, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento, e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.

### ATENÇÃO:

- Nunca use álcool sobre superfícies pintadas com tinta plástica.
- Não faça retoques em pontos isolados. Se necessário pinte toda a parede ou cômodo.

### Perda de Garantia

Se qualquer um dos elementos estruturais for retirado;

Se forem alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;

Se forem identificadas sobrecargas nas estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos;

No caso de não ser realizada a repintura da fachada a cada 3 (três) anos, conforme previsto na Manutenção Preventiva;

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

### Pisos Poliface

Os pisos Poliface são compostos por um substrato altamente resistente, o HDF. Trata-se de um painel de partículas de picos, termofixas com resina melamínica. Sua superfície é coberta com revestimento celulósico decorativo impregnado com resina melamínica que confere o padrão ao piso. Sobre este revestimento é aplicado o overlay impregnado com resina melamínica na face do piso. A contraface é revestida com papel kraft, impregnado com resina melamínica-balanceador.

**Os pisos laminados são resistentes ao fogo?** Os pisos laminados não possuem essa característica. Na realidade, eles são resistentes à brasa das pontas de cigarros.

#### **Quais são os aspectos não cobertos pela garantia do Poliface?**

A garantia não cobre arranhões ou danos causados pela instalação incorreta, limpeza e manutenção em desacordo com as instruções fornecidas no Certificado de Garantia, contido nas embalagens do piso Poliface.

A garantia não se aplicará: \* em modificação, reparos ou serviços prestados por instaladores não-qualificados; \* por uso indevido, impactos, danos causados no transporte, cortes, riscos, acidentes, negligência, dolo, uso de água em excesso na limpeza; \* em problemas causados por incêndio e outros agentes de força maior, como enchente, inundação e outras catástrofes naturais; \* em ataque de insetos tipo cupim; \* em aplicação em áreas molhadas e externas; \* na exposição ao calor extremo; \* na exposição contínua e direta da luz solar; \* na exposição à quantidade excessiva de água ou qualquer outro tipo de líquido, inclusive urina.

#### **Como remover as manchas mais difíceis?**

Para cada tipo de mancha, existe um procedimento adequado. Siga as instruções:

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 à base de ceras, graxas, verniz, resíduo de cola Poliface
Alcool	Sim Manchas de tinta de caneta, mercúrio, resíduo de cola Poliface

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

### **Manutenção Preventiva**

#### **Como deve ser feita a limpeza dos pisos laminados Poliface?**

A limpeza deve ser feita com 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 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 1 litro d'água. Molhe o pano nesta mistura, torça-o bem e aplique sobre o piso. Nunca utilize material cortante ou abrasivo, cera ou enceradeiras elétricas, esponja de aço, lixa ou produtos à base de silicone.

#### **A limpeza com pano úmido é proibida para pisos laminados?**

Não. Os pisos laminados podem e devem ser limpos com um pano umedecido em água e sabão neutro. O que não se recomenda é o uso de água em abundância ou o uso de ceras, que promovem a formação de uma camada de gordura sobre o piso que irá dificultar sua limpeza.

#### **É verdade que sapatos com solado de couro trazem grãos de areia que podem danificar o piso?**

Sim, para remoção de possíveis grãos de areia recomenda-se a utilização de um tapete do tipo capacho em locais de maior proximidade com o ambiente externo.

#### **O que fazer para manter conservadas as áreas encobertas com tapetes e passadeiras?**

A manutenção desses locais deve ser feita como no restante da área, ou seja, passando um pano umedecido com água e detergente neutro no piso.

Forrações: Remover os revestimentos e preparar o contrapiso adequadamente.

Carpetes têxteis e de madeira : Remover os revestimentos e preparar o contrapiso adequadamente.

### **Pisos / Granitos/Porcelanatos/Cerâmicas**

#### **Descrição do Sistema**

O piso do edifício pode ser de cerâmica ou pedra (granito, mármore ou Porcelanatto).

Lembramos que por se tratar de material extraído da natureza, as pedras podem apresentar na mesma peça tonalidades diversas, assim como pequenas fissuras naturais, próprias deste tipo de material pouco resistente à tração e à flexão e pequena resistência ao choque.

### Fornecedor ( Granito ou Mármore )

#### Marmoraria Moser Ltda Me

Br 101 , KM 124 – Bairro Carvalho

88307-00 – Itajaí –SC

Fones : 3346-5099-3346-5956 e 9985-4546 - Moser

### Fornecedor ( Porcelanatto)

#### Porto design Importação e Exportação Ltda – Ind e Comercio

Avenida Baltazar Oliveira Garcia , 1864 – Bairro Passo das Pedras

91150.000 – Porto Alegre - RS

Contato: Leandro (48) 9968-6945 – (47) 9119-6179 [leandroclemes@hotmail.com](mailto:leandroclemes@hotmail.com)

### Fornecedor ( Cerâmica/Pastilhas)

#### Cerâmica Atlas Ltda

Vila Industrial, s/n

13710-000 – Tambaú -SP

Contato: Leandro (48) 9968-6945 – (47) 9119-6179 [leandroclemes@hotmail.com](mailto:leandroclemes@hotmail.com)

### Prazos de Garantia

Peças quebradas, trincadas, riscadas ou manchadas – **No ato da entrega**

Peças soltas, gretadas, ou desgaste excessivo, que não por mau uso – **2 anos**

### Cuidados de Uso

Na limpeza diária utilizar somente produtos neutros em pequenas quantidades, enxaguar com água.

