



Manual do Proprietário

Parque Verde Condomínio Clube

Blocos: Jaqueira, Veneza, Descobrimento

Av. Dr. Belmínio Correia, nº4115, Alberto Maia, Camaragibe - PE, Brasil

APRESENTAÇÃO

Sr. Proprietário,

Gostaríamos, em primeiro lugar, de parabenizá-lo e também agradecer pela preferência. Você adquiriu um imóvel com alto padrão de acabamento e a qualidade LIRA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Este manual visa, com as informações técnicas contidas escritas em linguagem acessível, orientar e facilitar o uso e a manutenção do seu imóvel. Na categoria de proprietário, cabe a você zelar para que tenham por muitos e muitos anos um imóvel com todas as condições de uso e satisfação. Isto vale tanto para a sua parte privativa como para as partes comuns da edificação. A conservação do imóvel depende do seu uso adequado. Portanto, é muito importante que você leia com atenção este manual e conserve-o sempre à mão para eventuais consultas.

O uso e/ou manutenção inadequados da edificação e de seus componentes podem acarretar, além de despesas extras, a perda de suas características originais e a conseqüente perda de garantia. Deve ficar claro, portanto, que o processo de produção de edificações é constituído de três etapas: projetos, execução em canteiro e, diretamente relacionados com os seus objetivos, as etapas posteriores, ou seja, operação, uso e manutenção, que assumem a partir de agora, importância fundamental. Desta forma, este manual é de grande utilidade para os que estão diretamente interessados em que as características originais de edificação tenham durabilidade.

A elaboração deste Manual faz parte do Programa da Qualidade da LIRA EMPREENDIMENTOS e busca atingir os objetivos definidos na Política da Qualidade da empresa, que são:

**“CONSTRUIR COM QUALIDADE ATRAVÉS DA
MELHORIA CONTINUA DOS PROCESSOS, BUSCANDO A
SATISFAÇÃO DO CLIENTE.”**

Nesse Programa, a LIRA EMPREENDIMENTOS tem atuado desde a fase de projeto do empreendimento até a fase de pós-ocupação, adotando princípios de racionalização de processos, critérios de avaliação de fornecedores e nível de satisfação dos usuários dos apartamentos.

A leitura atenta e integral deste Manual é imprescindível, tanto pelo proprietário como por todos os usuários do imóvel.

A empresa responsável pela construção, LIRA EMPREENDIMENTOS LTDA, está localizada na Avenida Herculano Bandeira, nº 749 – Empresarial Monte Castelo, 6º andar - sala 602. É inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes sob o número 04034359/0001-30 e Inscrição Estadual 0340263-04, tendo como seu responsável técnico o engenheiro civil, Stélio de Barros Lira, CREA 60.61/D/PE.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	2	2.13 PINTURA	27
Sumário	3	3 INFORMAÇÕES ÚTEIS	28
1. CONHECENDO O IMÓVEL	4	3.1 PORTÕES AUTOMÁTICOS	28
1.1 Responsabilidades do Proprietário	4	3.2 EQUIPAMENTOS COLETIVOS DO CONDOMINIO	28
1.2 Responsabilidade do Síndico.....	4	3.3 ILUMINAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS....	28
1.3 Descrição do Imóvel.....	5	3.4 ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA.....	28
1.4 Quadro de Cargas	8	3.5 SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	29
1.4.1 Quadro De Carga Dos Apartamentos	8	3.6 ATENDIMENTO DO CLIENTE E ASSISTÊNCIA TÉCNICA	29
1.4.2 Quadro de Carga Área Externa ..	10	4. GARANTIAS	31
1.5 DOCUMENTOS DE OBRA.....	12	5. ANEXOS	33
1.6 LISTAGEM DE FORNECEDORES.....	12		
1.7 LIGAÇÃO ÀS REDES DE ABASTECIMENTO	13		
1.8 SERVIÇO DE ADAPTAÇÃO E DECORAÇÃO NO IMÓVEL	13		
2 CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO	15		
2.1 ESTRUTURA	15		
2.2 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS.....	16		
2.3 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	18		
2.4 TELEFONE, INTERFONE E ANTENA COLETIVA	21		
2.5 REVESTIMENTOS CERÂMICOS INTERNOS	21		
2.6 ESQUADRIA DE ALUMÍNIO.....	21		
2.7 PISCINA	22		
2.8 PORTA DE MADEIRA.....	23		
2.9 FORRO DE GESSO.....	24		
2.10 IMPERMEABILIZAÇÕES E VEDAÇÕES	24		
2.11 EXAUSTÃO MECÂNICA	25		
2.12 ELEVADORES.....	25		

1. CONHECENDO O IMÓVEL

1.1 RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO

A partir do recebimento das chaves se iniciam as responsabilidades do proprietário, relacionadas à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do apartamento.

É importante que o proprietário repasse as informações contidas neste manual aos demais usuários do imóvel.

A conservação das partes comuns do edifício também faz parte das responsabilidades dos moradores. O regulamento interno do condomínio discrimina atividades necessárias para essa manutenção, assim como as orientações para rateio de seus custos, além disso, é muito importante a participação individual de cada morador na conservação e uso adequado, não danificando qualquer parte das áreas comuns ou equipamentos coletivos.

As normas estabelecidas na convenção do condomínio e no regulamento interno devem ser cumpridas por todos os moradores do edifício, independente de ser o proprietário ou apenas um usuário do apartamento. Faz parte ainda, das obrigações de cada um dos usuários do edifício a aplicação e o fomento das regras de boa vizinhança.

É responsabilidade do proprietário contratar empresas ou profissional legalmente habilitado para execução de manutenção preventiva e inspeções. Caso necessite de algum reparo na unidade, o proprietário só deve solicitar o reparo à assistência técnica da construtora, caso esteja dentro dos prazos de garantia e realizadas todas as manutenções e inspeções previstas neste manual, quando verificada a existência de vícios ocultos ou aparentes dos serviços, respeitando os prazos legais para reclamação.

1.2 RESPONSABILIDADE DO SINDICO

Supervisionar as atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio.

Orientar e supervisionar a Administradora no sentido de providenciar as cobranças, pagamentos de prestação de contas, compras, controle de empregados, seguros, etc.

Contratos de manutenção firmados durante a construção e que serão usufruídos e deverão ser arcados pelo Condomínio de Utilização do Edifício.

Manter o Arquivo do Síndico sempre completo e em condições de consulta, assim como repassá-lo ao seu sucessor. A seguir apresenta-se a documentação que compõem este arquivo.

O Síndico também é responsável direto por algumas ações em relação à segurança, tais como:

- ✓ Não permitir que o zelador feche o registro geral da coluna de incêndio. A responsabilidade pessoal será do Síndico pelo não funcionamento do sistema de proteção;
- ✓ Verificar o estado das mangueiras de incêndio mensalmente, pois estragam-se com facilidade ao receberem umidade; para tanto após o seu uso devem ser esticadas e secas antes de retornarem a respectiva caixa de hidrante;
- ✓ Não permitir que leigos mexam nas instalações dos elevadores, pois será responsabilizado por qualquer acidente.

