



Manual de Uso e Manutenção do Imóvel

Manual do Proprietário Edifício Stadium Offices

No ensejo da entrega das unidades do *ED. STADIUM OFFICES*, construído pela **LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, apresentamos o *Manual de Uso e Manutenção do Imóvel*, leia-o com atenção, pois ele é seu guia de referencia de como tratar seu novo imóvel, das garantias, soluções de problemas, manutenção, e principalmente, de como deixar seu imóvel bem tratado e valorizado.

PREZADO CLIENTE

O objetivo deste Manual é familiarizá-lo com o imóvel que você acaba de receber. Ele contém instruções que permitirão conhecer todo um conjunto de informações e recomendações sobre a organização do condomínio, o processo construtivo e os cuidados a serem adotados por você para a conservação do imóvel. Recomendamos ler atentamente este Manual, onde poderá ser encontrado, entre outros, esclarecimentos sobre como proceder em casos de revisões vistoria, manutenção de garantia, e manutenções preventivas que aumentarão a vida útil dos seus componentes e possibilitarão a plena e satisfatória utilização do imóvel.

Colocamos nossa empresa à sua disposição para qualquer esclarecimento complementar que se faça necessário.

Cordialmente,

LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.

1 - APRESENTAÇÃO	06
1.1 - Finalidade do manual	06
1.1.1 - Recomendações gerais	06
2. CERTIFICADO DE GARANTIA	07
2.1 - Garantia de construção	07
2.1.1 - Objeto da garantia	07
2.1.2 - Termo inicial	07
2.1.3 - Prazos para garantia	08
2.1.4 - Condições especiais	09
2.1.5 - Condições de exclusões das garantias	10
2.1.6 - Vencimento da garantia	10
2.1.7 - Cancelamento das garantias	10
2.1.8 - Termo transação que empresta à garantia outorgada aceita	11
3. DEPARTAMENTO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA	12
3.1 - Como solicitar o D.A.T.	12
3.2 - Como proceder	12
4. SERVIÇOS EXECUTADOS	14
4.1 - Fundações	14
4.2 - Alvenaria	14
4.3 - Instalações e equipamentos do prédio	15
4.3.1 - Instalações elétricas	15
4.3.2 - Instalações hidráulicas	19
4.3.3 - Instalações de esgoto e águas pluviais	21
4.3.4 - Instalações de telefone	23
4.3.5 - Elevadores	24
4.3.6 - Segurança contra incêndio e pânico	28
4.3.7 - Compactador de lixo	32
4.3.8 - Antena coletiva de TV	32
4.3.9 - Aparelho de Interfone	32

5. CUIDADOS PREVENTIVOS	33
5.1 - Como conservar sua sala	33
5.1.1 - Instalações hidro sanitárias, louças e metais	33
5.1.2 - Impermeabilização e rejuntamento (vedação)	38
5.1.3 - Revestimentos cerâmicos	39
5.1.4 - Teto de gesso	40
5.1.5 - Vidros	40
5.1.6 - Uso da lixeira	41
5.1.7 - Combate ao cupim	41
5.1.8 - Esquadrias e caixilhos	41
5.1.9 - Pintura das paredes e tetos	42
5.1.10 - Fechaduras	43
5.1.11 - Instalações elétricas	43
5.1.12 - Instalações especiais	45
5.1.13 - Mármore e granitos	47
5.1.14 - Esquadrias de madeira e madeiras em geral	48
5.1.15 - Seguro obrigatório do imóvel	48
5.1.16 - Antenas e interfones	48
5.1.17 - Padrões estéticos do condomínio	48
5.2 - Cuidados especiais	49
5.2.1 - Reservatórios de água	49
5.2.2 - Escadarias e circulações	49
5.2.3 - Ralos	49
5.2.4 - Extintores	49
5.2.5 - Trincas e fissuras - causas e soluções	49
5.2.6 - Mofo	50
5.3 - Contratos de manutenção	50
5.4 - Chaves	50
5.5 - Recomendações específicas	50
5.6 - Observações gerais	50
5.7 - Instruções úteis	51

6 - ESPECIFICAÇÕES DE MATERIAIS E ACABAMENTOS _____ 51

6.1- Equipamentos	51
6.1.1 - Elevadores	51
6.1.2 - Ensacador	52
6.1.3 - Bombas de recalque (Água Potável)	52
6.1.4 - Bomba Águas Servidas	52
6.1.5 – Telefones	52
6.1.6 - Portões de garagem	52
6.1.7 – Elevadores de Automóveis	53
6.1.8 - Pallets de Automóveis	53
6.1.9 - Antena coletiva de televisão	53
6.1.10 - Sistema de recepção de televisão via cabo	53
6.2 - Instalações	53
6.2.1 - Elétricas	53
6.2.2 - Hidráulicas	53
6.2.3 - Esgoto	54
6.2.4 - Ar condicionado	54
6.3 - Acessórios e descrições	54
6.3.1 - Equipamentos contra fogo	54
6.3.2 - Ferragens para esquadrias	54
6.3.3 - Vidros	54
6.3.4 - Metais sanitários	55
6.3.5 - Louças sanitárias	55
6.3.6 - Esquadrias de madeira - portas	55
6.3.7 - Esquadrias de alumínio	55
6.4 - Acabamentos das partes privativas	55
6.4.1 - Pavimento tipo – salas e lojas	55
6.4.2 - Pavimento Cobertura, salas e terraços	56

6.5 - Acabamentos das partes comuns	56
6.5.1 - Escadas e antecâmara	56
6.5.2 - Pavimento subsolo	57
6.5.3 - Pavimento térreo	57
6.5.4 - Garagens	59
6.5.5 - Pavimento tipo	59
6.5.6 - PUC Área de Lazer	60
6.5.7 - Telhado	61
6.6 - Fachadas principais	61
7 - IDENTIFICAÇÕES DOS QDL'S	62
8 - PRINCIPAIS FORNECEDORES E TÉCNICOS	66
9 - TERMO DE RECEBIMENTO DE CHAVES E PROJETOS	71
10 - PRINCIPAIS CUIDADOS E ESCLARECIMENTOS SOBRE O SEU IMÓVEL	75

1 - APRESENTAÇÃO

1.1 - Finalidades do manual

A **LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, na qualidade de construtora e incorporadora oferece com o presente manual do proprietário uma série de orientações e esclarecimentos ao síndico e aos proprietários do *ED. STADIUM OFFICES*. A finalidade principal deste manual é facilitar o conhecimento dos principais materiais, instalações e equipamentos, além de transmitir recomendações para seu uso e conservação, com vistas à boa manutenção das dependências e equipamentos de propriedade e uso comum e, bem assim, das unidades autônomas.

A observação destas orientações e sugestões será fundamental para o perfeito funcionamento do edifício, evitando assim problemas futuros que venham causar a diminuição da sua vida útil.

Leia com especial atenção o *Capítulo 2 - CERTIFICADO DE GARANTIA*, cuja eficácia perante LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., dependerá da correta observância desse Manual, conforme previsto no *item 2.1.5.3*.

1.1.1 - Recomendações gerais

O manual de uso e manutenção do imóvel atende ao dispositivo legal da *NBR 5671* da *ABNT* e tem o propósito de, ao fornecer informações técnicas sobre o funcionamento, manejo e manutenção do imóvel, poupar seu proprietário e usuário de transtornos e despesas desnecessárias, além de capacitá-lo a efetuar pequenos reparos.

O imóvel é constituído de uma série de materiais heterogêneos que estão sujeitos a desgaste, mesmo com o uso normal. De sua conservação depende o aumento de sua vida útil.

O uso inadequado das instalações e/ou dos equipamentos poderá dar causa a despesa extraordinária e/ou perda da garantia. A partir da entrega do imóvel a responsabilidade pela sua conservação é inteiramente do seu proprietário, não obstante as garantias legais que lhe são asseguradas.

A construtora vistoriou o imóvel, tendo testado o funcionamento de todas as instalações e equipamentos antes de considerá-lo concluído. No entanto, é possível que algum pormenor ainda mereça ser retocado. Para tanto, é importante que você proceda à cuidadosa revisão do imóvel. Relacionem no termo de vistoria, todas as irregularidades que em sua opinião, possam comprometer a qualidade do seu imóvel.

2 - CERTIFICADO DE GARANTIA

2.1 - Garantia de construção

O *ED. STADIUM OFFICES* foi construído pela **LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, dentro dos melhores padrões de engenharia, visando proporcionar segurança e conforto aos adquirentes. Todos os materiais e equipamentos foram adquiridos dos melhores fabricantes.

2.1.1 - Objeto da garantia

A LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA. concede a garantia para a construção das salas e partes comuns do *ED. STADIUM OFFICES*, nos termos referidos neste Manual de Uso e Manutenção do Imóvel.

2.1.2 - Termo inicial

2.1.2.1 - O início para os prazos aqui fixados, salvo disposição legal ou regulamentar em contrário, se consta do "Termo de

Vistoria" ou do "Aceite", valendo o que ocorrer em primeiro lugar.

2.1.2.2 - Caberá ao proprietário ou síndico, notificar através de pedido de reparo, em formulário próprio na sede da construtora (conforme item 3.2 alínea a), a fim de fazer prova de que o defeito ocorreu nos prazos de instruções para o uso e manutenção aqui indicados. E no caso do item 2.1.3.1 (seguinte de que o defeito compromete a solidez e segurança, consoante com o art. 1245 do Código Civil Brasileiro).

2.1.3 - Prazos para garantia

2.1.3.1 - Por 05(cinco) anos:

- Estrutura

2.1.3.2 - Por 03 (três) anos:

- Impermeabilizações.
- Revestimento de fachadas solto.

2.1.3.3 - Por 02 (dois) anos:

- Trincas na massa do emboço.
- Vazamentos internos (junções, ralos, válvulas, etc.).
- Azulejos, cerâmicas, tacos e pisos soltos.

2.1.3.4 - Por 01 (um) ano:

- Cubas de pias ou lavatórios soltos.
- Portas empenadas.
- Acertos e vedações nas esquadrias (janelas).
- Eletrodutos obstruídos.
- Rejuntamento de azulejos.
- Portais, alisares e rodapés trincados, e ou empenados.
- Instalações elétricas em geral.
- Fissuras na massa de acabamento (pintura).

2.1.3.5 - Por 06 (seis) meses:

- Entupimento de tubulações hidráulicas e de esgoto.
- Peças soltas de instalações.
- Trincos, maçanetas e fechaduras.
- Regulagem de válvulas.
- Piso com caimento inadequado.
- Rejuntamento de pias, vasos e pisos.
- Vazamentos nas partes hidráulicas.
- Mau cheiro (ralo sem tampa).
- Manchas ou defeitos de pinturas ou revestimentos, posteriores ao *Termo de Vistoria*.
- Esquadrias.
- Refluxo de espuma e/ou água (máquina de lavar).

2.1.3.6 - Na vistoria:

- Azulejos e cerâmicas com tonalidades diferentes, esmalte trincado ou gretado.
- Louças sanitárias quebradas ou rachadas.
- Vidros quebrados, rachados ou manchados.
- Pinturas em geral, manchadas.
- Esquadrias manchadas.
- Peças danificadas.
- Acabamento dos metais.
- Mármore ou granitos, trincados ou manchados.
- Piso laminado em madeira riscado.

2.1.4 - Condições especiais

2.1.4.1 - Se houver a comprovação de defeitos em peças, materiais ou equipamentos, e observados os conceitos legais de acordo com a *lei nº 8078/90 (CDC artigo 14, parágrafos 1º e 2º)*, essas serão substituídos pela LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA. sem custo para o cliente.

2.1.4.2 - Quando algum material ou equipamento instalado em seu imóvel, de acordo com o seu fabricante, oferecer uma garantia maior do que a garantia aqui prevista, esta prevalecerá sobre este Termo, devendo então o pedido de reparo ser, neste caso,

diretamente dirigido ao fabricante.

2.1.4.3 - Na hipótese de substituição de alguma peça, a peça defeituosa será de propriedade da LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., ou do fabricante quando este executar o reparo e promover a substituição.

2.1.5 - Condições de exclusões das garantias

2.1.5.1 - A execução pelo proprietário ou pelo síndico, de obras, benfeitorias ou modificações em geral sem prévia anuência da LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.

2.1.5.2 - Imposição de cargas (peso), superiores por m² à previsão do *Projeto Estrutural*, devendo ser, em caso de dúvida, ouvida a LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., ou diretamente o profissional responsável pelo cálculo estrutural.

2.1.5.3 - Comprovado o descumprimento das instruções constantes neste Manual, ou qualquer ação ou omissão do alegado defeito, ressalvando apenas o desgaste pelo uso.

2.1.6 - Vencimento da garantia

2.1.6.1 - Por decurso de prazo, salvo quando a reclamação não for atendida pela LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., e devidamente formalizada em momento oportuno, através de pedido de reparo, ficando prorrogada a garantia pelo restante do prazo contado da conclusão da reparação.

2.1.7 - Cancelamento das garantias

2.1.7.1 - A modificação ou alteração na parte estrutural e das instalações da sala, impermeabilização, esquadrias, piso, etc.

2.1.7.2 - Danos que sejam resultantes da inadequada utilização, da má conservação e da falta de manutenção através de mão de obra não credenciada, nas instalações e equipamentos do imóvel.

Nota: A partir do momento da entrega das chaves, ou, antes disso, em casos devidamente comprovados, a responsabilidade pela conservação do mesmo, será inteiramente do proprietário, independentemente das

garantias que aqui assumimos.

2.1.8 - Termo de transação que empresta à garantia outorgada aceita

Considerando que:

10) é condição expressa pela validade da presente garantia a fiel observância do presente Manual do proprietário enunciado de forma clara e objetiva, conforme exige no *art. 14 do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8078/90)*;

20) a garantia contratual está também consagrada no *Código de Defesa do Consumidor* com benefício complementar (*art.50*), e que só se implementará mediante o compromisso de basearem, as partes, suas reclamações e defesas, no referido documento de garantia, em suas cláusulas e condições, na sua eficácia e nos casos de exclusão.

Acordam que em respeito ao objetivo deste Certificado, de prevenir discussões ou litígios futuros, definido com objetividade e transparência diretas e obrigações. É preciso também valorizar esse documento, como fonte de direitos e obrigações decorrente da presente aquisição imobiliária, e, Civil, querem as partes emprestar a esse documento, EFICÁCIA DE TRANSAÇÕES, PARA FIXAR O COMPROMISSO DE NELE BASEAREM SUAS EVENTUAIS PRETENSÕES E DEFESAS, E COM EFEITOS PREVISTOS NO ART. 1030 DO MESMO CÓDIGO.

Segue para conhecimento, as transcrições dos dispositivos legais citados:

Art. 14 da Lei 8078 (Código do Consumidor)

O fornecedor de serviço, responde independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados a consumidores por defeitos relativos, à prestação de serviço. Bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

Art. 15 (Lei 80-78/90)

A garantia contratual é complementar à legal e será conferida mediante

termo escrito.

Art. 1025 do Código Civil:

É lícito aos interessados prevenirem ou terminarem litígios mediante concessões mútuas.

