

MANUAL DO PROPRIETÁRIO



deschamps

ÍNDICE

PLANEJAMENTO E EXECUÇÃO.....	04
DOCUMENTAÇÃO E ACESSÓRIOS DO EDIFÍCIO.....	04
FUNDAÇÃO E ESTRUTURA.....	04
Descrição.....	04
Tipo.....	05
Observações.....	05
Manutenção.....	05
Informações técnicas.....	05
ALVENARIA.....	05
Descrição.....	05
Tipo.....	05
Observações.....	06
Manutenção.....	06
Informações técnicas.....	06
INSTALAÇÕES.....	06
Instalação do ar condicionado.....	06
Instalações elétricas.....	07
Instalações de gás e aquecedor de passagem.....	07
Suspeita de vazamento de gás:.....	08
Instalações hidrossanitárias:.....	08
Louças:.....	09
Metais:.....	10
Vazamento de água:.....	10
Reservatórios de água:.....	10
Instalações de combate ao incêndio.....	10
Observe diariamente se os extintores:.....	11
Hidrantes:.....	11
Princípio de incêndio.....	11
Instalações telefônicas.....	11
Instalações para sistema de TV aberta e cabo.....	12

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

REVESTIMENTO DE ARGAMASSA (REBOCO)	12
Descrição.....	12
Tipo.....	12
Observações.....	12
Manutenção.....	12
Informações técnicas.....	12
REVESTIMENTOS (CERÂMICO E PINTURA)	13
Descrição.....	13
Tipos.....	13
Cerâmica.....	13
Pintura.....	13
Observações.....	13
Cerâmica.....	13
Pintura.....	14
Manutenção.....	14
Informações técnicas.....	14
Cerâmica.....	14
Pintura.....	14
FORRO E SANCA	15
Descrição.....	15
Tipos.....	15
Forro.....	15
Sanca.....	15
Observações.....	15
Manutenção.....	15
Informações técnicas.....	15
GRANITO	15
Descrição.....	15
Tipo.....	15
Observações.....	16
Manutenção.....	16
Informações técnicas.....	16
ESQUADRIAS	16
Descrição.....	16

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Tipo.....	16
Observações.....	16
Manutenção.....	17
Informações técnicas.....	17
IMPERMEABILIZAÇÃO.....	17
Descrição.....	17
Tipo.....	17
Observações.....	18
Manutenção.....	18
Informações técnicas.....	18
EQUIPAMENTO DE USO COMUM.....	18
Elevador.....	18
Piscina.....	18
Cuidados.....	18
Manutenção.....	19
CHURRASQUEIRA.....	19
Utilização.....	19
Informações Técnicas.....	19
RESPONSABILIDADES.....	19
Responsabilidades do Proprietário.....	19
Manutenção.....	20
Responsabilidades da Construtora.....	20
Responsabilidades do Condomínio.....	20
FORNECEDORES.....	22



Prezado Cliente,

A décadas adquirir um imóvel tornou-se um excelente investimento, devido a segurança e a rentabilidade que o mercado imobiliário proporciona.

Reconhecendo a importância desse investimento, afirmamos que os colaboradores da CONSTRUTORA DIONÍSIO DESCHAMPS LTDA., trabalharam com profissionalismo e dedicação, desde a fase de planejamento dos projetos até a execução do acabamento final, seguindo as normas técnicas publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

O imóvel que você adquiriu é o resultado de mais de 47 anos de experiência da CONSTRUTORA DIONÍSIO DESCHAMPS, no mercado imobiliário da Grande Florianópolis, alcançando evoluções perceptíveis na beleza arquitetônica dos nossos empreendimentos; Nos espaços internos amplos; Nas áreas sociais do condomínio; Na busca por materiais sustentáveis; E na inovação constante da metodologia de execução dos serviços e dos materiais utilizados.

Este manual reúne informações úteis à conservação e manutenção do seu imóvel e do Condomínio.

Desejamos que este imóvel lhe proporcione felicidade e continuidade na realização de seus próximos sonhos.

Parabéns pela sua decisão,

DIONEI DESCHAMPS
Responsável Técnico
CREA-SC123196-8

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Com a aquisição de um imóvel em condomínio você passa a usufruir das áreas:

Privativa: Que compreende: O apartamento, a vaga de garagem (opcional) e/ou o hobby Box (opcional).

Comum: Que compreendem: O Playground, Sala de Ginástica, Salão de Festas, Sala de Jogos, Piscina, corredores, escadas, circulação das garagens, casa de máquina, dentre outros ambientes que estão sendo entregues pela construtora pré-equipados e em perfeitas condições de funcionamento.

PLANEJAMENTO E EXECUÇÃO

O empreendimento foi construído seguindo rigorosamente os Projetos Aprovados junto a: - PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS/SC - PMF (62.037, de 11 de julho de 2014)*; - CENTRAIS ELÉTRICAS DE SANTA CATARINA - CELESC (18651, de 20 de fevereiro de 2015)*; - AGÊNCIA NACIONAL DE TELECOMUNICAÇÕES - ANATEL (OI/BRASIL TELECOM S/A 18/2015, de 16 de março de 2015)*; - COMPANHIA CATARINENSE DE ÁGUA E SANEAMENTO - CASAN (E 09/15, de 06 de março de 2015)*; - CORPO DE BOMBEIROS MILITAR (600002122, de 12 de maio de 2015)*; - FUNDAÇÃO DO MEIO AMBIENTE - FATMA (3819/2015, de 24 de junho de 2015)*; - VIGILÂNCIA EM SANITÁRIA (14875, de 04 de março de 2015)*.

* Alguns projetos tiveram alterações

DOCUMENTAÇÃO E ACESSÓRIOS DO EDIFÍCIO

As chaves das áreas comuns (academia, casas de máquinas, casas de bombas, salão de festas,...) acessórios (academia, piscina, salão de jogos,...) documentos (certificados de garantia, contratos com fornecedores e instaladores, manuais,...) e cópia dos respectivos projetos pertinentes ao condomínio serão entregues ao síndico eleito pelo condomínio.

