

PÁGINA MESTRA



IR PARA SUMÁRIO INTERATIVO



LOCALIZAR PALAVRA OU FRASE



INTRODUÇÃO



IMPRIMIR



LINKS



SAIR

ATENÇÃO:

As alvenarias do seu imóvel são estruturais ou seja, fazem parte do sistema estrutural do edifício. Por esse motivo, quaisquer alterações em paredes internas ou externas (abertura de vãos independentemente das dimensões, remoção total ou parcial de paredes, criação de sulcos etc.) estão terminantemente proibidas.



GRUPO SOMATTOS

Rua Sergipe, 324 – Bairro Funcionários

CEP: 30.130-170 – Belo Horizonte/ MG

Tel.: (31) 3236-2700

www.tetumengenharia.com.br

FINALIDADE DO GUIA

Um imóvel é planejado e construído para atender seus usuários por muito tempo. Para que esta expectativa seja concretizada, torna-se primordial a prática constante da manutenção preventiva e corretiva deste bem. Infelizmente, essa prática ainda não é muito difundida no Brasil, ou seja, quando se fala em imóveis, poucos são os usuários que realizam a manutenção preventiva tão adequadamente quanto o fazem para outros bens, como automóveis, equipamentos eletrônicos etc.

No entanto, a manutenção de um imóvel não deve ser feita de maneira improvisada ou informal. Ela deve ser entendida como um serviço técnico e executada por empresas especializadas e por profissionais treinados adequadamente para tal.

O Guia do Proprietário é um instrumento dedicado à orientação sobre o uso, a conservação e a manutenção preventiva de seu imóvel. Nele, o usuário encontra informações precisas sobre prazos de garantias, materiais de acabamento utilizados, responsáveis técnicos pelos projetos, componentes da edificação, características das instalações, fornecedores e assistência técnica, localização e distribuição de equipamentos e ambientes. Todos esses itens se dividem em capítulos, tornando mais fácil a busca pela informação pretendida. Além disso, a linguagem simplificada e o emprego de desenhos e fotografias auto-explicativas tornam a leitura do Guia consideravelmente mais leve e agradável. A inobservância do conteúdo deste Guia poderá acarretar comprometimentos à integridade do imóvel, de seus componentes e das garantias conferidas.

Os critérios para a elaboração do Guia baseiam-se nas normas NBR 5674 e NBR 14037, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, na Lei 8078/90 – Código de Proteção e Defesa do Consumidor e no “Manual Garantias” do Sinduscon-MG.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO

| | |
|---|----|
| CONHEÇA O IMÓVEL | 07 |
| FICHA TÉCNICA | 09 |
| PERSPECTIVA ILUSTRATIVA DO EDIFÍCIO | 09 |
| PLANTAS HUMANIZADAS E PERSPECTIVAS ILUSTRATIVAS | 10 |

PRIMEIRAS ORIENTAÇÕES

| | |
|--|----|
| ÁGUA | 15 |
| ENERGIA | 15 |
| TELEFONE | 16 |
| GÁS | 16 |
| SERVIÇOS DE MUDANÇA E TRANSPORTE | 16 |
| AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS | 17 |

ORIENTAÇÕES GERAIS

| | |
|--|----|
| AÇO INOXIDÁVEL | 22 |
| ANTENA COLETIVA E TV POR ASSINATURA (PREVISÃO) | 23 |
| AUTOMAÇÃO DE PORTÕES | 24 |
| AZULEJO, CERÂMICA E PEDRAS NATURAIS | 25 |
| DEPÓSITO DE LIXO (A.R.S.) | 28 |

| | |
|---|----|
| ELEVADOR | 30 |
| ESPELHO | 32 |
| ESQUADRIA DE ALUMÍNIO E VIDRO | 32 |
| ESQUADRIA DE MADEIRA E FERRAGENS | 35 |
| ESQUADRIA METÁLICA E METALON | 36 |
| ESTRUTURA E ALVENARIA | 37 |
| FACHADA | 39 |
| FITNESS | 40 |
| FORRO DE GESSO | 40 |
| GARAGEM E CIRCULAÇÃO | 41 |
| GRANITINA | 42 |
| ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA | 43 |
| ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA | 44 |
| IMPERMEABILIZAÇÃO | 45 |
| INST. E EQUIP. DE PREV. E COMB. A INCÊNDIO E PÂNICO | 47 |
| INSTALAÇÃO ELÉTRICA | 52 |
| INSTALAÇÃO DE GÁS | 59 |
| INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA | 61 |
| INSTALAÇÃO DE INTERFONIA | 65 |

| | |
|---|----|
| INSTALAÇÃO DE TELEFONIA | 66 |
| LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS | 67 |
| PAISAGISMO | 69 |
| PINTURA | 70 |
| PISO ELEVADO | 71 |
| PISO INTERTRAVADO | 72 |
| PLATAFORMA ELEVATÓRIA | 72 |
| REJUNTE | 73 |
| REVESTIMENTO EM ARGAMASSA OU GESSO | 74 |
| SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS | 74 |
| TELHADOS E CALHAS PLUVIAIS | 76 |
| TRITURADOR DE ALIMENTOS (PREVISÃO) | 76 |

GARANTIAS

| | |
|---|----|
| GARANTIA | 79 |
| DEFINIÇÕES | 81 |
| TABELA DAS GARANTIAS | 83 |
| MANUTENÇÕES | 90 |
| PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREV. E INSPEÇÕES | 91 |

TABELAS

| | |
|--|-----|
| TABELA DOS MATERIAIS DE ACABAMENTO - APARTAMENTO | 95 |
| TABELA DE FORNECEDORES E ASSISTÊNCIA TÉCNICA | 99 |
| TABELA DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS | 102 |

DESENHOS

| | |
|----------------------------------|-----|
| DESENHO ARQUITETÔNICO - SITUAÇÃO | 105 |
| DESENHOS | 106 |

COMPLEMENTAÇÃO

| | |
|--|-----|
| REFORMAS E MODIFICAÇÕES | 120 |
| UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS | 122 |
| ATUALIZAÇÃO DO GUIA | 122 |
| CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO | 122 |
| CONV. DE CONDOMÍNIO DO MIRANTE DA MATA | 123 |
| RECOMENDAÇÕES PARA SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA | 131 |
| TELEFONES ÚTEIS | 133 |
| LINKS | 134 |



A PRESENTAÇÃO

CONHEÇA O IMÓVEL

O Residencial Mirante da Mata possui uma localização privilegiada no bairro Jaraguá, próximo a Av. Presidente Antônio Carlos e ao campus da UFMG. O empreendimento é provido de equipamentos para comodidade dos moradores, além da proximidade com as opções de lazer que a Pampulha oferece. O acesso se dá pela Rua Beira Alta, onde encontram-se os dois portões de veículos e as guaritas de acesso a pedestres nos Blocos 01 e 02.

A área comum se distribui nos blocos de apartamentos no 1º pavimento, circulação social dos pavimentos e ático e, no bloco de estacionamento em três pavimentos. No 1º pavimento dos/pilotis Blocos 01 e 02 estão localizado o *hall* do elevador, uma parte do estacionamento coberto e descoberto, área de circulação e manobra de veículos, rampa, A.R.S. (armazenamento de resíduos sólidos), zeladoria com instalação sanitária e banho, guarita e central de gás. Os três níveis do bloco de estacionamento contam com o restante das vagas cobertas e descobertas, rampa e área para circulação de veículos.

A área de lazer do Residencial Mirante da Mata está localizado no 1º pavimento / pilotis dos dois blocos contemplando atividades como lazer e esportes. Composto por Salão de Festas com Bar e instalações sanitárias masculino e feminino, Espaço Fitness com lavabo e instalação sanitária.



Hall Social

Obs.: Imagem meramente ilustrativa. Por se tratar de ilustração realizada antes da conclusão da obra, algumas divergências com o real poderão ocorrer.

No ático estão localizados cômodos técnicos, tais como reservatório superior de água e os equipamentos do sistema de pressurização dos hidrantes.

Os apartamentos “tipo” localizados do 3° ao 10° pavimento, contam com setor social com sala para dois ambientes (estar e jantar) e varanda; setor íntimo com circulação com rouparia, banho social com toucador, dois quartos e uma suíte; setor de serviços com cozinha e área. Os apartamentos do 2° pavimento, além das áreas descritas acima contam ainda com uma área privativa descoberta com acesso pela área de serviços.

No 11° e 12° pavimento, estão localizados os apartamentos de cobertura. O 1° nível é composto por setor social com sala de jantar, escada para acesso ao pavimento superior e varanda; setor íntimo com circulação com rouparia, banho social com toucador, dois quartos e uma suíte; setor de serviços com cozinha e área. No 2° nível está localizado setor social com sala de estar e terraço descoberto e instalação sanitária.

Cada pavimento de apartamento conta com quatro unidades, circulação de acesso ao apartamento (*hall*) e circulação vertical composta por escada de emergência e um elevador.



Salão de Festas

Obs.: Imagem meramente ilustrativa. Por se tratar de ilustração realizada antes da conclusão da obra, algumas divergências com o real poderão ocorrer.

FICHA TÉCNICA

Nome do empreendimento: Residencial Mirante da Mata

Endereço: Rua Beira Alta, n° 123 e 135 - Jaraguá
Belo Horizonte - Minas Gerais
CEP: 31.255-240

Número de pavimentos: 12 pavimentos (1° pavimento com a garagem, os acessos ao residencial e as áreas de lazer, 2° pavimento apartamentos/ garagem, 3° pavimento apartamento/ estacionamento, 7° ao 10° pavimento de apartamentos “tipo”, dois pavimentos com o 1° e o 2° nível dos apartamentos de cobertura) mais o ático.

Número de apartamentos: 80 unidades autônomas (quatro apartamentos por andar), sendo 8 apartamentos com terraço privativo no 2° pavimento, 64 apartamentos “tipo” do 3° ao 10° pavimento e 8 apartamentos de cobertura, no 11° e 12° pavimento.



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA DO EDIFÍCIO



Fachada

Obs.: Imagem meramente ilustrativa. Por se tratar de ilustração realizada antes da conclusão da obra, algumas divergências com o real poderão ocorrer.

PLANTAS HUMANIZADAS



1° pavimento / pilotis

Obs.: Imagem meramente ilustrativa mostrando mobiliário a título de sugestão de *layout*. Por se tratar de ilustração realizada antes da conclusão da obra, algumas divergências com o real poderão ocorrer.

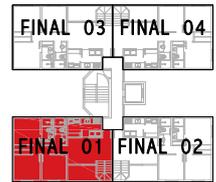


Apartamento "tipo" - final 01

Obs.: Imagem meramente ilustrativa mostrando mobiliário a título de sugestão de *layout*. Por se tratar de ilustração realizada antes da conclusão da obra, algumas divergências com o real poderão ocorrer.



Apartamento cobertura final 01 - 1º pavimento

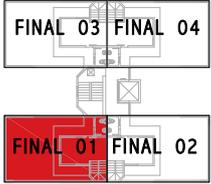


Mapa Chave

Obs.: Imagem meramente ilustrativa mostrando mobiliário a título de sugestão de *layout*. Por se tratar de ilustração realizada antes da conclusão da obra, algumas divergências com o real poderão ocorrer.



Apartamento cobertura final 01 - 2º pavimento



Mapa Chave

Obs.: Imagem meramente ilustrativa mostrando mobiliário a título de sugestão de *layout*. Por se tratar de ilustração realizada antes da conclusão da obra, algumas divergências com o real poderão ocorrer.



PRIMEIRAS ORIENTAÇÕES

ÁGUA

O condomínio e os apartamentos foram entregues com todas as ligações definitivas de água (prumadas, ramais e pontos de consumo) e com previsão para instalação de medidores individuais de água fria para os apartamentos, a serem colocados no *hall* do elevador do respectivo pavimento da unidade e, para os apartamentos de cobertura, no 1º pavimento da unidade. A solicitação do medidor individual deverá ser feita às expensas do proprietário diretamente em uma das agências da Copasa. A agência mais próxima do edifício localiza-se na Rua Tremedal, nº 36 - Bairro Carlos Prates (atendimento de segunda a sexta-feira, das 8:30 às 17:30).

No ato da solicitação, o proprietário deverá estar munido de CPF, carteira de identidade (ou carteira de habilitação, de entidade/classe, de trabalho ou passaporte) e um documento que ateste o vínculo do usuário ao imóvel como, por exemplo, IPTU, registro do imóvel, contrato de compra e venda com firma reconhecida em cartório ou escritura pública.

Após a instalação dos medidores, para o consumo de água no apartamento, o morador deverá abrir o registro geral do apartamento, localizado junto ao hidrômetro de sua unidade, e o registro de gaveta referente aos pontos de consumo (localizado dentro do *shaft* do banho social).

ENERGIA

Para começar a receber energia elétrica, a primeira providência é entrar em contato com a Cemig através do número 116, e solicitar uma ligação nova. Será pedido o nome completo, CPF ou identidade do morador, telefone para contato e endereço completo da unidade residencial para que a concessionária possa dar prosseguimento ao atendimento. Além disso deverá ser informado o tipo de disjuntor presente em seu apartamento (chave bifásica de 90 ampères nos apartamentos “tipo” e chave trifásica de 60 ampères nos apartamentos de cobertura) e no condomínio (chave trifásica de 175 ampères). É necessário a presença de alguma pessoa no apartamento para receber o funcionário da Cemig. O prazo de ligação da energia é de até seis dias após a solicitação.

Após a ligação da energia, o proprietário deverá ligar o disjuntor na caixa de medição de seu apartamento, localizada no *hall* do elevador do respectivo pavimento e acionar todos os circuitos no Quadro de Distribuição de Circuitos (QDC) localizado na cozinha.

Feito todos os procedimentos citados, o apartamento estará pronto para o funcionamento da energia elétrica (luz e tomadas de energia).

TELEFONE

Para ligação de uma nova linha ou transferência de telefone, basta ligar para a operadora de sua preferência e solicitar a instalação da mesma.

Normalmente são exigidos os seguintes dados: endereço completo, nome, CPF, identidade e dados da mãe ou do pai (nome e data de nascimento ou CPF), que evitam fraudes e garantem a segurança do solicitante.

A concessionária de telefonia enviará um funcionário até o local da instalação para fazer todas as ligações, no prazo, atualmente, de até 7 dias corridos contados a partir do momento da concretização do pedido. Para tanto o proprietário deverá disponibilizar, no ato da instalação, um aparelho de telefone para que sejam feitos todos os testes.

GÁS

Para fazer a ligação do gás em seu fogão, contate uma empresa idônea ou profissional habilitado para execução do serviço. A execução deste serviço por empresas não especializadas, poderá representar prejuízos, riscos de segurança por não utilizarem material adequado para gás encanado como mangueiras de plástico e conexões de qualidade duvidosa e a perda da garantia dos serviços.

O registro geral de gás e o regulador de 1° estágio localizam-se dentro da central, no 1° pavimento da garagem. Esse registro deve ser fechado em caso de incêndio ou de manutenção.

Os tanques de gás foram entregues pela construtora no sistema de comodato. Para maiores informações consulte o item *Instalação de Gás*, no capítulo Orientações Gerais.

SERVIÇOS DE MUDANÇA E TRANSPORTE

Antes de iniciar a mudança, certifique-se das normas adotadas pelo edifício que resguardam os horários e acessos permitidos para o transporte. A cabina do elevador deve ser protegida com acolchoado próprio antes do início da mudança para se evitar danos no seu interior. É fundamental, ainda, levar em consideração as dimensões e a capacidade do elevador, escada e vão livre das portas, conforme descrito a seguir, bem como as dimensões dos ambientes.

- Elevador de serviço:
 - Porta: 80 x 200 cm (L x A)
 - Cabina: 120 x 140 x 220 cm (L x P x A)
 - Carga máxima permitida: 600 kg
 - Número de passageiros: 8 pessoas
- Escada de emergência:
 - Vão interno: 100 x 260 cm (L x A)
 - Porta: 82 x 208 cm (L x A)
- Hall Social dos Blocos:
 - Porta entrada social (abertura máxima): 200 x 230 cm (L x A)
 - Circulação: 200 x 230 cm (L x A)

- Portas/ acessos dos apartamentos:
 - Porta entrada social: 80 x 210 cm (L x A)
 - Porta varanda sala (abertura máxima): 75 x 220 cm (L x A)
 - Circulação (vão): 88 x 257 cm (L x A)
 - Portas quartos: 70 x 208 cm (L x A)
 - Vão toucador: 70 x 213 cm (L x A)
 - Portas banhos: 60 x 208 cm (L x A)
 - Porta cozinha: 80 x 208 cm (L x A)
 - Acesso área de serviço (vão): 78 x 258 cm (L x A)
 - Porta terraço/ sala íntima - cobertura (vão): 80 x 210 cm (L x A)

AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

Antes de adquirir qualquer equipamento elétrico – chuveiro, luminária, micro-ondas etc – certifique-se de que a tensão (voltagem - Volts) e potência (carga - Watts) dos mesmos não excedem os valores dimensionados em projeto – ver item *Instalações Elétricas* no capítulo Orientações Gerais.

De acordo com a NBR 5410, somente devem ser utilizados chuveiros elétricos que possuem “resistência blindada” e em hipótese alguma se deve usar tomadas para ligações dos mesmos. Os chuveiros devem estar em conformidade com as normas da NBR 12090 (determinação de corrente de fuga) e da NBR 9894 (avaliação e identificação de sistemas de isolamento de equipamentos elétricos). Chuveiros fora destas especificações poderão causar fuga de corrente, com a conseqüente queda das chaves e desligamento da energia no circuito. Para evitar riscos de choques elétricos o fio terra deverá ser conectado a um

sistema de aterramento. A ligação na rede elétrica deverá ser feita, preferencialmente, com conector cerâmico ou de plástico e cabos ou fios com bitola compatível com o circuito (fio de espera). No apartamento foi previsto chuveiro elétrico nos banhos social e suíte para instalação em tensão de 220V e potência máxima de 4.800 Watts (disjuntor bifásico de 40 ampères no QDC). Ao instalar o chuveiro neste ambiente, feche o registro de gaveta e desligue o disjuntor no QDC afim de se evitar choques elétricos. Somente após o término do serviço que o registro pode ser aberto, para evitar vazamentos, e o disjuntor ligado.

