

Z800

MANUAL DO
PROPRIETÁRIO

AMX
PROPERTY

ÍNDICE

04 1 APRESENTAÇÃO

06 1.1 Introdução

08 1.2 Definições

11 2 GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

12 2.1 Considerações iniciais

14 2.2 Variações normais

15 2.3 Garantias

22 2.4 Perda de Garantia

24 2.5 Assistência Técnica

25 3 ESPECIFICAÇÕES DOS MATERIAIS

32 4 RELAÇÃO DE FORNECEDORES E PROJETISTAS

33 4.1 Relação de fornecedores

34 4.2 Relação de projetistas

36 4.3 Serviços de utilidade pública

37	5 USO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL
38	5.1 Fundações e Estruturas
39	5.2 Vedações (Paredes)
41	5.3 Sistemas Hidrossanitários
45	5.4 Louças
46	5.5 Metais
48	5.6 Sistemas de gás
50	5.7 Sistemas Eletroeletrônicos e Comunicações
54	5.8 Sistemas de Proteção Contra Descargas Atmosféricas
56	5.9 Sistemas de Ar-Condicionado
58	5.10 Revestimentos Cerâmicos, Internos, Externos e Pisos
61	5.11 Pedras Naturais
62	5.12 Forros, Coberturas e Sistemas de Calhas e Algerozes
64	5.13 Impermeabilizações
65	5.14 Esquadrias e Vidros
74	5.15 Churrasqueiras
75	5.16 Sistemas de Combate e Proteção a Incêndio
81	5.17 Terraços dos apartamentos 201 e 202
82	6 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1 - APRESENTAÇÃO



1.1 - INTRODUÇÃO

Sr.(a) Proprietário(a):

A AMX Property Empreendimentos Imobiliários tem orgulho e felicidade de lhe entregar um empreendimento executado com atenção e empenho, utilizando modernas tecnologias construtivas, seguindo rigoroso padrão de qualidade com o emprego dos melhores materiais e mão-de-obra disponíveis no mercado.

A partir da entrega das chaves, a responsabilidade pela conservação do imóvel será inteiramente do proprietário e este “Manual do Proprietário” serve para dar todo o suporte técnico. A leitura deste material é indispensável para o conhecimento dos cuidados que se deve ter com o imóvel.

As instruções aqui descritas foram elaboradas com a finalidade de transmitir, no momento da entrega do seu imóvel, todas as informações referentes à sua unidade autônoma, estabelecendo desde já as condições de garantia, por meio do Termo de Garantia e orientando-o de forma genérica sobre o uso, a conservação e a manutenção preventiva.

Lembre-se que constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção preventiva da unidade e das áreas comuns do Condomínio. Baseados nas normas e regras legais vigentes*, a AMX presta, dentro dos prazos de garantia estabelecidos, o serviço de Assistência Técnica, reparando sem ônus os defeitos verificados, na forma prevista neste Manual do Proprietário.

Caberá ao proprietário solicitar formalmente a visita de um representante da construtora, sempre que percebido algum defeito enquadrado entre aqueles integrantes da garantia. Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições de garantia, será

cobrada uma taxa de visita e não caberá à Construtora e/ou Incorporadora a execução dos serviços. Faça com que todos os usuários do imóvel estejam cientes dos cuidados que se deve ter para mantê-lo bem conservado. Obrigado pela preferência.

AMX Property

Nota de referência:

- **NBR 5674:2012** da ABNT
(Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção)
- **Lei 8078/90** (Código de Proteção e Defesa do Consumidor)
- **Lei 10406/02** (Código Civil Brasileiro)



1.2 - DEFINIÇÕES

Prazo de garantia: Período em que o construtor e/ou incorporador responde pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera e em relação a vícios que se tenham constatado neste intervalo de tempo.

**Observação: os prazos constantes do Termo de Garantia correspondem aos prazos totais de garantia, contados da data da entrega da obra, no ato da Assembléia de entrega do Condomínio, salvo casos de antecipação de entrega, onde a data do Termo de Recebimento do Imóvel passa a determinar a antecipação do início destes prazos.*

Vida útil: Período que decorre desde a data do término da construção até a data em que se verifica uma situação de depreciação e decadência de suas características funcionais, de segurança, de higiene ou de conforto, tornando economicamente inviáveis os encargos de manutenção.

Vícios aparentes: São vícios de fácil constatação, detectados quando da vistoria para o recebimento do imóvel.

Vícios ocultos: São vícios não detectados no momento da entrega do imóvel e que podem surgir durante a sua utilização regular.

Solidez da construção, segurança e utilização de materiais e solo: São itens relacionados à solidez da edificação, que possam comprometer a sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, fundações, contenções e arrimos.

Carta de Habite-se ou Habite-se: Documento público, expedido pela Prefeitura do Município onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.

**Observação: a Carta de Habite-se, em Porto Alegre, é expedida mediante comprovação por vistoria dos órgãos públicos municipais competentes que certifica que a obra está em condições de habitabilidade, de acordo com os projetos licenciados e aprovados por estes órgãos, respeitando as exigências legais vigentes. Participam destas vistorias técnicos e profissionais da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMURB), Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMAM), Departamento de Água e Esgoto Cloacal (DMAE), Departamento de Esgotos Pluviais (DEP), Corpo de Bombeiros do Estado do Rio Grande do Sul (CBM-RS) e Empresa Pública de Transporte e Circulação (EPTC).*

Manutenção: Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes para atender às necessidades e segurança de seus usuários de acordo com os padrões aceitáveis de uso, de modo a preservar a sua utilidade e sua funcionalidade.

**Observação: A manutenção deve ser feita tanto nas unidades autônomas quanto nas áreas comuns.*

Manutenção preventiva: Nos termos da NBR 5674, compreende a manutenção rotineira, que é caracterizada pela realização de serviços constantes e simples que possam ser executados pela equipe de manutenção local ou pelo próprio usuário do imóvel, no caso da unidade autônoma.

Manutenção planejada: Nos termos da NBR 5674, compreende a manutenção cuja organização é planejada antecipadamente, tendo por referência a solicitação dos usuários, estimativas de durabilidade esperada dos componentes das edificações em uso ou relatórios de vistorias técnicas (inspeções) periódicas sobre o estado da edificação. Estas manutenções normalmente são feitas por equipes terceirizadas especializadas, contratadas pelo condômino ou pelo Condomínio, muitas vezes firmadas por contratos de periodicidade e controle.

Manutenção não planejada: Nos termos da NBR 5674, compreende o serviço de manutenção não prevista na Manutenção Preventiva, incluindo a manutenção de emergência, caracterizada por serviços que exigem intervenção imediata para permitir a continuidade do uso da edificação e evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e patrimoniais aos seus usuários e proprietários.

Equipe de manutenção local: É constituída pelo pessoal prestador de serviço permanente disponível do Condomínio, usualmente supervisionada por um zelador ou gerente predial, membros desta equipe. Esta equipe deve ser adequadamente treinada para a execução da manutenção rotineira.

2 - GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

2.1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1°. Leia atentamente todo este material.

2°. Verifique o conteúdo do pen-drive entregue junto com este Manual, onde constam os projetos arquitetônico, estrutural e complementares do pavimento tipo e as fotos das instalações embutidas nas paredes.

3°. Imprima as fotos do pen-drive citado e tenha elas sempre disponíveis para quem for executar qualquer serviço de instalação que perfure as paredes, forros ou pisos.

4°. Esteja ciente de que o imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por profissionais especializados, obedecendo às leis e às normas técnicas vigentes. A Construtora e/ou Incorporadora não assume responsabilidade sobre alterações nas instalações e acabamentos ou quaisquer reformas, e estes procedimentos acarretam perda de garantia.

5°. Alterações das características originais do imóvel podem afetar o desempenho estrutural, térmico, acústico etc. da unidade, bem como das áreas condominiais ou lindeiros. Portanto, devem ser feitas sob orientação de pessoas ou empresas qualificadas para tal fim, mediante fornecimento de Anotações de Responsabilidade Técnica e comunicação formal ao Condomínio.

6°. Adequar a ambientação e a decoração da unidade às características originais do imóvel, levando em consideração as dimensões das peças, a disposição das aberturas, os pontos de luz, tomadas e interruptores, é uma maneira muito mais econômica, inteligente e principalmente sustentável de habitar seu imóvel e manter suas garantias.

Lembre-se sempre da necessidade do acompanhamento de um responsável aos menores junto às dependências do edifício: piscina, academia, terraços, elevadores, escadas e pavimentos de garagens, que podem apresentar perigo às crianças desacompanhadas. Assim como é vedado o acesso de menores às instalações elétricas de medidores CEEE, nas instalações de reservatórios de água e salas de máquina.



Precaução



Proteção

Sempre necessário, também, avisar às crianças e aos deficientes visuais, sobre os perigos que as vidraças, os peitoris de janelas, e os degraus podem oferecer. Desta forma, uma das primeiras providências a serem tomadas quando da ocupação do imóvel com crianças e/ou deficientes, é a instalação imediata das telas de proteção de aberturas.

2.2 - VARIAÇÕES NORMAIS

É necessário ressaltar o fato de que você estará habitando um edifício recém construído, com materiais heterogêneos, sistemas e equipamentos que estão sujeitos a adaptações com seu uso inicial e que, periodicamente, necessitarão de conservação e manutenção para prolongar o seu bom funcionamento, sua vida útil e beleza.

Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimentos de paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e de dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa da edificação, bem como, quando submetidos a cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que poderá acarretar eventualmente o aparecimento de **fissuras** (rupturas pequenas e finas - **como riscos de lápis grafite**) localizadas nos revestimentos das paredes, fato que NÃO compromete de forma alguma a segurança do edifício. Consideradas, nos limites descritos, **normais e aceitáveis**.

São também comuns e naturais as diferenças de cor, tonalidade, textura ou veio em elementos de origem mineral e vegetal, tais como madeiras, pedras, mármore, granitos, cerâmicas, azulejos e porcelanatos. Em especial, as diferenças próprias das peças de madeira e pedra natural, bem como variações intrínsecas e próprias do processo construtivo ou dos materiais aplicados.

2.3 - GARANTIAS

Lembre-se que este “**Manual do Proprietário**”, bem como as garantias construtivas e de materiais, só dizem respeito ao que foi feito de acordo com o padrão tipo da obra, constante no Memorial Descritivo do imóvel e que tenham sido executados por pessoal autorizado pela AMX Property. Os demais serviços e materiais, alterados, executados ou acrescentados por deliberação do proprietário, mesmo que acompanhados por profissionais habilitados, são de sua própria, única e exclusiva responsabilidade. No caso de alterações ou reformas de qualquer natureza, os materiais e sistemas relacionados direta ou indiretamente a elas, perdem automaticamente a cobertura por garantia.

Para que todos os componentes, elementos e sistemas, possam manter a capacidade funcional durante a sua vida útil, é necessário que sejam procedidas intervenções periódicas de manutenção especificadas pelos respectivos fornecedores. Devem ser realizadas manutenções preventivas e, sempre que necessário, manutenções corretivas assim que algum problema se manifestar, a fim de impedir que pequenas falhas progridam, às vezes rapidamente, para extensas patologias.

Lembre-se que o uso inadequado das instalações e/ou equipamentos poderá trazer-lhe despesas extras e/ou perda das garantias.

O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caducam por ocasião da assinatura do termo de recebimento do imóvel, conforme tabela a seguir.

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazo de garantia					
	Ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos						Segurança e estabilidade global. Estanqueidade de fundações e contenções.
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados					Fissuras que possam vir a gerar infiltrações.	Segurança e integridade.
Equipamentos industrializados: <ul style="list-style-type: none"> • Automação de Portões • Elevadores • Interfones • Motobombas, Pressurizadores e Geradores • Porteiro eletrônico / Fecho magnético • Condicionador de ar Split • Câmeras de segurança e monitores • Exaustores mecânicos eólicos 	Danificados.		Instalação. Equipamentos.			

