

SUMÁRIO

SUMÁRIO.....	1	Telefone, Interfone e Antena Coletiva de	
APRESENTAÇÃO	2	Televisão.....	25
RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO.....	3	Instalação de Gás	26
SEGURO.....	4	Exaustão Mecânica	26
DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO	5	Elevadores.....	26
Empreendimento	5	Garagens.....	28
Projetos e responsáveis Técnicos	6	Portões	28
Especificações Técnicas.....	7	Piscina	28
Fornecedores	9	Utilização dos equipamentos coletivos do	
OPERAÇÃO E USO DA EDIFICAÇÃO	13	condomínio	28
Reformas	13	Iluminação de Emergência	28
Ligação às Redes de Abastecimento.....	14	Sistema de Prevenção e Combate à	
Colocação de Acessórios em Paredes e Pisos ...	14	Incêndio	29
Colocação e Transporte de Móveis.....	15	INFORMAÇÕES ÚTEIS	29
Revestimentos de pisos.....	15	Segurança	29
Paredes em alvenaria.....	17	Em Caso de Incêndio	30
Revestimentos de paredes.....	17	Empregados do condomínio	30
Forro de Gesso	19	O lixo	30
Vidros	19	Instalação de proteção em janelas	30
Esquadrias de alumínio.....	19	MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DA	
Esquadrias de madeira.....	20	UNIDADE	31
Esquadrias de ferro.....	21	Orientação para o condômino.....	31
Ferragens e fechaduras	21	Responsabilidades	31
Metais sanitários.....	21	RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA E	
Aço inoxidável	22	GARANTIA	35
Impermeabilização.....	22	ASSISTÊNCIA TÉCNICA	37
Instalação Hidráulica	22	ANEXO.....	39
Instalação Elétrica.....	23	GLOSSÁRIO	42



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

APRESENTAÇÃO

Empresa: Cabral Incorporadora

Site: www.cabralincorporadora.com.br

Telefone: 081-34323712

A Cabral Incorporadora é uma empresa que atua na área de incorporação de imóveis há mais de 35 anos, investindo sempre em tecnologia, qualidade, unindo conforto, praticidade e beleza.

Fundada em novembro de 1974, através do CNPJ 10.561.173/0001-32, Insc. Estadual 0078633-06, e atualmente situada à Rua Poeta Álvaro Aranha Arantes, nº 200, Jardim Atlântico, Olinda/Pernambuco, contendo em sua história mais de 30 empreendimentos construídos e entregues, a Cabral Incorporadora Ltda., busca a melhoria dos seus produtos e serviços e vem cada vez mais, atendendo a um consumidor mais exigente e um mercado altamente competitivo.

Imóvel:

Sr. Proprietário,

A partir de agora, V.Sa. tem o privilégio de participar de mais um empreendimento da Cabral Incorporadora Ltda. podendo desfrutar de todas as vantagens de ser um condômino do Edifício Arcádia.

Este “Manual do Usuário” foi elaborado para ajudá-lo na correta utilização e manutenção do seu imóvel, na certeza de assegurar a qualidade do mesmo. Ele contém informações como características construtivas, termo de garantia, manutenções preventivas, cuidados necessários durante as operações de uso e conservação, além de algumas dicas sobre segurança e economia.

A leitura atenta e integral deste Manual é imprescindível, tanto pelo proprietário como por todos os usuários do imóvel. É importante que no caso de venda ou locação, uma cópia seja entregue ao novo condômino, para que o imóvel seja sempre utilizado da forma mais correta.

Para os efeitos deste documento, aplicaram-se as prescrições estabelecidas no Código de Defesa do Consumidor e no Código Civil Brasileiro, além das normas NBR 5674 (ABNT, 1999), sobre a manutenção de edificações, e a norma NBR 14037 (ABNT, 1998), sobre o manual de operação, uso e manutenção das edificações.

Finalmente a Cabral Incorporadora Ltda. coloca-se à disposição dos condôminos para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários não apenas sobre os assuntos arrolados neste Manual como também sobre questões aqui não abordadas.



RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO

É no momento da vistoria realizada para o recebimento das chaves que se iniciam as responsabilidades do proprietário, relacionada à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do apartamento. Para manter tais condições em um nível normal, este Manual traz uma série de recomendações importantes para um uso adequado do imóvel.

É imprescindível que o proprietário repasse as informações contidas neste Manual aos demais usuários do imóvel.

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

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

Alem disso, é muito importante a participação individual de cada morador na conservação e uso adequado, não danificando qualquer parte das áreas comuns ou equipamentos coletivos.

As normas estabelecidas na convenção do condomínio e no regulamento interno devem ser cumpridas por todos os moradores do edifício, independentemente de ser o proprietário ou apenas um usuário do apartamento.

Faz parte, ainda, das obrigações de cada um dos usuários do edifício a aplicação e o fomento das regras de boa vizinhança.

O locatário perante o Condomínio

- ◆ Com relação ao condomínio, o inquilino ou locatário, assim como seus funcionários, são obrigados a ter conhecimento e cumprir a Convenção e os Regimentos Internos da edificação, devendo tal obrigação constar expressamente dos contratos de locação, sob todos os aspectos.
- ◆ No que tange à utilização da edificação, o inquilino responde solidariamente com o proprietário pelos prejuízos que causar ao condomínio.



SEGURO

O art. 13 da Lei 4.591, de 16.12.64, visando garantir a reconstrução do edifício em caso de sinistro que o destrua totalmente ou em partes, tornou obrigatório o seguro contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, o qual abrange não só as partes comuns, como também todas as unidades autônomas, computando-se o prêmio de despesas ordinárias do condomínio.

O prazo para ser efetuado o seguro nos prédios novos é de até 120 dias, contados a partir da concessão do “Habite-se”, sob pena de ficar o condomínio sujeito a multa mensal de 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela municipalidade, nos termos do parágrafo único do art. 13 da Lei 4.591.



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO - EMPREENDIMENTO

Empreendimento: Edifício Arcádia

O sistema construtivo adotado para a construção do edifício consiste basicamente em estrutura de concreto armado e alvenaria de vedação em blocos cerâmicos. É importante lembrar que todos os materiais utilizados na construção do edifício são de primeira linha, adquiridos de fornecedores tradicionais do mercado.

Além disso, alguns materiais foram submetidos a ensaios tecnológicos atendendo às especificações das Normas Técnicas Brasileiras.

Localização: Rua Maria Ramos, 1292 – Bairro Novo – Olinda/PE

Área de Terreno: 810 m²

Área de Construção: 4.480,41 m²

Pavimentos:

Pavimento Térreo: contendo antecâmara, acesso social, guarita de segurança, hall social, vagas para estacionamento, circulação, poço de dois elevadores, local para bombas, zeladoria, WC zeladoria, local para lixo, reservatório d'água inferior (cap. 57.600 lts), local para central de gás, escada e área de solo natural.

Pavimento Pilotis: contendo acesso para veículos, hall, vagas para estacionamento, circulação, poço de dois elevadores e escada.

2º ao 14º Pavimentos Tipo: contendo hall social, poço de dois elevadores, escada e 04 apartamentos sendo 02 - tipo A e 02 - tipo B.

Os apartamentos são compostos de sala em L, 02 quartos sendo 01 suíte e 01 social, 01 WC suíte, 01 WC social, cozinha, área de serviço, circulação e 01 vaga de estacionamento para automóvel de pequeno porte.

Pavimento Vazado: contendo salão de festas, copa, sala de ginástica, WC social, WC para deficiente físico, deck, piscina, local para chuveiro, churrasqueira, poço de dois elevadores e escada.

Pavimento Coberta: contendo casa de máquina, reservatório superior (cap. 28.800 lts + 7.200 lts de incêndio), e telhado do edifício.



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO - PROJETOS E RESP. TÉCNICOS

Todos os projetos foram aprovados dentro das normas, pela Prefeitura Municipal de Olinda, Celpe, Compesa, Oi fixo e Corpo de Bombeiros.

É importante lembrar que o síndico possui uma cópia dos projetos do empreendimento para ser consultado em caso de necessidade.

Projeto Arquitetura:

Wilton Bueno Sampaio Mendes
CREA 7973-D/PE

Projeto Estrutural:

Engest – Engenharia Estrutural Ltda
CREA 2853-D/PE

Projeto de Instalação Elétrica e Telefone:

AMG Engenharia Ltda.
CREA 6691-D/PE

Projeto de Instalação Hidrossanitária:

AMG Engenharia Ltda.
CREA 6691-D/PE

Projeto de Instalação Segurança:

Carlos Alberto Gonçalves da Silva
CREA 17.640-D/PE

Responsável Técnico:

Sandra Farrapeira Cabral
CREA 23.719-D/PE

Compactação de Solo:

Geobeton Engenharia Ltda.
CREA 21.085-D/RJ

Sondagem:

Geosolo - Tec. Do Solo, Sondagens e Absorções.
CREA 20669-D/PE



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

As tabelas apresentadas a seguir resumem os principais materiais e componentes utilizados no empreendimento, segundo cada ambiente.