Para a instalação dos equipamentos hidráulicos (máquina de lavar roupas, filtro etc.) deve-se utilizar fita de vedação e cuidar para não danificar as roscas e conexões internas. Sempre que for instalar ou dar manutenção nesses equipamentos, feche o registro do cômodo em questão, reabrindo logo que o serviço estiver terminado para verificar se não há vazamentos. Prefira o serviço de profissional habilitado.

Para a instalação da máquina de lavar roupas (MLR) foi deixado um ponto para a drenagem (esgoto), um para a alimentação de água e um ponto elétrico de 127 Volts. No QDC do apartamento há um disjuntor específico (monofásico de 20 ampères) para a MLR. Para conectar as mangueiras da máquina com os pontos acima descritos, proceda da seguinte forma:

- 1) Para instalar a mangueira de alimentação, basta desencaixar a tampa do ponto de saída de água e conectar a mangueira própria da máquina de lavar roupas;
- 2) Para instalar a mangueira de drenagem, basta conectar a mangueira de escoamento no adaptador próprio instalado no ponto de drenagem.



Ponto elétrico (tomada)
p/ MLR de até 1500 Watts

Ponto hidráulico
(alimentação) para MLR

Ponto de drenagem
(esgoto) para MLR

Para a instalação da máquina de lavar louças (MLL) foi deixado um ponto para a drenagem (esgoto), um ponto para a alimentação de água fria (ponto hidráulico) e um ponto elétrico de 220 Volts, todos aparentes localizados abaixo da bancada da pia da cozinha. No QDC do apartamento há um disjuntor específico (bifásico de 20 ampères) para a MLL. Caso não tenha instalado a MLL ou caso ela fique sem ser usada por muito tempo, mantenha este disjuntor desligado. Para conectar as mangueiras da máquina com os pontos acima descritos, proceda da seguinte forma:

- 1) Para instalar a mangueira de alimentação, basta desencaixar a tampa do ponto de saída de água e conectar a mangueira própria da máquina de lavar louças;
- 2) Para instalar a mangueira de drenagem, basta conectar a mangueira de escoamento da MLL no bocal aparente do ponto de drenagem (esgoto).

Caso tenha instalado armários planejados sob a bancada da pia da cozinha, após a instalação da máquina de lavar louças, verifique se não há vazamentos para não correr o risco de estragar o armário.

Foi deixado ponto hidráulico e elétrico em 127 Volts para filtro d'água na cozinha de seu apartamento, localizado acima da bancada da pia, e também um ponto hidráulico e um elétrico para instalação de freezer e geladeira. Para a instalação, contate profissional habilitado.

Na cozinha de seu apartamento, acima dos pontos do freezer e geladeira, existem pontos elétricos em 127 Volts específicos para micro-ondas e forno elétrico. Ao comprar esses eletrodomésticos, observe a infraestrutura deixada (forno de micro-ondas: potência máxima de 1200 Watts e disjuntor monofásico de 20 ampères). Essas tomadas devem ser impreterivelmente obedecidas devido à carga elevada desses eletrodomésticos.

Para a instalação do fogão, entre em contato com a assistência técnica. Se o aparelho a ser instalado não estiver na garantia, você pode entrar em contato com qualquer empresa idônea fornecedora de gás e solicitar a visita de um técnico para fazer a instalação. Ressaltamos que os custos para a instalação do equipamento se darão às expensas do proprietário.

A conexão do fogão ao ponto de gás deve ser em tubo flexível metálico. Para evitar deterioração que possa causar escapamento de gás, o tubo flexível não deve estar em contato com superfícies quentes, e as conexões devem estar em boas condições e bem apertadas. O vão deixado no apartamento para a instalação do fogão é de 60 x 59 x 90 cm (LxPxH). Pequenas variações nessas dimensões poderão ocorrer.

Seu apartamento conta com ponto de energia para a instalação de triturador de alimentos na cuba da pia. Antes de adquirir o aparelho, verifique o diâmetro do ralo da pia. Para a instalação, entre em contato com a assistência técnica do equipamento.

Os ambientes dos apartamentos que possuem forro de gesso (banheiros) foram entregues com a fiação elétrica sobre ele. Os forros não possuem furo, o que permite que o proprietário escolha a posição das luminárias da forma que mais lhe convier. Para a instalação das luminárias, contrate profissional habilitado.

Os rebaixos de gesso (caixotes) existentes na varanda, cozinha e área de serviço dos apartamentos e os forros de gesso dos banhos escondem a tubulação hidráulica de sua unidade. Em nenhuma hipótese instale ou pendure qualquer elemento no rebaixo (como, por exemplo, luminárias ou prateleiras), pois ele não foi dimensionado para suportar peso e ao furar o rebaixo corre-se sério risco de perfurar a tubulação hidráulica.

Ao comprar o assento sanitário, verifique os modelos dos vasos utilizados em seu imóvel. Para tanto, consulte a Tabela dos Materiais de Acabamento no capítulo Tabelas. A marca do assento não necessariamente precisa ser igual à do vaso sanitário.

Deverá ser dada atenção especial à instalação de armários sob lavatórios e pias. O projeto do móvel não deverá bloquear o acesso às instalações hidráulicas no caso de necessidade de manutenção de flexíveis e limpeza de sifões, nem prever a remoção dos apoios (suportes das bancadas) existentes.

A área das varandas não foi computada como área de construção na aprovação de seu projeto pela Prefeitura de Belo Horizonte. O fechamento dessa área com cortina de vidro ou outro sistema similar, pode ser caracterizada como alteração do projeto aprovado. A sobrecarga deste sistema poderá acarretar risco à estrutura da varanda. A Tetum não autoriza nem incentiva a adoção por condôminos dos procedimentos acima considerados.

Grades ou equivalentes que possam vir a ser colocados nas janelas e varanda deverão ser padronizados (cores, modelo e material) pelo condomínio. É estritamente proibida a colocação ou fixação de toldos, placas, letreiros de propagandas ou quaisquer objetos nas janelas das unidades autônomas ou fachadas do edifício. Além disso, o condômino não poderá alterar a forma das fachadas nem decorar as paredes e esquadrias externas sem obedecer aos padrões de qualidade, cor e tonalidade dos originalmente colocados.

Após a entrega das chaves, é obrigação do prooprietário manter o apartamento ventilado, a fim de evitar problemas como mofo, empenamento de esquadria de madeira, entre outros, sendo que a responsabilidade por vícios aparentes em decorrência da falta de ventilação é do proprietário.

Antes de instalar armários e acessórios consulte os desenhos neste Guia e deixe uma margem de segurança de 10 cm de cada lado do eixo da tubulação. Atente às vistas de ambos os lados das paredes. Tal procedimento evitará que sejam furadas tubulações hidráulicas ou energia elétrica. Na necessidade de maiores informações consulte os projetos em poder do síndico, e o Serviço de Atendimento ao Cliente da Tetum, através do telefone (31) 3236-2700 (atendimento de segunda a sexta-feira, de 8h as 12h e de 13h30 as 18h), e/ ou contato através do correio eletrônico sac@somattos.com.br.



O RIENTAÇÕES



AÇO INOXIDÁVEL

Descrições e usos

O aço inoxidável apresenta propriedades superiores ao aço comum, sendo a alta resistência à oxidação atmosférica sua principal característica.

Sua resistência à corrosão, suas propriedades higiênicas e estéticas, fazem do aço inoxidável um material muito atrativo para o mercado da construção.

A limpeza periódica é condição necessária para garantir melhor aparência e a manutenção da característica anti-corrosiva. A corrosão poderá ocorrer caso sujeira, fuligem ou manchas com substâncias corrosivas estejam presentes na superfície do material.

No condomínio utilizou-se aço inoxidável na parte interna da cabina e na porta do elevador do 1º pavimento, na cuba do bar do salão de festas. Nos apartamentos há aço inox nas cubas das pias das cozinhas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para limpeza, são indicados sabão, detergentes suaves e/ou neutros e soluções de amônia (removedores caseiros) com água morna. Aplique com um pano macio ou uma esponja de nylon fino, enxágue em água abundante e, em seguida, seque com pano limpo e macio;
- Para remoção de manchas de óleo e graxa, utilize produtos à base de álcool ou outros solventes, tais como acetona e *thinner*;
- Para as manchas de maior dificuldade de remoção, utilize produtos de limpeza domésticos, suaves e em pasta. Eles deverão ser adequados para a remoção de marcas d'água e descoloração leve.

Após a limpeza, remova os resíduos com água (de preferência deionizada, encontrada em supermercados - para uso em ferros de passar roupa a vapor ou baterias de carros) e seque, para evitar riscos e marcas d'água;

- Processos de limpeza muito agressivos poderão danificar o acabamento do aço inox. Portanto, em caso de persistência da sujeira, o mais adequado é consultar o fornecedor do material;
- Nunca utilize produtos de limpeza que contenham ácidos, cloratos, alvejantes de hipoclorito ou abrasivos (como, esponjas de aço, lixas, palhas de aço, escovas, água sanitária, sapólio, etc.) nem polidores de prataria. Para tanto, fique atento aos componentes e fórmulas dos produtos de limpeza existentes no mercado;
- Nunca raspe ou utilize lixas ou palhas de aço, pois podem ocasionar riscos e danos irreversíveis ao aço inoxidável;
- Processos de limpeza muito agressivos poderão danificar o acabamento do aço inox, portanto, em caso de persistência da sujidade, o mais adequado é consultar o fornecedor do material;
- Não suba nem acumule peso no bojo das cubas em aço inoxidável. O excesso de peso poderá causar rompimento da fixação à bancada.

Dicas

- Para conservar o lustro dos materiais em aço inoxidável, aconselha-se, após a limpeza, passar uma flanela embebida em álcool e, em seguida, esfregar delicadamente com um pano seco e macio. Outra forma de se polir e dar brilho a este material é esfregar um pedaço de algodão embebido em óleo de máquina de costura.

ANTENA COLETIVA E TV POR ASSINATURA

Descrições e usos

É um sistema de recepção e distribuição dos sinais de TV aberta para todas as unidades do edifício e para a área comum.

A instalação do Mirante da Mata é composta por dutos, prumadas, caixas de passagem, fiação (cabo coaxial) e pontos de TV (com terminações) e antena coletiva TV para canais altos e baixos (instalada na cobertura da edificação, acima do reservatório superior) e caixa de amplificação do sinal (a ser instalada no ático).

Para utilização da televisão, basta plugar seu aparelho no ponto de TV (como o mostrado na fotografia ao lado) com o cabo apropriado, e depois conectá-lo à tomada de energia. Para utilização do sinal de TV, é necessário o uso de cabo coaxial de 75 ohms.

O serviço de TV por assinatura é optativo e deverá ser contratado pelo proprietário diretamente com a empresa de sua escolha. A entrada de TV no edifício é feita pela caixa R2, localizada no passeio da Rua Beira Alta. Dessa caixa, o cabeamento entra para o condomínio, de forma subterrânea, passando pelo D.G. (Distribuidor Geral) de telefonia localizado no 1º pavimento do bloco de estacionamento, onde segue para os pavimentos através da prumada no shaft de instalações de telecomunicações (telefone/interfone/antena).



Desta caixa derivam-se os pontos para os apartamentos.

Nos apartamentos existem pontos para TV coletiva e por assinatura na sala, nos dormitórios. Na área comum há ponto de TV por assinatura no salão de festas e no espaço *fitness*. Para saber a localização exata dos pontos de TV em seu apartamento consulte o capítulo Desenhos, neste Guia.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para um bom funcionamento de seu televisor e como qualidade da recepção, é necessário uma boa instalação e regulagem de seu aparelho;
- Na necessidade de alteração ou acréscimo de ponto de antena, procurar sempre empresa especializada ou o próprio fornecedor;
- Em hipótese alguma faça alterações nas prumadas de antena coletiva ou TV por assinatura. A alteração acarretará em sérios problemas nos sinais dos apartamentos;
- A antena de TV é muito sensível a pancadas provocadas por forças mecânicas e ações de ventos e chuvas fortes. Para tanto, evitar o seu constante manuseio;
- Em caso de falha no sinal de seu televisor, comunicar ao síndico para que possa ser chamado técnico habilitado ou empresa especializada para realizar as devidas inspeções.

Dicas

- Para preservar a imagem dos aparelhos de todos os condôminos, não faça qualquer alteração no cabo principal da antena, nem abra a caixa da tomada de antena. Em caso de necessidade de reparo, consultar técnico habilitado ou empresa especializada.

AUTOMAÇÃO DE PORTÕES

Descrições e usos

O Residencial Mirante da Mata possui três portões eletrônicos, sendo um portão de acesso aos veículos e uma porta para pedestres, localizada na guarita do condomínio e um no *hall* dos elevadores.

A porta de acesso de pedestres na guarita é provida de fechadura eletroimã com abertura através de chave (pelo lado externo), maçaneta pelo lado interno e interruptor na guarita, já a porta no *hall* do elevadores é aberta através de interruptor na guarita e no *hall*. A construtora entregou uma cópia de cada chave da área comum para o condomínio. Havendo necessidade de aquisição de mais, o síndico deverá entrar em contato com chaveiro de sua confiança e encomendar as cópias extras.

O portão de veículos é do modelo deslizante e seu acionamento é feito pelo porteiro através de botoeira na guarita ou pelos próprios moradores através de controle remoto. Cada apartamento recebeu uma cópia do controle remoto para cada unidade de vaga. Caso queira adquirir controles adicionais às suas expensas, deverá entrar em contato com a empresa que prestou serviço ao edifício e solicitar a cópia. Veja a *Tabela de Fornecedores e Assistência Técnica*, no capítulo Tabelas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Mantenha as partes móveis do portão, como roldanas e dobradiças, limpas, isentas de ferrugem e lubrificadas com grafite em pó.
Não utilize graxa nas roldanas e no motor para que não fiquem impregnados de areia, evitando a corrosão de suas partes metálicas;
- Faça manutenção preventiva nos motores dos portões de veículos, conforme indicado no manual do fabricante;

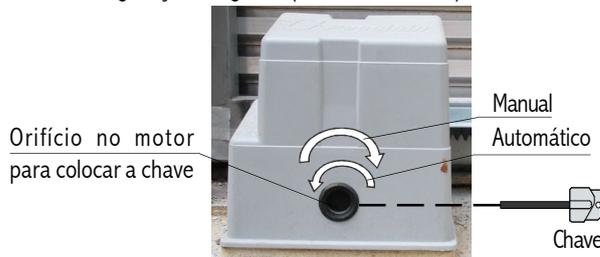
- Somente acione o controle remoto quando o portão estiver visível, certificando-se da ausência de pessoas ou objetos no percurso do mesmo;
- Para durabilidade do controle remoto, evite a exposição à umidade e ao calor excessivo.

Orientações de emergência

Em caso de defeito de funcionamento e/ou falta de energia:

- Para abrir as portas de pedestres basta utilizar a chave entregue junto com as mesmas ao síndico ou a maçaneta por dentro. Sugere-se que o síndico providencie cópias da chave de acesso ao condomínio aos proprietários;
- Para liberar o portão de acesso a veículos, retire a tampa de borracha na carenagem, destrave-o com a chave entregue juntamente com o motor e gire-o no sentido horário, conforme a figura a seguir. Recomenda-se que a chave fique em poder do porteiro.

Com essas medidas, o portão passa a funcionar no modo manual. Após a normalização no fornecimento de energia ou reparo do portão, faça os procedimentos inversos, voltando o portão para as configurações originais (modo automático).



AZULEJO, CERÂMICA, E PEDRAS NATURAIS

Descrições e usos

Azulejos, cerâmicas e demais revestimentos industrializados possuem aparência uniforme. Os granitos, mármore e demais pedras ornamentais, no entanto, são materiais extraídos da natureza e beneficiados pelo homem. Por serem naturais, apresentam diferenças de tonalidade, granulometria, veios e densidade, mesmo quando retirados do mesmo bloco no momento da extração. As pedras utilizadas no seu imóvel foram selecionadas de maneira que essa característica fosse minimizada. Mesmo com esse cuidado, pequenas variações no padrão são aceitáveis.

O mármore é formado por carbonato de cálcio e outros componentes minerais que definem sua cor. É durável e resistente a impactos, embora se desgaste facilmente quando sujeito à abrasão. O granito é uma rocha de altíssima resistência, formada por lava vulcânica endurecida, grãos de quartzo, pequena quantidade de mica (material responsável pela cor) e feldspato (mais conhecido como silicato). A ardósia é uma rocha de derivação sedimentar e granulação fina caracterizada por formar grandes placas de poucos milímetros de espessura, com superfície plana contínua, encontrada nas cores verde, preta e cinza. Nos locais onde são aplicados, os revestimentos protegem os ambientes, aumentando o desempenho contra umidade e infiltração de água. Além disso, são fáceis de limpar, tornam o ambiente mais higiênico e possuem função decorativa.

