



MANUAL DO PROPRIETÁRIO



MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Sumário

| | | |
|------|---|----|
| 1. | INFORMAÇÕES BÁSICAS | 5 |
| 2. | RECEBIMENTO E VISTORIA DA UNIDADE | 6 |
| 3. | RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO..... | 7 |
| 4. | CUIDADOS PRELIMINARES ESSENCIAIS..... | 10 |
| 5. | PRAZOS DE GARANTIA | 15 |
| 5.1. | QUADRO DE GARANTIAS..... | 15 |
| 5.2. | DISPOSIÇÕES GERAIS | 16 |
| 6. | SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE À INCÊNDIO | 18 |
| 6.1. | GERAL..... | 18 |
| 6.2. | EM CASO DE INCÊNDIO | 19 |
| 7. | MANUTENÇÃO..... | 20 |
| 8. | DEFINIÇÕES E CONCEITOS..... | 31 |
| 8.1 | TERMOS | 31 |
| 8.2. | SISTEMAS..... | 33 |

Anexo 01 – Projetos

Anexo 02 - Instalações Elétrica, Telefonia, TV, Interfone, Iluminação e Emergência

Anexo 03 - Instalações Hidrossanitárias, Ar condicionado, Gás e Incêndio

Anexo 04 - Quadro Especificação de Materiais

** Os projetos entregues no *pen drive* referem-se ao apartamento tipo padrão. Nos customizados, ver com projetista responsável.

Prezado cliente,

Parabéns! Você acaba de receber as chaves de seu apartamento no Edifício **Port Valencia**.

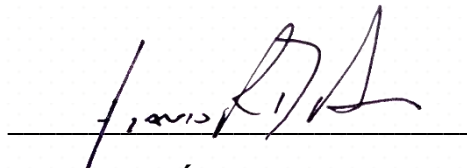
É motivo de satisfação para nós tê-lo como cliente, por isso nos preocupamos em lhe oferecer mais que um bom empreendimento. Nosso compromisso é atender suas expectativas, construindo cada detalhe do seu imóvel dentro de um padrão único de qualidade e respeito.

Este manual fornece informações importantes sobre seu apartamento. Aqui você vai conhecer seus direitos e suas obrigações em relação às garantias acordadas e especificadas junto aos nossos fornecedores.

Além disso, no manual encontram-se também as instruções de uso e manutenção dos sistemas nos apartamentos e áreas comuns.

Nossa maior conquista é a sua satisfação.

Atenciosamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Flávio Alves", written over a horizontal line.

FLÁVIO ALVES

PRESIDENTE

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Este manual tem como objetivo orientar os proprietários quanto ao uso adequado do imóvel, bem como esclarecer eventuais dúvidas sobre a manutenção para o perfeito funcionamento e melhor conservação do mesmo.

Recomendamos expressamente a sua leitura, pois irá auxiliá-lo a utilizar corretamente as instalações e equipamentos.

- **Características:** Residencial
- **Endereço:** Rua: Rua Coronel Linhares, 1480.
- **Incorporadora:** Construtora Alves Lima LTDA
- **Construtora:** Construtora Alves Lima LTDA
- **Número de torres:** 01
- **Número de pavimentos:** 27 (vinte e sete) sendo, 02 (dois) Subsolos, 01 (um) Pilotis, 22 (vinte e dois) Pavimentos de Apartamentos Tipo e 02 (duas) Coberturas duplex.
- **Número de apartamentos:** 44 (quarenta e quatro) Apartamentos Tipo e 2 (duas) Coberturas.
- **Descrição dos apartamentos Tipos:** Varanda gourmet, Sala Estar/Refeições, Estar íntimo/Home Office, Circulação, 01 (um) Lavabo, 01 (uma) Suíte Casal com sacada, 01 (uma) Suíte com sacada, 01 (uma) Suíte sem sacada, 01 (uma) Cozinha com Área de Serviço, 01 (um) Quarto de Serviço com 01 (um) Banheiro de Serviço e Laje técnica

Lembramos que uma edificação é constituída de uma série de materiais heterogêneos, que mesmo com seu uso normal estão sujeitos ao desgaste. O uso correto e uma manutenção adequada permitirão obter do seu patrimônio o melhor aproveitamento, prolongando sua vida útil e o seu maior valor.

A inobservância do conteúdo deste manual poderá acarretar comprometimento à integridade do imóvel, de seus componentes e das garantias legais conferidas.

2. RECEBIMENTO E VISTORIA DA UNIDADE

No ato da entrega, o proprietário, acompanhado de um funcionário da Construtora, fará a vistoria para o recebimento do imóvel.

Caso haja a constatação de algum vício e/ou defeito, este será registrado em formulário próprio. Após a vistoria e correção de eventual vício e/ou defeito, o proprietário deverá proceder imediatamente ao recebimento do imóvel, assinando o Termo de Vistoria e o Termo de Recebimento da Unidade.

A utilização do apartamento para qualquer fim (montagem dos móveis, mudança provisória ou definitiva etc.) só poderá ocorrer após a entrega da unidade ao proprietário.

3. RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO

- A partir do recebimento das chaves se iniciam as responsabilidades do proprietário, relacionadas à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do apartamento.
- O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e corresponsável pela manutenção do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual do Síndico, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora, sob pena de perda de garantia.
- A contagem dos prazos de garantia é iniciada a partir do auto de conclusão da edificação (Habite-se) ou da entrega da obra, o que primeiro ocorrer, e não se somam aos prazos legais de garantia.
- **No caso de revenda ou locação**, o proprietário deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando a ele os documentos e manuais correspondentes.
- O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção do imóvel, conforme as orientações constantes neste termo sob pena de perda de garantia.
- O regulamento interno do condomínio discrimina atividades necessárias para essa manutenção, assim como as orientações para rateio de seus custos, além disso, é muito importante a participação individual de cada morador na conservação e uso adequado, não danificando qualquer parte das áreas comuns ou equipamentos coletivos.

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

- Além dos esclarecimentos prestados através deste Manual do Proprietário, a Construtora permanece à disposição do proprietário para prestar os esclarecimentos técnicos referentes às áreas privativas e áreas comuns do edifício.

- Constam neste “Manual do Proprietário” plantas úteis para montagem dos móveis do seu apartamento e orientações para prevenção e/ou solução de problemas (ver anexos). Projetos arquitetônicos, de estrutura de concreto armado, das fundações e das instalações do edifício foram entregues à guarda do síndico, devendo ser consultados antes de eventuais intervenções por parte do proprietário.

- Os prazos constantes do Termo de Garantia Definitivo foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes. Assim sendo, os prazos referidos em tais documentos correspondem a prazos totais de garantia legal.

- Para eventuais intervenções pós-entrega por parte do proprietário, devem ser contratados profissionais especializados, que devem consultar os projetos citados no item anterior, ficando sob a responsabilidade de ambos a reparação de quaisquer danos oriundos dessas intervenções.

- A Construtora se dispõe a prestar o serviço de atendimento ao cliente a fim de orientar e esclarecer dúvidas referentes à manutenção preventiva e garantia legal, que poderá ser solicitado por e-mail manutencao@alveslima.com.

- A Construtora prestará o serviço de assistência técnica, reparando, sem ônus, os vícios e/ou defeitos aparentes existentes no ato da entrega, dentro dos prazos de garantia legal.