Utilizar panos (flanela) sem resíduos de areia;

Utilizar capachos nas portas, manter limpo hall, pois quanto menos resíduo menor a possibilidade de riscos e desgastes;

Não deixe sobre as superfícies objetos que possam vir a oxidar, como pregos, esponjas de aço, etc;

Não utilizar objetos cortantes direto sobre a superfície dos granitos e mármore, é sempre necessário proteger com tábuas de cortar.

Cuidado redobrado quanto à gordura, sangue, molhos, caso venha a ocorrer acidentes desta natureza limpar imediatamente com detergente neutro.

As bordas dos granitos e mármore junto a cuba de louças com o passar do tempo sofrem um desgaste natural provocado pelo ácido do sabonete. Evite deixar sabonete diretamente sobre a bancada.

### Manutenção Preventiva

Em áreas muito úmidas, como banheiros, deixar sempre o ambiente ventilado para evitar fungo ou bolor nos rejuntas;

Verificar e completar o rejuntamento a cada ano, ou quando aparecer alguma falha;

Verificar se existem peças soltas ou trincadas e reassenta-las imediatamente com argamassa colante.

Quando houver necessidade de realçar o brilho, utilizar cera incolor que contenham carnaúba ou silicone, passar pequena quantidade sobre a superfície bem limpa e enxuta, em seguida dar brilho utilizando enceradeira com filtro fino na base.

### Perda de Garantia

Manchas por utilização de produtos ácidos e/ou alcalinos

Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso

Riscos causados por transporte de materiais ou objetos pontiagudos

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

### Rejuntas

### Descrição do Sistema

Tratamento dado as juntas de assentamento dos materiais e pedras naturais para garantir a estanqueidade e o acabamento final dos revestimentos de pisos e paredes e dificultar a penetração de água.

Os rejuntas também tem a função de absorver pequenas deformações, por isso, existe um tipo específico de rejuntamento para cada local e tipo de revestimento. São utilizados no preenchimento das juntas de revestimentos cerâmicos em pisos e paredes, tanto interna quanto externamente. Também são utilizados em pedras naturais, pastilhas de porcelana e pastilhas de vidro.

### Fornecedor

Ceramfix Indústria Com. De Argamassas e Rejuntas Ltda.  
Rua: Leonardo Pedro Schmidt, 3500 – Bloco 01 – Poço Grande  
Gaspar – SC - CEP: 89110-000 - Fone: (47) 2102-0512 – (47) 3332-5065  
Contato: Mauricio – 9979-7493

### Prazos de Garantia

Falhas ou manchas – **No ato da entrega**

Falhas na aderência – **1 ano**

### Cuidados de Uso

Evitar o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda caustica, bem como escovas e produtos concentrados de amoníaco que atacam não só o rejunte, mas também o esmalte das peças cerâmicas.

Não utilizar máquinas de alta pressão para limpeza da edificação

A limpeza e a lavagem dos revestimentos poderão ser feitas com sabão em pó neutro, utilizando pano úmido ou esponja com cerdas macias.

### Manutenção Preventiva

Inspecionar e completar o rejuntamento a cada ano.

Para refazer o rejuntamento, utilizar materiais apropriados e mão-de-obra especializada.

### Perda de Garantia

- Se forem utilizados ácidos ou outros produtos agressivos, ou ainda se for realizada lavagem do revestimento com água em alta pressão.

### Deck de Madeira

### Descrição do Sistema

Revestimento de madeira. A madeira, por ser um produto orgânico, apresenta variações de tonalidade e, por ser higroscópico (troca água com o meio ambiente); sofre variações em suas dimensões em função da temperatura e umidade relativa do meio ambiente.

## Componentes do Sistema

Estrutura de suporte em madeira  
Assoalho em madeira  
Elementos de fixação (parafusos, etc.)

## Fornecedor

Ivan – (047) 9134.1101

## Prazos de Garantia

Lascados ou mal fixados – **No ato da entrega**  
Empenamento e destacamento – **1 ano**

## Cuidados de Uso

Não arrastar objetos ou móveis sobre a superfície, o que pode vir a danificar a madeira.  
Evitar a queda de objetos pontiagudos  
Limpar mensalmente os ralos que estão sob o deck.

## Manutenção Preventiva

Recomendamos passar óleo de linhaça a cada 6 meses no deck.  
Não é recomendado pintar o deck com verniz.  
Verificar os elementos de fixação a cada 6 meses e substituir as peças danificadas.

