

RESIDENCIAL ALINE

MANUAL DO PROPRIETÁRIO E DO SÍNDICO

MARÇO / 2013

RUA ROBERTO SIMONSEN, 10

TERMO DE VISTORIA PARA ENTREGA DO IMÓVEL

- EMPREENDIMENTO: _____
- UNIDADE: _____
- PROPRIETÁRIO/ PROCURADOR: _____

Na vistoria realizada para entrega do imóvel foram detectados os seguintes vícios, de responsabilidade da empresa:

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

Declaro que são estas as providências necessárias e me comprometo a comparecer em ___/___/___ para vistoria complementar e assinatura do Termo de Recebimento do Imóvel, caso tudo esteja a contento.

São Carlos, ____ de _____ de 20____

Nome / Assin. do Proprietário / Procurador

Nome / Ass. Do Representante da Empresa

ACEITAÇÃO DOS SERVIÇOS

Pelo presente termo, aceito os serviços prestados pela empresa Proposta Engenharia de Edificações Ltda. após a correção dos vícios apontadas no termo acima, nada mais tendo a declarar sobre os mesmo.

São Carlos, ____ de _____ de 20____

Nome / Assinatura do Proprietário

Declaro que recebi nesta data 2 chaves da porta social do apartamento, 1 chave do portão social da rua, 1 chave da porta principal do prédio, 1 chave da porta do prédio que dá acesso ao pavimento inferior, 1 controle remoto do portão da garagem e o Manual do Proprietário e do Síndico.

São Carlos, ____ de _____ de 20____

Nome / Assin. do Proprietário / Procurador

Ao Proprietário,

Parabéns! Você está recebendo as chaves de seu imóvel, que acaba de ficar pronto. Para evitar danos e prolongar ao máximo a vida útil de seu patrimônio, leia com atenção este manual, que visa esclarecer a forma correta de seu uso e manutenção.

Uma série de materiais diferentes foi utilizada na construção dele. A sua durabilidade poderá ser aumentada dependendo do uso correto e da boa conservação a ele dedicada. Ao receber as chaves e tomar posse do imóvel, a responsabilidade pela conservação passa a ser sua, independente das garantias legais que lhe são asseguradas.

Antes da vistoria definitiva, lembre-se que a empresa construtora já revisou e testou previamente todas as instalações.

Considerando-se que a construção ainda é um processo artesanal, podem ocorrer, naturalmente, pequenas imperfeições, que não comprometem a aparência e a qualidade do conjunto.

Ao promover qualquer tipo de modificação em seu imóvel, verifique se os azulejos, cerâmicas, louças, metais, etc, ainda fazem parte da linha de produção dos fabricantes ou fornecedores. A empresa construtora não assume qualquer responsabilidade por reformas que alterem o projeto original o que pode inclusive acarretar perda da garantia da área modificada. Sendo assim, nunca confie serviços de reforma a pessoas tecnicamente não habilitadas.

Quando da entrega do edifício, a empresa construtora passa às mãos do síndico um jogo dos projetos das áreas internas e externas completos: elétrico, hidráulico, telefônico e de prevenção contra incêndio.

Consulte esse material sempre que necessário.

Cópia deste manual deve ser fornecida ao seu inquilino.

ÍNDICE

TERMO DE VISTORIA PARA ENTREGA DO IMÓVEL.....	
GARANTIA DO IMÓVEL.....	1
ATENDIMENTO AO CLIENTE PÓS ENTREGA	5
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO.....	6
ESTRUTURA.....	7
PAREDES.....	8
REVESTIMENTO.....	8
AZULEJOS, PASTILHAS E CERÂMICAS.....	8
GRANITOS.....	9
FORROS FALSOS	9
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS BÁSICAS.....	9
INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES	12
TELEFONE.....	12
INTERFONE.....	12
ANTENAS COLETIVAS	12
LUZ DE EMERGÊNCIA	13
INSTALAÇÕES HIDRO SANITÁRIAS/GÁS.....	13
ÁGUA FRIA	14
SANITÁRIAS	15
GÁS.....	17
LOUÇAS.....	18
METAIS	19
ESQUADRIAS	19
MADEIRA	19
METÁLICAS	20
VIDROS.....	20
PINTURAS.....	21
IMPERMEABILIZAÇÃO E VEDAÇÃO.....	22
ELEVADORES	22
ÁREAS COMUNS.....	23
PLANTAS, DETALHES E ESQUEMAS	26
PAREDES COM TUBULAÇÃO HIDRÁULICA/GÁS	27
DETALHAMENTO DAS TUBULAÇÕES HIDRÁULICA/GÁS NAS PAREDES.....	28
PAREDES COM TUBULAÇÃO ELÉTRICA.....	29
LOCALIZAÇÃO DAS CAIXAS ELÉTRICAS	30
QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO ELÉTRICA.....	31
RELAÇÃO DE PROJETISTAS.....	33
RELAÇÃO DE FORNECEDORES.....	33

GARANTIA DO IMÓVEL

A garantia abrange os reparos necessários em decorrência de defeitos de construção sendo que os materiais ou serviços reconhecidos como defeituosos serão substituídos ou reparados.

Todos os materiais substituídos e os serviços executados serão gratuitos, com exceção dos materiais fornecidos pelos adquirentes.

Os equipamentos acessórios à construção possuem somente garantia oferecida pelos respectivos fabricantes e as eventuais reclamações deverão ser dirigidas aos mesmos. São estes:

- Todos os equipamentos eletrônicos ou eletro-mecânicos do Edifício (interfones, antenas coletivas, portões automáticos, bombas, motores, equipamentos de som, vídeo ou tele-comunicação, minuterias, elevadores, extintores, cerca elétrica, etc.).

São condições para efetivação da garantia que o reparo tenha sido executado pela Proposta Engenharia de Edificações Ltda, que o imóvel tenha sido adequadamente mantido, que os defeitos não sejam resultantes de desgaste natural dos materiais, prolongado desuso, utilização inadequada, acidentes de qualquer natureza, manifestações climáticas atípicas e casos fortuitos e de força maior.

São admissíveis variações decorrentes da natureza da construção e do imóvel como a ocorrência de leves ondulações nos revestimentos de gesso liso ou massa corrida sobre alvenaria (paredes), sobre laje de concreto (tetos) ou nos revestimentos de fachada, diferenças de cor, tonalidade ou textura em elementos de origem mineral e vegetal, tais como madeira, pedra, mármore e granitos, ou materiais que procurem

imitá-los, deformações próprias de peças em madeira, que não prejudiquem o seu uso, ou não ocasionem prejuízo estético excessivo, entre outras variações intrínsecas e próprias do processo construtivo ou dos materiais aplicados.

A Proposta Engenharia de Edificações Ltda. adotará como base os princípios e prazos fixados pela Norma Técnica NBR-5671/90, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, item 5.6.1, letras j,l,m e "nota", a seguir transcritos:

"5.6.1 - É de responsabilidade do executante:

j) corrigir os defeitos visíveis verificados pelo proprietário, na vistoria do empreendimento;

l) responder até seis meses, a contar do recebimento do empreendimento pelo proprietário, através de documento, que comprove a efetiva entrega do mesmo, por todos os demais defeitos de construção, encontrados no empreendimento, salvo os visíveis, que deverão ser objeto de identificação no ato do recebimento do empreendimento. Os defeitos deverão ser acusados de maneira formal e por escrito;

m) responder durante cinco anos a contar do recebimento do empreendimento pelo proprietário, pelos defeitos estruturais que ameacem ou provoquem sua ruína.