- Caso, na visita de avaliação dos serviços solicitados, seja constatado que os mesmos estão enquadrados nas condições de perda de garantia legal (ver item 5.1 Quadro de Garantias), será cobrado uma TAXA DE VISITA (15% do salário mínimo) e não caberá a Construtora a execução dos serviços.

- Caso o funcionário da Construtora não possa realizar a manutenção/prevenção será cobrado uma TAXA DE VISITA (15% do salário mínimo).

4. CUIDADOS PRELIMINARES ESSENCIAIS

- **Móveis (cuidados e recomendações):**

É imprescindível observar o local dos pontos do Sistema de **Ar condicionado, tubulações hidrossanitárias e eletrodutos** para evitar a execução dos armários sobre os mesmos (ver Projetos 04, 07, 08, 10 e Anexo 03 – Instalações Hidrossanitárias, Ar condicionado, Gás e Incêndio – deste manual).

- **Cortinas de Vidro:**

A Varanda da Sala de Estar e a Sacada da Suíte de Casal podem receber instalação de cortina de vidro pois, a estrutura, nesses locais, foi prevista para suportar a carga extra desse tipo de componente. A Sacada da Suíte 01 e a Laje Técnica **NÃO** podem receber esse tipo de instalação.

- **Ligação de Energia da Unidade**

De posse do imóvel, o proprietário deverá solicitar a ligação da energia em uma das Lojas de Atendimento da ENEL, em posse do RG e CPF (Original e Cópia), endereço da unidade e número do medidor ou pelo site: <https://www.eneldistribuicao.com.br/ce/>.

- **Ligação de Gás da Unidade**

O sistema de abastecimento de gás do edifício é dado através de GN (GÁS NATURAL), fornecido pela COMPANHIA DE GÁS DO CEARÁ - CEGÁS. Cada apartamento possui dois pontos de gás – um para fogão e outro para o aquecedor – e um medidor no hall, localizado no *shaft* de gás. O registro geral encontra-se junto ao medidor de gás (ver Item 04 do Anexo 03 – Instalações Hidrossanitárias, Ar condicionado, Gás e Incêndio).

Qualquer odor de gás deve ser verificado, mesmo que seja pequeno e passageiro. A verificação deve ser feita inicialmente no fogão e aquecedor. **O registro deve ser fechado** e as janelas devem ser abertas para deixar o local arejado.

Ressaltamos que a instalação dos equipamentos a gás deverá ser feita por empresa especializada. Na compra dos equipamentos a gás (fogão, aquecedor, cooktop etc.) deve-se observar a entrada (para GN e não GLP), pois há diferença nos equipamentos.

- **Apartamento desabitado**

Quando o apartamento for permanecer desabitado por um ou mais dias, proceder ao fechamento de todas as torneiras das pias e registros de gaveta, inclusive do gás, bem como das janelas. É importante deixar na portaria o número do telefone para contato, para eventuais emergências. Reiteramos que as manutenções preventivas e corretivas DEVEM ser executadas pelo proprietário mesmo que o apartamento esteja fechado ou desabitado.

- **Aquisição e Instalações de Equipamentos**

A instalação elétrica do seu imóvel é dividida em vários circuitos. Cada um deles tem um limite de carga determinado em projeto, o que deverá ser conhecido para verificação dos aparelhos eletrodomésticos que poderão ser a eles ligados. Qualquer dúvida consultar projeto do apartamento para não ocasionar danos no mesmo (ver Projeto 09 e Anexo 02 – Instalações Elétricas, Telefônicas, TV, Interfone, Iluminação e Emergência – deste manual).

O QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO LOCAL da unidade está sendo entregue com a identificação da função de cada disjuntor/circuito elétrico.

Ao adquirir qualquer aparelho, verifique primeiramente a compatibilidade com a tensão (voltagem) e potência, que deverá ser, no máximo, igual à voltagem e potência dimensionada em projeto para cada circuito.

Na instalação de luminárias, solicite ao profissional habilitado que esteja atento ao isolamento dos fios.

- **Paredes em bloco de gesso**

Nas paredes divisórias internas das unidades privativas desta edificação foi adotado o sistema de construção a seco, com blocos de gesso. Neste sistema, a fixação de cargas suspensas, como armários, redes, quadros, luminárias, cortinas, prateleiras etc., poderá ser feita diretamente sobre o bloco, utilizando-se fixadores (chumbadores e buchas) apropriados para blocos de gesso.

Nas áreas laváveis, como banheiros, cozinhas e áreas de serviço, as instalações hidrossanitárias são embutidas.

Vazamentos e infiltrações que atinjam paredes do sistema devem ter suas origens rapidamente sanadas para evitar o contato da água com o bloco de gesso.

Caso sejam necessárias alterações na disposição das paredes divisórias em bloco de gesso, deve-se adotar o procedimento de corte ou serragem das mesmas, utilizando-se o serrote dentado no caso da serragem. Também devem ser observados detalhes importantes, como a vedação adequada nos pontos de água e de esgoto, nas arestas das paredes e nos encontros entre o piso e a parede, bem como a impermeabilização das paredes de áreas laváveis.

Recomendamos que as reformas e/ou modificações sejam feitas por empresa especializada, para evitar perdas de desempenho do sistema. Não se deve utilizar *cal* para a pintura de paredes de gesso porque há incompatibilidade entre estes materiais

▪ Casos de emergência nos elevadores

Caso ocorra pane no equipamento, os usuários que porventura ficarem presos na cabine do elevador poderão estabelecer comunicação direta com a portaria através do interfone localizado no painel de controle do elevador. A administração e as pessoas que servem ao condomínio devem estar instruídas e treinadas ao prestarem socorro observem os procedimentos a seguir:

- Acionar o serviço de manutenção da THYSSENKRUPP (Atendimento técnico: 3003-0499) para a solução do respectivo problema. Não permita que nenhum funcionário do edifício ou condômino abra a porta do elevador em caso de pane. Aguarde a manutenção chegar. Este procedimento evita acidentes graves.

- Em uma falta de energia, o gerador será acionado automaticamente, restabelecendo a rede de emergência em aproximadamente 01 (um) minuto. Os elevadores e as áreas comuns (SS2, SS2 e Pilotis) deverão funcionar alimentados pelo Grupo Gerador.

- **Placas de Identificação**

É imprescindível a imediata reposição das placas de identificação, segurança e sinalização, pela administração do condomínio, que porventura venham a ser danificadas ou suprimidas.

- **Serviços de mudanças e transporte de móveis**

Por ocasião da mudança para o seu imóvel é aconselhável que você faça um planejamento, respeitando o Regulamento Interno do Condomínio e prevendo a forma de transporte dos móveis, levando em consideração as dimensões dos elevadores, escadarias, rampas e os vãos livres das portas. Como também a empresa prestadora de serviço, para que assim não haja nenhum dano posterior.

- **Garagens**

Apesar de em muitos casos constituírem área privativa, as vagas de garagens deverão ser mantidas e limpas pelo condomínio.

Nunca utilize a vaga como depósito de engradados de bebida, peças mecânicas, pranchas de surf e afins. A vaga foi feita para estacionar veículos automotores.

Estacione sempre no meio da vaga, a fim de não prejudicar o seu vizinho e nunca estacione o automóvel em áreas de manobra e nem pare perto dos portões, pois eles possuem abertura e fechamento automático.

Motos deverão ser estacionadas nas áreas das vagas e de modo que não atrapalhem a manobra de automóveis.