## Perda de Garantia

- Se não for aplicado o acabamento de forma adequada
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

## Vidros

## Descrição do Sistema

São utilizados basicamente em vãos de esquadrias e em parapeitos. Tem a finalidade de proteção dos ambientes das intempéries, permitindo a passagem de luz.

## Fornecedor

VRP Comércio de Vidros e Esquadrias  
Rua Artur Max Doóse, nº 33 - Pioneiros  
Camboriú – SC

CEP: 88331-085  
Fone: (47) 363-6777  
**Plantão:** (047) 9941-7070 - Contato: Vilson

### Prazos de Garantia

Quebrados, trincados ou riscados – **No ato da entrega**  
Má fixação – **1 ano**

### Cuidados de Uso

Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Por essa razão, deve-se evitar qualquer tipo de batida ou pancada na superfície ou nos caixilhos.

Não abrir janelas ou portas empurrando a parte de vidro. Utilizar os puxadores e fechos.

Para sua limpeza, usar apenas água e sabão, álcool ou produtos especiais para esta finalidade. Não utilizar materiais abrasivos, como palha de aço ou escovas de cerdas duras. No caso de trocas, trocar por vidro de mesma característica (cor, espessura, tamanho, etc.)

Não deixar infiltrar água na caixa de molas das portas de vidro temperado.

No caso de limpeza dos pisos, proteger as caixas para que não haja infiltrações.

Promover o uso adequado e evitar esforços desnecessários.

### Manutenção Preventiva

Em casos de quebra ou trinca, trocar imediatamente a peça para evitar acidentes. Solicitar a cada ano, a empresa especializada em vidros temperados, a inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação.

Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos a cada ano.

### Perda de Garantia

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

## Envidraçamento de Sacadas

### Descrição do Sistema

São elementos normalmente utilizados envidraçamento de sacadas com o sistema pivotante/deslizantes de vidros.

São compostos por:

- Vidros
- 03 Tipos de perfis de alumínio (capa, trilho e perfil de vidro), pintados com pintura epóxi ou anodizados.
- Escovas adesivas de vedação entre vidros.
- Escovas de vedação entre perfis de alumínio.
- Roldanas grandes e pequenas.
- Fechos, contra fechos, guias, etc.

É um sistema pivotante que possibilita o fechamento e abertura quase que total da sacada.

### Fornecedor

HFF Técnica Industrial

Avenida da Republica, 4.189 – Centro  
80220-430 – Curitiba – Pr  
Contatos:  
Carlos Duwe – (47)8416.4970 – Balneário Camboriú – SC  
Email: [duwe@hotmail.com](mailto:duwe@hotmail.com)  
H.Fernando – (41) 9114-1481  
Email: [hfernandof@yahoo.com.br](mailto:hfernandof@yahoo.com.br)

## Prazos de Garantia

Regulagem de roldanas e fechos – **No ato da entrega**

Desempenho do sistema pivotante e escovas de vedação – **Por 5 anos, exceto por mau uso.**

Problemas de integridade do material – **Por 5 anos, exceto por mau uso.**

## Cuidados de uso

Os vidros pivotantes, devem ser manuseados com atenção, por se tratara de vidros temperados;

Para abertura dos vidros deve-se, abrir o fecho da abertura basculante, bascular este primeiro vidro e deslizar os demais até o LIMITE máximo. Deve-se obrigatoriamente ir até o limite máximo para que não seja danificado o sistema de roldanas, e conseqüentemente perderem a garantia.

É terminantemente proibido a utilização de calços ou outros obstáculos que impeçam o deslizamento do sistema, podendo danificá-lo.

É vedada a utilização de qualquer produto corrosivo, solvente no sistema, pois os materiais empregados são: alumínio com pintura epóxi ou anodizados, roldanas de aço inox com nylon, escovas adesivas e vidros temperados.

## Manutenção Preventiva

O conjunto de envidraçamento de sacadas e as paredes ao redor não devem ser lavados com produtos químicos.

A limpeza das superfícies pintadas deve ser feita com pano umedecido em água e detergente se necessário e em seguida utilizado um pano seco para a remoção, de forma que a superfície fique seca e a poeira removida;

Nas paredes, teto e guarda corpo não devem ser utilizados produtos químicos, como água sanitária, removedores e produtos ácidos, que são agressivos à pintura e conseqüentemente ao alumínio, vidros e aço inox que compõe o conjunto de envidraçamento;

Aplicar óleo lubrificante nos trilhos e roldanas mensalmente, para garantir o seu perfeito funcionamento e deslizamento suave.

Anualmente, se necessário fazer a regulagem dos vidros com empresa especializada;

Realizar mensalmente inspeções visuais do fechamento.