Além do Código do Consumidor – Lei 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, melhor definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, como empresas construtoras e/ou incorporadoras.

Código Civil Brasileiro – Lei 10406/10 de janeiro de 2002, que

regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre o Condomínio em edificação. Nele são estabelecidas as diretrizes para elaboração da Convenção de Condomínio, e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidades, uso e administração das edificações.

Nota: Os prazos referidos nesta cláusula são de decadência e não de prescrição."

A Proposta Engenharia de Edificações Ltda. estenderá a 90 dias, a contar do recebimento da unidade, o prazo para reclamação dos vícios visíveis ou aparentes, especificado na letra "j" do item anterior.

A Proposta Engenharia de Edificações Ltda. estenderá para 180 dias a contar do recebimento da unidade, o prazo de validade da garantia de todos os demais vícios de construção, tal como especificado na letra "l" da norma.

Será mantido o prazo de cinco anos, a contar do recebimento do empreendimento pelo proprietário, para defeitos estruturais que ameacem ou provoquem sua ruína.

De acordo com o previsto no Parágrafo 2º do Art. 18 da Lei 8078/90, convencionam expressamente as partes, COMPRADOR(ES) e Proposta Engenharia de Edificações Ltda., que fica ampliado para até 180 (cento e oitenta) dias o prazo para conclusão dos reparos, a partir da data do recebimento de notificação da existência do defeito.

Definição de vícios ou defeitos:

- Vícios aparentes: São aqueles de fácil constatação, detectados

quando da vistoria para recebimento do imóvel.

- Vícios Ocultos: São aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular.

EXTINÇÃO DE GARANTIA:

1. Pelo decurso de validade;
2. A qualquer tempo, desde que se verifique:
 - 2.1. A modificação ou alteração das características básicas do imóvel.
 - 2.2. A execução dos serviços de revisão, consertos ou reparos por terceiros.
 - 2.3. A inobservância em qualquer uma das recomendações constantes neste Termo.
 - 2.4. A utilização do imóvel de maneira diferente da prevista pelo projeto ou pela Convenção de Condomínio.
 - 2.5. O não recebimento da unidade por motivos de débitos não quitados até a data da que a Proposta Engenharia de Edificações Ltda. fez a convocação para entrega das chaves e expirado os prazos de garantia.

ATENDIMENTO AO CLIENTE PÓS ENTREGA

Quando for necessário realizar algum tipo de serviço de manutenção no seu imóvel, faça a solicitação, por escrito ou por telefone, ao Serviço de Atendimento ao Cliente.

Seu pedido será atendido por técnico responsável da empresa construtora. Verificado o vício, durante o prazo de garantia, e comprovada a eventual responsabilidade da construtora, será determinada a execução dos serviços, sendo marcados em dias úteis e em horário comercial o início e o prazo dos trabalhos.

Atendimentos a reclamações não significarão o reconhecimento por parte da construtora de existência de defeitos ou danos de sua responsabilidade.

Após a conclusão do reparo, você receberá uma ligação telefônica para avaliação do atendimento da empresa quanto a prazo, satisfação, entre outras.

*Proposta Engenharia de Edificações Ltda
Rua São Sebastião, 2284, Centro, São Carlos, SP
SAC: (16) 3362-6863.*

CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

Como ocorre com qualquer outro produto, a manutenção do seu imóvel, além da técnica utilizada e da qualidade dos materiais empregados na sua construção, depende basicamente do uso adequado de seus equipamentos e componentes.

Neste sentido, é muito importante que você leia com atenção este manual e o conserve sempre à mão para eventual uso quando for necessário.

Os pontos enumerados correspondem de um modo geral, a todos os itens que fazem parte de uma construção.

ESTRUTURA

A edificação foi executada em alvenaria estrutural. Em blocos silicos calcáreos não sendo possível a retirada total ou parcial de paredes, pois todas têm função estrutural. Também não é permitida a execução de aberturas de vãos e rasgos (para embutimento de instalações, por exemplo) nas paredes, em nenhuma direção ou sentido.

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 a 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.

No caso de paredes internas, são consideradas aceitáveis e normais as fissuras não perceptíveis a distância de pelo menos 1 metro.

Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem e não provoquem infiltração para o interior da edificação serão consideradas aceitáveis e normais.

PRAZOS E GARANTIA:

a) Estrutura

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

b) Paredes Internas

Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro – **1 ano.**

c) Paredes Externas / Fachada.

Fissuras que possam vir a gerar infiltração – **3 anos.**

PAREDES

Antes de perfurar paredes para colocação de quadros, armários, prateleiras ou outros objetos, consulte os esquemas de projetos do seu imóvel e detalhamentos.

Procedendo assim, você evitará furar as tubulações de água, esgoto ou de energia elétrica.

É sempre preferível usar furadeira e buchas com parafusos, evitando-se pregos e martelo.

REVESTIMENTO

AZULEJOS, PASTILHAS E CERÂMICAS

Para perfeita conservação desses tipos de materiais, verifique semestralmente os seus rejuntamentos, para evitar eventuais infiltrações.

Na limpeza, evite lavagens gerais e tome cuidado nos pontos de encontro das paredes com os tetos. Evite o uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica, bem como vassouras, vassourinhas de piaçava e esponja de aço. São procedimentos que atacam o esmalte das peças e retiram o seu rejuntamento.

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

GRANITOS

Evite o uso de detergentes que atacam a superfície do material, ocasionando a perda de seu brilho, e o contato com frutas ácidas e vinagres, que podem manchá-lo.

Limpe os granitos com pano umedecido com sabão neutro ou com produtos específicos para esse tipo de serviço.

FORROS FALSOS

Os forros falsos são normalmente executados em gesso.

Para evitar que se quebrem, evite provocar qualquer tipo de impacto direto sobre os mesmos. Do mesmo modo, deve ser evitada a colocação de ganchos ou suportes para pendurar vasos ou outro tipo de objetos. Pela sua estrutura e composição, os forros falsos não possuem resistência suficiente para suportar esse tipo de peso.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS BÁSICAS

Cada apartamento possui um quadro de distribuição de circuitos, onde estão colocados um disjuntor geral e vários disjuntores secundários que protegem os diversos circuitos do imóvel. Este quadro é rigorosamente projetado e executado dentro de normas de segurança, não podendo ter suas chaves alteradas por outras de diferente capacidade.

No quadro de distribuição existe um esquema identificando todos os circuitos e suas respectivas voltagens. Para evitar acidentes, não é

recomendável abrir furos perto do quadro de distribuição.

Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso bastará religá-lo e tudo voltará ao normal. Caso ele volte a se desligar, é sinal de que há sobrecarga continua ou que está ocorrendo um curto em algum aparelho ou no próprio circuito. Sendo assim, é preciso solicitar os serviços de um profissional habilitado, não se devendo aceitar conselhos de leigos ou curiosos.

Sempre que se for fazer manutenção, limpeza, reaperto nas instalações elétricas, ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito ou, na dúvida, o disjuntor geral.

Lembre-se que o circuito elétrico foi dimensionado para uso dos aparelhos instalados ou previstos em projeto e para os eletrodomésticos comumente usados em unidades residenciais.

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

As instalações de chuveiros, lustres ou similares deverão ser executadas por técnicos habilitado, observando-se em especial o aterramento, voltagem, bitola, qualidade dos fios, isolamento, tomadas, e plugs a serem empregados na instalação dos equipamentos.

É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e da instalação (fiação do disjuntor). Evite a utilização de benjamins (dispositivos em que se ligam vários aparelhos a uma só tomada), pois eles provocam sobrecargas.