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazo de garantia					
	Ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (Pára-raios)	Danificados.		Instalação. Equipamentos.			
Sistema de combate a incêndio	Danificados. Incompletos.					
Iluminação de emergência e Alarme de Incêndio	Danificados.		Instalação. Equipamentos.			
Porta corta-fogo			Dobradiças e molas.			Integridade de portas e batentes.
Instalações elétricas - tomadas, interruptores, disjuntores, fios, cabos, eletrodutos, caixas e quadros de distribuição	Quebrados. Trincados. Arranhados. Incompletos.		Equipamentos.		Instalação.	
Instalações hidráulicas - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto e pluvial. Instalações de gás - colunas de gás						Integridade e estanqueidade.

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazo de garantia					
	Ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Instalações hidráulicas e gás - coletores, ramais, louças, caixas de descarga, bancadas, metais sanitários, sifões, ligações flexíveis, válvulas, registros, ralos, tanques	Quebrados. Trincados. Arranhados. Incompletos.		Equipamentos.		Instalação	
Impermeabilização						Estanqueidade
Esquadrias de madeira	Quebrados. Trincados. Arranhados.		Empenamento. Descolamento. Fixação.			
Esquadrias de aço - portas, portões, grades, gradis, venezianas	Quebrados. Trincados. Arranhados. Manchados.		Fixação. Oxidação. Vedação de silicone no quadro da fachada.			

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazo de garantia					
	Ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Esquadrias de alumínio e de PVC	Quebrados. Trincados. Arranhados. Manchados.		Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento). Vedação de silicone no quadro da fachada.	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas.		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio.
Fechaduras e ferragens em geral - maçanetas, fechaduras, dobradiças, eixos, pivots	Arranhados. Manchados.		Funcionamento. Acabamento.			
Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa, gesso liso, componentes de gesso para drywall	Sujeira, mancha ou mau acabamento.			Fissuras - apenas aquelas perceptíveis a uma distância de mais de um metro (>1,0m).	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas.	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema.
Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo, cerâmica, pastilhas	Quebrados. Trincados. Arranhados. Manchados. Mal assentados.			Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo.	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazo de garantia					
	Ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)	Quebrados. Trincados. Arranhados. Mal assentados			Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo.	Estanqueidade defachadas e pisos em áreas molhadas.	
Pisos de madeira - tacos, assoalhos e decks	Quebrados. Trincados. Arranhados. Mal assentados		Empenamento, trincas na madeira e destacamento.			
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso		Falhas no caimento.		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo.	Estanqueidade de pisos em áreas molhadas.	
Revestimentos especiais (fórmica, plásticos, têxteis, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)	Quebrados. Trincados. Manchados. Arranhados.			Aderência.		
Forros de gesso	Quebrados. Trincados. Manchados.		Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação.			
Forros de madeira			Empenamento, trincas na madeira e destacamento.			
Pintura/verniz (interna/externa)	Sujeira, mancha ou mal acabamento.			Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento.		

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazo de garantia					
	Ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Falhas ou manchas.		Aderência.			
Vidros	Quebrados. Trincados. Arranhados.		Fixação. Vedação das borrachas.			
Mobiliário das áreas de uso comum (Hall de Entrada Social, Terraços, Piscina, Salão de Festas, Playground, Brinquedoteca, Guarita e suas dependências)	Quebrados. Manchados. Danificados.					
Piscina	Falhas de acabamento na fibra.		Problemas com a instalação. Desempenho do equipamento.			
Jardim	Danificados ou incompletos.	Vegetação				

NOTAS

1. No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão os mesmos, contados da data do Habite-se ou do Termo de Recebimento das Unidades ou Assembleia de Instalação do Condomínio, o que ocorrer primeiro. 2. As unidades privativas que optarem pela NÃO instalação dos acabamentos de pisos nas áreas molhadas ou molháveis, não poderão usufruir da garantia sobre a Impermeabilização nestes ambientes. 3. Em função da impossibilidade de controle do uso e cuidados com os eletrodomésticos, baixelas e utensílios que compõem o espaço do Salão de Festas, não oferecemos garantia destes componentes.

2.4 - PERDA DE GARANTIA

As garantias serão nulas nos seguintes casos:

- Se, durante o prazo de vigência das garantias, não forem realizadas as manutenções periódicas previstas neste Manual, de acordo com o disposto na NBR 5674.
- Se, nos termos do Código Civil Brasileiro atualizado, ocorrer qualquer caso fortuito, ou por força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida.
- Se for constatado mau uso ou desrespeito aos limites admissíveis de cargas nas instalações ou estruturas.
- Se for executada reforma no imóvel ou descaracterização dos sistemas (mesmo que parcialmente alterados), com fornecimento de material e serviços de terceiros, contratados pelo próprio usuário.
- Se o usuário não permitir o acesso de profissional destacado pela Construtora/Incorporadora nas dependências da sua unidade, para proceder a vistoria técnica.
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências indicadas não foram tomadas por parte do usuário ou Condomínio.
- Se forem feitas subtrações, perfurações, cortes ou deformações nos elementos estruturais do edifício, tais como: pilares, vigas, lajes e paredes externas ou internas.
- Se for feita a execução ou exclusão de alvenarias, sem autorização do corpo técnico da obra, que acarretem sobrecarga ou alterações nas estruturas, não prevista no cálculo estrutural do edifício.



É VEDADO AO PROPRIETÁRIO FAZER QUALQUER MODIFICAÇÃO NA ESTRUTURA DO PRÉDIO: RETIRAR PAREDES, ABRIR CANALETAS NAS PAREDES, DESTRUIR O CONTRAPISO, FURAR PILARES, VIGAS OU LAJES. PARA QUALQUER ALTERAÇÃO É NECESSÁRIO O PARECER E AUTORIZAÇÃO POR ESCRITO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO.

- Se forem alteradas portas, janelas, suas fixações e ferragens, seu funcionamento e suas vedações.
- Se forem alteradas ou substituídas louças, pisos e azulejos.
- Se forem alteradas as pinturas das paredes, com tintas e cores diferentes.
- Se for violado algum dos lacres de garantia colados nas instalações.

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

2.5 - ASSISTÊNCIA TÉCNICA

O atendimento da Assistência Técnica se dá exclusivamente através de solicitação formal, através de e-mail para: sac@amxproperty.com.br

Para um atendimento mais eficiente é importante fornecer o máximo de detalhes possível.

Não serão realizados atendimentos ou informações técnicas por telefone (com exceção do WhatsApp específico do SAC).

3 - ESPECIFICAÇÕES DOS MATERIAIS

Fachada

FACHADAS

Elemento		Marca/Fornecedor	Modelo	Formato (cm)	Cor
PAREDE	PEÇAS	CERÂMICA PORTOBELLO	PLAQUETA TELADA	7x26	BASALTO OFF WHITE
		CERÂMICA PORTOBELLO	PLAQUETA TELADA	7x26	BASALTO NERO
		SOLEIRAS JANELAS	BASALTO LUSTRADO	-	CINZA NATURAL
	REJUNTE	STO - PASTIMONT	SUPER ADERENTE PVA	PÓ	GELO
			SUPER ADERENTE PVA	PÓ	GRAFITE
JUNTAS DE DILATAÇÃO	DOW CORNING	SILICONE NEUTRO DOWSIL 791	RETILÍNEO	GELO / BRONZE	
ESQUADRIAS	ALUMÍNIO	ALUPEX	-	PRETO FOSCO ANODIZADO	
VIDROS	COZINHA	MULTIVIDROS	MONOLÍTICO INCOLOR 6mm		
	SALA DE ESTAR E DORMITÓRIOS	MULTIVIDROS	LAMINADO INCOLOR 6mm (3mm+3mm)		
	BANHEIROS E ÁREA DE SERVIÇO	MULTIVIDROS	MONOLÍTICO MINI BOREAL 4mm)		

Áreas Privativas - Apartamentos

SALA DE ESTAR, JANTAR, LAVABO, DORMITÓRIOS E CIRCULAÇÃO

Elemento		Marca/Fornecedor	Modelo	Formato (cm)	Cor
PISO		AMX	CONTRAPISO CIMENTADO	DESEMPENADO	-
PAREDE		AMX	REBOCO C/ MASSA CORRIDA	LIXADO	-
FORRO		SULGESSO	GESSO	PLACAS 70X70 LISO	-
PINTURA	FORRO E PAREDES	SUVINIL	CLÁSSICA FOSCO AVELUDADO PREMIUM	-	FOSCO BRANCO NEVE
ESQUADRIAS	MADEIRA DORMITÓRIOS E ÁREA DE SERVIÇO	SINCOL	198 -BUV-SINKIT DE 153/185	80X210	BRANCO ECO
	MADEIRA LAVABO	SINCOL	198 -BUV-SINKIT DE 153/185	60X210	BRANCO ECO
	MADEIRA ENTRADA PRINCIPAL	SINCOL	198 -BUV-SINKIT DE FRIS/MOLD/REQ.	90X210	BRANCO UV
		FECHADURAS - IMAB	KEN NX M09C1 XE	ER1750 / IR1851 / BR1952	ESCOVADO
	ALUMÍNIO	ALUPEX	LINHA 32 / SUPREMA	-	PRETO FOSCO ANODIZADO
TOMADAS/INTERRUPTORES		TRAMONTINA	LIZ	-	BRANCO
EXAUSTOR ELÉTRICO (LAVABO)		WESTAFLEX	Air Brise 80	100MM	BRANCO

APARTAMENTO 201 E 202 - TERRAÇOS

Elemento		Marca/Fornecedor	Modelo	Formato (cm)	Cor
PAREDE	PEÇAS	CERÂMICA PORTOBELLO	PLAQUETA TELADA	7x26	BASALTO OFF WHITE
		CERÂMICA PORTOBELLO	PLAQUETA TELADA	7x26	BASALTO NERO
		SOLEIRAS JANELAS E MURETAS	BASALTO LUSTRADO	-	CINZA NATURAL
	REJUNTE	STO - PASTIMONT	SUPER ADERENTE	PÓ	GELO
			SUPER ADERENTE	PÓ	GRAFITE
JUNTAS DE DILATAÇÃO	DOW CORNING	SILICONE NEUTRO DOWSIL 791	RETILÍNEO	GELO / BRONZE	
PISO		AMX	CONTRAPISO CIMENTADO	DESEMPENADO	-
RALOS		JACKWALL	GRELHA INOX	25 REDONDO	NOX POLIDO

BANHEIROS DA SUÍTE E DOS DORMITÓRIOS

Elemento		Marca/Fornecedor	Modelo	Formato (cm)	Cor
PISO	PEÇAS	CERÂMICA ELIANE	LIMESTONE AREIA AC	90X90 RETIFICADO	AREIA ACETINADO
	REJUNTE	QUARTZOLIT	FLEXÍVEL	PÓ	CORDA
PAREDE	PEÇAS	CERÂMICA ELIANE	DIAMANTE BRANCO AC	30X90 RETIFICADO	BRANCO ACETINADO
	REJUNTE	QUARTZOLIT	FLEXÍVEL	PÓ	BRANCO
PINTURA	FORRO E PAREDES	SUVINIL	CLÁSSICA FOSCO AVELUDADO PREMIUM	-	FOSCO BRANCO NEVE
ESQUADRIAS	MADEIRA	SINCOL	198 -BUV-SINKIT DE 153/185	60X210	BRANCO ECO
		SINCOL	198CS-BU3-SINKIT DE CORRER SOBREPOSTO 153/156	70X210	BRANCO UV
		FECHADURAS - IMAB	KEN NX M09C1 XE	ER1750 / IR1851 / BR1952	ESCOVADO
	ALUMÍNIO	ALUPEX	LINHA 32 / SUPREMA	-	PRETO FOSCO ANODIZADO
TOMADAS/INTERRUPTORES		TRAMONTINA	LIZ	-	BRANCO
LOUÇAS	VASO SANITÁRIO	INCEPA	AVANT PLUS ECOFLUSH	-	BRANCO
METAIS	REGISTRO CHUVEIRO	INCEPA	FIRST	MONOCOMANDO	CROMADO
RALOS		JACKWALL	INOX	15X15	INOX POLIDO