O LOCATÁRIO PERANTE O CONDOMÍNIO

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

1.3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O sistema construtivo adotado para a construção do edifício consistiu basicamente em estrutura de concreto armado, em pilares, vigas e laje tipo cabacinha e maciça, e alvenaria de vedação em blocos cerâmicos, não sendo permitida a retirada total ou parcial dos elementos estruturais (lajes, vigas e pilares)

Sempre que for fazer algum conserto, reparo ou substituição de equipamentos além de pintura dos ambientes, consulte a tabela com a relação dos principais fornecedores de materiais, para se informar dos acabamentos usados, seus códigos e fornecedores.

Projeto de instalações elétricas: No que se referem às cargas elétricas previstas, cada apartamento dispõe dos circuitos necessários conforme item 1.4.

1.3.1 Característica Do Empreendimento

A obra **PARQUE VERDE CONDOMINIO CLUBE**, situado à Avenida Belmínio Correia – 4115, bairro de Alberto Maia, município de Camaragibe, possui 7 blocos com 8 apartamentos em cada pavimento, sendo 01 pavimento térreo e 07 pavimentos tipo resultando em 448 unidades habitacionais, coberta, salão de festa 01 e 02, guarita e

lixerías. A área total de construção da edificação conforme memorial de incorporação registrado no registro geral de imóvel de Camaragibe sob o número °4115 é de 24.345,12 m².

A área privativa correspondente está dividida em:

Bloco 01 - Parque da Jaqueira; Bloco 02 - Parque Veneza; Bloco 03- Parque do Descobrimento; Bloco 04 - Parque 13 Maio; Bloco -05 -Parque Tijuca; Bloco 06 – Parque Camaragibe;Bloco 07 - Parque da Amazonas.

Os Blocos 13 de Maio, Tijuca e Amazonas, compreendem um pavimento térreo, pavimento tipo, hall social, elevador e escada. O pavimento coberta compreende caixas d'água, coberta e calhas impermeabilizadas. Os apartamentos tipo de desinência 01 ao 108, 201 ao 208, 301 ao 308, 401 ao 408, 501 ao 508, 601 ao 608, 701 ao 708, serão compostos por sala de dois ambientes (estar/jantar), circulação, dois quartos sociais, um WC social, cozinha e área de serviço.

Os Blocos Jaqueira, Veneza, Descobrimento e Camaragibe, compreendem um pavimento térreo, pavimento tipo, hall social, elevador e escada. O pavimento coberta compreende caixas d'água, coberta e calhas impermeabilizadas. Os apartamentos tipo de desinência 01 ao 108, 201 ao 208, 301 ao 308, 401 ao 408, 501 ao 508, 601 ao 608, 701 ao 708, serão compostos por sala de dois ambientes (estar/jantar), circulação, dois quartos sociais, um WC social, cozinha e área de serviço; Os apartamentos tipo de desinência 06, 07, 106, 107, 206, 207, 306, 307, 406, 407, 506, 507, 606, 607, 706 e 707, serão compostos por sala de dois ambientes (estar/jantar), circulação, dois quartos sociais, um quarto suíte, um WC social, um WC suíte, cozinha e área de serviço.

As áreas comuns compõem de guarita, estacionamento e circulação de automóveis, itens de área de lazer, como; piscinas adulto/infantil e prainha, salão de festa adulto/infantil e churrasqueira, academia ao ar livre, minicampo, depósito externo para lixo, iluminação externa, sistema de interfone, sistema de abastecimento e armazenamento d'água.

A obra foi dividida na sua execução em três etapas. A 1ª etapa consiste na construção dos blocos Jaqueira, Veneza e Descobrimento, a 2ª etapa consiste na construção dos blocos Tijuca e Amazonas e a 3ª etapa consiste na construção dos blocos 13 de Maio e Camaragibe, onde cada etapa tem o seu prazo de execução em 24 meses, sendo financiada pela CEF (Caixa Econômica Federal), de acordo com o programa do governo federal Minha Casa Minha Vida.

A qualidade dos produtos e serviços da LIRA EMPREENDIMENTOS LTDA é garantida através de seu Sistema da Qualidade, implementado de forma evolutiva segundo os critérios estabelecidos no SiAC PBQP-H e atendendo à norma NBR ISO 9001:2008.

PROJETOS	PROFISSIONAIS
Arquitetura	Babara de Albuquerque Montenegro CREA 26000738 - D/PE
Instalações Hidro-sanitárias	Stélio de Barros Lira

	CREA 6061 - D/PE
Rede de Água e Esgoto predial	Stélio de Barros Lira CREA 6061 - D/PE
Instalações Elétricas	Jadson Bezerra Cavalcante 17331 - D/PE
Estrutura	Sergio Marques CREA - PE042237
Instalações Telefônicas	Jadson Bezerra Cavalcante 17331 - D/PE
Projeto Contra-Incêndio	Carlos Alberto Gonçalves da Silva CREA - PE17640 - D/PE
Projeto de Proteção Contra Descarga Atmosférica	Stélio de Barros Lira CREA 6061 - D/PE
Execução da Obra	Stélio de Barros Lira CREA 6061 - D/PE

1.3.2 Projetos "AS BUILT" / Desenhos Esquemáticos

Estão anexadas a este manual os projetos referentes às instalações dos apartamentos, disponibilizando ao proprietário um conjunto de desenhos esquemáticos (vistas) que mostra as posições relativas das instalações presentes nas paredes, afim de, evitar danos a colocação de armários, furos na parede e futuras reformas. Os desenhos das vistas são meramente ilustrativos.

1.3.3 Especificações Técnicas

Pavimento Tipo (área privativa):

SALA ESTAR/JANTAR	HALL	QUARTOS SOCIAIS
Piso: Cerâmica Esmaltada	Piso: Cerâmica Esmaltada	Piso: Cerâmica Esmaltada
Parede: Pintura Látex PVA	Parede: Textura Acrílica	Parede: Pintura Látex PVA
Teto: Pintura Látex PVA	Teto: Textura Acrílica	Teto: Pintura Látex

		PVA
WC Social	COPA/COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO	
Piso: Cerâmica esmaltada	Piso: Cerâmica Esmaltada	
Parede: Cerâmica Esmaltada e Pintura Acrílica	Parede: Cerâmica Esmaltada e Pintura Látex PVA	
Teto: Pintura Látex PVA	Teto: Pintura Látex PVA	

1.4 QUADRO DE CARGAS

Os limites de potências máximas por circuito estão estabelecidos no “Quadro de Cargas” abaixo, e suas potências máximas por ponto não devem ser ultrapassadas em hipótese alguma:

1.4.1 Quadro De Carga Dos Apartamentos

QUADRO DE CARGA APTO TIPO A (Apartamento dos BLOCOS Jaqueira (1) e Veneza (2) com terminações 06 e 07 ; BLOCOS Descobrimento (3) e Camaragibe (6) com terminações 02 e 03 ; BLOCOS Treze de Maio (4), Tijuca (5) e Amazonas (7) com terminações 02,03,06, e 07)													
Circuito	Iluminação (W)				Tomadas (W)					POTEN. INSTALADA (W)	CONDUTOR (mm) ²	DISJ. (A)	DISCRIMINAÇÃO
	40	60	80	100	100	300	1.200	2.500					
1	2	1	4	2					660	2,5	6	Iluminação	
2					7				700	2,5	6	Tomadas comuns	
3						5			1.500	2,5	10	Tomadas cozinha e área de serviço	
4							1		1.200	2,5	10	Tomada ar condicionado quarto 1	
5							1		1.200	2,5	16	Tomada ar condicionado quarto 2	
6								1	2.500	2,5	16	Tomada chuveiro BWC	
Geral	2	1	4	2	7	5	2	1	7.760w	#10,0	40	Quadro de disjuntores da unidade (QD-Apt°).	