Não utilize ácido muriático para limpeza do piso, nem utilize produtos que diminuam a aderência no piso, como cera ou vernizes. Use apenas água e sabão.

Nunca permita que crianças circulem ou brinquem em áreas de manobra e estacionamento.

Não lave carros nem utilize produtos abrasivos nas garagens.

Os portões possuem acionamento automático, pela guarita ou por chaves, caso o maquinário do portão venha a ser danificado e/ou quebrado.

Os portões serão acionados exclusivamente pela portaria, devendo o proprietário utilizar o controle de identificação de acesso, o qual deve ser adquirido junto ao fornecedor do sistema.

5. PRAZOS DE GARANTIA

Os prazos de alguns dos itens da garantia legal da unidade estão relacionados na tabela a seguir, de acordo com Código de Defesa do Consumidor (CDC) e com o Código Civil (CC):

| Descrição | Período de garantia | Regulamentação |
|--|--|----------------|
| Vícios ou defeitos aparentes (facilmente detectados) | 90 (noventa) dias a partir da entrega da unidade | Art. 26 do CDC |
| Falhas que afetam a solidez e segurança da edificação | 05 (cinco) anos da data de entrega, mas devem ser reclamados no máximo em seis meses da data do seu aparecimento | Art. 618 do CC |

A seguir, apresentamos tabela com os prazos de garantia contratual.

5.1. QUADRO DE GARANTIAS

QUADRO DE GARANTIAS

(TABELA D - ABNT NBR 15575-1 2013)

| Sistemas, elementos, componentes e instalações | Item | No ato da entrega | Especificado pelo fabricante ¹ | 90 dias | 1 ano | 2 anos | 3 anos | 4 anos | 5 anos | Perda de Garantia |
|--|---------------------------------------|---|---|---------|-------|--------|--------|--------|--------|--|
| Equipamentos Industrializados | Ar condicionado individual ou central | Desempenho do equipamento | | | | | | | | Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé , acrescidas de: instalação de equipamentos com características e posição em desacordo com o indicado em projeto. |
| | | Problemas na infraestrutura e tubulação, exceto equipamentos e dispositivos | | | | | | | | |
| | Antena coletiva | Desempenho do equipamento | | | | | | | | Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé , acrescidas de: substituição ou retirada de qualquer peça do equipamento sem autorização do fornecedor, reposicionamento e/ou ampliação dos pontos de transmissão, utilização dos cabos para pendurar objetos. |
| | | Problemas na infraestrutura, prumadas, cabos e fios | | | | | | | | |
| | Circuito fechado de TV - CFTV | Desempenho do equipamento | | | | | | | | Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé , acrescidas de: em caso de acidentes, uso inapropriado ou abusivo dos equipamentos e reparos efetuados por pessoas ou empresas não especializadas; alterações no sistema, infraestrutura, posicionamento e equipamentos originalmente instalados; em caso do não atendimento às especificações do manual do fabricante dos equipamentos; se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito; se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção necessária. |
| | | Problemas com a instalação | | | | | | | | |

| Sistemas, elementos, componentes e instalações | | Item | No ato da entrega | Especificado pelo fabricante ¹ | 90 dias | 1 ano | 2 anos | 3 anos | 4 anos | 5 anos | Perda de Garantia |
|--|--------------------------|-------------------------------------|-------------------|---|---------|-------|--------|--------|--------|--------|--|
| Equipamentos Industrializados | Iluminação de emergência | Desempenho do equipamento | | | | | | | | | Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé , acrescidas de: e for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais. |
| | | Problemas com a instalação | | | | | | | | | |
| | Sistema de Segurança | Desempenho do equipamento | | | | | | | | | Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé , acrescidas de: e for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais. |
| | | Problemas com a instalação | | | | | | | | | |
| | Churrasqueira | Desempenho do equipamento | | | | | | | | | Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé , acrescidas de: utilização incompatível com o uso especificado; não atendimento às prescrições de cuidados de uso. |
| | | Problemas com a instalação | | | | | | | | | |
| Telefonia e Sistema de Interfone | Voz - telefonia | Desempenho do equipamento | | | | | | | | | Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé , acrescidas de: em caso de acidentes, uso inadequado ou abusivo dos equipamentos e reparos efetuados por pessoas ou empresas não especializadas; alterações no sistema, infraestrutura, posicionamento e equipamentos originalmente instalados; em caso de não atendimento às especificações do manual do fabricante dos equipamentos; se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito; se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção necessária. |
| | | Problemas com a instalação | | | | | | | | | |
| Instalações Elétricas - Tomadas/ Interruptores/ Disjuntores/ Eletrodutos/ Caixas e Quadros | Material | Espelhos danificados ou mal colados | | | | | | | | | Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé , acrescidas de: se evidenciado qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais; se evidenciado a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem; |

| Sistemas, elementos, componentes e instalações | | Item | No ato da entrega | Especificado pelo fabricante ¹ | 90 dias | 1 ano | 2 anos | 3 anos | 4 anos | 5 anos | Perda de Garantia |
|--|--|---|-------------------|---|---------|-------|--------|--------|--------|--------|--|
| Revestimentos de Paredes/Piso e Teto | Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso | Superfícies irregulares | | | | | | | | | Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé , acrescida de: se houver danificação no piso devido à sobrecarga de peso, execução de furos, demolição total ou parcial para passagem de componentes de sistemas ou tubulações; utilização de objetos cortantes, perfurantes ou pontiagudos para limpeza. |
| | | Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos | | | | | | | | | |
| | | Destacamento | | | | | | | | | |
| | | Estanqueidade de pisos em áreas molhadas | | | | | | | | | |
| Forros | Gesso | Quebrados, trincados ou manchados | | | | | | | | | Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé , acrescidas de: se mantiver ambiente sem ventilação, conforme cuidados de uso, o que poderá ocasionar, entre outros problemas, o surgimento de fungo ou bolor; danos causados por furos ou aberturas de vãos intencionais para instalação em geral. |
| | | Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação | | | | | | | | | |
| Pintura/ Verniz (interna/ externa) | | Sujeira ou mau acabamento | | | | | | | | | Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé . |
| | | Empolamento, descascamento, esfarelamento, deterioração de acabamento ou alteração de cor | | | | | | | | | |
| Vidros | | Quebrados, trincados ou riscados | | | | | | | | | Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé , acrescidas de: se não forem utilizados para a finalidade estipulada, se forem realizados esforços em desacordo com o uso |

| Sistemas, elementos, componentes e instalações | Item | No ato da entrega | Especificado pelo fabricante ¹ | 90 dias | 1 ano | 2 anos | 3 anos | 4 anos | 5 anos | Perda de Garantia |
|---|---|-------------------|---|---------|-------|--------|--------|--------|--------|---|
| Piscina | Revestimentos soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso | | | | | | | | | |
| Solidez/ Segurança da Edificação/ Estrutura - lajes, vigas, pilares | Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenções de arrimos) e em vedações (paredes de Dry-Wall e painéis pré-moldados que possam comprometer a solidez e segurança da edificação) | | | | | | | | | Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé , acrescidas de: se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais, como pilares, vigas, painéis, lajes, alvenarias estruturais ou de fechamento, conforme Memorial Descritivo, ocasionando danos a solidez e à segurança da edificação; se forem retirados ou alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original; se forem identificadas sobrecargas e/ ou impactos além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas ou vedações. |
| <p>1 Entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender os requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregues.</p> <p>2 Perda de garantia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas; • Caso haja mau uso, se não forem atendidas às prescrições de cuidados de uso especificado pelo fornecedor/ ou construtora; • Caso seja realizada limpeza inadequada; • Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano; • Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica; • Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora ou indicada pelo fabricante; • Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida; • Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT NBR 5674; • Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura; • Caso seja realizada reparos por pessoas não qualificadas para o serviço; • SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA: peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso. | | | | | | | | | | |

