

Prezado Cliente,

Parabéns, você está recebendo as chaves de um imóvel construído pela MARÉ CHEIA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA com o compromisso de qualidade e, onde todos os detalhes foram cuidadosamente verificados a fim de lhe proporcionar conforto e satisfação durante o seu uso.

A MARÉ CHEIA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA preparou este manual com a intenção de fornecer informações para garantir a correta utilização do seu imóvel, uma vez que, o aspecto e a durabilidade da edificação não dependem apenas da qualidade da construção, mas também da manutenção preventiva dispensada.

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.

Colocamos-nos ao seu inteiro dispor para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Parabéns pela sua escolha!

Atenciosamente,

MARÉ CHEIA CONSTRUTORA



1. INFORMAÇÕES SOBRE O EMPREENDIMENTO

EMPREENDIMENTO: Residencial Costa Atlântica

CONSTRUÇÃO: Maré Cheia Construtora

LOCALIZAÇÃO: Rua Mangalô 343, colina A - Patamares, Salvador-BA

ÁREA DO TERRENO: 1.570,00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 7.569,44 m²

DESCRIÇÃO GERAL:

O Residencial Costa Atlântica possui 24 apartamentos, sendo 2 apartamentos por pavimento tipo, play ground, deck com piscina, sauna, salão de festas com bar, salão de jogos, sala de ginástica, relax e 24 depósitos sendo 01 por apartamento.

2. VISTORIA E RECEBIMENTO - RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO

A responsabilidade do proprietário relacionada à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do apartamento inicia-se no momento da vistoria para o recebimento das chaves. Nesta oportunidade verifica-se o atendimento as especificações descritas no Memorial descritivo e a existência de vícios de construção com o preenchimento do **Termo de Vistoria**.

Caso seja verificado algum problema durante a vistoria este será objeto de reparo pela empresa. Após nova vistoria, verificada a conformidade, o proprietário assina o **Termo de Recebimento** e recebe as chaves do imóvel.

A conservação das partes comuns do edifício também faz parte da responsabilidade do proprietário. O regulamento interno do condomínio discrimina atividades necessárias para essa manutenção, assim como as orientações para rateio de seus custos. Além disso, é muito importante a participação individual de cada 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 cumprimento das regras de boa vizinhança.

Este manual traz recomendações importantes para a correta utilização e manutenção do seu imóvel de acordo com os sistemas construtivos e os materiais empregados; evitar danos decorrentes do mau uso; esclarecer quanto aos riscos de perda de garantia pela falta de conservação e manutenção preventiva adequadas e ainda informar sobre os principais fornecedores.

3. GARANTIA E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A Construtora se responsabiliza a prestar, dentro dos prazos de garantia estabelecidos, o serviço de assistência técnica, reparando os defeitos verificados, na forma prevista neste Manual do Proprietário.

De acordo com o Código Civil Brasileiro a responsabilidade da Construtora com relação aos vícios ocultos, é de 1 ano. No que se refere à solidez e segurança da construção é de 5 (cinco) anos.

Não é de responsabilidade da Maré Cheia Construtora e Incorporadora Ltda danos causados pelo uso inadequado do imóvel ou por reformas e alterações feitas no projeto original não autorizadas pela empresa, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.

Para utilização dos serviços de Assistência Técnica em garantia, caberá ao proprietário solicitar a visita de um responsável da Maré Cheia para avaliação dos problemas apresentados. Esta solicitação deverá ser formalizada através do nosso e-mail m.cheia@yahoo.com. Caso os serviços sejam considerados de responsabilidade da empresa, a mesma compromete-se a repará-los.

Caso seja identificado que o problema é proveniente do mau uso ou fruto de uma reforma posterior à entrega, será cobrada taxa no valor de R\$ ½ (meio) salário mínimo pelo deslocamento e tempo do técnico e não caberá à construtora a execução dos serviços.

4. DEFINIÇÕES

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

- A. **Prazo de Garantia:** período em que o construtor responde pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera.
- B. **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.
- C. **Vícios aparentes:** são aqueles de fácil constatação, detectáveis quando da vistoria para recebimento do imóvel.
- D. **Vícios ocultos:** são aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular.
- E. **Solidez da construção, Segurança, Utilização de Materiais e Solo:** são itens relacionados à solidez da edificação, e que podem comprometer a sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação e contenções.
- F. **Auto de conclusão:** documento público expedido pela Prefeitura do Município onde se localiza a obra, confirmando a conclusão da mesma nas condições do projeto aprovado.
- G. **Código Civil Brasileiro:** Lei 3071/16 que regulamenta a legislação aplicável às relações civis.
- H. **ABNT NBR 5674:** norma brasileira de número 5674 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta, define e obriga a manutenção das edificações.
- I. **Lei 5907/2001:** dispõe sobre a manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos e privados, no âmbito do Município de Salvador.

5. CONDIÇÕES E PRAZOS DE GARANTIA

5.1. CONDIÇÕES DE GARANTIA

A MARÉ CHEIA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. garante o imóvel, objeto do presente manual, na forma a seguir estabelecida.

I. DAS CONCESSÕES DE GARANTIA

1. A garantia abrange os reparos necessários em decorrência de falhas de construção (material ou execução):

1.1 Os serviços reconhecidos como defeituosos serão reparados por pessoal qualificado pertencentes à equipe da Maré Cheia ou contratado por ela.