Na área comum e nos apartamentos, esses revestimentos foram utilizados em diversos locais. Para especificações, consulte a *Tabela dos Materiais de Acabamento*, no capítulo Tabelas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Sempre que possível, utilize capachos ou tapetes nas entradas, para evitar o volume de partículas sólidas sobre o piso;
- Para limpeza das pedras, use pano umedecido com sabão neutro ou com produtos específicos para esse tipo de limpeza;
- Para limpeza dos pisos cerâmicos, recomenda-se diariamente usar pano umedecido em água, sabão em pó, detergente neutro ou desinfetante diluído em água. Limpe as paredes semanalmente, da mesma forma;
- Procure remover primeiro o pó ou partículas sólidas dos tampos de pias e balcões, com um pano macio ou escova de pêlo. Nos pisos polidos, remova com vassoura de pêlo, sem aplicar pressão. Em seguida, aplique um pano umedecido (sempre bem torcido) com água ou solução diluída de detergente neutro para pedras, seguida de aplicação de um pano macio de algodão para secar a superfície;
- Não é recomendada a utilização de esponjas ásperas para limpeza de revestimentos cerâmicos e pedras naturais;
- Produtos que contêm hidróxido de potássio, ácido fluorídrico, ácido muriático, produtos aditivados com limão, flúor, etc., não podem ser usados para a limpeza do porcelanato;

- Na cozinha, limpe regularmente o revestimento com produto desengordurante, mas não utilize nas cerâmicas removedores do tipo “limpa-forno”;
- É proibida a limpeza com o uso de mangueira. Caso o piso esteja molhado, puxe a água imediatamente para o ralo;
- Manchas possíveis de penetração nas pedras, como respingos de graxa, óleo, tintas, massa de vidro etc., devem ser removidas imediatamente, para que não se tornem permanentes;
- Não é aconselhável o uso de produtos químicos corrosivos concentrados, produtos abrasivos, ácidos concentrados, cáusticos, saponáceos ou similares que atacam a superfície ocasionando a perda de brilho e corrosão, danificando o acabamento dos revestimentos..Além disso, evite o contato com frutas ácidas, bebidas alcoólicas e vinagres nas pedras, pois podem provocar manchas na pedra;
- Nunca tente remover manchas com produtos genéricos de limpeza ou com soluções caseiras. Sempre que houver algum problema, procure consultar empresas especializadas, pois muitas vezes a aplicação de produtos inadequados em manchas pode, além de danificar o revestimento, tornar as manchas permanentes;
- Para retirada de manchas de difícil remoção, contrate empresa especializada em revestimentos/ limpeza de pedras;
- Nunca limpe a superfície das pedras com materiais que deixem vestígios de ferro (palha de aço, por exemplo), pois estes provocam oxidação no material;
- Evite o uso de ceras em pisos no caso de as pedras estarem polidas, pois isso os torna escorregadios;
- Não coloque vasos de planta diretamente sobre o revestimento, pois podem causar manchas;
- Pedras absorvem umidade e podem apresentar manchas quando isso ocorre;
- Evite a lavagem das pedras para que não surjam manchas e eflorescências e, quando necessário, utilize detergente específico;
- No caso de raspar a cerâmica, utilize espátula de PVC. Não utilize espátula metálica, palha ou esponja de aço;
- Na limpeza, tome cuidado com o encontro de paredes e tetos em gesso;
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso;
- Em caso de reforma, cuidado para não danificar a camada impermeabilizante, onde houver;
- A calafetação em volta das peças de metal e louças (ex. válvula de lavatório) deve ser feita com mastique ou massa de calafetação. Não utilize massa de vidro para evitar manchas;
- Para não danificar o rejuntamento, não utilize bomba de pressurização de água, vassoura de piaçava ou escova com cerdas duras na lavagem;
- Não bata nas superfícies com elementos duros, que possam provocar quebra das peças ou danos ao esmalte;

- Antes de perfurar as paredes, verifique sempre o capítulo Desenhos e os projetos, para conferir onde passam as tubulações;
- Para fixação de móveis ou acessórios, sempre utilize parafusos com buchas apropriadas ao invés de pregos e martelos, para evitar impacto nos revestimentos que possam causar fissuras. É recomendada a instalação dos armários planejados no mínimo 2cm das paredes para que, em caso de infiltrações, o mobiliário não venha a ser danificado;
- Utilize protetores de feltros e/ou mantas de borrachas nos pés dos móveis;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. Não arraste-os sobre o piso para evitar riscos, desgastes ou lascamentos;
- Em caso de peça solta ou trincada, reassente-a imediatamente com argamassa colante, atentando sempre para o uso correto do cimento colante para cada tipo de revestimento;
- Inspeção periodicamente os rejuntas, pois eventuais falhas podem ocasionar infiltrações de água.
- Limpe os pisos em ardósia constantemente usando somente sabão neutro e secando-o em seguida. Por ser uma pedra porosa, produtos de limpeza agressivos e abrasivos poderão manchar e riscar irreversivelmente o piso.
- Não é recomendado selar os poros dos pisos em ardósia com resina, pois isso a deixa mais lisa e escorregadia.

A seguir é mostrada tabela com os principais tipos de manchas e os produtos indicados para limpeza.

| Tipo de mancha | Limpeza |
|-----------------|--------------------------------------|
| Azeite | Álcool etílico. |
| Gordura | Bicarbonato e água. |
| Betume | Acetona. |
| Tinta | Solvente específico. |
| Vinho, cerveja | Detergente alcalino. |
| lodo | Amoníaco. |
| Sangue | Água oxigenada. |
| Café, chá, suco | Detergente com água quente. |
| Tinta de caneta | Álcool, acetona ou benzina. |
| Graxa, óleo | Água quente com detergente alcalino. |
| Marca de pneu | Solvente orgânico ou saponáceo. |

Dicas

- A manutenção de uma cerâmica deve ser feita abrindo o rejunte com disco maquina e cortando a peça em X. O rejunte mole removível permite a troca de uma peça só, sem quebrar o piso inteiro. A peça cortada em X permite quebrar a parte a ser trocada, de dentro para fora, sem machucar as peças vizinhas. É crucial prever uma junta de troca, preenchida com um material macio o suficiente para ser removível. Quem utiliza um rejunte rígido, para fazer uma pequena economia, terá de enfrentar um estrago considerável em caso de qualquer manutenção na sua residência.
- No mercado de revestimentos, é comum a renovação de produtos; portanto, antes de começar qualquer reforma, certifique-se de que o material utilizado encontra-se disponível. Além disso, verifique se a tonalidade do produto é a mesma daquela aplicada em sua unidade.

DEPÓSITO DE LIXO (A.R.S.)

Descrições e usos

O depósito de lixo (armazenamento de resíduos sólidos - A.R.S.) é um cômodo localizado no 1º pavimento de cada bloco, construído de acordo com as normas da Superintendência de Limpeza Urbana de Belo Horizonte (SLU), que se destina a armazenar o lixo dos apartamentos até que eles sejam coletados pelo caminhão da limpeza urbana da cidade.

Este tópico visa alertar o condomínio sobre os benefícios da reciclagem. O local onde se localiza o edifício já é rota de caminhões de coleta seletiva porta a porta. Atualmente a coleta de lixo reciclável é feita na segunda, quarta e sexta-feira na parte da manhã a partir das 10 horas. Outra opção para descarte de material reciclável é o uso dos Locais de Entrega Voluntária (LEV). O LEV mais próximo do edifício fica na Av. Marechal Experição Rosas (Colégio Militar). Os materiais recicláveis, após a coleta seletiva pelo condomínio, também poderão ser doados para associações ou cooperativas de catadores de papéis (por exemplo, a ASMARE).

É recomendável que todo o material reciclável seja entregue em um único saco plástico transparente. Entretanto o condomínio poderá utilizar coletores diferenciados por cores para cada tipo de resíduo sólido, da maneira seguinte.

- Azul para papel/ papelão.
- Verde para vidro.
- Amarelo para alumínio/ metal.

- Vermelho para plástico.
- Preto para matéria orgânica não reciclável.
- Branca para os rejeitos especiais não recicláveis.

A critério da administração, pode ser feita opção por coletores não coloridos, mas revestidos internamente com sacos plásticos coloridos, conforme indicação dada, para cada tipo de resíduo e com volume compatível ao recipiente. O revestimento dos coletores com sacos plásticos, além de protegê-los, amplia a vida útil e facilita a coleta e acondicionamento dos resíduos até o destino final.

Para coleta interna dos resíduos sólidos, recomenda-se o uso de carrinho funcional ou de contenedores que atendam às especificações da Portaria 82/2000 – Norma Técnica SLU/PBH nº 001/2000, de 24 de julho de 2000. Esses deverão ter divisão para a coleta seletiva, ter capacidade mínima de 200 litros, ser dotados de rodas e seguir um roteiro pré-estabelecido até a área de descarte, nos abrigos externos de armazenamento de resíduos. Além disso, deverão ser de polietileno de alta densidade, laváveis e impermeáveis, com tampa articulável que permita o fechamento adequado, e com as cores pré-determinadas para coleta seletiva.

Para os resíduos perigosos, caberá ao condomínio contratar empresa especializada e autorizada para coleta, tratamento e disposição final.

A tabela a seguir apresenta a caracterização e classificação dos resíduos, feita de acordo com a NBR 10.004/2004.

| Tipo | | Caracterização | Classif. |
|-------------|-----------------|---|--------------------------------|
| Recicláveis | Papel e Papelão | Embalagens diversas de papel e papelão, documentos descartados, jornais, revistas, caixa de papel e papelão de produtos diversos. | Classe II – Resíduo não inerte |
| | Plásticos | Sacolas plásticas, embalagens de insumos, produtos, alimentos, garrafas PET e copos descartáveis. | Classe III – Resíduo inerte |
| | Vidro | Garrafas de bebidas, copos, potes, frascos descartáveis e eventuais vidros quebrados. | Classe III – Resíduo inerte |
| | Metais | Latas de bebida, embalagens em alumínio ou latas de bebida, embalagens metálicas diversas. | Classe III – Resíduo inerte |
| Comuns | Orgânico | Restos de alimentos, sobra de frutas e verduras, etc., não sujeito a reciclagem. | Classe II – Resíduo não inerte |
| | Rejeitos | Resíduos sanitários e de varrição (material terroso), não recicláveis. | Classe II – Resíduo não inerte |
| Perigosos | | Lâmpadas fluorescentes. | Classe III – Resíduo perigoso |

O lixo domiciliar e os resíduos similares, quando colocados no logradouro para coleta, permanecem sob a responsabilidade do condomínio, devendo ser observados os procedimentos seguintes.

- Os resíduos devem ser colocados, devidamente acondicionados, em cestos específicos no logradouro, até duas horas antes do horário de coleta, para o lixo acondicionado em contenedores plásticos, e até uma hora antes do horário de coleta, para o lixo acondicionado em sacos plásticos;
- Os recipientes de acondicionamento de lixo devem ser retirados dos logradouros até uma hora após a coleta, se ela for diurna, ou até as oito horas da manhã do dia seguinte, se for noturna.
- Os recipientes de acondicionamento de lixo devem ser mantidos dentro da área das edificações durante todo o período fora dos horários de coleta;
- É expressamente proibido o acúmulo de resíduos gerados no empreendimento, em vias públicas fora do dia e do horário da coleta municipal dos mesmos;
- O lixo deverá ser retirado do logradouro, quando ocorrerem chuvas fortes, para impedir que seja levado ou disperso pelas águas pluviais.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- A coleta interna de lixo no edifício como um todo deverá ser diária e de acordo o horário fixado pelo Regulamento Interno do condomínio;
- Deverão ser fornecidos aos funcionários responsáveis pela coleta de lixo os equipamentos de proteção individual e tornado obrigatório seu uso: óculos de proteção em policarbonato, luvas de proteção mecânica e impermeáveis (dependendo da situação da atividade), calçado adequado e avental impermeável;
- A não observação do horário da coleta pode trazer problemas sanitários gerados pelo descarte inadequado do lixo, principalmente pela atração de vetores (como cachorros e gatos não domiciliados, ratos, moscas etc.) que geram inúmeras doenças à comunidade.

ELEVADOR

Descrições e usos

Para o transporte vertical entre os pavimentos do edifício, foi instalado um elevador por bloco, com um conjunto de equipamentos com acionamento eletromecânico.

O elevador do edifício é da marca ThyssenKrupp, linha *Frequencedyne*, cabina modelo Amazon Inox, capacidade para 8 pessoas ou 600 Kg e velocidade de 60 m/min. São dotados de teclas em *braille* para uso dos deficientes visuais, atendendo ao artigo 2º da Lei Municipal n.º 7.190, de 11/10/96 e de sinal sonoro (beep) na transposição dos pavimentos.

Possuem também alarme para uso em caso de emergência, **interfone tipo viva-voz para comunicação** com os aparelhos instalados no 11º pavimento, na guarita e ao lado da porta do elevador do 1º pavimento e dispositivo que os mantém parcialmente iluminados em caso de falta de energia.

Os elevadores são dotados de botoeira de emergência (alarme tipo quebre o vidro para sistema de bombeiro), localizada ao lado da porta do elevador de serviço do subsolo. Em caso de incêndio essa botoeira deverá ser acionada.

Ao ser pressionada, os elevadores desconsiderarão as chamadas internas e farão uma corrida de descida até o pavimento de saída onde abrirão as portas permanecendo desta forma.

Caso haja interrupção do fornecimento de energia, o elevador permanecerá parado no andar em que se encontrava até que o fornecimento seja restaurado. Com o retorno da energia, ele fará uma corrida de reprogramação e voltará a funcionar normalmente.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Efetue limpeza dos painéis sem utilizar materiais abrasivos como palha de aço, saponáceo, etc;
- Utilize flanela macia ou estopa, umedecidas com produto não abrasivo, adequado para o tipo de acabamento da cabina;
- Não utilize água para não comprometer os componentes elétricos do elevador;



- Para não causar descoloração sobre partes plásticas, evite o uso de álcool;
 - Coloque acolchoado de proteção na cabina do elevador para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças;
 - Não deixe escorrer água para dentro do poço do elevador;
 - Papéis, cigarros e outros detritos não devem ser jogados nos poços dos elevadores nem nas guias das portas;
 - Não retire a comunicação visual de segurança fixada nos batentes dos elevadores;
 - Jamais utilize o elevador em caso de incêndio;
 - Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunique o zelador ou responsável;
 - Faça contrato de manutenção com empresa especializada (obrigatório);
 - Por se tratar de um equipamento complexo e sensível, somente empresa especializada deve ter acesso às instalações para efetuar conservação e manutenção;
 - Siga os termos das leis municipais pertinentes;
 - Somente utilize peças originais.
- Aguarde caso o elevador chamado ultrapasse seu andar; isso pode ocorrer, se alguém também houver chamado o elevador em pavimentos superiores;
 - Antes de entrar na cabina, verifique se o elevador se encontra no andar;
 - Entre e saia da cabina observando se não há degrau formado entre o piso do elevador e o piso do pavimento;
 - Obedeça ao limite de carga dos elevadores e no número máximo de passageiros permitido, conforme afixado no interior da cabina;
 - Nunca entre no elevador caso a luz da cabina esteja apagada;
 - Não force a porta da cabina;
 - Não pule, ou faça movimentos bruscos dentro do elevador;
 - Não permita que as crianças brinquem, ou trafeguem sozinhas no elevador;
 - Não utilize o aparelho de viva-voz ou alarme, caso a situação não seja de emergência;
 - É proibido por lei fumar dentro dos elevadores;
 - Não prenda o elevador, por um “minutinho” que seja, pois isso prejudica quem o está aguardando.

Dicas

Alguns procedimentos de ordem prática prolongam e preservam o bom funcionamento do elevador.

- Aperte o botão de chamada uma única vez; apertá-lo mais de uma vez não irá fazer com que o elevador se desloque mais rápido;

Orientações de emergência

- Se o elevador parar de funcionar repentinamente, não entre em pânico, nem tente sair do sozinho ou com a ajuda de outras pessoas sem prática para tais situações. Aperte o alarme e aguarde o socorro da empresa de manutenção ou de funcionários do condomínio treinados pela empresa de elevadores;

- Jamais tente retirar passageiros da cabina quando o elevador parar entre pavimentos, pois há grande risco de ocorrerem sérios acidentes;
- Em caso de incêndio, não use o elevador e sim a escada de emergência, que foi construída e destinada para esse fim.

ESPELHO

Descrições e usos

Os espelhos podem ser aplicados em paredes, tetos ou molduras, ampliando a sensação de espaço e proporcionando maior luminosidade a qualquer ambiente. Podem apresentar acabamento de borda lapidada, gravada e bisotada. Na área comum as instalações sanitárias do salão de festas e o espaço *fitness*, foram entregues pela construtora com espelho cristal prata de 4mm instalado.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Limpe o espelho utilizando pano limpo e água morna ou álcool. Use sempre panos macios e isentos de poeira, de forma a reduzir as chances de riscar sua superfície;
- Se optar por produtos de limpeza de vidro, prefira os neutros, que não contêm amoníaco ou vinagre;
- Nunca borrife qualquer produto de limpeza diretamente no espelho. Em vez disso, aplique-o em um pano macio e limpe o espelho;
- Atente para a secagem total de todas as juntas e bordas do espelho. Certifique-se de que nenhum resíduo de produtos de limpeza tenha permanecido em contato com a borda ou com o revestimento posterior do espelho;

- Remova as manchas superficiais ou as sujeiras existentes com esponja de náilon. Não use solventes, pois eles poderão atacar e danificar as bordas e revestimento traseiro do espelho;
- Nunca utilize produtos ácidos, alcalinos ou abrasivos (lixas, por exemplo) na limpeza. Esses produtos podem atacar e comprometer a superfície, as bordas e até o revestimento posterior do espelho.

Dicas

- Um ambiente ventilado inibe a concentração de umidade, que pode ser corrosiva e prejudicial à conservação do espelho.

ESQUADRIA DE ALUMÍNIO E VIDRO

Descrições e usos

As esquadrias de alumínio, conjuntamente com os vidros, dentre outros fatores, têm como finalidade permitir a iluminação do ambiente e o melhor aproveitamento da luz natural, possibilitar o contato visual com o exterior, possibilitar a troca de ar e ventilação natural e proteger o interior do imóvel e seus ocupantes de intempéries.