FUNDAÇÃO E ESTRUTURA

Descrição

Conjunto de elementos responsáveis pela sustentação de todas as cargas (peso) que serão impostas ao edifício, que compreendem:

Cargas permanentes (peso próprio do edifício);

Cargas temporárias (força do vento);

Cargas acidentais (peso dos móveis, eletroeletrônicos, veículos,...).

O somatório dessas cargas são distribuídas nas lajes, vigas e pilares, que por sua vez, transferem aos elementos da fundação (vigas de baldrame, blocos de coroamento, estacas e sapatas) que por fim transferem o peso ao solo.

Tipo

A estrutura (viga, pilares, lajes, rampas, escadas,...) foram executadas em concreto armado (concreto usinado e aço) e moldadas no local.

A fundação com estacas moldadas no local (hélice continua) com blocos de coroamento executado no local.

Ambos seguiram rigorosamente a orientação da Norma Brasileira Regulamentadora - NBR 6118 e NBR 6122, na parte do cálculo e no detalhamento do projeto estrutural.

Observações

Edificações executadas em concreto armado não admitem a retirada total ou parcial de elementos que compõem a estrutura. Tão pouco sobrecarga (excesso de peso), tais como: A construção de novas paredes de alvenaria apoiadas nas lajes; coberturas de telhado; A utilização do imóvel como depósito de materiais; A instalação de banheira e/ou piscina; A instalação de vidros sobre o guarda-corpo das sacadas (fechamento de sacada), dentre outros.

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Para realizar qualquer uma das alterações descritas acima consulte a construtora solicitando uma cópia do projeto estrutural e o encaminhe ao engenheiro responsável pela execução a ser realizada, para que o mesmo possa analisar se as alterações pretendidas não oferecem riscos para a estrutura do empreendimento.

Manutenção

Caso ocorram trincas ou fissuras na laje, parede, pilar, viga,... (áreas interna e/ou externa do empreendimento), informe imediatamente a construtora para que possamos analisar o motivo.

Informações Técnicas

- As lajes dos pavimentos garagem são do tipo maciça e nervurada por cubeta (concreto + aço).

Informações Técnicas

Concreto FCK 30mpa

ALVENARIA

Descrição

Compreendem as paredes e muros executados com tijolos cerâmicos ou blocos de concreto, assentados com argamassa, formando planos verticais.

Tipo

As paredes internas e externas foram executadas com tijolos cerâmicos. Nas escadas enclausuradas com blocos de concreto. Ambos assentados com argamassa industrializada (areia, cimento e aditivo). Nas paredes e pisos estão embutidas as tubulações de água, esgoto, instalações elétricas, telefônicas, TV, ar-condicionado e gás (conforme projetos complementares descritos no item 1).

Manutenção

Nas paredes (numa proximidade de 30cm a 50cm do teto, ocorre a junção do tijolo com a estrutura de concreto armado) é comum aparecerem fissuras que se estendem horizontalmente. Estas fissuras podem ocorrer em consequência da diferença de dilatação térmica que ocorre entre os materiais de diferente natureza (areia, ferro e cimento). Também é comum aparecerem fissuras inclinadas próximo as aberturas de janela e porta, estas são provocadas pelo acúmulo de tensão nos cantos das aberturas em função do assentamento das cargas (item 3.1) sobre a estrutura do edifício. Uma vez identificada a fissura, favor solicitar imediatamente uma visita técnica da construtora, a fim de programar o reparo necessário.

Informações Técnicas

Nas paredes tijolos cerâmicos de oito furos 11,5cmx19cmx19cm. Na junção da estrutura com a alvenaria foi utilizado aditivo expensor. Os blocos de concreto assentados nas paredes da escada enclausurada resistem ao fogo por aproximadamente duas horas.

NBR 15270-1

INSTALAÇÕES

Instalações de Ar Condicionado

Na sala e quartos dos apartamentos do Bloco B há um ponto de espera para instalação de ar condicionado do tipo split, sendo:

	Sala	Quarto
Final 01 e 03	12. 000BTU/H 18.000BTU/H	12. 000BTUT/H
Final 02	18.000BTU/H	12. 000BTTUT/H

Nos apartamentos tipo estúdio do Bloco A há um ponto de espera para instalação de ar condicionado do tipo split, sendo:

Final 01, 03, 04, 05, 06, 07 e 08	24.000BTTUT/H
Final 02, 07, 04, e 09	18.000BTTUT/H

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Ao instalar equipamento de ar condicionado na área externa, solicitar ao Síndico o isolamento da área inferior (piso do pilotis) com placas de alerta “risco de queda de materiais”. Solicitar a equipe contratada que execute a fixação da tampa de vedação com poliuretano - P.U., utilizando este mesmo procedimento nas perfurações realizadas, evitando assim infiltração de água da parede (área externa para área interna).

NBR 16401-1.

Instalações Elétricas

Alimentação elétrica do imóvel:

Apartamentos Bloco A:

Final 01 e 09	Bifásico 50A
701	Trifásico 50A

Apartamentos Bloco B:

Final 01 e 09	Bifásico 50A
701	Trifásico 50A

Há dois disjuntores gerais, um interno dentro da caixa de passagem instalada na área de serviço do apartamento e outro externo no Quadro de Distribuição e Medição de Energia Elétrica coletiva (lacrada pela CELESC).

Mediante a vossa solicitação, a concessionária de distribuição de eletricidade (CELESC) instalará, no Quadro de Distribuição de Energia externo (localizado no pavimento térreo) o medidor de consumo de energia.

Após a instalação do medidor, verifique em seu imóvel se a “chave” do disjuntor geral e dos demais disjuntores do Quadro de Distribuição de Energia interno de seu apartamento estão na posição I (ligado).

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Tomadas e interruptores da linha Brava da IRIEL.
Disjuntores SIBRATEC.