1.2 Todos os materiais substituídos e a respectiva mão-de-obra, executados dentro do período de garantia, serão gratuitos.

1.3 Todos os materiais substituídos na forma acima serão de propriedade da Maré Cheia.

2. São condições para efetivação da garantia:

2.1 Que o cliente solicite diretamente a empresa e registre seu pedido.

2.2 Que os defeitos apontados não tenham sido causados por **reformas ou modificações executadas por terceiros**, má utilização ou manutenção do imóvel, desgaste natural dos materiais, acidentes de qualquer natureza ou prolongado desuso.

II. DA EXTINÇÃO DA GARANTIA

1. Haverá perda da garantia:

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

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

1.3. Se for executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário; Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas.

1.4. Se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Maré Cheia, nas dependências de sua unidade para proceder à vistoria técnica.

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

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

5.2 PRAZOS DE GARANTIA

PRAZOS DE GARANTIA							
SISTEMA		NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	05 ANOS
Equipamentos Industrializados Unidades Autônomas	Chuveiro Elétrico	-	Mau desempenho do equipamento	-	Problemas c/ instalação	-	-
	Instalações de Interfone	-	Mau desempenho do equipamento	-	Problemas c/ instalação	-	-
Equipamentos Industrializados Áreas comuns	Antena Coletiva	-	Mau desempenho do equipamento	-	Problemas c/ instalação	-	-
	Elevadores	-	Mau desempenho do equipamento	-	Problemas c/ instalação	-	-
	Moto bomba – filtro	-	Mau desempenho do equipamento	-	Problemas c/ instalação	-	-
	Equipamentos Industrializados do sistema de combate a incêndio	-	Mau desempenho do equipamento	-	Problemas c/ instalação	-	-
	Luz de emergência, sistema de segurança, equip. de piscina e sauna	-	Mau desempenho do equipamento	-	Problemas c/ instalação	-	-
Instalações Elétricas, Tomadas, Interruptores, Disjuntores	Material	Espelhos danificados ou mal colocados	Mau desempenho do material e isolamento térmico	-	-	-	-
	Serviço	-	-	-	Problemas c/ a instalação	-	-
Instalações Elétricas - fios, cabos e tubulações	Material	-	Mau desempenho do material	-	-	-	-
	Serviços	-	-	-	Problemas c/ a instalação	-	-
Instalações Hidráulicas - Colunas de água fria e tubos de queda de esgoto.	Material	-	Mau desempenho do material	-	-	-	-
	Serviços	-	-	-	-	-	Danos causados devido a acomodação da estrutura
Instalações Hidráulicas - Coletores	Material	--	Mau desempenho do equipamento	-	-	-	-
	Serviços	-	-	Entupimento	Problemas c/ instalação	-	-
Instalações Hidráulicas - Ramais	Material	--	Mau desempenho do equipamento	-	-	-	-
	Serviços	-	-	Entupimento	Problemas c/ instalação	-	-

PRAZOS DE GARANTIA							
SISTEMA		NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE / FORNECEDOR	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	05 ANOS
Instalações Hidráulicas - Louças, metais, caixas de descarga, bancadas	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchadas ou entupidadas	Mau desempenho do equipamento	-	-	-	-
	Serviço	-	-	-	Problemas c/ instalação	-	-
Impermeabilização	Serviço	Infiltrações	-	Problemas c/ instalação	-	-	Problemas que comprometem a solidez e o desempenho técnico
Esquadria de Madeira	Material	Lascadas, Trincadas, riscadas ou manchadas	-	Empenada	Descolada	-	-
Esquadria de Ferro	Material	Amassada riscadas ou manchadas	-	-	Oxidação	-	-
	Serviço	-	-	Má fixação, ou mau desempenho	-	-	-
Esquadria de alumínio	Borrachas, fechos E roldanas	-	Mau desempenho	-	-	-	-
	Perfis de alumínio	Amassados ou riscados	-	-	-	Problemas com a integridade	-
	Perfis móveis	-	-	-	Problemas de vedação e funcionam.	-	-
Forros	Gesso	Quebrados Trincados, Manchados	-	-	Fissura por acomodação dos elementos estruturais e de vedação	-	-
Pintura	-	Sujeira ou mal acabamento	-	-	Empolam. / Descascam./ Esfarelam.	-	-
Vidros	-	Quebrados ou trincados	-	Má fixação	-	-	-

PRAZOS DE GARANTIA							
SISTEMA	NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE	06 MESES	01 ANO	02 ANOS	05 ANOS	
Parede, piso e teto	Parede Interna	Manchas	-	-	Fissuras perceptíveis a distância maior 1 m	-	-
	Paredes Externas	Manchas	-	-	Infiltração devido ao mau desempenho do revestimento.	-	-
	Cerâmica, Pastilha	Quebrados, trincados, riscados.	-	-	-	Soltas ou desgaste excessivo	-
	Pedras Naturais	Quebrados, trincados, riscados, manchadas	Mau desempenho do equipamento	-	-	Soltas ou desgaste excessivo	-
	Rejuntamento	Falhas ou manchas	-	-	Falhas na aderência	-	-
	Contrapiso	Superfícies Irregulares / Caimento	-	-	Falhas na aderência	-	-
Solidez, Segurança da Edificação	-	-	-	-	-	Problemas em peças estruturais que possam comprometer a solidez do edifício	

6. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

A vida útil do seu imóvel depende basicamente da correta manutenção de todas as suas partes, da qualidade dos materiais empregados na sua construção e do uso adequado de seus equipamentos e componentes.