## Perda de Garantia

Caso sejam realizadas mudanças em suas características originais;

Deformações oriundas de golpes ou mau manuseio, que venham a danificar fechos, folhas de vidros, alinhamentos, roldanas, guias superiores, contra fecho e cantoneiras, ocasionando o não fechamento ou abertura como previsto e condição de entrega do sistema;

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

Salientamos para utilização, manutenção e validade da garantia devem ser respeitados os detalhes abaixo:

Abertura/fechamento conforme orientação em anexo.

As folhas de vidros deverão ser abertas somente no fim de curso, ou seja, no limite máximo da folha que antecede. Em hipótese alguma o vidro deverá ser aberto em outra posição, pois poderá danificar as roldanas e este tipo de defeito não é coberto pela garantia. Pois é considerado mau uso.

Para limpeza deve ser utilizado somente produtos específicos para limpeza de vidro, nunca utilizando solventes, ou outros produtos nocivos para superfícies pintadas e vidros.

Para conservação e bom funcionamento do sistema deslizante, deve-se lubrificar mensalmente as roldanas e os trilhos com óleo lubrificante tipo WD 40 ou similar.

## Jardins

### Descrição do Sistema

Áreas destinadas ao cultivo de plantas ornamentais

### Componentes

Terra, espécies vegetais e elementos de decoração (vasos e pedras decorativas)

### Fornecedor

Agro jardim Produtos e Serviços Ltda.

Avenida do Estado, 4665

Balneário Camboriú - SC

CEP 88330.663

Fones: (47) 363-2225 e 9977-4339

### Prazos de Garantia

Vegetação – **6 meses**

### Cuidados de Uso

Não se troca o solo de um jardim, seja ele sobre laje ou não, e sim incorpora-se matéria orgânica no mínimo duas vezes ao ano e aduba-se regularmente, sendo que para cada tipo de vegetação há uma época e um tipo de adubo apropriado.

Evite trânsito sobre os jardins

Ao regar, não usar jato forte de água diretamente nas plantas. Utilizar bico aspersor.

### Manutenção Preventiva

Contratar empresa especializada ou jardineiro qualificado para proceder a manutenção mensal.

Eliminar ervas daninhas e pragas e substituir espécies mortas ou doentes a cada dois meses.

### Perda de Garantia

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

## Churrasqueiras

### Descrição do Sistema

As chaminés das churrasqueiras dos apartamentos e áreas comuns estão dotadas de Exaustores elétricos na parte superior da edificação para ajudar na sucção da fumaça.

O interruptor que liga e desliga o exaustor encontra-se junto ao interruptor de Luz da churrasqueira, tendo dois interruptores, um para a chaminé dos apartamentos.

Tipo 1 e 2 e outro para a chaminé dos apartamentos. Tipo 3 e 4 ambos com sinalização luminosa que indica que se a luz da churrasqueira estiver acesa o exaustor encontra-se ligado.

(Evite deixar o exaustor ligado após o uso da churrasqueira).

## Piscina

### Descrição do Sistema

Reservatório de água, dotado de sistemas de tratamento, destinado ao banho e ao lazer.

### Componentes do Sistema

Piscina, equipamentos (filtro, bomba) e equipamentos de limpeza.

### Prazos de Garantia

Desempenho do equipamento – **1 ano**

Revestimentos quebrados, trincados ou manchados – **No ato da entrega**

Revestimentos soltos, gretados ou desgaste excessivo, que não por mau uso – **2 anos**

Problemas com a instalação – **1 ano**

### Cuidados de Uso

Manter a piscina sempre cheia de água, mantendo o nível de água no mínimo a 10 cm da borda da piscina.

Não utilizar a piscina com óleos no corpo (bronzeadores), pois podem ficar impregnados nas paredes e bordas.

Ligar o filtro todos os dias.

Lavar o filtro pelo menos uma vez a cada sete dias.

Verificar o pré-filtro sempre que se fizer a retrolavagem.

Verificar o PH da água, mantendo o PH ideal (entre 7,2 e 7,6) e o nível de cloro em 1,0 PPM para evitar fungos e bactérias.

O uso inadequado de produtos químicos pode causar manchas no revestimento, no rejuntamento e danificar tubulações e equipamentos.

### Manutenção Preventiva

Passar a peneira na água diariamente

Aspirar o fundo da piscina diariamente durante o verão e durante o inverno apenas semanalmente

Limpar a cada dez dias as bordas da piscina com produtos específicos (limpa-bordas), removendo vestígios oleosos.

Controlar o PH da água uma vez por semana

Adicione uma vez por semana algicida, conforme a recomendação do fabricante, para evitar a formação de algas.

Verifique anualmente o estado do rejuntamento, se há azulejos soltos ou trincados e proceder a manutenção.

### Perda de Garantia

Uso inadequado de produtos químicos

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

## II. Programa de Manutenção Preventiva

O programa consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, os responsáveis pela execução e os recursos necessários.

A responsabilidade pela elaboração deste programa é do síndico que poderá eventualmente contratar uma empresa ou profissional especializado para auxiliá-lo na elaboração e gerenciamento do mesmo.