CASO AS TOMADAS OU LÂMPADAS DO APARTAMENTO NÃO ESTEJAM ENERGIZADAS APÓS A CONEXÃO DA CELESC, SOLICITE IMEDIATAMENTE UMA VISITA TÉCNICA DA CONSTRUTORA - EM HIPÓTESE ALGUMA TENDE CORRIGIR O PROBLEMA, DEIXE ISSO PARA OS PROFISSIONAIS HABILITADOS.

Antes de adquirir um equipamento eletrônico, certifique-se que o local escolhido para sua instalação é provido de ponto elétrico adequado e com capacidade de carga compatível com as condições técnicas especificadas pelo fabricante do eletrônico.

Em caso de curto circuito ou sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido (tomada) desligará automaticamente (desarmar). Neste caso, desligue o disjuntor geral do apartamento, religue o disjuntor sobrecarregado e na sequência o disjuntor geral. Se o disjuntor voltar a desarmar automaticamente é provável que o curto circuito ou a sobrecarga permaneçam. Nesse caso contrate um técnico habilitado para realizar o reparo.

Sempre que realizar reparos na rede elétrica ou troca de lâmpadas, desligue temporariamente o disjuntor geral do apartamento.

NBR 5410.

Instalações de Gás e Aquecedor de Passagem dos apartamentos do Bloco B.

Para a utilização do Gás Liquefeito de Petróleo - GLP faz-se necessário a liberação de acesso do gás por meio do registro externo, que está instalado no Quadro de Medição de Gás localizado na circulação do andar do seu apartamento (hall dos elevadores), identificado com o número do apartamento.

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Além do registro externo, há mais dois registros internos, um localizado na área de serviço (aquecedor) e outro na cozinha (fogão).

O aquecedor de passagem entrará em funcionamento quando os misturadores das torneiras dos banheiros (pia, ducha higiênica e chuveiro), e da cozinha (pia) forem abertos.

Na central de gás foram instalados três cilindros para abastecimento por caminhão do tipo “tanque” (contratado de comodato) com empresa especializada e credenciada pela Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustível – ANP. A central de gás foi entregue abastecida.

Caso você tenha dúvidas para iniciar a utilização desse sistema de aquecimento de água, basta solicitar uma visita técnica da Construtora.

CASO NÃO TENHA FORNECIMENTO DE GÁS NOS PONTOS LOCALIZADOS NA COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO DO APARTAMENTO LIGUE IMEDIATAMENTE PARA A CONSTRUTORA E SOLICITE UMA VISITA TÉCNICA - EM HIPÓTESE ALGUMA TENDE CORRIGIR O PROBLEMA, DEIXE ISSO PARA OS PROFISSIONAIS HABILITADOS.

NBR 8130.

Suspeita de vazamento de gás:

Para instalar o fogão feche os registros externos (Hall dos elevadores) e internos (cozinha). Sugerimos a contratação de uma empresa especializada e credenciada pela ANP.

TRATANDO-SE DE VAZAMENTO DE GÁS, AREJE IMEDIATAMENTE O AMBIENTE ABRINDO TODAS AS JANELAS POSSÍVEIS, NÃO ACIONE OS INTERRUPTORES ELÉTRICOS E COMUNIQUE IMEDIATAMENTE A CONSTRUTORA OU A EMPRESA RESPONSÁVEL PELO FORNECIMENTO DO GÁS.

Instalações Hidrossanitárias

As áreas úmidas (banheiros, lavabo, cozinha, área de serviço e sacada) possuem pontos de água fria e esgoto, sendo que na cozinha e nos banheiros sociais e suíte há também um ponto de água quente.

A água quente é fornecida através de aquecedor de passagem, localizado na área de serviço, **JAMAIS OBSTRUA AS SAÍDAS E / OU AS ENTRADAS DE AR LOCALIZADAS NO AQUECEDOR, NA PAREDE OU NAS ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO. SOB RISCO DE COMPROMETER A CIRCULAÇÃO/SAÍDA DO MONÓXIDO DE CARBONO PRODUZIDO PELA QUEIMA DO GÁS.**

Nos banheiros também estão previstas tomadas para a utilização de chuveiro elétrico, devendo ser respeitada as seguintes características quando da escolha do chuveiro elétrico: potência máxima 6000W, condutor 6,0mm, 32A (ampéres).

Caso seu banheiro possua banheira de hidromassagem (opcional) **somente ligue o motor da banheira quando esta estiver com os dispositivos dos jatos cobertos pela água.**

Mensalmente encha a banheira de água e deixe o motor funcionando por aproximadamente dois minutos, isso é necessário para a remoção dos sais de banho acumulados na tubulação, bem como a lubrificação do motor.

Para instalação ou substituição de torneiras e/ou chuveiros, é necessário fechar o Registro Geral de passagem de água, localizado na parte superior da parede de cada área úmida.

Os Medidores Individuais de Consumo de Água estão instalados dentro do Quadro de Medidores, localizado na circulação do andar do seu apartamento (hall dos elevadores).

O esgoto do vaso sanitário, chuveiro, banheira, máquina de lavar roupa e tanque, são orientados por descidas até as caixas de dejetos

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

que estão ligadas na rede pública de coleta e tratamento de esgoto.

O esgoto da cozinha e pia da churrasqueira, estão orientados por descidas até as caixas de gordura.

Limpe semestralmente os ralos sifonados e o sifão das pias, eliminando cabelo e gordura depositados nestes.

NBR 5626 / NBR 7198 / NBR 8160 / NBR 15813

Louças:

Compreendem vasos sanitários com caixa acoplada e cubas de embutir ou sobrepor.

Os vasos sanitários apresentam um botão com duplo acionamento:

Para utilizar o menor fluxo de água (3 Litros) acione apenas o menor botão.

Para utilizar o maior fluxo de água (6 Litros) acione os dois botões.