Art. 1030 do Código Civil:

A transação produz entre as partes efeitos de coisas julgadas e só se rescinde por dolo, violência ou erro essencial quanto à pessoa ou coisa controversa.

3 - DEPARTAMENTO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

3.1 - Como solicitar o D.A.T.

O *Departamento de Assistência Técnica - DAT* - se destina a atender dentro da garantia as solicitações de reparos nos imóveis construídos pela LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., observando o seguinte:

3.1.1 - O Atendimento para as partes privativas será solicitado pelo proprietário ou seu representante legal.

3.1.2 - O atendimento para as partes comuns será solicitado pelo síndico.

3.2 - Como proceder.

Serão observadas as seguintes regras no que tange a realização de reparos:

a) o proprietário solicitará a intervenção do *Departamento de Assistência Técnica*, através de "*Pedido de Reparo*", que deverá ser preenchido na sede da construtora, em duas vias (uma do cliente, outra da construtora), especificando pormenorizadamente a natureza e a origem do defeito ou pelo formulário existente no site da empresa

<http://www.lrm.com.br/assistencia/> .

A LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA. ESCLARECE, PARA PREVENIR DÚVIDAS OU CONTROVÉRSIAS, QUE TODAS AS COMUNICAÇÕES DEVERÃO SER SEMPRE FEITAS POR ESCRITO, ATRAVÉS DE "PEDIDO DE REPARO", QUE DEVERÁ SER PREENCHIDO NA SEDE DA CONSTRUTORA, EM FORMULÁRIO APROPRIADO E FORNECIDO POR ESTA, OU PELO FORMULÁRIO DISPONÍVEL NO SITE DA CONSTRUTORA

[WWW.LRM.COM.BR](http://www.lrm.com.br) <http://www.lrm.com.br/assistencia/>.

b) no prazo de 05 (cinco) dias úteis, um técnico da construtora entrará em contato com o proprietário no endereço ou telefone fornecido no "*Pedido de Reparo*", e marcará uma data para vistoria do defeito reclamado, que deverá ser realizada dentro de 15 (quinze) dias da data do "*Pedido de Reparo*";

c) se o defeito não decorreu do mau uso da unidade ou de suas instalações, equipamentos, componentes e acessórios, ou, ainda, da ação de terceiros, a construtora promoverá os reparos necessários, no prazo estipulado em um "*Termo de Vistoria*", preenchido pelo técnico da construtora e assinado pelo proprietário;

d) os serviços de reparação dos defeitos somente poderão ser executados pela construtora, pela assistência técnica do fabricante ou profissional pôr ele, devidamente autorizado, sob pena de perda da garantia;

e) por ocasião da entrega dos reparos, haverá uma segunda vistoria onde será constatados a eficiência da manutenção realizada, e o proprietário dará quitação dos serviços através de um "*Termo de Entrega de Serviços*".

IMPORTANTE:

NÃO SERÃO CONSIDERADOS OS PEDIDOS PARA VISTORIA E REPAROS FEITOS VERBALMENTE, POR TELEFONE, ENFIM, QUALQUER OUTRO MEIO QUE NÃO O PREENCHIMENTO DO "PEDIDO DE REPARO" DISPONÍVEL NA SEDE DA LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA OU A SOLICITAÇÃO DE

ASSISTÊNCIA EM SEU SITE NA INTERNET.

Somente em caso de **emergência** a solicitação poderá ser feita por telefone (2622-1113) e posterior formalização.

4 - SERVIÇOS EXECUTADOS

4.1 - Fundações

O ED. STADIUM OFFICES possui fundações do tipo misto e indireto. Em razão desta característica construtiva, devem-se evitar escavações próximas às mesmas, bem como sobrecargas nos pisos e outros elementos. **A estrutura é construída em concreto protendido, não sendo admissível à retirada total ou parcial de pilar, viga e ou laje,** bem como submetê-la a sobrecargas não previstas no projeto original. Portanto no caso de você vir a dispor o seu sala com equipamentos ou materiais de peso elevado, será necessário fazer uma consulta ao projetista estrutural do empreendimento (o telefone e endereço do profissional estarão à disposição, para possíveis consultas, na construtora).

4.2 - Alvenaria

As alvenarias foram executadas em blocos de cerâmica vazados, devendo-se adotar os seguintes cuidados:

- não retirar, parcial ou totalmente, uma parede de alvenaria, sem prévia consulta ao construtor para a orientação quanto ao segurança estrutural, passagem de canalização, vigas invertidas, impermeabilizações, etc.
- ao colocar pinos de sustentação para elementos a serem pendurados nas paredes, verificar se a alvenaria resiste ao peso deste elemento (em tijolos furados tal cuidado é indispensável), assegurando-se de que não haverá agressão a tubulações embutidas na parede.
- não use prego e martelo, e sim, furadeira e buchas especiais.

4.3 - Instalações e equipamentos do prédio

4.3.1 - Instalações elétricas

As instalações elétricas do *ED. STADIUM OFFICES* estão dimensionadas e executadas dentro do que estabelecem as *Normas Técnicas* vigentes na *ABNT*, em suas normas específicas, e das instruções da *Concessionária de Serviços de Eletricidade*, com adoção de fatores de economia indicados no regulamento para fornecimento de energia elétrica em baixa tensão.

No município de Niterói a concessionária de serviços de eletricidade é a *AMPLA*. O atendimento ao público consumidor é feito na Avenida Visconde do Rio Branco - Centro.

4.3.1.1 - Alimentação do prédio (Subestação Transformadora Abrigada)

Subestação é a instalação elétrica, fornecida pela concessionária (Ampla), do consumidor destinado a receber o fornecimento de energia em tensão primária de distribuição com uma ou mais funções de manobra, proteção, medição e transformação que está localizada no pavimento PUC.

Uma subestação é uma instalação elétrica de alta potência, contendo equipamentos para transmissão e distribuição de energia elétrica, além de equipamentos de proteção e controle.

Funciona como ponto de controle e transferência em um sistema de transmissão de energia elétrica, direcionando e controlando o fluxo energético, transformando os níveis de tensão e funcionando como pontos de entrega para consumidores industriais.

Ao elevar a tensão elétrica no início da transmissão, os transformadores evitam a perda excessiva de energia ao longo do percurso. Ao rebaixarem a tensão elétrica perto dos centros

urbanos, permitem a distribuição da energia por toda a cidade.

Apesar de mais baixa, a tensão utilizada nas redes de distribuição ainda não está adequada para o consumo residencial imediato. Por isso, se faz necessária a instalação de transformadores menores, instalados nos postes das ruas, para reduzir ainda mais a tensão que vai para as residências, estabelecimentos comerciais e outros locais de consumo.

4.3.1.2 - Medidores de serviço e medidor das salas

Chamado também, normalmente, de "PC". Está localizado no térreo e dispõe de instalações e dispositivos elétricos adequados às exigências da concessionária e da boa segurança do condomínio.

Neste compartimento, os cabos do ramal interno ligam-se ao barramento que alimenta as cargas das salas e de serviço do prédio, passando antes, respectivamente, pelo Geral e Medidor de Serviço.

É de responsabilidade da administração do condomínio manter as instalações deste compartimento em perfeito estado e não permitir que pessoas estranhas e não autorizadas pelo síndico entrem neste local.

4.3.1.3 - Geral

É o dispositivo elétrico de segurança que tem a finalidade de desligar somente a alimentação das salas e áreas comuns, evitando, com isso, maiores consequências como incêndio provocado por falhas (acidentes ou negligência) nas instalações elétricas das casas. A chave é desligada quando existir uma sobrecarga no circuito do prédio.

4.3.1.4 - Distribuição interna de energia

Do Medidor de Serviço saem os cabos que alimentam, separadamente, as cargas dos circuitos elétricos de serviço do prédio e das salas; sendo os circuitos providos de dispositivos de proteção (chave e fusíveis) contra falhas e para facilitar a manobra de ligação ou corte de energia. As cargas de serviço correspondem ao consumo de energia necessária ao funcionamento das bombas, iluminação, etc., das partes comuns do condomínio. Suas ligações e distribuição são feitas através do quadro de chaves e do medidor de serviço localizados no compartimento do Medidor Geral. As cargas das salas são distribuídas nos compartimentos de medidores, através dos quadros próprios, que são alimentados pelos cabos ligados ao ramal interno, no "PC".

Os medidores das salas destinam-se a distribuir alimentação para as salas e a abrigar os respectivos quadros de ligação, onde estão instalados os medidores e a chave geral de proteção e desligamento de suas instalações elétricas. Esta chave geral é um dispositivo termomagnético, do tipo tripolar (seccionamento nas três fases) com capacidade nominal de corrente dimensionada em função da carga das salas (consulte com o síndico as plantas de instalações elétricas, fornecidas pela construtora, para maiores detalhes). De cada um dos quadros de medidores segue quatro cabos para o quadro de distribuição de cada sala, aonde vão se distribuir em circuitos elétricos protegidos por disjuntores. Os medidores totalizam o número de quilowatts-horas (kWh) que as instalações consumiram da concessionária. Eles são destinados às salas que possuem circuitos trifásicos (03 fases e 01 neutro). O fornecimento e a ligação dos medidores estão sob a responsabilidade da concessionária, que atenderá mediante solicitação na agência, ou por telefone, feita pelo responsável de cada unidade.

4.3.1.5 - Quadro de distribuição das salas

Está localizado na entrada da sala. É denominado, simplesmente, por quadro de distribuição de luz (QDL). Tem a finalidade principal de proteger e distribuir a energia elétrica para os diversos pontos de luz e tomadas dos aparelhos das dependências da sala. O quadro dispõe de disjuntores termomagnéticos dimensionados em função das cargas previstas para cada circuito, não devendo, por isso, substituí-los sem que se conheçam as condições originais dos projetos.

Para maiores esclarecimentos sobre a distribuição de cargas dos circuitos das salas consulte as plantas (formato Auto-Cad) de instalação disponível no Manual do Proprietário (Incluso no CD).

4.3.1.6 - Disjuntores

A sua finalidade primordial é proteger o circuito contra o excesso de carga (corrente acima do projetado) ou curto-circuito em qualquer das partes, desligando-se automaticamente, com religação manual.

O excesso de carga pode ser ocasionado pelo uso de aparelhos ou lâmpadas ligadas ao mesmo circuito, com potência total superior ao dimensionado para o trabalho normal do disjuntor.

4.3.1.7 - Tomadas de ligação

As tomadas estão posicionadas nos pontos mais adequados, uma vez que são saídas de conveniência para alimentação de pequenos aparelhos móveis. A carga máxima de cada circuito é calculada considerando-se genericamente, uma potência de 100 watts por tomada, exceto aquelas de uso específico previstas no projeto, tais como ar condicionado, máquina de lavar, geladeira, forno de microondas, etc.

Obs.: Antes da instalação de qualquer equipamento consulte o manual do fabricante do mesmo, identificando a carga de consumo, juntamente com o quadro de cargas e plantas. Caso a

carga do equipamento ultrapasse o estipulado no projeto, consulte um técnico para nova instalação.

4.3.1.8 - Atenção

- É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade da carga elétrica da tomada e da instalação (fiação e disjuntores). Evite a utilização de benjamins (dispositivos que ligam vários aparelhos em uma só tomada), pois eles provocam sobrecargas.
- Quando são instalados armários próximos às tomadas, é comum, recortar a madeira e instalar tomadas no próprio armário. Nesse caso, é preciso que o isolamento seja perfeito e que o fio utilizado seja compatível com a instalação original.
- Em caso de incêndio, desligue os disjuntores do Q.D.L.
- Qualquer modificação na parte elétrica deverá ser promovida por um profissional da área, assim como as instalações de aparelhos, por técnicos habilitados. Procure para estas eventuais modificações ou manutenções um técnico realmente habilitado, pois a construtora não se responsabilizará por danos provocados por estes profissionais, habilitados ou não.

4.3.2 - Instalações hidráulicas

As instalações hidráulicas foram executadas em estrita obediência às normas da *ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas* - e da concessionária de serviços públicos, conforme projeto aprovado.

4.3.2.1 - Abastecimento de água

O fornecimento de água do *ED. STADIUM OFFICES* é feito pela *ÁGUAS DE NITERÓI*, que abastece o bairro através das redes próprias de alimentação. A alimentação de água no prédio é feita a partir do ramal predial ligado ao hidrômetro situado na calçada.

4.3.2.2 - Alimentação dos reservatórios de água

A partir do hidrômetro a água vai para o reservatório inferior (cisternas), localizados no subsolo. A água é recalçada da cisterna para os reservatórios superiores por meio de canalização ligada à bomba de recalque.

4.3.2.3 - Reservatórios

Tem a capacidade prevista para atendimento ao consumo padrão do condomínio, conforme a regulamentação da *ÁGUAS DE NITERÓI*, com suas capacidades indicadas nas plantas fornecidas à administração do condomínio.

4.3.2.4 - Bombas de recalque

São as do tipo multi-estágio acoplada a motor elétrico, com características técnicas apropriadas às instalações do condomínio. Atuam em função dos controladores de níveis, instalados nas caixas d'água superiores e nas cisternas, interligadas ao quadro de força do motor elétrico. Instaladas no compartimento Casa de Bombas de Recalque, no subsolo. Sugerimos a contratação de uma firma especializada, para a manutenção e conservação das bombas, com periodicidade de 06 (seis) meses.

4.3.2.5 - Barriletes

A partir dos reservatórios superiores a água desce por gravidade até o conjunto de registro do barrilete, localizado no *telhado* junto à casa de máquinas dos elevadores, que distribui a água para as tubulações das colunas que alimentam as salas. A sua operação e conservação estará sob a responsabilidade da administração do condomínio.

4.3.2.6 - Rede interna das salas

Todas as instalações hidráulicas das salas foram executadas com tubulações especiais de PVC distribuídas conforme detalhamento do projeto. Para maiores informações, consulte as plantas de instalação (Auto-Cad) disponíveis no CD entregue com o manual do Proprietário. Nelas estão indicadas as linhas de canalização (água fria) e registro de controle de cada sala.

4.3.2.8 - Registro de controle

O registro de controle tem a finalidade de interromper o abastecimento de água em alguns trechos ou pontos da instalação hidráulica a fim de permitir reparo ou controle do uso da água.

São os seguintes os tipos de registros usuais:

- Registro de gaveta: são utilizados com a finalidade de fechar o abastecimento de água, como por exemplo, em barrilete, hidrômetros, redes internas de salas (cozinha, banheiros, etc.) e bombas de recalque.
- Registro de pressão: é um derivado do registro de gaveta, porém possui desempenho diferente, permitindo trabalhos com controle de água em posições intermediárias de abertura e fechamento. São usados em chuveiros, banheiros, e filtro de parede.

Obs.: Os registros são peças sensíveis, não devendo ser manuseados abruptamente, nem sujeitos à ação de forças anormais. Nunca se devem pendurar objetos, roupas, suportes, vassouras, etc., nos registros.

4.3.3 - Instalações de esgoto e águas pluviais

As instalações foram executadas de acordo com as normas vigentes e conforme o projeto aprovado na concessionária *ÁGUAS DE NITERÓI*, obedecendo às condições de estética e conveniência do projeto.