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.

Em caso de incêndio, desligue a chave geral do quadro de distribuição.

No edifício, encontram-se instaladas nos halls, escadarias e na entrada, sensores de presença, que servem para acender e manter as lâmpadas acesas enquanto houver pessoas nestas áreas, apagando-as em seguida. Estes dispositivos permitem economia de energia do condomínio.

As lâmpadas da área externa ao edifício serão ativadas automaticamente por fotocélulas assim que a iluminação solar baixar, não deixando áreas escuras para o próprio conforto e segurança dos moradores e visitantes.

Na cidade de São Carlos, o pedido de ligação de energia em seu imóvel deve ser requerido à CPFL, através de serviço telefônico 0800.10.10.10. A entrada de energia é do tipo bifásico com neutro.

GARANTIA:

- Desempenho dos materiais e isolamento térmico – Especificado pelo fabricante.

- Problemas com a instalação – 1 ano.

PERDA DA GARANTIA:

Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;

Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;

Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores.

Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;

Se for verificada a não-utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;

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

INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES

TELEFONE

Estão instalados pontos de telefone na sua unidade e suas respectivas fiações, bastando solicitar à empresa responsável interligação do quadro geral da edificação com a rede local de telefonia.

INTERFONE

As unidades autônomas estão equipadas com equipamentos de intercomunicação entre apartamentos ligando as unidades entre si e com a portaria, permitindo a abertura do portão de entrada, a porta do hall no andar térreo e a porta do subsolo, a partir do seu próprio apartamento e também do elevador.

ANTENAS COLETIVAS

As unidades autônomas estão equipadas com pontos para ligação de

aparelhos de televisão em antena coletiva. Também existe tubulação específica para a instalação da TV a cabo, serviço que deve ser executado por empresa fornecedora do serviço.

O sistema de antena coletiva está interligado também com as câmeras instaladas nas entradas do prédio e nos portões de entrada de veículos a fim de que os moradores monitorem a entrada de pessoas, a partir de seus televisores.

LUZ DE EMERGÊNCIA

Em caso de corte de energia elétrica, o prédio é dotado de sistema de iluminação de emergência, que visa fornecer iluminação mínima suficiente ao trânsito de pessoas nas áreas de circulação, halls e escadarias, por um período de até 1 hora.

INSTALAÇÕES HIDRO SANITÁRIAS/GÁS

Essa é uma das partes do imóvel que requer maiores cuidados de manutenção, pois o seu mau uso pode acarretar em entupimentos e outras avarias de difícil e custoso reparo. Leia com atenção as recomendações para sua conservação e transmita-as às demais pessoas da família ou residentes no imóvel.

A Instalação Hidráulica é constituída pelas seguintes partes:

Água:

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

Esgoto:

- Pontos de esgoto de águas servidas: pontos por onde são liberados os esgotos dos pontos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar, além de ralos secos e sifonados;

- Prumadas coletoras principais de esgoto: por onde escoam as águas servidas para as saídas do edifício.

Águas Pluviais:

- Águas de chuvas ou de lavagem são normalmente coletadas pelas redes pluviais;

- Prumadas de águas pluviais são constituídas por tubulações principais que trazem a água de chuvas coletadas na cobertura, ralos das sacadas etc., para saídas do edifício.

Ralos:

- Todos os ralos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior, ocasionando entupimento;

- Ralos sifonados e sifões têm “fecho hidráulico”, que consiste numa pequena cortina de água, que evita o retorno do mau cheiro.

Registros:

- Registros de pressão (água fria): válvulas de pequeno porte, instaladas em sub-ramais ou em pontos de utilização, destinados à regulação da vazão de água, ou fechamento;

- Registros de gaveta (água fria): válvulas de fecho para a instalação hidráulica predial, destinadas a interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal.

ÁGUA FRIA

O sistema de alimentação de água fria do imóvel é constituído por tubulações principais (prumadas) que trazem a água do reservatório

superior, e de ramais que a distribuem para os diversos pontos nos cômodos apropriados.

No banheiro, cozinha, área de serviço e sanitário de funcionários existem registros, localizados nas paredes, que permitem "cortar" a água em caso de vazamento ou necessidade de manutenção.

Antes de executar qualquer perfuração nas paredes, consulte as plantas e detalhes, para evitar danos na rede hidráulica. Para pendurar algum acessório, faça uso de furadeira e de buchas com parafusos, que devem ser colocados sempre nas juntas dos azulejos.

Para facilitar a instalação de espelhos nos banheiros sociais, não existe nenhuma tubulação hidráulica embutida nas paredes imediatamente superiores aos lavatórios. Jamais perfure a parede em que se encontram o registro e o respectivo chuveiro, pois nessa parede encontram-se diversas prumadas de tubulações do edifício (ver esquema anexo).

Para limpeza de cubas de aço inox em pias, use apenas água e sabão neutro, evitando passar qualquer tipo de esponja de aço.

SANITÁRIAS

A rede de esgoto é parte muito importante de um apartamento. Além das prumadas coletoras principais, existem os ralos secos e os ralos sifonados (para impedir o vazamento da água e o retorno do mau cheiro).

O ralo central dos banheiros 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. Evite deixar os ralos sem estas grelhas de proteção.

Nunca jogue gordura ou resíduos sólidos nos ralos das pias e lavatórios. Use sempre a grelha de proteção nas cubas de inox das pias da cozinha.

Evite o uso excessivo de sabão nas máquinas de lavar (roupas ou pratos). Para evitar o retorno da espuma, é recomendável o uso de produtos biodegradáveis.

Para prevenir entupimentos ou mesmo desentupir pias e lavatórios, use apenas o desentupidor de borracha. Nunca utilizar materiais à base de soda cáustica, arames ou ferramentas não apropriadas. Caso não consiga resultado satisfatório, chame um profissional ou empresa especializada.

É importante proceder à limpeza periódica de todos os ralos e sifões das pias e lavatórios. Esse trabalho deve ser confiado, de preferência, a um profissional ou empresa especializada.

PRAZOS DE GARANTIA

MATERIAIS:

Tubos/Conexões

Louças/ Caixa de Descarga

Torneiras/ Registro/ Sifões/ Flexíveis/ Válvulas

O prazo de Garantia é definido segundo os padrões estabelecidos pelos fabricantes.

Serviços:

Colunas de Água Fria

Tubos de Queda de Esgoto

Danos causados devido à movimentação ou acomodação da estrutura – **5 anos**

Coletores

Defeito com a instalação – 1 ano

Ramais

Defeito com as instalações embutidas e vedação – 1 ano

Louças/Caixa de Descarga

Funcionamento – 1 ano

Torneiras/Registro/Sifões/Flexíveis/Válvulas

Funcionamento e vedação – 1 ano

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural, pelo uso regular, tais como: vedantes, gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação.

GÁS

O Residencial Aline utiliza o sistema de gás natural encanado, não sendo necessária a aquisição de botijões de gás por parte dos moradores. Por utilizar tal sistema é essencial que antes da instalação a empresa fornecedora seja contatada para a adequação do fogão e instalação adequada do sistema no seu apartamento. É proibido o armazenamento ou uso de botijão de gás nos apartamentos.

Concessionária Gás Brasileiro GDD Fone:

(16) 3376-1801 / 08007736099

Leia com atenção os manuais que acompanham os fogões.

Nunca teste ou procure vazamentos num equipamento a gás utilizando fósforos ou qualquer outro material inflamável.

Recomenda-se para isso o uso de espuma de sabão ou sabonete.