ÁREA DE SERVIÇO

Elemento		Marca/Fornecedor	Modelo	Formato (cm)	Cor
PISO		AMX	CONTRAPISO CIMENTADO	DESEMPENADO	-
PAREDE	PEÇAS	CERÂMICA ELIANE	FORMA BRANCO AC	32,5X59 RETIFICADO	BRANCO ACETINADO
	REJUNTE	QUARTZOLIT	FLEXÍVEL	PÓ	BRANCO
FORRO		SULGESSO	GESSO	PLACAS 70X70 LISO	-
PINTURA	FORRO	SUVINIL	CLÁSSICA FOSCO AVELUDADO PREMIUM	-	FOSCO BRANCO NEVE
ESQUADRIAS	ALUMÍNIO	ALUPEX	LINHA 32 / SUPREMA	-	PRETO FOSCO ANODIZADO
TOMADAS/INTERRUPTORES		TRAMONTINA	LIZ	-	BRANCO

BANHEIROS DE SERVIÇO

Elemento		Marca/Fornecedor	Modelo	Formato (cm)	Cor
PISO	PEÇAS	CERÂMICA ELIZABETH	MADRID OFF-WHITE RÚSTICO	62,5X62,5 RETIFICADO	OFF-WHITE
	REJUNTE	QUARTZOLIT	FLEXÍVEL	PÓ	CORDA
PAREDE	PEÇAS	CERÂMICA ELIANE	FORMA BRANCO AC	32,5X59 RETIFICADO	BRANCO ACETINADO
	REJUNTE	QUARTZOLIT	FLEXÍVEL	PÓ	BRANCO
FORRO		SULGESSO	GESSO	PLACAS 70X70 LISO	-
PINTURA	FORRO	SUVINIL	CLÁSSICA FOSCO AVELUDADO PREMIUM	FOSCO	FOSCO BRANCO NEVE
ESQUADRIAS	ALUMÍNIO	ALUPEX	LINHA 32 / SUPREMA	-	BRANCO
VIDROS	PORTA	MULTIVIDROS	-	MINI BOREAL 4mm	-
LOUÇAS	VASO SANITÁRIO	INCEPA	ZIP ECOFLUSH	-	BRANCO
	CUBA	INCEPA	LAVATÓRIO SUSPENSO P	380X280	BRANCO
METAIS	TORNEIRA LAVATÓRIO	INCEPA	TORNEIRA MESA ZIP	-	CROMADA
	REGISTRO CHUVEIRO	INCEPA	ZIP	¾ DE VOLTA	CROMADO
RALOS		JACKWALL	INOX	15X15	INOX POLIDO

4 - RELAÇÃO DE FORNECEDORES E PROJETISTAS

Sr. (a) Proprietário(a)

Os telefones aqui listados servem para auxiliá-lo(a) em caso de necessidade de Assistência Técnica, reformas ou manutenções, não sendo necessariamente os únicos fornecedores, uma vez que os materiais usados no empreendimento são de fácil aquisição nas lojas do ramo da construção civil.

4.1 - RELAÇÃO DE FORNECEDORES

Produto	Fabricante	Onde comprar
Esquadrias de alumínio	ALUPEX www.alupex.com.br	(51) 3074.1597
Esquadrias de madeira	SINCOL www.sincol.com.br	(51) 98126.2224
Elevadores	ATLAS-SCHINDLER www.atlas.schindler.com	Plantão 2108.5100 / 2108.5134
Portaria Virtual	TRONTEC www.trontec.com.br	(51) 3061.0427
Sistemas Prevenção de Incêndio	CASA DOS EXTINTORES LTDA. www.casadosexintores.com.br	(51) 3074.1597
Instalador Hidráulico	DA SILVA SANTOS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	(51) 99975.8523
Instalador Elétrico	SM REDES	(51) 99972.7375
Pintor	ZANONATTO PINTURAS	(51) 99257.9330
Sistemas de gás	GÁS CENTRAL	(51) 99933.6632

4.2 - RELAÇÃO DE PROJETISTAS

*Lembramos que é expressamente proibida a modificação de qualquer peça estrutural do edifício sem a prévia apreciação dos engenheiros responsáveis pelo cálculo estrutural do prédio.

Descrição	Fornecedor	Telefone
INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO	AMX Property Empreendimentos Imobiliários Ltda www.amxproperty.com.br amx@amxproperty.com.br Rua Antônio Carlos Berta, 475 - Sala 1207. Bairro Jardim Europa, POA-RS	(51) 3519.0809
FUNDAÇÕES: PROJETO E EXECUÇÃO	Estaç Sondagens e Fundações Rua Frederico Mentz, 600 Bairro Navegantes, POA-RS	(51) 3084.1818
ESTRUTURAS DE CONCRETO: PROJETO E EXECUÇÃO	Tecnolínea Engenharia e Projetos tecnolinea@uol.com.br Rua Felicíssimo de Azevedo, 1455/307. Bairro Auxiliadora, POA - RS	(51) 3342.3986
ARQUITETÔNICO: PROJETO E EXECUÇÃO	Arquiteta Maria Eduarda A. Kopper - CAU 32272-5 mariaeduarda@amxproperty.com.br Rua Antônio Carlos Berta, 475/1207 Bairro Jardim Europa, POA-RS	(51) 3519.0809
SISTEMAS COMPLEMENTARES (ELÉTRICO, HIDROSSANITÁRIO E COMUNICAÇÃO): PROJETO	Elétrons Engenharia eletrons@eletronsrs.com.br Rua Anita Garibaldi, 1143 Conj. 708 Bairro Mont Serrat, POA-RS	(51) 99981.8725 (51) 3343.5455

Descrição	Fornecedor	Telefone
PPCI - PLANO DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO: PROJETO	CM Engenharia rita.cme@terra.com.br Rua João Abbott, 503 Conj. 502 Bairro Petrópolis, POA-RS	(51) 3331.7431
PARA-RAIOS: PROJETO E EXECUÇÃO	Pararrayos pararrayos@pararrayos.com.br Av. Nações Unidas, 2643 Sala 03 Bairro Rio Branco, NH-RS	(51) 3097.8250 (51) 3593.3665
SISTEMAS COMPLEMENTARES: EXECUÇÃO	Arquiteta Maria Eduarda A. Kopper - CAU 32272-5 mariaeduarda@amxproperty.com.br Rua Antônio Carlos Berta, 475/1207 Bairro Jardim Europa, POA-RS	(51) 3519.0809

4.3 - SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA

SERVIÇO		TELEFONE
DMAE	Departamento Municipal de Água e Esgoto (Cloacal)	156, OPÇÃO 2
DEP	Departamento Municipal de Esgoto Pluvial	3289.2200
CEEE*	Companhia Estadual de Energia Elétrica	0800.720.2333
DMLU	Departamento Municipal de Limpeza Urbana	3289.6999
EPTC	Empresa Pública de Transporte e circulação	3289.0118
PMPA	Prefeitura Municipal de Porto Alegre - GERAL	156
SMF	Secretaria Municipal da Fazenda	3289.0156
SMURB	Secretaria Municipal de Urbanismo	3289.8600
SMAM	Secretaria Municipal do Meio Ambiente	3289.7500
BOMBEIROS**		193
BRIGADA MILITAR		190
POLÍCIA CIVIL		197
SAMU	Serviço de Atendimento Móvel de Urgência	192

NOTAS

*Antes de ocupar o apartamento, é necessário que o proprietário solicite a ligação de energia junto à CEEE através do telefone acima citado, tendo em mãos sua documentação de CPF e RG. Seguir o procedimento entregue em ANEXO.

**O edifício foi equipado por sistema de proteção contra incêndio, seguindo projeto aprovado e vistoriado pelo Corpo de Bombeiros. Todos os pavimentos são acessíveis à escada enclausurada protegida à prova de fumaça e foram equipados por alarmes de acionamento manual, sistemas de hidrantes por mangueiras de uso exclusivo dos bombeiros habilitados e extintores localizados nas rotas de fuga e demais locais previstos em lei.

5 - USO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

5.1 - FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS

A estrutura da edificação é composta de um sistema reticulado, no qual foi utilizado concreto armado, moldado na obra. Nesta estrutura, a transferência de todas as cargas atuantes para as fundações é feita através de elementos lineares, denominados de lajes, vigas e pilares. A saber:

Lajes: elemento estrutural plano que recebe as ações diretas das cargas (pisos, alvenarias, mobiliários etc.). As lajes têm espessuras de 20cm, foram confeccionadas in loco e estão internamente estruturadas por armaduras de aço.

Vigas: peças lineares horizontais que recebem os carregamentos advindos das lajes. São peças periféricas, encabeçam paredes e distribuem as cargas para os pilares. As vigas deste edifício têm dimensões variadas, conforme projeto estrutural, foram confeccionadas in loco e estão internamente estruturadas por armaduras de aço.

Pilares: peças lineares verticais, cujos carregamentos principais provenientes das lajes e vigas são concentrados e distribuídos para as fundações. Os pilares deste edifício possuem dimensões variadas, conforme projeto estrutural, foram confeccionadas in loco e estão internamente estruturadas por armaduras de aço.

As **fundações** são elementos de fundamental importância na estabilidade do edifício, respondendo por boa parte dos aspectos relacionados à solidez e à segurança dele.

Em edificações como esta, não é possível eliminar total ou parcialmente qualquer peça da estrutura (fundações, pilares, vigas, lajes). Da mesma forma não se deve sobrecarregar estas peças além dos limites previstos em projeto, que é de 200kg/m² para cargas pontuais. Ex.: grandes cargas como esculturas pesadas, vasos ornamentais vegetados, equipamentos não previstos em edifícios deste porte, cofres, bibliotecas e afins.

5.2 - VEDAÇÕES (PAREDES)

Nesta obra foram utilizados blocos cerâmicos furados e maciços, conforme a exigência de projeto. As espessuras também variam conforme a especificação em planta. Estes materiais são resistentes mecanicamente e possibilitam a fixação de quadros ou elementos decorativos. No entanto, as instalações complementares estão embutidas nas paredes. Assim, antes de perfurá-las para qualquer tipo de fixação, consulte os projetos complementares e as fotos das instalações contidos no pen-drive entregue junto a este manual.

As alvenarias são constituídas por elementos de vedações ou fechamentos, não possuindo características estruturais. Porém, a sua retirada total, parcial ou a abertura de canaletas poderá gerar uma acomodação nas unidades autônomas confrontantes (laterais, inferior e superior) que podem apresentar fissuras provenientes desta modificação. Nestes casos, a responsabilidade por ressarcimento aos danos causados por esta interferência, são de responsabilidade do autor da modificação.

Os materiais usados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de natureza diversa, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica. Por esta razão, diante de variações bruscas de temperatura, naturais no Rio Grande do Sul, de acomodações de estrutura com a gradativa ocupação do edifício ou de interferência por cargas brutas submetidas, podem se comportar de forma diferente, o que eventualmente acarreta o aparecimento de fissuras localizadas no revestimento das paredes. Isto pode ocorrer principalmente próximo às janelas, portas, vigas e pilares. São fissuras semelhantes a um risco de lápis, geralmente com 45 ou 90 graus de inclinação, que não implicam em problemas maiores. São naturais, podem ocorrer tanto em paredes externas quanto internas e não comprometem de forma alguma a solidez da obra.

Contudo, para solucionar o incômodo estético, aconselhamos repintar o apartamento a partir do terceiro ano de uso ou a cada três anos, tratando estas eventuais fissuras, com massa e fita apropriadas. Preferencialmente,

aguarde três anos de uso para a primeira repintura, este é o tempo ideal para o amadurecimento dos materiais novos. Esse tipo de fissura normalmente é mais acentuada nos apartamentos mais altos, onde as variações térmicas são mais intensas.

ATENÇÃO: A PINTURA PARA MANUTENÇÃO DE FISSURAS NÃO É COBERTA POR GARANTIA.

Poderão, ainda, aparecer eventuais fissuras paralelas ao forro, a uma distância máxima de 40 cm deste ou verticais próximas dos pilares, que são consideradas perfeitamente normais, não implicando em maiores preocupações, pois elas provêm também de mudanças bruscas de temperatura e reações heterogêneas entre os materiais.

Cabe aqui observar que as paredes receberam tratamento de emassamento e pintura em PVA e que não é recomendado ser substituída por pintura acrílica nos primeiros 3 anos de uso do apartamento, uma vez que durante este período é aconselhável permitir que as paredes ventilem através do PVA.