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS (Lei 4591 – 16.12.64 Art. 32 e NBR 12.721) QUADRO VII – MEMORIAL DESCRITIVOS DOS ACABAMENTOS (DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO)						
DEPENDÊNCIA	Pisos		Paredes		Tetos	
	Revestimento	Acabamento	Revestimento	Acabamento	Revestimento	Acabamento
SALA ESTAR/JANTAR	Cerâmica Elizabeth Coliseu Branco 34X34	Rejuntada e Lavada	Gesso em Pasta	PVA Látex – Coral cor branco	Forro de Gesso	PVA Látex – Coral cor branco
CIRCULAÇÃO	Cerâmica Elizabeth Coliseu Branco 34X34	Rejuntada e Lavada	Gesso em Pasta	PVA Látex – Coral cor branco	Forro de Gesso	PVA Látex – Coral cor branco
QUARTO SOCIAL/SUÍTE	Cerâmica Elizabeth Coliseu Branco 34X34	Rejuntada e Lavada	Gesso em Pasta	PVA Látex – Coral cor branco	Forro de Gesso	PVA Látex – Coral cor branco
WC'S SOCIAL/SUÍTE	Cerâmica Elizabeth Coliseu Branco 34X34	Rejuntada e Lavada	Cerâmica Elizabeth Cristal Branco 20X20	Rejuntada e Lavada	Forro de Gesso	PVA Látex – Coral cor branco
COZINHA	Cerâmica Elizabeth Coliseu Branco 34X34	Rejuntada e Lavada	Cerâmica Elizabeth Cristal Branco 20X20	Rejuntada e Lavada	Forro de Gesso	PVA Látex – Coral cor branco
ÁREA DE SERVIÇO	Cerâmica Elizabeth Coliseu Branco 34X34	Rejuntada e Lavada	Cerâmica Elizabeth Cristal Branco 20X20	Rejuntada e Lavada	Forro de Gesso	PVA Látex – Coral cor branco



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS

(Lei 4591 – 16.12.64 Art. 32 e NBR 12.721)

QUADRO VII – MEMORIAL DESCRITIVOS DOS ACABAMENTOS (DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO E COMUM)

EQUIPAMENTO	TIPO(OU MARCA) / ACABAMENTO / DETALHES GERAIS
BOMBAS DE RECALQUE	Serão instaladas duas eletrobombas centrífuga de fabricação SCHNEIDER, com potência adequada conforme recomendações do fabricante.
ELEVADOR	Será instalado dois Elevadores de marca, THYSSENKRUPP , com capacidade e velocidade adequada conforme recomendações do fabricante.
PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS	Será instalado um sistema SPDA – Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (Gaiola de Faraday) e pára-raios do tipo FRANKLIN conforme projeto e recomendações do fabricante, bem como normas de segurança.
SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO	Será instalado um sistema de combate à incêndio composto de rede de hidrantes, extintores e portas corta-fogo, conforme normas e projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.
INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS	Será obedecido o respectivo projeto, bem como as normas e os regulamentos da COMPESA. Os materiais a serem empregados serão de primeira qualidade.
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Será obedecido o respectivo projeto, bem como as normas e da Concessionária local. Os materiais a serem empregados serão de primeira qualidade.
LOUCAS SANITÁRIAS	Serão de fabricação INCEPA.
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Serão executadas em alumínio anodizado na cor preta, com perfis de fabricação ALCOA, conforme projeto de arquitetura.
ESQUADRIAS DE MADEIRA	Serão executadas em madeira de lei, conforme os respectivos detalhes, com acabamento em cera. Grade de Caixa com alisar de encaixe em madeira lyptus. As folhas das portas serão em compensado liso tipo curupixá com espessura de 35 mm. Ferragens PADO.
VIDROS	Serão de fabricação nacional, liso, fumê, com espessura de 4mm, conforme projeto de arquitetura.
SISTEMA DE CENTRAL DE INTERFONES	Será instalado um sistema de central de Interfones, em local adequado, bem como um ramal em cada apartamento situado na cozinha conforme o respectivo projeto e recomendações do fabricante.



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO – FORNECEDORES

A seguir, estão listados os principais fornecedores de materiais e de serviços que participaram da construção deste empreendimento.

Elevadores: ThyssenKrupp Elevadores S.A.

Rua Luiz de Farias, 150 Lotes 23/24 Q.G. - Boa Viagem – Recife/Pernambuco.

Tel.: (81) 2121-8500 / 2121-8520 / 3465-7767

Equipamentos de Proteção contra Incêndio: Prevenção Ind. Com. e Serviços Ltda.

Rua Imperial, 1133 - São José – Recife/Pernambuco.

Tel.: (81) 3419-4888

Contato: Milton

Esquadrias de Ferro: Serralharia do Manduca

Av. Governador Carlos de Lima Cavalcanti, 1080 - Bairro Novo – Olinda/ Pernambuco.

Tel.: (81) 8794-4273

Contato: Marcos

Esquadrias de Ferro: MSV Serralharia

Av. Chã da Mangueira, 513 – Cidade Tabajara – Olinda/Pernambuco

Tel.: 3433-7389 / 9676-3111

Contato: Mário

Esquadrias de Alumínio: Esquadrias de Alumínio Com. e Ind. Siral Ltda.

Rua Cônego Xavier Pedrosa, 60 - Vila Popular – Olinda/Pernambuco.

Tel.: (81) 3087-0187

Contato: Júlio

Portões de Alumínio e Gradinese: Arqmetal Esquadrias Ltda.

Av. General Polidoro, 152 – Cidade Universitária – Recife/Pernambuco

Tel.: (81) 3271-1025

Contato: Francisco

Ferragens: Pado - Reis&Rio Representações Ltda.

Rua Barão de Água Branca, 186 / 203 - Imbiribeira - Recife/Pernambuco.

Tel.: (81) 3338-1867

Contato: Eliseu



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

Granitos e Mármore: Marmopedras Mármore e Pedras Decorativas Ltda.

Av. Pan Nordestina, 1545 - Salgadinho – Olinda/Pernambuco

Tel.: (81) 3429-9494

Contato: Ulenildo

Granitos e Mármore: Marmorart Mármore e Granitos

Rua Costa Maia, 300 Sl. 06 – Cordeiro – Recife/Pernambuco

Tel.: (81) 3445-4364

Contato: Cristiano

Iluminação de Emergência: Prevenção Ind. Com. e Serviços Ltda.

Rua Imperial, 1133 - São José – Recife/Pernambuco

Tel.: (81) 3419-4888

Contato: Milton

Impermeabilização: Resotec – Revestimentos Epóxi e Serviços Técnicos Ltda.

Rua Silveira Lobo, 32 – Poço – Recife/Pernambuco

Tel.: (81) 3471-2003 / 3074-6330

Contato: Adriano

Instalações de Gás: Protogás Projetos e Instalações Ltda.

Rua Profº Hercliano Pires, 500 - Piedade – Jaboatão dos Guararapes/Pernambuco

Tel.: (81) 3342-1022

Contato: Ivan

Interfones: CF SAT Comunicações

Rua da Concórdia, 916 - 1º andar - São José – Recife/Pernambuco

Tel.: (81) 3424-5755

Contato: Cícero

Telefonia: Enedino Luiz dos Santos

Rua Angélica, 292 – Cordeiro - Recife/Pernambuco

Tel.: (81) 8623-1388 / 9978-2497

Revestimento em Pasta de Gesso: Atacadão de Gesso Ouro Branco Ltda.

Av. Caxangá, 5073 Lj. A – Várzea – Recife/Pernambuco

Tel.: (81) 3454-4378

Contato: William



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

Forro de Gesso: Edielson Gercino Lopes da Silva

Rua das Flores do Campo, 70 - Cidade Tabajara – Olinda/Pernambuco.

Tel.: (81) 9954-0834

Tintas: Coral AkzoNobel

Av. Getúlio Vargas, 7230 - Km12 – Curado – Recife/Pernambuco

Tel.: (81) 3452-8259 / 3452-8211

Contato: Henrique

Tintas: Iquine Ltda.

Rua Porto Franco, 325 – Prazeres - Jaboatão dos Guararapes/Pernambuco.

Tel.: (81) 2101-4000

Contato: Sr.Batista

Esquadria de Madeira: Porta Pronta Comércio e Indústria Ltda.

Av. Norte, 8065 –Macaxeira – Recife/Pernambuco

Tel.: (81) 3266-8666

Contato: Felipe / Valmir

Aço Inox: Cubas TRAMONTINA TEEC S/A - GB Representações Ltda.

Rua Tamoios, 57 – Santo Amaro – Recife/Pernambuco.

Tel.: (81) 3423-1733 / 3423-5749

Contato: Geraldo/Camila

Louças Sanitárias: INCEPA Roca Brasil Ltda.

Rua Dr. George Willian Butler, 675 - Curado – Recife/Pernambuco

Tel.: (81) 3301-3223

Contato: Milena

Automação dos Portões: IM – Ideal Manutenções

Rua da Conceição, 4078 – Nobre – Paulista/Pernambuco.

Tel.: (81) 3487-4049

Contato: Dário

Revestimento Cerâmico: Cerâmica Elizabeth - PH Representações

Av. Bernardo Vieira de Melo, 1551 Sala 06/07 – Piedade – Jaboatão dos Guararapes/Pernambuco

Tel.: (81) 3062-4241



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

Contato: Cláudio

Bomba de Recalque: Bomba 4CV Trifásica SCHNEIDER - R.C. Pinto Ltda.

Rua Velha, 111 – Boa Vista Recife/Pernambuco.

Tel.: (81) 3231-1579

Portas Corta-Fogo: Prevenção Ind.com. e Serviços Ltda.

Rua Imperial, 1133 - São José – Recife/Pernambuco.

Tel.: (81) 3419-4888

Contato: Milton

Metais Sanitários: Fabrimar S/A Indústria e Comercio

Rua 48 , Nº 815 - Espinheiro – Recife/Pernambuco

Tel.: (81) 3241-1355

Contato: Dinaldo

Antena Coletiva: CF SAT Comunicações

Rua da Concórdia 916 - 1º Andar - São José – Recife/Pernambuco

Tel.: (81) 3424-5755

Contato: Cícero

Exaustor Mecânico: EXAUSTEC

Rua César Loureiro, 62 – Casa Forte – Recife/Pernambuco.

Tel.: (81) 3268-9520 / 3441-0913

Contato: Rafael

Piscina: CTP - COMERCIO DE PRODUTOS PARA PISCINA LTDA (Linha D`Água)

Rua Carlos Gomes, 136 - Madalena – Recife/Pernambuco.

Tel.: (81) 3227-2081 / 3082-0958

Contato: Agostinho

Vidro Temperado: Vidraçaria Recife Ltda.

Rua Padre José Sá Leitão, 35 - São José – Recife/Pernambuco.

Tel.: (81) 3224-6401 / 8750-1625

Contato: Daniel

Churrasqueira: Maria Cristina da Silva

Av. Comercial, 4774 A – Candeias – Jaboatão dos Guararapes/Pernambuco



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

Tel.: (81) 9907-9253



OPERAÇÃO E USO DA EDIFICAÇÃO

Apresentam-se a seguir as condições de operação e uso dos ambientes, visando manter o desempenho para o qual o edifício foi projetado e construído.

A não observância dos cuidados indicados a seguir exime a construtora de realizar atividades corretivas necessárias em função de desempenho insatisfatório acarretado.