Caso ocorram vazamentos, não acenda fósforos, não use objetos que produzam faíscas, nem acione os interruptores de luz.

Feche todas as torneiras de gás, abra as janelas e comunique-se imediatamente com a fornecedora e com o síndico.

Verifique todas as noites, antes de se deitar, se estão bem fechados os registros e as torneiras dos aparelhos a gás. Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada de pessoas no imóvel, recomenda-se deixar desligado o registro de gás, que encontra-se instalado no hall. A chave da portinhola de acesso aos registros se encontra com o síndico, que providenciará seu fechamento.

Cuidado! Não confie a manutenção de seus aparelhos a gás a pessoas não habilitadas.

Material – Especificado pelo fabricante.
Vedação da juntas – 1 ano.

LOUÇAS

Não utilize qualquer aparelho sanitário como ponto de apoio, pois ele pode trincar e quebrar, podendo ocasionar acidentes e ferimentos graves.

Para evitar entupimentos, não jogue nos vasos sanitários absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, cotonetes, preservativos, grampos ou outros objetos.

Para limpeza de louças sanitárias, utilize água, sabão e desinfetantes. Nunca faça uso de pós abrasivos e de esponjas de aço.

Todas as caixas acopladas dos vasos sanitários possuem regulagem do fluxo de água. Caso necessário, chame a assistência técnica.

METAIS

Não force as torneiras e registros além do necessário, pois isso pode danificar as vedações internas.

Com o desgaste natural proveniente do manuseio, os "courinhos" das torneiras e registros devem ser trocados periodicamente, para proporcionar sempre uma boa vedação e evitar vazamentos.

Em caso de necessidade, os acabamentos dos registros podem ser trocados por outros do mesmo modelo ou diverso, desde que do mesmo fabricante sem que haja necessidade de substituir a sua base.

Evite apoiar pesos nas torneiras e registros. Evite também batidas nos tubos flexíveis que alimentam os lavatórios e caixas dos vasos sanitários, pois são peças frágeis que podem se romper e ocasionar vazamentos.

Proceda periodicamente à limpeza dos aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação.

Os cromados e metais sanitários devem ser limpos com água e sabão neutro, podendo ser polidos com algum produto indicado para este fim. Nunca use para sua limpeza esponjas de aço ou similares.

ESQUADRIAS

MADEIRA

Evite bater as portas com muita força. Além de causar fissuras na madeira e na pintura, as batidas ocasionam danos às fechaduras e aos revestimentos das paredes.

Para limpeza das fechaduras e ferragens, use uma flanela simples, evitando qualquer tipo de produto abrasivo.

Lubrifique periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de óleo de máquina de costura.

METÁLICAS

As janelas devem correr suavemente sobre as guias, sem serem forçadas. Para isso, as guias devem ser periodicamente limpas. Caso a roldana superior emperrar, lubrifique-a com uma pequena quantidade de óleo lubrificante em spray (tipo SuperLub®). Os drenos também devem ser limpos com frequência, para possibilitar o perfeito escoamento da água e evitar entupimentos por acúmulo de sujeira e consequentes infiltrações.

As esquadrias metálicas não devem entrar em contato com cimento, cal, produtos ácidos e esponjas de aço. Para limpá-las, use apenas pano úmido e sabão neutro.

Nunca remova as borrachas ou massas de vedação.

VIDROS

Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso natural.

Evite qualquer tipo de batida ou pancada na sua superfície ou nos seus caixilhos.

Para limpeza, use apenas álcool ou produtos destinados a esse fim.

PINTURAS

Cuidados básicos para limpeza e conservação:

- Nunca esfregue as paredes. Manchas devem ser limpas com pano branco umedecido.
- Nunca use álcool sobre superfícies pintadas com tinta plástica.
- Portas não devem ser limpas com água. Use flanela seca ou produtos específicos.
- Não use produtos ácidos ou à base de amoníaco para a limpeza de portas pintadas. Use pano umedecido e sabão neutro.
- As janelas dos banheiros devem ser mantidas abertas, para evitar o aparecimento de manchas de bolor no teto.
- O imóvel deve estar sempre bem ventilado, para evitar o aparecimento de mofo nas pinturas, resultado da soma de umidade, falta de luz e calor.

Com o tempo, a pintura escurece um pouco e fica naturalmente "queimada". Nunca faça retoques em pontos isolados. Se necessário pinte toda a parede ou cômodo.

Nos edifícios, pinturas nas áreas externas devem ser comunicadas ao síndico, tendo em vista o aspecto do prédio como um todo.

Para que seu imóvel mantenha uma aparência sempre nova, recomenda-se uma pintura geral periódica a cada três anos.

IMPERMEABILIZAÇÃO E VEDAÇÃO

Para evitar o aparecimento de infiltrações nas cozinhas, banheiro e áreas de serviços, observe os cuidados relacionados à manutenção de pisos, azulejos e cerâmicas.

Em edifícios, é muito importante não instalar equipamentos ou realizar qualquer obra em áreas impermeabilizadas sem consulta prévia à construtora ou empresa especializada que executou o serviço.

Se aparecerem manchas de umidade no teto de seu apartamento, antes de chamar a construtora, peça ao proprietário da unidade superior que verifique os rejuntamentos dos pisos, ralos e peças sanitárias.

Nunca faça a limpeza nas áreas frias com ácidos ou soda cáustica, que, pelo seu alto poder de corrosão, tendem a eliminar os rejuntamentos dos pisos e paredes, podendo provocar infiltrações generalizadas.

Não utilize para limpeza vassouras ou vassourinhas de piaçava, pois elas também podem remover os rejuntamentos.

ELEVADORES

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 a manutenção, com a própria empresa que forneceu o equipamento.

Alguns procedimentos de ordem prática podem prolongar e preservar o bom funcionamento dos elevadores:

- Aperte o botão de chamada uma única vez.

- Entre e saia da cabine olhando para as soleiras das portas.
- Verifique se o elevador está estacionado no pavimento.
- Observe o número máximo de passageiros indicado na cabine.
- Não permita que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores.
- Não retenha o elevador em seu andar.
- Não fume dentro da cabine. É proibido por lei.
- Caso falte energia, não se afobe. Use o interfone e aperte o botão de alarme. Aguarde o auxílio externo. Nunca tente sair do elevador sozinho.
- Em caso de incêndio ou emergência que resulte na necessidade de evacuar o prédio, utilize somente as escadas.

ÁREAS COMUNS

Este item destina-se especificamente aos síndicos, visando ajudá-los a administrar corretamente o edifício. São conselhos e lembretes de ordem prática, referentes à manutenção e conservação do patrimônio de todos os proprietários.

- Partes condominiais não podem ser modificadas sem consulta prévia ao síndico e a construtora.
- Compartimentos de medidores de água gás e de energia não podem ser usados para outros fins, e suas portas devem ser mantidas chaveadas.