O alumínio é um material que possui alta resistência à abrasão e riscos, proporcionando elevada durabilidade, inclusive quando usado em cidades litorâneas e em ambientes agressivos. O alumínio anodizado possui uma película anódica com características decorativas e protetora de alta qualidade e resistência à corrosão e intempéries (grau de umidade, poluição do ar e teor de sais em suspensão na atmosfera).

O vidro, por sua vez, é uma substância inorgânica, homogênea e amorfa, obtida através do resfriamento de uma massa em fusão. Suas principais qualidades são a transparência e a dureza. Distingue-se dos outros

FAVOR VERIFICAR ONDE TEM VIDRO TEMPERADO E SE ALGUM LOCAL EXISTE VIDRO LAMINADO

materiais por várias características: não é poroso nem absorvente e possui baixo índice de dilatação e condutividade térmica. Os vidros são classificados como vidros comuns, temperados, serigrafados e laminados.

Os vidros temperados instalados nas portas do *hall* de entrada, de alguns ambientes do 1º pavimento e na guarita, por exemplo, possuem como característica a resistência à quebra, cinco vezes maior que o vidro comum, a resistência à variações de temperatura e a maior segurança por evitar ferimentos graves ao ser quebrado, devido a seus pequenos fragmentos arredondados.

Entre as vantagens do vidro laminado estão a proteção e segurança, não permitindo o atravessamento de objetos e mantendo os cacos presos no PVB; o controle acústico; a barreira na passagem de calor e luz, evitando o desbotamento e envelhecimento dos móveis e objetos de interiores; e a diversidade na escolha de cores e tonalidades.

As esquadrias da sala (porta de acesso à varanda), banhos, quartos e cozinha são em vidro ou em alumínio anodizado natural e vedação em vidro liso ou miniboreal. As janelas dos quartos e suíte possuem venezianas externas integradas em alumínio. Na área comum, existem portas e janelas em alumínio e vidro e em venezianas de alumínio. Veja maiores especificações na *Tabela dos Materiais de Acabamento*, no capítulo Tabelas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para limpar as esquadrias, utilize um pano umedecido em solução de água e detergente neutro a 5% e esponja macia. Em seguida, passe um pano seco;
- Para remover a fuligem, utilize água quente secando, em seguida, com pano macio;
- Os vidros devem ser limpos com panos umedecidos com produtos próprios (limpa-vidros), água e sabão ou álcool. Não utilize materiais abrasivos, como palha de aço ou escovas de cerdas duras;
- Não remova as borrachas ou massas de vedação;
- Não use, em hipótese alguma, detergentes com saponáceos, produtos ácidos ou alcalinos, removedor, *thinner*, vaselina ou derivados do petróleo, esponjas de aço, esponjas abrasivas, objetos cortantes, etc. O uso de tais produtos, no primeiro momento, deixará a superfície mais brilhante e bonita, porém a ação da poeira e as intempéries reduzirão bastante a vida útil do acabamento superficial do alumínio, tornando-os opaco, bem como das borrachas, plásticos e escovas de vedação, que se ressecarão e perderão a característica de vedação;
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido na mesma solução de água e detergente neutro a 5% e, logo após, passe uma flanela seca;

- As articulações e roldanas trabalham sobre uma camada de náilon auto lubrificante, razão pela qual dispensam qualquer tipo de graxa ou óleo lubrificante. Esses produtos não devem ser aplicados às esquadrias, pois em sua composição poderá haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação delas;
- Para limpeza de cantos de difícil acesso, utilize pincel de cerdas macias embebido em uma solução de água e detergente neutro a 5%. Nunca utilize objetos cortantes ou perfurantes;
- Para limpar as esquadrias, nunca as use como apoio, pois elas não suportam peso excessivo;
- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo a sua troca precoce;
- Para que as partes móveis corram perfeitamente ao abrir e fechar, é necessária a limpeza dos trilhos. Para isso, use aspirador de pó e pano úmido;
- Mantenha as caixas de dreno, os orifícios de drenagem e os trilhos inferiores sempre bem limpos, desobstruídos e livres de resíduos de qualquer espécie, a fim de evitar que o acúmulo de sujeira impeça o escoamento da água, o que pode ocasionar eventuais infiltrações e vazamentos de água para o interior do ambiente;
- Nos locais onde existe aplicação de silicone, borrachas ou massas de vedação, não remova o selante que rejunta externamente as esquadrias. Ele é necessário para evitar a penetração de água da chuva;
- Sempre que necessário reaperte 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;
- Anualmente verifique o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos;
- Não instale qualquer elemento (cortinas, persianas, etc.) diretamente na estrutura das esquadrias;
- Não altere o ângulo máximo de abertura das janelas tipo máximo-ar (instaladas nos banhos e em algumas janelas da área comum voltadas para a Rua Rio Grande do Norte, por exemplo);
- Periodicamente verifique a necessidade da regulagem do freio das esquadrias máximo-ar. Para tanto, abra a janela até um ponto intermediário (aproximadamente 30°), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a qualquer movimento espontâneo. Se necessário, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança de usuários e terceiros;
- As janelas foram projetadas para correr suavemente e não devem ser forçadas;
- Não abra as janelas ou portas empurrando a parte de vidro. Utilize os puxadores e fechos;
- Os vidros possuem espessura compatível com a resistência

- Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Por essa razão, deve-se evitar qualquer tipo de batida ou pancada na sua superfície ou nos caixilhos;
- Caso precise trocar o vidro, este deverá ter as mesmas características do anterior (cor, espessura, tamanho, etc.);
- Em caso de quebra ou trinca, troque imediatamente a peça para evitar acidentes;
- Em dias de ventos fortes e chuva, trave as janelas;
- Qualquer inserção, alteração ou revisão em esquadrias de alumínio, realizadas pelo condomínio, devem ser obrigatoriamente acompanhadas por um responsável técnico, que assinará um laudo assumindo a responsabilidade sobre os serviços.

Dicas

- Antes de executar qualquer tipo de pintura, proteja as esquadrias com fitas adesivas de PVC (evite o uso de fita “crepe”, pois ela deixa manchas nos perfis, depois de retirada). Mesmo utilizando fitas de PVC, retire-as imediatamente após o término da pintura para evitar que seus componentes adesivos possam danificar as peças por contato prolongado. Caso haja contato da tinta com a esquadria, limpe-a imediatamente com pano seco acompanhado de pano umedecido em solução de água e detergente neutro.

ESQUADRIA DE MADEIRA E FERRAGENS

Descrições e usos

As esquadrias de madeira, bem como as de alumínio, possuem características de separação entre os ambientes de forma permanente no caso das esquadrias fixas, ou de forma variável no caso das móveis.

Em sua unidade, as portas de entrada e portas internas dos quartos, banhos e cozinha são em madeira padrão Duratree Mogno com acabamento envernizado. Veja especificação completa das portas e suas ferragens na *Tabela dos Materiais de Acabamento*, no capítulo Tabelas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para evitar o apodrecimento da madeira e o aparecimento de manchas, evite molhar a parte inferior das portas, no caso de áreas molhadas, como banhos e cozinha;
- Limpe as portas que receberam o acabamento envernizado com o uso de flanela seca ou produtos específicos, tipo “lustra móvel”. Nunca utilize água;
- Não use, em hipótese alguma, detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de nenhuma espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
- Sempre verifique a conservação das portas para que a madeira não fique desprotegida;
- Nas fechaduras e ferragens, utilize uma flanela para limpeza. Nunca aplique produtos abrasivos, como esponjas de aço, e detergentes contendo saponáceos;

- Os trincos não devem ser forçados. Se necessário, aplique suave pressão ao manuseá-los;
- Para um bom funcionamento das dobradiças e fechaduras, lubrifique periodicamente com pequena quantidade de grafite em pó. Nunca utilize óleos lubrificantes;
- Aperte anualmente os parafusos aparentes dos fechos e das maçanetas;
- Não instale qualquer elemento diretamente na estrutura das portas;
- Providencie batedores de porta a fim de não prejudicar as paredes e maçanetas;
- Não arraste objetos através das portas maiores que o previsto, pois podem danificar seriamente as esquadrias;
- Para evitar o aparecimento de mofo, sempre que for deixar o imóvel por muito tempo, abra as portas dos armários.

Dicas

- Evite bater portas e janelas ao fechá-las. As batidas podem causar trincas na madeira e na pintura, bem como comprometer sua fixação à parede;
- Para que com o tempo e principalmente com o sol as portas não empenem, procure mantê-las fechadas.

ESQUADRIA METÁLICA E METALON

Descrições e usos

As esquadrias e peças metálicas ou de metalon são elementos feitos em ferro, tratados com anti-oxidante e revestidos com pintura.

Os gradis do muro da fachada, o portão de veículos, os alçapões de acesso ao telhado, o corrimão da escada de emergência, as janelas do 1º pavimento, corrimão e guarda-corpo da escada de acesso ao segundo pavimento do apartamento de cobertura, as escadas de marinho, os suportes de bancadas, dentre outros, são peças metálicas ou de metalon.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para a limpeza, utilize solução de água e detergente neutro, com auxílio de esponja macia, não jogando água em excesso;
- Nunca use esponja de aço, escova, água sanitária, sapólio, ácidos e outros abrasivos, que podem danificar a pintura. Prefira as esponjas plásticas de baixa densidade;
- Repinte as áreas e elementos, após o tratamento devido dos pontos de oxidação, com as mesmas especificações da pintura original a cada ano;
- Anualmente deverá ser feita uma vistoria para detectar possíveis pontos de deterioração da pintura.

ESTRUTURA E ALVENARIA

Descrições e usos

As alvenarias do imóvel são auto-portantes estruturais, ou seja, fazem parte do sistema estrutural do edifício. Por esse motivo, quaisquer alterações em paredes internas ou externas (abertura de vãos independentemente das dimensões, remoção total ou parcial de paredes, criação de sulcos etc.) estão terminantemente proibidas.

A estrutura da edificação, projetada e executada conforme exigências das Normas Brasileiras, é constituída por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção, além de manter a forma do edifício. Os elementos que a compõem foram submetidos a controle tecnológico no momento da execução. No edifício foi usada alvenaria auto-portante com blocos de concreto e lajes comuns de concreto armado. A estrutura auto-portante dos pavimentos é sustentada, no primeiro pavimento por uma estrutura convencional de concreto armado que é constituída de lajes vigas e pilares. As fundações do edifício são do tipo tubulões a céu aberto, executadas conforme Normas Técnicas Brasileiras.

As lajes de piso foram dimensionadas para suportar as sobrecargas relacionadas no quadro abaixo, que atende à instalação de mobiliário, aos utensílios comumente adotados e ao fluxo de pessoas, não sendo recomendável, portanto, ultrapassar estes parâmetros. Veja o limite de carga admissível nos pavimentos na tabela a seguir.

| Pavimentos | Limites de Cargas |
|---|-------------------------|
| Pavimento tipo (área comum e privativa) | 150 Kgf/ m ² |
| Garagem | 300 Kgf/m ² |

Não é permitida em hipótese alguma a retirada de elementos estruturais, nem a permanência de sobrecarga que ultrapasse o determinado em projeto.

Caso seja necessário executar furações para pendurar quadros ou instalar armários ou equipamentos, consulte o capítulo Desenhos, neste Guia, onde estão identificadas as paredes com tubulações embutidas.

As paredes do edifício têm como função, além da vedação, a estruturação do prédio. Isso significa que elas não podem sofrer alterações de nenhum tipo. Nelas foram embutidas as tubulações elétricas. As paredes do edifício são em blocos de concreto.

Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do edifício, bem como quando submetidos a cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que poderá eventualmente acarretar o aparecimento de fissuras (pequenas rupturas) localizadas no revestimento das paredes e tetos, fato este que não compromete de forma alguma a segurança da edificação. No caso de paredes internas, são consideradas aceitáveis e normais as fissuras não perceptíveis à distância de pelo menos 1 metro.

Com relação às paredes externas, se não provocarem infiltração para o interior do edifício, são essas fissuras consideradas aceitáveis e normais. As fissuras que não geram infiltração deverão ser tratadas pelo condomínio quando do processo de manutenção preventiva da edificação.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Não retire (total ou parcialmente) qualquer elemento estrutural (alvenarias, lajes, vigas, pilares, etc.), pois isso poderá abalar a solidez e segurança do edifício;
- Não demolir total ou parcialmente quaisquer paredes da edificação;
- Não fazer cortes ou rasgos em nenhuma das paredes;
- Na necessidade de se fazer troca ou criar novos revestimentos em quaisquer paredes, consultar a construtora ou o Engenheiro Calculista responsável (veja a *Tabela de Responsáveis Técnicos*, no capítulo Tabelas);
- Intervenções na estrutura somente poderão ser efetuadas mediante projeto de profissional legalmente habilitado e especializado. O construtor e o responsável técnico pelo projeto estrutural deverão ser consultados antes das intervenções. O desconhecimento por ambos do fato torná-los-á isentos de responsabilidade por danos decorrentes das intervenções;
- Observe, antes de executar perfurações, se o local não contém pilares e vigas. No caso de fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas apropriadas, evitando pregos e martelo, pois esses materiais aumentam as chances de aparecimento de fissuras;
- Sempre se deve ter em mãos os desenhos deste Guia durante a instalação de quadros, armários, prateleiras ou outros objetos fixados na parede, para que sejam evitados furos nas tubulações de água ou energia elétrica;
- As estruturas e paredes não podem receber cargas além dos limites normais previstos no projeto (como já informado). O desrespeito aos limites estabelecidos pode gerar fissuras, ou até mesmo comprometer os elementos estruturais e de vedação;
- É terminantemente proibido o uso de produtos ácidos para a limpeza, afim de evitar a corrosão do aço da estrutura, principalmente na área de garagem;
- Na ocorrência de infiltração, procure sanar imediatamente o problema. Sua permanência prolongada poderá comprometer a estrutura;
- Nas paredes, pode ocorrer o surgimento de mofo por falta de ventilação nos períodos de inverno ou chuva, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro). Por isso, procure manter sempre os ambientes bem ventilados;
- No caso do surgimento do mofo, use detergente, formol ou água sanitária dissolvidos em água;
- Pinte as áreas internas a cada 3 anos, evitando, assim, que eventuais fissuras possam causar infiltrações.

Dicas

- Sempre que for usar elementos que possam gerar paredes confinadas (por exemplo, armários, lambris, painéis etc.), especialmente no caso de paredes de vedação externa e de divisa com ambientes molhados (banheiro, área de serviço e cozinha), tome o cuidado de deixar um espaço ventilado ou aplicar material vedante entre a parede e o referido elemento. Essa medida evita o aparecimento de mofo e/ou bolores e a danificação da parede.

FACHADA

Descrições e usos

Fachadas são todas as superfícies periféricas de fechamento da edificação. O Residencial Mirante da Mata possui suas fachadas revestidas com pintura texturizada, além de embelezá-la, contribuem na proteção das alvenarias contra a umidade.

A umidade e a radiação solar são os principais inimigos da conservação da fachada. Em paredes externas de alvenaria revestidas de cerâmica, o contato com o sol e a chuva, faz com o revestimento se dilata e se contraia, ocasionando trincas e descolamento das cerâmicas.

A Lei 4.591/64, Lei de Condomínio e Incorporação, em seu Art. 10º, inciso I, proíbe a qualquer condômino a alteração da fachada.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- A cada dois anos e meio deve ser feita a revisão da fachada por firma especializada. Nesta revisão deverão ser inspecionadas se há ocorrência de trincas ou fissuras, ausência de rejuntas, peças descoladas ou estufadas, etc. A não observância deste

procedimento, poderá acarretar danos ao próprio revestimento e aos elementos que protege, comprometendo suas durabilidades e garantias;

- Para limpeza periódica, use detergente neutro ou produtos recomendados pelo fabricante. A limpeza das fachadas deverá ser feita por firma especializada;
- Não utilize bomba de pressurização de água na lavagem das fachadas, bem como vassouras de piaçava ou escovas com cerdas duras, pois podem danificar o rejuntamento e arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material protetor contra a infiltração;
- Caso as cerâmicas da fachada se soltem ou sofram eflorescência (formação de sais de cálcio pela entrada de umidade), deve-se entrar em contato imediatamente com uma empresa especializada para verificação do procedimento mais adequado;
- No caso de substituição da peça cerâmica, deverá ser utilizado rejunte flexível (de cimento ou de epóxi);
- Na instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos, não danifique o revestimento e trate os furos com silicone ou mastique para evitar a infiltração de água;
- Verifique e complete o rejuntamento quando aparecer alguma falha;
- As juntas de dilatação das fachadas devem ser preenchidas com mastique e nunca com argamassa para rejuntamento;
- Isole o local abaixo dos trabalhos em fachadas para impedir a presença de pessoas que poderiam ficar sob o local de trabalho;

- Existindo risco de queda de materiais nas edificações vizinhas, estas devem ser protegidas;
- Para a manutenção e inspeção de fachadas não utilize andaimes e cadeiras improvisados;
- Andaimes e cadeiras suspensas só podem ser operadas por pessoas habilitadas, treinadas e com aptidão atestada em exame médico.

FITNESS

Descrições e usos

O espaço *fitness* do Residencial Mirante da Mata é uma sala localizada no 1º pavimento de cada bloco, projetada e executada para proporcionar conforto e eficiência para a prática de atividades físicas. A sala foi entregue equipada com aparelhos, bicicleta ergométrica e esteira, usualmente utilizados.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- O acesso de crianças deve ser controlado, uma vez que os equipamentos de ginástica são projetados, em sua forma e peso, para o uso por adultos e que seu manuseio pode oferecer risco às crianças;
- Manuseie os equipamentos de forma cuidadosa e com atenção;
- Observe os cuidados de uso e manutenção dos equipamentos de ginástica, conforme instruções dos fabricantes;
- É sempre aconselhável o acompanhamento de um profissional da área de saúde para aprática correta de exercícios.