5.2. DISPOSIÇÕES GERAIS

Configura perda da garantia as situações descritas abaixo:

- Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas;
- Caso haja mau uso, se não forem atendidas às prescrições de cuidados de uso especificado pelo fornecedor/ ou construtora;
- Caso seja realizada limpeza inadequada;
- Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;
- Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora ou indicada pelo fabricante;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT NBR 5674;

- Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e nas estruturas;
- Caso sejam realizados reparos por pessoas não qualificadas para o serviço;
- As alterações executadas dentro do prazo de garantia legal de manutenção gratuita também implicarão no cancelamento da garantia, exceto nos itens e ambientes não afetados ou alterados. Alterações executadas pelo proprietário ou por terceiros não fazem parte da garantia legal, tornando a construtora isenta de qualquer problema futuro na unidade.

Nota:

SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA: peças que apresentem desgaste natural pelo tempo de uso.

6. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE À INCÊNDIO

6.1. GERAL

Este edifício é equipado com sistema de prevenção e combate a incêndio. Os halls dos pavimentos possuem extintores de incêndio, rede de hidrantes, sprinklers e portas corta-fogo.

É de extrema importância a realização de treinamento periódico dos funcionários do condomínio, para orientá-los quanto à melhor utilização dos equipamentos contra incêndio e às ações a serem tomadas. Esse treinamento deve ser conduzido por pessoas especializadas ou pelo corpo de bombeiros. É aconselhável a realização de treinamentos a cada seis meses.

Os extintores de incêndio servem para um primeiro combate a pequenos incêndios. Para tanto, é importante ler atentamente as instruções contidas no corpo do próprio equipamento, especialmente no que diz respeito às classes de incêndio (apresentadas na figura a seguir) para a qual é indicado e como utilizá-lo.

O posicionamento dos extintores de incêndio foi determinado pelo Corpo de Bombeiros e não deve ser alterado.

A validade da carga dos extintores deve ser monitorada com atenção. Deve ser solicitada a reposição da mesma quando indicado.

Os hidrantes devem ser utilizados para combate a incêndios de maior intensidade, desde que não localizados em líquidos inflamáveis e/ou equipamentos elétricos. As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança.

As portas corta-fogo têm a finalidade de impedir a propagação do fogo e proteger as escadas durante a fuga, em caso de incêndio, sendo extremamente importante que se mantenham sempre fechadas para que o sistema de molas não seja danificado e impeça o perfeito funcionamento em caso de necessidade. O acesso, a essas portas, nunca pode estar obstruído e as antecâmaras não podem ser utilizadas como depósito.

6.2. EM CASO DE INCÊNDIO

Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, mantendo-se sempre a uma distância segura.

Ligue para o corpo de bombeiros pelo número 193.

O fogo deve ser combatido utilizando o extintor mais apropriado, conforme descrito na tabela de classes de incêndio.

Em caso de não saber manusear os extintores, saia do local imediatamente, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores.

Jamais utilize os elevadores em caso de incêndio.

Não tente salvar objetos – a sua vida é mais importante.

7. MANUTENÇÃO

Consta no Manual do Proprietário o Programa de Manutenção a ser implantado pelo condomínio para conservação dos sistemas e prolongamento da vida útil dos componentes da edificação.

A inobservância destes itens acarretará na Perda de Garantia descrita em itens anteriores.

Estão contemplados no Programa de Manutenção os sistemas e atividades a serem realizados bem como a periodicidade e os responsáveis por cada um dos itens.

Alguns sistemas destacados no Programa são de inteira responsabilidade do proprietário, uma vez que as manutenções devem ser realizadas na unidade do cliente. Não obstante, o proprietário é corresponsável pela manutenção do conjunto da edificação, cujos itens também estão discriminados neste mesmo Programa.

Para qualquer alteração no projeto original entregue, seja por *retrofit*, reforma etc., o síndico deverá atualizar o Programa de Manutenção de forma a atender aos novos sistemas.

São de extrema importância a contratação de empresas especializadas, de profissionais qualificados e o treinamento adequado da equipe de manutenção para a execução dos serviços. Recomenda-se também a utilização de materiais de boa qualidade, preferencialmente seguindo as especificações dos materiais utilizados na construção. No caso de peças de reposição de equipamentos, utilizar peças originais.

Programa de Manutenção Preventiva (Conforme legislação em Vigor – NBR 5674)

- Equipe de Manutenção Local Capacitada: Nos termos da ABNT NBR 5674, pessoas que realizam serviços na edificação, atendendo ao sistema de gestão de manutenção do edifício, que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.
EX: Equipe de manutenção da administradora do condomínio ou equipe de manutenção Construtora Alves Lima.

- Equipe de Manutenção Capacitada: Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação sobre normas técnicas e responsabilidade de profissional habilitado (e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado) para manter, no mínimo o funcionamento original do sistema. Deve ainda fornecer documentos que comprovem o serviço executado (nota fiscal ou garantia).
Ex.: Empresa terceirizada ou equipe de técnicos.

- Equipe de Manutenção Especializada: Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específica, sendo "autorizada(o) pelo fabricante", para manter ou melhorar as condições originais do sistema. Deve fornecer documentos que comprovem o serviço executado (nota fiscal ou garantia) e a ART do serviço.

Para melhor entendimento, segue descrição dos tipos de equipe a ser adotada na execução das Manutenções. É de extrema importância o registro das manutenções com as devidas comprovações.

| TABELA DE PROGRAMAÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA | | | |
|---|--|---------------------------------------|--|
| Item | Atividade | Responsável | Periodicidade |
| Bombas | Utilizar e limpar bombas em sistema de rodízio | Equipe de Manutenção Capacitada | Mensal |
| | Acionar a bomba de incêndio por meio do dreno da tubulação ou da botoeira ao lado do hidrante | Equipe de Manutenção Capacitada | Mensal |
| | Verificar a manutenção nas bombas de recalque de esgoto, águas pluviais e drenagem | Equipe de Manutenção Capacitada | Mensal |
| | Verificar a manutenção nas bombas de incêndio | Equipe de Manutenção Capacitada | Mensal |
| | Verificar a manutenção nas bombas e filtros da piscina e dos lagos artificiais | Equipe de Manutenção Capacitada | Trimestral |
| | Verificar a manutenção nas bombas de recalque de água potável de acordo com especificação do fabricante | Equipe de Manutenção Capacitada | Semestral |
| Instalações Hidráulicas - Água Não Potável (Tubos de quedas esgoto, coletores, caixas de descarga, sifões, ralos) | Verificar a limpeza dos ralos, calhas e grelhas de águas pluviais | Equipe de Manutenção Local Capacitada | Mensal (ou a cada semana em épocas de chuvas intensas) |
| | Verificar as caixas de esgoto, gordura e de águas servidas | Equipe de Manutenção Local Capacitada | Trimestral |
| | Limpar os reservatórios de água não potável e verificar necessidade de eventual manutenção do revestimento impermeável; | Equipe de Manutenção Local | Trimestral |
| | Efetuar manutenção nas bombas de recalque de esgoto, águas pluviais e drenagem de acordo com o fabricante | Equipe de Manutenção Especializada | Semestral |
| | Verificar se as bombas submersas (esgoto e águas pluviais / drenagem) não estão encostadas no fundo do reservatório ou em contato com depósito de resíduos / solo no fundo do reservatório, de modo a evitar obstrução | Equipe de Manutenção Capacitada | Semestralmente |