Reformas

Caso seja executada uma reforma na unidade devem ser considerados os seguintes cuidados:

- ◆ A empresa construtora não assume qualquer responsabilidade por reformas que alterem o projeto original, sendo que esses procedimentos podem acarretar a perda da garantia quanto aos vícios ocultos dos materiais e serviços dos locais modificados.
- ◆ Não poderão ser feitas reformas em elementos da fachada do edifício e nas áreas comuns do seu pavimento (hall e escadarias) sem a análise prévia com o responsável pelo projeto de arquitetura.
- ◆ O serviço só poderá ser executado após a entrega oficial do edifício pela construtora quando então, o proprietário assume total responsabilidade sobre o mesmo.
- ◆ Contrate profissionais tecnicamente qualificados.
- ◆ Comunique formalmente ao administrador ou síndico e monte um esquema para retirada de entulho do apartamento, para não incomodar os demais condôminos.
- ◆ Não efetue, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação ou das instalações principais (hidráulica, elétrica, telefone ou gás).
- ◆ Havendo necessidade de execução de novas paredes ou enchimento de pisos, o projetista responsável deve ser consultado antes de qualquer atividade, pois uma sobrecarga pode gerar fissuras ou até comprometer os elementos estruturais e de vedação;
- ◆ Verifique se os materiais originais utilizados pela empresa construtora ainda fazem parte da linha de produção dos fabricantes e fornecedores relacionados neste manual.
- ◆ Os acabamentos, como os pisos, são fabricados em lotes, os quais sofrem variações de tonalidades. Portanto, numa eventual reforma, tenha sempre amostras dos materiais, para a aquisição de peças com tonalidades próximas. Isto pode ocorrer também nas tintas, que sofrem ação da luz mudando sua tonalidade com o passar do tempo.
- ◆ Em caso de alteração de pisos ou revestimento nas áreas molháveis, a impermeabilização pode ser danificada, devendo, neste caso, ser refeita.
- ◆ Solicitar aos fornecedores contratados as garantias dos respectivos materiais aplicados, bem como dos serviços.



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

Ligação às redes de abastecimento

1. CELPE - Para solicitar ligação de energia elétrica no seu apartamento basta discar para número **0800810120**, informando nome completo, CPF do proprietário, endereço completo do imóvel e que o tipo de ligação a ser feita é trifásica ou entre em contato pelo site www.celpe.com.br
2. COMPESA – Para solicitar a ligação da medição dos hidrômetros individuais, deve o condomínio apresentar, na Loja de Atendimento ao Cliente, as seguintes documentações:
 - a) ART do autor do projeto de hidráulica e da execução dos serviços.
 - b) Ata de Constituição do Condomínio
 - c) Ata de Eleição do Síndico
 - d) Ata da Reunião do Condomínio
 - e) Termo de Compromisso (o modelo fornecido pela COMPESA encontra no anexo desse manual)
 - f) CPF, RG e Contrato de Compra e Venda do Imóvel e se o imóvel for locado é necessário o CPF, RG do inquilino e o Contrato de Locação.
3. OI FIXO – Para solicitar uma ligação ou transferência de uma linha telefônica, o proprietário deve ligar para o número 103 31 munido de Identidade, CPF e endereço completo do imóvel ou pelo site www.oi.com.br
4. GÁS - A ligação do gás em cada unidade deve ser solicitada à PROTOGÁS pelo telefone **081-3342-1022 OU 081-88021371** de 2ª à 6ª feira com solicitação prévia, informando o nome do proprietário, número do apartamento e o número do telefone.

Atenção: somente será efetuada a ligação se os equipamentos a serem instalados (fogão) estiverem fora das embalagens.

Colocação de acessórios em paredes e pisos

Para a fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas e outros) que necessitem furação em paredes ou pisos de seu apartamento, é importante tomar os seguintes cuidados:

- ◆ Na fixação de objetos nas paredes, verificar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, pilares ou vigas.
- ◆ Ao executar armários embutidos sob os lavatórios dos WC`s e balcão da cozinha, instruir os marceneiros contratados, para não baterem ou retirarem os sifões e ligações flexíveis, evitando vazamento;
- ◆ Não devem ser retirados os elementos de apoio (mão francesa) dos lavatórios e balcão de cozinha, podendo sua falta ocasionar queda ou quebra da peça;
- ◆ Evitar perfuração da parede próximo ao quadro de luz e nos alinhamentos de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;
- ◆ Evitar furar os pisos dos WC`s para evitar danos na impermeabilização.

Atenção: é proibida a instalação de antenas na laje impermeabilizada sob pena de provocar vazamentos. Em todos os casos procurar executar os serviços e instalações através da assistência técnica ou de profissionais habilitados.

Colocação e Transporte de móveis



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

A data e horário da mudança devem ser comunicados ao síndico ou à comissão do condomínio, para que não haja superposição prejudicando o tráfego dos moradores. Depois de concluída a mudança, o responsável comunicará ao representante do condomínio e junto farão uma nova vistoria a fim de identificar se algum dano foi causado ou não. Caso isso ocorra, caberá ao proprietário o ressarcimento das despesas ao condomínio.

Para a decoração do seu apartamento observar os seguintes aspectos:

- ◆ as dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com as dimensões dos ambientes;
- ◆ as dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com as dimensões dos elevadores (largura = 1,25m, profundidade = 1,00m; altura = 2,20m) e com o vão da porta do mesmo (0,80m x 2,00m);
- ◆ as dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com o vão das portas de acesso ao apartamento (0,80m x 2,10m), assim como os de acesso aos demais ambientes (dormitórios: 0,70m x 2,10m; banheiros: 0,60m x 2,10m).

Revestimentos de pisos

Os materiais utilizados para revestimento de pisos requerem cuidados especiais no uso, segundo a natureza de cada um. Como recomendações gerais, devem-se observar:

- ◆ No deslocamento de móveis, deslize-os usando um pano grosso e resistente entre as bases dos móveis e o piso, para evitar riscos e cortes;
- ◆ Não permita o contato de pontas de cigarro ou produtos com alta temperatura em qualquer tipo de piso;
- ◆ Areia e terra são abrasivos e danificam os pisos. Mantenha sempre um capacho nas entradas externas dos ambientes.
- ◆ No caso de pedras naturais utilizadas em ambientes externos, em dias de chuva, poderá ocorrer acúmulo localizado de água em função das características das pedras utilizadas. Se necessário, remover a água com o auxílio de rodo.
- ◆ Evitar bater com peças pontiagudas;
- ◆ Não colocar vasos de plantas diretamente sobre o revestimento, pois podem causar manchas.

Mármore e granito

- ◆ Os pisos revestidos com mármore e granito devem ser mantidos sempre secos, pois são materiais que têm baixa resistência ao escorregamento podendo colocar em risco a segurança dos usuários.
- ◆ A limpeza diária deve ser feita com uma vassoura de pêlo macio.
- ◆ A limpeza semanal deve ser feita com pano úmido com um pouco de detergente de PH neutro, dissolvido em água ou com uma solução de 15 litros de água para 5 ml (uma tampinha) de álcool. Em seguida secar o piso com pano macio e limpo.
- ◆ Não deixe cair substâncias oleosas ou ácidas sobre as pedras naturais, pois podem causar manchas. Limpe a superfície imediatamente.

- ◆ Não utilizar vassoura de piaçava na limpeza, para não afetar o rejunte.
- ◆ Não utilizar palha de aço ou qualquer outro produto abrasivo para limpeza.
- ◆ Após a utilização dos produtos indicados para a remoção de manchas, limpe imediatamente o piso utilizando um pano úmido com detergente neutro para evitar a perda de brilho.



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

- ◆ Não utilize detergentes corrosivos, sapóleos, ácidos, sabão em pó, água sanitária, solventes, querosene ou similares abrasivos, e equipamentos de água pressurizada, que podem ocasionar perda de brilho e a remoção do rejuntamento.
- ◆ Não utilize removedores na limpeza.
- ◆ Ao notar falha no rejunte, procure refazê-los o mais rapidamente possível, com o mesmo material utilizado originalmente.
- ◆ Para devolver o brilho ao piso de mármore ou granito, recomenda-se a contratação de firmas especializadas para a realização de polimento ou cristalização.

A tabela abaixo indica algumas orientações para limpeza das sujeiras ou manchas mais comuns.

Tipo de sujeira ou mancha	Produto para remover
Graxas e óleos	Água quente e detergente neutro
Tintas	Removedor de Tintas
Ferrugem	Água sanitária e sabão de coco
Cerveja ou Vinho	Água sanitária e sabão de coco
Café	Água sanitária ou sabão de coco
Tinta de canetas	Solvente orgânico (acetona, benzina)
Borracha de pneus	Água sanitária e sabão de coco

Cerâmica

- ◆ As áreas revestidas com cerâmica também devem ser protegidas de líquidos pelo mesmo motivo dos mármore e granitos.
- ◆ Os azulejos e as cerâmicas só devem ser submetidos à limpeza final depois de transcorridas, no mínimo, duas semanas de rejuntamento.
- ◆ Utilize pano úmido ou esponja com sabão neutro para a limpeza.
- ◆ Também se pode utilizar água sanitária diluída em água nas seguintes medidas:
para limpeza diária diluir 1:10 (água sanitária : água)
para limpeza pesada diluir 1:1 (água sanitária : água).
- ◆ A limpeza profunda pode ser realizada semanalmente ou mensalmente, conforme o uso do ambiente. Para isso utilize produtos de limpeza mais fortes, como detergentes ácidos ou detergentes básicos na proporção 1:15 (produto : água).
- ◆ Limpe as juntas com escova e esponja, usando produtos desengordurantes ou à base de cloro.
- ◆ Evite a utilização de ácidos ou vassouras, que podem danificar o esmalte das peças e retirar o rejuntamento.
- ◆ Verificar a cada 06 (seis) meses o rejuntamento entre as peças cerâmicas internas e um ano para as peças cerâmicas externas, para evitar eventuais infiltrações. Em caso de fissuras no rejunte, providencie para que o mesmo seja refeito por profissional capacitado, executando-se a raspagem do rejunte antigo e a aplicação do novo.
- ◆ Verificar anualmente se existem peças soltas ou trincadas e reassentá-las imediatamente com argamassa colante para área interna ou externa.

A tabela abaixo indica algumas orientações para limpeza das sujeiras ou manchas mais comuns.

Tipo de sujeira ou mancha	Produto para remover
----------------------------------	-----------------------------



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

Tinta de caneta	Acetona ou ácido nítrico
Resíduo de cimento, resíduos metálicos, rejunte e eflorescências	gesso, Água sanitária
Ferrugem	Acetona
Óleos silicosos e mecânicos, resinas, esmaltes, pintura, alcatrão e betume.	Solventes em geral
Azeites	Álcool etílico
Café, chá e sucos	Detergente em água quente seguido de cloro
Cerveja e vinho	Detergentes alcalinos
Sangue	Água oxigenada ou hipoclorito de sódio
Graxa	Bicarbonato e água, gasolina ou querosene.
Ceras, gordura, marca de pneu, óleo.	Hipoclorito de sódio ou produto específico

Cimentado

- ◆ A limpeza de rotina é feita com um pano úmido e detergentes neutros ou específicos para o piso, quando em local que não permita o escoamento da água para a rede de esgotos pluviais do edifício.
- ◆ Não utilize água sanitária, cloro e saponáceos para a limpeza, pois estes materiais tornam a superfície porosa, fazendo com que absorva a sujeira facilmente.
- ◆ Não utilize produtos químicos ácidos, pois podem atacar o piso.
- ◆ Não utilize cêra nas escadas e na circulação, pois deixam as áreas escorregadias.