Limpeza indicada e manutenção preventiva: flanela seca para remover a poeira, escova macia para remover as teias de aranha. Procure não utilizar panos umedecidos, pois a pintura pode ficar manchada. Procure, sempre que não houver vento forte e o ar esteja com baixo nível de umidade, deixar ventilar os ambientes para evitar o aparecimento de mofos. Se este aparecer, combata-o com um pano levemente umedecido em água misturada com água sanitária dissolvida. Além disso, **todas as paredes internas devem ser repintadas, à encargo do proprietário, a cada 3 anos**, para evitar o envelhecimento do acabamento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras, podendo quando da repintura se optar por outras tintas e/ou repelentes ao mofo.

PARA A INSTALAÇÃO DE MOBILIÁRIOS, RODAPÉS OU QUADROS QUE IMPLIQUEM FURAR AS PAREDES, É ESSENCIAL CONSULTAR OS PROJETOS COMPLEMENTARES E AS FOTOS* DE INSTALAÇÕES DE SUA UNIDADE, EVITANDO A PERFURAÇÃO DE TUBOS HIDRÁULICOS, ELÉTRICOS E DRENOS DE AR-CONDICIONADO.

Todos os sistemas construtivos e complementares instalados em seu imóvel foram fotografados durante a obra. Um pen-drive com estas fotos está sendo entregue como anexo a este material. Não há razão para não o consultar.



A repintura (a cada 3 anos), feita por profissional habilitado, é a garantia para a vida útil do acabamento das paredes, nesta oportunidade devem ser tratadas as fissuras que por ventura tenham aparecido.

5.3 - SISTEMAS HIDROSSANITÁRIOS

O sistema hidrossanitário do edifício é composto de elementos para a distribuição do abastecimento e uso de água, coletores de esgoto cloacal e coletores de esgoto pluvial. O sistema é formado por ramais e colunas dos seguintes materiais:

SISTEMA	TIPO DE MATERIAL	MARCA
ÁGUA FRIA	TUBOS E CONEXÕES TERMOFUSÃO	TIGRE
ÁGUA QUENTE	TUBOS E CONEXÕES TERMOFUSÃO	TIGRE
ESGOTO CLOACAL	TUBOS E CONEXÕES PVC	TIGRE
ESGOTO PLUVIAL	TUBOS E CONEXÕES PVC	TIGRE

A entrada geral de água passa pelo ramal de hidrômetro do DMAE que está junto ao alinhamento da frente do imóvel, no passeio. A água enche os reservatórios inferiores (no Subsolo) e através das bombas de recalque (que devem receber manutenção periódica) é levada aos reservatórios superiores na cobertura, cujo acesso se dá via alçapão no forro do último patamar da escada de incêndio. Dos reservatórios superiores é distribuída, através de colunas, para toda a edificação.

No hall de cada pavimento existe armário onde estão localizados os hidrômetros para medição individualizada de cada apartamento e os registros gerais. Recomenda-se que sempre na ocasião do imóvel ficar sem uso por períodos maiores de 3 dias que o registro geral de entrada de água seja fechado temporariamente.

Em todas as lajes das floreiras externas, junto às salas dos apartamentos, existem esperas de água de consumo CONDOMINIAL destinadas única e exclusivamente para a eventual necessidade de instalação de sistema de irrigação da vegetação. Por se tratar de fachada, e interesse coletivo, essa água vem diretamente das caixas d'água, não passando pelos medidores individuais (Hidrômetros) dos apartamentos. **Em hipótese alguma, essas esperas de água deverão ser utilizadas para qualquer tipo de fim privado de algum dos apartamentos.**



Nos apartamentos, os registros estão sob a laje de forro, com acesso através de alçapão no forro de gesso, conforme tabela abaixo:

AMBIENTE	DESCRIÇÃO DOS REGISTROS
COZINHA	GERAL DE ÁGUA QUENTE - Entrada de água para o aquecedor, que distribui a água quente por todo apartamento
	ÁGUA FRIA - Entrada de água fria que atende cozinha e área de serviço
BANHEIRO DE SERVIÇO	ÁGUA FRIA - Entrada de água fria para todo o banheiro de serviço
LAVABO	ÁGUA FRIA - Entrada de água fria para todo o lavabo
BANHEIRO SUÍTE PRINCIPAL	ÁGUA FRIA - Entrada de água fria para todo o banheiro da suíte principal
BANHEIRO DOS DORMITÓRIOS	ÁGUA FRIA - Entrada de água fria para todo o banheiro dos dormitórios

Importante

Caso houver vazamento, ou haja necessidade de troca de algum equipamento hidráulico, desligue apenas o registro do ambiente afetado (com exceção da água quente que deve ser fechada no registro geral localizado no alçapão da cozinha).

Limpeza

É aconselhada a limpeza dos ralos em geral e dos terraços (estes, nos casos das unidades 201, 202 e áreas de uso comum), a cada 30 dias para evitar entupimento e transbordamento no escoamento das águas servidas e da chuva. **Nos ralos dos banheiros a limpeza é imprescindível. Não deixe acumular cabelo e gordura dos produtos de higiene. Tenha o cuidado de vestir luvas e não usar objetos cortantes ou pontiagudos, apenas pano macio.**



SIFÃO FLEXÍVEL DOS LAVATÓRIOS

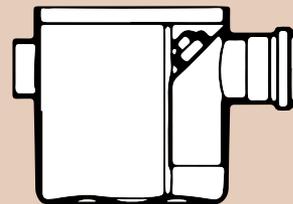
Aconselhamos manter a curva tipo “sifão” para vedação de odores.

Para limpar uma ligação flexível dos lavatórios, basta desenroscar a extremidade ligada à válvula da cuba, retirar e lavar com água corrente e escova no tanque. Na recolocação, tomar o devido cuidado com a vedação das extremidades, que pode ser reforçada com cola própria ou silicone.

Importante

NUNCA jogue em ralos/canos objetos que possam obstruí-los ou perfurá-los, pois mesmo que estes objetos transponham o vaso ou os ralos, poderão também entupir a rede geral do edifício em função das curvas e conexões existentes.

NUNCA limpe os ralos usando facas ou qualquer outro elemento pontiagudo. Usar sempre as mãos, e protegidas com luvas de borracha. Se estas caixas ou ralos forem perfurados, os transtornos causados só poderão ser solucionados por pessoal habilitado e com materiais especiais apropriados.



CAIXAS SIFONADAS (RALOS)

Obrigatório manter a tampa ou o joelho 90 graus do sifão interno para vedação de odores.



NOS RALOS DOS BANHEIROS E ÁREA DE SERVIÇOS A LIMPEZA É IMPRESCINDÍVEL. NÃO DEIXE ACUMULAR CABELO E GORDURA. TENHA O CUIDADO DE VESTIR LUVAS E NÃO USAR OBJETOS CORTANTES OU PONTIAGUDOS, APENAS PANO MACIO E DETERGENTE COMUM. NO CASO DAS CAIXAS DE GORDURA, NO PISO DA ÁREA DE SERVIÇO, USE DETERGENTE COM DESENGORDURANTE PARA FACILITAR A REMOÇÃO DOS DETRITOS.

5.4 - LOUÇAS

Os vasos sanitários do edifício têm o sistema da descarga com caixa acoplada de dupla função: 3 litros para descarga de líquidos; 6 litros para a descarga de sólidos.



Importante

NUNCA jogue lixo no vaso sanitário, nem mesmo papel higiênico. Além de não serem materiais facilmente biodegradáveis, podem causar entupimentos.

NUNCA use as louças e os tampos como apoio de pessoas ou objetos pesados. Nunca use o vaso sanitário como apoio ou escada. A sobrecarga nos equipamentos de louça ou pedra podem causar ruptura, tombamento ou desprendimento dos mesmos, podendo causar acidentes graves.



OS INSTALADORES HIDRÁULICOS DA AMX NÃO REALIZAM SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO, LIMPEZA E DESENTUPIMENTO NAS INSTALAÇÕES DOS APARTAMENTOS OU CONDOMÍNIO. ESTA É UMA RESPONSABILIDADE DOS CONDÔMINOS.

5.5 - METAIS

Os metais de seu imóvel possuem garantia de fábrica por 10 anos. Entretanto, para manter esse direito, deve-se evitar as seguintes situações:

- Prejuízos causados ao produto em virtude de: acidentes, quedas, maus tratos ou abusos com limpeza e manuseio inadequado, perdas de partes, falhas no funcionamento em função de problemas no abastecimento público de água;

- Danos aos acabamentos em consequência de uso de materiais inadequados na limpeza como: produtos químicos, solventes, pastas, abrasivos (saponáceo, palha de aço, esponja dupla-face, lixas);
- Constatação de reparos feitos por terceiros não autorizados.
- **Limpeza indicada:** pano úmido com água e flanela seca para polir.

Dicas da INCEPA:

A garantia não cobre as situações a seguir:

- Peças que apresentem desgaste natural pelo uso. (Ex.: mecanismos de vedação, gaxetas, anéis de vedação, cunhas, vedantes, guarnições)
- Danos sofridos pelos produtos em consequência de quedas acidentais, manuseio inadequado, instalação incorreta ou especificação do produto inadequada.
- Danos causados aos acabamentos por limpeza com produtos químicos, solventes, alvejantes, palha de aço e materiais abrasivos.
- Produtos instalados em locais onde a água é considerada não potável ou que contenha impurezas ou substâncias estranhas à mesma e que prejudiquem ou impossibilitem o funcionamento dos produtos.
- Presença de objetos estranhos no interior do produto que dificultem ou impossibilitem a sua operação. (Ex.: cimento, massa corrida, fita veda rosca, colas, tintas).
- Uso de peças não originais ou adaptações.
- Perda de componentes fornecidos pela fábrica para montagem.

5.6 - SISTEMAS DE GÁS

O empreendimento é provido de sistema para operar com Gás Natural encanado servido por concessionária autorizada. Todos os equipamentos instalados deverão seguir as especificações técnicas indicadas para este tipo de gás.

No hall de cada pavimento existe armário onde estão localizados os relógios para medição individualizada de cada apartamento e os registros gerais. Recomenda-se que sempre, na ocasião do imóvel ficar sem uso por períodos maiores de 3 dias, que o registro geral de entrada de gás seja fechado temporariamente.

FOGÕES A GÁS

A instalação do fogão a gás deve prever a necessidade de ventilação permanente junto à ligação entre o equipamento e a espera na parede. A ligação deve ser flexível e deve ter o selo do INMETRO, deverá ser substituída de acordo com o prazo de validade indicado pelo fabricante.



Registro geral de gás junto ao relógio de medição individual. No armário do corredor, próximo aos elevadores.



Ligação flexível: confira o prazo de validade e efetue a substituição de acordo com a especificação do fabricante.

AQUECEDORES

As instalações de água quente estão preparadas para Aquecedor de Passagem com exaustão forçada. A instalação destes aparelhos deve ser feita no local indicado, na área de serviço, por profissionais habilitados. A chaminé deve ser conectada, com o uso de peças específicas, no duto pré-instalado em cima do forro de gesso, no local preparado para tal. O registro de gás do apartamento está localizado junto aos relógios medidores, no armário do hall de cada pavimento, próximo aos elevadores. A circulação de ar nas áreas de serviços deve ser constante para a segurança dos moradores, por isso as entradas e as saídas de ar não podem ser obstruídas.

Duto pré-instalado de exaustão do aquecedor de passagem.

Esperas de água quente, água fria e gás para o aquecedor de passagem.



Negativo no gesso com vão aberto para ventilação de segurança superior ao forro. Proibido obstruir ou fechar.

Ventilação superior de segurança. Proibido obstruir ou fechar.

Ventilação inferior de segurança. Proibido obstruir ou fechar.

5.7 - SISTEMAS ELETROELETRÔNICOS E COMUNICAÇÕES

A entrada de energia elétrica e das redes de comunicação por concessionárias é feita desde o poste existente no passeio em frente ao imóvel. No caso do abastecimento elétrico, sua distribuição para o interior da edificação é feita a partir da Central de Medidores da CEEE, localizada no Subsolo, no corredor externo de serviços. O acesso a esta sala é restrito para adultos conhecedores dos perigos nestas instalações, acompanhados de instaladores eletricitas habilitados e/ou funcionários da CEEE. O choque elétrico em contato com os barramentos pode levar à morte.