FORRO DE GESSO

Descrições e usos

O revestimento em forro de gesso nos tetos e paredes tem como objetivo esconder tubulações aparentes (hidráulicas, elétricas, telefônicas etc), decorar o ambiente e/ou resolver com criatividade os problemas de vigas aparentes e rebaixamentos de um modo geral.

Suas características de resistência ao fogo, melhor isolamento termo-acústico, economia e rapidez na instalação, fazem com que o este revestimento se destaque.

O forro de gesso de seu apartamento recebeu pintura látex. Para maiores detalhes, vide a *Tabela dos Materiais de Acabamento*, no capítulo Tabelas.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Evite pancadas no forro;
- Para fixação de lustres, use arame de suporte junto ao fio, nunca a própria placa de gesso;
- Na instalação e/ou alteração do forro de gesso, não utilize “finca pinos” maiores que 2 cm de comprimento para não danificar a estrutura das lajes;
- Não fixe ganchos ou suportes para pendurar vasos, cortinas, varal ou qualquer outro objeto diretamente nos forros de gesso, pois eles não foram dimensionados para suportar peso;
- Os forros de gesso não devem ser molhados, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;

- O bolor (manchas) no teto dos banheiros e da cozinha é causado pela umidade do banho ou vapores oriundos do preparo das refeições. Evita-se mantendo as janelas abertas durante e após o uso do ambiente para ventilar. Para remover tais manchas no caso de seu aparecimento, utilize pano macio ou esponja embebido na solução de água sanitária e água, na proporção de 1:10, formol ou detergente;
- Recomenda-se que os forros dos banheiros sejam repintados anualmente;
- Se no teto surgirem manchas, entre em contato com o morador acima de sua unidade para promover a revisão do rejuntamento dos pisos, ralos e peças;
- Em caso de infiltrações, a administração deve ser comunicada imediatamente. Para a drenagem da água, devem ser feitos furos no gesso.

GARAGEM E CIRCULAÇÃO

Descrições e usos

No Residencial Mirante da Mata existem 147 vagas de garagem para veículos médios, distribuídas entre o 1º pavimento / pilotis dos Blocos 01 e 02 além do bloco de estacionamento. As vagas cobertas numeradas de 01 a 12 estão localizadas no Bloco 01 ainda no mesmo bloco e pavimento localizam-se as vagas descobertas numeradas de 13 a 30. No bloco de estacionamento as vagas numeradas de 31 a 46 localizadas no 1º pavimento e dos números 47 a 74 presentes no segundo pavimento são cobertas, já as vagas localizadas no 3º pavimento do bloco de estacionamento numeradas de 75 a 102 são descobertas. Já no Bloco 02 as vagas descobertas com numeração de 120 a 135 estão localizadas no 1º pavimento juntamente com as vagas cobertas numeradas de 136 a 147. Os apartamentos têm direito uma ou duas cada, conforme especificado na Convenção do Condomínio.

A vaga de garagem foi demarcada para mostrar que o local é destinado privativamente ao ocupante do referido apartamento. Ela integra o direito do proprietário, sendo ineficaz a disposição de alterar o estabelecido e que consta do título de domínio. É vedado ao condômino ou usuário, delimitar sua vaga de garagem através de construção de parede ou de instalação de qualquer outro tipo de divisória.

Conforme a Convenção de Condomínio é vetado a lavagem de veículos nas áreas de estacionamento ou nas comuns do Condomínio, nem utilizar águas deste para o aludido fim.

Toda e qualquer área fora da demarcada é de propriedade do condomínio, não devendo ser ocupada ou destinada a outro uso.

Sendo especificadas como unidades autônomas, as vagas devem possuir condições de serem utilizadas sem interferir na utilização das demais e sem interferir nas áreas de acesso, circulação e passagens na garagem.

As vias de acesso e manobra não devem ser utilizadas como vaga ou apropriadas, pois todos têm direito de livremente poder ingressar e sair com seu automóvel, sem necessidade de movimentar veículos de outros condôminos.

É natural que o piso em concreto polido da garagem apresente pequenos defeitos e fissuras.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- O trânsito de veículos nas garagens deve ser feito em velocidade mínima (10 km/h);
- É vedada a prática de jogos infantis nas vagas de garagem ou nas áreas de circulação de veículos, bem como a permanência de menores no local desacompanhados de seus responsáveis.

O piso em concreto polido da garagem requer alguns cuidados.

- Para a limpeza, primeiramente varra com vassoura de piaçava e, sempre que necessário, lave com sabão e pouca água, puxando sempre para o ralo para não acumular água no piso;
- Evite o acúmulo de água e o uso de produtos químicos que possam danificar a pintura demarcatória das vagas;
- Os pisos das garagens não foram impermeabilizados. O acúmulo de água nos mesmos poderá prejudicar a estrutura da laje, causando infiltrações.

GRANITINA

Descrições e usos

A granitina, também conhecida como granilite ou granilha, é o nome dado aos grãos de rochas moídas, derivados de um processo de moagem seletiva por cores e granulometria. Pode ser utilizada em pisos, revestimentos, artefatos de cimento, paisagismo e decoração, dentre outros.

O produto possui elevada resistência mecânica e exige pouca manutenção, preservando as características iniciais com poucos cuidados.

A granitina foi utilizada como revestimento do piso elevado do terraço dos apartamentos de cobertura e na área privativa dos apartamento do 2º pavimento.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para a limpeza diária, use vassoura com cerdas de piaçava ou outro tipo de cerdas duras.
- Para limpeza pesada, que deve ser realizada periodicamente, use jato d'água com sabão neutro.

ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA

Descrições e usos

A função do sistema de iluminação automática é impedir que as lâmpadas fiquem acesas sem necessidade, evitando desperdício de energia elétrica. Além disso, o sistema tem como objetivo auxiliar na segurança do condomínio, mantendo algumas luzes acesas em pontos estratégicos.

A iluminação automática é composta por minuterias, sensores de presença e luz de obstáculos.

As minuterias, instaladas no QDC do bloco, controlam a iluminação das luminárias da escada de emergência e são acionadas através de pulsadores. Decorrido um espaço de tempo (programável na própria minuteria) as luzes apagam-se automaticamente.

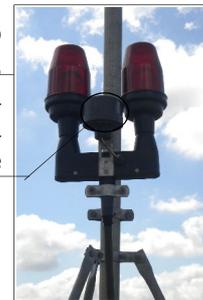
Os sensores de presença estão localizados em áreas estratégicas das garagens, nos *halls* de todos os pavimentos. Na presença de movimentos captados pelos sensores, as luzes do local onde ele está programado acenderão, apagando automaticamente na falta de circulação.

A seguir imagens dos sensores de presença do edifício:



A regulagem é feita tirando-se o pino localizado atrás do sensor.

Na parte mais alta do edifício, junto ao mastro do pára-raios, está instalada a luz de obstáculos, cuja função é sinalizar a posição do edifício para evitar acidentes com aeronaves. Essa lâmpada está conectada a uma fotocélula que a acende e apaga quando necessário.



Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para não provocar danos à minuteria, nunca trave, para iluminação contínua, os pulsadores da iluminação automática das mesmas;
- Não altere a posição de sensores de presença de movimento;
- Em caso de queima, a administração deve ser avisada para que providencie a substituição da lâmpada por outra de mesmas características;
- Deve-se efetuar a limpeza adequada das fotocélulas e dos sensores de presença para garantir seu perfeito funcionamento;
- Periodicamente inspecione visualmente a luz de obstáculos.

ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Descrições e usos

O sistema de iluminação de emergência destina-se a fornecer iluminação suficiente ao trânsito de pessoas, entrando em funcionamento automaticamente em caso de interrupção ou falta de energia elétrica da concessionária em sua edificação. Existem luminárias de emergência distribuídas em áreas estratégicas das garagens, acima dos patamares da escada de emergência, nos *halls* e no salão de festas.

O sistema utilizado no edifício é o de luminárias autônomas com 30 LED's com autonomia para até 10 horas quando funcionando no fluxo mínimo e 5 horas funcionando no fluxo máximo.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Não jogue jato de água nas luminárias;
- Nunca use produtos químicos voláteis na luminária para não danificar as partes plásticas;
- Em caso de troca das luminárias, verifique a mesma potência e tensão;
- Mantenha as luminárias autônomas constantemente ligadas à tomada de energia;
- No caso de falta de energia, para que o sistema possa funcionar perfeitamente, nunca desligue o disjuntor que alimenta o sistema das luminárias, localizado no QDC do Condomínio (circuitos 47) e QDC C2 (circuito 32);

- Mensalmente faça testes de funcionamento do sistema;
- Para maior durabilidade das luminárias de emergência, a cada 3 meses faça o teste de carga. Para tanto, retire o plug da tomada e deixe a luminária ligada até seu completo descarregamento. Só após a lâmpada apagar que você deverá então colocar o plug na tomada. Esse procedimento deve ser realizado ocorrendo ou não falta de energia frequente;
- Verifique a cada mês o LED de funcionamento e a carga;
- Após a utilização da luminária, recarregue-a;
- Recarregue a luminária a cada 3 meses se não houver uso, seguindo o mesmo procedimento da carga inicial (coloque a chave na posição desligado- no centro - e ponha o plug na tomada. Deixe carregando a bateria por 48 horas).

Atenção

As baterias dessa luminária possuem chumbo e ácido sulfúrico e por isso não podem ser jogadas no lixo. Após perder a utilidade, deverá ser devolvida no local onde foi comprada.

O aparelho aberto apresenta risco de choque elétrico mesmo quando desligado da rede elétrica.

IMPERMEABILIZAÇÃO

Descrições e usos

Impermeabilização é o tratamento dado em partes e/ou componentes da construção para garantir estanqueidade e impedir a infiltração de água.

No edifício, a aplicação de impermeabilizante foi realizada com manta asfáltica de 4mm nos reservatório inferior e superior de água, no terraço do 2º pavimento dos apartamentos de cobertura e na área privativa descoberta dos apartamentos do 2º pavimento.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para não influenciar nas condições de permeabilidade das superfícies tratadas, antes de qualquer reforma nas áreas com impermeabilização, como instalações de boxes, construção de jardineiras, entre em contato com a firma que fez o serviço (consulte a *Tabela de Fornecedores e Assistência Técnica*, no capítulo Tabelas);
- Tome cuidado ao lavar os pisos cerâmicos e azulejos em áreas não impermeabilizadas para evitar infiltrações;
- O piso das garagens não recebeu tratamento impermeabilizante e por isso não é permitido o acúmulo de água. Caso isso aconteça, seque-o imediatamente puxando a água para o ralo;
- Inspeccione anualmente os rejuntamentos de pisos e paredes (principalmente das áreas laváveis), soleiras, ralos e paças sanitárias, pois, através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água;
- Não permita que se introduzam objetos de nenhuma espécie nas juntas de dilatação;
- Ao instalar brinquedos, postes de iluminação etc., e nas modificações em áreas expostas às intempéries, não pode haver perfurações no sistema de impermeabilização. Se a impermeabilização for perfurada, o sistema terá de ser refeito em toda a área que o compõe;
- Caso haja danos à impermeabilização, não execute os reparos com os materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema;
- Não permita a fixação de antenas, postes de iluminação ou outros equipamentos sobre lajes impermeabilizadas através da utilização de buchas, parafusos ou chumbadores. Sugere-se a utilização de base de concreto sobre a camada de proteção da impermeabilização, sem removê-la ou danificá-la. Não use pregos ou parafusos e buchas, nem chumbadores nos revestimentos impermeabilizados;
- No caso de jardineiras, deve haver cautela na escolha de plantas. Algumas possuem raízes profundas ou agressivas, que poderão

entupir os ralos e danificar a impermeabilização ou a drenagem. Deve ser dada preferência ao uso de vasos colocados no interior das jardineiras. Para movimentar terra, deve ser evitada a utilização de ferramentas pontiagudas como picaretas e enxadões. As plantas que fazem parte do paisagismo do empreendimento, e que tiverem seu crescimento além do previsto, deverão ser trocadas antes que suas raízes atinjam a camada impermeabilizante;

- Anualmente inspecione a camada drenante do jardim, verificado se não há obstrução na tubulação e entupimento de ralos;
- Mantenha os ralos sempre limpos e desobstruídos nas áreas descobertas;
- No caso de defeitos de impermeabilização e de infiltração de água, não tente você mesmo resolver o problema;
- Caso a camada de impermeabilização seja perfurada, o condomínio perderá a garantia da construtora.

Dicas

As infiltrações de água são as causas mais frequentes da deterioração das pinturas, causando, na maioria das vezes, descascamentos, deslocamentos, bolhas e outros inconvenientes. Antes de iniciar qualquer pintura, elimine completamente todos os focos de umidade.

Veja abaixo dicas de pontos críticos que devem ser observados:

- Áreas próximas do rodapé (no térreo): normalmente a 30 ou 40 cm de distância do solo, devido a infiltração de água pelo solo;
- Esquadrias de janelas e portas: onde não existe calafetação ou houve seu desgaste;

- Áreas de banheiros e cozinhas: desgaste do rejunte de cerâmicas, pisos e rodapés, devido ao contato direto com água e ou umidade;
- Muros: por falta de proteção no topo, onde ocorre grande penetração de água das chuvas ou pintura de apenas um lado deste muro, deixando o outro exposto à penetração de água. Observe também em muros de arrimo devido à falta ou falha de impermeabilização na face em contato direto com a terra;
- Teto (apartamento do último pavimento): quando a cobertura não possui telhado, deixando a laje exposta ao tempo sem impermeabilização ou devido ao seu desgaste. Pode-se notar também o problema devido ao entupimento de calhas, causando transbordamento de água das chuvas encharcando a laje;
- Jardineiras: quando a impermeabilização interna inexistente, não foi devidamente executada com produtos adequados ou encontra-se desgastada.

INSTALAÇÃO E EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E PÂNICO

Descrições e usos

O condomínio possui sistema de prevenção e combate a incêndios, projetado em conformidade com as normas da ABNT e o Código de Segurança contra Incêndio e Pânico, e inspecionado e aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

As instalações de prevenção e combate a incêndio são compostas pelo conjunto de equipamentos e peças necessárias ao controle de incêndio de diversos tipos, tais como luminárias de emergência, escada de emergência (com paredes resistentes ao fogo) protegidas por portas corta-fogo, sinalização das áreas de fuga, extintores, hidrantes e hidrante de recalque localizado no passeio da Rua Beira Alta para uso exclusivo do Corpo de Bombeiros.

Todos os equipamentos de prevenção e combate a incêndio listados acima foram entregues pela construtora em perfeito estado de funcionamento e dentro do prazo de validade (extintores). A manutenção, recarga e troca deles constituem obrigações do condomínio.

A localização e os tipos de equipamentos instalados não podem ser modificados sem prévia aprovação do Corpo de Bombeiros.

Existe, no reservatório superior do bloco 2, um volume de água para o combate a incêndio, de 16.000 litros, que em hipótese alguma pode ser utilizado para consumo ou esvaziado completamente (exceto para limpeza do reservatório).

Pelas tubulações das prumadas de incêndio, a água do reservatório é distribuída, alimentando os sistemas de hidrantes, através de motobomba e pressurizador localizado no ático do Bloco 02. Estes equipamentos são acionados automaticamente através do painel de comando localizado no próprio cômodo.

No teto do *hall* do 10º pavimento existe uma estação redutora de pressão do sistema de hidrantes. Toda a água que abastece os hidrantes do subsolo ao 10º pavimento passa previamente por essa estação. Seu objetivo é introduzir uma grande perda de carga localizada, reduzindo, assim, a pressão dinâmica a jusante de si (pressão elevada pode danificar tubulações, registros e demais componentes hidráulicos).

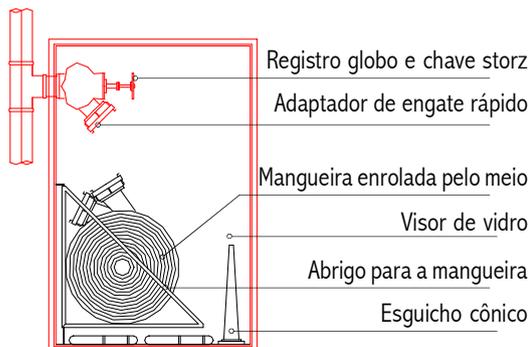
Os extintores e hidrantes estão localizados em todos os pavimentos do condomínio. Na guarita e nos *hall* de todos os pavimentos existem extintores de água pressurizada -2A. No salão de festas, nas garagens e próximo da central de gás existem extintores de pó químico seco (PQS).

Os extintores servem para um primeiro combate à pequenos incêndios, tendo como objetivo somente a eliminação do princípio de incêndio. Leia com atenção as instruções de uso contidas no corpo do extintor e, principalmente, para que tipo de incêndio ele é indicado. A tabela na página seguinte apresenta todas as descrições do tipo de incêndio e do equipamento correto para combatê-lo.

Em caso de não saber manusear os extintores, durante incêndios, saia do local imediatamente, fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores.

As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança, em qualquer ponto do pavimento. Os registros localizados dentro dessas caixas deverão estar com os volantes colocados.

A imagem a seguir mostra uma caixa de hidrante com a identificação de seus componentes.



A escada de emergência e as ante-câmaras são bloqueadas por portas corta-fogo do tipo P-90 (suportam 90 minutos na presença de fogo). As portas corta-fogo têm a finalidade de impedir a propagação do fogo e proteger as escadas durante a fuga. O seu bom funcionamento depende do estado de conservação das molas, que nunca devem ser forçadas para que as portas permaneçam erradamente sempre abertas. Da mesma forma, é necessário que estas áreas estejam sempre desimpedidas.