Paredes em alvenaria

Não se deve demolir nem construir novas paredes em alvenaria sem consulta aos responsáveis pelos projetos de arquitetura, estrutura, hidráulica e elétrica, sob o risco de serem danificadas as instalações ou acrescentadas cargas que superem os limites para os quais o edifício foi projetado.

Revestimento de paredes

Os seguintes cuidados devem ser observados:

Pintura

- ◆ Mantenha os ambientes sempre ventilados, especialmente em áreas úmidas como cozinhas e banheiros, para evitar o aparecimento de bolor. Em caso de manchas desta natureza, limpe o local com água sanitária diluída em um pouco de água.
- ◆ Com o tempo é normal o escurecimento da pintura devido à exposição constante à luz natural e à poluição. Não retoque a pintura em pontos isolados, pois a diferença de coloração será visível; caso necessário, pinte toda a parede ou ambiente.
- ◆ A tinta látex acrílica é indicada para ambientes internos e externos. A lavabilidade da tinta está relacionada à sua propriedade de ter brilho, variando de produto para produto.



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

- ◆ A pintura com Esmalte Sintético é indicada para uso interno e externo. Suas características são: menor aderência de sujeira, risca menos e repele a água.
- ◆ A tinta acrílica semi-brilho e o esmalte sintético brilhante são produtos que possuem uma melhor lavabilidade, pois tem brilho e por isso absorvem menos sujeira, facilitando a limpeza.
- ◆ A tinta acrílica com acabamento fosco e o látex PVA com acabamento fosco estão sujeitos à maior pega de sujeira, pois esta penetra no filme da tinta.
- ◆ A limpeza deve ser feita com esponja macia umedecida com água e detergente neutro, deve-se fazer movimentos leves e circulares sobre o local até amolecer a sujeira, depois passe uma esponja macia somente úmida com água.
- ◆ Não é recomendável esfregar forte sobre o local, nem a limpeza com demais produtos químicos e/ou com auxílio de panos.
- ◆ Não utilize álcool sobre tinta plástica (látex).

Textura

- ◆ A textura é um tipo de revestimento à base de resina acrílica, aditivos especiais, agregados minerais dolomíticos e pigmentos adequados. É hidro-repelente e resistente à ação solar e intempéries.
- ◆ A limpeza desse tipo de revestimento deve ser feita mediante lavagem/escovamento com produtos de limpeza de baixa alcalinidade e jato d'água, sem o perigo de causar danos.
- ◆ Quando do envelhecimento natural, o revestimento com textura, poderá ser recuperado através de uma camada de pintura em PVA ou acrílico.

Cerâmica

- ◆ Os revestimentos cerâmicos só devem ser submetidos à limpeza final depois de transcorridas, no mínimo, duas semanas de rejuntamento.
- ◆ Utilize pano ou esponja com sabão neutro para a limpeza.
- ◆ Limpe as juntas com escova e esponja, usando produtos desengordurantes ou à base de cloro.
- ◆ Evite a utilização de produtos químicos corrosivos tais como cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático,, que podem danificar o esmalte das peças e retirar o rejuntamento.
- ◆ Também se pode utilizar água sanitária diluída em água nas seguintes medidas:
para limpeza pesada diluir 1:1 (água sanitária : água);
para limpeza diária diluir 1:10 (água sanitária : água).
- ◆ Verifique a cada 06 (seis) meses o rejuntamento entre as peças cerâmicas internas e um ano para as peças cerâmicas externas (fachada), para evitar eventuais infiltrações. Em caso de fissuras no rejunte, providencie para que o mesmo seja refeito por profissional capacitado, executando-se a raspagem do rejunte antigo e a aplicação do novo.
- ◆ Na instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos, não danificar o revestimento e tratar os furos com silicone ou mastique para evitar infiltração de água.
- ◆ Verificar anualmente se existem peças soltas ou trincadas e reasentá-las imediatamente com argamassa colante para área interna ou externa.

Forro de gesso

Os seguintes cuidados devem ser observados:

- ◆ Evite impactos diretos sobre os forros de gesso.



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

- ◆ Limpe manchas de fungos (bolor) com pano ou esponja embebida em solução de água sanitária: para um litro de água, utilizar aproximadamente 100 ml de água sanitária; não deixe que estas manchas se acumulem por muito tempo, pois a remoção será mais difícil.
- ◆ Não fixe ganchos ou suportes para pendurar quaisquer objetos no forro, uma vez que os forros de gesso não foram dimensionados para suportar peso.

Vidros

Os seguintes cuidados devem ser observados:

- ◆ Caso o vidro esteja engordurado ou empoeirado passe um papel absorvente ou jornal;
- ◆ Para a limpeza de vidros e espelhos, utilize apenas pano umedecido com álcool ou com limpa-vidros de fórmula neutra, que não possuam componentes voláteis, tais como removedores;
- ◆ Para retirar colas e vernizes, utilize palha de aço, levemente;
- ◆ Evite lavar os vidros ao sol, pois este seca rapidamente os produtos de limpeza utilizados, deixando o vidro marcado;
- ◆ Caso de trocas, trocar por vidro de mesma característica (cor, espessura, tamanho, etc).
- ◆ Deve-se ter cuidado, no momento da limpeza para não danificar as esquadrias de alumínio.

Esquadrias

Esquadrias de alumínio

Compreendem o conjunto de portas e janelas de alumínio, abrangendo também corrimão, guarda-corpo e outros elementos arquitetônicos. Os seguintes cuidados devem ser observados:

- ◆ Não apóie escadas ou outros objetos nas esquadrias e evite golpes e batidas sobre a sua superfície, bem como a fixação de montantes de divisórias.
- ◆ Para evitar infiltrações, não remova as borrachas, massas de vedação ou silicones das esquadrias.
- ◆ Todas as articulações e roldanas trabalham sobre a camada de nylon autolubrificante, razão pela qual dispensam qualquer tipo de graxa ou óleo lubrificante. Estes produtos não devem ser aplicados às esquadrias, pois em sua composição poderá existir ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação das mesmas.
- ◆ Não forçar os trincos
- ◆ Cuidados na pintura de paredes e limpeza das fachadas: antes de executar qualquer tipo de pintura proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC, sejam elas pintadas ou anodizadas.
- ◆ Não utilize fitas tipo “crepe”, pois costumam manchar a esquadria 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 o local com pano seco e, em seguida, com pano umedecido em solução de água e detergente neutro;
- ◆ Na limpeza das fachadas com revestimentos cerâmicos ou de granito em que se utilizem soluções que contenham produtos agressivos de qualquer tipo, proteger as esquadrias com fita de PVC, aplicando-a cuidadosamente, não deixando nenhuma área desprotegida ou com mau contato. Caso isso não seja possível, recomenda-se que a limpeza da fachada seja feita com o uso de água com detergente neutro a 5%.
- ◆ Siga também as seguintes recomendações dos fabricantes para manutenção das esquadrias que contribuem para aumentar sua durabilidade
- ◆ Limpar com uma flanela ou pano macio e seco, para remover a poeira; nos cantos de difícil acesso, usar pincel de pêlos macios;



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

- ◆ Para remover fuligem, limpar com água quente e secar com um pano macio;
- ◆ Lavar com água e sabão ou detergente diluído com água; evitar o uso de sabão em pó, pois se os grânulos não forem dissolvidos, podem se tornar abrasivos e atacar a superfície da esquadria; uma pequena quantidade de álcool (de 5 a 10% de álcool) na água será de grande auxílio;
- ◆ Para remover respingos de tinta à óleo, graxa ou massa de vedação, passar um solvente ou querosene;
- ◆ Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remover imediatamente com um pano umedecido em álcool e, logo após, passar uma flanela seca;
- ◆ Nunca utilize qualquer tipo de palha de aço;
- ◆ Não usar produtos ácidos ou alcalinos. Sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco;
- ◆ Não usar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso;
- ◆ Não utilizar jatos de alta pressão para lavagem das fachadas. A força do jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material que protege das infiltrações;
- ◆ As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam freqüentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo sua troca precoce;
- ◆ Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente do borbulhamento e vazamento de água para o interior do ambiente.

Esquadrias de madeira

Compreende o conjunto de portas e janelas de madeira, abrangendo também corrimão, guarda-corpo, batente e outros elementos arquitetônicos. Os seguintes cuidados devem ser observados:

- ◆ Utilizar flanela seca ou produtos específicos para limpeza de elementos de madeira, evitando qualquer tipo de produto abrasivo e esponja de aço;
- ◆ Um cuidado muito especial deve ser tomado em relação às batidas de portas com muita força, pois podem causar danos à madeira, às paredes ou às ferragens;
- ◆ Evite molhar as portas, principalmente em sua parte inferior, para evitar o seu apodrecimento;
- ◆ Procure mantê-las sempre fechadas, para que não empenem;
- ◆ Promova a limpeza de portas e armários em “fórmica”, utilizando-se apenas um pano com álcool;
- ◆ A não proteção de vidros para impedir a entrada de sol, pode afetar a coloração de pinturas e carpetes, revestimentos e móveis;
- ◆ A manutenção dos ambientes fechados por longos períodos poderá aumentar a umidade no seu interior, danificando pinturas e acabamentos de madeira, tais como portas, guarnições e assoalhos;
- ◆ Não utilize produtos ácidos ou à base de amoníaco para a limpeza de portas pintadas;
- ◆ Não utilize detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço ou qualquer material abrasivo;
- ◆ Não arrastar objetos através dos vãos de janelas e portas, maiores que o previsto, pois podem danificar seriamente as esquadrias.

Esquadrias de ferro

Compreendem o conjunto de portas, batentes e janelas de ferro, abrangendo também corrimão, guarda-corpo de terraços, portões, gradis, alçapões, painéis de fachada e outros elementos arquitetônicos. Os seguintes cuidados devem ser observados:

- ◆ As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam freqüentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira;
- ◆ A limpeza das esquadrias como um todo deverá ser feita com solução de água e detergente neutro, com o auxílio de esponja macia;



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

- ◆ Devem-se manter os drenos dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do vazamento de água para o interior do ambiente;
- ◆ Não usar, em hipótese alguma, fórmulas de detergentes saponáceos, esponjas de aço de nenhuma espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
- ◆ Não usar produtos ácidos ou alcalinos. Sua aplicação poderá causar manchas na pintura;
- ◆ Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantinhos de difícil acesso. Essa operação pode ser feita com o auxílio de pincel;
- ◆ Não utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecar plásticos ou borrachas fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo em muito a vida do acabamento superficial;
- ◆ Não remover as massas de vedação;
- ◆ Reapertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos, fechos, fechaduras, puxadores, fixadores e roldanas, sempre que necessário.