O cabeamento chega nos apartamentos através das colunas e eletrocalhas localizadas nos armários dos corredores de cada pavimento, e dentro nos apartamentos é distribuído a partir do Centro de Disjuntores, localizado atrás da porta de entrada. Neste quadro estão o Disjuntor Geral, protegido pelo DR, e os demais disjuntores, divididos conforme esquema afixado na tampa do quadro.

A instalação de novos disjuntores ou a alteração da configuração original do quadro ocasiona a perda das garantias do sistema elétrico do imóvel.

OBSERVAR O NÃO ROMPIMENTO DOS LACRES INSTALADOS DENTRO DO CD GERAL, PELA CONSTRUTORA, PARA A MANUTENÇÃO DAS GARANTIAS.



DR (Disjuntor Diferencial Residual ou Interruptor Residual)

Disjuntor que atua numa instalação em que o valor da corrente de fuga ultrapassa o valor nominal permitido. Este equipamento é essencial para a segurança dentro do apartamento. Ele vai desarmar a chave geral em qualquer alteração de temperatura no sistema causada por sobrecargas, evitando curto-circuito e choques elétricos. Sempre que o quadro geral dos disjuntores for desligado pelo DR, alguma alteração no sistema elétrico deverá ser corrigida antes de seu religamento.

Luminárias

O apartamento recebeu forro de gesso em todos os ambientes. O dimensionamento luminotécnico dos ambientes deve levar em consideração a divisão e a capacidade dos circuitos de iluminação, conforme projeto em anexo no pen-drive que acompanha este Manual. A instalação de luminárias embutidas no forro deve levar em consideração a altura entre gesso e laje de concreto, as linhas de ar split e demais canos sob a laje de concreto. A instalação de luminárias pendentes pesadas deve ser feita com fixação sobre o forro de gesso, diretamente na laje de concreto. Da mesma forma, os ventiladores de teto devem ser fixados na laje de concreto.

Tomadas de luz

A voltagem de projeto é 127v. Antes de ligar qualquer máquina nas tomadas, verifique a voltagem dela. Somente na tomada baixa da cozinha, destinada ao forno, que a voltagem é 220v (Módulo vermelho na tomada). Além disso, é importante ficar atento à potência de alguns eletrodomésticos que possam sobrecarregar a carga projetada.

Importante

Nunca retire o DR do quadro geral. Os fios que estão aparentes, suspensos para fora do forro de gesso na entrega do apartamento, indicam a localização das caixas de passagem e distribuição elétrica. São para facilitar o serviço de instalação de luminárias, mas elas não precisam necessariamente ser instaladas nestes locais.

Faça anualmente o reaperto dos disjuntores, contatos de tomadas e interruptores contratando instalador eletricista habilitado. Isto protegerá seus equipamentos e garantirá uma vida útil mais longa a eles.



O uso de régua ou “T” causa sobrecarga nos circuitos! O uso destes equipamentos é desaconselhado. Se necessitar ampliar os pontos de espera elétrica, contrate um profissional habilitado.

O instalador eletricista é a pessoa indicada para as manutenções no quadro geral de disjuntores. Contrate um profissional habilitado para serviços que envolvam eletricidade.



Antenas, interfones e telefones

As caixas 4x4 nas paredes dos ambientes principais são caixas de passagens universais de comunicação e servem para: cabo de comunicação (NET ou outras concessionárias), telefone e interfone.

Não há cabos de antenas passados nestas esperas, apenas guias conectando os pontos. A passagem dos cabos ficará a cargo da concessionária escolhida pelo morador. A localização da caixa principal de entrada da comunicação está localizada atrás da porta de entrada do apartamento, ao lado do quadro de disjuntores.

Os apartamentos são entregues com uma tubulação de interfone junto à cozinha, caso o condomínio opte futuramente pela instalação deste sistema.



5.8 - SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

O edifício foi equipado com sistema contra descargas elétricas de proteção estrutural, que é instalado desde as fundações até a cobertura da edificação. Este sistema, embora não impeça a incidência de raios, ajuda a proteger a edificação de danos causados por descargas elétricas, amenizando seus efeitos.

O SISTEMA DE PÁRA-RAIO NÃO IMPEDE A OCORRÊNCIA DAS DESCARGAS ATMOSFÉRICAS. O SISTEMA INSTALADO CONFORME NORMA NÃO PODE ASSEGURAR A PROTEÇÃO ABSOLUTA DE UMA ESTRUTURA, DE PESSOAS E DE BENS. ENTRETANTO, REDUZ SIGNIFICATIVAMENTE OS RISCOS DE DANOS OCACIONADOS POR DESCARGAS ATMOSFÉRICAS.

Importante

Para a colocação de quaisquer tipos de antenas ou totens que se sobressaiam à altura ou ao perímetro original da edificação, o responsável pela instalação deverá consultar a empresa autora do SPDA para regularização e compatibilização entre os mesmos, sob o risco de anulação total do sistema original de proteção.

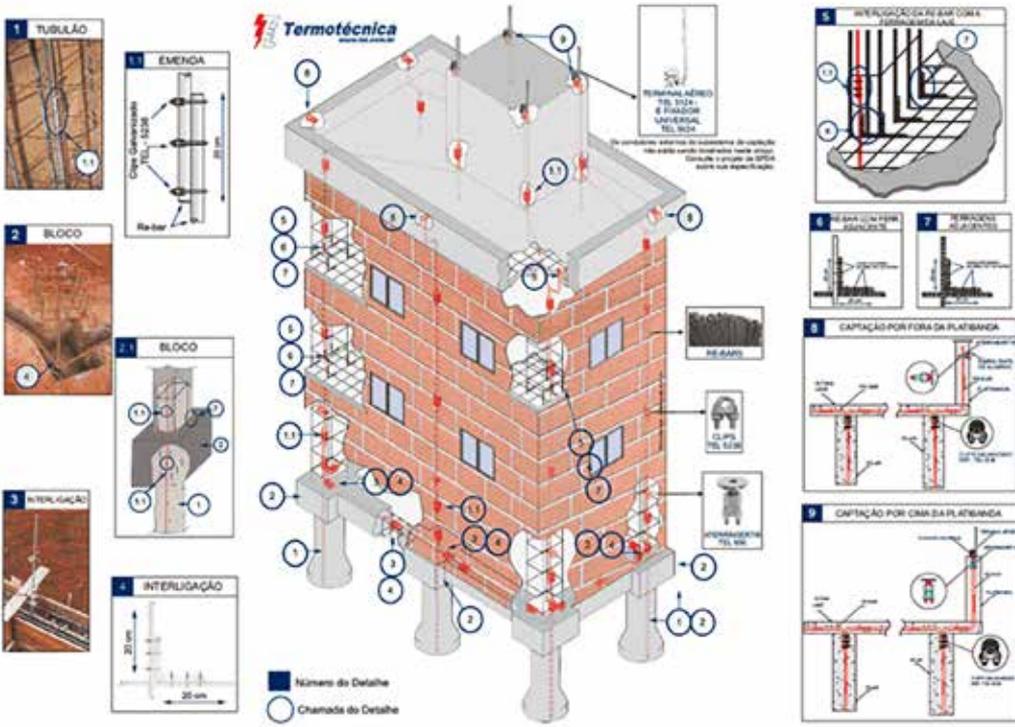


Imagem meramente ilustrativa.

5.9 - SISTEMAS DE AR-CONDICIONADO

Os apartamentos estão projetados e equipados com linhas para condicionadores de ar tipo Split hi-wall Inverter. As esperas estão dimensionadas de acordo com o quadro abaixo:

LOCAL	CAPACIDADE	BITOLA DO CANO DE COBRE
SALA DE ESTAR	24.000 - 30.000 btus INVERTER	1/4" e 5/8"
SUÍTES E DORMITÓRIOS	9.000 - 12.000 btus INVERTER	1/4" e 3/8"

Instalações de ar-condicionado

A espera da alimentação elétrica (fiação), oriunda do Quadro de Disjuntores, está localizada na plataforma de fachada onde serão instaladas as unidades externas. A fiação entre condensador e evaporador é de responsabilidade do instalador destes aparelhos e deve estar de acordo com as recomendações do fabricante da marca e do modelo escolhido. Os drenos estão executados de acordo com o projeto e as fotos em anexo (observar que às vezes existem desvios na tubulação, não sendo necessariamente na vertical). As linhas de cobre protegidas termicamente, para a passagem do gás, juntamente com eletroduto de espera para fiação, para atender tais equipamentos estão embutidas na alvenaria e parte também suspensa no forro, entre o gesso e a laje de concreto.

Use critérios rigorosos para escolher a empresa que fará a instalação dos seus aparelhos de ar-condicionado. Os drenos das máquinas externas deverão obrigatoriamente ser conectados através de tubulação adequada até o ponto de esgoto localizado no piso da laje técnica.

Importante

Quando for contratar a instalação dos aparelhos, cuide para que o instalador use equipamento de proteção individual (cinto de segurança e trava quedas), pois ele estará trabalhando próximo aos limites da fachada.

Na parede da laje técnica da fachada, destinada às máquinas de ar-condicionado, existem ancoragens específicas destinadas a prender os equipamentos de proteção individual.

A CONSTRUTORA NÃO SE RESPONSABILIZA POR QUALQUER SERVIÇO FEITO POR TERCEIROS NO PRÉDIO.

Limpeza

Os drenos das unidades evaporadoras, o ralo e a laje onde estão as condensadoras (na parte externa) devem ser mantidos limpos, no mínimo uma vez por ano. Os fabricantes dos aparelhos recomendam uma revisão anual dos aparelhos, nesta ocasião, os drenos deverão ser limpos com compressor de ar.

Os filtros de ar devem ser limpos de acordo com a indicação do fabricante da marca.

Importante

Antes de comprar as máquinas de ar-condicionado é essencial verificar a compatibilidade de cada marca e modelo com as bitolas de linhas de cobre pré-dimensionadas e instaladas pela construtora.

CADA MARCA E MODELO, INDEPENDENTE DO FABRICANTE E DO VOLUME DE BTU'S, PODE REQUERER DIFERENTES BITOLAS DE LINHAS DE COBRE.

A eventual opção por equipamentos que exijam bitolas diferentes das entregues é de inteira responsabilidade do proprietário, ficando o mesmo responsável pela execução e custeio de quaisquer alterações que se tornem necessárias.

5.10 - REVESTIMENTOS CERÂMICOS, INTERNOS, EXTERNOS E PISOS

Para maior beleza e manutenibilidade, vários ambientes, além das áreas molhadas, receberam revestimentos cerâmicos e porcelanatos em pisos e paredes.

Pisos e Azulejos

É absolutamente desnecessário raspar com faca, espátula ou qualquer tipo de objeto pontiagudo ou cortante, os rejuntas, azulejos e pisos (cerâmicos ou porcelanatos). Isto poderá acarretar diversos danos, como a remoção do cimento e do rejunte existente entre os pisos e os azulejos e a danificação da camada superficial protetora das peças, podendo provocar problemas de infiltrações de água para o apartamento do pavimento inferior ou para as paredes divisórias com outros ambientes. O uso de espátulas de metal pode ocasionar riscos nos revestimentos.

Caso o piso de áreas molhadas apresente alguma falha no rejunte, efetue imediatamente a manutenção dessa falha com massa apropriada (ver indicações no quadro de especificações e referências deste manual).

Entre as peças cerâmicas existem variações de tamanho que são inerentes ao processo produtivo, por isso a Norma permite uma variação de tamanho de até 0,6%.

A manutenção dos rejuntas é muito importante para evitar infiltrações e é de responsabilidade do proprietário executá-la.

Limpeza e manutenção preventiva

Deverão ser limpos com vassouras macias, água e detergentes neutros em esponjas ou panos de tecido. No caso dos vasos sanitários, cubas ou tanques cerâmicos, poderão ser usadas escovas macias com bactericidas ou água sanitária (clorofina). Nunca use soda cáustica, derivados de petróleo e ácidos, pois eles retiram a camada protetora do polimento da cerâmica ou da porcelana, causando manchas e outros danos irreparáveis.

Dicas importantes:

NÃO UTILIZE PRODUTOS DE LIMPEZA QUE CONTENHAM ÁCIDO FLUORÍDRICO EM SUA FORMULAÇÃO.