QUADRO DE CARGA APTO TIPO B (APARTAMENTO COM TERMINAÇÕES) (Apartamento dos BLOCOS Jaqueira (1) e Veneza (2) com terminações 04 e 05 ; BLOCOS Descobrimento (3) e Camaragibe (6) com terminações 01 e 08 ; BLOCOS Treze de Maio (4), Tijuca (5) e Amazonas (7) com terminações 05 e 04)												
Circuito	Iluminação (W)				Tomadas (W)				POTEN. INSTALADA (W)	CONDUTOR (mm) ²	DISJ. (A)	DISCRIMINAÇÃO
	40	60	80	100	100	300	1.200	2.500				
1	3	1	4	2					700	2,5	6	Iluminação
2					7				700	2,5	6	Tomadas comuns
3						5			1.500	2,5	10	Tomadas cozinha e área de serviço
4							1		1.200	2,5	10	Tomada ar condicionado quarto 1
5							1		1.200	2,5	16	Tomada ar condicionado quarto 2
6								1	2.500	2,5	16	Tomada chuveiro BWC
Geral	3	1	4	2	7	5	2	1	7.800w	#10,0	40	Quadro de disjuntores da unidade (QD-Apt°).

QUADRO DE CARGA APTO TIPO C (Apartamento dos BLOCOS Jaqueira (1) e Veneza (2) com terminações 01 e 08 ; BLOCOS Descobrimento (3) e Camaragibe (6) com terminações 04 e 05 ; BLOCOS Treze de Maio (4), Tijuca (5) e Amazonas (7) com terminações 01 e 08)												
Circuito	Iluminação (W)				Tomadas (W)				POTEN. INSTALADA (W)	CONDUTOR (mm) ²	DISJ. (A)	DISCRIMINAÇÃO
	40	60	80	100	100	300	1.200	2.500				
1	3	1	4	2					700	2,5	6	Iluminação
2					7				700	2,5	6	Tomadas comuns
3						5			1.500	2,5	10	Tomadas cozinha e área de serviço
4							1		1.200	2,5	10	Tomada ar condicionado quarto 1
5							1		1.200	2,5	16	Tomada ar condicionado quarto 2
6								1	2.500	2,5	16	Tomada chuveiro BWC
7						1			300	2,5	6	Exaustor BWC
Geral	3	1	4	2	7	6	2	1	8.100w	#10,0	40	Quadro de disjuntores da unidade (QD-Apt°).

QUADRO DE CARGA APTO TIPO D
 (Apartamento dos BLOCOS **Jaqueira (1) e Veneza (2)** com terminações **02 e 03**; BLOCOS **Descobrimento (3) e Camaragibe (6)** com terminações **06 e 07**)

Circuito	Iluminação (W)				Tomadas (W)				POTEN. INSTALADA (W)	CONDUTOR (mm) ²	DISJ. (A)	DISCRIMINAÇÃO
	40	60	80	100	100	300	1.200	2.500				
1	3	2	5	2					840	2,5	6	
2					7				700	2,5	6	Iluminação
3						5			1.500	2,5	10	Tomadas comuns
4							1		1.200	2,5	10	Tomadas cozinha e área de serviço
5							1		1.200	2,5	16	Tomada ar condicionado quarto 1
6							1		1.200	2,5	10	Tomada ar condicionado quarto 2
7								1	2.500	4,0	16	Tomada ar condicionado quarto 3
8								1	2.500	4,0	16	Tomada chuveiro BWC1
9						1			300	2,5	6	Tomada chuveiro BWC1
Geral	3	2	5	2	7	6	3	2	8.100w	#10,0	63	Quadro de disjuntores da unidade (QD-Apt°).

1.4.2 Quadro de Carga Área Externa

QUADRO DE CARGA DO CONDOMÍNIO – BLOCOS												
Circuito	Iluminação (W)				Tomadas (W)				POTEN. INSTALADA (W)	CONDUTOR (mm) ²	DISJ. (A)	DISCRIMINAÇÃO
	40	60	80	100	100	300	1.200	2.500				
1		18							1.080	2,5	6	Iluminação
2		18							1.080	2,5	6	Iluminação
3		18							1.080	2,5	6	Iluminação
4		18							1.080	2,5	6	Iluminação
5		18							1.440	2,5	10	Iluminação
6		24							1.492	4,0	10	BOMBA 2 CV
Geral		114							7.252w	#10,0	40	

QUADRO DE CARGA SALÃO DE FESTAS 01												
Circuito	Iluminação (W)				Tomadas (W)				POTEN. INSTALADA (W)	CONDUTOR (mm) ²	DISJ. (A)	DISCRIMINAÇÃO
	40	60	80	2x32	100	300	1.200	2.500				
1	5		5						600	2,5	6	Iluminação
2				12					768	2,5	6	Iluminação
3	4		5						560	2,5	6	Iluminação
4					4	3			1.300	2,5	10	Tomadas
5					5	2			1.100	2,5	6	Tomadas
Geral	9		10	12	9	5			4.328w	3#10,0	40	

QUADRO DE CARGA SALÃO DE FESTAS 02												
Circuito	Iluminação (W)				Tomadas (W)				POTEN. INSTALADA (W)	CONDUTOR (mm) ²	DISJ. (A)	DISCRIMINAÇÃO
	40	60	80	2x32	100	300	1.200	2.500				
1	2	3	1						600	2,5	6	Iluminação
2					4	2			768	2,5	6	Tomadas
3				6					560	2,5	10	Iluminação
Geral	2	3	1	6	4	2			1.928w	3#10,0	20	

QUADRO DE CARGA SALÃO DE FESTAS 01												
Circuito	Iluminação (W)				Tomadas (W)				POTEN. INSTALADA (W)	CONDUTOR (mm) ²	DISJ. (A)	DISCRIMINAÇÃO
	40	60	80	2x32	100	300	1.200	2.500				
1				8					2.000	2,5	6	Iluminação Externa
2				10					2.500	2,5	6	Iluminação Externa
3				8					2.000	2,5	6	Iluminação Externa
4				8					2.400	2,5	10	Iluminação Externa
5				8					2.000	2,5	6	Iluminação Externa
6				6					1.500			Iluminação Externa
7				8					1.500			Iluminação Externa
8				8					2.000			Iluminação Externa
9				8					2.000			Iluminação Externa
10				8					2.000			Iluminação Externa
11				8					2.000			Iluminação Externa
12				8					2.000			Iluminação Externa
13				8					2.000			Iluminação Externa
14				8					2.000			Iluminação Externa
15				8					2.000			Iluminação Externa
16				8					2.000			Iluminação Externa
17				6					1.500			Iluminação Externa
18				6					1.500			Iluminação Externa
19				8					1.500			Iluminação Externa
20	1	1	7						660			Iluminação
21					5				500			Tomadas
22				2					500			Iluminação
23									4.328	3#10,0		Quadro de carga salão de festas 01
24									1.928	3#10,0		Quadro de carga salão de festas 02
Geral	1	1	7	150	5				45.416w	3#50,0	125	