- As bombas de recalque devem ser usadas alternadamente, para que todas se mantenham em perfeito funcionamento.
 - Os reservatórios de água (superior e inferior) devem estar sempre tampados e devem ser limpos anualmente por empresa especializada.
 - Os poços dos elevadores devem ser mantidos limpos, evitando-se acúmulo de água proveniente de lavagens de piso.
 - Poços de águas servidas e caixas coletoras de esgoto e de gordura deverão ser periodicamente limpos por empresa especializada.
 - Evite lavagens demoradas e uso de produtos químicos abrasivos em partes não totalmente impermeabilizadas.
 - As garagens não são preparadas para a lavagem de carro.
 - As escadarias e circulações devem ser mantidas desimpedidas. Para sua limpeza, não permita o uso de ceras que tornem o piso escorregadio.
 - Os jardins devem ser conservados por profissional ou empresa especializados.
 - Os extintores devem sofrer recarga e revisão periódica, assim como as mangueiras e os hidrantes. É bom lembrar que o Corpo de Bombeiros ministra palestras de prevenção e combate a incêndios.
 - As baterias de iluminação de emergência devem ser vistoriadas permanentemente, verificando-se o nível da água e a oxidação dos terminais.
-

- O edifício deve ser dedetizado anualmente.
- Os ralos devem permanecer limpos e protegidos pelas suas respectivas grelhas, especialmente os que se localizam perto de áreas ajardinadas.
- O pára-raios deve estar sempre localizado acima de qualquer outra instalação que fizer na cobertura do edifício. A lâmpada sinaleira situada no seu topo deve ser periodicamente verificada.
- A pintura externa, fachada, deve ser repintada periodicamente.

INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS CONTRA INCÊNDIOS

Os extintores e hidrantes estão localizados em todos os pavimentos do edifício, conforme projeto específico aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Os extintores servem para um primeiro combate e pequenos incêndios. Leia com atenção as instruções de uso contidas no corpo do extintor e, principalmente, a que tipo de incêndio ele é indicado.

As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança, em qualquer ponto do pavimento.

Os halls das escadas são bloqueados por porta corta-fogo. O seu bom funcionamento depende do estado de conservação das dobradiças, que nunca devem ser forçadas para que as portas permaneçam sempre fechadas. Da mesma forma, é necessário que estas áreas estejam sempre desimpedidas.

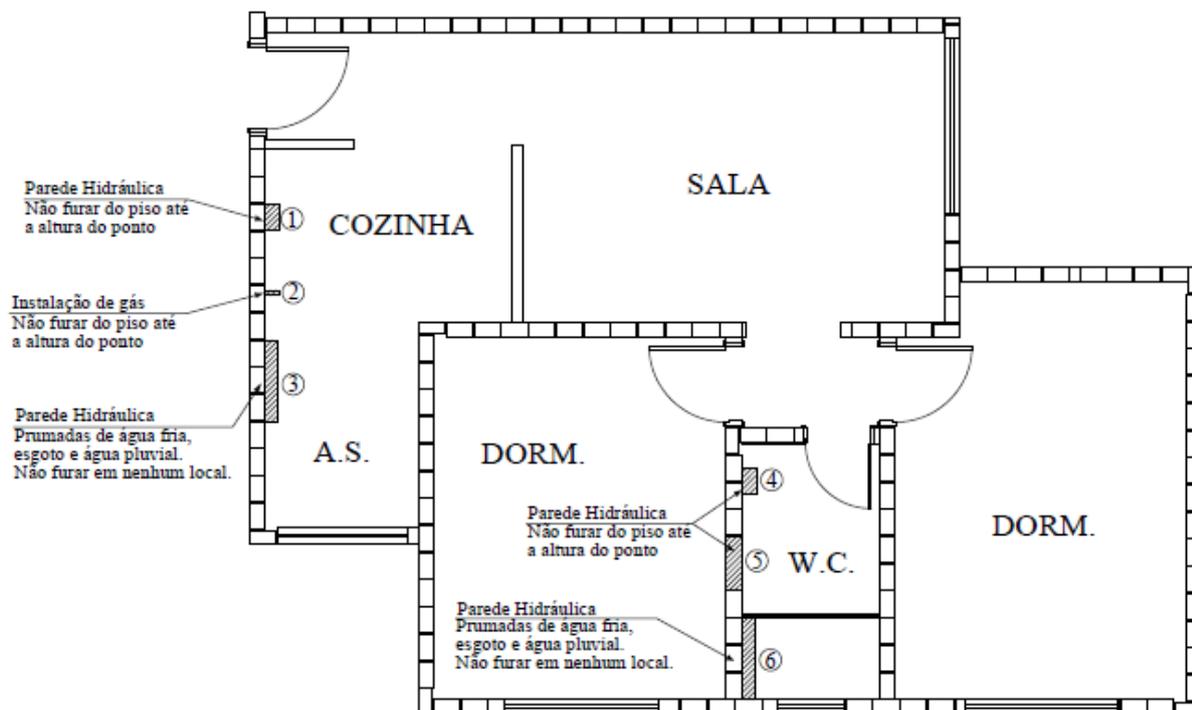
Apesar dos riscos de incêndio serem menores em edifícios residenciais, eles podem ser provocados por descuidos, como ferros de

passar ligados, painéis super aquecidos, curtos-circuitos ou mesmo cigarros mal apagados.

PLANTAS, DETALHES E ESQUEMAS

Para a perfeita conservação de seu imóvel, consulte sempre que for necessário as plantas e esquemas contidos neste manual. Lembre-se, porém, que se trata de informações referentes ao projeto original, não podendo a empresa construtora responder por modificações introduzidas após a entrega da obra ao proprietário.

PAREDES COM TUBULAÇÃO HIDRÁULICA/GÁS



APARTAMENTO TIPO

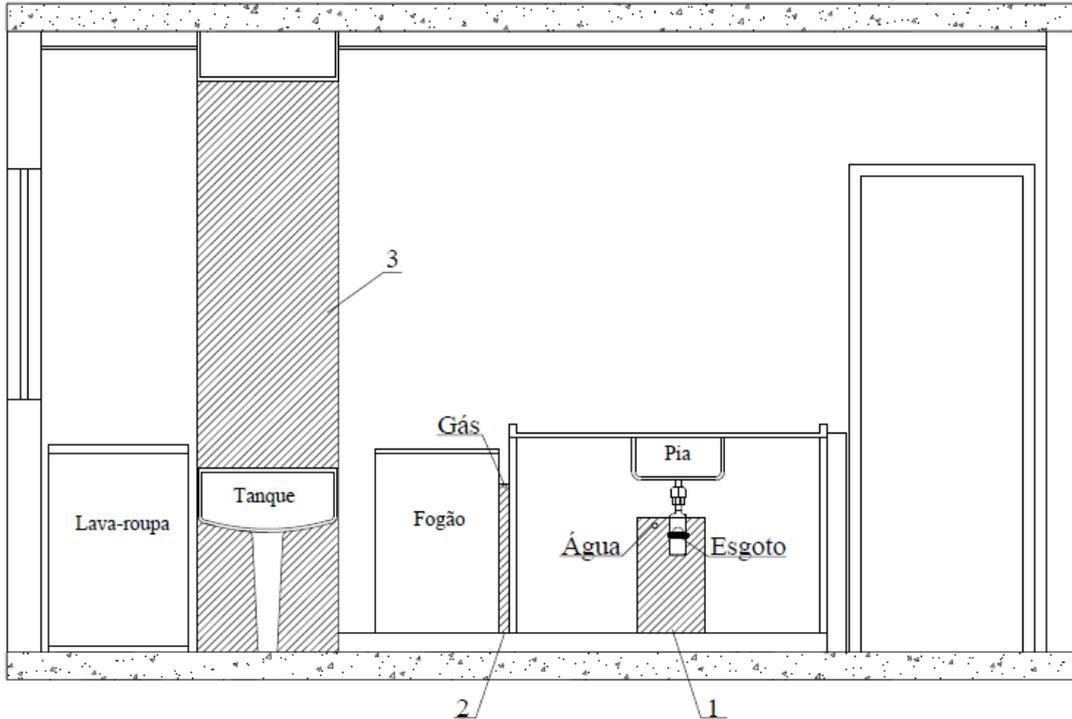
PROPOSTA – Engenharia de Edificações Ltda.