- Não recomendamos a utilização de esponjas ásperas para limpeza.
- Todos os produtos a serem usados para limpeza do piso devem ser diluídos em água limpa.
- Não use produtos aditivados com limão, flúor etc.
- Produtos que contêm hidróxido de potássio não podem ser usados para a limpeza.

NÃO UTILIZE ÁCIDO MURIÁTICO, POIS A UTILIZAÇÃO DESTES PRODUTOS CAUSARÁ UM ATAQUE QUÍMICO NA CERÂMICA OU PORCELANATO, bem como a qualquer metal próximo, onde for aplicado este produto.

- Não utilize ceras ou impermeabilizantes sobre os revestimentos.
- Evite o uso de sabão em pó para limpeza de porcelanatos polidos.
- Não risque os produtos com caneta hidrocor, marca texto e esferográfica.

Limpeza rotineira:

1. Remover os resíduos soltos com vassoura ou aspirador;
 2. Limpar a superfície com um pano de algodão umedecido em detergente neutro diluído.
- Nos casos de porcelanatos polidos, alguns cuidados complementares devem ser tomados:
1. Utilize solução de detergente menos concentrada. Dilua mais a solução;
 2. Após o enxágue, seque totalmente o revestimento com um pano macio ou esponja de polimento para manter o brilho.

Fachadas e Muros

As fachadas foram inteiramente revestidas com plaquetas cerâmicas. A manutenção e revisão geral dos rejuntas e juntas de dilatação, deve ser feita a cada três anos. Com esta mesma periodicidade, pode ser feita a limpeza do material, retirando a poluição e o mofo. Estes serviços só podem ser feitos por equipas especializadas, com funcionários treinados para trabalhar em alturas elevadas. Esta equipa deverá fazer um planeamento com projeto e memória de cálculo de fixação e sustentação dos equipamentos suspensos, com anotação de responsabilidade técnica junto ao Conselho Regional de Engenharia. A empresa deverá fornecer todo o equipamento de proteção individual aos funcionários e o procedimento como um todo deverá seguir rigorosamente os preceitos das Normas Regulamentadoras de Segurança.

Limpeza:

1. Remover os resíduos soltos com vassoura macia;
2. Molhar com esguicho suave de água;
3. Limpar a superfície com um pano de algodão ou esponja macia umedecido em detergente neutro diluído.
4. Remover o sabão com outro esguicho suave de água.



Foto ilustrativa do procedimento de limpeza de fachadas. Aplicar esguicho suave de água (para não danificar rejuntas e dilatações), limpar com esponja macia ou pano macio e sabão neutro, depois esguichar suavemente água para remover o sabão.

Importante

NUNCA usar jatos de alta pressão de água, pois eles podem danificar e soltar rejuntas e juntas de dilatação, ocasionando infiltração de água para o interior dos ambientes e até mesmo descolamento das peças.

REVISE os rejuntas e juntas de dilatação a cada três anos e providencie a manutenção quando detectar qualquer falha.

5.11 - PEDRAS NATURAIS

Tampos e soleiras de pedras naturais

Pedras naturais são rochas ornamentais de grande beleza natural. Diferenciam-se na sua formação, razão pela qual devem receber cuidados e manutenção adequados para que mantenham sua beleza e durabilidade. Todas as pedras são porosas e absorvem água, em maior ou menor grau, por isso não devem ser lacradas com ceras e resinas comuns, elas precisam transpirar para liberar eventuais umidades. Ressaltamos que produtos gordurosos, ácidos pesados e abrasivos poderão manchar irreversivelmente as pedras.

Limpeza indicada e manutenção preventiva

Para a limpeza diária, usar água pura e pano ou esponja macia. No caso dos pisos, vassouras de cerdas macias. Quando desejado, usar somente detergentes neutros. Se achar necessário, use ceras especiais para pedras (as comuns formam películas) para ressaltar seu brilho. Se achar necessário aplique impermeabilizantes especiais para pedras nas áreas molhadas de tampo, mas só faça com produtos adequados, testados e aprovados. O álcool, diluído em água, é muito bom na prevenção de fungos, mas deve ser usado no máximo a cada 04 meses, pois se aplicado com maior frequência, desgasta o brilho das pedras. Lembre-se que, mesmo a sujeira, poeira ou areia são abrasivos e podem danificar as pedras se não forem removidos periodicamente e com delicadeza. Qualquer fissura ou corte neste material, bem como abertura das vedações entre as peças, deverá imediatamente ser consertado sob pena de causar sérias infiltrações de água nas paredes.

Limpeza de Soleiras e Peitoris de Janelas

Para evitar as marcas e manchas de poluição nas fachadas, é fundamental manter periodicamente limpas as soleiras e os peitoris de portas e janelas. A limpeza pode ser feita de maneira muito simples, com pano úmido e detergente neutro. A remoção da sujeira que fica acumulada nestes peitoris e soleiras evita que, em dias de

chuva, ela escorra e manche a fachada.

Obs.: No caso das pedras naturais, em pisos ou paredes, devemos considerar o fato de poderem apresentar diferenças de tonalidades com o tempo. Isto ocorre por possuírem maior capacidade de absorção de água que as cerâmicas e porcelanas, mas não sugerem defeitos. Para a limpeza, o mesmo procedimento indicado logo acima poderá ser aplicado, contudo lembramos que é desaconselhado o uso de produtos com álcool, pois estes produtos retiram gradualmente a camada polida brilhante das pedras.

5.12 - FORROS, COBERTURAS E SISTEMAS DE CALHAS E ALGEROZES

Forros

Todos os ambientes foram rebaixados com gesso convencional, em placas 70x70, com espessuras variando entre 2 e 3 cm de espessura. As placas são fixadas com tiras de arame galvanizado na laje de concreto e rejuntadas com gesso-cola e sisal.

Instalações e Fixações

Na instalação de luminárias, para pendurar “spots” ou “plafons” não muito pesados, usar suportes apropriados. Para lustres mais pesados, sugerimos orçar a colocação com profissional habilitado para tal. Além disso, muita atenção na hora de fixar as cortinas: elas deverão ser presas na laje de concreto ou na parede de alvenaria, e nunca no cortineiro de gesso ou esquadria de alumínio.

Nos ambientes que tiverem alçapão, deve ser considerado o fato de que eles serão necessários sempre que preciso fechar os registros de água, portanto é obrigatório deixá-los com livre acesso.

QUALQUER FURO A SER REALIZADO EM GESSO COM INSTRUMENTO CORTANTE OU PERFURANTE DEVERÁ SER FEITO COM CUIDADO PARA NÃO ATINGIR TUBULAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS OU TUBULAÇÕES DE GÁS PARA SPLITS. SEMPRE CONSULTE AS FOTOS DO PEN-DRIVE ANEXO A ESTE MANUAL.

Limpeza

Nos banheiros, recomenda-se a limpeza do forro com pano úmido em água sanitária diluída em água a cada 60 dias. Isto evitará o aparecimento de mofo e amarelados. Nos demais ambientes pode ser usado espanador macio a seco, flanela seca para remover a poeira, escova macia para remover as teias de aranha.

Importante

Em dias de vento forte, manter as janelas fechadas, tomando cuidado para não deixar embolsar vento nos cômodos do apartamento. Isto pode causar fissuras em partes do forro de gesso. De qualquer forma, poderão eventualmente aparecer fissuras entre a parede e o forro. São fissuras semelhantes a um risco de lápis, provenientes da dilatação normal entre o gesso do forro e a argamassa da parede (são materiais com coeficientes de dilatação diferentes).

5.13 - IMPERMEABILIZAÇÕES

Impermeabilizações

Os boxes dos banheiros nos apartamentos foram impermeabilizados com manta asfáltica. Por esta razão, é vedado perfurar o piso dessas áreas, como também as paredes de contorno delas até uma altura de 40cm do piso, a fim de evitar a perfuração dos lençóis de impermeabilização. Nos banheiros com boxes dos apartamentos, aconselhamos a instalação de portas de box (em vidro temperado, sempre) no lugar das cortinas plásticas, para evitar que o piso fora do box seja excessivamente molhado. O trilho inferior destas portas deve ser simplesmente apoiado sobre a mureta e vedado com poliuretano (PU) e não com silicone comum. Lembramos que não se deve nunca vedar os ralos do box para enchê-los até a mureta, formando uma “banheira”, pois esta instalação não foi projetada para este fim.

Terraços e sacadas

Todos foram impermeabilizados e não podem ter seus pisos e paredes perfurados.

NUNCA PERFURE PISOS, PAREDES, MURETAS, SOLEIRAS DE PORTAS E JANELAS, BOX DE BANHEIRO E TERRAÇOS.

Aproximadamente
40 cm de altura



Foto ilustrativa do esquema de impermeabilização de lajes.

5.14 - ESQUADRIAS E VIDROS

Esquadrias de alumínio

É normal que, com o acúmulo de poeira ou sujeiras, o manejo destas esquadrias pareça pesado. Remova o excesso de poeira com um pincel macio e retire a sujeira acumulada nos cantos com aspirador de pó. Assim como, com o uso, as roldanas dos caixilhos podem ficar desreguladas e até mesmo dificultar sua tranca. Peças já danificadas por mau uso, mesmo dentro do prazo vigente, não serão cobertas pela Garantia.

Cuidados na pintura de paredes e limpeza das fachadas

- Antes de executar qualquer tipo de pintura, seja tinta óleo, látex ou cal, proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC, sejam elas pintadas ou anodizadas. Não utilize fitas do tipo “crepe” pois elas costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado;
- Remover a fita adesiva imediatamente após o uso, uma vez que sua cola contém ácidos ou produtos agressivos, que em contato prolongado com as esquadrias poderão danificá-las;
- Caso haja contato da tinta com as esquadrias, limpar imediatamente com pano seco e, em seguida, com pano umedecido em solução de água e detergente neutro;
- Na limpeza das fachadas com revestimentos cerâmicos ou de granito, em que se utilize soluções que contenham produtos agressivos de quaisquer tipos, proteger as esquadrias com fita de PVC, aplicando-a cuidadosamente, sem que fique nenhuma área desprotegida ou com mau contato. Caso isso não seja possível, recomenda-se que a limpeza da fachada seja feita com uso de água e detergente neutro a 5%.

Cuidados especiais quanto à ação das chuvas e dos ventos nas esquadrias

- As janelas maxim-ar devem ser objeto de especial atenção quando abertas. Em caso de ventos fortes devem ser fechadas e travadas com o auxílio de seu fecho central. Rajadas de ventos ascendentes, que ocorrem pelas fachadas em direção ao topo da edificação, podem abrir e desprender a folha de sua estrutura de fixação, arremessando-a contra objetos e pessoas;
- As janelas e portas de correr oferecem menos risco em relação a ventos fortes, porém, quando não totalmente travadas ou na posição semi aberta, a resistência do conjunto fica comprometida. Quando fechadas, o encaixe das folhas aos perfis verticais se completa estruturalmente na resistência à ação de rajadas e ventos.