| | | | |
|---|--|---|-----------|
| Instalações Hidráulicas - Água Não Potável (Tubos de quedas esgoto, coletores, caixas de descarga, sifões, ralos) | Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| | Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura (barrilete) e, evitando emperramento e os mantendo em condições de manobra | Equipe de Manutenção Local Capacitada/ Empresa Capacitada | Anual |
| | Verificar as tubulações de água servida, para detectar obstruções, perda de estanqueidade, sua fixação, reconstituindo sua integridade onde necessária | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| | Verificar as tubulações de captação de água do jardim para detectar a presença de raízes que possam destruir ou entupir as tubulações | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| Instalações Hidráulicas – Combate a Incêndio | Verificar a estanqueidade do sistema | Equipe de Manutenção especializada | Mensal |
| | Desconectar e desenrolar as mangueiras de incêndio para uma inspeção visual (verificar mangueiras e mangotes). | Equipe de Manutenção Local Capacitada | Semestral |
| | Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta | Equipe de Manutenção Local Capacitada / Equipe de Manutenção Capacitada | Anual |
| | Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura para mantê-los em condição de manobra | Equipe de Manutenção Local Capacitada / Equipe de Manutenção Capacitada | Anual |
| Extintores | Verificar carga e validade | Equipe de Manutenção Local Capacitada | Anual |
| Instalações Hidráulicas - Água Potável (Colunas de água fria, colunas de água quente, metais sanitários, válvulas) | Verificar a estanqueidade e a pressão especificada para a válvula redutora de pressão das colunas de água potável | Equipe de Manutenção Especializada | Mensal |
| | Verificar a limpeza dos metais sanitários | Equipe de Manutenção Local Capacitada | Mensal |
| | Verificar a regulagem dos mecanismos de descarga | Equipe de Manutenção Especializada | Semestral |

| | | | |
|---|--|--|-----------|
| Instalações Hidráulicas - Água Potável (Colunas de água fria, colunas de água quente, metais sanitários, válvulas) | Verificar a limpeza dos reservatórios e atestado de potabilidade | Equipe de Manutenção Especializada | Semestral |
| | Verificar o sistema de pressurização de água, a regulagem da pressão, reaperto dos componentes e parametrização dos sistemas elétricos e eletrônicos | Equipe de Manutenção Especializada | Semestral |
| | Verificar a limpeza dos filtros e efetuar revisão nas válvulas redutoras de pressão conforme orientação do fabricante | Equipe de Manutenção Especializada | Semestral |
| | Verificar funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios | Equipe de Manutenção Especializada | Semestral |
| | Verificar mecanismos internos da caixa acoplada | Equipe de Manutenção Especializada | Semestral |
| | Verificar estanqueidade dos registros de gaveta | Equipe de Manutenção Local Capacitada | Anual |
| | Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura (barrilete) de modo a evitar emperramentos e os mantendo em condição de manobra | Equipe de Manutenção Local Capacitada | Anual |
| | Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação, | Equipe de Manutenção Local Capacitada / Equipe de Manutenção especializada | Anual |
| Verificar e, quando necessário, substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir vedação e evitar vazamentos | Equipe de Manutenção Local Capacitada / Equipe de Manutenção Especializada | Anual | |
| Piscina | Verificar o volume e nível de água conforme previsto em projeto | Equipe de Manutenção Local Capacitada | Mensal |
| | Verificar e manter o PH da água, de modo a evitar surgimento de algas, fungos e bactérias | Equipe de Manutenção Capacitada | Mensal |
| Grupo Gerador | Fazer teste de funcionamento do sistema durante 15 minutos | Equipe de Manutenção Especializada | Mensal |

| | | | |
|---|---|---|------------|
| Grupo Gerador | Verificar se há obstrução na entrada e saídas de ventilação | Equipe de Manutenção Especializada | Mensal |
| | Verificar o nível de combustível no reservatório | Equipe de Manutenção Local | Mensal |
| | Verificar e efetuar manutenção do catalisador | Equipe de Manutenção Especializada | Trimestral |
| | Verificar a limpeza da cabine/ carenagem | Equipe de Manutenção Especializada | Trimestral |
| Iluminação de Emergência | Fazer teste de funcionamento do sistema, conforme instruções do fornecedor | Equipe de Manutenção Local Capacitada | Mensal |
| | Para unidades centrais, verificar fusíveis, led de carga da bateria selada e nível do eletrólito da bateria comum conforme instruções do fabricante | Equipe de Manutenção Local | Trimestral |
| Instalações Elétricas (Fios / Cabos / Tomadas / Interruptores / Disjuntores / Caixas e quadros) | Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| | Verificar o estado dos contatos elétricos. | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| | Rever o estado de isolamento das emendas de fios | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| | Reapertar todas as conexões do quadro de distribuição | Equipe de Manutenção local / Equipe de Manutenção Capacitada / Equipe de Manutenção Especializada | Anual |

| | | | |
|---|---|--|------------|
| Gás | Verificar o funcionamento, limpeza e regulagens dos equipamentos de acordo com as recomendações dos fabricantes, concessionária, legislação vigente e diretrizes da ABNT NBR 5674 | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| | Verificar o prazo de validade da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico e trocar, quando necessário | Equipe de Manutenção Capacitada | Anual |
| Cerca Elétrica / CFTV | Verificar a integridade dos componentes elétricos e fios | Equipe de Manutenção Capacitada | Mensal |
| | Fazer vistoria completa no sistema instalado | Equipe de Manutenção capacitada | Mensal |
| | Verificar a integridade estrutural dos componentes e fixações | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| Churrasqueira | Verificar os revestimentos e tijolos refratários | Equipe de Manutenção Local capacitada | Semestral |
| | Verificar a integridade e funcionamento da tubulação de gás | Equipe de Manutenção Local capacitada | Semestral |
| Infraestrutura para prática recreativa | Verificar a integridade dos equipamentos de lazer externo (quadras, playground) | Equipe de Manutenção Local Capacitada/ | Trimestral |
| | Verificar a pintura dos equipamentos esportivos e refazê-la quando necessário | Equipe de Manutenção Local Capacitada/ | Anual |
| Impermeabilização | Inspeccionar a camada drenante do jardim e efetuar limpeza | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| | Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta. | Equipe de Manutenção Local Capacitada | Anual |
| Jardins | Verificar o funcionamento dos dispositivos de irrigação | Equipe de Manutenção Local Capacitada | Mensal |
| | Verificar a manutenção do Jardim e das jardineiras | Equipe de Manutenção Local Capacitada | Mensal |
| Ar Condicionado | Verificar a limpeza dos componentes e filtros | Equipe de Manutenção Especializada | Mensal |