NÃO UTILIZE OS APARELHOS SANITÁRIOS COMO PONTO DE APOIO (TROCA DE LÂMPADA), HÁ RISCO DE TRINCAS E QUEBRA OCASIONANDO FERIMENTOS GRAVES.

Evite o acúmulo de objetos dentro das cubas, o excesso de peso pode provocar o descolamento da bancada.

Verifique semestralmente se há vazamento na caixa acoplada do vaso sanitário fechando o registro de gaveta do banheiro, retirando a tampa da caixa e marcando o nível da água dentro da caixa. Passados 60 minutos verifique se o nível da água dentro da caixa baixou, se isto ocorreu contate um profissional habilitado para providenciar o reparo.

A eliminação de objetos como esponjas, rolos de papel higiênico, absorventes, cotonetes ou tecido dentro do vaso sanitário, pode ocasionar entupimento do mesmo, isentando a responsabilidade da construtora sobre esse tipo de reparo.

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Nos banheiros do BLOCO A, vasos sanitários da linha Ravena, da Deca.

Nos banheiros do BLOCO B, vasos sanitários da linha Flex, da Deca.

Metais:

Nos apartamentos do Bloco B compreendem chuveiro com desviador, ducha higiênica, torneiras e misturadores de água.

A vazão de água nos chuveiros é de 9 Litros/por minuto. **UM BANHO COM DURAÇÃO APROXIMADA DE 10 MINUTOS CONSOME 90 LITROS DE ÁGUA.**

ROSQUEIE AS TORNEIRAS E REGISTROS ATÉ A INTERRUPTÃO DA ÁGUA, EVITE ROSQUEAR ALÉM DO NECESSÁRIO, POIS ISSO DANIFICA AS VEDAÇÕES INTERNAS.

Na área de serviço e sacada, linha Aspen, da Deca.
Nos Banheiros, linha Targa, da Deca.

Nos apartamentos do Bloco A compreendem torneiras e acabamentos do tipo IZZY, da DECA.

Tubulação de PVC:

Ocorrendo vazamento de água feche imediatamente o registro geral (registro de gaveta) do ambiente em que esteja ocorrendo o vazamento e contrate um técnico habilitado para realizar o reparo.

5.4.3.1 Limpeza das caixas sifonadas (ralo):

Retire a grelha e limpe trimestralmente as caixas sifonadas eliminando poeira, cabelos, tecido, esponja, metais, ou quaisquer outros objetos que possam dificultar o escoamento da água. Caso você deixe cair algum objeto na válvula da pia ou chuveiro, você o encontrará na Caixa sifonada.

Atente-se para não retirar ou danificar a manta ou película que envolvem a parte superior do ralo.

No caso de entupimento orientamos identificar o cano entupido dentro da caixa sifonada, tentando desobstruir o mesmo inserido uma guia de plástico.

5.4.4 Reservatórios de Água:

O edifício possui quatro reservatórios. Dois superiores para água potável (dividido em duas “células”) localizados no topo de cada Bloco. Os outros dois inferiores estão localizados no subsolo um com água potável e outro com água de reuso (captação das chuvas).

A ÁGUA CAPTADA COM A CHUVA É IMPROPRIA PARA O USO/CONSUMO, DEVENDO SER UTILIZADA APENAS PARA O JARDIM OU LIMPEZAS DAS ÁREAS COMUNS.

Instalações de Combate a Incêndio

Há extintores, hidrantes e acionadores de alarme de incêndio instalados em todos os pavimentos do edifício (Hall dos elevadores).

Extintores servem para combater inicialmente pequenos focos de incêndios. Antes de habitar o imóvel, leia atentamente as instruções de uso contidas no extintor, observando a que tipo de incêndio ele é indicado (“Pó químico” para líquidos inflamáveis e equipamentos ou “Gás carbônico” para os demais sólidos).

EVITE COLOCAR EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS E/OU ELETRODOMÉSTICOS SOBRE TECIDOS, PLÁSTICO OU QUALQUER OUTRO MATERIAL DE FÁCIL COMBUSTÃO.

Ausentando-se do apartamento por período superior a dois dias, desconecte da tomada todos os plug’s dos equipamentos eletrônicos ou eletrodomésticos que não serão utilizados.

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

REDOBRE OS CUIDADOS AO ADQUIRIR OU INSTALAR EQUIPAMENTOS DE FESTEJOS NATALINOS (PISCA-PISCA) ESTES POSSUEM UM ALTO RISCO DE GERAR PRINCÍPIO DE INCÊNDIO. POR ISTO, AO SAIR DO APARTAMENTO RETIRE O PLUG DA TOMADA. NÃO UTILIZE O PLUG “T”, ESTE PROVOCA SOBRECARGA NA TOMADA.

Observe diariamente se os extintores:

Estão fixados nos locais determinados e livre de objetos que causem obstrução para retirá-lo;

Se o lacre não está rompido;

O Prazo de validade dos equipamentos;

Se a seta indicadora do manômetro (que informa a pressurização e carga) está na faixa verde, caso esteja na faixa amarela ou vermelha, solicite ao Síndico a recarga ou substituição).

Hidrantes:

As caixas de hidrante possuem mangueiras que permitem combater o fogo em qualquer lugar do apartamento. Devem ser utilizadas quando o fogo atingir proporções maiores. As caixas de hidrante estão localizadas na circulação (Hall dos elevadores) de cada pavimento e devem permanecer sinalizadas e desobstruídas de objetos (vasos ou caixas).

SE O LOCAL DO INCÊNDIO FOR EM EQUIPAMENTO ENERGIZADO, UTILIZAR SOMENTE OS EXTINTORES.

Princípio de incêndio:

ACIONE IMEDIATAMENTE O ALARME DE INCÊNDIO MAIS PRÓXIMO LOCALIZADO NA CIRCULAÇÃO DE CADA ANDAR (HALL DOS ELEVADORES).