Este Manual foi desenvolvido para orientá-lo quanto ao uso adequado e manutenção do seu imóvel de forma a ampliar a sua vida útil.

O proprietário do imóvel é o responsável pelas manutenções, devendo fiscalizar e exigir que as mesmas sejam realizadas por pessoas credenciadas pela construtora, durante o período de manutenção gratuita, e após este período, contratar empresas também credenciadas pela empresa e executá-las conforme orientações de manutenção e periodicidade recomendados por este manual.

6.1 Estruturas e Alvenarias

6.1.1 Estrutura

A estrutura do edifício é constituída por lajes, vigas e pilares em concreto armado. Estes elementos visam garantir a estabilidade e segurança da construção, por isso não é possível a retirada total ou parcial deles. Da mesma forma, não se deve sobrecarregá-las além dos limites previstos no projeto original.

Durante a execução teve seus materiais componentes submetidos a um controle tecnológico, garantindo assim a conformidade com o projeto.

6.1.2 Alvenaria

As paredes têm como finalidade a vedação vertical da edificação e foram executadas em bloco cerâmico. Nestes elementos de vedação estão embutidas as tubulações hidráulicas, elétricas e telefone.

Antes de realizar em seu imóvel qualquer modificação que envolve recorte ou retirada de paredes recomendamos consultar os projetos fornecidos pela construtora.

A Maré Cheia não assumirá qualquer responsabilidade sobre furos em tubulações e/ou consequências que por acaso venham acontecer.

Obs: Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimentos das paredes são de naturezas diversas, possuindo algumas características diferenciadas. Assim sendo, diante de variações bruscas de 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 (pequenas rupturas) localizados nos revestimentos das paredes, fato este que NÃO compromete de forma alguma a segurança da edificação.

6.2 Revestimentos e Pisos

6.2.1 Cerâmicas e Pastilhas

Evite o uso de detergentes agressivos, soda cáustica, ácidos, bem como vassouras de piaçava: estes procedimentos danificam o esmalte das peças e retiram o seu rejuntamento.

O rejuntamento das áreas úmidas deve ser verificado a cada 6 meses para evitar eventuais infiltrações.

O melhor sistema de limpeza é o uso de pano ou esponja macia, umedecidos em sabão neutro ou produtos específicos para este fim.

6.2.2 Granitos

Evitar o uso de detergentes corrosivos, sapólios ou similares que danificam sua superfície ocasionando a perda de brilho, sendo que o contato com frutas ácidas ou vinagres e gordura pode até manchá-los.

6.3 Forros de Gesso

É desaconselhável a colocação de ganchos ou suportes para pendurar vasos ou outros tipos de objeto.

Para que não se quebrem, evite provocar qualquer tipo de impacto sobre os mesmos.

Os forros não podem ser lavados ou molhados. Após o banho quente, evitar manter o banheiro fechado, o vapor d'água pode provocar manchas na pintura do forro.

DICAS IMPORTANTES:

Para a fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas e outros) que necessitem furação em paredes e pisos, 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 (mais difíceis de serem perfurados);
- ◆ Para melhor fixação recomenda-se o uso de parafusos com buchas, por serem considerados ideais para paredes com alvenaria de blocos cerâmicos. Recomenda-se evitar o uso de pregos para que não danifiquem o acabamento;
- ◆ Ao executar armários embutidos sob as pias de banheiros e cozinhas, instruir os marceneiros contratados, para não baterem ou retirarem os sifões e ligações flexíveis, evitando vazamento;
- ◆ Evitar perfuração da parede próxima aos quadros de luz e nos alinhamentos de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;
- ◆ Evitar furar os pisos dos banheiros, áreas de serviço e cozinhas para evitar danos na impermeabilização.
- ◆ Colocação de isopor atrás dos armários.

6.4 Esquadrias

6.4.1 Alumínio

Esquadrias de alumínio compreendem o conjunto de portas de portas, janela e guarda-corpos.

As janelas e portas de correr devem ser fechadas suavemente, sem serem forçadas, pois possuem vidros e limitadores de percurso que poderão ser danificados quando submetidos a impactos.

As guias devem ser limpas periodicamente e lubrificadas com pequena quantidade de vaselina em pasta. Os drenos também devem ser limpos com frequência para possibilitar o perfeito escoamento da água.

A limpeza das esquadrias deve ser feita apenas com água limpa, sabão neutro e pano úmido. Nunca utilizar materiais abrasivos tais como esponja de aço ou produtos químicos que possam destruir a camada de anodização do alumínio.

Não se deve remover em hipótese alguma, o silicone para vedação aplicada nas juntas das esquadrias, caso contrário estará sujeita a infiltrações.