O Programa de Manutenção Preventiva vem atender também ao artigo 1348 inciso V do Novo Código Civil que define a competência do síndico em diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos.

Lembramos da importância da contratação de empresas especializadas e profissionais qualificados, e do treinamento adequado da equipe de manutenção para a execução dos serviços. Recomendamos também a utilização de materiais de boa qualidade, preferencialmente seguindo as especificações dos materiais utilizados na construção.

No caso de peças de reposição de equipamentos, utilizar peças originais.

### 4.1 Modelo de Programa de Manutenção Preventiva (Tabelas)

#### Modelo de Livro de Registro de Manutenção

Sistema	Atividade	Data da Realização	Responsável	Custos	Observação

### 4.2 Planejamento da Manutenção Preventiva

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

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

O Planejamento da Manutenção deve abranger também uma previsão orçamentária para a realização dos serviços do programa e também deve incluir a reserva de recursos destinada a realização de serviços de manutenção não planejada e reposição de equipamentos ou sistemas após o término de sua vida útil. Deve-se lembrar que para alguns serviços específicos, por exemplo, limpeza de fachada o consumo de água e energia é maior, e, portanto, as contas poderão sofrer acréscimo neste período.

#### **4.2 Registro da Realização da Manutenção**

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

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

Para facilitar a organização e a coleta dos dados, sugerimos a utilização do Livro de Registro de Manutenção, onde estarão indicados os serviços de manutenção preventiva, corretiva, alterações e reformas realizadas no condomínio.

#### **4.3 Verificação do Programa de Manutenção**

Verificações do programa de Manutenção ou Inspeções são avaliações periódicas do estado de uma edificação e suas partes constituintes e são realizadas para orientar as atividades de manutenção. São fundamentais para a Gestão de um Programa Preventiva e obrigatórias, conforme preconiza a NBR 5674-1999.

A definição da periodicidade das verificações e sua forma de execução fazem parte da elaboração do Programa de Manutenção Preventiva de uma edificação. As informações contidas neste Manual auxiliam no processo de elaboração das listas de conferência padronizadas (check-lists) a serem utilizadas, considerando:

- Um roteiro lógico de inspeção das edificações;
- Os componentes e equipamentos mais importantes da edificação;
- As formas de manifestação esperada do desgaste natural da edificação;
- As solicitações e reclamações dos usuários.

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

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

As verificações periódicas permitem que os responsáveis pela Administração da edificação percebam rapidamente pequenas alterações de desempenho de materiais e equipamentos, viabilizando seu reparo com maior rapidez e menor custo, sem contar a melhoria na qualidade de vida e segurança dos moradores e na valorização do empreendimento.

### **Meio Ambiente**

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

#### **Uso racional da Água**

Verifique mensalmente as contas para analisar o consumo de água e checar o funcionamento dos medidores ou a existência de vazamentos. Em caso de oscilações chamar a concessionária para inspeção (esta prática também pode ser adotada para o uso de gás).

Verifique mensalmente a existência de perdas de água (torneiras pingando, bacias escorrendo, etc.).

Fique atento para o uso correto da água, evitando o desperdício.

#### **Uso racional da Energia**

Procure estabelecer o uso adequado de energia, desligando quando possível pontos de iluminação e equipamentos.

Para evitar fuga de corrente elétrica, realize as manutenções sugeridas, tais como: rever estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as conexões do Quadro de Distribuição e as conexões de tomadas, interruptores e pontos de luz, verificar o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentem desgaste.

Instale equipamentos e eletrodomésticos que possuem selo de “conservação de energia”, pois estes consomem menos energia.

### **Coleta Seletiva**

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

### **Segurança Patrimonial**

Verifique se há critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgãos oficiais e das concessionárias;

Verifique com o síndico se foi contratado seguro contra incêndio e outros sinistros (obrigatório) abrangendo todas as unidades, partes e objetos comuns;

Garanta a utilização adequada dos ambientes para os fins que foram destinados, evitando utilizá-los para o armazenamento de materiais inflamáveis e outros não autorizados;

Garanta a utilização adequada dos equipamentos das áreas comuns para os fins que foram projetados.

### **Prevenção e Combate a Incêndio**

Apesar de riscos de incêndio em edifícios serem pequenos, eles podem ser provocados por descuidos como esquecer ferros de passar roupas ligados, panelas superaquecidas, curto-circuito ou mesmo cigarros mal apagados;

O Edifício Evidence Tower é dotado de um Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio, projetado de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;

Este sistema abrange reserva de água na caixa-d'água, prumadas, mangueiras de incêndio, extintores e alarmes;

Certifique-se no condomínio que estes itens se encontrem em perfeito estado, somente são utilizados para esse fim e não sofreram alteração com relação ao projeto original.

Em caso de incêndio:

- Informe a portaria para avisar aos demais moradores
- Ligue para o Corpo de Bombeiros
- Não utilize os elevadores
- Deixe imediatamente o local.