Foram utilizados os seguintes materiais:

- Tubulações de esgoto, ventilação e águas pluviais em tubos e conexões de PVC (cloreto de polivinila).
- Desvios horizontais e rede subterrânea em tubos e conexões de PVC.

4.3.3.1 - Captação de esgoto

As instalações de esgoto funcionam no sentido inverso das

instalações de distribuição de água potável. As de esgoto recolhem as águas residuais de vários pontos do condomínio, levando-as, por gravidade, até as caixas coletoras no passeio público (rede) da *ÁGUAS DE NITERÓI*.

4.3.3.2 - Distribuição de esgotamento

O esgotamento de águas do condomínio é dividido em tipos distintos:

- a) O esgoto do vaso sanitário dirijem-se para as caixas sifonadas na calçada e posteriormente para a rede publica.
- c) O esgotamento dos lavatórios de banheiros, e chuveiros, seguem para a rede publica.
- d) Esgotamento de águas servidas do subsolo segue para a rede publica.
- e) Esgotamento de águas pluviais coletadas pelos ralos da cobertura do prédio e banheiros das salas segue para a caixa retardadora no Térreo e depois segue para a rede publica

Componentes importantes

Fazem parte as seguintes peças:

- **Ralos sanitários:** foi utilizado em sua sala apenas 01 tipo de ralo: sifonado. Os ralos sifonados são de interligação de diversos pontos e mantém sempre um nível considerável de água no fundo, formando um selo hidráulico, a fim de evitar que o gás produzido pelo esgoto exale para sua casa.
- **Sifão:** recebe a água servida enviando-a para o esgoto. Está instalado sob a pia dos lavatórios dos banheiros. Deve se fazer periodicamente uma limpeza do sifão, evitando a contaminação e entupimento da rede.

4.3.3.3 - Cuidados especiais

Alguns cuidados devem ser tomados na execução de furos e pancadas efetuadas em paredes ou pisos, e quanto à utilização de ferramentas não apropriadas para o desentupimento de ralos e

tubulações. Tais procedimentos poderão causar perfurações, quebra ou deslocamento das juntas da tubulação.

Geralmente, os maiores causadores de entupimento são os detritos maiores que caem no ralo e vão obstruir a passagem de água pela tubulação. Evite, assim, que sejam jogados detritos de varredura nos ralos.

Obs.: Nunca use cabos de vassouras, vergalhões, ou similares para desentupir ralo.

4.3.4 - Instalações de telefone

Na sua sala já foram instalados 01 ponto de telefone em cada sala com as fiações, conforme projeto aprovado pelas normas de instalações estabelecidas pela *OI*.

4.3.5 - Elevadores

Este importante equipamento do prédio dispõe no seu sistema de um conjunto de componentes eletromecânicos, eletrônicos e acessórios cujo objetivo primordial é proporcionar segurança e comodidade aos seus usuários. É importante você conhecer:

4.3.5.1 - Legislação

As instalações e a fabricação dos elevadores do prédio estão em perfeito acordo com as exigências técnicas da *Norma Brasileira NBR-NM 207/99 (Projeto, fabricação e instalação de aparelhos de transporte)* da *Associação Brasileira de Norma Técnicas - ABNT* - e do *Departamento de Instalações Mecânicas (GEM)*.

4.3.5.2 - Principais componentes

Fazem parte do conjunto de principais componentes de um elevador os seguintes elementos:

- Cabina: é presa por cabos de aço a um contrapeso que equilibra o conjunto. Os cabos são apoiados em polias, que são movimentados pelo motor de tração. Tanto a cabina como o

contrapeso desliza presa a guias de curso.

- Freio: atua sempre que a cabina estiver parada. Além disso, é a peça central da mesma em conjunto com o motor de tração.
- Quadro de comando: possui o comando lógico de todo o sistema e circuitos de segurança. Neste quadro está o "cérebro" do conjunto de onde parte o comando de todas as rotinas de operação do elevador. Comanda o atendimento de chamada, abrir a porta da cabina e destrancar a porta do andar ao chegar, para o carro ao alcançar o andar, trancar todas as portas durante o movimento, impedir que o elevador se mova com qualquer porta aberta ou quanto ultrapassar uma determinada velocidade. Comanda também as operações de emergência (em casos de incêndio ou falta de energia elétrica).
- Limitador de velocidade: sempre que a velocidade exceder a velocidade nominal, o elevador é freado nas guias, impedindo acidentes.
- Fecho eletromecânico: destinado a travar a porta do pavimento, estabelecendo um circuito elétrico quando a mesma estiver fechada ou travada, e só permitindo sua abertura quando a cabine estiver parada no respectivo pavimento.
- Limite final de curso: são dois - o superior e o inferior - instalados nos extremos do curso da cabine e destina-se a impedir que esta ultrapasse os níveis dos andares mais baixo e mais alto. Ambos atuam de forma a parar a cabine tão logo ocorra qualquer ultrapassagem destes limites.
- Telefone: compõe-se de uma previsão para um sistema de intercomunicação entre a cabina, a casa de máquinas e a portaria.
- Indicador de posição dentro das cabinas: na parte superior da botoeira existe um indicador de posição numérica para orientar os passageiros quanto à posição da cabina em relação aos pavimentos.
- Alarme nas cabinas e campainhas na portaria: é o conjunto de

campainhas instaladas na sala de administração do prédio, conjugadas com os respectivos botões de alarme da cabina.

4.3.5.3 - Dispositivos de operação - comando normal das cabinas.

O tipo de comando utilizado nos elevadores do prédio é chamado de *"Automático coletivo com seleção na descida"*.

O botão de pavimento se destina para chamadas de descida (principalmente). Se não houver chamadas registradas a porta do pavimento deve ficar fechada e a da cabina aberta. Todas as chamadas ficam registradas. Quando o carro está subindo ele atende somente as chamadas internas e troca de direção após alcançar o pavimento externo superior para o qual foi feita uma chamada interna ou externa. O carro descendo atende as chamadas externas e internas independentemente. O funcionamento das portas da cabina e pavimento é automático com abertura simultânea. Quando o carro chega ao pavimento de destino, a porta da cabina abre-se automaticamente, para sair ou entrar na cabina.

■ Operação de emergência em caso de incêndio: este comando consiste de um dispositivo que, no caso de incêndio - desde que seja acionado o botão de controle na portaria e a força do edifício permaneça normal - fará com que o carro passe a operar em *"sistema de emergência"*. Todas as chamadas serão canceladas e o elevador dirigir-se-á, sem parar, para o pavimento principal, onde permanecerá desligado e de porta aberta. Se o elevador estiver subindo, parará no próximo pavimento, não abrirá as portas e voltará imediatamente ao pavimento principal e permanecerá de porta aberta.

4.3.5.4 - Segurança do usuário

Antes se deve ter em mente que o elevador, para oferecer segurança a seus usuários, necessita de uma perfeita conservação. Recomendamos a contratação da própria empresa instaladora, para a manutenção dos equipamentos.

No âmbito do pavimento, são as seguintes os principais dispositivos eletromecânicos que compõe o sistema de segurança do usuário.

- a) freio de segurança;
- b) limitador de velocidade;
- c) fecho eletromecânico;
- d) limitador de final de curso;
- e) telefone da cabina ligado à portaria e casa de maquinas;
- f) fonte de emergência para luz e alarme da cabina (previsão);
- g) botão de alarme das campainhas na portaria;
- h) dispositivo automático para funcionamento com falta de luz (força e energia);
- i) operação de emergência em caso de incêndio – deverá ser usada pelo condomínio, com acionamento no andar de acesso, junto à porta de pavimento.

Se, entretanto, você ficar preso no elevador, não se assuste. Faça soar o botão de alarme que o porteiro chamará a firma responsável pela conservação do aparelho. Eles possuem técnicos que o livrarão rapidamente da situação desagradável.

Mas lembre-se: apenas esses técnicos devem tentar retirá-lo.
Não tente sair antes, pode ser fatal.

Alem disso, respeite o limite máximo de carga do seu elevador. Lembre-se que ultrapassar esse limite é perigoso e ilegal.

**INFORME À ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO
QUALQUER IRREGULARIDADE NOS ELEVADORES.**

4.3.5.5 - Cuidados dos usuários

- a) Nunca segure a porta da cabina durante a operação e fechamento;

- b) Nunca puxe, balance ou force a porta do pavimento com a cabine ausente do andar. Este ato pode provocar sua abertura, com risco grave de acidente;
- c) Nunca tente abrir a porta do pavimento com qualquer tipo de ferramenta. Este procedimento pode deformar as portas, quebrar os suportes dos fechadores automáticos ou, ainda, emperrear a própria porta;
- d) Nunca aperte fortemente ou várias vezes o mesmo botão de chamada, tanto do pavimento quanto da cabine. No primeiro toque, o "chamado" fica registrado até o atendimento sequencial, determinado pelos comandos lógicos automáticos;
- e) Nunca mantenha a porta do pavimento aberta por muito tempo. Este procedimento provoca irritações nos demais usuários, dando margem para eventuais depredações;
- f) Não deixe entrar água no elevador. A água tem sido o causador de muitos defeitos e acidentes em elevadores;

Quando a água escorre por baixo da porta do elevador, atinge os contatos de porta e de trinco que ficam na parede e, também, o painel de botões da cabina.

A água, junto com o pó, produtos químicos e sabões de lavagem do chão, podem simular contatos elétricos fechados, quando na realidade não estão. Isto faz com que a cabina ande com as portas dos pavimentos abertas, podendo provocar sérios acidentes inclusive com vítimas. Outro acidente que pode ocorrer é o choque elétrico se em contato com as partes metálicas da cabina;

- g) Um dos cuidados mais importantes é com as crianças. Não permita que crianças brinquem nos elevadores ou que os menores viajem sozinhos;
- h) Quando a porta do pavimento abrir certifique-se sempre se a cabina está presente. E ao sair, certifique-se que o elevador

parou no andar deseja do. Aguarde a abertura das portas e saia observando se existe degrau entre a cabina e o pavimento;

- i) Não faça nem permita brincadeiras nos elevadores.

4.3.5.6. - Fiscalização

Os elevadores são passíveis de fiscalização por estarem enquadrados na categoria de transporte público, conforme o regulamento para a instalação de *Aparelhos de Transporte do Município*. Para fiscalizar estes serviços o *Departamento de Instalação Mecânica da Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente*, mantém um cadastro de todas as conservadoras, realizando inspeções anuais em suas instalações, verificando o cumprimento de todas as normas, inclusive registro no *Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Rio de Janeiro (CREA-RJ)*.

Além disso, o *CREA-RJ* atua na fiscalização dos elevadores, verificando a existência de profissionais habilitados para responderem tecnicamente pelas atividades das empresas, que deverão, por sua vez, estarem legalmente registradas neste Conselho, bem como se houver efetivação de *Anotações de Responsabilidade Técnica - ART*. - relativa ao serviço executado.

A VELOCIDADE DE TRAFEGO É DE 1,75 METROS POR SEGUNDO.

4.3.6 - Segurança contra incêndio e pânico

O projeto e a construção do prédio estão em conformidade com a as exigências do *Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico (COSCIP)*, do Estado do Rio de Janeiro e os padrões da *ABNT*, em suas normas específicas, cuja aplicação fica sob supervisão e responsabilidade do *Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro*.

4.3.6.1 - Dispositivos de segurança:

Os dispositivos de segurança são os sistemas de instalações e meios de acesso destinados ao combate e prevenção de

incêndio e pânico. A seguir são dadas as informações sobre cada um.

■ Rede de distribuição:

As canalizações e conexões do prédio foram executadas com tubos de ferro galvanizado sendo identificadas pela pintura na cor vermelha.

■ Rede de hidrantes:

É a instalação hidráulica predial de combate a incêndio para ser manuseada pelos moradores até a chegada do *Corpo de Bombeiros*. Os hidrantes são pontos de tomada d'água providos de registro de manobra e união tipo engate rápido (junta "Storz"), estão instalados no interior das caixas de incêndio, juntamente com as mangueiras de incêndio (compostas de duas seções de 15 metros e um esguicho), sempre unidos por juntas "Storz", prontos para uso imediato.

O registro de manobra destina-se a abrir ou fechar o hidrante quando da utilização das mangueiras para o combate ao incêndio. Existe ainda hidrante de passeio destinado à utilização pelas viaturas do Corpo de Bombeiros.

■ Rede de chuveiros automáticos tipo "Sprinkler":

É a instalação hidráulica de combate a incêndio, constituída de reservatório, canalizações, válvulas, acessórios diversos e "Sprinkler". Apresentam acionamento independente e automático, de modo a atuar com a abertura de qualquer dos registros dos hidrantes ou ao romper um dos "Sprinkler", fazendo, inclusive, soar um alarme sonoro na portaria principal do prédio.

O abastecimento de água das redes preventivas é feito pelo reservatório de água potável do prédio que, através das canalizações, alimentam as bombas de incêndio, fazendo o recalque para as redes de hidrantes quando são utilizados.

■ Reserva técnica de água:

É o volume de água mínima necessária nos reservatórios superiores previsto para combate a incêndio. Esta reserva técnica para incêndio é assegurada pela diferença de nível entre as saídas da *Rede Preventiva* e as da distribuição geral do prédio

■ Extintores portáteis de incêndio:

São aparelhos carregados com agente extintor destinado ao combate imediato ao incêndio, em seu início. Existem três tipos de extintores instalados no seu prédio, distribuídos conforme o *Código de Segurança contra Incêndio e Pânico*. Tais aparelhos são apropriados à classe de incêndio a extinguir. Veja no quadro ilustrativo (no corpo do extintor) o tipo de extintor utilizado para classificação de incêndio, segundo o material a proteger.

■ Escada enclausurada à prova de fumaça:

Suas características construtivas obedecem ao *Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Rio de Janeiro*. A caixa de escada é envolvida por paredes resistentes a quatro horas de fogo e separadas da área comum de cada pavimento por portas corta-fogo leves e antecâmara.

■ Antecâmara:

É o recinto que antecede a caixa de escada enclausurada à prova de fumaça, comunicando-se com o acesso e a escada por meio de portas corta-fogo leves. Dispõe de duto de ventilação que permite, em qualquer pavimento, a saída de gases e fumaça de antecâmara para ar livre acima da cobertura do edifício.

■ Portas corta-fogo:

As mesmas visam impedir a propagação do fogo pelos andares no caso de incêndio. Devem permanecer sempre fechadas.

Obs.: As portas corta-fogo são dotadas de dobradiças, que devido ao seu formato, sempre as deixam fechadas, por isso, 30

faz-se necessário uma manutenção periódica em tais equipamentos, bem como a conservação da pintura das mesmas, num intervalo de 12 (doze) meses.

Para sua própria segurança, não permita que pessoas desavisadas atrapalhem com qualquer objeto o livre acesso às escadas ou impeçam o fechamento automático das portas.

■ Proteção por pára-raios:

Tem a finalidade de proteger o prédio contra descargas atmosféricas (raios) que ocorrem em dias de tempestades e possam atingi-lo.

As instalações do pára-raios obedecem ao que determinam as normas específicas da ABNT e ao *Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Estado do Rio de Janeiro*.

■ Botão de comando na portaria:

Este sistema tem a finalidade de cortar a alimentação de energia elétrica das salas, não alterando o fornecimento das demais partes do prédio, a fim de garantir iluminação dos halls de acesso e escada.