Antes da execução de pintura de paredes ou teto, ou ainda, limpeza das fachadas próximas às esquadrias – pintadas ou anodizadas – protegê-las com fitas adesivas de PVC. Não utilizar fitas tipo "crepe" pois elas podem manchar a esquadria quando em contato prolongado.

As esquadrias são fabricadas com utilização de acessórios articuláveis (braços, fechos e dobradiças) e deslizantes (roldanas e rolamentos) de nylon, que não exigem qualquer tipo de lubrificação, uma vez que suas partes móveis, eixos e pinos são envolvidos por uma camada deste material especial, autolubrificante, de grande resistência ao atrito e às intempéries.

Reapertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário.

6.4.2 Madeira

Esquadrias de madeira pintadas (portas, aduelas, alizares e rodapés) devem ser limpas apenas com um pano úmido e sabão neutro diluído ou produtos específicos para limpeza. Buchas de aço ou escovas podem estragar a pintura, assim como os ácidos ou produtos a base de amoníaco.

6.5 Louças e Bancadas

Para limpeza das louças utilize apenas água, sabão e desinfetante. Não use produtos abrasivos ou esponjas de aço.

Verifique periodicamente a vedação dos vasos sanitários e das bancadas para evitar vazamentos de água ou exalação de mau cheiro, recupere os rejuntamentos com rejunte similar.

Não utilize qualquer vaso sanitário ou bancada como apoio para elevação de altura, estes materiais são frágeis e podem trincar ou quebrar, ocasionando ferimentos graves.

As caixas de descarga são acopladas aos vasos sanitários e possuem regulagem de fluxo de água. Caso aconteça futura desregulagem ou deficiência de funcionamento devido ao uso chame a assistência técnica do fabricante.

6.6 Registros e Metais

Os cromados e metais sanitários devem ser limpos com água e sabão neutro, podendo ser polidos com algum produto indicado para este fim.

Em caso de necessidade, é possível substituir os acabamentos de torneiras e registros por outros modelos do mesmo fabricante ou compatíveis, sem que haja necessidade de substituir as bases.

Ao fechar as torneiras e registros, não o fazer com força excessiva, pois isto pode danificar as vedações internas. Essas vedações devem ser substituídas após o desgaste natural do uso para evitar vazamentos e um consumo excessivo de água.

6.7 Pinturas

Cuidados básicos para limpeza e conservação:

- Não esfregar as paredes. Manchas devem ser limpas com pano branco umedecido.
- Não usar produtos ácidos ou à base de amoníaco para limpeza de portas pintadas. Usar pano umedecido e sabão neutro.
- O imóvel deve estar sempre bem ventilado para evitar o aparecimento de mofo nas pinturas, resultado da soma de umidade, sombra e calor.

A pintura de paredes e tetos com o tempo escurece um pouco e fica naturalmente "queimada" por reações próprias da tinta. Não faça retoques em pontos isolados, quando necessário pinte toda a parede ou cômodo.

6.8 Vidros

Os vidros possuem espessuras compatíveis com a resistência necessária para o seu uso normal. Evite qualquer tipo de batida ou pancada na sua superfície ou nos caixilhos. Para limpeza utilizar álcool, sabão neutro ou produto destinado para esse fim.

Verificar ocasionalmente a integridade das borrachas de fixação e vedação das esquadrias, alguns produtos químicos podem deteriorar essa borracha. A remoção total ou parcial da mesma pode provocar infiltração, assim como a quebra do vidro.

6.9 Impermeabilização

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

Cuidados especiais devem ser tomados com as áreas impermeabilizadas para evitar o aparecimento de infiltrações. Observe também os cuidados relacionados à manutenção de pisos, azulejos e cerâmicas.

Evite a limpeza de áreas frias com ácido ou soda cáustica, que, pelo seu alto poder de corrosão, podem também eliminar o rejuntamento dos pisos e paredes, provocando infiltrações generalizadas.

Ao executar obras nas áreas impermeabilizadas (jardineiras, terraços, reservatórios, etc) certifique-se da capacitação técnica do executor e verifique se a impermeabilização não está sendo comprometida.

6.10 Jardins e Floeiras

Cuidados básicos para conservação:

- Não utilizar plantas de grande porte ou com raízes que possam, no decorrer do tempo, prejudicar o sistema de impermeabilização.
- Não utilizar terra diretamente nas floreiras. Utilizar vasos.
- Utilizar somente solos permeáveis e adequados à boa drenagem
- 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.

6.11 Instalações Hidráulicas

Essa é uma das partes do imóvel que requer maiores cuidados de manutenção, pois o seu mau uso pode acarretar entupimentos e outras avarias de difícil e custoso reparo.

As instalações Hidráulicas são constituídas pelas seguintes partes:

Água

- Pontos de água: pontos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar.
- Prumadas de água: são constituídas por tubulações principais que trazem a água do reservatório superior.
- Ramais de distribuição de água: alimentam os diversos pontos, nos cômodos apropriados.

Esgoto

- Pontos de esgoto de águas servidas: pontos por onde escoam as águas servidas para as saídas do edifício.

Águas pluviais

- Águas de chuvas ou de lavagem são normalmente coletadas pelas redes pluviais
- Prumadas de água pluviais são constituídas por tubulação principais que trazem a água de chuva coletada nas coberturas, ralos das sacadas etc, para a saída do edifício.