1.5 DOCUMENTOS DE OBRA

A CONSTRUTORA LIRA EMPREENDIMENTOS entregará ao síndico do condomínio após uma vistoria conjunta nas áreas comuns, um dossiê contendo cópia dos seguintes documentos:

- Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Camaragibe;
- Instituição do Condomínio;
- Auto de vistoria do Corpo de Bombeiros;
- Habite-se (Cópia autenticada);
- Projeto de Estrutura em concreto usinado;
- Projeto de Arquitetura "AS BUILT";
- Projeto de Hidráulica "AS BUILT";
- Projeto de Elétrica "AS BUILT";
- Alvará de instalação dos elevadores;
- Laudo do Para-raios;
- Cópia autenticada da Convenção de Condomínio;
- Cópia autenticada do Alvará de Construção;
- Via aprovada do Projeto Completo de Combate e Proteção à Incêndios - Corpo de Bombeiros;
- Via autenticada do Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- Via aprovada do Projeto de Telefonia;
- Manuais e certificados de garantia de equipamentos;
- Cópia dos seguintes projetos:
 - Arquitetura (Executivo);
 - Estrutural;
 - Instalações Hidráulicas E Elétricas;
 - Fundações.

Portanto, quando houver necessidade desses documentos os mesmos deverão ser solicitados ao síndico do condomínio.

1.6 LISTAGEM DE FORNECEDORES

A seguir estão listados os principais fornecedores que participaram na construção do edifício:

RELAÇÃO DOS PRINCIPAIS FORNECEDORES DE MATERIAIS		
Descrição	Fornecedor	Telefone
PORTAS	MADELAR	81 3276 0000
PORTAS	KAKAKIS	81 3338 7229

GRADIL	PERFINOR	81 3463 6659
ESQUADRIA DE ALUMINIO	ESAF/ IBRAP	81 3376 3016
TOMADAS INTERRUPTORES	E MECTRONIC	81 3468 1000
GESSO	GESSO TREVO	87 3870 1244
PINTURA INTERNA	VERBRAS	86 3215 4710
PINTURA EXTERNA	IQUINE	81 2101 4025
REVESTIMENTO CERAMICO	CERBRAS	81 3478 3367
LOUÇAS SANITARIAS	ROCA- LOUÇAS SANITARIAS	813301 3223
METAIS SANITARIOS	DOCOL- METAIS SANITARIOS	81 3423 2977
DISJUNTOR	SOPRANO	81 8833 8227
IMPERMEABILIZAÇÃO	CASIMPER	81 3339 4657
MADEIRA	ARAUJO MADEIRA	81 3272 1293
FECHADURA	SOPRANO	81 8833 8227

1.7 LIGAÇÃO ÀS REDES DE ABASTECIMENTO

Luz

Para solicitar ligação de energia elétrica basta entrar em contato com a Celpe nº. **0800 081 0120**, informando o nome do proprietário, CPF do proprietário, número do apartamento e endereço completo do imóvel. Informar que a ligação é **MONOFASICA**.

Água

No que se refere à ligação de água de cada apartamento, os proprietários (ou representantes) deverão solicitar individualmente a ligação à COMPESA através do telefone comercial **0800 081 0195**

1.8 SERVIÇO DE ADAPTAÇÃO E DECORAÇÃO NO IMÓVEL

O edifício foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo a Legislação Brasileira de Normas Técnicas. A Construtora não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas), e esses procedimentos acarretam perda de garantia.

O proprietário somente pode realizar “obras” complementares em seu imóvel, como colocação de armários embutidos, alteração de revestimentos, abertura ou fechamento de vãos (observar se as paredes podem ser modificadas junto ao síndico), após a entrega das chaves, quando assume total responsabilidade sobre o mesmo. Porém, é necessário adotar os cuidados descritos na tabela abaixo:

CUIDADOS NO USO

- Os dois lados da parede devem ser verificados antes dos serviços;
- As áreas **HACHURADAS** não poderão, em hipótese alguma, serem modificadas.
- Para melhor fixação recomenda-se o uso de furadeira e parafusos com buchas, pôr serem considerados ideais para paredes de alvenaria em blocos cerâmicos.
- Recomenda-se evitar o uso de pregos para que não danifique o acabamento.
- Comunicar formalmente ao administrador ou síndico e montar um esquema para retirada de entulho (que deve estar ensacado) do apartamento, vendo horários e dias permitidos, para não incomodar os demais condôminos;
- Não efetuar, em hipótese alguma, alterações que implicam em demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação (paredes estruturais e lajes). (Vide item Estruturas);
- Não efetuar, em hipótese alguma, alterações das instalações principais (hidráulica e elétrica). (Vide itens Instalações Hidráulicas e Elétricas).
- Ao proceder qualquer modificação nas áreas frias, desde a colocação de Box ou chuveiros até a troca de revestimentos tenha o máximo de cuidado para não danificar a impermeabilização evitando assim pontos de infiltração;
- Ao executar armários embutidos sob as pias de banheiros e cozinhas, instruir os marceneiros contratados, para não baterem ou retirarem os sifões e ligações flexíveis, evitando vazamento. Verificar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, (Vide item Instalações Hidráulicas);
- Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas e outros) que necessitem furação em paredes é necessário evitar perfuração da parede próxima ao quadro de luz e nos alinhamentos verticais e horizontais de interruptores e tomadas, para evitar perfurar as tubulações, ocasionando acidentes com os fios elétricos; (Vide item Instalações Elétricas).

ATENÇÃO: A LIRA EMPREENDIMENTOS LTDA não assume qualquer responsabilidade por reformas que alterem as características do projeto executado, podendo, inclusive, acarretar perda de garantia da área modificada e daquelas que tenham suas características alteradas em função desta modificação. Assim, jamais confiem serviços de reformas a profissionais não habilitados tecnicamente. Portanto recomenda-se que os serviços de reforma só sejam executados pôr profissionais habilitados e sob a orientação e responsabilidade do condomínio, os quais deverão oferecer a devida garantia pelo serviço.

2 CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

2.1 ESTRUTURA

A estrutura do edifício é constituída por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção e nesse empreendimento foi executada em alvenaria estrutural, projetada e executada dentro das normas brasileiras, que durante sua execução tem seus materiais e componentes submetidos a um controle tecnológico, garantindo assim, a conformidade com o projeto. Recomenda-se:

- No caso de uma eventual reforma ou alteração no seu apartamento, certifique-se de que não seja danificada qualquer parte da estrutura. Ver regiões **HACHURADAS** e cheias na figura 1 (item 5 do anexo).
- A carga máxima prevista no projeto estrutural para as lajes é de **150 Kg/m²**,

CUIDADOS NO USO

- Neste edifício foram executadas lajes niveladas, portanto devem-se evitar perfurações ou quebra.
- Antes de executar o revestimento do piso no seu apartamento ler o item Pisos. Proteger a estrutura contra agentes agressivos: salitres, ácidos, sulfatos. Etc.

portanto evite sobrecargas.