4.3.6.2 - Conservação das instalações de prevenção contra incêndio.

Entende-se por conservação de uma instalação de prevenção contra incêndio manter seus dispositivos em perfeito estado, de modo que apresentem pleno funcionamento quando solicitado.

Segundo o que estabelece o "COSCIP", a conservação destas instalações deverá ser confiada, obrigatoriamente, a firmas instaladoras e/ou conservadoras, legalmente habilitados. Cabe a estas firmas cumprir, obrigatoriamente, as rotinas de manutenção preventiva em intervalos regulares estabelecidos por esse código.

4.3.6.3 - Recomendações contra incêndio e pânico

Num sistema contra incêndio e pânico de um prédio residencial não basta apenas dispor de equipamentos para o combate e a proteção. É necessário, também, que os moradores tenham conhecimento de recomendações essenciais de como evitar riscos de incêndio nas salas e de como proceder em caso de incêndio.

Para maior esclarecimento, e ser for de interesse do Condomínio existem cursos de prevenção e combate a incêndio ministrado pelo Corpo de Bombeiros.

4.3.7 - Compactador de lixo

O prédio está equipado com ensacador de lixo instalado em local apropriado no TÊRREO, dotado de previsão para mecanismo destinado a ensacar e condicionar o lixo doméstico das salas que é retirado no tubo coletor das lixeiras dos andares.

Recomendações de uso das lixeiras:

O prédio por dispor de sistema de ensacamento de lixo, requer alguns cuidados higiênicos quanto ao bom uso das lixeiras a fim de evitar a formação de focos de insetos ou mau cheiro no compartimento próprio dos andares. Além disso, deve-se tomar o cuidado com certos objetos jogados no tubo para não causar acidentes nos empregados do condomínio que manuseiam os sacos de lixo.

4.3.8 - Antena coletiva de TV

O sistema de antena coletiva consiste de instalações específicas destinadas a garantir uma boa recepção de sinal nos aparelhos de televisão.

Existem pontos específicos para antena nas salas.

Utilize-se somente de extensões do tipo apropriado à sua tomada. Consulte o técnico responsável contratado pela administração do Condomínio para prestar maiores esclarecimentos.

4.3.9 - Aparelho de interfone

O aparelho é composto de uma parte móvel (fone) que se encaixa a uma fixa que é presa à parede. Todo o corpo é de material plástico, contendo

no seu interior, componentes e cápsulas telefônicas. O ponto de instalação dos aparelhos situa-se na cozinha. Deve-se, simplesmente, retirar o fone do "gancho" (parte fixa), para comunicação com a central da portaria e, se assim desejar, solicitar a ligação com outro sala ou local do condomínio.

5 – CUIDADOS PREVENTIVOS

5.1 - Como conservar sua unidade

É necessário que se tenha em mente certos cuidados, visando preservar a estética, a segurança e a limpeza do edifício. A colaboração de todos, nesta ocasião é essencial para o bom controle da administração e o conforto dos moradores.

São as seguintes as principais recomendações:

- a) Dirigir-se à administração do edifício para registros necessários à autorização para realizar a mudança (ficha de trabalhadores, controle de veículos e acessos de empresas profissionais a unidade) e outros;
- b) Informar-se sobre as condições de luz provisória do prédio quando a mudança ocorrer nesta mesma época;
- c) Tomar conhecimento do *Regulamento Interno* e da *Convenção do Condomínio* a fim de se inteirar das normas disciplinares;
- d) Comunicar aos profissionais ou firma sobre os dias e horários permitidos para entrada e saída de pessoas, ou veículos, no prédio;
- e) Preservar os padrões de estética do conjunto.

5.1.1 - Instalações hidro sanitárias, louças e metais.

5.1.1.1 - Tubulações de esgoto sanitário

Por serem de material plástico (PVC), merecem certos cuidados especiais nos seguintes aspectos;

- a) Tome o máximo cuidado na furação das paredes dos banheiros, consultando as plantas de instalação, à disposição na administração do prédio;
- b) O desentupimento deverá ser sanado com cuidado para não danificar as conexões ou provocar fendas na tubulação.

■ Vazamento:

No caso de algum vazamento em sua unidade, solicite a LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., uma vistoria para se verificar a procedência deste vazamento. Caso seja um defeito na instalação originado por vício construtivo, a construtora se responsabilizará pelo reparo. Porém se o defeito se originou por mau uso ou negligência do proprietário, caberá exclusivamente a ele a responsabilidade pelas providências necessárias para o reparo. Tudo de acordo com os prazos de garantia especificados no *item 2.1.3*.

Os locais onde podem ocorrer este tipo de defeito são as juntas de ralos e pisos, emendas dos canos e rachaduras em tubo de PVC (provocado por arames enfiados para desentupir). Consulte os projetos de instalação de esgoto para melhor identificação da passagem do tubo.

5.1.1.2 - Desentupimento de aparelhos sanitários

■ Vasos:

Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários. São causas freqüentes de entupimento, a colocação indevida de papel comum, fralda descartável, absorvente feminino, cotonetes, cabelo, papel higiênico em excesso, vidros e caixas de remédio. Também tenha muito cuidado com os desodorizantes sanitários (de corpo plástico com recipiente para refil) que se prendem à borda dos vasos. Sua queda poderá causar sério entupimento.

A maneira comum de desentupir um vaso sanitário é o bombeamento com a "bomba" manual de borracha, ou a assistência técnica de firma especializada.

■ Lavatórios:

Entopem por deposição de cabelo, sabão e outros detritos que se depositam no sifão. Recomenda-se uma limpeza periódica nestes sifões.

■ Pias:

Entopem com mais facilidade que os aparelhos descritos antes, pois nelas são manuseados alimentos como arroz, feijão, gorduras e outros que podem facilmente atravessar a válvula. Com o objetivo de evitar constantes entupimentos, convém usar uma grelha removível que evite a penetração de alimentos. O desentupimento de pias pode ser feito de forma simples, da mesma maneira utilizada para os lavatórios. **NUNCA USAR DESENTUPIDORES, POIS OS MESMOS PODEM FAZER COM QUE A PIA SE DESCOLE DA BANCADA.**

OBS: SIFÃO - É MUITO COMUM A DANIFICAÇÃO DO SIFÃO DAS PIAS DE LAVATÓRIO, AO GUARDAR OBJETOS EMBAIXO DA BANCA, ONDE SE LOCALIZA O SIFÃO. POR ISSO PEDIMOS MUITO CUIDADO AO GUARDAR OBJETOS NO ARMÁRIO EMBAIXO DA PIA, PARA QUE O SIFÃO NÃO SOFRA PANCADA OU DESLOCAMENTO, O QUE PODERÁ SER MOTIVO PARA VAZAMENTOS NÃO COBERTOS PELAS GARANTIAS ESPECIFICADAS NO ITEM 2.

■ Ralos:

Entopem normalmente por acúmulo de detritos do piso, sabão, areia, cabelo, palitos, piaçava, etc. Nos ralos sifonados estes detritos ficam depositados no fundo, acarretando o bloqueio das águas e o conseqüente transbordamento. Por isso, se faz necessária a limpeza periódica dos ralos.

Na limpeza de ralos e sifões não use:

- ácidos ou produtos cáusticos;
- substâncias que produzam ou estejam em alta temperatura;
- acetona concentrada;

- haste ou arames não apropriados, que podem danificar as peças de PVC.

5.1.1.3 - Registros de torneiras

Para seu perfeito funcionamento necessitam, periodicamente, de substituição nos elementos de vedação ou mesmo substituição de peças que se desgastam pelo uso:

- a) Tenha cuidado ao efetuar reparos para que as ferramentas não danifiquem o acabamento cromado do metal. O uso de palha de aço ou outros produtos abrasivos, por isso, também não são recomendados. Use sabão comum;
- b) As torneiras e registros fecham-se satisfatoriamente com leves torções. Esforços excessivos poderão danificar os elementos vedantes e provocar vazamentos;
- c) Mantenha os arejadores que estão instalados nas extremidades dos bicos dos lavatórios e misturadores da cozinha desobstruídos, bastando pressionar periodicamente o pino que se encontra embaixo, quando a água estiver escoando;
- d) É necessário manter os espalhadores das duchas sempre limpas, usando uma escova pequena para retirar a eventual sujeira que se acumula ao redor dos mesmos;
- e) Não permita a utilização de produtos que endureçam as juntas das partes inferiores de lavatórios. Utilize sempre as juntas fornecidas com os produtos;
- f) Não permita que as mangueiras de duchas manuais fiquem torcidas;
- g) Na manutenção dos produtos FABRIMAR use sempre peças originais, não permita o uso de adaptação. Consulte o departamento de *Assistência Técnica da FABRIMAR*, telefone: 0800-474 333, site www.Fabrimar.com.br para esclarecimentos.

■ Registro de gaveta:

- a) Não mantenha o registro de gaveta (geral) em posição intermediária. Use totalmente aberto ou totalmente fechado para eventuais reparos na instalação hidráulica.
- b) Não utilize os registros de gaveta como reguladores de vazão, substituindo os registros de pressão, que são os produtos indicados para essa função.

■ Registro de pressão:

Não aperte demasiadamente os volantes dos registros de pressão laterais de lavatórios. Aperte o suficiente para a vedação da água.

Obs.: Os registros são aparelhos sensíveis, que devem ser manuseados de forma racional. Evite pendurar objetos, como: vassouras, roupas, suportes, etc.

5.1.1.4 - Ligações flexíveis dos banheiros (rabichos)

As ligações dessas peças foram revisadas quando da entrega de sua sala. Por suas próprias características físicas e por estarem expostos a pancadas, estão sujeitas a danos, causando vazamento de água.

Deve-se ter cuidado, na limpeza do banheiro, para não danificar estas ligações existentes nas pias e caixa acoplada do vaso sanitário. Esforços excessivos ou pancadas de vassouras ou rodos poderão danificar estas conexões, ocasionando vazamentos. No caso do vazamento poderão ser substituídos com facilidade, tomando-se o cuidado de fechar o registro geral de água do banheiro.

5.1.1.5 - Precauções com falta de água

Antes de ausentar-se, certifique-se que todos os registros e torneiras estão bem fechados. É um fato costumeiro em prédio comercial haver salas alagados por negligenciar estas recomendações. A falta d'água geral ou suspensão do

abastecimento para a limpeza dos reservatórios do condomínio leva as pessoas a esquecerem das torneiras abertas.

5.1.1.6 - Águas pluviais

Verifique sempre se a grelha do ralo esta desobstruída. Tenha cuidado para que detritos não cheguem ao ralo, ocasionando entupimento.

5.1.1.7 - Vazamento em tubulações hidráulicas

No caso de algum vazamento em tubulação de água fria, a primeira providência a ser tomada é o fechamento do registro geral da sala em que o mesmo está ocorrendo. Em seguida, solicite a presença de uma firma habilitada para providenciar o reparo.

5.1.2 - Impermeabilização e rejuntamento (vedação)

As salas receberam este tipo de tratamento nos pisos dos banheiros e pisos externos das salas de cobertura. Portanto, necessitam de certos cuidados na sua conservação para se evitar infiltrações nas salas vizinhas.

- a) Evite o uso de ácidos ou detergentes para a limpeza dos pisos e azulejos. A composição química desses produtos provoca a erosão prematura de seus rejuntamentos, ocasionando infiltração generalizada;
- b) Vassouras ou escovas de piaçava ou nylon, por excesso de uso, podem também provocar a remoção do rejuntamento;
- c) Nunca fincar ou cravar peças ou chumbadores nos pisos impermeabilizados. Se necessário, procure empresa especializada nestes serviços e comunique-se com o síndico. O surgimento de manchas nos tetos da unidade pode ser provocado por infiltrações de água, quando estas recomendações são negligenciadas;
- d) Os sanitários e ralos, assim como as juntas dos pisos, necessitam de revisões periódicas dos seus rejuntamentos, a fim de preservar a impermeabilização do local;
- e) Alertamos que as garagens não são preparadas para lavagem de

carros, pois não possuem instalações próprias para este fim, bem como impermeabilização específica. Os veículos poderão ser limpos com pano umedecido, através de água de balde e nunca diretamente por mangueiras;

f) Jamais permitir a lavagem das garagens com as mangueiras de incêndio, pois além de o piso das garagens não possuir impermeabilização, as mangueiras de incêndio fazem parte de equipamento de segurança do edifício, e no caso de necessidade poderão estar danificadas por mau uso, além de o prédio estar sujeito a multas do *Corpo de Bombeiros*;

g) Não efetuar modificações na sua sala tais como; troca de piso, instalação de boxes especiais, lajes, paredes, ralos, alterações de áreas cobertas etc., sem consulta prévia à firma especializada. Alertamos que, além dos riscos de prejuízo da impermeabilização da laje, esse procedimento pode provocar o cancelamento da garantia da construtora contra este defeito;

j) Atenção para o rejuntamento de pisos e azulejos. Esses deverão estar sempre conservados, pois sua falta poderá acarretar em infiltrações nas paredes e sobre o piso assentado. Recomendamos que sua vistoria seja realizada anualmente.

5.1.3 - Revestimentos cerâmicos

Embora tenhamos usado materiais nobres da melhor qualidade disponível no mercado nacional, lembramos que o mau uso destas peças acarretará desgaste prematuro. São os seguintes os principais cuidados que recomendamos para prolongar a sua vida útil e manter seu perfeito funcionamento.

a) Que a limpeza dos pisos cerâmicos, louças, azulejos, mármore e granitos, seja feito com produtos não cáusticos ou agressivos, evitando a utilização de produtos ácidos. O uso de tais produtos tira o brilho natural destas peças, alterando sua cor e causando perda de beleza;

b) Evite o contraste excessivo de água quente com água fria nas louças (pias, lavatórios, vasos etc.) e pisos cerâmicos. A variação brusca de temperatura poderá provocar rachaduras nestas peças;

- c) Evite o uso de pregos nos azulejos ou pastilhas, pois, mesmo juntas, poderão rachar ou quebrar com as batidas para a sua cravação. Quando necessário, utilize uma máquina de furar com a broca de vídea para fazer a furação, tomando-se o cuidado de colocar no local a ser furado um pedaço de fita adesiva para que a broca não deslize e arranhe o azulejo. É também conveniente marcar-se o furo com um prego antes de usar a máquina de furar com broca;
- d) Nunca suba ou apoie-se nas louças e bancas de pia. As características físicas destas peças não suportam peso dessa grandeza;
- e) A quantidade de louças ou outros objetos dentro das cubas de sua pia pode provocar seu desprendimento da banca, por excesso de peso.
- f) **Piso de Porcelanato**, limpar com pano de chão molhado em uma solução de uma colher de sopa de detergente ou sabão de coco diluído em 5 litros de água para não deixar o piso opaco e secar em seguida com um pano seco e macio.

Não utilizar na limpeza do piso de porcelanato, sabão em pó, ceras, escovas abrasivas, ácido de qualquer espécie, aguarrás, água sanitária, acetona ou qualquer produto que contenha amoníaco.