RESIDENCIAL ALINE
PAREDES COM TUBULAÇÃO HIDRÁULICA

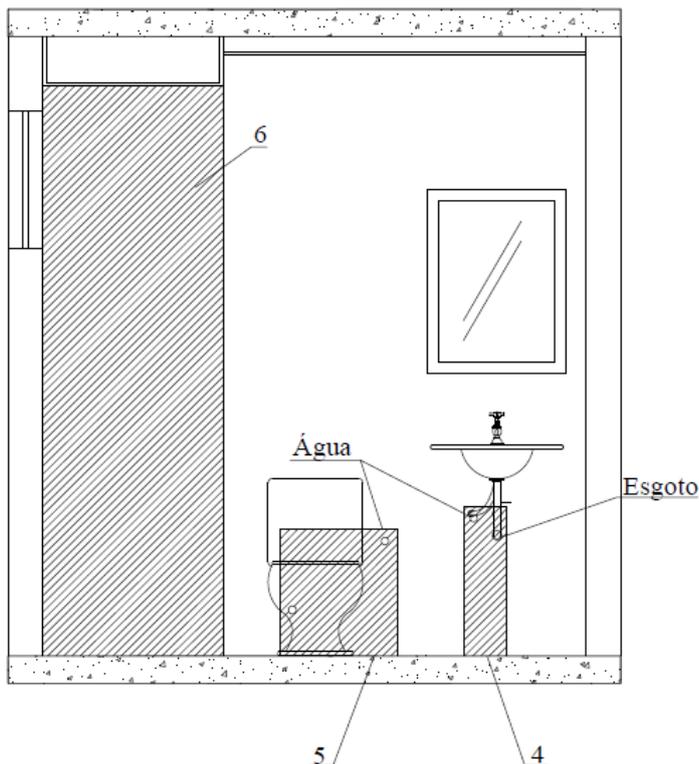
MARÇO /2013

DETALHAMENTO DAS TUBULAÇÕES HIDRÁULICA/GÁS NAS PAREDES.

VISTA PAREDE COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO

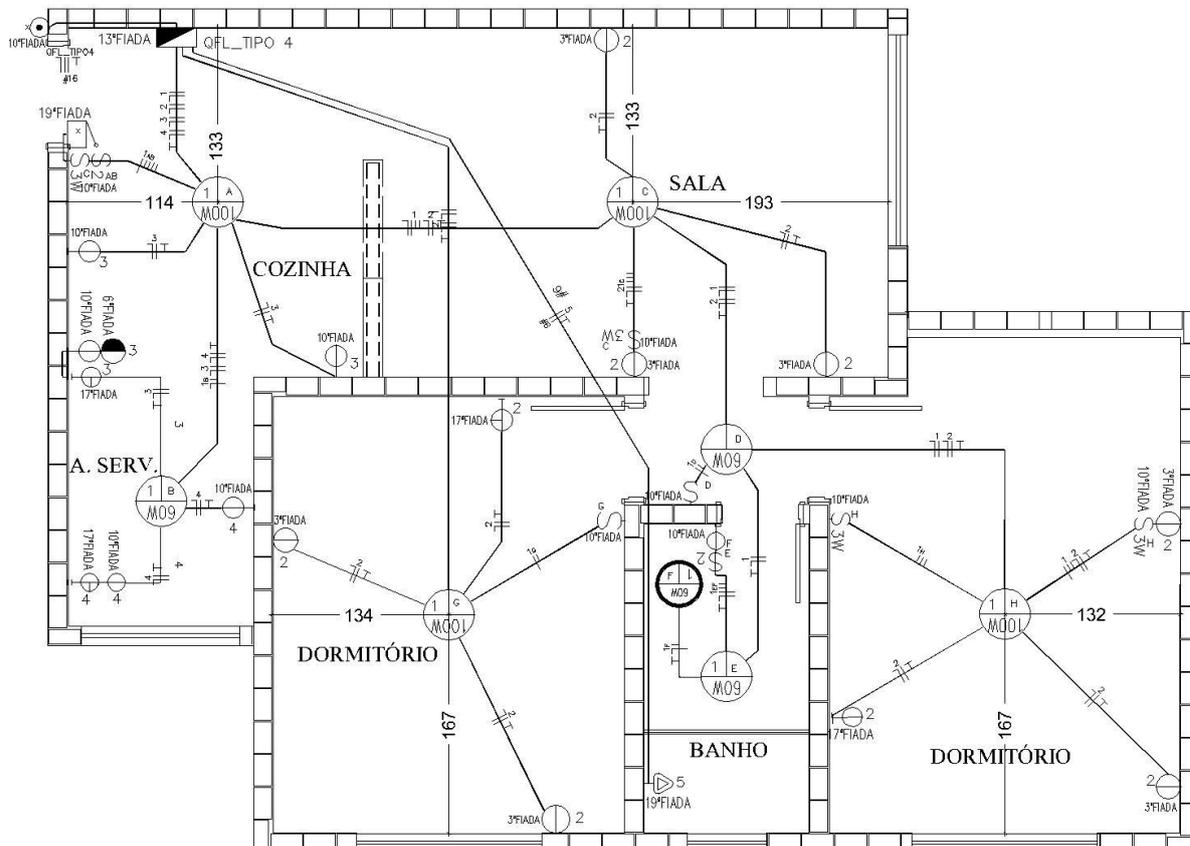


VISTA PAREDE BANHEIRO



LEGENDA	
	Parede hidráulica NÃO PERFURAR NA ÁREA HACHURADA

PAREDES COM TUBULAÇÃO ELÉTRICA



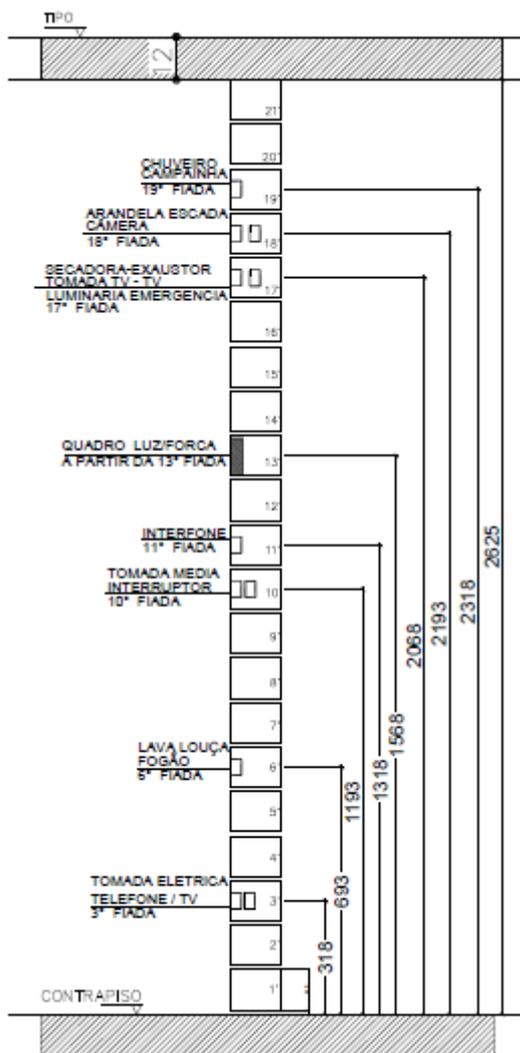
OBS.: NUNCA FURAR NAS REGIÕES ACIMA OU ABAIXO DAS CAIXAS DE ELÉTRICA

PROPOSTA – Engenharia de Edificações Ltda.