### **Modificações e Reformas no imóvel**

#### **Reformas**

Caso sejam executadas reformas no seu imóvel, tome os seguintes cuidados:

O imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo a Legislação Brasileira de Normas Técnicas. A Venax Construtora não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas), e esse procedimento acarretam perda da garantia;

Alterações das características originais do imóvel pode afetar o seu desempenho estrutural, térmico, acústico, etc., bem como nas unidades vizinhas, demais áreas comuns e desempenho dos sistemas do edifício e, portanto, devem ser feitas sob orientação de profissionais e empresas qualificadas para tal fim.

O condomínio deve ser comunicado antecipadamente;

As alterações nas áreas comuns, incluindo a alteração de elementos na fachada, só podem ser feitas após aprovação em Assembléia de Condomínio, conforme especificado na Convenção de Condomínio;

Consulte sempre pessoal técnico para avaliar as implicações nas condições de estabilidade, segurança, salubridade e conforto, decorrentes das modificações efetuadas.

#### **Decoração**

No momento da decoração, verifique as dimensões dos ambientes e espaços no Projeto Arquitetônico, para que transtornos sejam evitados no que diz respeito à aquisição de mobília e equipamentos com dimensões inadequadas. Atente também para a disposição das janelas, dos pontos de luz, das tomadas e interruptores;

A colocação de redes em janelas deverá respeitar o estabelecido na Convenção do Condomínio;

Não encoste o fundo dos armários nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação. É sempre aconselhável a colocação de um isolante como, por exemplo, chapa de isopor, entre o fundo do armário e a parede.

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

Observe se o local escolhido não é passagem de tubulação hidráulicas, conforme detalhado na planta em anexo.

Evite perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição e nos alinhamentos verticais de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;

Para furação em geral utilize, de preferência, furadeira e parafusos com bucha. Atente para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede quanto para teto e piso; Na instalação de armários sob as bancadas de lavatórios e cozinha, deve-se tomar muito cuidado para que os sifões e ligações flexíveis não sofram impactos, pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamentos.

## **Código das Tintas e Pastilhas das Partes Externas e Áreas Comuns**

### **Parte Externa**

#### **Fachada:**

Kisacril Fachada Azul K 028

Kisacril Fachada Gelo Escuro 30%

#### **Pastilhas Fachada:**

Cor: Pastilha de Porcelana Haiti SG 8424

Cor: Pastilha de Porcelana Horn SG 9521/0

Cor: Pastilha de Porcelana Guarujá SG 8441

### **Escadarias**

*Parede:*

Resicolor Acrílico Fosco Gelo – 30%

*Teto:*

Resicolor Acrílico Fosco Gelo – 30%

*Porta Corta Fogo:*

Esmalte Base D'água Acetinado H 108 Lukscolor

### **Hall de Entrada**

*Parede:*

Killing Premium Semi Brilho F 100 75%

*Teto:*

Killing Premium Fosco Branco.

*Detalhe:*

Killing Premium semi brilho H122 e K 122

### **Hall de Elevadores**

*Parede:*

Killing Premium Semi Brilho FL 57

*Teto:*

Killing Premium Fosco Branco.

*Detalhe:*

Killing Premium Fosco 18 lts. - S-070

*Porta do elevador:*

Killing Laca Nitro Brilho V 104

### **Salão de Festas**

*Parede:*

Killing Premium Semi Brilho F 100 75%

*Teto:*

Killing Premium Fosco Branco

*Banheiro:*

Killing Premium Fosco Branco

### **Sala Comercial**

*Parede:*

Killing Premium Semi Brilho FL 57

*Teto:*

Killing Premium Fosco Branco

*Banheiro:*

Killing Premium Fosco Branco

### **Garagens**

*Parede:*

Grafitex Acrílico Fosco Branco

*Piso:*

Killing de Marcação Cinza Chumbo

*Box:*

Killing de Marcação Cinza

<i>Circulação:</i>	Killing de Marcação Cinza Chumbo
<b>Cinema</b>	
<i>Parede:</i>	Killing Premium Semi Brilho F 100 75%
<i>Teto:</i>	Killing Premium Fosco Branco
<i>Banheiro:</i>	Killing Premium Semi Brilho F 100 75%

## **ANEXOS**

Fazem parte deste manual os seguintes documentos:

- Projeto Arquitetônico
- Projeto de Prevenção Contra Incêndio
- Projeto Hidro Sanitário
- Projeto Elétrico, Telefônico, Interfone, Antena e Alarme
- CD com Projeto Estrutural
- Diagrama Hidráulico

## **GARANTIA**

Prezado Cliente,

Este Termo tem como sobre os prazos de componentes e imóvel, e como solicitar Venax Construtora.