5.1.4 - Teto de gesso

Os tetos rebaixados em gesso, além de muito sensíveis à água, não resistem a grandes esforços mecânicos. A colocação de cortinas, secadores, vasos de plantas etc., somente poderá ser feita se houver preparação prévia do local (buchas especiais e/ou suportes fixados direto na laje de concreto).

Em caso de alguns vazamentos sobre o teto rebaixado do sua sala, faça apenas um furo para a retirada da água.

Vale esclarecer que as tubulações de esgoto dos banheiros acima passam entre a laje do teto e o rebaixo de gesso do sua sala.

5.1.5 - Vidros

Para sua limpeza não use esponjas de aço, que arranham e eliminam sua cristalinidade. Utilize apenas água com sabão ou álcool. Tenha cuidado, no momento da limpeza, para não danificar os caixilhos (moldura de fixação).

5.1.6 - Uso da lixeira

Como já dito antes, seu prédio é dotado de ensacador de lixo, com previsão para sistema de prensagem do material que é jogado ao tubo coletor. Por isso:

- Jogue no tubo coletor:

Lixo e restos de comida em sacos plásticos, apropriados devidamente fechados.

- Coloque no chão:

Latas, garrafas, aerossóis e objetos maiores. Assim, evitará acidentes do pessoal que opera o equipamento e não propiciará a formação de focos de barata ou mau cheiro nas salas.

5.1.7 - Combate ao cupim

De um modo geral, todas as madeiras utilizadas no condomínio foram imunizadas durante a execução da obra. Recomendamos que seja feita uma descupinização em todas as madeiras da sala, inclusive em armários, prateleiras e outros objetos de madeira colocados dentro do sala.

5.1.8 - Esquadrias e caixilhos

As esquadrias de alumínio de sua unidade receberam uma película de óxido de alumínio, aplicada sobre perfis e chapas por processo eletroquímico, cuja finalidade é proteger e decorar o material. Após a anodização, as peças sofrem um processo de selagem dos poros. Evite danos à sua esquadria e aumente a sua durabilidade seguindo as Instruções abaixo:

a) Não usar esponjas de aço ou outro objeto abrasivo que possa vir a arranhar as esquadrias de alumínio, ou mesmo remover a película protetora de sua anodização;

- b) Utilize lubrificante à base de silicone para proteger as partes onde haja atrito constante e facilitar o deslocamento das partes móveis;
- c) A limpeza deverá ser feita ao menos duas vezes por ano;
- d) Passar pano limpo após aplicação do produto; depois de efetuada a limpeza.
- e) A previsão de colocação de aparelhos de ar condicionado, foram projetadas com base em aparelhos com capacidade suficiente para o condicionamento do ambiente.
- f) Para sua segurança e do condomínio, mantenha as esquadrias revisadas por uma firma especializada *semestralmente*.

Nota: A manutenção da fachada é de responsabilidade do condomínio, devendo ser feita *semestralmente* uma inspeção, limpeza geral e correção dos pontos de rejuntamento.

5.1.9 - Pintura das paredes e tetos

A tinta utilizada na pintura das paredes da sua sala **não é resistente à abrasão através de limpeza com panos e detergente**. A melhor solução para remover manchas provocadas por sujeiras é proceder ao retoque da pintura, com as mesmas características de origem.

Quanto ao surgimento de mofo, bolor ou fungos em áreas onde não se constata infiltrações, provocados por alguma umidade, devem ser tomados as seguintes providências:

- a) Passar um pano molhado na superfície mofada com uma solução de água + água sanitária, na proporção 1:1;
- b) Passar um pano molhado com água limpa;
- c) Aguardar a secagem total;
- d) Repintar;
- e) Manter a superfície melhor ventilada e iluminada se possível;

No caso de ser constatada alguma infiltração, antes das providências anteriormente sugeridas deve-se recorrer à *Assistência Técnica da*

Construtora para o reparo, caso esteja no prazo de garantia, ou por profissional de conhecida capacidade técnica.

5.1.10 - Fechaduras

Os fabricantes de fechaduras recomendam que, para o perfeito funcionamento e a conservação, *não se deve colocar qualquer tipo de lubrificante líquido* nas partes internas ou usar produtos com a finalidade de limpar ou polir o acabamento externo (cromado). Estes produtos poderão penetrar no mecanismo interno e danificá-lo. *Deve-se usar grafite em pó* (à venda em lojas de ferragens) para a lubrificação das peças móveis internas e passar, apenas, um pano seco (flanela) para limpeza do acabamento.

5.1.11 - Instalações elétricas

Devido às suas próprias características, as instalações elétricas, uma vez energizadas, mantêm inalteradas as condições iniciais de funcionamento. Quaisquer irregularidades posteriores provavelmente serão devidas ao uso abusivo, modificações introduzidas ou ligações inadequadas.

A carga máxima de cada circuito é calculada considerando-se genericamente uma potência de 100 W por ponto, exceções daquelas que são especificadas no projeto. Portanto, evite o uso de conectores triplos (benjamim) os quais poderão acarretar cargas acima das estipuladas no projeto.

Pode ocorrer aquecimento nas instalações por falha de material, excesso de carga ou mau contato nas ligações. Nos dois primeiros casos a proteção do circuito através dos disjuntores, atuará devidamente. No caso de mau contato, a chave disjuntor não é sensível a estes defeitos porque as condições elétricas do circuito pouco se alteram só indo atuar no momento de um curto-circuito.

O aquecimento excessivo pode levar até à carbonização do encapamento do fio e das peças adjacentes ao ponto com defeito. Este tipo de defeito, assim que detectado pelo contato da mão, deverá ser corrigido o quanto antes, para evitar consequências mais graves. Os pontos de maior ocorrência desse defeito são:

- Tomadas com pinos de contato frouxos.
- Emendas mal feita.
- Parafusos frouxos no quadro de disjuntores ou em tomadas. Procure averiguar a causa do desligamento do disjuntor através de um profissional especializado.

a) Se a falta for em alguns cômodos o problema pode estar no quadro de disjuntores do QDL, localizado na entrada da sala. Verifique suas condições: pode estar ocorrendo curto-circuito, sobrecarga (consumo excessivo) ou falha do material/montagem. Religue o disjuntor correspondente ao circuito afetado e observe o comportamento. Caso o defeito ocorra novamente, não insista: procure uma empresa habilitada para fazer o conserto. Na chave geral trifásica junto ao medidor, localizado no PC, verifique se existe algum mau contato em uma das fases que alimenta sua casa. Verifique, também, o estado do disjuntor geral;

b) Se a falta for geral, certifique-se que o fornecimento está normal e proceda à inspeção na chave geral conforme as recomendações acima.

Nos casos de necessidade de inspeção na chave geral, deve-se solicitar a autorização da administração do condomínio para o ingresso no compartimento do "PC".

5.1.11.1 - Precauções com aparelhos elétricos

Verifique, antes de efetuar a ligação, se as tomadas estão de acordo com as recomendações do fabricante do aparelho. Assim, você evitará uma eventual sobrecarga no circuito ou queima do aparelho. Não ligue o aparelho quando o cabo de força estiver descascado, partido ou danificado. Não sobrecarregue a rede elétrica ligando vários aparelhos a uma mesma tomada. Evite usar benjamins.

5.1.11.2 - Modificações em sua sala

É de sua responsabilidade a comunicação à administração do condomínio para efetuar quaisquer modificações no interior de sua sala, além disso, observar o que recomenda o *Regulamento Interno e a Convenção de Condomínio* do Edifício.

Algumas recomendações importantes:

- a) Recorrer, sempre que necessário, ao conjunto de plantas de arquitetura de instalações e estrutura disponíveis no CD entregue com o Manual do Proprietário;
- b) Recorrer somente à firma habilitada para execução dos serviços, evitando a contratação de "biscateiros";
- c) Manter as características estéticas e o mesmo padrão de qualidade dos materiais usados;
- d) Não proceder a modificações sobre os locais impermeabilizados sem orientação de firma especializada;
- e) Não acumular excesso de entulho da obra no piso da casa: as condições estruturais podem não suportar este excesso de peso.
- f) A estrutura da edificação contém no seu interior cabos de aço tensionados que fazem a função estrutural das vigas

5.1.12 - Instalações especiais**5.1.12.1 - Ar condicionado**

Este importante aparelho elétrico merece atenção especial no que se refere aos cuidados com sua ligação elétrica e instalação nos locais previstos nos salas.

■ Ligação elétrica do ar condicionado:

As instalações elétricas das salas estão preparadas para ligação de aparelhos de ar condicionado. Dispõe de tomadas especiais, do tipo tri polar (3 pinos de contato, tensão de 210 volts dimensionadas e instaladas, conforme as recomendações técnicas e o projeto aprovado na concessionária), e local específico para instalação de máquinas do tipo *Split* (tensão de 220 volts dimensionadas e instaladas, conforme as recomendações técnicas e o projeto aprovado na concessionária)

Sala: Preparação com tubulação de $\frac{3}{4}$ " e 1" para instalação de ar condicionado modelo *Split* 220 volts.

Estas tomadas estão localizadas próximas às caixas de proteção ou de esquadrias de cada cômodo, com seus disjuntores de proteção instalados no *Quadro de Distribuição (QDL)*, existentes na cozinha, consulte o *Quadro de Carga* e veja a identificação dos disjuntores.

■ Instalação de ar condicionado:

Locais destinados à instalação de aparelhos de ar condicionado das salas:

Sala: existe local próprio para instalação do aparelho de ar condicionado *Split* (tubulação de $\frac{3}{4}$ " e 1").

É importante, também, observar as recomendações fornecidas pelo fabricante do aparelho. Quanto aos cuidados de fixação e vedação contra chuva.

5.1.12.2 - Aparelho de descarga

O tipo de aparelho de descarga instalado nas salas é do sistema de descarga com caixa acoplada. Foi criado segundo os padrões mundiais de qualidade de normas estrangeiras e nacionais da *ABNT*.

A utilização de caixas acoplada para a descarga dos banheiros obedece aos seguintes critérios:

- a) Atuam na proteção da saúde devido à sua qualidade de não permitir a contaminação da rede hidráulica;
- b) Silêncio na hora da descarga - ao contrário dos sistemas convencionais, as caixas acopladas não permitem o surgimento daquele barulho incômodo, chamado "golpe de aríete", que ocorre após o fechamento da válvula flexível;
- c) Evita consumo excessivo de água - a capacidade da caixa de 6 litros de água é suficiente para promover a limpeza dos

detritos numa única ação de descarga, e o *duplo acionamento* possibilita a utilização de menor quantidade de água para a descarga de resíduos líquidos;

d) Pouca necessidade de manutenção - fabricadas com material resistente à corrosão, desgaste e ressecamento mesmo quando deixa de ser acionada por um longo período de tempo.

■ Como funciona a caixa acoplada:

1 - Basta um leve toque no botão para a válvula de descarga se abrir, Com o botão de duplo comando se pode optar por uma descarga de 3 ou 6 litros de acordo com a necessidade, liberando a quantidade de água determinada pelo botão de duplo acionamento.

2 - Ela se mantém totalmente aberta até o final da descarga - não é preciso acionar o botão novamente.

3 - Imediatamente após, a válvula fecha-se, por gravidade, num único movimento. Você notará que o fundo da caixa, até o nível de sede da válvula, ficará coberto de água - isso colaborará para que o enchimento da caixa ocorra silenciosamente.

4 - O processo de enchimento da caixa é iniciado durante o seu esvaziamento. A bóia ao descer permite a abertura da válvula de entrada, através da própria pressão da água.

5 - A água entra pelo tubo de alimentação e passa pela válvula de entrada. No entanto, a água não é simplesmente despejada; ela passa pelo tubo corrugado, que a conduz até a camada de água, que permanece no tubo da caixa. O enchimento ocorre rápido e silenciosamente, graças às dimensões do tubo de alimentação e do auxílio do tubo corrugado.

5.1.13 - Mármore e granitos

Nunca utilizar produtos de limpeza agressivos, tais como, palha de aço, produtos ácidos ou detergentes muito fortes, nem remova sujeiras com facas ou objetos cortantes.

Recomendamos limpá-los com pano úmido com álcool, detergente ou sabão neutro.

5.1.14 - Esquadrias de madeira e madeiras em geral

Lembramos que as esquadrias de madeira e revestimentos de madeira de sua casa não devem ter contato com a água, pois são materiais suscetíveis a empeno quando expostos a esta situação. Evite batida em portas ou caixilhos, pois os mesmos podem ocasionar trincas entre o alisar e a parede.

5.1.15 - Seguro obrigatório do imóvel

O Condomínio é obrigado a contratar e manter, no prazo legal e sob as cominações da Lei, seguro contra riscos de incêndio e de sinistros outros, computando tal gasto com a despesa ordinária de manutenção da propriedade coletiva, com valores atribuídos às unidades autônomas não financiadas pelo órgão financiador e partes comuns do Condomínio, devidamente discriminados na competente apólice.

Aos condôminos é facultado dilatar, por sua livre iniciativa, o valor do seguro da propriedade singular de sorte a cobrir o valor pertinente às acessões, acréscimos e benfeitorias úteis, necessárias ou voluntárias que porventura tenham introduzido na unidade autônoma, cabendo-lhes nesse caso, pagar diretamente à instituição seguradora a diferença de prêmio correspondente à citada majoração.

5.1.16 - Antenas e interfones

Quando necessitar de algum reparo ou modificações, contate a firma instaladora das mesmas ou firma responsável pela manutenção e conservação dos equipamentos contratados pelo Condomínio.

5.1.17 - Padrões estéticos do condomínio

Havendo necessidade de se fazer nas salas certas instalações que compõem com a fachada do edifício, tais como: fechamento de área, suporte de ar condicionado, dutos de exaustores, toldos etc., devem-

se observar os padrões especificados pelo arquiteto autor do projeto a fim de preservar a estética do conjunto arquitetônico das fachadas.

5.2 - Cuidados especiais

5.2.1 - Reservatórios de água

Deverão ser limpos, anualmente, por empresa especializada, bem como mantidos com as tampas permanentemente fechadas e vedadas. Sendo indispensável no interior a colocação de bóia.

5.2.2 - Escadarias e circulações

Evitar a aplicação, nos pisos, de produtos escorregadios, bem como manter desobstruídas e iluminadas essas áreas.

5.2.3 - Ralos

Manter sempre todos os ralos limpos e desobstruídos.

5.2.4 - Extintores

Fazer a recarga na forma e nos prazos recomendados pelo fabricante em conformidade com a legislação do Corpo de Bombeiros.

5.2.5 - Trincas e fissuras - causas e soluções:

COMO EM NOSSA REGIÃO OCORREM REPENTINAS VARIAÇÕES DE TEMPERATURA, HÁ A POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE FISSURAS, NORMAIS EM UMA CONSTRUÇÃO, SEM QUE ISSO VENHA A COMPROMETER A SEGURANÇA ESTRUTURAL DA CONSTRUÇÃO.