Limpeza

Para que as esquadrias de seu imóvel se mantenham em perfeito funcionamento por muitos anos e vigorem as garantias estabelecidas no Termo de Garantia, devem ser seguidas atentamente as seguintes recomendações:

- A limpeza de todas as suas partes e componentes, inclusive vidros, deverá ser feita com a utilização de uma solução de água e detergente neutro a 5%, com o auxílio de esponja ou pano macio, observando os seguintes intervalos de tempo:
- Mínimo a cada 12 (doze) meses em zona urbana ou rural;
- Mínimo a cada 3 (três) meses em zona marinha ou industrial.
- O esfregar deve ser feito sempre moderadamente em movimentos circulares;
- Não utilizar para limpeza das guarnições de vedação os seguintes materiais: vaselina, combustíveis em geral, solventes, ácidos diluídos, querosene, lubrificantes sintéticos, benzeno, óleo mineral, thinner, tolueno e toluol;
- As portas e janelas exigem que seus trilhos inferiores, superiores e laterais sejam mantidos limpos, evitando o acúmulo de poeiras, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, se

transformando em crostas de difícil remoção comprometendo o desempenho das roldanas, escovas e, sobretudo, entupindo os orifícios das caixas de dreno, exigindo sua substituição precoce;

- As caixas de dreno devem ser limpas pelos usuários a cada 03 (três) meses, ou menos, em caso de chuvas, a fim de prevenir entupimentos decorrentes de poeira, pó, fuligem, etc., que impossibilitarão a adequada drenagem da água acumulada nos perfis inferiores das esquadrias.
- Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do borbulhamento e vazamento de água para o interior do ambiente.
- NÃO usar em hipótese alguma, fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, ou qualquer material abrasivo;
- NÃO usar produtos ácidos ou alcalinos, sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco;
- NÃO utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com uso de pincel de cerdas macias embebido na solução de água e detergente a 5%;
- NÃO utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecarem plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira e agirão como abrasivo, reduzindo em muito a vida do acabamento superficial do alumínio;
- Se utilizadas máquinas de alta pressão, que não aconselhamos, evitar a aplicação do jato de água nas partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material, para que não haja o arrancamento destes elementos protetores contra infiltrações;
- NÃO remover as borrachas ou silicones de vedação e de vidros;
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido na mesma água e detergente neutro a 5% e, logo após, passe uma flanela seca;

- Todas as articulações e roldanas trabalham sobre a camada de nylon auto lubrificante, razão pela qual dispensam quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante. Estes produtos não devem ser aplicados às esquadrias, pois em sua composição poderá haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias;
- Quando a janela possuir persiana de enrolar, a limpeza externa da mesma deve ser feita removendo-se a tampa da caixa do rolo, que fica na parte superior da janela, pelo lado interno. Em seguida proceder a limpeza com um pano macio (ou esponja), umedecido em uma solução de água e detergente neutro a 5%, executando-se a limpeza em duas ou três palhetas de cada vez, à medida que move a persiana;
- Para remover a tampa da caixa de persiana, deslocar a tampa da caixa para cima e para fora, assim a tampa se soltará facilmente. Para recolocar a tampa, após a limpeza, devemos encaixá-la por cima e escorregá-la para baixo.

Manutenção Preventiva

- As esquadrias são fabricadas com utilização de acessórios articuláveis (braços, fechos e dobradiças) e deslizantes (roldanas e rolamentos) de nylon, que não exigem qualquer tipo de lubrificação, uma vez que possuem sistema de auto lubrificação, dispensando o uso de qualquer tipo de graxa ou óleo, que podem causar danos aos componentes;
- Reapertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário. Para uma regulagem fina, recomendamos sempre que esta seja efetuada pelo fabricante das esquadrias;
- As janelas do tipo maxim-ar são dotadas de braços articulados com freios reguláveis. Por ocasião da revisão final de entrega das esquadrias, o fabricante faz os ajustes adequados a um bom funcionamento. Caso necessário, uma nova regulagem só deverá ser feita por profissional especializado, para evitar que um ajuste inadequado venha a danificar os perfis de fixação e outras partes móveis, pondo em risco a integridade da peça, a segurança do usuário e de terceiros.

- Para o usuário verificar a necessidade de regular os freios das janelas maxim-ar basta abrir a janela até um ponto intermediário (+- 30°), no qual ela deva permanecer parada e oferecer certa resistência a qualquer movimento espontâneo. O usuário pode verificar o sistema, mas sua regulação deverá ser feita somente por pessoa especializada.

A garantia ficará automaticamente suspensa e cancelada no caso de ocorrência das seguintes hipóteses:

1. Se durante todo o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o Manual de Uso e Conservação de Esquadrias de Alumínio e Seus Componentes, em especial se não for executado o programa de manutenção periódica estabelecido neste manual;
2. Se forem executadas instalações de cortinas, persianas ou quaisquer aparelhos tais como: ar-condicionado, exaustores, circuladores de ar etc., diretamente na estrutura das esquadrias, ou interferindo direta ou indiretamente com estas;
3. Se forem executados furos no revestimento, alvenaria ou estrutura do vão da esquadria, para fixação de telas, redes de proteção, grades, etc.;
4. Se ocorrerem danos aos componentes causados por agentes corrosivos, produtos alcalinos, sal de Candlot e/ou resíduos provenientes de eflorescências, infiltrações ou percolação de líquidos em lajes, paredes ou revestimentos;
5. Se forem causados danos por mau uso, manuseio inadequado, ajustes ou substituição de peças ou partes executadas por terceiros não autorizados pelo fabricante;
6. Se forem executadas alterações das suas características originais.

AS ESQUADRIAS EXTERNAS E OS GRADIS DO EDIFÍCIO, NUNCA E SOB QUALQUER PRETEXTO PODEM SER USADOS COMO SUPORTES AUXILIARES PARA SUSPENDER, ESCORAR E/ OU APOIAR PESSOAS OU FIXAR EPIS, PARA A LIMPEZA DE JANELAS, VIDROS OU FAZER MANUTENÇÕES NA PARTE EXTERNA DA EDIFICAÇÃO. PARA ISTO É NECESSÁRIO O USO DE EPI'S (EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO INDIVIDUAL) PRÓPRIOS A ESSAS FINALIDADES.

VERIFIQUE ANUALMENTE A SITUAÇÃO DA VEDAÇÃO DO SILICONE DA PARTE EXTERNA DAS JANELAS JUNTO À ALVENARIA E REALIZE A SUBSTITUIÇÃO QUANDO APRESENTAR SINAIS DE ESTAR DESCOLANDO.



Demonstração das vedações de porta e janelas na fachada. Esta manutenção deve ser feita por profissional qualificado.

Esquadrias de madeira

Nesta obra, foram usadas esquadrias de madeira da Sincol, pintadas de branco. As peças dos marcos e batentes são fixadas às alvenarias com espuma de poliuretanos e as guarnições no sistema de encaixe tipo “kit porta pronta”.

Com o decorrer do tempo, as portas e demais peças de madeira podem naturalmente apresentar variações de espessura ou pequenas fissuras nos encaixes entre alisares e marcos, pois se ajustarão gradualmente às diferentes situações térmicas. Lembre-se que nas esquadrias de madeira, por se tratar de um material natural, não existem meios de evitar que as peças “trabalhem” com diferenças de temperatura e umidade, não implicando em defeito ou baixa qualidade do material. Isto é, não é motivo para alegar uso de garantia.

Limpeza

- Os marcos, guarnições e portas podem ser mantidos com flanela seca, para uma limpeza mais espaçada, pano levemente úmido e lustra móveis branco ou incolor.
- Eventualmente, saponáceo cremoso branco, em pouca quantidade, pode ser usado para remover pequenas manchas e riscos.
- Não raspar com objetos cortantes ou lixas.

Cuidados

- Nunca deixe as portas baterem com o vento, isso danifica a junção dos marcos com as paredes de alvenaria, podendo ocasionar fissuras capilares nos rebocos. Nunca remova as borrachas de vedação dos batentes, pois a regulagem das portas depende delas.
- Não molhe a parte inferior das portas e seus componentes para evitar o apodrecimento da madeira.
- As portas não estão dimensionadas para receber ou sustentar molas, aparelhos de ginástica ou equipamentos que causem esforços adicionais.

Fechaduras e dobradiças

Nesta obra, foram usadas esquadrias de madeira da Sincol, pintadas de branco. As peças dos marcos e batentes As portas de madeira receberam fechaduras da marca IMAB e dobradiças de inox do “Kit porta pronta” da Sincol.

Limpeza

- Deve ser feita com flanela seca.
- NÃO utilizar produtos abrasivos ou “tira-manchas”, nem RASPAR COM OBJETOS CORTANTES OU LIXAS.

Cuidados

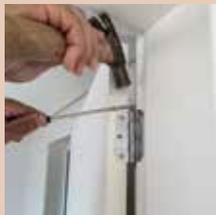
- Para o perfeito funcionamento das fechaduras, mantê-las lubrificadas com grafite. Eventuais problemas no seu funcionamento normalmente são consequência da falta deste lubrificante.
- As dobradiças e os trilhos devem ser lubrificadas com lubrificantes específicos para este fim.
- O pino metálico do eixo das dobradiças deve estar sempre perfeitamente encaixado dentro dos anéis de giro, sua exposição pode causar amarelamento ou ferrugem.



Para sua segurança, aconselhamos trocar o segredo das chaves de entrada do seu apartamento.



Caso alguém fique trancado dentro de um banheiro, estas fechaduras podem ser deschaveadas por fora, com a chave mestra.



O pino metálico do eixo das dobradiças deve estar sempre perfeitamente encaixado dentro dos anéis de giro, sua exposição pode causar amarelamento ou ferrugem.



Os pinos metálicos dos eixos de dobradiças nos ambientes úmidos e quentes, como nos banheiros, devem receber lubrificação com lubrificante específico para este fim, para manter sua vida útil e bom funcionamento.



As fechaduras podem ser lubrificadas com grafite para manter sua vida útil e bom funcionamento.

Vidros

O empreendimento possui diferentes tipos e espessuras de vidro: temperado, monolítico, mini boreal e laminado. Eles poderão eventualmente apresentar alguma ondulação ou “gota” (semelhante a um pingo), pois os vidros não são de cristal. Isto não é considerado defeito. A espessura dos vidros utilizados é dimensionada para os vãos e esquadrias que ocupam e foram especificados caso a caso no item do Memorial Descritivo.

Os vidros laminados, colocados nos peitoris dos terraços, não devem ser usados para apoio de pessoas e equipamentos para manutenções externas do prédio.

Limpeza

- Deve ser feita com pano macio, flanela ou papel, umedecidos com álcool ou limpa-vidros comuns.
- Não raspar com objetos cortantes ou lixas.
- Deve ser removido todo produto que atingir as borrachas de fixação, sob pena de ressecamento.

Cuidados

- Para evitar acidentes, lembre-se que os vidros exigem cuidados normais contra impactos. Os vidros laminados, apesar de respeitarem as Normas Brasileiras, não dispensam cuidados contra batidas, pois podem apresentar fissuras ou estilhaços em algumas de suas lâminas quando sofrerem fortes impactos.
- A troca de vidros só deve ser feita por profissionais habilitados.



**AS CRIANÇAS OU DEFICIENTES VISUAIS DEVEM SER AVISADOS
DOS PERIGOS QUE UMA VIDRAÇA OFERECE.**

5.15 - CHURRASQUEIRAS

As churrasqueiras instaladas no empreendimento exigem, durante os primeiros usos, alguns cuidados especiais.

a) Primeiros aquecimentos:

- Acionar o exaustor elétrico do topo do duto, através de interruptor ao lado da porta de entrada do apartamento. O exaustor permanecerá ligado por um tempo pré-determinado, e o LED indicativo junto ao interruptor ficará aceso. Após este tempo, o motor será automaticamente desligado e o LED indicativo se apagará. Caso a churrasqueira ainda esteja sendo utilizada, o interruptor deverá ser pressionado novamente para ligar o exaustor por um novo período de tempo.
- Lembrar que as chaminés estão frias. Quanto mais distante for o ponto de fogo da boca de ventilação da chaminé na cobertura, mais demorado será o aquecimento dos materiais, portanto, mais progressivo e lento deverá ser o tamanho e a temperatura das chamas. Assim, durante os primeiros usos, fazer fogo brando aceso no fundo da churrasqueira, junto às paredes refratárias e não exagerar nas quantidades de carvão, usando-se no máximo 2Kg nos primeiros usos. Usar sempre álcool em gel, acendedores sólidos ou elétricos.
- Após este processo, conforme as peças refratárias ficarem escuras, pode-se ir aumentando as chamas e o calor, pois o uso fica normalizado.

b) Causadores de retorno de fumaça e trincas nos rejuntamentos e paredes envoltórias:

- Usar lenha ou carvão em quantidades superiores ao que suporta a boca da lareira ou churrasqueira.
- Atirar álcool líquido sobre as brasas.
- Abrir portas e janelas, proporcionando uma forte circulação de ar (frio) com temperatura inferior às chamas internas da lareira ou churrasqueira.
- Utilizar lenha úmida ou carvão molhado.
- Apagar o fogo com água, causando choques de temperatura e trincas na estrutura refratária.

- Excesso de espetos ou grelhas com alimentos fazendo um tamponamento involuntário da caixa de fogo que dificulta a exaustão da fumaça da maneira correta

c) A limpeza das caixas de fogo:

- A limpeza deve ser sempre à seco para evitar problemas de trincas, choques de temperatura e umidade.