Ferragens e fechaduras

Os seguintes cuidados devem ser observados:

- ◆ Utilize uma flanela umedecida com água para a limpeza de fechaduras, secar utilizando uma flanela seca e limpa.
- ◆ Nunca utilize produtos químicos, como solventes, aguarrás, abrasivos e polidores. Nunca utilize esponjas de aço, pois estas removem as películas protetoras do latão, ocasionando assim a sua oxidação.
- ◆ Lubrificar periodicamente as dobradiças e fechaduras com uma pequena quantidade de grafite em pó ou óleo de máquina de costura.
- ◆ Recomenda-se que a lubrificação da parte interna da fechadura com graxa seja feita anualmente.
- ◆ Recomenda-se a lubrificação do cilindro seja realizada a cada 6 (seis) meses com grafite em pó.
- ◆ Para evitar empenamentos de dobradiças e parafusos, verifique para que estes estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas.

Metais Sanitários

Os seguintes cuidados devem ser observados:

- ◆ Deve-se proceder à limpeza dos metais sanitários ou ferragens apenas com pano úmido, pois qualquer produto químico pode acarretar remoção da película protetora, ocasionando a sua oxidação.
- ◆ Não utilizar esponja de aço ou similares.
- ◆ Durante o manuseio de torneiras e registros não se deve forçá-los, pois isso pode danificar as suas vedações internas e provocar vazamentos.
- ◆ Não utilizar torneiras ou registros como apoio ou cabide.
- ◆ Evitar batidas nos tubos flexíveis que alimentam os lavatórios, as caixas acopladas dos vasos sanitários e balcão de cozinha.

Aço Inoxidável

Os seguintes cuidados devem ser observados:



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

- ◆ Usar apenas água e sabão neutro para retirar gorduras das cubas de aço inox e nunca usar materiais abrasivos como bombril, sapólio etc.
- ◆ Após a lavagem, passar pano com álcool para devolver brilho natural ao aço inox.
- ◆ Evitar o acúmulo de louça dentro da cuba, pois o excesso de peso pode ocasionar o rompimento de sua fixação na bancada.

Impermeabilização

É o tratamento dado em partes e/ou componentes da construção para garantir estanqueidade e impedir a infiltração de água. Os seguintes cuidados devem ser observados.

- ◆ Caso haja danos à impermeabilização, não executar 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, deve-se contratar empresas especializadas.
- ◆ Pelas características técnicas específicas das impermeabilizações feitas no prédio, recomendam-se cuidados especiais por ocasião de alterações que possam influir nas condições de permeabilidade das superfícies tratadas tais como: substituição de pisos, colocação de batedores de portas nos pisos e etc.
- ◆ Para qualquer tipo de instalação de equipamento, ex. instalação de antena, sobre superfície impermeabilizada deve-se solicitar a presença de uma firma de impermeabilização;
- ◆ Evitar nas jardineiras que não se localizam em solo natural, plantas com raízes agressivas que possam danificar a impermeabilização ou obstruir os drenos de escoamento;
- ◆ Manter o nível de terra no mínimo 10 cm abaixo da borda para evitar infiltrações indesejáveis.

Instalação Hidráulica

O abastecimento de água do apartamento é controlado por registros. Em caso de emergência ou quando houver necessidade de realizar algum reparo na rede, o registro correspondente ao ponto específico deve ser fechado. A tabela abaixo discrimina a função e o local de cada registro. Recomenda-se, também, fechar os registros em caso de ausência prolongada.

Localização dos registros

Apartamentos terminação 01 e 02

WC social – Na parede, próximo ao ponto do chuveiro, fechando o abastecimento de água fria do wc social e cozinha.

WC suíte – Na parede, próximo ao ponto do chuveiro, fechando o abastecimento de água fria do wc suíte e área de serviço.

Apartamento terminação 03 e 04

WC social – Na parede, próximo ao ponto do chuveiro, fechando o abastecimento de água fria do wc social, lavabo, cozinha e área de serviço.



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

WC suíte – Na parede, próximo ao ponto do chuveiro, fechando o abastecimento de água fria do wc suíte.

Observações

- ◆ Na área de serviço, foram previstos pontos de abastecimento de água para máquina de lavar roupas que deriva do ponto do tanque.
- ◆ No caso do ponto de esgoto para a máquina de lavar roupa é recomendado a instalação de um adaptador (fabricante Tigre), o qual tem a função de impedir o retorno da espuma.
- ◆ As tubulações principais do edifício, como colunas de água, esgoto, ventilação e águas pluviais, além das conexões destas tubulações com ramais de distribuição, estão executadas na parede dos wc`s que possuem o ponto para chuveiro.
- ◆ A limpeza das louças sanitárias deve ser efetuada somente com água, sabão e desinfetante, evitando o uso de pós abrasivos (sapólio) e esponjas de aço que podem danificar as peças e os rejuntas.
- ◆ Para evitar entupimentos, não jogar nos vasos sanitários: absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, plásticos, algodão, cotonetes, preservativos, grampos ou outros objetos.
- ◆ Não jogar gordura ou resíduos sólidos nos “ralos” das pias ou lavatórios. Manter a pia da cozinha sempre protegida com a grelha que acompanha a cuba de inox.
- ◆ Fazer a limpeza de todos os “ralos” e sifões de pias e lavatórios periodicamente, sendo conveniente que este serviço seja executado por um profissional especializado.
- ◆ Jogar água nos ralos e sifões quando estes estiverem muito tempo sem uso, para evitar o mau cheiro da rede de esgoto, principalmente no verão.
- ◆ Não aperte em demasia os registros e torneiras;
- ◆ Não devem ser retirados os elementos de apoio (mão francesa) dos lavatórios e balcão de cozinha, podendo sua falta ocasionar queda ou quebra da peça;
- ◆ Nunca suba ou se apóie nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar.

Instalação Elétrica

Na cozinha dos apartamentos, encontra-se o quadro de distribuição de circuitos que controla toda a energia elétrica da unidade. Este é constituído de vários circuitos, protegidos por disjuntores que se desligam automaticamente no caso de sobrecarga ou curto-circuito. Cada disjuntor atende a pontos específicos indicados no próprio quadro. Na parte interna da tampa do quadro de distribuição está à identificação de cada disjuntor / circuito.

Sempre que houver necessidade de manutenção nas instalações elétricas é necessário desligar o disjuntor correspondente ao circuito.

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

A carga prevista para a instalação de chuveiro, tanto no WC social como no WC suíte é de 4.400 W. Ao adquirir o aparelho, é importante atentar para este dado, pois caso o chuveiro requeira uma carga maior, certamente haverá sobrecarga e as instalações terão que ser redimensionadas. Só devem ser ligados às fiações localizadas numa caixa de passagem próximo ao ponto do chuveiro através de conector sindal ou bloco sindal. Só colocar em uso, após se certificar que o equipamento se encontra perfeitamente isolado e ligado ao aterramento. Devido à exigência por norma do equipamento de proteção (DR), só deverão ser utilizados chuveiros blindados.



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

Se desejar fazer alguma alteração em relação aos pontos elétricos, observar que as tomadas de área seca são tomadas para 10 A e as tomadas para área molhada são para 20 A de acordo com a norma.

Atenção: O DR (dispositivo diferencial residual) é uma proteção contra fugas de corrente elétrica até 30 mA .

Cuidado com energia elétrica

- ◆ Não trocar os disjuntores por outros de amperagem maior, pois tal atitude pode provocar danos na instalação.
- ◆ Não manusear aparelhos elétricos em contato com a água pois pode ocasionar acidentes fatais.
- ◆ O chuveiro elétrico não deve funcionar com pouca água, pois tende a aquecer a instalação e provocar uma sobrecarga.
- ◆ Evitar, sempre que possível, o uso de “tês” ou “benjamins” (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada), pois eles também provocam sobrecargas.
- ◆ Deve-se ter um cuidado especial na colocação de chuveiros, lustres, apliques e similares, pois o corte indevido, ou emenda inadequada de fios, pode provocar a interrupção de luz em partes do imóvel e permitir o surgimento de peças que transmitam choques elétricos. Para esses serviços procurar sempre um técnico especializado.
- ◆ Nunca segurar dois fios ao mesmo tempo. O contato simultâneo com um fio positivo e um fio negativo pode ocasionar uma parada cardíaca. Isole sempre o fio que acabou de mexer, antes de desencapar o outro.

Em destaque, apresentamos os principais problemas que podem ocorrer eventualmente nas instalações elétricas do seu imóvel e as suas respectivas ações corretivas.

Problemas na Inst. Elétrica	Ação Corretiva
<i>Parte da Instalação não funciona</i>	Verificar no quadro de distribuição se a chave daquele circuito não está desligada. Em caso afirmativo, religá-la e se esta voltar a desarmar solicitar a assistência de técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem: <ul style="list-style-type: none">◆ A chave está com defeito e será necessária a sua substituição por uma nova.◆ Existe algum curto-circuito na instalação e será necessário o reparo deste circuito.
<i>Super aquecimento no quadro de distribuição de circuitos</i>	Verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las. Verificar se existe alguma chave com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau contato interno à chave, devendo a mesma ser substituída. Os chuveiros quando funcionam com pouca saída de água, tendem a aquecer a instalação provocando sobrecarga. Estes aparelhos devem ser compatíveis com DR para evitar fugas de correntes.
<i>As chaves do</i>	Podem existir maus contatos elétricos (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor,



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

<i>quadro de distribuição estão desarmando com frequência</i>	<p>o que afeta a capacidade das chaves. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema.</p> <p>Outra possibilidade é de 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.</p>
<i>O DR está desarmado</i>	<ul style="list-style-type: none">◆ Provavelmente está havendo fuga de corrente num aparelho elétrico.◆ Outra possibilidade é de existir maus contatos elétricos (conexões frouxas).

Telefone, Interfone e Antena Coletiva de Televisão

Foram previstos quatro pontos de telefone no seu apartamento, sendo um em cada dormitório, um na cozinha e outro na sala. Todo o cabeamento e enfição estão executados, bastando solicitar à Oi Fixo uma linha e a instalação do aparelho. Para instalar o aparelho basta conectá-lo em qualquer ponto.