É COMUM APARECEREM TRINCAS E FISSURAS, LOGO APÓS A TOTAL OCUPAÇÃO DO PRÉDIO POR SEUS PROPRIETÁRIOS. ELAS SE ORIGINAM PORQUE, EM UM ESPAÇO CURTO DE TEMPO, HÁ UMA ELEVAÇÃO NA CARGA SOBRE AS VIGAS, LAJES E COLUNAS. OCORRE QUE A ESTRUTURA DO PRÉDIO ESTÁ "TRABALHANDO", E ATÉ A SUA ACOMODAÇÃO FINAL HAVERÁ O APARECIMENTO NORMAL DE FISSURAS E TRINCAS, SEM QUE ISSO VENHA A COMPROMETER A SEGURANÇA DA CONSTRUÇÃO.

5.2.6 - Mofo

Devido à umidade, sombra e calor, é possível o surgimento de mofo. O mofo é um vegetal microscópico que se encontra no ar, e que prolifera quando encontra os citados fatores, isto é, sombra e calor. Caso não seja possível manter o ambiente ventilado, combata o mofo logo que ele se manifeste com o uso de produtos recomendados.

5.3 - Contratos de manutenção

Sugerimos que o condomínio contrate a manutenção dos equipamentos com *empresas especializadas*, firmando os respectivos contratos.

5.4 - Chaves

Os compartimentos de uso comum devem ser mantidos trancados, permanecendo uma cópia das chaves em poder do zelador e outra em poder do síndico ou do subsíndico.

5.5 - Recomendações específicas

1 - Peça ao Síndico uma consulta às plantas técnicas: elétricas, hidráulicas, telefone, (as plantas também se encontram no CD fornecido junto com o Manual do Proprietário) antes de instalar qualquer equipamento elétrico ou hidráulico, esta consulta poderá lhe livrar de inconvenientes futuros.

2 - Os vasos sanitários dos banheiros, não devem servir de apoio mecânico, nem de escada, pois pode quebrar provocando inclusive danos físicos à pessoa que assim os tiver usando indevidamente.

3 - Manter os corredores e circulações sempre limpas, porem sem o uso de água corrente (lavagem), pois os pisos destas áreas não foram impermeabilizados. Quando da limpeza, utilizar apenas de pano molhado com sabão, água sanitária ou qualquer outro produto de limpeza.

5.6 - Observações gerais

Foi entregue a todos os proprietários juntamente ao Manual do Proprietário um CD com:

- Projeto completo de água (formato Auto-Cad e PDF)

- Projeto completo de esgoto (formato Auto-Cad e PDF)
- Projeto completo de Instalações especiais (formato Auto-Cad e PDF)
- Projeto completo de eletricidade (formato Auto-Cad e PDF)

No caso de haver a necessidade de consulta de algum dos projetos acima será necessária a utilização de programa específico (Auto CAD ou Acrobat Adobe), procure no CD a planta ou leve o CD em empresas que façam cópias diretamente do arquivo fornecido, pois a construtora não fornecerá plantas e/ou projetos técnicos e executivos a moradores ou profissionais indicados por estes.

5.7 - Instruções úteis

Para as ligações de luz e telefone, deve ser seguida a seguinte orientação:

- LUZ: dirija-se a **AMPLA** munido do contrato de promessa de compra e venda e de um documento de identidade.
- TELEFONE: solicite a **OI FIXO TELEMAR** a ligação do telefone. No seu imóvel já se encontram os pontos para a ligação do aparelho.

6 - ESPECIFICAÇÃO DE MATERIAIS E ACABAMENTOS

6.1 - Equipamentos

6.1.1 - Elevadores

Foram instalados dois elevadores da marca **ATLAS SCHINDLER**.

- Capacidade: 09 passageiros ou 675 kg.
- Velocidade: 1.75 metros/segundo.
- Paradas: 15 paradas - (-1 / 0 / 2 / 3 a14).
- Linha: *Shindler S300*
- Tecnologia: *VVVS (conversor de frequências variáveis)* tração elétrica s/ casa de máquinas
- Painéis: Digitais.

6.1.2 - Ensacador

Foi instalado um ensacador da marca **Engelift** Modelo VC1 com capacidade adequada, conforme a legislação.

6.1.3 - Bombas de recalque (Água Potável)

Foram instaladas bombas da marca *Mark Grundfus modelo CM 10.3(3x220)* em aço inox de 3,5 CV, Vazão de 62 mca x 10m³/h, saída 1 ¼" segundo projeto específico.

6.1.4 - Bombas de Águas Servida

Foram instaladas 02 (duas) bombas da marca *Dancor Submersível* de 0,5 CV, sucção 2", segundo projeto específico.

6.1.5 - Telefones

- **Externos:** salas- foi feita a distribuição de pontos de ligação de telefones externos na entrada das salas.
- **Internos:** foram executadas as tubulações secas e caixas necessárias para um sistema de telefonia interna do prédio, com central na portaria, e pontos na entrada de cada sala, nas garagens, PUC, elevadores e portaria.

6.1.6 - Portões de garagem

Foram instalados portões de acesso às garagens em alumínio com pintura eletrostática na cor branca, equipados com sistema de automação.

6.1.7 – Elevadores de Automóveis

Localizado no pavimento térreo, foram instalados 14 unidades e seu Manual de Uso esta em anexo.

6.1.8 – Paletts de Automóveis

Localizado no pavimento subsolo e PUC, foram instalados 8 unidades no Subsolo e 28 no PUC e seu Manual de Uso esta em anexo.

6.1.9 - Antena coletiva de televisão

Existe a previsão para a instalação de sistema de antena coletiva de televisão, com terminais nas entradas de cada unidade. O equipamento será instalado posteriormente, diretamente pelo condomínio.

6.1.10 – Sistema de recepção de televisão via cabo

Foi feito a instalação e o cabeamento para a recepção de televisão via cabo (canais pagos), com ponto nas salas. Para a recepção final deverá ser solicitado o acesso através de prestadora do serviço.

6.2 - Instalações

6.2.1 - Elétricas

Foram utilizados os seguintes materiais:

- **Fios e cabos:** *Condu spar / Nambei / Iguasul*
- **Disjuntores:** *Schneider / Siemens.*
- **Interruptores e tomadas:** *Siemens modelo Ilus.*

6.2.2 - Hidráulicas

Foram utilizados os seguintes materiais:

- **Tubos e conexões em PVC:** *Tigre.*
- **Tubos e conexões (água quente):** *Tigre Aquaterm.*

■ **Tubos e conexões em ferro galvanizado:** *Apolo.*

6.2.3 - Esgoto

Foram utilizados os seguintes materiais:

■ **Tubos e conexões em PVC:** marca *Tigre.*

6.2.4 - Ar condicionado

As salas estão preparadas para receber aparelhos individuais de ar condicionado, com previsão para a instalação na sala (tubulação para ar cond. Split de ¾" e 1") , contando para tal com instalação e tubulações de passagem adequadas. Sala 220 volts.

6.3 - Acessórios e descrições

6.3.1 - Equipamentos contra fogo

Todos os pavimentos são providos de mangueira boca e esguicho acondicionado em caixa, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros. Os acessos às escadas são feitos através de porta de material incombustível, em modelos aprovados.

6.3.2 - Ferragens para esquadrias

Foram utilizadas fechaduras da marca *IMAB* nas portas internas (linha Duna) e externas (linha Laos)

6.3.3 - Vidros

Externos:

- **Nos vidros das janelas (parte superior):** foram utilizados vidros lisos com 4mm de espessura na cor verde.
- **Nos vidros das janelas (parte inferior):** foram utilizados vidros laminados com 6mm de espessura na cor verde. .
- **Fachada:** foram utilizados vidros laminados de 8 e 10 mm na cor verde.
- **Lojas:** foram utilizados vidros temperados 10 mm incolor.

6.3.4 - Metais sanitários

Foram instalados metais da marca *Fabrimar*, cromados, das seguintes linhas:

- **Torneira dos banheiros.** Fabrimar linha *Digital line* (1190-CL.CR.CC)

6.3.5 - Louças sanitárias

Foram empregadas louças sanitárias da marca *Incepa*.

- **WC. Social** - *Incepa Thema* bacia c/ cx. Acoplada.

6.3.6 - Esquadrias de madeira - portas

Foram utilizadas portas semi-ocas marca *Sincol*, com acabamento em verniz, em dimensões adequadas aos vãos. Aduelas e alisares em laminados pintados com verniz.

6.3.7 - Esquadrias de alumínio

As esquadrias em alumínio foram executadas na cor Bronze, exceto os portões de entrada das garagens que foram executadas em branco.

6.4 - Acabamentos das partes privativas

6.4.1 - Pavimento tipo – Salas

6.4.1.1 - Sala

- **Piso**: em concreto sem acabamento
- **Rodapé**: Sem rodapé.
- **Paredes**: revestimento liso com massa corrida pintura PVA na cor Branco Neve.

- **Teto:** rebaixado em gesso, massa corrida, com pintura PVA na cor Branco Neve.

6.4.1.5 - Banheiros

- **Piso:** Cerâmica *White Plain Matte 30 x 30* da Portinari.
- **Paredes:** azulejo Portinari *White Plain Matte 20 x 30* fosco e pastilha marrom 5x10 Atlas
- **Teto:** rebaixado em gesso, massa corrida, com pintura PVA na cor Branco Neve.
- **Soleiras, peitoris:** granito Branco Marfim.

6.4.2 - Pavimento cobertura– Salas e Terraço

6.4.2.1 - Sala

- **Piso:** *Laje*
- **Rodapé:** Sem rodapé.
- **Paredes:** revestimento liso com massa corrida pintura PVA na cor Branco Neve.
- **Teto:** rebaixado em gesso, massa corrida, com pintura PVA na cor Branco Neve.
- **Soleiras, peitoris:** granito Branco Marfim.

6.4.2.2 - Terraço

- **Piso:** Porcelanato *45x45 Loft WH da Portinari*.
- **Rodapé:** Sem rodapé.
- **Paredes:** Pastilha Branca 5x5 cm Atlas
- **Soleiras, peitoris:** granito Branco Marfim.

6.5 - Acabamentos das partes comuns

6.5.1 - Escadas e antecâmara

- **Piso:** cimentado liso pintado com tinta para piso, na tonalidade Cinza.

- **Paredes**: revestimento texturizado acrílico na cor Branco Neve.
- **Teto**: revestimento com pintura PVA na cor Branco Neve.
- **Corrimãos**: foram feitos em ferro com pintura em esmalte na cor preto.

6.5.2 - Pavimento Subsolo

6.5.2.1 - Casas de bombas (águas servidas)

- **Piso**: Cimentado.
- **Paredes**: revestimento texturizado na cor branco neve.
- **Teto**: revestimento texturizado na cor branco neve.

6.5.2.2 - Hall social dos elevadores

- **Piso**: cimentado.
- **Paredes**: revestimento texturizado na cor branco neve.
- **Teto**: revestimento texturizado na cor branco neve.

6.5.2.3 – Casa de bomba de Recalque

- **Piso**: cerâmica 30 x30 *White Plan Matte* da Portinari.
- **Paredes**: revestimento texturizado na cor branco neve.
- **Teto**: revestimento texturizado na cor branco neve.

6.5.3 - Pavimento térreo

6.5.3.1 - Calçada

- **Piso**: cimentado, intertravado de cimento com faixas em piso táctil amarelo e granito bruto branco Corumbá.
- **Acesso às garagens**: piso intertravado de cimento.

6.5.3.2 - Portaria

- **Piso:** Porcelanato Crema Perla Polido 1,00 x 1,00 cm da Portinari
- **Parede:** Massa Acrílica e Pintura na cor SUVINIL A-203
- **Teto:** rebaixado em gesso, massa corrida com pintura PVA na cor Branco Neve.
- **Fechamento:** em vidro temperado 10mm incolor

6.5.3.3 – Vestiário Masculino / Feminino

- **Piso:** Porcelanato 45x45 Loft WH da Portinari.
- **Rodapé:** granito Branco Marfim.
- **Paredes:** pintura acrílica fosca marca Suvinil Construção Branco fosca.
- **Teto:** rebaixado em gesso, massa corrida com pintura PVA na cor Branco Neve.

6.5.3.4 – WC's Masculino e Feminino (Vestiários)

- **Piso:** Porcelanato 45x45 Loft WH da Portinari.
- **Paredes:** porcelanato 20x30 White Plain Matte da Portinari.
- **Teto:** rebaixado em gesso, massa corrida com pintura PVA na cor Branco Neve.
- **Soleira:** granito Branco Marfim

6.5.3.5 – Compartimento do compactador (Térreo)

- **Piso:** Porcelanato 45x45 Loft WH da Portinari.
- **Soleira:** granito Branco Marfim.
- **Paredes:** azulejo extra 15x15 cm da marca Cecrisa White Basic Lux e pastilha Vinho 5x5cm..
- **Teto:** rebaixado em gesso, massa corrida com pintura PVA na cor Branco Neve.

6.5.3.6 – WC's Masculino e Feminino (lojas)

- **Piso**: cerâmica extra 30x30 cm *White Plain Matte da Portinari*.
- **Paredes**: porcelanato 20x30 *White Plain Matte da Portinari*.
- **Teto**: rebaixado em gesso, massa corrida com pintura PVA na cor Branco Neve.
- **Soleira**: granito Branco Marfim.

6.5.3.7 – Lojas

- **Piso**: na laje.
- **Paredes**: alvenaria em blocos de concreto sem revestimento.
- **Teto**: sem revestimento.
- **Soleira**: granito Branco Siena.

6.5.4 - Garagens – subsolo, semi-enterrado, térreo e garagem elevada.

- **Piso**: cimentado.
- **Paredes**: Textura na cor branca neve, com faixa Acrílico nas cores amarela e preto.
- **Teto**: revestimento texturizado na cor branco neve.

6.5.5 - Pavimento tipo

6.5.5.1 - Circulação

- **Piso Hall**: Porcelanato 45x45 *Loft WH da Portinari*.
- **Rodapé**: granito Branco Marfim.
- **Paredes**: revestimento liso com pintura acrílica na cor *Branca Neve* marca *Suvinil* aplicada sobre massa corrida.
- **Teto**: rebaixado em gesso, massa corrida com pintura PVA na cor Branco Neve.

6.5.5.2 - Compartimento de lixo

- **Piso**: cerâmica Extra 30x30 da Portinari *White Plain Matte*.
- **Paredes**: azulejo extra 15x15cm da marca *Cecrisa* linha *White Basic Lux* até o teto e pastilha Marfim 5x5..

- **Teto:** rebaixado em gesso, massa corrida com pintura PVA na cor Branco Neve.

6.5.6 – PUC (Área de Lazer)

6.5.6.1 - Hall social e de serviço dos elevadores

- **Piso:** Porcelanato 60x60 *Crema Valença POL* da Portinari.
- **Rodapé:** Porcelanato *Crema Valença POL* da Portinari.
- **Paredes:** Massa corrida com pintura Acrílica F-103 da Suvinil
- **Teto:** rebaixado em gesso, massa corrida com pintura PVA na cor Branco Neve.

6.5.6.3 – Auditório

- **Piso:** Carpete linha Vegas, cor 103- Ginger.
- **Soleira:** granito branco siena.
- **Paredes:** Massa corrida com pintura Acrílica F-103 da Suvinil
- **Teto:** rebaixado em gesso, massa corrida com pintura PVA na cor Branco Neve.