As tubulações de incêndio, quando aparentes, são identificadas pela cor vermelha.

Tabela com as descrições do tipo de incêndio e do equipamento correto para combatê-lo:

| INCÊNDIOS | | AGENTE EXTINTOR | | |
|---|---|-----------------|---|-----------------|
| | | ÁGUA | PQS | CO ₂ |
|  |  | Eficiente | Pouco eficiente | Pouco eficiente |
|  |  | Não | Eficiente | Eficiente |
|  |  | Não | Eficiente (não usar em equip. sensível) | Excelente |
|  |  | Não | PQS Especial | Não |
| Unidade extintora | | 10 litros | 6 Kg | 6 Kg |
| Alcance médio dos jatos | | 10 m | 5 m | 2,5 m |
| Tempo de descarga | | 60 seg. | 15 seg. | 25 seg. |
| Método de extinção | | Resfriamento | Quebra da reação em cadeia (abafamento) | Abafamento |

Legenda:



Combustíveis sólidos - incêndios em materiais sólidos fibrosos, tais como: madeira, papel, tecido, etc. que se caracterizam por deixar após a queima, resíduos como carvão e cinza.



Líquidos inflamáveis - incêndios em líquidos e gases inflamáveis, ou em sólidos que se liquefazem para entrar em combustão: gasolina, GLP, parafina, etc.



Equipamentos elétricos - incêndios que envolvem equipamentos elétricos energizados: motores, geradores, cabos, etc.



Metais combustíveis - incêndios em metais combustíveis, tais como: magnésio, titânio, potássio, zinco, sódio, etc.

Em casos de emergência, ao notar início de incêndio, fumaça, cheiro de queimado etc., certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura. Ligue para o Corpo de Bombeiros pelo número 193. Jamais utilize os elevadores.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Não utilize as caixas de hidrante para depósito de qualquer material. Também não podem ser instaladas derivações hidráulicas para quaisquer outras finalidades;
- Não utilize a reserva de água do reservatório destinada ao combate a incêndio, bem como os extintores, redes de hidrantes e mangueiras, para outras finalidades;
- Não tranque as portas corta-fogo ou as caixas de hidrante;
- Nunca deixe fechado o registro geral de hidrantes, localizado no ático (casa de bomba de incêndio - Bloco 02);
- Se for preciso fazer reparo na rede, certifique-se de que, após o término do serviço, o registro permanece aberto;
- Os prazos de validade das cargas dos extintores têm de ser controlados com rigor, providenciando-se a recarga antes que expirem. Devem ser observados os vencimentos nas etiquetas afixadas neles. A recarga dos extintores somente será válida se possuir a certificação de órgão credenciado no INMETRO e do Corpo de Bombeiros;
- Se a bomba de pressurização não der partida automática, é necessário dar partida manual no painel central, que fica próximo à bomba de incêndio (no ático do Bloco 02);
- Mantenha sempre em ordem a instalação hidráulica de emergência, com auxílio de profissionais especializados;
- O acesso às áreas de fuga deve estar sempre desobstruído;
- Com relação às portas corta-fogo, os seguintes cuidados devem ser tomados:
 - As portas corta-fogo devem permanecer sempre fechadas, com auxílio do dispositivo de fechamento automático.
 - Uma vez aberta a porta, para fechá-la basta soltá-la, não sendo recomendado empurrá-la para seu fechamento.
 - É terminantemente proibida a utilização de calços ou outros obstáculos que impeçam o livre fechamento da porta, podendo danificá-la.
 - É vedada a utilização de pregos, parafusos e aberturas de orifícios na folha da porta, o que pode alterar suas características gerais, comprometendo seu desempenho ao fogo.
 - Quando for efetuada a repintura das portas, deve-se tomar o cuidado de não pintar a placa de identificação do fabricante e do selo da ABNT.
 - O conjunto porta corta-fogo e o piso ao redor não devem ser lavados com água ou qualquer produto químico. A limpeza das superfícies pintadas deve ser feita com pano umedecido em água e em seguida utilizado um pano seco para a remoção, de forma que a superfície fique seca e a poeira removida.
 - No piso ao redor da porta não devem ser utilizados produtos químicos, como água sanitária, removedores e produtos ácidos, que são agressivos à pintura e conseqüentemente ao aço que compõe o conjunto porta corta-fogo.
 - Aplique óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas a cada três meses para garantir o seu perfeito funcionamento.

- Se há não água no interior das mangueiras ou no interior da caixa hidrante. A água pode provocar o apodrecimento da mangueira e a oxidação da caixa.

- Anualmente faça a regulagem com empresa especializada.

- Mensalmente faça inspeções visuais do fechamento das portas.

▪ Com relação aos hidrantes, verifique:

- Se a mangueira do hidrante está com os acoplamentos enrolados para fora, facilitando o engate no registro e no esguicho.

- Se a mangueira do hidrante está desconectada do registro.

- Se o estado geral da mangueira é bom, desenrolando-a e checando se ela não tem nós, furos e trechos desfiados, ressecados ou desgastados.

- Se o registro não apresenta vazamento ou não está com o volante emperrado.

- Se não há juntas amassadas.

IMPORTANTE: para recarga ou teste hidrostático, escolha uma firma idônea. Os hidrantes devem estar sempre bem sinalizados e desobstruídos.

Quanto à manutenção dos extintores, considere:

- Exija da empresa conservadora, o Certificado de Capacitação Técnica (CCT) e o anexo 1, expedidos por Organismos de Certificação Credenciado (OCC) pelo INMETRO.
- Exija que a empresa conservadora mencione, de maneira clara no orçamento, qual o nível de manutenção exigido pelas normas, a garantia oferecida, o prazo para execução dos serviços, a marca e o lote de fabricação dos produtos a serem utilizados nas recargas.

- Para manutenção de nível 2 (recarga) e nível 3 (vistoria), sempre que possível, entregue ao fornecedor os extintores vazios, utilizando-os para treinamento de pessoal, identificando entre outras coisas, possíveis falhas no funcionamento dos equipamento.
- Sempre que possível, inspecione previamente a contratação dos serviços e as instalações do fornecedor,
- Exija o selo do INMETRO, de cor amarela, para os extintores novos.
- Exija o selo do INMETRO, de cores verde e amarelo, para os extintores que sofreram serviços de manutenção.
- Execute a manutenção periódica dos extintores conforme a tabela a seguir.

| TIPO DE EXTINTOR | MANUTENÇÃO | | |
|---------------------------------|------------|----------|----------|
| | NÍVEL 1 | NÍVEL 2 | NÍVEL 3 |
| | INSPEÇÃO | RECARGA | VISTORIA |
| Água Pressurizada – AP | 12 meses | 12 meses | 5 anos |
| Gás Carbônico – CO ₂ | 6 meses | 12 meses | 5 anos |
| Pó Químico Seco – PQS | 12 meses | ORF* | 5 anos |

*ORF: observar recomendações do fabricante

- Inspeção: é o exame periódico que se realiza no extintor de incêndio sem troca de agente extintor, com a finalidade de determinar se este permanece em condições originais de operação.
- Recarga: é a reposição ou substituição da carga nominal de agente extintor e/ou expelente, obedecendo-se às condições específicas de cada tipo/modelo de extintor. A recarga do extintor deve ser providenciada imediatamente após o uso do equipamento ou quando o ponteiro do manômetro estiver na faixa vermelha ou se o extintor

estiver empedrado ou logo após ele ser submetido a testes hidrostáticos.

- **Vistoria:** é o processo de revisão total do extintor, incluindo-se a decapagem, ensaios hidrostáticos e troca de carga. Quando qualquer extintor sofrer danos térmicos ou mecânicos, deve ser imediatamente vistoriado.

Como utilizar os extintores.

- **Extintor de água pressurizada.**
Retire o pino de segurança. Empurre a mangueira e aperte o gatilho, dirigindo o jato para a base do fogo.
- **Extintor de pó químico seco (PQS).**
Retire o pino de segurança. Empunhe a pistola difusora. Ataque o fogo acionando o gatilho.

Dicas

- Em caso de incêndio não tente salvar objetos ne retornar. Sua vida é mais importante.

INSTALAÇÃO ELÉTRICA

Descrições e usos

É o sistema destinado a distribuir energia elétrica de forma segura e controlada. Seu projeto foi elaborado de acordo com as normas técnicas da ABNT e aprovado pela concessionária de energia (Cemig).

A entrada de energia no edifício acontece de forma subterrânea através da caixa tipo ZC, de responsabilidade da Cemig, localizada no passeio da Rua Beira Alta. A alimentação é feita pela companhia concessionária de energia elétrica utilizando quatro condutores, sendo um neutro (N) e três fases (F). A partir da caixa ZC, a energia segue para a caixa CM-12, localizada no 2º pavimento do bloco de estacionamento. Esse quadro tem a função de proteger toda a instalação elétrica do edifício. A partir da caixa de distribuição geral CM-12 a energia segue para a caixa de medição do condomínio, localizada ao lado da CM-12, que faz a leitura do consumo das áreas comuns. Simultaneamente, a energia segue, através de quatro prumadas (prumadas 1 e 3 - disjuntor trifásico de 200 ampères, e prumadas 2 e 4 - disjuntor trifásico de 170 ampères), para as caixas de derivação CM-07 localizadas no 1º pavimento de cada bloco e em seguida para as caixas de distribuição (CM-17) dos pavimentos e delas para os medidores individuais dos apartamentos (CM-2) que se localizam no *hall* do respectivo pavimento do apartamento. Tal qual o medidor do condomínio, estes fazem a leitura do consumo de cada unidade individualmente.

Dos medidores, a corrente elétrica se dirige aos quadros de distribuição de circuitos (QDC's). No seu apartamento, o QDC localiza-se na cozinha. Na área comum existem três QDCs: um no 1º pavimento do bloco de estacionamento (QDC-C), localizado ao lado do medidor do condomínio,

outro no 1° pavimento do Bloco 01 (QDC-C1), localizado próximo as vagas cobertas e um no 1° pavimento do Bloco 02 (QDC-C2), também localizado próximo as vagas cobertas.

O QDC-C (condomínio) alimenta os QDC's dos blocos de apartamentos, o ponto de força da bomba de incêndio, a plataforma elevatória, iluminação e tomadas do bloco de estacionamento nos três níveis e luminárias de emergência. Os QDC's C1 e C2 alimentam, de seus respectivos blocos, alimenta os circuitos de iluminação interna e externa ao bloco, tomadas e pontos de força para atendimento aos equipamentos instalados, ponto de força dos elevadores, iluminação interna dos elevadores, minuterias da iluminação da escada de emergência, iluminação e pontos de tomada da casa de máquinas/barrilete, iluminação e tomadas dos poços dos elevadores, bomba de recalque, ponto de força do portão elétrico e iluminação de emergência.

Existem também outros quadros de força como o dos elevadores e das bombas de recalque e incêndio.

O QDC é o quadro que contém os disjuntores, dispositivos que protegem os condutores contra a sobrecarga, desligando automaticamente o circuito. Podem também ser usados para ligar e desligar os circuitos manualmente, caso seja necessário algum tipo de manutenção. Um circuito F + N é protegido com um disjuntor unipolar; um circuito F + F é protegido com um disjuntor bipolar, e um circuito F + F + F é protegido com um disjuntor tripolar.

Sua unidade possui uma instalação independente que é constituída por diversos elementos, tais como: tomadas de energia, para ligação de eletrodomésticos normalmente utilizados; tomadas especiais de energia e pontos de força para ligação de máquinas domésticas, como máquina de lavar roupa, micro-ondas e chuveiro elétrico; pontos de iluminação

para ligação de lâmpadas e luminárias; interruptores para acionamento dos pontos de iluminação; quadro elétrico de proteção, para controlar as sobrecargas dos circuitos. Para conhecer melhor e ver a localização das tomadas especiais e quadros, consulte o capítulo Desenhos.

Desde de dezembro de 1997, é obrigatório no Brasil o uso do DR para todas as instalações elétricas nos circuitos que atendam as áreas molhadas. O DR (diferencial residual) é um interruptor automático de segurança que desliga o circuito no qual está instalado caso detecte perda de corrente elétrica de pequena intensidade, que um disjuntor comum não consegue detectar, mas que podem ser fatais se percorrer o corpo humano. No seu apartamento, os circuitos de iluminação e tomada que atendem as áreas molhadas (cozinha, área de serviço, banhos, varandas e terraços) são protegidos pelo DR.

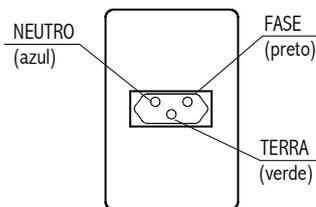
Foi instalado nos QDC's dos apartamentos e do condomínio o supressor de surto de tensão – dispositivo que desvia as sobrecargas, funcionando como uma espécie de pára-raios interno. Todas as fases que entram no QDC passam antes por este equipamento, protegendo todo o quadro de surtos de tensão (variações abruptas na tensão fornecida).

As tomadas dos quartos, salas, banheiros, cozinhas e área de serviço estão aterradas, e são 127V. Principalmente na cozinha e área de serviço, existem pontos específicos para ligação de micro-ondas, ferro elétrico, geladeira, que devem ser impreterivelmente obedecidos devido as cargas elevadas destes eletrodomésticos. Além disso, deve-se considerar os valores de potência utilizados no projeto elétrico, conforme tabela a seguir.

| Elerodomésticos | Potência |
|------------------------|----------|
| Fogão | 100W |
| Exaustor | 100W |
| Filtro | 100W |
| Geladeira | 300W |
| Freezer | 300W |
| Forno elétrico | 2800W |
| Micro-ondas | 1500W |
| Máquina de lavar louça | 1800W |
| Máquina de lavar roupa | 1800W |
| Ferro elétrico | 100W |
| Chuveiro elétrico | 4400W |
| Secador de cabelo | 600W |

Existem, em sua unidade, uma tomada de 220 Volts localizada na cozinha (destinada à máquina de lavar louça) e dois pontos de força de 220 Volts para alimentação dos chuveiros elétricos do banho social e suíte. Na área comum existem pontos de força e tomadas (como, por exemplo, no espaço *fitness*) em 220 Volts devidamente identificadas.

Ilustração da tomada padrão conforme norma NBR 14.136:



Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Todo e qualquer conserto e instalação que envolva o sistema elétrico de sua unidade deverá ser feito por profissional tecnicamente habilitado para a função;
- Quando o imóvel estiver desabitado, recomenda-se desligar a chave geral (disjuntor geral) no quadro de distribuição;
- O quadro de distribuição de circuitos foi projetado e executado dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves/disjuntores alterados por outros de diferentes especificações. Para evitar acidentes, não é recomendável abrir furos perto deste quadro;
- Os cabos alimentadores (cabos que saem dos painéis de medição e vão até os diversos quadros elétricos) não podem ser sangrados para derivação de suprimento de energia;
- Não é recomendável o acréscimo de circuitos elétricos, pois o QDC foi dimensionado para uma quantidade de equipamentos definidos em projeto e possui as fases balanceadas para este fim. Qualquer acréscimo poderá causar danos ao sistema elétrico e o desbalanceamento das fases, prejudicando todo o sistema;
- Não troque os disjuntores por outros de amperagem maior, pois tal atitude pode provocar danos na instalação;
- Para sua segurança, e para que não ocorram desligamentos não desejados do DR, utilize somente equipamentos que possuem resistência blindada;
- Não use equipamentos em mau estado de conservação ou com a fiação fora dos padrões normais de segurança;

- Antes de colocar qualquer eletrodoméstico na tomada, certifique-se no manual do mesmo a voltagem correta;
- Ao adquirir aparelhos elétricos, verifique se o local escolhido para a sua colocação é provido de instalação elétrica adequada para o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes;
- Na instalação de armários próximos às tomadas e interruptores, certifique-se que o marceneiro recortou e instalou os mesmos no próprio corpo do armário, de forma correta e com perfeito isolamento dos fios;
- Na instalação das luminárias, as mesmas devem ser ligadas ao fio terra localizado em cada ponto de luz;
- Utilize proteção individual (ex.: estabilizadores, filtros de linha etc.) para equipamentos mais sensíveis (como computadores, *home-theater*, central de telefone, etc.);
- As instalações de equipamentos, lustres ou similares deverão ser executadas por técnico habilitado, observando-se em especial o aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, isolamentos, tomadas e plugs a serem empregados;
- Evite contato dos componentes dos sistemas elétricos com água;
- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor atingido se desligará automaticamente. Neste caso, basta religá-lo. Caso ele volte a desligar, significa sobrecarga contínua ou que está ocorrendo um curto em algum aparelho ou no próprio circuito. Neste caso, solicite o serviço de um profissional habilitado;
- A manutenção preventiva das instalações elétricas deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados);
- Sempre que for realizar manutenção, limpeza, reaperto nas instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito ou, na dúvida, o disjuntor geral;
- Em caso de incêndio, desligue o disjuntor geral do quadro de distribuição do seu apartamento. Nunca desligue a energia do condomínio porque alguns sistemas de proteção e combate a incêndio dependem dela;
- Evite sobrecarregar os circuitos elétricos para além das cargas previstas;
- Não ligue aparelhos de voltagem diferente das tomadas;
- Nunca ligue aparelhos diretamente nos quadros de energia;
- O manuseio incorreto dos fios eletricamente carregados poderá ocasionar choques fatais;
- Nunca segure dois fios ao mesmo tempo. O contato simultâneo com um fio positivo e um negativo pode ocasionar passagem de corrente e uma possível parada cardíaca. Quando tiver que lidar com instalação elétrica, isole sempre o fio que acabou de mexer antes de desencapar o outro;
- Nunca manuseie equipamentos elétricos quando estiver em contato com a água. Use sempre um calçado com sola de borracha;
- Efetue a limpeza das partes externas das instalações elétricas (espelhos, tampas de quadros, etc.) somente com pano seco.