Existe a possibilidade de comunicação entre os apartamentos do edifício e as áreas comuns através de interfone localizado na cozinha. Para utilizá-lo, retire o fone do gancho e disque o nº 100 para a portaria, o nº 200 para a área externa da portaria, o nº 300 para o pilotis, o nº 400 para o salão de festas e para se comunicar com os apartamentos basta discar o número dos mesmos.

Os apartamentos possuem antena coletiva de TV (VHF), com pontos na sala de estar e dormitórios. Foi deixada no prédio uma tubulação guiada que permite a instalação coletiva de TV a cabo. Essa tubulação está localizada do poste até o shaft do pavimento térreo.

Atenção: Não fazer qualquer alteração no cabo principal da antena, nem abrir a caixa da tomada de antena, para preservar a imagem dos aparelhos de todos os condôminos. Em caso de reparos, consultar o Síndico e verificar se a empresa instaladora da antena mantém assistência técnica.

Instalação de Gás

Na cozinha junto ao balcão, encontra-se instalado o ponto de gás para o fogão.

A região deste edifício possui rede de distribuição da MINASGÁS, e todas as tubulações, abrigos de medidores, abrigo de válvula reguladora de pressão e outros dispositivos exigidos já foram executados pela Construtora, vistoriados e aprovados pela MINASGÁS.

- ◆ É importante lembrar que o fogão deve ser compatível com este sistema. Caso não seja, deve-se solicitar sua adaptação a uma assistência técnica autorizada do fabricante do equipamento.
- ◆ Este sistema de fornecimento (Gás Canalizado de Rua) é sempre contínuo e não existe a troca ou armazenamento de bujões.
- ◆ A manutenção de aparelhos à gás deve ser confiada somente a pessoas habilitadas pela empresa concessionária.
- ◆ Os ambientes onde se situam os aparelhos a gás devem ser ventilados para que o gás se disperse, por isso, em sua área de serviço há uma ventilação permanente que nunca deve ser tampada.
- ◆ Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada no imóvel, mantenha os registros e torneiras fechados;



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

- ◆ Nunca teste ou procure vazamentos em um equipamento, tubulação ou medidor de gás utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável. É recomendável o uso de espuma de sabão ou sabonete;
- ◆ Verificar o prazo de validade da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico, e trocar quando necessário;
- ◆ Em caso de vazamento de gás que não possam ser eliminados com o fechamento do registro ou torneira, chame a companhia concessionária, no caso a Minasgás.

Exaustão Mecânica

No WC social dos apartamentos de terminação 01 e 02, foi instalado um Sistema de Exaustão Mecânica com a finalidade de realizar a renovação do ar. Seu acionamento é automático: quando a luz do ambiente é acionada o sistema entra em funcionamento.

Elevadores

O edifício é dotado de dois elevadores sociais. Assim, todo e qualquer transporte de móveis e/ou de grandes embalagens deve ser efetuado com responsabilidade e cuidado.

Os elevadores têm garantia de fábrica por um período de 12 meses a partir da entrega dos mesmos efetivados no Contrato formalizado com o fabricante. Tal garantia prevê a substituição de peças e equipamentos que apresentarem falhas de fabricação ou montagem, excluídas as ocorrências por abuso, uso inadequado e negligência.

Os elevadores estão equipados com:

- ◆ Dispositivo contra incêndio e pânico;
- ◆ Eliminador de chamadas falsas;
- ◆ Central telefônica;
- ◆ Atendimento coletivo seletivo na descida;
- ◆ Acoplamento para instalação futura de gerador
- ◆ Controlador para gerenciamento em grupo

Recomenda-se que a manutenção seja realizada pelo próprio fabricante, para manter a validade da garantia. **Em caso de emergência ligue para 081 - 21218585**

Prevenção para tomar de utilização correta do seu elevador

- ◆ Apertar o botão apenas 1 vez.
- ◆ Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador.
- ◆ Não ultrapassar o número máximo de passageiros permitidos, que está indicada em uma placa no interior da cabina.
- ◆ Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores.
- ◆ Não reter o elevador em um andar.
- ◆ Não fumar no interior da cabina.



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

- ◆ Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicitar auxílio externo através do interfone ou do alarme, sem tentar sair sozinho do elevador.
- ◆ Jamais utilizar o elevador em caso de incêndio.
- ◆ Jamais tentar retirar passageiros da cabina quando o elevador parar entre pavimentos pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes.
- ◆ Nunca entrar no elevador com a luz apagada;
- ◆ Não pular ou fazer movimentos bruscos dentro da cabina;
- ◆ Não retirar a comunicação visual de segurança fixada nos batentes dos elevadores;
- ◆ Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunicar ao zelador/gerente predial ou responsável;
- ◆ Não utilizar indevidamente o alarme ou interfone, pois são equipamentos de segurança
- ◆ Não deixe escorrer água para dentro da caixa de corrida / poço do elevador
- ◆ Não obstruir a ventilação da casa de máquinas, nem utilizá-la como depósito;
- ◆ Efetuar a limpeza dos painéis sem utilizar materiais como palha de aço, sapólio, etc.
- ◆ Não utilizar água para a limpeza das portas e cabinas. Deverá ser utilizada flanela macia ou estopa umedecida com produto não abrasivo, adequado para o tipo de acabamento da cabina;
- ◆ Evitar álcool sobre as partes plásticas, para não causar descoloração;
- ◆ Fazer contrato de manutenção com empresa especializada (obrigatório) e recomenda-se que seja feito com o fabricante.
- ◆ Somente utilizar peças originais.

Garagens

A localização das vagas na garagem individuais já foi preestabelecida no momento do fechamento do contrato de venda.

Portões

Os portões de acesso de automóveis possuem comando elétrico tipo botoeira, localizado na portaria do edifício. O portão de pedestres também tem o seu acionamento controlado pela portaria. Os seguintes cuidados devem ser observados:

- ◆ Todas as partes móveis, tais como roldanas, 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;
- ◆ 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.
- ◆ Recomenda-se contratar uma empresa especializada para executar mensalmente a manutenção do sistema.

Piscina

Para uso adequado da piscina é aconselhável:

- ◆ Tomar banho de chuveiro, lavar os pés e não usar óleos e cremes no corpo antes de entrar água e que pessoas portadoras de lesões na pele e doenças infecto-contagiosas não frequente a piscina;
- ◆ Manter a piscina cheia de água, mantendo o nível d'água no mínimo a 10 cm abaixo da borda da piscina;
- ◆ Ligar o filtro todos os dias, variando em função do uso e relação filtro/volume d'água da piscina;



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

- ◆ A manutenção da piscina deve ser feita por firma especializada;
- ◆ 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.

Utilização dos equipamentos coletivos do condomínio

As regras para utilização do salão de festas, salão de ginástica, piscina, e áreas de lazer devem ser estabelecidas no regulamento interno elaborado pelo próprio condomínio.

Iluminação de Emergência

Para o caso de interrupção do fornecimento de energia elétrica no edifício, estão instaladas luminárias com lâmpadas incandescentes nas escadas e nos halls que funcionam através de um sistema de baterias, com uma autonomia de 1 hora.

Sistema de Prevenção e Combate à Incêndio

Este edifício possui extintores, rede de hidrantes e são bloqueados por portas corta-fogo.

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

Classe de Incêndio	Tipo de Incêndio	Extintor Recomendado
A	Materiais sólidos, fibras têxteis, madeira, papel, etc.	Água Pressurizada
B	Líquidos inflamáveis e derivados de petróleo	Gás Carbônico, Pó químico seco
C	Material elétrico, motores transformadores, etc.	Gás Carbônico, pó químico seco
D	Gases inflamáveis sob pressão	Gás Carbônico, pó químico seco

Observações

- ◆ O extintor e o local de sua colocação não devem ser alterados, pois foram determinados pelo Corpo de Bombeiros.
- ◆ Incêndios de maior intensidade podem ser combatidos pelo uso de hidrantes, desde que não localizados em líquidos inflamáveis e/ou equipamentos elétricos.
- ◆ No passeio, em frente ao prédio, existe uma caixa com tampa de ferro contendo um registro acoplado ao terminal de tubulação de incêndio. Sua função é permitir o recalque de água do carro dos bombeiros para os hidrantes dos andares.
- ◆ As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança, em qualquer ponto do pavimento. Os hidrantes dos últimos pavimentos contam com o auxílio de uma bomba de incêndio que é acionada automaticamente através de uma chave de fluxo, assim que for aberto o registro de um dos hidrantes, visto que pela altura não contam com pressão suficiente de saída.



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

- ◆ As portas corta-fogo têm a finalidade de impedir a propagação do fogo e proteger as escadas durante a fuga em caso de incêndio, sendo importante que se mantenham sempre fechada para que o sistema de molas não seja danificado e impeça o perfeito funcionamento em caso de necessidade. O acesso a essas portas nunca pode estar obstruído.
- ◆ Para manutenção do sistema de incêndio sempre tratar com empresa especializada.

Informações Úteis

Segurança

- ◆ Não utilizar qualquer aparelho sanitário (bacias, caixa acoplada, tanque, lavatórios) como ponto de apoio, pois pode quebrar e provocar um acidente.
- ◆ Não se pendurar nas janelas para limpeza dos vidros; utilizar utensílios com cabos alongados especiais para esse fim.
- ◆ No caso de ausências prolongadas, é aconselhável fechar o registro de gás e desligar os disjuntores do quadro de distribuição de circuitos do apartamento.
- ◆ Nunca testar ou procurar vazamentos no equipamento à gás utilizando fósforos ou qualquer outro material inflamável. Recomenda-se para este fim o uso de espuma de sabão. Em caso de dúvida fechar imediatamente o registro e solicitar auxílio de empresa especializada. Abrir as janelas e procurar não acender fósforos, não usar objetos que produzam faíscas, nem acionar os interruptores.
- ◆ Apesar dos riscos de incêndio em edifícios residenciais serem pequenos, eles podem ser provocados por descuidos como esquecer ferros de passar roupas ligados, panelas super aquecidas, curtos-circuitos ou mesmo cigarros mal apagados.

Em caso de Incêndio

- ◆ Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado, etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura.
- ◆ Ligue para o corpo de bombeiros pelo número 193.
- ◆ Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado conforme descrito na tabela de classes de incêndio.
- ◆ Em caso de não saber manusear os extintores, saia do local imediatamente, fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores.
- ◆ Jamais utilize os elevadores em caso de incêndio.
- ◆ Não tente salvar objetos - a sua vida é mais importante.

Empregados do Condomínio

- ◆ As ordens aos empregados do condomínio devem ser dadas apenas pelo síndico. Se algum condômino tiver alguma restrição ou reclamação a fazer, deve ir diretamente ao síndico.
- ◆ Jamais reclamar de forma direta com o funcionário.
- ◆ É importante lembrar que o funcionário do condomínio não é empregado particular durante a jornada de trabalho.