Os prazos constantes do estabelecidos em regras legais vigentes e de tecnologia de cada ou serviços empregados sendo, os prazos documentos totais de garantia e têm do recebimento do

O Manual do Proprietário termo, nele constam os desenhos orientativos, a manutenção do seu sistemas construtivos e como evitar danos e esclarecimentos perda da garantia pela mau uso.

Sistema	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante (*)	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Equipamentos Industrializados	Aquecedor individual	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Instalações de interfone	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Antena coletiva	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Circuito fechado de tv	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Elevadores	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Motobomba/ Filtros	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Automação de portões	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Sistema de proteção contra desc. atmosférica	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Sistema de combate a incêndio	Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Porta corta-fogo	Regulagem de dobradiças e maçanetas	Desempenho de dobradiças e molas				

objetivo lhe orientar garantia dos equipamentos de seu a Assistência Técnica

Termo de Garantia foram conformidade com as em vista do estágio atual um dos componentes e/na construção. Assim referidos em tais correspondem a prazos validade a partir da data imóvel.

complementa o presente principais fornecedores, correta utilização e imóvel de acordo com os materiais empregados, decorrentes do mau uso quanto aos riscos de falta de conservação e

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, o proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e co-responsável pela realização e custeio da manutenção preventiva das áreas comuns.

Após a entrega a Venax Construtora poderá efetuar vistorias nas unidades autônomas selecionadas por amostragem, e nas áreas comuns, a fim de verificar a efetiva realização destas manutenções e o uso correto do imóvel, bem como avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos materiais e funcionamento, obrigando-

se o proprietário e o condomínio, em consequência, a permitir o acesso do profissional em suas dependências e nas áreas comuns, para proceder a Vistoria Técnica, sob pena de perda de garantia.

Caberá ao proprietário solicitar formalmente a visita de representante da *Venax Construtora*, sempre que os defeitos se enquadrarem entre aqueles integrantes da garantia. Constatando-se na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia não caberá a *Venax Construtora* a execução dos serviços.

### Prazos de Garantia

Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir do Termo de Recebimento do Imóvel.

Sistema	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante (*)	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
<b>Instalações Hidráulicas:</b>	Material		Desempenho do material				
	Serviço				Problemas com a instalação		
<b>Coletores Instalações Hidráulicas:</b>	Material		Desempenho do material				
	Serviço				Problemas com as instalações embutidas e vedação		
<b>Instalações Hidráulicas:</b>	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchadas ou entupidos	Desempenho do material				
	Serviço				Problemas com a instalação		
<b>Louças, Caixa de descarga e bancadas</b>	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchadas ou entupidos		Desemp. do material			
	Serviço				Problemas com a vedação		
<b>Instalações Hidráulicas:</b>	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchadas ou entupidos					
	Serviço				Problemas com a vedação		
<b>Metais sanitários, sifões, flexíveis, válvulas e ralos</b>	Material		Desempenho do material				
	Serviço				Problemas nas vedações das junções		
<b>Instalações de Gás</b>	Material		Desempenho do material				
	Serviço				Problemas nas vedações das junções		

Sistema	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante (*)	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
<b>Equipamentos Industrializados</b>	Iluminação de emergência		Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação		
	Sistema de segurança		Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação		
<b>Sistemas de Automação</b>	Voz Telefonia		Desempenho do equipamento		Problemas com a infra-estrutura, prumadas, cabos e fios.		
	Vídeo Televisão		Desempenho do equipamento		Problemas com a infra-estrutura, prumadas, cabos e fios.		
<b>Instalações Elétricas –</b>	Material	<b>Espelhos danificados ou mal colocados</b>	Desempenho do material e isolamento térmico				

<b>Tomadas, interruptores e disjuntores.</b>	Serviço				Problemas com a instalação			
	Material		Desempenho do material e isolamento térmico					
<b>Instalações Elétricas – Fios, cabos e tubulação.</b>	Serviço				Problemas com a instalação			
	Material		Desempenho do material					
<b>Instalações Hidráulicas: Colunas de água fria e quente e tubos de queda de esgoto</b>	Serviço							Danos causados devido à movimentação ou acomodação da estrutura

Sistema	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante (*)	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
<b>Impermeabilização</b>							Sistema de impermeabilização
<b>Esquadrias de madeira</b>	Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas.			Empenamento ou descolamento			
<b>Esquadrias de ferro</b>	Amassadas, riscadas ou manchadas.			Má fixação oxidação ou mau desempenho do material			
<b>Esquadrias de alumínio</b>	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas.				Problemas com a instalação ou desempenho do material.		
	Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio.	Amassados, riscados ou manchados					Problemas com a integridade do material.
	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento).						