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

AVISE IMEDIATAMENTE O CORPO DE BOMBEIROS LIGANDO PARA O NÚMERO 193.

COMBATA O INCÊNDIO DENTRO DAS SUAS POSSIBILIDADES, UTILIZANDO OS EQUIPAMENTOS LOCALIZADOS NA CIRCULAÇÃO DO RESPECTIVO ANDAR (HALL DOS ELEVADORES).

JULGANDO SER IMPOSSIVEL O COMBATE AO ÍNCÊNDIO OU AO MENOR “SENTIMENTO DE PÂNICO” UTILIZE AS ESCADAS ENCLAUSURADAS COMO ROTA DE FUGA.

NBR 12693 / NBR 11861 / NBR 17240

Instalações Telefônicas

Em cada quarto e sala, foram instalados pontos de conexão para telefone, interligados com o Quadro de Distribuição de Cabeamento Externo, localizado na circulação do andar do seu apartamento (hall dos elevadores) e outro Quadro de Distribuição de Cabeamento localizado no interior do seu apartamento.

Do Quadro de Distribuição até os pontos descritos anteriormente em seu apartamento já existe fiação disponível e em perfeito funcionamento.

Caso não tenha sinal nos pontos mencionados, favor solicitar uma visita técnica na construtora.

O sistema de interfones instalado na cozinha encontra-se em pleno funcionamento.

Instalações para Sistema de TV Aberta e Cabo

Foi instalado no edifício uma rede de antena coletiva de TV aberta, com um ponto em cada quarto e sala interligados com o Quadro de Distribuição de Cabeamento Externo, localizado na circulação do andar do seu apartamento (hall dos elevadores) e outro no Quadro de Distribuição localizado no interior do seu apartamento.

Ao contratar o serviço de telefone, TV a cabo e/ou de internet, acompanhe atentamente o procedimento de instalação e proíba que os técnicos da operadora removam os cabos existentes do sistema coletivo, pois futuramente esses poderão ser reutilizados.

REVESTIMENTOS DE ARGAMASSA (REBOCO)

Descrição

Capa de argamassa industrializada, areia e aditivo, que reveste todos os elementos estruturais e as alvenarias antes do acabamento final, ampliando os efeitos térmicos e acústicos dos ambientes internos, assim como minimizando o ataque dos agentes agressivos externos (maresia, umidade, iluminação e gases poluentes) contra a estrutura e a alvenaria do edifício.

Tipo

Entre a estrutura e a alvenaria foi aplicada uma camada de chapisco (areia e cimento) para aumento de aderência da argamassa. Posteriormente é aplicado o reboco.

Observações

Para manter a integridade do reboco é imprescindível manter em bom estado de conservação o acabamento final (cerâmica ou pintura). Evitando a umidade, choques mecânicos, realizando a manutenções sempre que necessário.

É comum o aparecimento de fissuras, devido a variações de temperatura, umidade do ambiente, “acomodação” da estrutura causada pela ocupação gradativa do edifício (carregamento de peso), bem como pelo diferencial de dilatação dos materiais de diferente “natureza” utilizados.

Considerando que o reboco é um revestimento de parede, o mesmo não tem resistência necessária para receber ancoragem de

prateleiras, armários, quadros, cortinas ou quaisquer outros acessórios. A fixação destes itens deve ocorrer no tijolo, ou seja, após a camada do reboco.

Manutenção

Reparar sempre que uma ocorrência interna ou externa se manifeste, tais como: manchas, umidade, mofo, choques mecânicos ou quaisquer outros que deixe o reboco exposto.

Informações Técnicas

O traço do reboco utilizado foi 5:1 (cinco porções de argamassa para uma porção de cimento).

NBR 13281 / NBR 14081

REVESTIMENTOS (CERÂMICO E PINTURA)

Descrição

São os materiais que revestem o reboco, a estrutura, o piso e as esquadrias, resultando no acabamento estético final e na proteção dos elementos inferiores contra desgastes por intempéries (ação do tempo).

Tipos

Cerâmica

Compreendem os pisos, azulejos e pastilhas fabricados em cerâmica (barro) ou porcelana (argila), assentados com argamassa colante sobre os pisos, paredes dos banheiros, da área de serviço e da cozinha. Os tipos, cores e dimensões variam conforme o ambiente.

*Apartamentos modificados pelos primeiros proprietários podem ter utilizado outros tipos de materiais no acabamento.

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

NBR 15463 NBR 13753

Pintura

As paredes receberam massa corrida e tinta acrílica fosca. Os tetos receberam sancas em gesso e tinta acrílica fosca.

*Apartamentos modificados pelos primeiros proprietários podem ter utilizado outros tipos de materiais.

NBR 13245

Observações

Para fixação de acessórios (quadros, armários, luminárias,...) nas paredes, piso e tetos utilize furadeira, parafuso e bucha. Atente-se para não perfurar os locais de passagem das tubulações embutidas na parede, piso e teto, consultando os projetos aprovados entregues ao síndico do edifício e inseridos no Manual do Proprietário. Ocorrendo dúvidas solicite uma visita técnica em seu imóvel.

O clima litorâneo da nossa região é caracteristicamente úmido, facilitando o surgimento do mofo (fungo microscópico que se encontra no ar), que se prolifera quando encontra um ambiente propício, composto de sombra umidade e calor.

Na ocorrência de mofo, manchas ou bolor, limpar com pano umedecido em “cloro gel” e manter ventilado.

Se o mofo for em acessórios (couro, tecido, plástico,...) seguir as orientações prestadas pelo fabricante.

Cerâmica

Evite a queda de objetos pesados ou pontiagudos que possam danificar o esmalte dos pisos.

Coloque proteção (carpete ou feltro) nos apoios (perna) dos

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

móveis (cadeira, mesa, sofá) que possam ser arrastados durante a utilização, evitando assim danos (riscos) nos revestimentos e reduzindo o ruído ao apartamento inferior.

Limpar diariamente utilizando água, detergente neutro ou vassoura.