| | | | |
|---------------------------|--|---|------------|
| | Verificar todos os componentes do sistema e recomendar reparos necessários | Equipe de Manutenção Especializada | Mensal |
| Sauna Úmida | Verificar a calibragem do termostato conforme recomendação do fabricante | Equipe de Manutenção Especializada | Mensal |
| | Fazer a drenagem de água do equipamento | Equipe de Manutenção Local Capacitada | Mensal |
| Portas Corta-Fogo | Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas para garantir o seu perfeito funcionamento | Equipe de Manutenção Local Capacitada | Trimestral |
| | Verificar abertura e fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem, chamar empresa especializada | Equipe de Manutenção Local Capacitada | Trimestral |
| Esquadrias de Alumínio | Verificar a limpeza geral das esquadrias e seus componentes | Equipe de Manutenção Local | Trimestral |
| | Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade | Equipe de Manutenção Capacitada / Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| Esquadrias de Ferro e Aço | Verificar as esquadrias para identificação de pontos de ferrugem | Equipe de Manutenção Local Capacitada / Equipe de Manutenção Local Capacitada | Anual |
| | Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| Esquadrias de Madeira | Efetuar limpeza das fechaduras, dobradiças e prendedores | Equipe de Manutenção Capacitada Local | Quinzenal |
| | Em esquadrias envernizadas, efetuar tratamento com verniz | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| | Verificar limpeza geral das esquadrias. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |

| | | | |
|---|--|--|-------|
| | Em esquadrias pintadas, repintar se necessário | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| Vidros | Inspecionar o funcionamento do Sistema de molas e dobradiças dos conjuntos de vidros temperados | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| | Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos. | Equipe de Manutenção Capacitada | Anual |
| Revestimento Interno | Verificar e efetuar manutenções de modo a manter a estanqueidade do sistema. | Equipe de Manutenção Capacitada | Anual |
| | Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos quando necessário | Equipe de Manutenção Capacitada | Anual |
| Revestimento Externo (Exceto fachada) | Verificar e efetuar manutenções de modo a manter a estanqueidade do sistema | Equipe de Manutenção Capacitada | Anual |
| | Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos quando necessário | Equipe de Manutenção Capacitada | Anual |
| Rejuntamentos e vedações | Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos | Equipe de Manutenção Local Capacitada/ Equipe de Manutenção Capacitada | Anual |
| Pinturas, texturas, vernizes (interna e externa, exceto fachada) | Revisar a pintura das áreas secas e repintá-la quando necessário | Equipe de Manutenção Capacitada | Anual |
| Revestimentos de Pedras Naturais (mármore, granito) | Verificar e efetuar manutenções de modo a manter a estanqueidade do sistema | Equipe de Manutenção Capacitada | Anual |
| | Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos quando necessário | Equipe de Manutenção Capacitada | Anual |
| Revestimentos de Paredes e Tetos (argamassa, gesso e forro de gesso) | Repintar paredes e tetos das áreas secas ou quando necessário | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| | Repintar forros dos banheiros e áreas úmidas ou quando necessário | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |

| | | | |
|---|---|---|-----------|
| Revestimentos de Paredes, piso e teto deck madeira | Verificar a integridade e reconstruir onde necessário | Equipe de Manutenção Local Capacitada / Equipe de Manutenção Capacitada | Anual |
| Cobertura | Verificar a integridade do sistema de drenagem e coleta de água da chuva | Equipe de Manutenção Capacitada | Semestral |
| | Verificar a integridade da impermeabilização e realizar reparos, quando necessário | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| Elevadores | Verificar a manutenção dos elevadores de acordo com as especificações do fabricante | Equipe de manutenção especializada | Mensal |
| SPDA - Sistema de proteção contra descargas atmosféricas | Inspecionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| | Para estruturas expostas à corrosão atmosférica ou que estejam em regiões litorâneas, ambientes industriais com atmosfera agressiva, inspeções completas conforme norma ABNT NBR 5419 | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| | Realizar inspeção completa conforme a norma ABNT NBR 5419 (Regiões litorâneas) | Equipe de Manutenção Especializada | Anual |
| Antena Coletiva | Verificar a integridade dos componentes elétricos e fios | Equipe de Manutenção Especializada | Mensal |
| | Verificar a integridade estrutural dos componentes e fixações | Equipe de Manutenção Especializada | Mensal |
| Reservatório de água potável | Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das bombas | Equipe de Manutenção Local Capacitada | Mensal |
| Automação dos portões | Fazer manutenção geral dos sistemas conforme instruções do fornecedor | Equipe de Manutenção Especializada | Mensal |
| Dados, informática, voz, telefonia, vídeo, tv e segurança | Verificar funcionamento conforme instruções do fornecedor | Equipe de Manutenção Capacitada | Mensal |
| Estrutural – Lajes, vigas, pilares | Verificar a integridade estrutural conforme ABNT NBR 15.575:2013 | Equipe Manutenção Especializada | Anual |

| | | | |
|-----------------------|---|---------------------------------------|--|
| Fachada | Efetuar a lavagem, verificar os elementos (rejunte, placas, pinturas e selantes) e, se necessário, solicitar inspeção. Atender as prescrições do relatório ou laudo de inspeção | Equipe manutenção Especializada | 3 Anos |
| Academia | Equipamentos | Equipe de Manutenção Especializada | Determinado pela equipe de manutenção contratada |
| Bancos e Caramanchões | Realizar revisões conforme orientações do fabricante | Equipe de Manutenção Local Capacitada | Anual |

8. DEFINIÇÕES E CONCEITOS

8.1 TERMOS

Com a finalidade de facilitar o entendimento, esclarecemos o significado das nomenclaturas utilizadas:

- **Anomalia**

Irregularidade, anormalidade, exceção à regra.

- **Equipe de Manutenção Capacitada**

Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação sobre normas técnicas e responsabilidade de profissional habilitado (e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado) *para manter, no mínimo o funcionamento original do sistema*. Deve ainda fornecer documentos que comprovem o serviço executado (nota fiscal ou garantia). Ex.: Empresa terceirizada ou equipe de técnicos.

- **Equipe de Manutenção Especializada**

Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específica, sendo "autorizada(o) pelo fabricante", *para manter ou melhorar as condições originais do sistema*. Deve fornecer documentos que comprovem o serviço executado (nota fiscal ou garantia) e também a **ART do serviço**. Ex.: Empresa autorizada ou próprio fabricante.

- **Equipe de Manutenção Local Capacitada**

Nos termos da ABNT NBR 5674, pessoas que realizam serviços na edificação, *atendendo ao sistema de gestão de manutenção do edifício*, que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes. Ex.: Equipe de manutenção da administradora do condomínio ou equipe de manutenção Construtora Alves Lima.

- **Manutenção**

Conjunto de atividades a serem realizadas ao longo da vida útil da edificação para conservar ou recuperar a sua capacidade funcional e de seus sistemas constituintes e atender as necessidades e segurança dos seus usuários.

- **Manutenção rotineira**

Caracteriza-se por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns.

- **Manutenção corretiva**

Caracteriza-se por serviços que demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

- **Manutenção preventiva**

Caracteriza-se por serviços cuja realização seja programada com antecedência, buscando manter a funcionalidade do sistema no prazo de garantia estimado e aumentar a durabilidade do conjunto. Se faz necessário o registro através de relatórios periódicos sobre o estado de degradação de cada sistema analisado.

- **Prazo de Garantia**

Período em que o construtor responde de acordo com a lei, a adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera.

- **Profissional habilitado**

Pessoa física e/ou jurídica, prestadora de serviço, legalmente habilitada, com registro válido em órgãos legais competentes para exercício da profissão, prevenção de respectivos riscos e implicações de sua atividade nos demais sistemas do edifício.