Sistema	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante (*)	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Revestimentos de parede, piso e teto	Paredes e tetos internos				Fissuras perceptíveis a mais de 1 metro		
	Paredes externas, fachada					Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada	
	Argamassa e gesso						Má aderência do revestimento
	Azulejo, cerâmica e pastilha	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente		Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		Soltos, gretados ou desgaste excessivo, que não por mau uso	
	Pedras	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente.		Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		Soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso	

Sistema	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante (*)	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
---------	-------------------	----------------------------------	---------	-------	--------	--------	--------

Revestimentos de parede, piso e teto.	Rejuntamento	Falhas ou manchas			Falhas na aderência			
Vidros		Quebrados, trincados ou riscados.			Má fixação			
Solidez, segurança da edificação.								Problemas em peças estruturais e em vedações que possam comprometer a solidez e a segurança da edificação.

(\*) Prazo 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 contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregues, ou 6 meses (o que for maior).

### Das Variações Decorrentes da Natureza do Imóvel

Lembramos que são admissíveis as seguintes variações decorrentes da natureza da construção e do imóvel:  
Pequenas variações de qualidade ou quantidade nos serviços realizados em relação ao projeto e às especificações, decorrentes do próprio processo construtivo do edifício, que é artesanal, não repetitivo, não industrializável, com emprego intensivo de mão-de-obra migrante e não homogênea.

Ocorrência de deformações e fissuras em função dos esforços solicitantes a que é submetido o edifício (cargas, ações do vento, variação térmica, etc), nos limites do que é estabelecido pela Norma Técnica NB-1/78, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, para “Projeto e Execução de Obras de Concreto Armado

Diferenças de cor, tonalidade ou textura em elementos de origem mineral e vegetal, tais como madeira, pedras e granitos, ou materiais que procurem imita-los. Deformações próprias de peças em madeira, que não prejudiquem o seu uso, ou não ocasionem prejuízo estético excessivo. Outras variações intrínsecas e próprias do processo construtivo ou dos materiais aplicados.

## Disposições Gerais

A *Venax Construtora* se obriga a fornecer a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário e ao síndico o Manual das Áreas Comuns, bem como o esclarecimento para o seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas.

A *Venax Construtora* se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de Assistência Técnica, reparando, sem ônus, os vícios ocultos dos serviços, conforme constante neste Termo de Garantia.

A *Venax Construtora* se obriga a prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção preventiva e à garantia.

O *Proprietário* se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações contidas no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia.

O *Proprietário* é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e é co-responsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela *Venax Construtora*, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda da garantia.

O *Síndico* é responsável pela elaboração e execução do Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção da Edificação.

No caso de revenda, o *proprietário* se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino, entregando os documentos e manuais correspondentes.

No caso de alteração do síndico, ou responsável pelo gerenciamento do edifício, este se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns, ao seu substituto, entregando os documentos e manuais correspondentes.

## Perda de Garantia

Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o presente Termo, o Manual do Proprietário, o Manual das Áreas Comuns e a NBR 5674 – Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não.

Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida.

Se for executada reforma ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns, com fornecimento de materiais e serviços pelos próprios usuários. Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas.

Se os proprietários não permitirem o acesso do profissional destacado pela *Venax Construtora*, nas dependências de sua unidade e nas Áreas Comuns, para proceder a vistoria técnica ou serviços de assistência técnica.

Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio.

Se não for elaborado e executado o Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção da Edificação

## Assistência Técnica Venax Construtora

Estamos mobilizados em torno da sua satisfação com o seu imóvel através do:

**Serviço de Atendimento ao Cliente Venax**  
**Tel: (47) 3361 4514 – (47) 3367 - 5766**

**E-mail: venax@construtoravenax.com.br**

Entrando em contato com o **Serviço de Atendimento ao Cliente Venax** queira, por favor, informar os seguintes dados:

1. Nome e telefone;
2. Número do apartamento;
3. Nome do Edifício;
4. Data da Venda ou entrega das chaves;
5. Descrição da anomalia ou situação que gerou insatisfação.



<b>I. Programa de Manutenção Preventiva .....</b>	<b>1</b>
<b>Definições .....</b>	<b>2</b>
<b>Termo de Garantia - Aquisição.....</b>	<b>3</b>
<b>Uso e Manutenção do Imóvel .....</b>	<b>7</b>
Circuito Fechado de TV.....	7
Elevadores .....	8

Automatização de Portão.....	9
Portas Corta Fogo.....	10
Iluminação de Emergência.....	11
Porteiro Eletrônico.....	12
Instalações Elétricas.....	13
Instalações Hidráulicas .....	16
Manual de Instruções de Bombas .....	20
Instalação de Gás.....	21
Impermeabilização.....	22
Esquadrias Alumínio .....	23
Estruturas – Paredes.....	25
Pisos - Granitos .....	26
Rejuntas .....	27
Deck Madeira .....	28
Vidros .....	29
Jardins/Churrasqueiras .....	30
<b>I. Tabela de Manutenção Preventiva.....</b>	<b>31</b>
Meio ambiente.....	33
Segurança patrimonial.....	33
Prevenção e combate a incêndio.....	33
Modificações e reformas no imóvel.....	34
Código de Tintas e Pastilhas Partes Externas e Areas Comuns	35
<b>Anexos.....</b>	<b>36</b>