ATENÇÃO: Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas de temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do edifício, bem como, quando submetidos às cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que poderá eventualmente acarretar o aparecimento de fissuras (pequenas rupturas) localizadas no revestimento das paredes, fato este que NÃO compromete de forma alguma a segurança da edificação.

2.2 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

O abastecimento de água do apartamento é controlado pôr registros. Em caso de emergência ou quando houver necessidade de realizar algum reparo na rede, o registro correspondente ao ponto específico deve ser fechado.

O abastecimento de água do apartamento é controlado por registros. Em caso de emergência ou quando houver necessidade de realizar algum reparo na rede, o registro correspondente ao ponto específico deve ser fechado.

Na área de serviço foram previstos pontos de abastecimento de água e esgoto para máquina de lavar roupas e na cozinha, conforme plantas baixas representadas na figura 5 e suas vistas indicadas em planta e ilustradas nas figuras seguintes, todas elas no item 5 do anexo.

LOCALIZAÇÃO DOS REGISTROS GERAIS		
AMBIENTE	LOCALIZAÇÃO	FUNÇÃO
Área de Serviço e Cozinha	Na parede da área de serviço sobre o tanque (planta de vistas da Figura 5, item 5 do anexo).	Controlar os pontos de água da área de serviço e cozinha.
Banheiro	Na parede do shaft (planta de vistas da Figura 8, item 5 do anexo).	Controlar os pontos de água do chuveiro, lavatório, ducha higiênica e bacia.

O sistema de esgoto do imóvel é constituído por prumadas coletoras principais, bem como ralos secos e sifonados (para impedir o refluxo de mau cheiro). O ralo central do banheiro serve a todos os equipamentos (menos ao vaso sanitário que possui sifão em sua própria estrutura). Todos os ralos possuem grelhas de proteção, para evitar que detritos maiores caiam em seu interior, ocasionando entupimentos.

As tubulações principais do edifício, como colunas de água, esgoto, ventilação e águas pluviais, além das conexões destas com ramais de distribuição, estão executadas no interior de shafts. Localizados nos banheiros, os shafts são fechados com painéis de fibra e fixados com parafusos para facilitar a abertura no caso de necessidade de alguma manutenção.

As tubulações hidráulicas dos apartamentos foram executadas com previsão para a instalação de hidrômetros individuais; havendo, para cada apartamento, um registro geral, localizado no shaft do hall de serviço.

CUIDADOS NO USO

- Não se deve utilizar esponjas de aço ou similares para a limpeza das louças sanitárias, deve-se efetuar a limpeza com água, sabão e desinfetante;
- Para evitar entupimentos, não jogar nos vasos sanitários absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, plásticos, algodão, cotonetes, preservativos, grampos ou outros objetos. Evite também que desodorantes presos ao vaso sanitário venham a cair dentro dele;
- Não jogar gordura, fios de cabelo ou resíduos sólidos nos ralos das pias ou lavatórios, fazendo-se a limpeza de todos periodicamente, retirando todo e qualquer material causador de entupimentos. Caso haja entupimento de ralos das pias ou lavatórios não utilizar produtos corrosivos à base de soda cáustica e ácido, arames ou ferramentas não apropriadas. Manter a pia da cozinha sempre protegida com a grelha;
- Jogar água nos ralos e sifões quando estes estiverem muito tempo sem uso, para evitar o mau cheiro da rede de esgoto, principalmente no verão;
- Tomar bastante cuidado na hora de colocar o tubo sanfonado da máquina de lavar roupa dentro do tubo destinado ao esgoto da mesma, introduzir no mínimo 40cm dentro do referido tubo;
- Semestralmente, deve ser feita a revisão das peças sanitárias e para evitar o mau cheiro;
- Deve-se proceder à limpeza dos metais sanitários ou ferragens apenas com pano úmido, pois qualquer produto químico, esponja de aço ou similares, pode acarretar remoção da película protetora, ocasionando a sua oxidação;
- Durante o manuseio de torneiras e registros não se deve forçá-los, pois isso pode danificar as suas vedações internas e provocar vazamentos;
- Não utilizar torneiras ou registros como apoio ou cabide;
- Não se deve girar o manípulo do registro além do necessário evitando seu amassamento e desgaste prematuro. Com o desgaste natural do reparo, periodicamente deve-se efetuar a troca do mesmo evitando-se vazamento e desperdício de água;
- Evitar batidas nos tubos flexíveis que alimentam os lavatórios e as caixas acopladas aos vasos sanitários;
- Para fixar o gabinete abaixo do balcão da cozinha, procurar fazer a fixação no mesmo alinhamento horizontal dos parafusos da mão francesa de sustentação do tampo;
- Nunca se utilize de qualquer aparelho sanitário como apoio, pois podem quebrar-se ocasionando ferimentos graves, cuidados especiais com crianças;
- Evitar o uso excessivo de detergentes nas máquinas de lavar roupa, pois os resíduos destas depositam-se na tubulação, causando futuros entupimentos;
- Caso os tubos flexíveis (rabichos), que conectam as instalações hidráulicas as louças forem danificados, causando vazamentos, substitua-os tomando o cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca.

É fundamental que somente profissionais especializados realizem os serviços, sob a orientação e responsabilidade do condomínio.

ATENÇÃO: Para DESENTUPIR A PIA retirar o copo inferior do sifão, que está localizado na parte debaixo da cuba, e fazer a limpeza, retirando os resíduos. Observar se a tubulação de saída contém massa de gorduras cristalizadas obstruindo a passagem de líquidos. Fazer toda a limpeza e recolocar o conjunto do sifão, tendo o cuidado de verificar a vedação das roscas.

2.3 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

A operação das instalações elétricas é feita através dos quadros elétricos localizados na cozinha. Para regularizar o seu abastecimento de energia, aos disjuntores presentes no quadro devem ser colocados na posição “ligado” (ver quadro de cargas no item 1.4). Assim, todos os componentes das instalações elétricas estarão disponíveis para uso.

Cada unidade privativa é alimentada através de linhas de prumada até o seu Quadro de Distribuição Local. Este é constituído de vários circuitos protegidos por disjuntores que desligam automaticamente em caso de sobrecarga ou curto-circuito. Cada disjuntor atende a pontos específicos indicados na figura abaixo. Este quadro é rigorosamente projetado e executado dentro de normas de segurança, não podendo ter suas chaves alteradas por outros de diferente capacidade.



Figura 01 Quadro de Luz: Foto de referência

Todos os circuitos estão protegidos por um disjuntor geral do tipo DR, que no caso de algum curto circuito, por proteção se desarma, evitando choques e danos maiores nas instalações, antes de religar, verificar o motivo do mesmo ter desarmado e corrigir o problema. Além dessa proteção, no centro de medição, existe outro disjuntor geral, caso após ligar os disjuntores e o DR na unidade autônoma e o mesmo não estiver energizado, solicitar ao zelador que verifique se o disjuntor referente à sua unidade não esta desarmado no centro de medição. **Para o bom funcionamento do DR recomenda-se o uso de chuveiros elétricos e ferros elétricos com resistências blindadas e compatíveis com o uso do DR e de boa qualidade.** O dispositivo DR responde as exigências de proteção de circuitos de tomadas em instalações com a presença de água.