Lixo



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

O lixo deve ser depositado em local e horários estabelecidos pelo regulamento interno do edifício, devidamente envolvidos em sacos plásticos de pequeno volume, fechados ou embrulhados em pequenos pacotes, para posterior remoção.

Instalações de Proteções em janelas

- ◆ Aprovar em assembléia a colocação padronizada em todas as janelas existentes na parte externa do edifício;
- ◆ O condômino interessado deve instalar pelo lado interno da janela de modo a não ferir a estética da fachada.
- ◆ Sempre contratar pessoas ou empresas especializadas nas instalações destas proteções, pois as mesmas podem vir a causar vazamentos na fachada.



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DA UNIDADE

Manutenção (de acordo com a NBR 5674)

Com o intuito de manter o padrão de qualidade dos imóveis da CABRAL INCORPORADORA LTDA. por um período prolongado de tempo, é importante que o usuário utilize de forma correta e promova a manutenção preventiva de sua unidade.

Orientação para o condômino

A manutenção de edificações visa preservar ou recuperar as condições ambientais adequadas ao uso previsto para as edificações. Inclui todos os serviços necessários para as edificações. Inclui todos os serviços necessários para prevenir ou corrigir a perda de desempenho decorrentes da deteriorização dos seus componentes, ou de sua atualização às necessidades dos seus usuários. A manutenção não inclui serviços realizados para alterar o uso da edificação.

Responsabilidades

O proprietário de uma edificação é o responsável pela sua manutenção.

No caso de propriedade condominial, os condôminos são os responsáveis pela manutenção das partes autônomas individualizadas e co-responsáveis pela manutenção das partes comuns dos prédios. Como este é um trabalho específico de engenharia, a gestão da manutenção deve ser delegada para a empresa ou profissional habilitado que assumirá a responsabilidade técnica. Neste caso o proprietário fica assessorado nas decisões sobre a manutenção inclusive na organização do sistema de manutenção, de acordo com a NBR-5674.

O síndico tem papel fundamental no sentido de manter as boas condições de uso do seu imóvel, bem como garantir uma maior durabilidade e conseqüentemente aumento da vida útil.

Todas as decisões que impliquem na manutenção do imóvel devem ser assessoradas com profissional qualificado, que orientará a execução dos serviços e dará idéia de custos dos mesmos. O profissional deverá assessorar o proprietário nas decisões sobre a manutenção da edificação, organizando o sistema de manutenção.

Na organização do sistema de manutenção deve ser prevista a estrutura material, financeira e de recursos humanos capaz de atender os diferentes tipos de manutenção necessária, tais como:

- ◆ Manutenção rotineira caracterizada por fluxo de serviços simples e padronizada;
- ◆ Manutenção planejada, caracterizada por serviços cuja realização é organizada antecipadamente;
- ◆ Manutenção corretiva, caracterizada por serviços não previstos, incluindo a manutenção de emergência, caracterizadas por serviços que exigem intervenção imediata.



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

As tabelas 1, 2 e 3 relativas à manutenção têm a finalidade de fornecer ao proprietário as informações que ele necessita para utilizar os produtos adequados para a limpeza dos materiais utilizados no acabamento da unidade. Orientando e restringindo, também, quanto aos produtos que possam danificá-los.

Tabela 1 – Orientações

		Tabela 2 – Números					Tabela 3 - Letras		
Pisos	Cerâmica / Porcelanato	6	12	4	8	11	A	B	C
	Granito	12	7	11			A	B	I
Paredes	Pintura Látex	12	7	11			D	E	G
	Cerâmica	6	12	4	8	11	A	B	C
Tetos	Forro de Gesso	12	7	11			D	G	K
Portas	Madeira acab Encerado	12	2	3			C	E	G
	Alumínio	12	7	11			C	G	
Ferragens	Metal	12	15	2			C	G	
Conj Sanitários	Louças	12	7	11	10		C	G	A
Metais	Metal Cromado	12	7	11	10		C	G	
Bancada	Granito	12	7	11			B	I	
Esquadrias	Alumínio	12	7	11			C	G	J
Vidros	Comum e fantasia	13	7	11			C	G	
Interruptores	Plástico Resistente	12	3	11			C	F	G
Equipamentos	Plástico Resistente	12	3	11			C	E	G

Tabela 2 – Números

Número		Número	
1	Aspirador de pó	9	Sabão em pó
2	Pano seco	10	Desinfetante
3	Pano levemente umedecido	11	Limpador líquido multi-uso
4	Pano umedecido	12	Não usar removedores ou ácidos
5	Água	13	Alcool
6	Não jogar água diretamente sobre a superfície	14	Não usar álcool
7	Esponja umedecida com água e sabão neutro	15	Lubrificantes e/ou grafite em pó
8	Sabão neutro		



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

Tabela 3 – Letras

Letra	Observações a serem consideradas
A	Os rejuntas dos pisos, paredes (em cerâmica e/ou pedra), em torno das bacias sanitárias, em torno de bancadas - deverão ser feitos a cada 12 meses (1 ano) para evitar infiltrações.
B	O mofo e encardido dos rejuntas deverão ser eliminados com produtos apropriados existentes no mercado convencional.
C	Não utilizar produtos abrasivos de nenhuma natureza (sapólios, esponjas, lãs de aço) e não utilizar produtos com base solvente (thinner, água raz, removedor, etc).
D	Realizar manutenção na pintura a cada 2 anos ou antes a critério do proprietário.
E	Não utilizar álcool.
F	Durante a limpeza de elementos elétricos, desligue os disjuntores no quadro de distribuição de luz, para sua segurança.
G	Qualquer reparo deverá ser efetuado por profissional qualificado.
H	Leia detalhes e observações no manual de instalação e manutenção do equipamento.
I	Não deixar sabões e outros materiais a base de soda cáustica em contato direto com as bancas e/ou pisos feitos em pedra, pois corroem o material.
J	O condomínio deverá realizar a cada seis meses a verificação da vedação de silicone na parte externa das esquadrias para evitar infiltrações para a parte interna da unidade
K	Os forros dos banheiros deverão ser repintados a cada seis meses

O proprietário deverá realizar tanto os procedimentos de limpeza orientados neste manual, quanto à manutenção obrigatória, sob pena de ser caracterizado mau uso das instalações e materiais. A falta destes, também exclui a unidade das garantias determinadas na tabela de garantias. No caso de dúvidas, consultar a empresa fabricante do produto. Toda a manutenção deverá ser realizada por profissional habilitado.

A tabela abaixo descreve o tipo e a periodicidade de realização da manutenção preventiva:



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

Item	Descrição	Periodicidade da Verificação
1.	Estrutura / Paredes	
	Repintar áreas privativas	A cada 3 anos
	Repintar áreas comuns inclusive tubulações	A cada 3 anos
	Repintar a fachada da edificação	A cada 3 anos
2.	Instalações hidro-sanitárias e afins	
	Verificar o sistema de sucção-recalque	A cada 3 anos
	Limpeza das caixas de gordura	A cada 6 meses
	Limpeza das caixas de inspeção de esgoto e água pluvial	A cada 1 ano
	Limpeza das calhas	A cada 6 meses
	Verificar estanqueidade, bóia e limpeza das caixas d'água	A cada 6 meses
	Verificar os ralos e sifões das louças, tanques e balcões.	A cada 6 meses
	Limpar os aeradores (bicos removíveis)	A cada 6 meses
	Limpar e verificar regulagem do mecanismo da descarga.	A cada 6 meses
	Verificar a estanqueidade dos registros de pressão.	A cada ano
	Verificar a estanqueidade dos registros de esfera e gaveta	A cada 3 anos
3.	Impermeabilização	
	Inspecionar a camada drenante do jardim	A cada ano
	Inspecionar o rejuntamento dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias.	A cada ano
4.	Instalações elétricas	
	Quadro de distribuição – reapertar as conexões e testar o disjuntor DR	A cada ano
	Tomadas, Interruptores e Pontos de luz.	A cada 2 anos
	Sistema de aterramento	A cada ano
5.	Sistema de prevenção e combate a incêndio	
	Recarga de extintor de água	A cada ano
	Recarga de extintor de pó químico	A cada ano
	Recarga de extintor de gás carbônico	A cada 6 meses
	Hidrantes e mangueiras	A cada 6 meses
6.	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	
	Pára-raios - verificar inclusive haste de fixação	A cada ano
7.	Instalações telefônicas / Interfone	
	Quadros e caixas de distribuição	A cada ano
	Central de Interfone	A cada 6 meses
8.	Sistema de antena coletiva / circuito de tv	
	Verificar as antenas, divisores e receptores.	A cada 6 meses
9.	Sistema de gás	A cada 6 meses
10.	Elevadores	A cada mês
11.	Portões automatizados	A cada 3 meses
12.	Revestimentos	
	Fachada (inclusive juntas de movimentação)	A cada ano
	Internos	A cada 6 meses
13.	Esquadrias de Madeira	
	Caso pintadas, realizar repintura	A cada 3 anos
	Caso encerada, realizar tratamento com cera.	A cada 2 anos
	Caso envernizada, realizar tratamento com verniz.	A cada ano
	Caso envernizada, realizar raspagem total e tratamento com verniz.	A cada 3 anos
	Lubrificação das dobradiças	A cada 6 meses
14.	Esquadrias de Alumínio	
	Limpeza geral (Zona urbana ou rural)	A cada ano
	Limpeza geral (Zona marítima ou industrial)	A cada 3 meses
	Limpeza dos orifícios dos trilhos inferiores	A cada 3 meses
	Reapertar parafusos aparentes dos fechos e regulagem dos freios	A cada ano
15.	Esquadrias de Ferro	
	Repintar	A cada ano
16.	Piscina	
	Aspirar o fundo da piscina no verão	Diariamente
	Aspirar o fundo da piscina no inverno	Semanalmente
	Passar a peneira na água	Diariamente
	Limpar as bordas da piscina	A cada 10 dias
	Controlar o PH da água	Semanalmente
	Verificar o rejuntamento e se há cerâmicas soltas ou trincadas	A cada ano
17.	Vidros	
	Verificar a vedação e fixação	A cada ano



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA E GARANTIA

A CABRAL INCORPORADORA LTDA é responsável pelo imóvel segundo as prescrições do Código Civil Brasileiro (tabela abaixo) e Código de Defesa do Consumidor.