- **Solidez da construção**

São itens relacionados à solidez da edificação e que possam comprometer a sua segurança, neles incluídas peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

- **Vícios aparentes**

São aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel.

- **Vícios ocultos**

São aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel.

- **Vida útil – VU**

Nos termos da ABNT NBR 15575, vida útil é o período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos níveis de desempenho previstos nas normas técnicas, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual).

8.2. SISTEMAS

- **Antena Coletiva**

Sistema de captação de sinal via satélite utilizando antena e distribuição deste sinal a todos os credenciados por meio de cabos.

- **Área de Recreação Infantil**

Área da edificação destinada ao lazer de crianças, na qual pode haver instalados brinquedos ou equipamentos (fixos ou móveis) específicos para este fim.

- **Automação de Portões**

Compreende o conjunto das folhas dos portões, colunas, ferragens e suportes adequadamente desenvolvidos para receber as automatizações; motores elétricos, fechaduras elétricas, sensores, controles e demais componentes, que possibilitem a operacionalização dos portões.

- **Cerca Elétrica e Barreira**

Cerca formada por fios de metal, ligada a uma fonte de energia para produzir choque elétrico impedindo a passagem de animais ou pessoas. Barreira formada por feixes infravermelhos que alerta à central ao detectar a interrupção dos feixes oriundas da passagem de animais ou pessoas.

- **Churrasqueira**

Ambiente tecnicamente preparado e composto com elementos refratários e adequado para o preparo de alimentos assados.

- **Cobertas**

Conjunto de elementos/componentes com a função de assegurar estanqueidade às águas pluviais e salubridade, proteger os demais sistemas da edificação habitacional ou elementos e componentes da deterioração por agentes naturais. Incluso os componentes: telhas, peças complementares, calhas, treliças, rufos, forros etc.

- **Decoração**

Mobiliário de áreas comuns.

- **Elevadores**

Conjunto de equipamentos com acionamento eletromecânico ou hidráulico, destinado ao transporte vertical de passageiros ou cargas entre os pavimentos de uma edificação.

- **Esquadrias de Alumínio**

Componente construtivo de alumínio cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes. As esquadrias também abrangem corrimão,

guarda-corpo, gradis, alçapões, painéis de fachada e outros elementos arquitetônicos.

- **Esquadrias de Madeira**

Componente construtivo, de madeira, cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes.

- **Esquadrias de Ferro e Aço**

Componente construtivo cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes. As esquadrias também abrangem corrimão, guarda-corpo, gradis e outros elementos arquitetônicos.

- **Estrutura**

Componentes da edificação constituídos por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção, que deve ser projetada e executada dentro das normas brasileiras. Durante sua execução, os materiais e componentes são submetidos a controle tecnológico, garantindo a conformidade com o projeto. Pilares, Vigas e Lajes compõe o conjunto que chamamos de Estrutura.

- **Grupo gerador**

Sistema destinado a gerar energia elétrica para alimentar os equipamentos para os quais foi dimensionado, no caso da falta da energia elétrica da concessionária.

- **Impermeabilização**

É o conjunto de operações e técnicas construtivas cuja finalidade é proteger as construções contra a ação deletéria de fluídos ou vapores e da umidade em áreas molhadas. As áreas molháveis não são estanques e, portanto, o critério de estanqueidade não é aplicável.

- **Jardins**

Áreas (podendo ser permeáveis ou não) destinadas ao cultivo de plantas ornamentais.

- **Pinturas, texturas, vernizes (interna e externa)**

Acabamento que visa proporcionar proteção das superfícies e/ou efeito estético.

- **Piscina, espelho d'água, fontes e chafariz**

Reservatório de água, dotado de sistemas de tratamento e circulação de água e iluminação, quando previsto em projeto.

- **Piso cimentado/ Piso acabado em concreto**

São argamassas ou concreto, especificamente preparados, destinados a regularizar e dar acabamento a pisos e lajes.

- **Piso em blocos de concreto intertravados**

Revestimento composto por peças pré-moldadas de concreto que seguem uma determinada paginação e são assentadas sobre uma camada de areia ou pó de pedra.

- **Porta Corta-Fogo**

São elementos normalmente utilizados para o fechamento de aberturas em paredes corta-fogo, que isolam a escada de emergência, antecâmaras, saídas de emergência, casa de máquinas etc. São utilizadas para proteger as rotas de fuga em caso de emergência de incêndio. As portas são dotadas de fechamento automático, por meio de dispositivo incorporado à dobradiça.

- **Rejuntas e vedações flexíveis**

Tratamento dado às juntas de assentamento dos materiais cerâmicos e pedras naturais para garantir a estanqueidade e o acabamento dos sistemas de revestimentos de pisos e paredes, assim como absorver pequenas deformações.

- **Revestimento cerâmico (Azulejo/ Cerâmica/ Porcelanato/ Pastilha)**

Revestimento utilizado em fachadas, áreas secas, molháveis ou molhadas, que protege as superfícies, além de sua função decorativa. Pode ser aplicado em pisos e paredes.

- **Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso de gesso e PVC (Interno e externo)**

- Revestimento em Argamassa/Gesso

Revestimentos utilizados para regularizar/uniformizar a superfície e auxiliar na proteção contra a ação direta de agentes agressivos dos elementos de vedação/estruturais, servindo de base para receber outros acabamentos ou pintura.

- Forro de Gesso e PVC

Acabamento utilizado como elemento decorativo ou para ocultar tubulações, peças estruturais etc. Permite alocar os pontos de luz dos ambientes e atender aos mais variados projetos de iluminação.

- **Revestimento de pedras naturais (mármore, granito, pedra mineira, mosaico e outros)**

Revestimentos com função decorativa e preparo específico para serem utilizados em pisos e paredes, interna ou externamente, com fixação por processo normatizado. São utilizadas também em elementos arquitetônicos. Por serem extraídas de jazidas naturais, notam-se diferenças de tonalidade e desenho como características naturais e aceitas nestes tipos de revestimentos, que podem ou não receber acabamento ou tratamento específico. Características como dureza, composição mineralógica, porosidade e absorção de água são específicas para cada tipo de pedra.

- **Sauna úmida**

Ambiente tecnicamente preparado para, de forma controlada, atingir e manter temperaturas maiores que a temperatura ambiente por meio de insuflamento de vapor de água.

- **Sistemas de Ar condicionado**

Sistema de condicionamento de ar do ambiente para alterar a temperatura e proporcionar conforto térmico. O sistema pode ser individualizado ou central.

- **Sistema de circuito fechado de televisão – CFTV**

Componente do sistema de segurança, para vigilância, monitoramento e acompanhamento de ocorrências em determinados locais das áreas comuns, mas que de modo isolado não garante a segurança patrimonial do edifício ou do condomínio.

- **Sistemas de comunicação (telefonia e interfones)**

- Telefonia

Sistema de telecomunicação por voz, que compartilha números de linhas externas com concessionárias para a realização de chamadas de voz externas;

- Sistema de interfones

Sistema que conecta os telefones internos, por meio de uma central, sem acesso às concessionárias.

- **Sistemas de Vedações Verticais**

Sistemas que possuem a finalidade de vedação da edificação, podendo conter as tubulações das instalações hidrossanitária, elétrica, gás, etc. Pode ser construída em placas ou blocos de gesso, em bloco de cimento ou tijolo cerâmico.