A figura 2 do item 5 do anexo ilustram a distribuição e localização dos pontos de elétrica em seu apartamento (interruptores, tomadas comuns e de uso específico, pontos de TV, interfone).

Abaixo apresentaremos os problemas que podem ocorrer nas instalações elétricas do seu imóvel e suas respectivas ações corretivas:

➤ Parte da instalação não funciona:

- Verificar no quadro de distribuição, se o disjuntor daquele circuito não esta desligado. Em caso afirmativo, religá-lo;
- Se ao religá-lo ele voltar a desarmar, solicite a assistência de um técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:
- O disjuntor esta com defeito e deverá ser substituído por outro;
- Existe algum curto circuito na instalação e será necessário reparo.

➤ Disjuntores do quadro de distribuição desarmando com frequência:

- Verificar se existe algum mau contato elétrico (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade dos disjuntores. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolvera o problema;
- Outra possibilidade e que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potencia são superiores as previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado;
- Verificar se não existe nenhum aparelho conectado ao circuito em questão, com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente.

➤ Superaquecimento do quadro de distribuição:

- Verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las;
- Verificar se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal. Isto pode ser provocado por mau contato interno do disjuntor devendo o mesmo ser imediatamente desligado e substituído.

ATENÇÃO: Sempre que for fazer qualquer serviço nas instalações elétricas, até uma troca de lâmpada, desligar o disjuntor correspondente ao circuito, ou na duvida desligue o disjuntor geral e use um sapato com sola de borracha e as ferramentas corretas, não usem faca, tesoura, etc. para fazer esses serviços.

CUIDADOS NO USO

- Para evitar acidente, não é recomendável abrir furos perto do quadro de distribuição;
- Não trocar os disjuntores por outros de amperagem maior, pois tal atitude pode provocar danos na instalação;
- Para qualquer perfuração na parede, consulte previamente o projeto, de forma que nenhuma tubulação seja danificada, evitando curtos circuitos, que podem ocasionar acidentes graves e até fatais;
- Sempre que for fazer manutenção, limpeza, reaperto nas instalações elétricas, ou mesmo uma simples troca de lâmpada, desligue o disjuntor correspondente ao circuito ou, na dúvida o disjuntor geral;
- Ao adquirir aparelhos elétricos, verifique se o local escolhido para sua colocação é provido de instalação adequada para seu funcionamento nas condições especificadas pelo fabricante;
- As instalações de chuveiros, torneira elétrica, lustres ou similares deverão ser executados por profissional habilitado, observando-se em especial o aterramento e a voltagem, bitola, qualidade dos fios, isolamento, tomadas e plugs a serem empregados na instalação dos equipamentos;
- Sobrecargas no consumo de energia elétrica podem ocasionar incêndios pelo superaquecimento do sistema;
- Em caso de incêndio, desligue a chave geral do quadro de distribuição;
- Quando são instalados armários próximos às tomadas, é comum os marceneiros recortarem a madeira e reinstalarem as tomadas no próprio corpo do armário. Nesses casos é preciso que o isolamento seja perfeito e que o fio utilizado seja compatível com a instalação original;
- A carga prevista para a instalação dos chuveiros nos banheiros é de 5400 W. Ao adquirir o aparelho é importante atentar para este dado, pois caso o chuveiro requeira uma carga maior certamente haverá sobrecarga, de acordo com a NBR 5410 recomenda-se a instalação de chuveiros com resistência blindada, em hipótese alguma se deve utilizar tomadas para ligação dos mesmos;
- Não manusear aparelhos elétricos em contato com a água, pois pode ocasionar acidentes fatais. O chuveiro elétrico não deve funcionar com pouca água, pois tende a aquecer a instalação e provocar uma sobrecarga;
- Nunca segurar dois fios ao mesmo tempo. O contato simultâneo de um fio positivo e um fio negativo pode ocasionar uma parada cardíaca. Isole sempre o fio que acabou de mexer, antes de desencapar o outro.
- Evitar sempre que possível o uso de “tês ou benjamins” dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada, pois eles também provocam sobrecargas;
- Deve-se ter cuidado especial na colocação de chuveiros, lustres, apliques e similares, pois o corte indevido, ou emenda inadequada de fios, pode provocar a interrupção de luz em partes do imóvel e permitir o surgimento de peças que transmitam choques elétricos.
- Não trocar os disjuntores por outros de amperagem maior, pois tal atitude pode provocar danos na instalação. A manutenção preventiva das instalações elétricas é bastante simples e deve ser executada com os circuitos desenergizados (chaves desligadas):
- Recomenda-se eliminar pontos de fios que apresentem sinal de superaquecimento, substituir chaves com problemas para religação, e rever estados de isolamento das emendas de fios (uma vez pôr ano);
- Recomenda-se testar o disjuntor DR apertando o botão localizado no próprio disjuntor. Ao apertar o botão a energia será cortada, caso isso não ocorra, trocar o DR;
- Recomenda-se reapertar todas as conexões, Tomadas, interruptores e pontos de luz. Recomenda-se também verificar estado dos contatos elétricos e substituir as peças que apresentem desgaste (a cada dois anos);

2.4 TELEFONE, INTERFONE E ANTENA COLETIVA

Existe a possibilidade de comunicação entre os apartamentos do edifício e a guarita através de interfone localizado na cozinha. Para utilizá-lo basta tirar o fone do gancho e aguardar a resposta da central localizada na portaria do edifício.

Foram previstos pontos de telefone em seu apartamento. Todo cabeamento, fiações e tomadas esta executada, bastando solicitar à empresa responsável a instalação da linha.

As unidades dos edifícios estão equipadas com pontos para a ligação de aparelhos de televisão em antena coletiva. Sendo que os pontos estão localizados nos dormitórios e na sala.

CUIDADOS NO USO

- Não fazer qualquer alteração no cabo principal da antena, nem abrir a caixinha da tomada de antena. Para não afetar a imagem dos aparelhos de todos os condôminos.
- Em caso de reparos, consultar o item Listagem de Fornecedores e solicitar a visita de um técnico especializado.

2.5 REVESTIMENTOS CERÂMICOS INTERNOS

A limpeza desses revestimentos deve ser feita com sabão em pó neutro, utilizando pano úmido ou esponjas, aconselhamos que a limpeza dos pisos cerâmicos na cozinha, área de serviço e banheiros seja feita apenas com pano úmido, evitando a lavagem com água para não ocorrer infiltrações no apartamento de baixo. Tomar cuidado com encontros de paredes com teto em gesso.

Semestralmente, deve ser feita a revisão do rejuntamento, principalmente na área para Box de chuveiro, pois a água quente com sabão ataca o material e pode provocar, no futuro, infiltrações para o andar de baixo, apesar da impermeabilização efetuada. Para refazer o rejuntamento utilizar materiais apropriados existentes no mercado.

ATENÇÃO: *Em caso de reformas aconselhamos que seja feita a aquisição de tais materiais cujas especificações encontram-se na tabela do item “Conhecendo o Imóvel”, junto a mão-de-obra especializada.*

2.6 ESQUADRIA DE ALUMÍNIO

A limpeza dessas esquadrias deve ser feita periodicamente com um pano macio seco, para remoção de poeira.