Ralos

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

Registros

- Registro de pressão: válvulas de pequeno porte, instalados em sub-ramais ou em pontos de utilização, destinados à regulação da vazão de água, ou fechamento.

Cuidados no uso e manutenção:

- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimento, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental, preservativos, etc.
- Nunca jogue gordura ou resíduo sólidos nos ralos das pias e dos lavatórios, jogue-os diretamente no lixo.
- Não deixe de usar a proteção que acompanha a cuba de inox das pias de cozinha.
- Ao instalar filtros, torneiras, etc, Não os atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação provocando vazamentos.
- Não permitir sobrecarga nas bancadas.
- 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 esgotamento de água da máquina de lavar junto à parede, usando assessorios próprios.
- É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar o retorno da espuma da máquina de lavar.
- Mantenha os registros fechados no caso de ausência prolongada do imóvel.
- Em caso de falta de uso de equipamentos hidráulicos por período prolongado, deixe correr um pouco de água pra re-estabelecer o “fecho hidráulico” dos ralos sifonados e sifões, evitando o retorno do mau cheiro.
- A falta de uso prolongado no mecanismo de descarga pode acarretar danos como ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados **não** mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante
- **Não** utilize na limpeza ou desentupimento, hastes, ácidos ou produtos cáusticos, acetona concentrada e substancia que produzam ou estejam em alta temperatura.

- Os ralos e sifões das louças, tanques e pias do seu imóvel devem ser limpos periodicamente e retirado todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos, etc.).
- Caso os tubos flexíveis (rabichos), que conectam as instalações hidráulicas às louças sejam danificados, causando vazamentos, substitua-os tomando o cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca.

Atenção:

Recomendamos o máximo de cuidado na furação das paredes dos banheiros e cozinhas a fim de evitar a perfuração de alguma tubulação das instalações do cômodo. Antes da execução do serviço deve-se consultar os projetos de hidráulica.

6.12 Instalações Elétricas

O edifício possui uma instalação elétrica independente que é constituída por:

- Tomadas de energia, para ligação de eletrodomésticos de uso corrente;
- Tomadas especiais de energia, para ligação de máquinas domésticas, tais como lavadora e secadora de roupas, lavadora de louças, forno de microondas e chuveiro elétrico;
- Pontos de iluminação, para ligação de lâmpadas e luminárias;
- Interruptores para acionamento dos pontos de iluminação;
- Quadro elétrico através do qual é feita toda a distribuição de energia do imóvel.

Obs: As potências máximas permitidas por área nos demais pontos de utilização estão indicadas no projeto elétrico.

Circuito

- É um conjunto de tomadas de energia, tomadas especiais, pontos de energia, pontos de iluminação e interruptores, cuja fiação encontra-se interligada. No caso de sua unidade, está interligada de modo a dividi-lo em setores: sala, cozinha, quartos, living, varanda, dependência, chuveiro elétrico, ar condicionado, máquina de lavar louça, etc. A descrição de cada circuito encontra-se no quadro de luz do apartamento.

Quadro Elétrico:

- É composto por disjuntor geral e um dispositivo diferencial (DR) que desliga todos os circuitos, e por diversos disjuntores secundários, que desligam os seus respectivos circuitos. Esse disjuntor diferencial tem ainda a função de segurança de todos os circuitos elétricos contra as correntes de fuga provocadas por aparelhos eletrodomésticos ou instalação elétrica em má conservação.

Cuidados no uso e manutenção

- Os disjuntores são acionados pela simples movimentação de suas alavancas;
- **Não** sobrecarregar os circuitos com a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito (utilização de benjamins nas tomadas);

- Utilizar proteção individual (ex: estabilizadores, outros) para equipamentos mais sensíveis (como computadores, home-theater, central de telefone);
- **Não** instalar lâmpadas incompatíveis com a tensão do projeto (no caso de circuitos de 120volts, utilizar preferencialmente lâmpadas de 127 volts a fim de prolongar a vida útil da mesma);
- Em caso de sobrecarga em um circuito, o disjuntor deve ser ligado somente após o desligamento do equipamento que a provocou. Caso o mesmo venha a desligar-se, chamar um técnico especializado para verificar o problema;
- Em caso de necessidade de corte de energia, sobretudo havendo duvida sobre o disjuntor específico, desligar o disjuntor geral ou disjuntor diferencial;
- Quando o imóvel estiver desabilitado, recomendamos desligar a chave geral (disjuntor geral) no quadro de distribuição;
- Ao adquirir um aparelho elétrico, verificar se o local definido para a sua instalação está provido de condições adequadas conforme a especialização do fabricante e do projeto.
- **Não** produzir correntes elétricas nos circuitos que ultrapassam a sua capacidade dimensionada, pois ocorrerá sobrecarga e os disjuntores dos circuitos sobrecarregados desligam-se automaticamente e a corrente elétrica é cortada de imediato, mas caso isso não ocorra, poderá haver superaquecimento da fiação e do aparelho elétrico ligado, o que poderá provocar riscos de incêndios e danos nas instalações elétricas e nos aparelhos.
- Caso o disjuntor geral desarme, basta girar sua chave para armá-lo novamente, porém procure antes averiguar a causa do desligamento. Mas se ela tornar a desarmar, não force o dispositivo e procure o equipamento elétrico que poderá está causando fuga de corrente.
- Permitir que somente os profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos, isso evitará curto circuito, choque, etc.