Com estes cuidados (a, b e c), sua churrasqueira deverá funcionar perfeitamente. As tampas registro dos dutos das churrasqueiras deverão permanecer sempre fechadas quando elas não estiverem em uso.

5.16 - SISTEMAS DE COMBATE E PROTEÇÃO A INCÊNDIO

ESCLARECIMENTOS QUANTO AO PLANO DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO

O empreendimento em questão teve seu Plano de Prevenção Contra Incêndio aprovado, licenciado e liberado pela Brigada de Incêndio do Corpo de Bombeiros do estado, de acordo com as Leis e Normas Brasileiras vigentes. Fazem parte deste Plano os seguintes equipamentos, entregues em perfeito funcionamento:

- Extintores de Incêndio em todos os pavimentos;
- Escada Protegida Enclausurada, percorrendo toda a rota de fuga entre os pavimentos, dotadas de portas e paredes resistentes ao fogo;
- Aviso de “Proibido Fumar” nos elevadores;
- Alarme acústico e visual em todos os pavimentos com botoeiras nas circulações principais;
- Iluminação de emergência em toda a rota de fuga;
- Hidrantes em todos os pavimentos nas circulações principais;
- Baterias para garantir o funcionamento do Alarme e da Iluminação de Emergência, em caso de falta de energia durante o sinistro.
- Bomba de pressurização de hidrantes dos pontos menos favoráveis.
- Reserva de Incêndio de 10.000 litros de água nos reservatórios superiores.
- Caixa de registro de Passeio.

Lembretes:

- 1. Todos os equipamentos necessitam de manutenção periódica para garantir uma evacuação segura do prédio no caso de sinistro;**
- 2. Os extintores de incêndio têm prazo de validade e devem receber recargas periódicas;**
- 3. As baterias da central de alarme e individuais das luminárias bloco-autônomo necessitam de revisão periódica.**
- 4. Manutenção periódica para o perfeito funcionamento, quando necessário, em uma eventualidade, da bomba de pressurização e do pressostato instalado na tubulação dos hidrantes.**
- 5. Após a entrega do condomínio, os condôminos terão o prazo máximo de trinta dias para contratar as empresas de manutenção para todo o Sistema de Proteção Contra Incêndio. A responsabilidade de manutenção dos equipamentos é inteiramente do condomínio.**

NOTAS:

- Recomenda-se que a contratação da manutenção preventiva seja feita com o fabricante/fornecedor do equipamento e da instalação original.
- A falta de comprovação da manutenção preventiva, conforme especificado neste manual, resulta na perda automática da garantia. É extinta também a garantia em casos de danos causados por descargas elétricas, inundações, fenômenos naturais, colisões, troca, reforma e/ou alteração do equipamento original.
- Deve ser lembrado que o sistema de pára-raio não impede a ocorrência das descargas atmosféricas. O sistema instalado, mesmo seguindo as normas, não pode assegurar a proteção absoluta de uma estrutura, de pessoas e de bens, entretanto, reduz significativamente os riscos de danos devidos às descargas atmosféricas.

RECOMENDAÇÕES SOBRE O USO DE EXTINTORES

CLASSE DE INCÊNDIO	PÓ QUÍMICO SECO	ÁGUA GÁS
A Papel, madeira, etc. Material que deixa brasa ou cinza, requer um agente que molhe e resfrie.	Apaga somente na superfície.	SIM EXCELENTE Resfria, encharca e apaga totalmente
B Líquidos inflamáveis (óleos, gasolina, graxas etc.) Requer ação rápida de resfriamento e abafamento.	SIM EXCELENTE Abafa rapidamente.	Só em forma de borrifo, saturando o ar de umidade.
C Equipamentos elétricos. Requer agente não condutor de corrente.	SIM BOM Não é condutor da corrente.	NÃO Conduz eletricidade.

	PÓ QUÍMICO SECO	ÁGUA GÁS
COMO OPERÁ-LO	1- Abra a ampola de gás (só nos aparelhos PQPI). 2- Segure firme o punho difusor. 3- Aperte o gatilho. 4- Oriente o jato de maneira a formar uma cortina de pó sobre o fogo.	1- Aperte o gatilho (AGPD-10) ou abra a válvula da ampola de gás (AGPI-10 e AGPI-75) 2- Desenrole a mangueira e abra o esguicho (AGPI-75) 3- Oriente o jato para base do fogo.
SUBSTÂNCIA EXTINTORA	Pó químico seco e CO2 produzido pelo pó em contato com o fogo	Água
EFEITO PRINCIPAL DO EXTINTOR	Abafamento	Resfriamento pela saturação
TEMPO DE EFETUAR A RECARGA	Anualmente ou perda de peso da ampola além de 10% ou manômetro em “recarregar”	Anualmente

Todos nós corremos um grande risco de nos depararmos com um incêndio fora de controle. Por essa razão, é de suma importância saber como utilizar um extintor de incêndio quando necessário.

Garanta a sua própria segurança antes de tentar enfrentar um incêndio. Há coisas que são fundamentais e que devem ser verificadas antes de começar a combater um incêndio com um extintor:

- Você realmente está fisicamente apto para combater um incêndio? Algumas pessoas têm limitações físicas que podem diminuir ou eliminar a sua capacidade de usar corretamente um extintor. Deficientes, idosos ou crianças podem achar um extintor muito pesado, e lidar com ele pode acabar sendo difícil, pois será necessário exercer pressão para ativá-lo.

- Verifique quais são os pontos de saída. Certifique-se de que há uma saída próxima para uma possível fuga imediata, caso seja necessário. Em todos os momentos, mantenha a atenção na disponibilidade de um refúgio seguro. Se todos os lugares estão em chamas, saia do local imediatamente.
- Nunca tente apagar um incêndio que esteja emitindo fumaça tóxica. Caso suspeite, ou simplesmente não saiba se a fumaça é tóxica, deixe para os bombeiros extinguiem as chamas.
- Verifique se há segurança na estrutura do edifício. Se as paredes, pisos ou vigas estiverem queimados, isso representará um risco para a sua segurança.
- Se tiver disponível mais de um extintor de incêndio próximo a você, avalie a possibilidade de pedir a outra pessoa (que também deverá estar apta física e mentalmente) para usá-lo em conjunto.
- Lembre-se de que sua vida é mais importante do que a propriedade. Por essa razão, não coloque a si ou as outras pessoas em risco.

SEGURANÇA DENTRO DE CASA:

É SEMPRE RECOMENDADO MANTER UM EXTINTOR DE INCÊNDIO NA COZINHA OU NA ÁREA DE SERVIÇOS, MAS LONGE DE FONTES DE CALOR, COMO O FOGÃO.

CERTIFIQUE-SE DE QUE TODOS NA CASA SAIBAM ONDE O EXTINTOR DE INCÊNDIO ESTÁ LOCALIZADO, E COMO USÁ-LO (DESDE QUE TENHAM IDADE SUFICIENTE E SEJAM RESPONSÁVEIS O SUFICIENTE PARA FAZÊ-LO).

QUANDO ESTIVER COM O CILINDRO NAS MÃOS:

- Puxe o pino de segurança. O pino está localizado no topo do extintor de incêndio. Uma vez removido, ele libera o mecanismo de travamento, permitindo-lhe descarregar o conteúdo do extintor.
- Mire o bico ou a mangueira de extintor na base do fogo. Mantenha-se abaixado.
- Aperte a alavanca lentamente para descarregar o conteúdo. Se você parar de apertar a alavanca o extintor vai parar de liberar o seu conteúdo. Portanto, mantenha-a pressionada.
- Vá movimentando o extintor de um lado para o outro cerca de 15 centímetros, até que o fogo acabe. Esse movimento ajudará a apagá-lo. Mantenha-se vários metros longe do fogo: extintores de incêndio são feitos para o uso a distância.
- O fogo poderá se espalhar um pouco à medida que você comece a utilizar o extintor, pois as chamas estarão sendo empurradas para longe do material que estiver queimando (a fonte real).



5.17 - TERRAÇOS DOS APARTAMENTOS 201 E 202

Os apartamentos 201 e 202 possuem terraços de uso privativo.

Ambos os terraços possuem esperas de água fria, água quente, esgoto e circuito elétrico para a eventual instalação de piscina ou spa.

O dimensionamento da piscina/spa deverá respeitar o limite de carga pré-estabelecido no cálculo estrutural (6.000 Litros ou 6.000 Kg) e a posição indicada no projeto arquitetônico original do edifício (cantos junto às respectivas esperas de água/energia/esgoto).

Qualquer adição de carga, dimensões e/ou alteração do posicionamento destes equipamentos somente poderá ser realizada com a prévia avaliação e eventual autorização da equipe de responsáveis técnicos da AMX Property.

6 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I. Após a Assembleia de constituição do condomínio, deverá ser marcada uma outra Assembleia específica para estabelecer e aprovar o Regulamento Interno do condomínio.

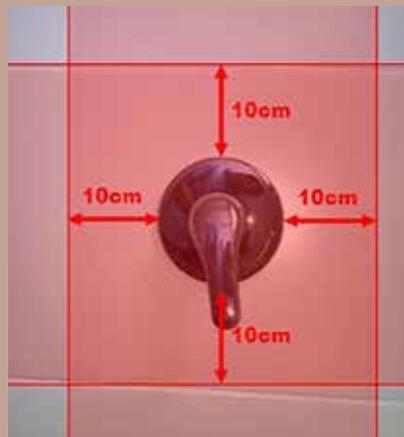
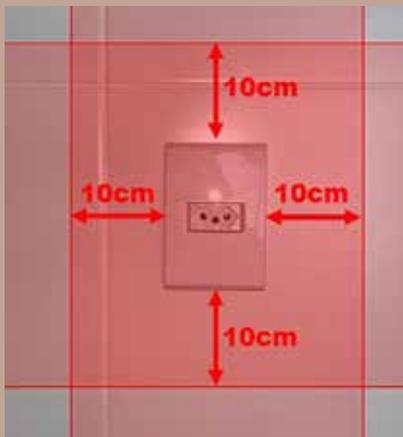
II. MONTAGEM DO MOBILIÁRIO

Todas as paredes onde existem sistemas hidrossanitários, elétricos, de comunicação, gás, ar-condicionado foram fotografadas. O pen-drive com as fotos está sendo entregue anexo a este Manual. Consulte-o sempre para evitar transtornos.

Para realizar qualquer furação nas paredes e pisos, devem se seguir os seguintes passos:

1. Verificar a localização dos sistemas nos projetos fornecidos no pen-drive;
2. Verificar a localização mais precisa dos sistemas nas fotos fornecidas no pen-drive;
3. Respeitar uma margem de segurança de 10cm para cada lado, para cima e para baixo, ao longo de toda extensão da parede, contados a partir das faces de cada ponto elétrico, hidrossanitário, de gás, comunicação e ar-condicionado.

AMX não executa consertos em sistemas danificados que não se incluam nos requisitos legais das garantias.



III. Quando pessoas estranhas à execução da obra - eletricitas, instaladores de aquecedor, instaladores de máquinas domésticas e ar-condicionado, hidráulicos ou outros empreiteiros em geral - forem executar serviços em sua unidade, certifique-se de que são competentes, pois eles poderão trazer-lhe problemas que implicam em despesas.

Ex. 1: qualquer parafuso que fique frouxo no CD elétrico poderá ocasionar problemas em sua rede elétrica.

Ex. 2: paredes perfuradas sem a verificação das fotos anexas podem acarretar a danificação do sistema de colunas de água ou esgoto e causar vazamentos. Atenção: A AMX não efetua consertos nestes casos.

IV. Para alterar qualquer ponto elétrico, hidráulico, telefônico, de gás ou demais sistemas, é necessário, sob pena da perda das garantias, a consulta ao corpo técnico responsável pela construção do edifício. As mudanças e reformas deverão obedecer também ao Regulamento Interno do condomínio.



Acesse o Manual do Proprietário
e as fotos das instalações do seu
apartamento lendo o QR code acima.

AMX
P R O P E R T Y

Rua Antônio Carlos Berta, 475 - Sala 1207
FK Convenience Offices - Jardim Europa
Porto Alegre - Rio Grande do Sul
www.amxproperty.com.br