Ocorra aplicação de abrasivos;

Sejam instaladas cortina, persianas ou quaisquer aparelhos tais como ar condicionado etc., diretamente na estrutura das esquadrias ou que nelas possam interferir;

Seja feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação ou na modificação de seu acabamento, alterando suas características originais;

Não sejam tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenção previstas por profissional ou empresa habilitada.

CUIDADOS NO USO

- Nos cantos de difícil acesso, usar pincel de pêlo macio, para remover fuligem, limpar com água quente e secar com pano macio;
- Lavar com água e sabão ou detergente diluído com água e enxugar para remover sujeiras acumuladas por períodos mais longos. Uma pequena quantidade de álcool (de 5 a 10%) na água é de grande auxílio;
- Para remover respingos de tinta a óleo, graxa ou massa de vedação, passar um solvente tipo Varsol ou querosene (não usar Thiner);
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remover imediatamente com um pano úmido e, logo passar uma flanela seca;
- Não utilizar qualquer tipo de palha de aço;
- Não remover, em caso algum, as borrachas ou massas de vedação para evitar infiltrações indesejáveis.
- Não apoiar escadas ou outros objetos na superfície das esquadrias e evitar pancada sobre as mesmas. As janelas devem correr suavemente, não devendo ser forçadas.
- As guias (corrediças) devem ser limpas periodicamente e lubrificadas com pequena quantidade de vaselina em pasta. Não forçar os trincos.

2.7 PISCINA

Para que a piscina mantenha-se em bom estado é necessária a utilização de equipamentos próprios como bombas, filtros e telas. Tais equipamentos contam com garantia de seus fabricantes e devem ser amplamente utilizados segundo algumas recomendações básicas que constam dos manuais.

CUIDADOS NO USO

- Diariamente: ligar o filtro durante três horas, passar a peneira na água e adicionar cloro para matar germes e manter a água esterilizada (utilizar os produtos químicos adequados);
- Usar o aspirador todos os dias, durante o verão, quando a piscina é mais utilizada. – Durante o inverno basta repetir essa operação uma vez por semana;
- Limpar os azulejos semanalmente para tirar a sujeira acumulada.

2.8 PORTA DE MADEIRA

CUIDADOS NO USO

- As portas de madeira devem ser limpas com pano umedecido em água e sabão neutro diluído.
- Jamais utilizar produtos ácidos ou a base de amoníaco.
- Procurar manter as portas sempre fechadas para evitar que empenem com o tempo e principalmente com o sol.
- Não molhar constantemente a parte inferior das portas para evitar seu apodrecimento.
- Cuidado especial deve ser tomado com relação às batidas de portas, pois além de causar trincas na madeira e nas paredes, pode danificar as fechaduras.
- Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verificar que estes estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas.
- Lubrificar periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de óleo de máquina de costura ou grafite.
- As portas e ferragens não estão dimensionadas para receber aparelhos de ginástica ou equipamentos que causem esforços adicionais.
- Nas fechaduras e ferragens, não aplique produtos abrasivos, basta uma flanela para limpeza.

2.9 FORRO DE GESSO

CUIDADOS NO USO

- Nos forros de gesso, não se deve permitir impactos, pois podem quebrar-se.
 - Não fixar ganchos ou suportes para pendurar vasos ou qualquer outro objeto, pois não estão dimensionados para tal peso.
 - Os forros de gesso nunca podem ser molhados, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha.
 - Para evitar o aparecimento de bolor nos tetos de banheiros e cozinhas, causado pela umidade do banho ou preparo das refeições, mantenha as janelas abertas durante e após seu uso. Para remover tais manchas no caso de seu aparecimento, utilizar água sanitária.
 - Recomenda-se que os forros dos banheiros sejam repintados anualmente.
- Por se tratar de um elemento distinto da estrutura os forros de gesso poderão apresentar pequenas fissuras nas junções das placas.

2.10 IMPERMEABILIZAÇÕES E VEDAÇÕES

Recomendam-se cuidados especiais pôr ocasião de alterações que possam influir nas condições de permeabilidade das superfícies (Área de serviço, banheiros, e varandas) tais como troca de piso, reforma fixação de batentes de porta, etc.

CUIDADOS NO USO

- Não jogar água em abundância nas áreas que não são impermeabilizadas.
- Limpar os revestimentos dos pisos e paredes dessas áreas com sabão neutro, utilizando pano úmido ou esponjas.
- Se a camada de impermeabilização for perfurada terá que ser totalmente refeita. Caso o condomínio deseje efetuar alguma mudança nas áreas impermeabilizadas, recomenda-se consultar a empresa responsável pelos serviços de impermeabilização que poderá proporcionar uma assessoria técnica adequada.
- Se aparecerem manchas de umidade no teto de seu apartamento, antes de chamar a construtora, peça ao proprietário da unidade superior que verifique os rejuntamentos dos pisos, ralos e peças sanitárias.
- Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema.
- No caso de defeitos de impermeabilização e de infiltração de água, não tente você mesmo resolver o problema.

2.11 EXAUSTÃO MECÂNICA

No lavabo de cada unidade, foi instalado um Sistema de Exaustão Mecânica com a finalidade de realizar a renovação do ar. Seu acionamento é automático: quando a luz do ambiente é acionada o sistema entra em funcionamento.

2.12 ELEVADORES

O edifício é dotado de 1 elevador, sendo destinado à utilização social e serviço. O elevador tem garantia de fábrica por um período de 12 meses a partir da entrega dos mesmos efetivada no Contrato de Assistência formalizado com o fabricante. Tal garantia prevê a substituição de peças e equipamentos que apresentarem falhas de fabricação ou montagem, excluídas as ocorrências por abuso, uso inadequado e negligência.

Por se tratarem de equipamentos complexos e sensíveis, somente empresas especializadas na sua manutenção e conservação devem ter acesso às suas instalações. Recomenda-se que o condomínio contrate manutenção com a própria empresa que forneceu o equipamento.

Os elevadores estão equipados com:

- proteção contra chamadas falsas;
- estacionamento automático em pavimento pré-selecionado
- dispositivo especial para Serviço de Bombeiros.

Recomenda-se que a manutenção seja realizada pelo próprio fabricante, para manter a validade da garantia.

Constantes problemas que impedem o funcionamento dos elevadores, podem ser evitados a partir da adequada utilização dos mesmos, atentando-se para algumas medidas práticas, conforme apresentadas no quadro.

CUIDADOS NO USO

- Apertar o botão apenas 1 vez.
- Somente abrir a porta do pavimento quando a porta interna do elevador estiver completamente aberta.
- Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador.
- Não ultrapassar o numero máximo de passageiros permitidos, que está indicada em uma placa no interior da cabina.
- Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores.
- Não reter o elevador em um andar.
- Não fumar no interior da cabina. É proibido pôr lei;
- Caso falte energia, não se afobe. Use o interfone e aperte o botão de alarme, sem tentar sair sozinho do elevador.
- Jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio.
- Jamais tentar retirar passageiros da cabina quando o elevador parar entre pavimentos pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes. Chamar sempre a empresa de Manutenção ou o Corpo de Bombeiros;
- Nunca entrar no elevador com as luzes apagadas;
- Não pular ou fazer movimentos bruscos dentro da cabine;
- Colocar acolchoado de proteção na cabine para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante as mudanças;
- Tamanho da cabine do elevador internamente 1,10m x 1,24m de largura x 2,18m de altura.
- Em caso de ruídos e/ou vibrações anormais, comunicar imediatamente o zelador;
- Não deixar escorrer água para dentro do poço do elevador.