- **Sistema elétrico**

- Instalações elétricas

É o sistema destinado a distribuir a energia elétrica de forma segura e controlada em uma edificação, conforme projeto específico elaborado dentro de padrões descritos em normas técnicas brasileiras e analisado por concessionária local.

- Iluminação de emergência

Sistema destinado a clarear as áreas da edificação, específicas e previstas no projeto (por exemplo, halls, escadarias, subsolos, rotas de fuga e outros) no caso de interrupção do fornecimento de energia elétrica da concessionária.

- **Sistema de gás**

É o conjunto de tubulações e equipamentos, aparentes ou embutidos, destinados ao transporte, disposição e/ou controle de fluxo de gás em uma edificação, conforme projeto específico elaborado de acordo com as normas técnicas brasileiras da ABNT e diretivas das concessionárias.

- **Sistema hidrossanitários (Água e esgoto)**

-

- Instalações hidráulicas Água Potável

Conjunto de tubos, conexões, válvulas, reservatórios, medidores, eletromecânicos, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinados a conduzir água fria potável da fonte de abastecimento aos pontos de utilização, mantendo o padrão de potabilidade, podendo ser direto, quando a água provém diretamente da fonte de abastecimento, ou indireto, quando a água provém de um reservatório da edificação.

- Água Fria

- Origem do Sistema: o sistema de instalações de água fria se origina no ponto de abastecimento da empresa concessionária dos serviços públicos de fornecimento de água potável;
 - Medição de consumo: passando pelo hidrômetro do cavalete, onde é medido o consumo total do edifício e por meio da medição individualizada para as unidades autônomas;
 - Reservatório: do hidrômetro segue para um ou mais reservatórios no edifício, que poderão ser inferiores, superiores ou ambos;
 - Bombas de recalque: do (s) reservatório (s) inferior (es) a água é bombeada para o (s) reservatório (s) superior (es). O bombeamento é controlado por um sistema eletromecânico;
 - Distribuição: as tubulações seguem para o barrilete quando provêm do reservatório superior. Após o barrilete, as tubulações alimentam os andares, quando se denominam “prumadas de água fria” ascendentes ou descendentes. Nas unidades, as prumadas sofrem derivações dotadas de

registros de manobra, após os quais passarão a ser chamados de ramais de distribuição de água, que alimentam os diversos pontos, tais como: vasos sanitários, chuveiros, pias etc.;

- Sistema de redução de pressão: são instalados componentes redutores de pressão quando a pressão de entrada da concessionária ou da prumada de água fria for superior ao especificado em projeto.
- Subsistemas de apoio:
 - Sistema de extravasão: conjunto de componentes destinado a escoar o eventual excesso de água de reservatórios nos quais foi superado o nível de transbordamento;
 - Sistema de limpeza dos reservatórios: utilizado para o esvaziamento dos reservatórios para limpeza ou manutenção.
 - Sistema de pressurização de água

Sistema destinado a garantir a alimentação de água fria com pressão mínima estabelecida em projeto nos pontos mais críticos do edifício, quando necessário.

- Água Quente
 - Origem: os sistemas de instalações de água quente se originam no equipamento de aquecimento da água, até o ponto de mistura e fornecimento;
 - Distribuição: sua distribuição é feita da mesma forma que a da água fria

- Instalações hidráulicas Água Não Potável

Conjunto de tubos, reservatórios, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinados a conduzir águas não potáveis do(s) ponto(s) de captação da edificação ao ponto destinado pela concessionária de serviço público ou ponto de tratamento da mesma.

– Esgoto:

- Origem: as instalações de esgoto se originam nos pontos que coletam os despejos líquidos dos lavatórios, vasos sanitários, ralos secos, ralos sifonados, pias de cozinha ou qualquer ponto previsto em norma e seguem para os ramais de coleta;
- Distribuição: dos ramais de coleta, o esgoto segue para as colunas de esgoto através dos andares até os coletores, que serão conectados à rede pública de esgotos.

Caso haja pavimentos que estejam abaixo do nível da rede pública de esgoto, os coletores conectam-se a um reservatório, de onde um sistema eletromecânico fará o bombeamento dos efluentes até a rede pública.

– Água Servida:

- Origem: água coletada em grelhas, extravasores ou ralos de subsolos, conforme normalização vigente;
- Distribuição: dos ramais de coleta são encaminhadas para as redes de esgoto ou pluviais, conforme normalização vigente;

– Águas Pluviais e Drenagem:

- Origem: ramais de tubulação destinados a coletar as águas de chuva, tais como ralos de floreiras, canaletas, calhas etc., e seguem para os ramais de coleta;
- Distribuição: os ramais conduzem a água da chuva até as tubulações de prumadas de águas pluviais, que as transportam através dos andares, chegando até os coletores, que levarão até o sistema público de coleta. Caso necessário, poderá haver um sistema eletromecânico que bombeia a água de chuva para o sistema público de coleta.

Podem ainda fazer parte deste sistema as instalações de drenagem, que se destinam a conduzir as águas do lençol freático que estiverem em contato com a edificação de um determinado pavimento para baixo.

▪ **Sistema de combate a incêndio**

Conjunto de tubos, reservatórios, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinado a conduzir água da fonte de abastecimento aos pontos de utilização, podendo ser direto, quando a água provém diretamente da fonte de abastecimento, ou indireto, quando a água provém de um reservatório do edifício. Também compõe o sistema de combate a incêndio os extintores, alarmes, porta corta-fogo, hidrantes etc.

- Reserva de incêndio: usualmente fica na caixa d'água superior, entre o nível de fundo da caixa-d'água e o nível de saída da tubulação de abastecimento da edificação, garantindo assim que o sistema de incêndio nunca fique sem água.
- Distribuição: através das tubulações das colunas de incêndio, são alimentados os sistemas de hidrantes e/ou de sprinkler, podendo existir conjuntos motobomba. Estes equipamentos são acionados automaticamente ou manualmente por meio de botoeiras. O sistema termina em um registro, que fica dentro de uma caixa embutida no passeio público.

▪ **Mangueiras e Mangotinhos**

- Componente formado por mangueira flexível, dispositivos e peças de utilização, destinados a conduzir e direcionar água da fonte de abastecimento aos focos de incêndio;
- Mangueiras de borracha revestidas de lona composta por fio sintético com diâmetro de 40 a 65 mm, normalmente acomodadas dentro das caixas metálicas dos hidrantes e conectadas aos registros, tendo em sua extremidade o esguicho metálico.

- **Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas – SPDA**

Sistema destinado a proteger as edificações e estruturas do edifício contra incidência e impacto direto de raios na região. A proteção se aplica também contra incidência direta dos raios sobre os equipamentos e pessoas que estejam no interior dessas edificações e estruturas, bem como no interior da proteção imposta pelo SPDA instalado. O sistema de para-raios não impede a ocorrência das descargas atmosféricas e não pode assegurar a proteção absoluta de uma estrutura, de pessoas e bens; entretanto, reduz significativamente os riscos de danos ocasionados pelas descargas atmosféricas.

O sistema não contempla a proteção de equipamentos elétricos e eletrônicos contra interferência eletromagnética causada pelas descargas atmosféricas.

- **Vidros**

Sistema de vedação com vidros é utilizado em esquadrias, divisórias ou painéis internos e externos, forros, coberturas, parapeitos, fachadas etc., com a finalidade de proteger os ambientes de intempéries, permitindo, ao mesmo tempo, a passagem de luz.



alveslima

www.alveslima.com