Dicas

- É fácil calcular o consumo mensal de qualquer equipamento elétrico. No exemplo a seguir, foi usado como referência um modelo de chuveiro com 4.000 W de potência e uso diário de 30 minutos (= 0,5 h). Veja como calcular:

Potência(W) X horas por dia X dias por mês / dividido por 1.000 = consumo mensal / kws

$$- 4.000W \times 0,5 \times 30 / 1.000 = 60 \text{ kws}$$

Desta forma, é possível ter uma noção da média de consumo do equipamento no total da conta de luz;

| Eletrodomésticos | Potência |
|------------------------|-------------|
| Lâmpada incandescente | 100 a 2100W |
| Lâmpada fluorescente | 16 a 65W |
| Lâmpada dicróica | 120W |
| Fogão | 100W |
| Filtro | 100W |
| Geladeira | 300W |
| Freezer | 300W |
| Forno elétrico | 2800W |
| Micro-ondas | 1500W |
| Máquina de lavar roupa | 1800W |
| Ferro elétrico | 100W |
| Televisão | 100W |
| Secador de cabelo | 600W |
| Chuveiro elétrico | 4400W |

- Manter limpas luminárias e lâmpadas ajuda na reflexão correta da luz e evita a falsa sensação de que a iluminação está fraca. Para limpá-los, aguarde até que estejam frios. Retire as luminárias e lave-as com água e sabão neutro. Já na limpeza das lâmpadas, passe apenas um pano úmido e macio;
- Ao substituir as lâmpadas incandescentes pelas fluorescentes é preciso ficar atento. Certifique-se de que você está comprando um produto de qualidade. As lâmpadas fluorescentes, assim como os aparelhos elétricos, possuem o Selo do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica (Procel), concedido aos equipamentos que apresentam os melhores índices de eficiência energética. Outro fator importante é verificar a equivalência em watts das lâmpadas. Substitua corretamente uma pela outra sem perder a qualidade na iluminação. Veja na tabela:

| Equivalência de Lâmpadas | | |
|-------------------------------|------------------------|------------|
| Lâmpadas Incand. (uso resid.) | Lâmpadas Fluorescentes | |
| | Compactas ou tubulares | Circulares |
| 40 Watts | 11 Watts | – |
| 60 Watts | 15 Watts | 15 Watts |
| 100 Watts | 24 ou 25 Watts | 20 Watts |
| 200 Watts | – | 40 Watts |

- Utilize somente lâmpadas 127 ou 220 Volts, compatíveis com a voltagem da rede elétrica de seu edifício e mantenha as luminárias conectadas ao fio terra. Lâmpadas de voltagem menor do que a da rede duram menos e queimam com mais facilidade.

Troque sempre que possível as incandescentes pelas fluorescentes. Para se ter uma idéia, uma lâmpada fluorescente (tubular, compacta ou circular) de 15 a 40 watts ilumina tanto quanto uma incandescente de 60 watts. Elas iluminam melhor, duram mais e gastam menos energia;

- A compra de lâmpadas e aparelhos deve ser orientada em função da voltagem instalada;
- A iluminação indireta feita com lâmpadas fluorescentes tende a manchar a superfície (forro de gesso) da qual estiver muito próxima. Portanto, são necessárias limpezas ou pinturas constantes neste local;
- Luminárias utilizadas em áreas descobertas ou externas onde existe umidade excessiva podem ter seu tempo de vida diminuído, necessitando de manutenções frequentes também com troca de lâmpadas;
- Em áreas comuns, onde as lâmpadas ficam permanentemente acesas, é necessário observar a vida útil que é dada pelo fabricante, pois pode ser necessária uma troca muito frequente devido ao uso constante que consome rapidamente sua durabilidade;
- É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e a instalação. Nunca utilize “tês” ou “benjamins” (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada) ou extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;

- Chuveiros elétricos não devem funcionar com pouca água, pois poderão ocorrer superaquecimentos e sobrecargas na instalação. Estes equipamentos devem, sempre, possuir resistência blindada.

Eventualmente, poderão ocorrer alguns problemas nas instalações elétricas de sua unidade. Alguns deles e os procedimentos para suas resoluções estão relacionados a seguir.

1. Parte da instalação não funciona

- Verifique no quadro de distribuição se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo, ligá-lo.

Se ele voltar a desarmar, deve ser solicitada a assistência de um técnico especializado, pois há possibilidade de várias ocorrências:

- a) Poderá existir algum curto-circuito em eletrodoméstico ligado ao circuito e será necessária a sua identificação e a sua retirada;
- b) O circuito poderá estar sobrecarregado com aparelhos cujas características de potência sejam superiores às previstas no projeto;
- c) Poderá existir algum curto-circuito na instalação e será necessário o reparo deste circuito;
- d) O disjuntor poderá estar com defeito e será necessária a sua substituição por outro equivalente.

- Poderá estar ocorrendo a falta de energia em uma fase no QDC ou no medidor, o que impossibilitará o funcionamento de parte da instalação. Verificar onde ocorre a falta;

- Se localizada antes do medidor ou no mesmo, somente a concessionária de energia elétrica terá condições de resolver o problema, após a sua solicitação, pois poderá estar ocorrendo a “falta de uma fase” no fornecimento de energia.
2. Os disjuntores do QDC estão desarmando com frequência
- Verificar se há aquecimento do QDC e a existência de conexões frouxas, que constituem fonte de calor, afetando a capacidade dos disjuntores. Um simples reaperto de conexões resolverá o problema;
 - Diversos circuitos poderão estar sobrecarregados com aparelhos de potências superiores às previstas no projeto;
 - Verificar se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau funcionamento interno, devendo o mesmo ser substituído;▪ Os chuveiros elétricos quando funcionam com pouca saída de água tendem a aquecer a instalação, provocando sobrecarga. Estes aparelhos devem ter sempre resistência blindada, para evitar fugas de corrente.
3. O disjuntor geral do QDC está desarmando
- Poderá haver falha no isolamento da fiação (curto-circuito), provocando fuga de corrente para terra;
Neste caso, deve ser identificado qual o circuito com a falha. Para isso, todos os disjuntores devem ser desligados e ligados, um a um, até que se descubra qual provoca o desarme do disjuntor geral. Só depois desse procedimento é que se deve reparar a isolação com falha;
 - Poderá existir defeito de isolamento de algum equipamento. Para descobrir qual está com defeito, proceda da maneira descrita anteriormente e repare o isolamento do equipamento;

- Poderá existir um problema em um aparelho ligado ao circuito, ou na própria fiação, ou, ainda, uma sobrecarga no disjuntor geral (a carga total poderá estar excedendo a capacidade do disjuntor).

4. Choques elétricos

- Ao perceber qualquer sensação de choque elétrico, proceda da seguinte forma:
 - a) Desligue a chave de proteção deste circuito;
 - b) Verifique se o isolamento dos fios de alimentação não foi danificado e estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica;
 - c) Caso isso não tenha ocorrido, o problema possivelmente está no isolamento interno do próprio equipamento. Neste caso, repare-o ou substitua-o por outro de mesmas características elétricas.

Atenção

Quando um disjuntor ou fusível atua, desligando algum circuito ou instalação inteira, a causa pode ser uma sobrecarga ou um curto. Desligamentos frequentes são sinal de sobrecarga. Por isso, nunca troque seus disjuntores ou fusíveis por outros de maior corrente (maior amperagem) simplesmente. Como regra, a troca de um disjuntor ou fusível por outro de maior corrente requer, antes, a troca dos fios e cabos elétricos por outros de maior bitola (seção).

Da mesma forma, nunca desative ou remova a chave automática de proteção contra choques elétricos (dispositivo DR), mesmo em caso de desligamentos sem causa aparente. Se os desligamentos forem frequentes e, principalmente, se as tentativas de religar a chave não

tiverem êxito, isso significa, muito provavelmente, que a instalação elétrica apresenta anomalias internas somente identificáveis por profissionais qualificados. A desativação ou remoção da chave significa a eliminação de medida protetora contra choques elétricos e implica riscos de morte para os usuários da instalação.

Evite acidentes

- Não coloque facas, garfos ou qualquer objeto de metal dentro de aparelhos elétricos ligados;
- Não deixe as crianças soltarem pipas perto de redes elétricas;
- Ensine às crianças a não colocar os dedos ou qualquer objeto, principalmente metálico, dentro da tomada. Para maior segurança, instale protetores de plástico que só deverão ser retirados quando a tomada for utilizada;
- Na baixa tensão, você tomará um choque se entrar em contato com a instalação elétrica. Na alta tensão é diferente, uma simples aproximação pode ser fatal. Por isso, deve-se sempre manter distância da rede elétrica;
- Aparelhos elétricos no banheiro são um grande risco. Certifique-se também de que o chuveiro elétrico esteja bem instalado e com fio terra;
- Jamais substitua fusíveis queimados por objetos estranhos à instalação, tais como grampos e fios metálicos, pois deixam a instalação desprotegida contra sobrecargas.

INSTALAÇÃO DE GÁS

Descrições e usos

A instalação de gás é constituída de cental de gás, registros, prumadas, ramais e pontos de alimentação. As tubulações de gás, quando aparentes, são identificadas pela cor amarela.

O Residencial Mirante da Mata possui duas centrais de gás para atendimento dos blocos, estas localizam-se no 1º pavimento, devidamente isoladas e equipadas com extintores de incêndio, por motivo de segurança. Essas centrais são compostas cada, por um tanque de 180 Kg (P180).

Além do tanque, na central está localizado o registro geral, o manômetro e o regulador de 1º estágio. A função do regulador é controlar a pressão de saída do gás. No estacionamento do pilotis existe um regulador de 2º estágio com válvula para fechamento rápido do gás das prumadas.

Essas válvulas e o registro geral de gás deverão ser fechados em caso de manutenção ou incêndio.

O sistema de fornecimento de gás é a granel, feito através de caminhão tanque da empresa de suprimento de gás credenciada pela CNP. A recarga deverá ser solicitada pelo síndico tão logo seja consumido 60% do volume de gás.

O condomínio possui um contrato de comodato de 5 anos com a Supergasbras. Dessa forma, durante esse período, a recarga e manutenção do sistema deverá ser feita exclusivamente com essa empresa.

O consumo de gás será rateado entre os condôminos e cobrado junto com a taxa de condomínio.

Os apartamentos “tipo” possuem ponto de alimentação de gás na cozinha para o fogão. Na saída do ponto de gás há uma válvula individual para controle de gás (abertura/fechamento do ponto). Na área comum, há ponto de gás no salão de festas dos blocos.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Anualmente deve ser feito o teste de estanqueidade do gás por empresa especializada ou profissional habilitado. Após o teste, a empresa que realizou o serviço deverá emitir um laudo para ser arquivado junto com as documentações do condomínio;
- Quando for necessário passar a tubulação de gás por trás do fogão, ou quando a distância do ponto de gás e o fogão for maior que 90cm, utilize tubo de cobre em vez da mangueira de PVC;
- Caso não tenha utilização constante de gás ou mesmo em caso de ausência por um determinado tempo no imóvel, mantenha os registros fechados;
- Em caso de vazamentos, nunca o verifique utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável, nem acione interruptores de luz nas proximidades do local. Use espuma de sabão ou sabonete envolvendo toda a área suspeita, para essa confirmação;

- O abastecimento, modificações ou reparos nas instalações de gás devem ser feitos apenas por profissionais habilitados. Procure sempre o serviço de assistência técnica da companhia distribuidora que lhe fornece gás;
- Não elimine ou reduza as áreas de ventilação (janelas ou portas ventiladas) de ambientes com pontos de alimentação de gás;
- O registro geral, bem como o regulador de pressão, só poderão ser manuseados por profissional autorizado pela empresa contratada para manutenção.

Dicas

- Não coloque panos de prato ou outros objetos que possam pegar fogo na tampa do fogão ou perto dos queimadores;
- Não acenda um queimador quando ele ainda estiver molhado. A chama sairá irregular e poderá apagar-se, causando vazamentos de gás;
- Nunca encha demais as panelas, pois, ao ferver, seu conteúdo poderá derramar, apagando a chama dos queimadores e provocando vazamentos de gás;
- Fornos de acendimento automático somente poderão ser ligados desde que estejam com suas portas abertas;
- Na falta de energia elétrica, certifique-se de que nenhum botão de controle do fogão esteja aberto antes de usar um fósforo para acender a chama.

INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA

Descrições e usos

É o conjunto de tubulações e equipamentos, aparentes ou embutidos nas paredes, destinados ao transporte de água potável, águas servidas, água pluvial e esgoto na edificação, servindo assim para o abastecimento de todas as áreas providas de vasos sanitários, cubas e chuveiros, por exemplo. Seu projeto foi elaborado de acordo com as normas técnicas brasileiras da ABNT. Na cidade de Belo Horizonte, a concessionária responsável pelo abastecimento de água é a Copasa.

O sistema hidráulico do edifício é constituído basicamente pelos seguintes subsistemas e componentes:

- Água fria, constituídas por: ponto de água (ponto que alimenta todas as louças como lavatório, caixa acoplada, máquina de lavar roupa etc.); prumadas de água (tubulações principais que trazem a água do reservatório superior); ramais de distribuição de água (tubulações secundárias alimentadoras dos diversos pontos, nos cômodos apropriados);
- Esgoto e águas servidas (provenientes de lavagem de pisos ou veículos, por exemplo), constituídos por: ponto de esgoto (ponto por onde são liberados os esgotos dos pontos que alimentam as louças, além dos ralos secos e sifonados); prumadas coletoras de esgoto (tubulações principais que conduzem o esgoto até as saídas do edifício). Os vasos sanitários e os ralos sifonados de banheiros são ligados às “colunas de esgoto”. Os tanques, as máquinas de lavar e os ralos de áreas de serviço são ligados às “colunas de sabão”. As pias de cozinhas são ligadas às “colunas de gordura”;
- Água pluvial, que são as águas de chuva e as de lavagem sem sabão (detergentes), normalmente coletadas pelas redes pluviais, constituídos por: prumadas de águas pluviais (tubulações principais que trazem a água coletada nas coberturas em geral, nos terraços, nos ralos das varandas, áreas descobertas do pilotis, para as saídas do edifício) e tubulação de condução à rede pública de água pluvial;
- Ralos: todos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior causando entupimentos;
- Ralos secos: destinam-se apenas ao recolhimento de líquidos do piso e transporte até um ralo sifonado, ou então, diretamente à prumada de queda que não tenha exalação de mau cheiro. Localizam-se basicamente no box (ralo sob o chuveiro);
- Ralos sifonados e sifões: são ralos de interligação de vários pontos, que possuem “fecho hidráulico”, o qual consiste numa pequena cortina de água, que evita o retorno do mau cheiro;
- Registros de pressão: válvulas destinadas à regulação da vazão de água ou fechamento completo da mesma nos pontos de utilização (lavatórios, pias, tanques etc.);
- Registros de gaveta: válvulas de fecho para instalação hidráulica predial, destinadas a interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal. Recomenda-se que o registro de gaveta fique sempre totalmente aberto para se evitar o desgaste do mesmo;
- *Shafts* hidráulicos: vãos verticais que percorrem todos os pavimentos do edifício e por onde passam tubulações (em geral, as prumadas). Foram criados para evitar o chumbamento das

instalações nas paredes e facilitar a manutenção do sistema hidráulico, afastando a necessidade de quebra de paredes e revestimentos para tal.

O sistema de instalação de água fria se origina no ponto de abastecimento da Copasa, passando pelo hidrômetro instalado no muro da guarita que de acesso ao Bloco 02, onde é medido o consumo total do condomínio. Do hidrômetro, a água segue para alimentar os pontos de torneira da área comum do condomínio e o reservatório inferior, localizado na instalação sanitária da guarita, para as torneiras da área comum e para o reservatório inferior, localizado no 1º pavimento do bloco de estacionamento.

Do reservatório inferior, cuja capacidade é de 20.000 litros, a água é encaminhada para o reservatório superior através de duas bombas de recalque de funcionamento automático controlado por sistema eletromecânico, localizadas ao lado da plataforma elevatória.

O funcionamento das bombas de recalque se dá através de um sistema cíclico alternado manualmente, visando o atingimento da vida útil do equipamento. Para tanto, quinzenalmente alterne o funcionamento das bombas, através do quadro de comando localizado no mesmo cômodo.

O reservatório superior do Bloco 02 comporta 56.000 litros (incluindo a reserva de 16.000 litros para incêndio) já a capacidade do Bloco 01 é de 54.000 litros, dividido em duas caixas de concreto cada.

A partir do reservatório superior a água passa pelos registros gerais, localizados no ático, cuja função é interromper o fluxo de água para dar manutenção ou limpeza na rede hidráulica. Desses registros, a água segue por gravidade pelas prumadas do edifício para distribuir aos diversos pontos de alimentação.

Toda a água fria que alimenta a área comum (exceto as torneiras de jardim) passa previamente pela estação redutora de pressão (ERP), localizada no 2º pavimento. Como o próprio nome diz, a função deste equipamento é reduzir a pressão da água (pressão elevada pode danificar tubulações, registros e demais componentes hidráulicos).

Cada apartamento possui uma espera para água fria para instalação, às expensas do condomínio, de hidrômetro localizado no hall do elevador do respectivo pavimento, para apuração remota do volume consumido em cada unidade.

Toda a água que abastece seu apartamento passa previamente pela espera e, futuramente caso seja instalado, pelo hidrômetro referente a sua unidade.

Com a medição individualizada, cada unidade torna-se responsável pelo pagamento das contas recebidas. Na falta de pagamento das contas, o corte do abastecimento de água será feito pela Copasa no padrão de água da unidade em débito.