2.13 PINTURA

A pintura da unidade tem por finalidade o acabamento final do produto, proporcionando:

- Uniformidade da superfície,
- Proteção de elementos estruturais, reboco, gesso, madeira, etc.;
- Conforto e beleza pela utilização de cores.

CUIDADOS NO USO

- Evitar atrito nas superfícies pintadas, pois a abrasão pode remover a tinta, deixando manchas;
- Evitar pancadas que marquem ou trinquem a superfície;
- Nunca usar álcool sobre tinta plástica (látex PVA);
- Com o tempo, a pintura escurece um pouco, devido à exposição constante à luz natural e a poluição. Não faça retoques em pontos isolados, em caso de necessidade pinte toda parede ou cômodo;
- Repintar as áreas e os elementos com as mesmas especificações da pintura original;
- Limpar utilizando apenas um pano umedecido e sabão neutro. Não esfregar as paredes.
- É normal que pôr algum tempo após o termino da construção apareçam pequenas fissuras nas paredes. Não se preocupe se isso acontecer! Trata-se de uma acomodação natural do edifício ao terreno;
- Em caso de manchas de gordura, limpar com água e sabão neutro imediatamente;
- As janelas dos banheiros devem ser mantidas abertas para evitar aparecimento de manchas de bolor no teto.

3 INFORMAÇÕES ÚTEIS

3.1 PORTÕES AUTOMÁTICOS

Os portões de acesso ao edifício têm seu acionamento controlado pela guarita. Foi entregue ao condomínio um controle remoto para acionamento dos portões de acesso a garagem.

3.2 EQUIPAMENTOS COLETIVOS DO CONDOMINIO

As regras para utilização das áreas comuns do edifício estão estabelecidas no regulamento interno da instituição de condomínio.

3.3 ILUMINAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

A iluminação dos halls dos elevadores e escadarias é controlada por um sistema de sensores de presença, onde a luz é acionada e desligada automaticamente pelos movimentos das pessoas, ela tem um tempo de operação e será desligada automaticamente após um tempo sem movimentos no ambiente. Caso apague com alguém no ambiente, basta dar um passo para direção dos sensores que as lâmpadas acedera.

Este sistema visa economia de energia elétrica evitando que as lâmpadas fiquem constantemente acesas.

3.4 ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Para o caso de interrupção do fornecimento de energia elétrica, estão instaladas luminárias nas escadarias, e nos que funcionam através de um sistema de baterias autônomas (cada bloco é independente), com uma autonomia de uma hora em cada unidade.

Manter o equipamento permanentemente ligado, para que o sistema de iluminação de emergência seja acionado no caso de interrupção de energia elétrica.

3.5 SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

Os extintores de incêndio servem para primeiro combate a pequenos incêndios. Para tanto, é importante ler atentamente e conhecer as instruções contidas no próprio equipamento especialmente no que diz respeito às classes de incêndio para qual é indicado e como utilizá-lo.

O extintor e o local de sua colocação não devem ser alterados, pois foram projetados e determinados pelo Corpo de Bombeiros.

Incêndios de maior intensidade podem ser combatidos pelo uso de hidrantes, desde que não localizados em líquidos inflamáveis e/ou equipamentos elétricos. As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança, em qualquer ponto do pavimento.

Apesar dos riscos de incêndio em edifício residencial serem pequenos, eles podem ser provocados pôr descuidos como esquecer ferro de passar roupa ligado, painéis super

EM CASO DE INCÊNDIO

- Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado, etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura.
- Ligue para o Corpo de Bombeiros pelo número 193.
- Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado, conforme descrito na tabela de classes de incêndio.
- Caso não saiba manusear os extintores, saia do local imediatamente, fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores.

aquecidas, curto circuito ou mesmo cigarros mal apagados.

3.6 ATENDIMENTO DO CLIENTE E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Em caso de necessidade de solicitação de serviços de Assistência Técnica em seu imóvel, consultar item 4 GARANTIAS deste manual, caso sua solicitação esteja dentro da garantia prevista, será necessário formalizar o pedido por meio do canal “Assistência Técnica” no site da empresa aos cuidados do SAC que preencherá a Solicitação de Manutenção com todas as informações necessárias, onde durante o prazo de garantia o técnico responsável da empresa avaliará a solicitação de serviços de Assistência Técnica e caso

os serviços sejam considerados de responsabilidade da **LIRA**, ela compromete-se a repará-los.

Esclarecemos que o agendamento com a equipe técnica de avaliação será feito em comum acordo com o cliente, esta deve ser rigorosamente cumprida, o cliente deverá estar presente ou disponibilizar um representante que deverá estar munido com a declaração e devidamente identificada (RG e CPF), informamos que haverá uma tolerância de 15 minutos para o atendimento e caso o cliente ultrapasse o tempo estabelecido, o mesmo deverá solicitar assistência técnica novamente após 15 dias via site. Caso a solicitação do cliente seja julgada pertinente pela equipe técnica, a **LIRA** entrará em contato para informar sobre disponibilidade de data para efetuar as correções em datas a serem combinadas entre as partes, caso o cliente não compareça na data acordada a solicitação será fechada automaticamente, e o mesmo deverá fazer uma nova solicitação via site após 15 dias. Caso o cliente não possa comparecer na data agendada o mesmo deverá solicitar via site antecipadamente para que seja estabelecida uma nova data.

E-mail do SAC: sac@liraempreendimentos.com.br

ATENÇÃO: *A construtora não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel ou pôr reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.*

4. GARANTIAS

A **LIRA EMPREENDIMENTOS** é responsável pelo imóvel quanto aos vícios aparentes pelo prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do “Termo de Recebimento do Imóvel”. Quanto aos vícios ocultos, A **LIRA EMPREENDIMENTOS** é responsável pelo imóvel segundo a prescrição do Código de Proteção e Defesa do Consumidor.

Esta garantia cobre falhas ou defeitos em serviço de revestimentos internos e externos, no funcionamento de esquadrias e ferragens e no funcionamento das instalações hidráulicas sanitárias e elétricas. Esta garantia cobre falhas ou defeitos em serviços de revestimentos internos e externos, no funcionamento de esquadrias e ferragens e no funcionamento das instalações hidráulico-sanitárias e elétricas.

De acordo com o Código Civil Brasileiro, a responsabilidade da **LIRA EMPREENDIMENTOS** com relação aos vícios ou defeitos redibitórios, isto é, ocultos, é de 6 (seis) meses e, no que se refere à solidez e segurança da construção, é de 5 (cinco) anos.

A **LIRA EMPREENDIMENTOS** não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia legalmente estipulado.

Ocorrerá perda de garantia caso:

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe este Manual e a NBR 5674 - Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta para imóveis habitados ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil Brasileiro atualizado 2003, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Se for executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;
- Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
- Se o Síndico/Responsável não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou incorporadora nas dependências do imóvel para proceder a vistoria técnica;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do Síndico/Responsável ou condomínio.

ATENÇÃO: Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de cuidados no uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

5. ANEXOS

Obs.: Os anexos encontram-se nas pastas por prumada.