De acordo com o Código Civil Brasileiro, quanto aos vícios aparentes, a responsabilidade da construtora tem o prazo de 90 (noventa) dias, com relação aos vícios ou defeitos redibitórios, isto é, ocultos, é de 1 (um) ano e no que se refere a solidez e segurança da construção o prazo é de 5 (cinco) anos a contar da assinatura do “Termo de Recebimento do Imóvel”.

TABELA ATUALIZADA DOS PRAZOS DE DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO	
FALHAS QUE ENVOLVEM A SOLIDEZ E SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO	PRIMEIROS 5 ANOS APÓS A ENTREGA. SÃO CONSIDERADOS COMO PRAZO DE GARANTIA.
VÍCIO OU DEFEITOS APARENTES OU DE FÁCIL CONSTATAÇÃO	PRESCREVEM EM 90 DIAS DA ENTREGA SE HOUVER RELAÇÃO DE CONSUMO. OU NO ATO DA ENTREGA SE NÃO HOUVER RELAÇÃO DE CONSUMO.
VÍCIOS (DEFEITOS) OCULTOS OU REDIBITÓRIOS, QUE NÃO ENVOLVAM SOLIDEZ E SEGURANÇA.	PRAZO DE PRESCRIÇÃO DE 1 ANO

A Cabral Incorporadora dá um prazo de garantia de 1 ano tanto para os vícios ou defeitos aparentes quanto para os vícios ou defeitos ocultos e 5 anos para problemas que envolvem a solidez e segurança da edificação.

Esta garantia de 1 ano cobre falha ou defeitos em serviços de revestimentos internos e externos, no funcionamento de esquadrias e ferragens e no funcionamento das instalações hidro-sanitárias, elétricas, telefônicas e de interfone.

Condições de exclusão da garantia

- ◆ Caso durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o Manual do Usuário, o Manual das Áreas Comuns e a norma NBR 5674 – Manutenção de edificações: procedimento - pertencente da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).
- ◆ Pelo decurso dos prazos de garantia.
- ◆ Caso nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida.
- ◆ A realização pelo adquirente ou ocupante do imóvel, a qualquer título, de quaisquer modificações ou alterações das características de construção do projeto original mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.
- ◆ A utilização inadequada de seu imóvel, em suas características básicas de projeto, tais como: sobrecargas estruturais além das permissíveis, sobrecargas elétricas além



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

das previstas em projeto e outras eventuais descaracterizações dos acabamentos, revestimentos e das instalações entregues.

- ◆ A má conservação, a falta de manutenção preventiva e a intervenção de profissionais não qualificados.
- ◆ Caso for executada reforma ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns, com fornecimento de materiais e serviços pelos próprios usuários.
- ◆ Caso os proprietários não permitirem o acesso do profissional destacado pela Incorporadora, nas dependências de sua unidade e nas áreas comuns, para proceder à vistoria técnica ou serviços de assistência técnica.
- ◆ Caso forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio.
- ◆ Caso não for elaborado e executado o Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 - Manutenção da Edificação.



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A Cabral Incorporadora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia estabelecidos, o serviço de assistência técnica, reparando, sem ônus, os defeitos verificados, na forma prevista no Manual do Usuário.

Caberá ao proprietário solicitar formalmente a visita do representante da Incorporadora, sempre que os defeitos se enquadrarem entre aqueles integrantes da garantia. Este manual apresenta, abaixo, um modelo de formulário para o cliente fazer a solicitação de serviço de assistência técnica.

A solicitação deverá ser feita através de:

- ◆ Do formulário preenchido e entregue no escritório da Incorporadora;
- ◆ Do formulário preenchido e enviado por fax ou
- ◆ Pelo site www.cabralincorporadora.com.br

Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que os mesmos não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita no valor de R\$ 100,00 (cem reais) e não caberá a construtora a execução dos serviços.



Manual do Usuário – Edifício Arcádia



CABRAL
INCORPORADORA

SOLICITAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

EMPREENDIMENTO: **EDF. ARCÁDIA**
UNIDADE:

PROPRIETÁRIO:
TEL.CONTATO:

FALHAS DETECTADAS

PARECER DO ENGENHEIRO (A) (A SER PREENCHIDO PELA INCORPORADORA)

Olinda, _____ de _____ de 20__

Nome / Assinatura do Proprietário

Visto da Empresa

____ / ____ / ____
Data



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

ANEXO

TERMO DE COMPROMISSO

OBJETO: Individualização das faturas mensais de água e/ou esgoto emitidas pela Companhia Pernambucana de Saneamento – COMPESA para edifícios e condomínios.

O condomínio do _____ CNPJ _____ localizado à (Rua/Avenida) _____, bairro _____, Cidade _____, com inscrição na COMPESA sob o nº. _____ neste ato representado pelo (a) Sr.(a) _____ (qualificar: profissão, endereço, identidade, CPF), com o objetivo de visualizar a emissão de faturas individuais para os imóveis que compõem o mencionado condomínio, aceita as condições a seguir relatadas e, de forma irrevogável e irretratável, assume o compromisso descrito a seguir:

- a) Para emissão de faturas individualizadas, deverá ser instalado 01 (um) hidrômetro em cada unidade habitacional;
- b) Todo o custo e realização do trabalho necessário à instalação do citado hidrômetro deverá ser de responsabilidade do condomínio;
- c) Caso não seja efetuado o pagamento de qualquer conta de água/esgoto, até a data de vencimento, acarretará ao imóvel do fornecimento de água, ou no caso de medição global, suspensão do abastecimento da unidade habitacional, tudo de acordo com o Regulamento Geral de Fornecimento de Água e de Coleta de Esgoto da COMPESA.
- d) Será facultado ao empregado da COMPESA, ou aos prepostos por ela credenciados, em qualquer ocasião, livre acesso aos hidrômetros e às instalações hidráulicas internas das unidades habitacionais;
- e) Os procedimentos não citados neste Termo de Compromisso serão aqueles praticados pela COMPESA no relacionamento com seus clientes em geral, de acordo com o Regulamento Geral do Fornecimento de Água e Coleta de Esgoto e as Normas desta Companhia.

OBS.: Obrigatório anexar ata de reunião sobre a individualização

Apartamento nº.



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

Proprietário	Nome:	
	Identidade	CPF:
	Fones p/Contato:	
Inquilino	Nome:	
	Identidade	CPF:
	Fones p/Contato:	
Ocupante a qualquer título	Nome:	
	Identidade	CPF:
	Fones p/Contato:	

Apartamento nº.

Proprietário	Nome:	
	Identidade	CPF:
	Fones p/Contato:	
Inquilino	Nome:	
	Identidade	CPF:
	Fones p/Contato:	
Ocupante a qualquer título	Nome:	
	Identidade	CPF:
	Fones p/Contato:	

Apartamento nº.

Proprietário	Nome:	
	Identidade	CPF:
	Fones p/Contato:	
Inquilino	Nome:	
	Identidade	CPF:
	Fones p/Contato:	
Ocupante a qualquer título	Nome:	
	Identidade	CPF:
	Fones p/Contato:	



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

Apartamento nº.

Proprietário	Nome:	
	Identidade	CPF:
	Fones p/Contato:	
Inquilino	Nome:	
	Identidade	CPF:
	Fones p/Contato:	
Ocupante qualquer título ^a	Nome:	
	Identidade	CPF:
	Fones p/Contato:	

Apartamento nº.

Proprietário	Nome:	
	Identidade	CPF:
	Fones p/Contato:	
Inquilino	Nome:	
	Identidade	CPF:
	Fones p/Contato:	
Ocupante qualquer título ^a	Nome:	
	Identidade	CPF:
	Fones p/Contato:	

Local e data

Assinatura do Síndico
(ou Representante Legal).



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

GLOSSÁRIO

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste Manual, são esclarecidos o significado das nomenclaturas utilizadas na operação, uso e manutenção das edificações.

- ◆ Código do Consumidor: é a Lei 8078/90, 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 de 10 de janeiro 2002, que regulamenta a legislação aplicável às 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.
- ◆ Durabilidade: propriedade da edificação e de suas partes constituintes de conservarem a capacidade de atender aos requisitos funcionais para os quais foram projetadas, quando expostas às condições normais de utilização ao longo da vida útil projetada.
- ◆ Equipe de manutenção local: é constituída pelo pessoal permanente disponível no empreendimento, usualmente supervisionada por um zelador ou gerente predial. Esta equipe deve ser adequadamente treinada para a execução da manutenção rotineira.
- ◆ Garantia: termo de compromisso de funcionamento adequado de uma edificação, componente, instalação, equipamento, serviço ou obra, emitido pelo seu fabricante ou fornecedor.
- ◆ Habite-se: documento público expedido pela Prefeitura do município onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.
- ◆ Lei do Condomínio e das Incorporações: é a Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações
- ◆ Manutenção: conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes para atender às necessidades e segurança de seus usuários de acordo com os padrões aceitáveis de uso, de modo a preservar a utilidade e sua funcionalidade. A manutenção deve ser feita tanto nas unidades autônomas quanto nas áreas comuns.
- ◆ Manutenção preventiva: compreende a manutenção rotineira, que é caracterizada pela realização de serviços constantes e simples que possam ser executados pela equipe de Manutenção Local, e a Manutenção Planejada, cuja realização é organizada antecipadamente,
- ◆ Manutenção corretiva: compreende a atividade que visa à reparação, caracterizada por serviços, planejados ou não, a fim de corrigir falhas. Implica, necessariamente, a paralisação de um sistema. Pode consistir em uma intervenção de longo prazo ou não.
- ◆ NBR 5674: é a Norma Brasileira número 5674 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que regulamenta, define e obriga a manutenção de edificações.

- ◆ Operação: conjunto de atividades a serem realizadas para controlar o funcionamento de instalações e equipamentos com a finalidade de criar condições adequadas de uso da edificação.
- ◆ Prazo de garantia: período em que o construtor e/ou incorporador responde pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera e em relação a vícios que se tenham constatados neste intervalo de tempo.
- ◆ Solidez da construção, segurança e utilização de materiais e solo: são itens relacionados à solidez da edificação, que possam comprometer a sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundações, contenções e arrimos.



Manual do Usuário – Edifício Arcádia

- ◆ Uso: atividades normais projetadas para serem realizadas pelos usuários dentro das condições ambientais adequadas criadas pela edificação.
- ◆ Vida útil: intervalo de tempo ao longo do qual a edificação e suas partes constituintes atendem aos requisitos funcionais para os quais foram projetadas, obedecidos os planos de operação, uso e manutenção previstos.
- ◆ Vícios aparentes: são aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel.
- ◆ Vícios ocultos: são aqueles não detectados no momento da entrega do imóvel e que podem surgir durante a sua utilização regular.