Pinturas

Limpar apenas com pano umedecido (Pano seco acarretará polimento da superfície).

Manchas mais agressivas, tais como risco de caneta, lápis, gorduras, respingos de alimentos, dentre outros que utilizam corante em seu composto, serão removidas apenas com a repintura da área atingida.

Manutenção

Limpar semestralmente as paredes revestidas com tinta removendo a maresia, a poluição e os microorganismos.

Para aumentar a vida útil da argamassa e dos revestimentos das paredes, do teto, dos acabamentos de gesso e da madeira, recomendamos a pintura da área interna a cada dois anos (Tempo de garantia do fabricante da tinta) ou quando perceber desgastes naturais de tonalidade.

Informações Técnicas

Cerâmica

Assentados com argamassa colante.

Na sala, quartos e cozinha piso porcelanato modelo Avorio polido 60x60 (Cerâmica Delta);

Na área de serviço, banheiros e sacada, piso porcelanato

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

modelo Salinas 54x54 (Cerâmica Delta);

Nos banheiros (social e suíte), cozinha e área de serviço azulejo modelo cerâmico RT- COTTON Branco 30x60 (Cerâmica Delta).

No apartamentos Estudios, (inclusive banheiro) piso porcelanato RT- PEPPER 54x54 (Cerâmica Delta);

Nas paredes externas, detalhes em pastilha cerâmica modelo Branca e OB-12635, 7,5x7,5cm (ATLAS).

Academia Salão de festas Prime Cinza (delta Bloco B);

Nas paredes externas, detalhes em pastilha cerâmica modelo Branca 5x5cm (Cerâmica Atlas);

Na piscina terraços Potiguar sand (Cerâmica Atlas);

Hall de Entrada modelo Alfa Soft Bege acetinado 80x80 (Cerâmica Incepa);

Nas Lojas Comerciais modelo Prime Cinza 61x61 (Cerâmica Incepa);

Lixeira externa modelo Celta Bege Fit 44,5x44,5 (Cerâmica Incepa).

Pintura

Paredes internas: Massa corrida e tinta acrílica fosca, na cor Branco gelo (INKOR).

Teto: Massa corrida e tinta acrílica fosca, na cor Branco (INKOR).
Paredes externas: Selador, textura acrílica e tinta acrílica fosca, na cor Branco gelo (INKOR).

FORRO E SANCA

Descrição

Peças feitas em gesso utilizadas como acabamento no teto da sala (total ou parcial), sacada, banheiros, cozinhas e área de serviço.

Tipo

Forro

São utilizados nos rebaixos dos tetos das áreas úmidas, para ocultar as tubulações elétricas e hidráulicas.

Sanca

É utilizada no acabamento do teto da sala.

Observações

Não utilizar o forro como ponto de ancoragem para pendurar objetos (Ganchos, varal e vasos), pois o gesso não oferece a resistência necessária para suportar a ancoragem desses objetos.

As fixações dos objetos podem ser realizadas nesses ambientes desde que ultrapassem o gesso e sejam fixadas diretamente na nervura da laje.

ANTES DE FURAR A LAJE, TENHA EM MÃOS OS PROJETOS COMPLEMENTARES E CERTIFIQUE-SE DE NÃO PERFURAR TUBULAÇÕES OU MANTAS.

Manutenção

Não requer manutenção, entretanto há possibilidade do aparecimento de trincas que podem ser sanadas com o cobrimento por tinta.

Informações Técnicas

Placas de gesso negativadas.

NBR 13867

GRANITO

Descrição

É uma rocha vulcânica inalterada, apresenta diversas cores e tonalidades conforme o local de sua extração. Possuem grande resistência a choques mecânicos e ao desgaste por abrasão e intempéries.

Tipo

São utilizados nos peitoris das janelas, muros e nas bancadas dos lavatórios.

Observações

Não coloque materiais pesados sobre a bancada, pois a rocha utilizada pode ter micro-fraturas imperceptíveis que resultará na ruptura da peça.

Utilize furadeira para perfurá-lo.

Por tratar-se de um produto natural (sem proteção de esmalte ou verniz), evite a utilização de detergentes, ácidos, saponáceos ou óleos que possam manchá-lo. Pode ocorrer manchas (pontos de ferrugem) no decorrer dos anos em função do contato com o ar.

Manutenção

Para manter o granito com boa aparência, o mesmo deve ser limpo periodicamente com esponja macia e sabão neutro. Eventuais manutenções como polimentos ou substituições de peças, deverão ser feitas por empresa especializada.

Informações Técnicas

Nos peitoris das janelas, sacadas e bancadas dos banheiros, granito do tipo Branco Dallas, assentados com argamassa colante.

NBR 15844

ESQUADRIAS

Descrição

Equipamentos instalados nas aberturas externas e internas do imóvel, com finalidade de dar privacidade ao ambiente, controle de iluminação e de circulação de ar.

Tipo

Compreendem os basculantes, janelas e portas fabricados em madeira (portas internas) e alumínio (gradis, portas, portas/janelas e janelas externas).

Observações

Limpar as peças de alumínio a cada 03 (três) meses com pano umedecido retirando o acúmulo de poeira e maresia, seguindo o mesmo procedimento para as ferragens (fechadura, dobradiças e guias).

A limpeza das portas, rodapés e vistas internas deverá ser feita apenas com a utilização de pano umedecido. A utilização de água corrente (balde ou mangueira) poderá ocasionar o empenamento e a deterioração. Tenha cuidado especial nas faces superiores e inferiores, pois essas são mais vulneráveis a infiltração de água.

É possível ocorrer em momentos de chuva e vento forte, infiltração de água na esquadria de alumínio. Trata-se de um reparo

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

simples, que na maioria das vezes é solucionado pelo fabricante através da injeção de silicone líquido ou P.U.. Ocorrendo esta situação mantenha a água represada com um pano ou balde, na seqüência seque o local e se possível marque com uma fita adesiva onde ocorreu a infiltração, solicitando no dia seguinte a visita de um técnico da construtora ou do fabricante do alumínio.