6.13 Instalações Telefônicas e Interfone

O seu imóvel possui tomadas para interfones e para telefone externo com fiação já executada em todos os ambientes. Para ativar a telefonia externa basta solicitar à concessionária a instalação de sua linha e do respectivo aparelho.

Cada apartamento é servido por dois ramais, o que possibilita a instalação de até 2 linhas telefônicas. Existe, ainda, a possibilidade de instalar mais ramais adicionais a partir do quadro telefônico que serve o apartamento. Este serviço deve ser executado por empresa especializada.

O condomínio deverá efetuar o contrato de manutenção do interfone, com empresa especializada, para manter o funcionamento das instalações principalmente das baterias.

6.14 Antenas Coletivas

As unidades residenciais estão equipadas com tubulação específica para receber um sistema de antena coletiva para TV, com pontos distribuídos por determinados cômodos previamente estabelecidos no projeto. A instalação do sistema a ser definido pelo condomínio deverá ser realizada por empresa especializada.

6.15 Ar Condicionado

Os apartamentos foram projetados e preparados para o uso de aparelhos de ar condicionado tipo Split, com potência de 127 V. A potência de cada aparelho é de 12.000 BTU para a Suite Master e Suite II e de 9.000 BTU para Suite III e Quarto. Toda a tubulação de instalação e drenagem está pronta de acordo com a localização dos aparelhos em projeto.

6.16 Elevadores

Somente empresas especializadas na manutenção e conservação devem ter acesso às instalações dos elevadores (casa de máquinas).

O elevador é um equipamento de segurança e de alta tecnologia que está sempre à sua disposição, proporcionando-lhe grande conforto. Como qualquer máquina, sofre desgaste natural em seus componentes. Todavia, muitas vezes este desgaste é acelerado pela má utilização do elevador por parte de seus usuários.

A seguir estão descritos alguns cuidados na utilização e conservação destes equipamentos:

- Os botões de chamada do elevador não devem ser acionados desnecessariamente. Para chamá-los basta acionar levemente o comando uma única vez.
- Para segurança dos usuários e proteção do equipamento, a lotação máxima indicada na cabine não deve ser excedida.
- Não permita que crianças brinquem ou fiquem sozinhas no elevador. Segunda a legislação vigente é proibido o trânsito de menores de 10 anos de idade desacompanhados. É importante também orientá-las a não riscar a cabine e nem apertar os botões desnecessariamente.
- Quando faltar energia mantenha a calma, não tente sair do elevador sozinho. Utilize o interfone da cabine e se comunique com a portaria para que o porteiro treinado providencie a rápida intervenção para retirada das pessoas do elevador.
- Não mantenha a porta aberta por muito tempo. Prender o elevador prejudica as pessoas que aguardam atendimento.
- É proibido por lei fumar na cabine do elevador.

A manutenção dos elevadores deve ser preventiva e corretiva, feita por empresa especializada, mediante contrato de manutenção para verificação de desgastes de peças ou defeitos menores que possam causar futuros gastos significativos.

6.17 Instalações de Segurança

A instalação de segurança é composta dos seguintes itens:

6.17.1 Iluminação de Emergência

Em caso de falta de energia elétrica, o edifício é dotado de sistema de iluminação de emergência, que visa fornecer iluminação mínima suficiente ao trânsito de pessoas nas áreas de circulação, halls, subsolo e escadarias. O sistema é acionado automaticamente.

As luminárias são distribuídas estrategicamente e compostas com lâmpadas de 12 volts que são alimentadas por um conjunto de baterias que devem ser verificadas regularmente.

6.18 Equipamento de Combate a Incêndio

O sistema de proteção contra incêndio é composto de:

- Alarmes tipo quebra vidro
- Rede de Hidrantes
- Extintores (Água Pressurizada, Gás Carbônico e Pó Químico Seco)

Em caso de incêndio acionar imediatamente o sistema de alarme contra incêndio, localizado no hall de todos os andares. O alarme é acionado quebrando-se o vidro.

A central do sistema de alarme fica localizada na guarita do edifício, onde é possível localizar a origem do sinal de alarme, bem como acionar o alarme dos elevadores.

As condições do sistema devem ser verificadas periodicamente.

Extintores e hidrantes para combate a princípios de incêndio foram instalados em todos os pavimentos do edifício. Leia com atenção as instruções de utilização contidas nos rótulos, principalmente a que tipo de incêndio ele é destinado.

O edifício é dotado de três tipos de extintores, sendo cada um para um tipo específico de incêndio, conforme quadro a seguir:

TIPO	LOCAIS	CARACTERÍSTICAS
Água Pressurizada	Hall de elevadores do pavimento tipo e áreas comuns do térreo e garagens.	Combate incêndios Classe A que são os que se propagam em materiais combustíveis sólidos (papel, madeira, tecidos, fibras, etc).
Pó Químico Seco	Hall de elevadores do pavimento tipo e áreas comuns do térreo e garagens.	Combate incêndios Classe B e C que são os que se propagam em líquidos inflamáveis e produtos gordurosos (Classe B) e em aparelhos elétricos energizados (Classe C).
Gás Carbônico CO2	Medidores, casa de máquinas dos elevadores e casa de gás.	Combate incêndios Classe B e C que são os que se propagam em líquidos inflamáveis e produtos gordurosos (Classe B) e em aparelhos elétricos energizados, transformadores, motores, redes elétricas, fusíveis, painéis de controle (Classe C).