6.5.6.8 – WC's Masculino e Feminino

- **Piso:** cerâmica Extra 30x30 da Portinari *White Plain Matte*.
- **Paredes:** porcelanato 20x30 *White Plain Matte* da Portinari.
- **Teto:** rebaixado em gesso, massa corrida com pintura PVA na cor Branco Neve.
- **Soleira e Banca:** granito Branco Marfim

6.5.6.10 – Sala de Ginástica (Fitness).

- **Piso:** Vinílico *Absolute Madero 684*, Tapeçaria Dutra
- **Rodapé:** madeira *MDF*
- **Paredes:** Massa corrida com pintura Acrílica F-103 da Suvinil
- **Teto:** rebaixado em gesso, massa corrida com pintura PVA na cor Branco Neve.

cor Branco Neve.

- **Soleira**: granito Branco Marfim.

6.5.7 – Telhado.

6.5.7.1 - Casa de máquinas dos elevadores

- **Piso**: cimentado com pintura cinza *Novacor*.
- **Paredes**: revestimento com pintura texturizado Branca.
- **Teto**: revestimento com pintura texturizado Branca.

6.5.7.2 - Barrilete

- **Piso**: cimentado liso.
- **Parede**: massa texturizado branca marca *IF*.
- **Teto**: revestimento com pintura texturizado Branca.

6.5.7.3 - Casa de bombas (incêndio)

- **Piso**: cerâmica extra 30x30 *White Plain Mate* da *Portinari*
- **Soleira e peitoris**: granito Branco Marfim.
- **Paredes**: azulejo extra 15 x 15 cm da marca *Cecrisa White basic Lux* e pastilha vinho 5x5cm.
- **Teto**: revestimento com pintura texturizado Branca.

6.6 - Fachadas principais

Foram executados em materiais nobres Os locais e materiais empregados são:

- **Janelas**: foram executadas em alumínio com pintura anodizada na cor Bronze.
- **Vidros**: as janelas foram feitas com vidro verde comum 4 mm (parte superior) e vidro verde laminado 6mm (parte inferior).

- **Paredes externas e empenas:** foram revestidos com pastilha 5,0 x 5,0 cm Branca (M-12516) da Atlas e detalhes de ACM na cor prata.
- **Térreo:** foram revestidos com pastilha 5,0 x 5,0 cm Branca (M-12516) e granito Branco Itaúna nas partes inferiores das paredes.
- **Piso Calçada:** placas de granito cinza Corumbá serrado bruto, piso intertravado 10x20 cm cor natural e piso tátil na cor amarela.
- **Portões das garagens:** foram feitos em alumínio com pintura eletrostática na cor *branca*.

7 - IDENTIFICAÇÕES DOS QDL'S (Quadro de Distribuição de Luz)

SALAS (coluna 01)

Nº DISJ.	Capacidade	DESCRIÇÃO
DISJ. 01	40 Amp Tri	GERAL 01
DISJ. 02	40 A Tetra	GERAL IDR 01
DISJ. 03	16 Amp	ILUMINAÇÃO SALA, BANHEIRO E TOMADA BANHEIRO.
DISJ. 04	16 Amp	TOMADA SALA
DISJ. 05	16 Amp Bi	SPLIT 1
DISJ. 06	16 Amp Bi	SPLIT 2
DISJ. 07	16 Amp Bi	SPLIT 3

SALAS (coluna 02 À 08e 1404, 1405 e 1408)

Nº DISJ.	Capacidade	DESCRIÇÃO
DISJ. 01	40 Amp Tri	GERAL 01
DISJ. 02	40 A Tetra	GERAL IDR 01
DISJ. 03	16 Amp	ILUMINAÇÃO SALA, BANHEIRO E TOMADA BANHEIRO.
DISJ. 04	16 Amp	TOMADA SALA
DISJ. 05	10 Amp Bi	SPLIT 1
DISJ. 06	10 Amp Bi	SPLIT 2

SALAS (1402, 1403, 1406 e 1407)

Nº DISJ.	Capacidade	DESCRIÇÃO
DISJ. 01	40 Amp Tri	GERAL 01
DISJ. 02	40 A Tetra	GERAL IDR 01
DISJ. 03	16 Amp	ILUMINAÇÃO SALA, TERRAÇO, BANHEIRO E TOMADA BANHEIRO
DISJ. 04	16 Amp	TOMADA SALA
DISJ. 05	16 Amp	PREVISÃO CHURRASQUEIRA
DISJ. 06	10 Amp Bi	SPLIT 1
DISJ. 07	10 Amp Bi	SPLIT 2
DISJ. 08	10 Amp Bi	SPLIT 3

PUC – QGD 01 (Quadro Geral de Distribuição) Área de Lazer:

Nº DISJ.	CAPACIDADE	DESCRIÇÃO
DISJ. 01	63 Amp Tri	GERAL
DISJ. 02	63 A Tetra	GERAL IDR
DISJ. 03	16 Amp	ILUMINAÇÃO DO CORREDOR, BANHEIROS, FITNESS E ÁREA EXTERNA
DISJ. 04	16 Amp	ILUMINAÇÃO AUDITÓRIO E SUBESTAÇÃO
DISJ. 05	20 Amp	TOMADAS DE FORÇA DO FITNESS
DISJ. 06	16 Amp	TOMADAS FITNESS, AUDITÓRIO E SUBESTAÇÃO
DISJ. 07	25 Amp	TOMADAS BANHEIROS
DISJ. 08	16 Amp	TOMADAS BAR
DISJ. 09	63 Amp Tri	GERAL DOS SPLITS
DISJ. 10	20 Amp Tri	SPLIT AUDITÓRIO
DISJ. 11	16 Amp Bi	SPLIT FITNESS
DISJ. 12	16 Amp Tri	SPLIT PORTARIA K7
DISJ. 13	16 Amp Bi	SPLIT HALL PUC
DISJ. 14	16 Amp Bi	SPLIT PAREDE PORTARIA

TELHADO:

Nº DISJ.	CAPACIDADE	DESCRIÇÃO
DISJ. 01	20 Amp	VAGO
DISJ. 02	25 Amp Bi	GERAL
DISJ. 03	25 A Tetra	GERAL - IDR
DISJ. 04	20 Amp	ILUMINAÇÃO BARRILHETE, CIRCULAÇÃO, CASA DE MÁQUINAS E CASA BOMBA INCÊNDIO.
DISJ. 05	16 Amp	TOMADAS ÁREA EXTERNA
DISJ. 06	25 Amp Bi	TOMADAS DO POÇO DO ELEVADOR E CASA DE MÁQUINAS
DISJ. 07	16 Amp Bi	ILUMINAÇÃO POÇO DO ELEVADOR

TÉRREO – QGD 01:

Nº DISJ.	CAPACIDADE	DESCRIÇÃO
DISJ. 01	63 Amp Tri	GERAL
DISJ. 02	63 A Tetra	GERAL IDR
DISJ. 03	16 Amp	ILUMINAÇÃO SUBSOLO
DISJ. 04	20 Amp	ILUMINAÇÃO SUBSOLO
DISJ. 05	16 Amp	ILUMINAÇÃO TÉRREO
DISJ. 06	16 Amp	TOMADAS BANHEIRO TÉRREO
DISJ. 07	16 Amp	ILUMINAÇÃO GARAGEM PUC
DISJ. 08	10 Amp	ILUMINAÇÃO GARAGEM PUC
DISJ. 09	32 Amp Bi	CHUVEIRO BANHEIRO TÉRREO
DISJ. 10	32 Amp Bi	CHUVEIRO BANHEIRO TÉRREO
DISJ. 11	20 Amp	VAGO
DISJ. 12	16 Amp	ILUMINAÇÃO CORREDOR
DISJ. 13	16 Amp	TOMADAS DO REBATEDOR DE SINAL (INTERNET) PAVIMENTO TIPO
DISJ. 14	16 Amp	TOMADAS CORREDOR TIPO
DISJ. 15	16 Amp	ILUMINAÇÃO CORREDOR TIPO
DISJ. 16	16 Amp	ILUMINAÇÃO E TOMADAS GARAGEM PUC

TÉRREO – QGD 02 (Gerador)

Nº DISJ.	CAPACIDADE	DESCRIÇÃO
DISJ. 01	40 Amp Tri	GERAL
DISJ. 02	40 A Tetra	GERAL IDR
DISJ. 03	10 Amp	ILUMINAÇÃO PORTARIA
DISJ. 04	10 Amp	ILUMINAÇÃO BANH. TÉRREO, COMPACTADOR DE LIXO
DISJ. 05	16 Amp	TOMADAS RECEPÇÃO
DISJ. 06	10 Amp	ILUMINAÇÃO PORTARIA
DISJ. 07	16 Amp	TOMADAS TÉRREO
DISJ. 08	20 Amp	ILUMINAÇÃO FACHADA
DISJ. 09	20 Amp	ILUMINAÇÃO FACHADA
DISJ. 10	20 Amp	VAGO
DISJ. 11	20 Amp	VAGO
DISJ. 12	20 Amp	VAGO
DISJ. 13	10 Amp	CORTINA DE AR
DISJ. 14	10 Amp	ILUMINAÇÃO ESCADA
DISJ. 15	16 Amp	VAGO
DISJ. 16	16 Amp	SINALEIRA PARA-RAIO
DISJ. 17	16 Amp	ILUMINAÇÃO VIGIA
DISJ. 18	16 Amp	TOMADAS ESCADA
DISJ. 19	25 Amp Bi	PORTÃO GARAGEM PUC
DISJ. 20	10 Amp Bi	PORTÃO GARAGEM SUBSOLO
DISJ. 21	10 Amp Bi	PORTÃO GARAGEM TÉRREO
DISJ. 22	20 Amp	BATERIAIS NOBREAK

LOJAS

Nº DISJ.	Capacidade	DESCRIÇÃO
DISJ. 01	63 Amp Tri	GERAL 01
DISJ. 02	63 A Tetra	GERAL IDR 01
DISJ. 03	16 Amp	ILUMINAÇÃO E TOMADAS DOS BANHEIROS
DISJ. 04	16 Amp	PREVISÃO LETREIROS

8 - PRINCIPAIS FORNECEDORES E TÉCNICOS

* **A LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, atesta ser de boa qualidade o trabalho dos profissionais abaixo relacionados. Atesta também que sempre que utilizou algum serviço prestado por um destes profissionais, ele foi executado de forma correta, dentro do contratado. Contudo ressalta que a responsabilidade por algum serviço que venha a ser acertado entre proprietários das salas com qualquer um dos profissionais abaixo é unicamente das partes, não podendo portando ser imputado a LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., qualquer ônus por algum serviço não realizado a contento.

Arquitetura

Projeto executivo da arquitetura: **SOMOS ARQUITETURA**

Arquiteta: Luciana Pinheiro

Tel.: 2717-3783

Bombas

Fornecimento: **FILTRA BEM SISTEMAS**

Responsável: Luiz Sergio

Tel.: 98621.0043 / 2609.8901

Cabeamento de internet

Fornecedor: **TECNO-UP**

Responsável: Paulo Miranda

Tel.: 99727-2358 ou 99802-2878

Consultoria de Elevadores

DONATO CONSULTORIA TÉCNICA DE ELEVADORES

Responsável: **Ângelo Donato**

Tel.: 2215.6151 / 7899.8493

Contratos e acessória jurídica

Advogado da LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA:

DR. MELHIN NAMEN CHALHUB

Tel.: 2621-2591 / 2621.0574

Decoração de Portaria e PUC (Salão de Festas e Sala Mix)

Projeto e execução – **LENORA**

Arquiteta: Lenora Barreda.

Tel.: 98207-8660

Equipamentos de Ginastica

Fornecedor: **Oficina da Forma**

Responsável: Luiza - oficina da forma

21 2609 9517 / 2609 2927 www.oficinadaforma.com.br

Elevadores

Fabricação e Instalação: **ATLAS SCHINDLER**

Responsável: Mauro Branco (vendedor)

Escritório Niterói – 2621.1682

Empreiteiras

Fornecimento de mão de obra de pedreiro, ladrilheiros, etc.:

J.J. EMPREITEIRA

Responsável: Felipe

Tel.: 99966.1587 / 2620.4601

GRANITEC – CCR Mármore e Granitos Ltda.

Responsável: Henrique / Élson

Tel.: 2628-8791 / 3638.0886

Ensacador de lixo

Fabricação: **ENGELIFT**

Responsável: André 97856-0460 / 2628.7208 / 3086.6084

Esquadrias de alumínio

Confecção e instalação de janelas, portas e Basculantes em alumínio:

SERRALHERIA SUPLEMA DE ITABORAI LTDA

Responsável: Severino

Tel.: (21) 2635-2855

Extintores

Fornecimento: **POLIPOSITION LTDA**

Vendedor: Parobé

Tel.: 2604.9560 / 3713.4156

Ferragens - fechaduras e dobradiças

Fornecimento e Assistência Técnica: **CASA DAS FECHADURAS**

Vendedor: Valtair

Tel.: 2713.6161 / 3527.3000

Iluminação

Fornecimento de luminária e projeto luminotécnico: **BARSOTTI**

ILUMINAÇÃO

Responsável: Frederico Tarré

Tel.: 2501-5971

Impermeabilização

Impermeabilização com manta asfáltica: **W. HOOD**

Engenheiro: Augusto

Tel.: 3629.9001

Instalação elétrica e hidrosanitária

Execução de toda a instalação elétrica e hidráulica (mão de obra):

EMPREITEIRA INSTALINE LTDA

Responsável: Joselito Cabral

Tel.: 99933.9263 / 99187.7712

Marcenaria Armários Planejados

Fornecedor: Itauba

Responsável: Aílton

Tel.: 98667-1343

Mármore e granitos

Fornecimento e colocação: **GRANITEC CCR Mármore e Granitos**

Ltda

Responsável: Élson ou Henrique
Tel.: 2628-8791 / 3638.0886

Metais e louças

FABRIMAR

Técnico: Roger
Tel.: 2463.2651 / 99452.4942

INCEPA

Técnico: Nelson
Tel.: 98162.9916 / 2570.4413

Pintura

Mão de obra de pintura: **HÉRCULES PINTURAS E REFORMAS**
Responsável: Sílvio Pimenta
Tel.: 97418-0601

Portas

Fornecedor: **SINCOL**
Responsável: Roberto
Tel.: 2463.1414 / 3353.1053
Instalação: **Flavio**
Tel. 99235-0144

Rebaixo de Gesso

Mão de obra e fornecimento: **BOA VIAGEM GESSO**
Responsável: Alcino
Tel.: 98636-8941

Fornecimento de Pisos. Azulejos e Pastilhas

CECRISA PORTINARI

Técnico: Mônica Tel.: 98132-2029 / 2620.4914

ATLAS

Vendedor: Jorge Maia Tel.: 97898.3592 / 2577.3316

Programação visual

Projetos e execução: **A.L. SOUTO DESIGN**

Responsável: Ângela Souto
Tel.: 2714-8395 e 99145-4460

Projetos de instalações elétricas e hidráulicas

Projetos originais das instalações (elétricas, hidráulicas, esgoto, telefone, televisão):

ARS PROJETOS DE ENGENHARIA.