Observando farelo de madeira embaixo das portas, pode tratar-se de infestação de insetos (cupim ou broca) contrate imediatamente uma empresa especializada em dedetização, para que não ocorra a procriação e proliferação dos insetos.

Manutenção

Com o passar dos anos ocorre os desgastes das ferragens das esquadrias. Nesse caso ao observar que as mesmas estão fechando com dificuldade ou arrastando a parte móvel com a fixa (porta e forra), realize a substituição das ferragens desgastadas com uma empresa especializada.

Caso ocorra transposição de água entre o vidro e o alumínio, observar se o elemento vedante (bagueete ou silicone) está ressecado, se estiver realize a substituição com uma empresa especializada.

Verificar mensalmente se o dreno (orifício existente no contra-marco) das janelas e portas externas está desobstruído.

Lubrifique semestralmente as fechaduras com grafite em pó e as dobradiças e roldanas (janelas e persianas) com spray de silicone líquido, não utilize graxa ou óleos.

Informações técnicas

Alumínio utilizado foi pintado eletrostaticamente na cor branca, linha “Oficial”, da fabricante Hidroaluminio.

Todos os quartos do Bloco B, possuem persianas.

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Janelas possuem vidros incolores com espessura de 4mm.

Portas/janelas possuem vidros incolores 4mm.

Guarda-corpo possuem vidros laminados refletivos na cor champagne com espessura de 4mm+4mm.

Portas internas e externas em perfis de madeira (tipo semi-oca) pintura laqueada na cor branca.

Fornas, vistas e rodapés em compensado naval com pintura laqueada na cor branca.

Nas portas externas foram instaladas fechaduras com segredo convencional.

NBR 10821-1

IMPERMEABILIZAÇÃO

Descrição

Compreendem mantas ou películas cristalizantes que impedem a passagem da água.

Tipo

Foi executada entre o piso e o revestimento cerâmico dos banheiros, área de serviço e sacada (áreas úmidas), evitando a passagem de água no caso de pequenos alagamentos.

Não foi executada na sala e quartos (áreas secas) desta forma não realize a limpeza destas áreas utilizando água corrente (Balde ou mangueira) pois acarretará infiltração no apartamento inferior.

Observações

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Ao perfurar as áreas impermeabilizadas atente-se para não perfurar a manta ou película cristalizante.

Ao limpar os ralos e caixas sifonadas atente-se para não danificar a manta ou película.

Manutenção

Ocorrendo o desgaste natural pelo tempo, realizar a manutenção com empresas especializadas.

Informações técnicas

Nas garagens externas foram utilizadas mantas asfálticas.

Nos banheiros e área de serviço foram utilizadas películas cristalizantes.

NBR 9574

EQUIPAMENTOS DE USO COMUM

Elevador

Aperte apenas o botão referente a sua necessidade (descer ou subir), acione o botão de chamada uma única vez.

Quando a porta estiver aberta, certifique-se de que a cabine esteja no pavimento.

Ao entrar ou sair da cabine atente para a soleira da porta, observando se há desníveis entre eles.

Não utilize o elevador com a luz apagada.

Respeite o limite máximo de passageiros e peso indicado no

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

interior da cabine.

No caso de parada súbita, aperte o botão de alarme e aguarde o auxílio externo. Não tente sair do elevador sozinho.

Não utilize o elevador em caso de incêndio.

Piscina (Opcional) Somente para o Bloco B

Cuidados

Antes de entrar na piscina banhe-se na ducha, certificando-se que não sobraram resíduos de protetor e/ou bronzeador.

Não utilize eletroeletrônicos quando estiver no interior da piscina, há risco de choque elétrico.

Não utilize objetos de vidro como copos ou espelhos.

Independentemente da idade ou da condição física utilize a piscina somente acompanhado.

Manutenção

Exija do síndico um contrato de manutenção, limpeza e tratamento químico da água com uma empresa especializada, com responsável técnico habilitado.

A falta de regulagem do ph (acidez) e do Cloro pode acarretar em um ambiente favorável a proliferação de insetos, microorganismos ou doenças de pele.

A utilização excessiva de Cloro na piscina reduz a vida útil do rejunte.

CHURRASQUEIRA

Utilização:

Queimar na churrasqueira apenas carvão vegetal, não a utilize para queimar papel ou outro material.

No bocal interno da churrasqueira não deve ser utilizada lâmpada eletrônica.

Informações Técnicas:

Executada em cerâmicos e argamassa, sendo que internamente é utilizado tijolos cerâmicos refratários.

Possuem bocal interno e interruptor externo.

A churrasqueira a carvão é um dos poucos itens construtivos que não é normatizado, ou seja, não há Norma Técnica que oriente a abertura mínima ou máxima da churrasqueira, largura ou altura do duto de exaustão, dentre outras características.

Isto se deve a fato de que as condições climáticas (vento e pressão atmosférica) influenciam diretamente o seu funcionamento (exaustão de fumaça).

Existem equipamentos (dutos eólicos, exautores manuais ou eletrônicos) que minimizam os efeitos das ocorrências climáticas. Esses equipamentos poderão ser instalados pela construtora quando solicitado (pelo síndico) e constatado qual o vento predominante da região.

RESPONSABILIDADES

Responsabilidades do Proprietário:

Uma vez imitado da posse do imóvel é responsabilidade do proprietário:

O pagamento das taxas, impostos e despesas inerentes ao seu imóvel.

Zelar pela conservação e funcionalidade de seu imóvel, realizando semestralmente vistoria nos itens anteriores.

Solicitar ao fabricante (dentro do prazo de garantia) ou realizar (quando fora do prazo) o reparo imediato dos acessórios.

Solicitar por meio de carta ou e-mail, visita técnica da construtora, a fim de verificar possíveis defeitos que estejam ocorrendo na área interna (privativa) do seu imóvel (dentro do prazo de garantia).