As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança em qualquer ponto do pavimento. Deve-se manter as mangueiras acopladas ao registro da caixa do hidrante. O síndico deve providenciar a verificação periódica do condicionamento e estado das mangueiras, bem como recarga e revisão dos extintores e hidrantes.

O tipo, a quantidade e a localização dos extintores foram estabelecidos em projeto aprovado pela prefeitura. Não convém nenhum tipo de modificação destes aspectos sob pena de acarretar problemas entre a prefeitura e o condomínio.

As mangueiras de incêndio NÃO devem ser utilizadas para lavagem de pisos, escadas ou qualquer outra utilidade que não a sua. Com a utilização desnecessária as mangueiras ficam úmidas e a lona tende a estragar.

As áreas das escadas possuem portas corta-fogo. Estas portas são confeccionadas visando resistir à exposição ao fogo em tempo suficiente para a desocupação do edifício em caso de incêndio, mantendo a área da escada livre das chamas. O bom funcionamento das portas depende do seu estado de conservação e nunca devem ser forçadas para permanecerem abertas. Mantenha as escadas e a circulação sempre desimpedidas.

As edificações onde são exigidos quaisquer tipo de equipamentos de proteção contra incêndio e pânico deverão dispor de pessoal treinado para sua utilização. No máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a data de expedição do "Habite-se", deverá ser apresentado ao órgão competente cópia do "Certificado de Capacitação de Pessoal", treinado ou especializado, ministrado por empresa idônea com experiência em Engenharia Contra Incêndio, cadastradas no órgãos públicos federais, estaduais ou municipais ou, pelo Corpo de Bombeiros do Estado da Bahia, com programa de treinamento atendendo às normas específicas citadas no referido Decreto, que desenvolverão as atividades na edificação licenciada.

Apesar do risco de incêndio ser menor em edificações residenciais, ainda assim ele pode ser provocado por descuido e imprudência. Cuidado ao sobrecarregar os circuitos elétricos, ao fazer reformas e reparos, ao utilizar aparelhos elétricos, manusear registro de gás e ao utilizar fogo.

É recomendável que o condomínio possua um seguro contra incêndio para o edifício e suas instalações.

Em caso de incêndio:

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

6.19 Instalações de Gás

O condomínio é atendido através de uma rede de fornecimento de gás GLP, projetada de acordo com as normas técnicas exigidas.

O consumo de gás das unidades poderá ser medido através de medidor individual que já foi instalado pela TECHGÁS, executora de toda rede de gás do prédio e autorizada pela BRASILGÁS.

Para desligar a passagem de gás feche o registro que está localizado ao lado do ponto de utilização. Quando for ausentar-se por longos períodos recomenda-se que o mesmo seja fechado.

Cuidados no uso e manutenção:

- Nunca teste vazamentos num equipamento a gás utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável. Recomenda-se, para isso, o uso de espuma de sabão ou sabonete.
- Os ambientes onde se situam aparelhos a gás devem permanecer ventilados para que o gás e os pontos de combustão se dispersem. As explosões ocorrem pelo acúmulo de gás em determinado local. **Nunca** bloqueie a ventilação;
- Para execução de qualquer serviço de manutenção ou de instalação de equipamentos, sirva-se de uma empresa especializada ou profissionais habitadas pela concessionária da cidade, utilize materiais (flexíveis,etc.) adequados.

7. ESPECIFICAÇÃO

Sala:

Piso: Porcellanato Elisabeth Himalaia Polido 50 x 50 cm

Paredes e Tetos: Pintura Látex sobre gesso projetado

Porta Principal: em madeira de lei para pintura

Aduela, Alizares e Rodapés: Em madeira de lei para pintura

Ferragens: Imab

Esquadrias: Alumínio Anodizado Bronze

Vidros: Bronze

Soleiras e peitoris: Granito Granatto Cristal

Quartos:

Piso: Cimentado rebaixado

Paredes e Tetos: Pintura Látex sobre gesso corrido

Portas: Semi-oca para pintura

Aduelas, Alizares e Rodapés: Em madeira de lei para pintura

Ferragens: Imab

Esquadrias: Alumínio Anodizado Bronze

Vidros: Bronze

Soleiras e Peitoris: Granito Granatto Cristal

Varandas:

Piso: Porcellanato Elisabeth Himalaia Polido 50 x 50 cm

Paredes: Pastilha Atlas 5 x5 cm

Teto: Tinta látex sobre forro de gesso rebaixado

Rodapé e Peitoris: Granito Granatto Cristal

Porta de Correr e Gradil: Alumínio Anodizado Bronze

Vidros: Bronze

Sanitários:

Piso: Cerâmica Biancogrês Classic Branco 30 x 30 cm

Paredes: Revestimento Cerâmico Biancogrês Ovideo Puro Branco 30 x 44 cm

Teto: Tinta látex com massa sobre forro de gesso rebaixado

Portas: Semi-oca para pintura

Aduelas e Alizares: Em madeira de lei para pintura

Ferragens: Imab

Bancadas, Peitoris, Soleiras e Filetes: Granito Granatto Cristal

Louça: Celite

Metais: Docol

Esquadrias: Alumínio Anodizado Bronze

Vidros: Fantasia

Cozinha :

Piso: Cerâmica Biancogrês Classic Branco 30 x 30 cm

Paredes: Revestimento Cerâmico Biancogrês Ovideo Puro Branco 30 x 44 cm

Teto: Tinta látex com massa sobre forro de gesso rebaixado

Portas: Semi-oca para pintura

Aduelas e Alizares: Em madeira de lei para pintura

Ferragens: Imab

Soleiras, Bancadas e Peitoris: Granito Granatto Cristal

Louça: Celite

Metais: Docol

Esquadrias: Alumínio Anodizado Bronze

Vidros: Bronze

Área de Serviço:

Piso: Cerâmica Biancogrês Classic Branco 30 x 30 cm

Paredes: Revestimento Cerâmico Biancogrês Ovideo Puro Branco 30 x 44 cm

Tetos: Pintura Látex sobre gesso projetado

Portas: Semi-oca para pintura

Aduelas e Alizares: Em madeira de lei para pintura

Ferragens: Imab

Soleiras, Bancadas e Peitoris: Granito Granatto Cristal

Louça: Celite

Metais: Docol

Esquadrias: Alumínio Anodizado Bronze

Vidros: Bronze

8. FORNECEDORES

8.1 Projetos

Projeto	Empresa	Contato	Telefone
Arquitetônico	Arnaldo Mariano	Arnaldo Mariano	3240-0682/3248-4002
Fundação	JSE Fundações	Jorge Pinheiro	3623-2604/3623-2023
Estrutural	René Octávio Dantas	René Octavio Dantas	3240-4250
Instalações	NW Projeto de Instalações	Newton Wolfovitch	3450-3498

8.2 Serviços

Serviço	Empresa	Contato	Telefone
Piso de Alta Resistência	Nordeste Pisos	Élio	3362-0404
Esquadrias de Alumínio	Sermetal	Alfredo	3378-5082
Instalação de Rede de Gás	Tech Gás	Antônio Gavazzi	8153-1795
Interfone, CFTV e central de PABX	Semtel	Messias	9137-6676
Automatização de portões	Semtel	Messias	9137-6676
Impermeabilização	Tecnoimper	Otávio	9184-8198
Pintura	Salvador Pint	Evangelista	3341-0458
Gesso	Gesso 5 estrelas	Cesar	9129-7146
Medição de água	Mobix	Paulo Santos	8437-9772
Instalação para ar cond	Casa do Ar	Alexandre	9106-3188
Instalação de aquecedores	Cia de Aquecedores	Francisco Pinheiro	9982-6026

8.3 Materiais

Material	Empresa	Contato	Telefone
Mármore e Granitos	Granato	Marcos	9124-0437
Louças	Celite	Alfredo	3379-9237
Pastilhas de Fachada	Atlas	Rafael	9983-2062
Válvulas e Sifões	Esteves	Maurício	8818-6464
Portas	Kit Porta	Nilton	9601-5994
Rodapés e alizares	Santa Luzia	Rita	9959-2400
Ferragens, Fechaduras e Dobradiças	Imab	Neiva	9982-0067
Aquecedores a gás	Bosh	Gilson Brasil	8791-2776
Bombas de recalque	Terwal	Gilflavio	3369-9600
Vidros	Sermetal	Alfredo	3378-5082
Cubas de Aço Inox e Válvulas	Forminox	Fernando Góes	9964-2867
Rejunte Argamassa	Concremassa	Jailson	2101-8080
Tubos, Conexões PVC	Tigre	Assistência Técnica	0800 70 74 700
Quadro Geral e Medidores	Metalplástico	Edgar	(79) 2105-5555
Registros e metais sanitários	Docol	Carlos	8845-2075
Equipamentos de Sauna a Vapor	Vilas Piscinas	Roberto	3379-6369
Equipamento de Piscina	Vilas Piscinas	Roberto	3379-6369
Serralheria	Santa Bárbara	José	8874-1259
Geradores	Leon Heimer	Tabosa	8181-8631
Elevadores	Atlas Schindler	Alexandre Andrade	3324-6300
Pisos Cerâmicos	Elizabeth	Pintos	3243-1300
Revestimentos Cerâmicos	Biancogrês	Rafael	3359-8316
Pisos e revestimentos cerâmicos	Gyotoku	Klúdia Pinheiro	8878-0418
Extintores e Mangueiras de Incêndio	Firecasty	Maurício	3267-0688
Programação visual	Desings	Regina	9963-0189
Programação Visual	NCI	Norton	8204-6811
Porta Corta Fogo	Shaff	Fernando Goes	3336-8540
Fios e Cabos	Condumax	Eduardo Sales	9956-1816
Disjuntores	Steck	Julival	2201-4300
Luminárias	M & S	Jaime	3379-4338
Luminárias	G Light	Mauricio	8818-6464
Interruptores e Tomadas	Simens	Eduardo Sales	9956-1816