RESIDENCIAL ALINE
ESQUEMA DE DISTRIBUIÇÃO ELÉTRICA

MARÇO /2013

LOCALIZAÇÃO DAS CAIXAS ELÉTRICAS



Nunca furar na região vertical acima ou abaixo das caixas de elétrica, conforme esquema a esquerda da figura acima.

PROPOSTA – Engenharia de Edificações Ltda.
 RESIDENCIAL ALINE
 POSIÇÃO DAS CAIXAS ELÉTRICAS NA PAREDE

MARÇO /2013

QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO ELÉTRICA

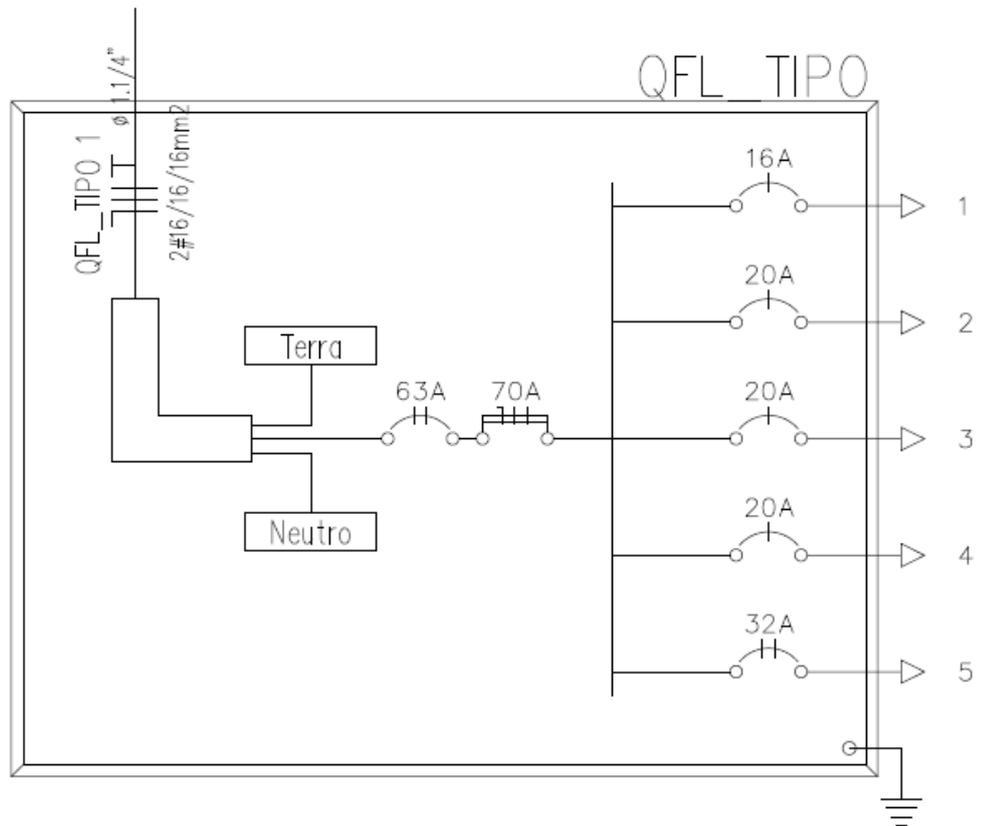
LEGENDA:

	- BOTÃO DE CAMPAINHA-10ª FIADA
	- LUMINARIA STANDART
	- INTERRUPTOR DUPLO-10ª FIADA
	- INTERRUPTOR PARALELO-10ª FIADA
	- INTERRUPTOR SIMPLES-10ª FIADA
	- LUMINÁRIA EMBUTIR
	- CAMPAINHA - 1ª FIADA
	- PONTO CHUVEIRO-220V - 1ª FIADA
	- TOMADA - 127V - 3ª FIADA
	- TOMADA - 127V - 6ª FIADA
	- TOMADA - 127V - 17ª FIADA
	- TOMADA - 127V - 10ª FIADA
	- TOMADA - 127V - 10ª FIADA
	- QUADRO DISTRIBUIÇÃO - APTO TIPO
	- NEUTRO, FASE, TERRA, RETORNO

OBS.: A= NÚMERO DO CIRCUITO;
B= PONTO DE COMANDO; C= POTÊNCIA
BITOLA DOS CONDUTORES. VER
QUADRO DE CARGAS. CONDUTOR
RETORNO NÃO COTADO: 1,5 mm;
CONDUTOR TERRA NÃO COTADO: 2,5 mm;
ELETRODUTO NÃO COTADO: 3/4".

PROPOSTA – Engenharia de Edificações Ltda.
RESIDENCIAL ALINE
LEGENDA E QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO

MARÇO /2013



Quadro de Cargas

QFL_TIPO

Circ.	Descrição	Iluminação		Tomadas					Chuveiro	Pot. W	Pot. V.A	Demanda (%)	Fat. Pot.	Corr. A	Fases	Prot. A	Cond. mm2	Fases ABC	DR A
		60W	100W	100W	150W	200W	600W	800W											
1	ILUMINAÇÃO	4	4		1				790	827.50	100%	0.8*	6.52	1	16A	1.5	A		
2	TOM. SALA/QUARTO			5	3	1			1150	1416.67	100%	0.8*	11.15	1	20A	2.5	B		
3	TOMADA COZINHA			1		2	2		1700	2027.17	100%	0.8*	15.96	1	20A	2.5	B		
4	TOMADA SERVIÇO						3		1800	2054.35	100%	0.8*	16.18	1	20A	2.5	A		
5	PONTO CHUVEIRO							1	6800	6800.00	100%	1	30.91	2	32A	6	AB		
RES.	Circuito Reserva																		
RES.	Circuito Reserva																		
Total		4	4	6	4	3	5	1	12240	13125.69	90%		80.72						
Aliment.	C=20m										90%		53.7	2	63A	16	AB		
Carga Demandada: 90% (11016.0 W) (11813.1 V.A)																			
Carga nas Fases: A=53.60A B=58.03A																			

PROPOSTA – Engenharia de Edificações Ltda.
RESIDENCIAL ALINE
LEGENDA E QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO

MARÇO /2013

RELAÇÃO DE PROJETISTAS

PROJETOS:

Projeto da Edificação

Empresa: Proposta Engenharia de Edificações Ltda.
Contato: Eng^o Civil Mauro Eduardo Rossit

Tel: (16) 3362-6863

Projeto Estrutural

Empresa: OSMB
Contato: Eng. Civil Marcos de Carvalho

Tel: (16) 3372-8907

Projeto Hidráulico e Gás

Empresa: OSMB Projetos e Consultoria Ltda.
Contato: Eng. Civil Olavo Campos

Tel: (16) 9781-4469 /
(16) 3375-1860

Projeto Elétrico

Empresa: Dataluz Engenharia Elétrica
Contato: Eng. Eletricista José Carlos Andreossi