Solicitar ao Síndico visita técnica da construtora, a fim de verificar possíveis defeitos que estejam ocorrendo na área interna (comum) do condomínio (dentro do prazo de garantia).

Manutenção:

Como qualquer “bem de consumo durável” o imóvel a partir do termino de sua produção começa a se deteriorar, portanto é imprescindível sua manutenção periódica.

Responsabilidade da Construtora

Uma vez entregue o apartamento ao proprietário é de responsabilidade da Construtora:

Reparar as deficiências ocultas que não sejam provenientes de mau uso, durante um prazo máximo de 90 dias, contados da data de

entrega do imóvel. (Art. 26, da Lei 8.078/90, Código de Defesa do Consumidor).

Responder solidariamente pelos itens e acessórios instalados nos apartamentos que estejam dentro do prazo de garantia concedido pelo fabricante.

Responder durante cinco anos pela solidez e segurança do empreendimento, contados a partir da data da entrega das chaves ao proprietário ou da entrega formal do Condomínio.

Responsabilidades do Condomínio (Síndico)

A imissão da posse do imóvel (área privativa) resulta também na imissão das áreas do condomínio (área comum), cabendo também ao condômino zelar pela manutenção destas áreas.

CAIXAS DE GORDURA: Verificar e/ou limpar a cada 60 dias.

FACHADAS: Em função da atuação do sol, da chuva, da maresia, da impregnação de fungos e sujeira, é necessário promover a limpeza das paredes externas do condomínio a cada dois anos ou antes, quando for observado a impregnação de fungos ou limo, realizando também a nova cobertura de tinta. Adotando esse procedimento é possível diminuir a possibilidade de infiltrações e vazamentos nas áreas internas dos apartamentos.

LIMPEZA DOS PAVIMENTOS GARAGENS: Embora estes locais possuam manta de impermeabilização, a limpeza deverá ser executada sem a utilização de “lavajato” (vap) ou água corrente (mangueira). Utilizar apenas balde, água, sabão neutro, esfregão, vassoura e rodo. Sugerimos também a limpeza através de empresa especializada. A utilização de equipamentos eletrônicos e/ou produtos químicos podem agredir as juntas de dilatação ocasionando vazamentos.

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

MOTOBOMBAS: Verificar o funcionamento diariamente, alternando o seu funcionamento.

PARA-RAIO: Deve permanecer como o ponto “mais alto” do edifício, ou seja, acima de todas as antenas que por ventura sejam instalados no decorrer dos anos.

POÇO DO ELEVADOR: Manter limpo e sem acúmulo de água.

RESERVATÓRIOS: Vistoriar e se necessário limpar a caixa d'água e a cisterna a cada 180 dias, mediante solicitação prévia, a construtora disponibiliza um técnico para acompanhar o serviço.

RENOVAÇÃO DO HABITE-SE DO CORPO DE BOMBEIROS: Renovar anualmente a Vistoria de Funcionamento do Sistema Preventivo de Incêndio junto ao Corpo de Bombeiros, conforme estabelece a Lei estadual 16.157, de 7 de novembro de 2013.

SINALIZADOR DE OBSTÁCULO AÉREO: verificar periodicamente o funcionamento da lâmpada sinalizadora situada no topo do edifício.

SISTEMA PREVENTIVO DE INCÊNDIO: Revisar mensalmente a carga e o prazo de validade dos extintores, o sistema de alarme e as mangueiras de água, bem como as mangueiras de gás do Salão de Festa, zeladoria e dos apartamentos.

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

ACESSÓRIOS, EQUIPAMENTOS, FABRICANTES, CONTATOS TÉCNICOS E PRAZOS DE GARANTIA

Os acessórios e a mão de obra de instalação apresentam diferentes prazos de garantia.

Acessório	Fabricante	Contato Técnico	Prazo de Garantia
ALUMÍNIO	ALUMONTA	(48) 3243-1288	1 Ano acessórios 5 Anos pintura
AQUECEDOR	INOVA	(12) 3902-2333	3 Anos
AR CONDICIONADO	ENGEPRIME	(48) 4107-0660	1 Ano
DIJUNTORES	SIBRATEC	(47) 3521-2986	1 Ano
ELEVADOR	PANORAMIC	3462-2559	1 Ano
EXTINTORES E MANGUEIRAS	EXTINCÊNDIO	(48) 3244-5390	1 Ano
FERRAGEM	PAPAIZ	0800-701-4443	5 Anos
GÁS CENTRAL	ULTRAGÁS	0800-701-0123	1 Ano
IPERMEABILIZAÇÃO	KOLBTEC IMPROJEL	(48) 3024-6909 (48) 3241-0431	5 Anos
INTERFONE	TELEMIL	(48) 3248-5051	1 Ano
INSTALAÇÃO DO AQUECEDOR	MIX AQUECEDORES	(48) 3348-9287	1 Ano
INSTALAÇÃO DO GÁS	STAR GÁS	(48) 3244-7816	1 Ano registros e válvulas; 5 Anos tubulação
MADEIRA	PINHAL	(49) 3366-1146	1 Ano
TINTA / MASSA CORRIDA / REJUNTE	INKOR	(48) 3356-5400	2 Anos
LOUÇAS E METAIS SABITÁRIOS	DECA	(48) 3224-8412	5 Anos
PORTA CORTA-FOGO	METALÚRGICA PORTAÇO	(41) 3346-3861	1 Ano
PORTÃO GARAGEM	SERRALHERIA ZIMMERMANN	(48) 3378-0080	1 Ano
REVESTIMENTOS CERÂMICOS	CERÂMICA DELTA	(19) 3522-3700	5 Anos
TOMADA E INTERRUPTOR	SIEMENS	0800-119484	1 Ano
TUBULAÇÃO ESGOTO, ÁGUA FRA E QUENTE	AMANCO	0800-701-8770	2 Anos

deschamps