Responsável: Alexandre
Tel.: 3602-4483

Projeto de segurança - incêndio

Projeto e instalação de tubulação de segurança contra incêndio:

POLIPOSITION

Responsável: Zairo Parobé
Tel.: 99999-8596 / 2604.9560 / 3713.4156

Projetos estruturais

Projetos originais da infraestrutura e supra estrutura

Engenheiro calculista: **MAYRA PERLINGEIRO**

Tel.: 98803-1123

Telefonia / interfone / cabeamento de TV

Execução e instalação: **ELETRIFONE**

Responsável: Fernando
Tel.: 2609-9721 / 97837-7364

Vendas

Negociação das unidades: **PATRIMÓVEL**

Responsável: Paulo Nossar
Tel.: 2716-9300 / 99983-3447

Vidro

Fornecimento e colocação: **TÉCNA VIDROS**

Responsável: Gilmar
Tel.: 2603-8898

9 - TERMOS DE RECEBIMENTO DE CHAVES E DE PROJETOS - (VIA CLIENTE)

_____, Proprietário do Sala _____ do **EDIFÍCIO STADIUM OFFICES**, situado na Rua Lopes Trovão 318 em Icaraí - Niterói, declara expressamente que, nesta data, recebeu para utilização, sua unidade, de acordo com as condições acertadas no contrato de compra e venda firmado com a **LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, em perfeitas condições de ocupação, tendo efetuado vistoria em que constatou que todas as instalações estão em perfeito funcionamento, bem como não apresentam nenhum vício ou defeito aparente.

Declaro também estar ciente de que, a partir desta data, passam a contar com as garantias que lhes são asseguradas pelo *Código de Defesa do Consumidor*, fixando-se em 90 (noventa) dias as responsabilidades do construtor quanto aos vícios aparentes de fácil constatação.

Declara ainda que está de pleno acordo em que, a partir da data de instalação do condomínio, todas as despesas de manutenção e administração - tais como as relativas à vigilância, água, limpeza, energia, manutenção de máquinas, bombas e equipamentos e das partes de uso comuns e as relativas à pessoal necessário e administração, inclusive os encargos sociais daí decorrentes - serão rateadas proporcionalmente entre os titulares das unidades, tudo na forma como trata a *Promessa de Compra e Venda* da unidade, e, observando-se as disposições específicas sobre o assunto constante da convenção de condomínio. Iguais responsabilidades são assumidas com relação ao IPTU e demais impostos e taxas que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel.

CONCORDA QUE, PARA PREVENIR QUAISQUER DÚVIDAS OU CONTROVÉRSIAS, QUE TODAS AS COMUNICAÇÕES COM A CONSTRUTORA DEVERÃO SER SEMPRE FEITAS POR ESCRITO, ATRAVÉS DE "PEDIDO DE REPARO", QUE DEVERÁ SER PREENCHIDO NA SEDE DA CONSTRUTORA, EM FORMULÁRIO APROPRIADO E FORNECIDO PELA CONSTRUTORA, OU ATRAVEZ DO FORMULARIO DISPONIVEL NO SITE DA EMPRESA, OBRIGANDO-SE A FORMULÁ-LO SOMENTE POR ESTES MEIOS.

IMPORTANTE: NÃO SERÃO LEVADOS EM CONSIDERAÇÃO PEDIDOS PARA VISTORIA E REPAROS FEITOS VERBALMENTE, POR TELEFONE, CARTA, ENFIM, QUALQUER OUTRO MEIO QUE NÃO O PREENCHIMENTO DO "PEDIDO DE REPARO" DISPONÍVEL NA SEDE E OU NO SITE DA LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.

Declara também expressamente que, nesta data, recebeu juntamente com o MANUAL DO PROPRIETÁRIO, um COMPACT DISC – CD – onde constam todos os projetos de arquitetura, instalações elétrica, instalações hidráulicas, instalações sanitárias e instalações especiais (telefones, internet, corpo de bombeiros, etc.) do Ed. Stadium Offices.

Os projetos estão em formato digital e para a sua visualização é necessário a utilização de um computador. Caso haja uma necessidade de cópias impressas, o Compact Disc – CD – deverá ser levado a uma central de plotagem para que se proceda a impressão da planta desejada.

Em consequência do recebimento de sua unidade, dá ampla, geral, e irrevogável quitação á construtora.

Niterói, ____ de _____ ____ de 2014.

Ass. LRM Projetos e Construções Ltda.

9 - TERMOS DE RECEBIMENTO DE CHAVES E DE PROJETOS – (VIA LRM)

_____ Proprietário do Sala _____ do **EDIFÍCIO STADIUM OFFICES**, situado na Rua Lopes Trovão 318 em Icaraí - Niterói, declara expressamente que, nesta data, recebeu para utilização, sua unidade, de acordo com as condições acertadas no contrato de compra e venda firmado com a **LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, em perfeitas condições de ocupação, tendo efetuado vistoria em que constatou que todas as instalações estão em perfeito funcionamento, bem como não apresentam nenhum vício ou defeito aparente.

Declara também estar ciente de que, a partir desta data, passam a contar com as garantias que lhes são asseguradas pelo *Código de Defesa do Consumidor*, fixando-se em 90 (noventa) dias as responsabilidades do construtor quanto aos vícios aparentes de fácil constatação.

Declara ainda que está de pleno acordo em que, a partir da data de instalação do condomínio, todas as despesas de manutenção e administração - tais como as relativas à vigilância, água, limpeza, energia, manutenção de máquinas, bombas e equipamentos e das partes de uso comuns e as relativas a pessoal necessário e administração, inclusive os encargos sociais daí decorrentes - serão rateadas proporcionalmente entre os titulares das unidades, tudo na forma como trata a *Promessa de Compra e Venda* da unidade, e, observando-se as disposições específicas sobre o assunto constantes da convenção de condomínio. Iguais responsabilidades são assumidos com relação ao IPTU e demais impostos e taxas que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel.

CONCORDA QUE, PARA PREVENIR QUAISQUER DÚVIDAS OU CONTROVÉRSIAS, QUE TODAS AS COMUNICAÇÕES COM A CONSTRUTORA DEVERÃO SER SEMPRE FEITAS POR ESCRITO, ATRAVÉS DE "PEDIDO DE REPARO", QUE DEVERÁ SER PREENCHIDO NA SEDE DA CONSTRUTORA, EM FORMULÁRIO APROPRIADO E FORNECIDO PELA CONSTRUTORA, OU ATRAVEZ DO FORMULARIO DISPONIVEL NO SITE DA EMPRESA, OBRIGANDO-SE A FORMULÁ-LO SOMENTE POR ESTES MEIOS.

IMPORTANTE: NÃO SERÃO LEVADOS EM CONSIDERAÇÃO PEDIDOS PARA VISTORIA E REPAROS FEITOS VERBALMENTE, POR TELEFONE, CARTA, ENFIM, QUALQUER OUTRO MEIO QUE NÃO O PREENCHIMENTO DO "PEDIDO DE REPARO" DISPONÍVEL NA SEDE E OU NO SITE DA LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.

Declara também expressamente que, nesta data, recebeu juntamente com o MANUAL DO PROPRIETÁRIO, um COMPACT DISC – CD – onde constam todos os projetos de arquitetura, instalações elétrica, instalações hidráulicas, instalações sanitárias e instalações especiais (telefones, internet, corpo de bombeiros, etc.) do Ed. Stadium Offices.

Os projetos estão em formato digital e para a sua visualização é necessário a utilização de um computador. Caso haja uma necessidade de cópias impressas, o Compact Disc – CD – deverá ser levado a uma central de plotagem para que se proceda à impressão da planta desejada. Novas cópias do CD deverão ser solicitadas pelo site ou diretamente na sede da construtora.

Em consequência do recebimento de sua unidade, dá ampla, geral, e irrevogável quitação á construtora.

Niterói, ____ de _____ ____ de 2013.

Ass. PROPRIETÁRIO

10 - PRINCIPAIS CUIDADOS E ESCLARECIMENTOS SOBRE O SEU IMÓVEL – (Via Cliente)

A LRM – PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., elencou aqui as **principais** observações e cuidados que devem ser observados sobre o uso do seu imóvel, ressaltando que **não são os únicos, necessitando que V.Sa. leia atentamente todo o Manual do Proprietário** que está sendo entregue nesta data pois ele visa orientá-lo na utilização e manutenção do seu imóvel, permitindo um melhor aproveitamento e prorrogação da sua vida útil.

- 1) Verifique no Manual do Proprietário o que poderá acarretar a **perda da garantia** do seu imóvel.
- 2) Verifique no Manual do Proprietário os produtos que não podem ser utilizados na **limpeza do imóvel**.
- 3) Verifique no Manual do Proprietário os **prazos de garantias**, que foram feitos obedecendo ao princípio da razoabilidade.
- 4) Antes de fazer qualquer **modificação** no seu imóvel ou colocação de acessórios (armários, prateleiras, quadros, cortinas, etc.) consulte o projeto de estrutura e instalações que foram entregues junto com o Manual do Proprietário.
- 5) Ao fazer uma **instalação elétrica ou hidráulica**, faça execução com técnico especializado.
- 6) Muito cuidado ao contratar a **instalação de rede de proteção, grades, toldos, janelas de área de serviço e caixas protetoras de ar condicionado!** As furações devem ser feitas em lugar adequado e com vedação e tratamento dos orifícios de furação, sob pena de atingir camada impermeabilizada ou que poderá causar infiltrações na fachada do prédio e perda de garantia.
- 7) As bancas de granito são apoiadas em **mãos-francesas ou cantoneiras** que **não poderão ser retiradas (nem parcialmente)** para colocação de armários embutidos. Não retire os **sifões e ligações flexíveis de pias de cozinha ou lavatórios de banheiro**.
- 8) Nas áreas privativas apenas os boxes dos banheiros são impermeabilizados. Portanto, **não encharque com água as áreas sem impermeabilização como os pisos** (cozinha, banheiro, varanda, e os demais cômodos). Poderá causar infiltração nas unidades vizinhas.
- 9) Não modifique e nem perfure as **áreas impermeabilizadas**.
- 10) Não jogue **água fervendo nas pias e tanques**.
- 11) Não lance **resíduos sólidos ou gorduras** nos lavatórios e tanques ou use produtos à base de ácidos ou soda cáustica.

- 12) Faça a **manutenção** de ralos secos em boxes, varandas e área de serviço mensalmente e sifões de pia e lavatórios e ralos sifonados localizados nos pisos dos banheiros a cada 06(seis) meses.
- 13) Revise os **rejuntamentos** dos pisos e paredes dos boxes a cada 03(três) meses e os demais, inclusive peças de mármore e granito a cada 06(seis) meses.
- 14) Semestralmente faça uma revisão de **rejuntamento das peças sanitárias**.
- 15) Anualmente **revise as borrachas de vedação de janelas e portas de correr**.
- 16) A cada 06(seis) meses faça **uma revisão nas peças de alumínio**.
- 17) Com o tempo a **pintura** escurece um pouco devido à constante exposição à luz natural e à poluição. Recomenda-se uma pintura geral a cada ano.
- 18) Mantenha os **cômodos ventilados** para evitar o surgimento de mofo.
- 19) Em dias de chuva as **janelas devem ser fechadas** a fim de evitar infiltrações.
- 20) Nenhuma edificação está imune ao ataque de **cupins**. Providencie uma descupinização a cada 6 (seis) meses.

Agradecemos desde já a preferência e colocamo-nos à disposição para qualquer outro esclarecimento.

Niterói, ____ de _____ de 2014.

LRM – PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA

Ciente: _____

Stadium Offices - Sala _____

10 - PRINCIPAIS CUIDADOS E ESCLARECIMENTOS SOBRE O SEU IMÓVEL – (Via LRM)

A LRM – PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., elencou aqui as **principais** observações e cuidados que devem ser observados sobre o uso do seu imóvel, ressaltando que **não são os únicos, necessitando que V.Sa. leia atentamente todo o Manual do Proprietário** que está sendo entregue nesta data pois ele visa orientá-lo na utilização e manutenção do seu imóvel, permitindo um melhor aproveitamento e prorrogação da sua vida útil.

- 1) Verifique no Manual do Proprietário o que poderá acarretar a **perda da garantia** do seu imóvel.
- 2) Verifique no Manual do Proprietário os produtos que não podem ser utilizados na **limpeza do imóvel**.
- 3) Verifique no Manual do Proprietário os **prazos de garantias**, que foram feitos obedecendo ao princípio da razoabilidade.
- 4) Antes de fazer qualquer **modificação** no seu imóvel ou colocação de acessórios (armários, prateleiras, quadros, cortinas, etc.) consulte o projeto de estrutura e instalações que foram entregues junto com o Manual do Proprietário.
- 5) Ao fazer uma **instalação elétrica ou hidráulica**, faça execução com técnico especializado.
- 6) Muito cuidado ao contratar a **instalação de rede de proteção, grades, toldos, janelas de área de serviço e caixas protetoras de ar condicionado!** As furações devem ser feitas em lugar adequado e com vedação e tratamento dos orifícios de furação, sob pena de atingir camada impermeabilizada ou que poderá causar infiltrações na fachada do prédio e perda de garantia.
- 7) As bancas de granito são apoiadas em **mãos-francesas ou cantoneiras** que **não poderão ser retiradas (nem parcialmente)** para colocação de armários embutidos. Não retire os **sifões e ligações flexíveis de pias de cozinha ou lavatórios de banheiro**.
- 8) Nas áreas privativas apenas os boxes dos banheiros são impermeabilizados. Portanto, **não encharque com água as áreas sem impermeabilização como os pisos** (cozinha, banheiro, varanda, e os demais cômodos). Poderá causar infiltração nas unidades vizinhas.
- 9) Não modifique e nem perfure as **áreas impermeabilizadas**.
- 10) Não jogue **água fervendo nas pias e tanques**.
- 11) Não lance **resíduos sólidos ou gorduras** nos lavatórios e tanques ou use produtos à base de ácidos ou soda cáustica.

- 12) Faça a **manutenção** de ralos secos em boxes, varandas e área de serviço mensalmente e sifões de pia e lavatórios e ralos sifonados localizados nos pisos dos banheiros a cada 06(seis) meses.
- 13) Revise os **rejuntamentos** dos pisos e paredes dos boxes a cada 03(três) meses e os demais, inclusive peças de mármore e granito a cada 06(seis) meses.
- 14) Semestralmente faça uma revisão de **rejuntamento das peças sanitárias**.
- 15) Anualmente **revise as borrachas de vedação de janelas e portas de correr**.
- 16) A cada 06(seis) meses faça **uma revisão nas peças de alumínio**.
- 17) Com o tempo a **pintura** escurece um pouco devido à constante exposição à luz natural e à poluição. Recomenda-se uma pintura geral a cada ano.
- 18) Mantenha os **cômodos ventilados** para evitar o surgimento de mofo.
- 19) Em dias de chuva as **janelas devem ser fechadas** a fim de evitar infiltrações.
- 20) Nenhuma edificação está imune ao ataque de **cupins**. Providencie uma descupinização a cada 6 (seis) meses.

Agradecemos desde já a preferência e colocamo-nos à disposição para qualquer outro esclarecimento.

Niterói, ____ de _____ de 2014.

LRM – PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA

Ciente: _____

Stadium Offices - Sala _____