Tel: (16) 9975-0127

RELAÇÃO DE FORNECEDORES

ELEVADOR

Empresa: Elevadores Otis Ltda.
Contato: Harrison Medeiros

Tel: 0800 7048783 /
(16) 9156-5812

INSTALAÇÕES

Telefone, interfone, antena coletiva

Empresa: ASSISTEL
Contato: Júnior

Tel: (16) 3374 -7402
(16) 9712-5690

ESQUADRIAS

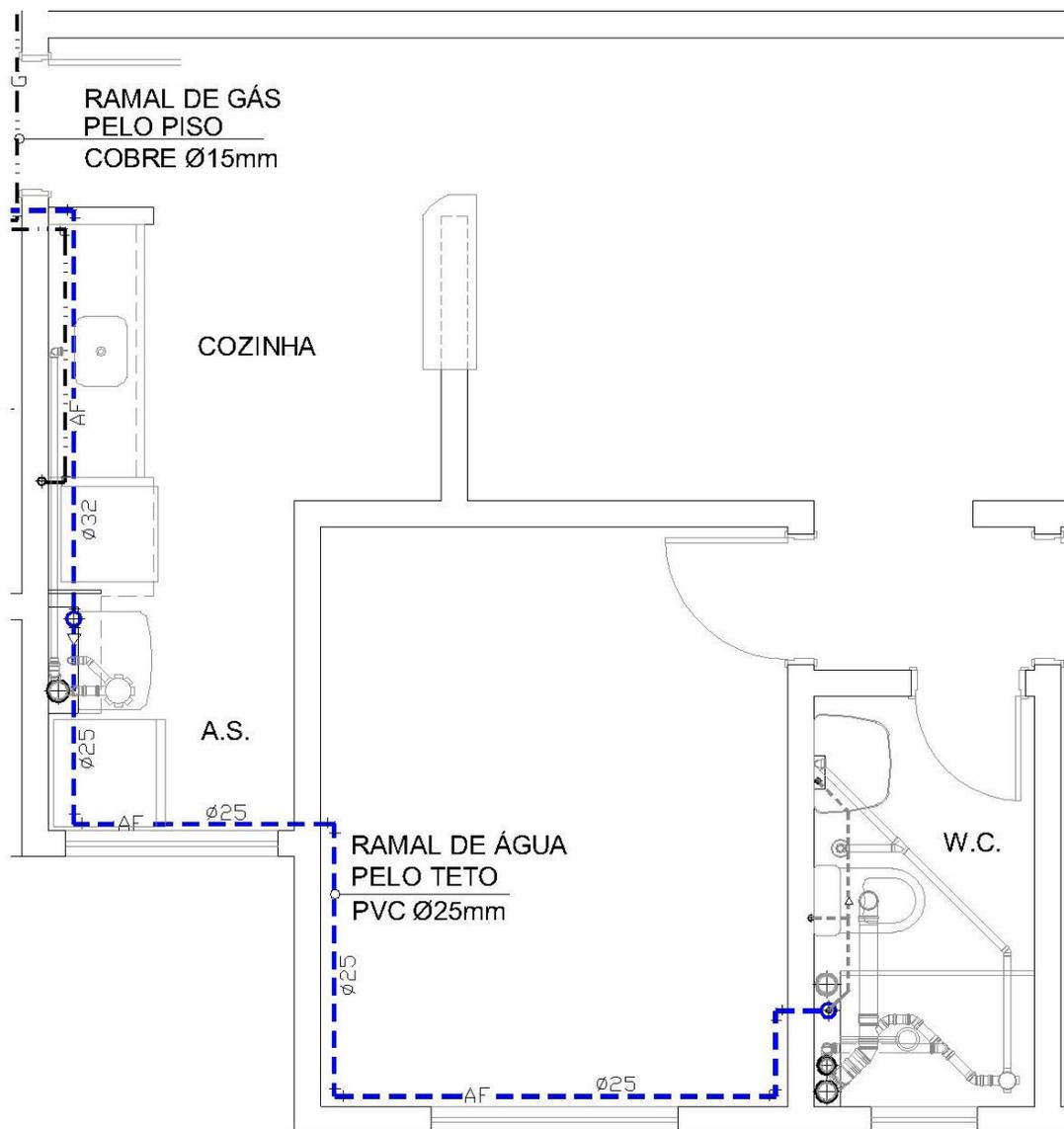
Metálica:

Empresa: Sasazaki

Tel: 0800 179922

ERRATA

PLANTA BAIXA COM TUBULAÇÃO HIDRÁULICA/GÁS - APTO



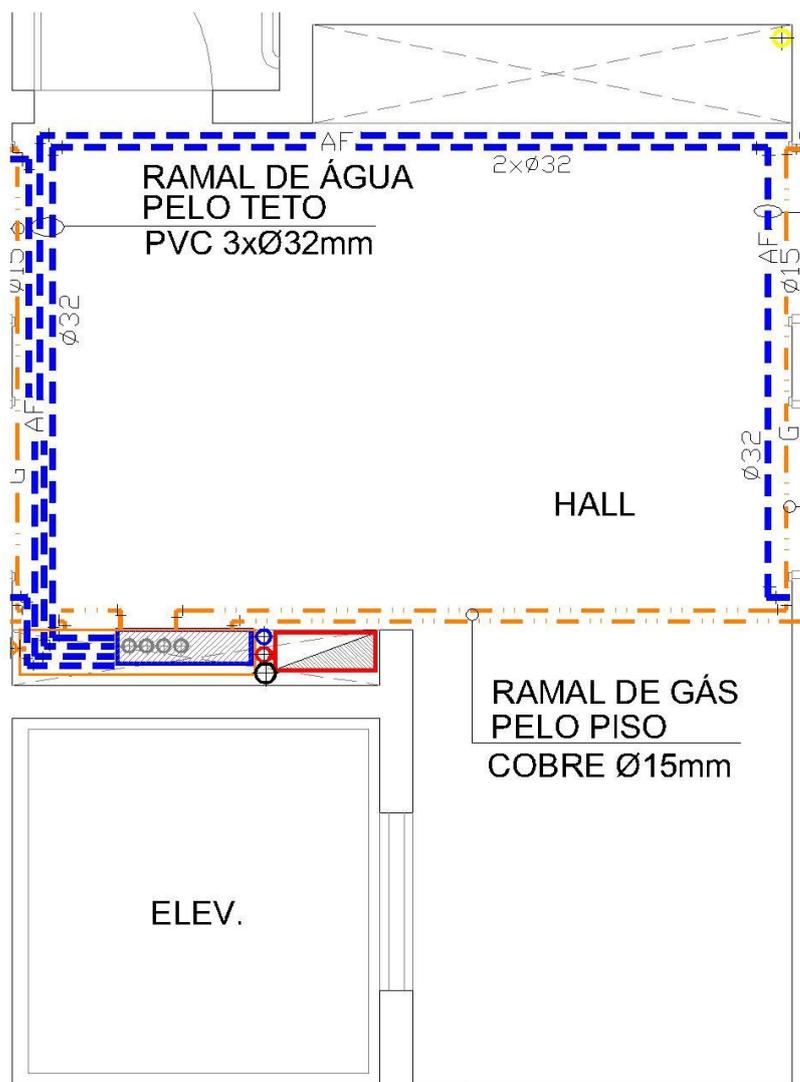
Nunca furar ou rasgar as molduras de gesso, conforme esquema da figura acima, pois as tubulações de água passam dentro dela.

PROPOSTA – Engenharia de Edificações Ltda.
RESIDENCIAL ALINE
DISTRIBUIÇÃO DOS RAMAIS NO APTO

SETEMBRO/2013

ERRATA

PLANTA BAIXA COM TUBULAÇÃO HIDRÁULICA/GÁS - HALL



Nunca furar ou rasgar as molduras de gesso, conforme esquema da figura acima, pois as tubulações de água passam dentro dela.

PROPOSTA – Engenharia de Edificações Ltda.
RESIDENCIAL ALINE
DISTRIBUIÇÃO DOS RAMAIS NO HALL

SETEMBRO/2013