A leitura dos hidrômetros principal e individuais, dotados de sensores de saída pulsada, é feita pela Copasa de forma remota na Central de Coleta e Armazenamento de Dados instalada no mesmo nível da rua. A Copasa emite uma conta para cada unidade do condomínio. Não é emitida conta referente ao volume de água gasto nas áreas comuns. A apuração desse volume é obtida pela diferença entre a leitura do hidrômetro principal e o somatório das leituras dos hidrômetros individuais e deverá ser rateada entre as unidades.

Caso seja necessário, o condomínio poderá solicitar um demonstrativo do volume consumido nas suas áreas comuns e nas unidades existentes.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- As caixas acopladas foram reguladas na entrega da sua unidade. Se você perceber um vazamento constante de água dentro da bacia sem que a mesma tenha sido acionada, promova uma revisão na sua regulagem. Caso contrário o desperdício de água será considerável;
- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimento, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental etc.;
- Nunca jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios, jogue-os diretamente no lixo;
- Os ambientes que possuírem ralos sifonados e sifões e que não tiverem uso frequente, poderão ocasionar mal cheiro. Isso se deve pela evaporação da água do fecho hídrico em vasos, ralos sifonados e sifões, ocasionados pela falta de presença de água. Para evitar esse problema, as torneiras deverão ser abertas regularmente e a descarga deverá ser acionada;
- Caso os tubos flexíveis (rabichos que conectam as instalações hidráulicas às louças) forem danificados causando vazamentos, substitua-os pelas mesmas referências do original ou de mesma qualidade, tomando o cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca;
- Não deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba de aço inox das pias de cozinha;
- Não aperte em demasia as torneiras e registros de sua unidade, pois pode causar danos às buchas de vedação interna;
- Nunca golpeie os ralos com objetos pontudos que possam causar fissuras e furos, causando vazamentos;
- Não esqueça a mangueira de jardim ligada com a ponta submersa. Uma variação de pressão da rua poderá succionar a água empoçada, levando-a ao cavalete e ao reservatório;
- É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar o retorno da espuma da máquina de lavar ou tanque;
- Caso faça alguma manutenção na ducha higiênica ou caso ela não seja usada por muito tempo, mantenha seu registro próprio fechado enquanto não é utilizada;
- Ao instalar filtros, torneiras, etc., não os atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação, provocando vazamentos;
- Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada no imóvel, mantenha registros e torneiras fechados;
- Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada no imóvel, mantenha registros e torneiras fechados;
- Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças, tanques e pias, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos etc.);
- Verifique a cada três anos as gaxetas, anéis o'ring e a estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamentos;
- Limpe e verifique a regulagem do mecanismo de descarga periodicamente;
- Verifique a cada mês, ou semanalmente em épocas de chuvas intensas, os ralos e grelhas das águas pluviais e as calhas;

- Verifique anualmente as tubulações de captação de água do jardim para detectar a presença de raízes que possam destruir ou entupir as tubulações;
- Substitua periodicamente os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a boa vedação e evitar vazamentos;
- As tubulações que não são constantemente usadas (ladrão) devem ser acionadas a cada seis meses, de forma a evitar entupimentos, devido às incrustações, sujeiras, etc.;
- O sistema de aviso e/ou ladrão não deve ter as suas tubulações obstruídas;
- A cada seis meses ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável pela Copasa, solicite a limpeza dos reservatórios através de empresa especializada;
- Caixas de inspeção de esgoto, caixas de gordura e caixas de passagem de águas pluviais devem ser inspecionadas semestralmente, verificando se o estado de seu revestimento e as condições do fundo. As más condições destas caixas poderão causar infiltrações no solo, contaminando-o;
- As caixas de esgoto, de gordura e águas pluviais devem ser limpas a cada 90 dias ou quando for detectada alguma obstrução, e deve ser feita a eventual manutenção do revestimento impermeável;
- Na caixa de gordura, os materiais gordurosos se solidificam. Este material sólido deve ser retirado mensalmente, bem embalado e jogado no lixo;
- As caixas de gordura devem ser hermeticamente vedadas, porém suas tampas devem ser de fácil remoção, para permitir as limpezas periódicas;
- Verifique, periodicamente, o funcionamento das bombas de recalque alternando-as manualmente para que ambas se mantenham em perfeito funcionamento;
- Em caso de enguiço constatado em uma das bombas de recalque, o reparo deve ser imediatamente providenciado junto à empresa de manutenção;
- Sempre devem ser verificadas as aberturas nos registros, que permitem a passagem de água na bomba de recalque que entrará em operação. O registro fechado causará a queima do motor;
- A cada 6 meses, efetue manutenção preventiva nas bombas de recalque.

Dicas

- No caso de algum vazamento em tubulação de água, a primeira providência a ser tomada é o fechamento do registro geral do sanitário ou da dependência em que está ocorrendo o vazamento. Feito isso, chame a empresa responsável pela manutenção;
- No caso de algum vazamento no teto, solicite ao proprietário da unidade acima que evite usar a dependência em que está ocorrendo o vazamento e, em seguida, contate a empresa responsável pela manutenção;
- Quando se ausentar por um determinado período, certifique-se de que o registro geral está fechado, pois um pequeno vazamento poderá acarretar sérios danos à sua unidade.

INSTALAÇÃO DE INTERFONIA

Descrições e usos

No condomínio, foi instalado um sistema de comunicação interna por meio de interfones, cuja central encontra-se na guarita. O sistema é composto de aparelhos nos apartamentos e na área comum, painel externo e central de interfonia.

Este sistema permite contato entre apartamentos, guarita e pavimentos de uso comum que possuem o aparelho de interfone. O painel externo é composto por um terminal inteligente. Para interfonar no apartamento desejado, a pessoa deverá digitar o número apartamento que deseja comunicar. Também permite o acionamento da abertura dos portões de entrada de pedestres (“porteiro eletrônico”).

Cada unidade possui um aparelho na sala. Os apartamentos de cobertura possuem ponto adicional na sala íntima do 2º pavimento. Na área comum existem interfones no salão de festas e no espaço *fitness*. A mesa de interfonia localiza-se na guarita.

A integridade dos aparelhos de interfone no interior das unidades é da responsabilidade dos seus usuários. O condomínio se responsabilizará pela integridade do sistema de interfonia (painel externo, central, cabeamento, caixas de passagem e aparelhos na área comum) e qualidade do fornecimento de sinal até a caixa de entrada em cada unidade.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Não utilize solventes ou detergentes na higienização dos aparelhos de interfone;
- Na limpeza do aparelho de interfone, tome cuidado para não jogar água sobre o mesmo;
- Ao desligar o interfone, verifique se o mesmo encontra-se bem encaixado em sua base.

A tabela a seguir mostra como utilizar o sistema de interfonia.

| Função | Discar |
|------------------------------|-------------------|
| Ligar para o porteiro | 94 |
| Ligar para outro apartamento | Nº do apartamento |
| Abrir portões automáticos | ** ou *1 ou *2 |

INSTALAÇÃO DE TELEFONIA

Descrições e usos

As instalações telefônicas foram executadas conforme normas internacionais e o projeto foi aprovado pela concessionária. As tomadas telefônicas são do tipo padrão Telebrás com RJ-11.



Nos apartamentos é possível a ligação de duas linhas de telefone. Foram previstos pontos de telefone na sala, quartos e suíte dos apartamentos “tipo”, além destes pontos os apartamentos de cobertura contam com ponto de telefone no estar íntimo. Na área comum há ponto de telefone na guarita.

A entrada da telefonia no edifício é feita pela caixa R2, localizada no passeio da Rua Beira Alta, conforme mostrado o capítulos Desenhos. Dessa caixa, o cabeamento entra para o condomínio, de forma subterrânea, passando pelo D.G. (Distribuidor Geral) de telefonia localizado no 1º pavimento do bloco de estacionamento, onde segue para os pavimentos através da prumada no *shaft* de instalações de telecomunicações (telefone/interfone/antena). Desta caixa derivam-se os pontos para os apartamentos. A entrada do cabeamento no apartamento acontece pela caixa de passagem de telefonia, no *hall* do pavimento. Por essa caixa são distribuídos os pontos do apartamento.

A entrada de telefonia no edifício possui proteção contra surtos de tensão e/ou corrente.

Todo o cabeamento, a fiação e as respectivas tomadas para a ligação já estão devidamente instalados. É necessário, somente, solicitar à concessionária a linha e a instalação do aparelho.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Após a ligação da linha telefônica, verifique se todas as tomadas de telefone estão funcionando. Caso alguma não funcione, durante o prazo de garantia, entre em contato com a construtora;
- Não molhe as caixas de passagem e do DG de telefonia, durante a limpeza;
- Para conexão, utilize somente fios e ferramentas adequadas. Não corte nem faça emendas nos cabos. Eles perderão sua característica de transmissão de sinais;
- Promova inspeção preventiva anualmente nas instalações telefônicas, por técnico habilitado ou empresa especializada, a fim de se garantir o seu perfeito funcionamento.

Dicas

- Defeitos detectados da caixa de entrada das linhas telefônicas na edificação para o exterior desta são de responsabilidade da concessionária;
- Defeitos detectados no trecho compreendido entre a caixa de entrada das linhas telefônicas e as caixas de distribuição dos pares pelos diversos pavimentos são de responsabilidade do Condomínio;
- Defeitos detectados no interior da unidade e, fora desta, em eletrodutos que conduzam somente fiação do uso exclusivo da unidade, são de responsabilidade de seu usuário;
- Em caso de defeito, deve haver, inicialmente, consulta à concessionária.

LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS

Descrições e usos

Sua unidade possui louças e metais sanitários de qualidade e em conformidade com as normas técnicas. Para ver a especificação das mesmas, consulte a *Tabela dos Materiais de Acabamento*, no capítulo Tabelas.

As válvulas de descarga do imóvel possuem duplo comando e permite uma economia de até 30% de água.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Limpe as louças sanitárias apenas com pano úmido, sabão neutro e desinfetante;
- Cromados e metais sanitários devem ser limpos com água e sabão neutro. Qualquer outro produto químico pode acarretar a remoção da película protetora, ocasionando a sua oxidação;
- Faça uma limpeza periódica dos aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;
- Não utilize na limpeza abrasivos, solventes, esponja de aço ou similares;
- Durante o manuseio de torneiras e registros não se deve forçá-los, pois isso pode danificar as suas vedações internas e provocar vazamentos;
- Não utilize torneiras ou registros como apoio ou cabide;
- Não permita sobrecarga de louças sobre a bancada;
- Não devem ser retirados elementos de apoio (mão-francesa, coluna do tanque etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;
- Verifique o diafragma da torre de entrada e a comporta do mecanismo da caixa acoplada a cada três anos;
- A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar danos como ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados, não mexa nas peças e acione a assistência técnica do fabricante;
- Evite batidas nos tubos flexíveis que alimentam os lavatórios e as caixas acopladas aos vasos sanitários, pois são peças sensíveis, e as batidas podem ocasionar vazamentos;
- Não utilize qualquer aparelho sanitário como apoio, pois ele pode quebrar e causar ferimentos graves;
- Todos os vasos sanitários possuem caixa acoplada com regulação de fluxo de água. Caso seja necessário realizar algum reparo nesse sentido, chame a assistência técnica do fabricante;
- Para evitar entupimentos, não jogue nos vasos sanitários ou ralos absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, cotonetes, preservativos, grampos ou outros objetos;
- Em caso de substituição ou instalação de torneiras, lavatórios, bacias e chuveiros, o registro que abastece o ponto respectivo deve ser fechado. Não o abra até a recolocação da peça, como forma de evitar vazamentos;

- Em caso de necessidade, troque os acabamentos dos registros pelo mesmo modelo ou por outro do mesmo fabricante, evitando assim a troca da base;
- No caso de troca de sifão, este deverá ser da mesma referência, marca ou da mesma qualidade do original instalado;
- Para prevenir o entupimento ou desentupir pias e lavatórios, use apenas o desentupidor de borracha, não utilizando materiais à base de soda cáustica, arames ou ferramentas não apropriadas. Caso não consiga resultado, contate um profissional habilitado ou empresa especializada.

Dicas

A seguir são mostrados alguns procedimentos práticos de manutenção. Caso as providências não sejam suficientes, procure um profissional capacitado ou firma especializada.

Para desentupir a pia

- Encha-a de água e, utilizando luvas de borracha, coloque o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima. Observe se ele está totalmente submerso.
- Quando a água começar a descer, continue movimentando o desentupidor, deixando a torneira aberta.
- Se a água não descer, tente com a mão ou com o auxílio de uma chave inglesa, desatarraxar o copo do sifão, tomando o cuidado de colocar um balde embaixo, para a água cair. No copo do sifão, ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento. Nos casos de sifão americano (corrugado), como o

do tanque da área de serviço, os resíduos ficam depositados no local mais baixo de sua curvatura.

- Tente desobstruir o ralo da pia de baixo para cima. Algumas vezes, os resíduos se localizam nesse trecho do encanamento.
- Coloque o copo retirado do sifão. Nunca jogue produtos a base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto.
- Depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr água em abundância, para limpar bem.

Para consertar a torneira que está vazando

- Retire a tampa/ botão (quando houver) da cruzeta com a mão.
- Utilizando uma chave de fenda, desrosqueie o parafuso que prende a cruzeta.
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação.
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo.

Para regular a descarga da caixa acoplada da bacia sanitária

- Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada.
- Com ajuda de um alicate, rosqueie a bóia, deixando-a mais firme para que, quando a caixa estiver cheia, não permita que a água transborde pelo ladrão.

- Caso a caixa acoplada continue desregulada, será necessário a troca da bóia. Para tanto, deve-se desrosquear a bóia e levar em um depósito de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova. Com a nova bóia em mãos, encaixe-a e rosqueie-a exatamente no local de onde a antiga foi retirada.

Para desentupir o chuveiro:

- Desligue o disjuntor correspondente no QDC (caso o chuveiro seja elétrico);
- Desrosqueie a capa protetora do crivo;
- Retire a proteção metálica (quando houver);
- Retire o plástico ou borracha preta;
- Com o auxílio de uma escova de dentes, limpe o crivo desobstruindo os orifícios que podem ter acumulado detritos.

PAISAGISMO

Descrições e usos

O condomínio possui área ajardinada com paisagismo que, além de embelezá-lo, auxilia na permeabilidade do solo.

Sua composição buscou adequar a vegetação ao projeto arquitetônico, às condições do local e de sua utilização.

Havendo a necessidade, ou o desejo, de modificações, devem ser escolhidas plantas que também se adequem àquelas condições e que não possuam raízes agressivas ou profundas que poderão danificar partes da estrutura, das instalações e do sistema de impermeabilização.

Os ralos e o sistema de drenagem foram calculados para atender as captações das áreas em que estão situados. Para que não haja sobrecargas, transbordamentos e acúmulo de água, devem ser mantidos limpos, desobstruídos e em perfeito estado de funcionamento.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- O projeto de paisagismo é estudado quanto ao porte, volume, textura e cores de cada espécie vegetal a ser usada. Portanto, nenhuma troca de vegetação deverá ser feita sem consulta ao projetista;
- Elimine ervas daninhas e pragas e substitua espécies mortas ou doentes;
- Não plante espécies vegetais cujas raízes possam danificar a camada drenante e a impermeabilização e se infiltrar nas tubulações;
- Verifique anualmente as tubulações de captação de água do jardim para detectar a presença de raízes que possam destruir ou entupir as tubulações;
- Nos serviços de manutenção de jardins tome cuidado na utilização de ferramentas pontiagudas ou perfurantes, para não causar danos ao sistema de impermeabilização;
- A grama deve ser cortada aproximadamente 8 vezes ao ano, ou sempre que a altura atingir 5cm;
- Não se troca o solo de um jardim, seja ele sobre laje ou não, e sim se incorpora matéria orgânica no mínimo duas vezes ao ano e aduba-se regularmente, sendo que para cada tipo de vegetação há uma época e um tipo de adubo apropriado;

- Tome precauções na utilização e no manuseio de herbicidas, fungicidas, fertilizantes e demais produtos semelhantes, para que não haja contaminação do solo, do ar ou da água, que possam trazer prejuízos à saúde das pessoas e ao meio ambiente;
- Evite transitar sobre os jardins;
- É recomendável a contratação de empresa ou profissional especializado para a manutenção e a conservação de jardins, canteiros;

PINTURA

Descrições e usos

As pinturas servem como acabamento final das vedações e podem ser aplicadas diretamente sobre o reboco, massa corrida, texturas, concreto, fibro-cimento, gesso e superfícies internas de massa corrida. Servindo como proteção, proporcionando uniformidade às superfícies, além de conforto e beleza.

Na sua unidade e no edifício foram utilizadas tintas látex. Para maiores detalhes sobre a cor e o tipo de pintura, consulte a *Tabelas dos Materiais de Acabamento*, no capítulo Tabelas.

A tinta látex é um produto de altíssima qualidade, com ótima cobertura e rendimento. Fácil de aplicar, é indicada para alvenaria interna e externa, tendo sempre um acabamento fosco ou aveludado.

As paredes e esquadrias externas de seu apartamento não poderão ser decoradas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para limpar pequenas manchas, utilize pano branco umedecido em pequena quantidade de sabão neutro, esfregando o mínimo possível;
- Para remoção da poeira ou sujeiras de paredes e tetos com aplicação de tinta PVA, utilize somente espanador e flanela seca. Deve-se tomar o cuidado de não exercer pressão demais na superfície. Não utilize água (ou pano úmido);
- Com o tempo, devido à exposição à luz e à poluição, a pintura pode vir a escurecer um pouco. Havendo necessidade de retoques, toda a parede ou todo o cômodo deverão ser repintados para que não apareçam diferenças de tonalidade;
- As áreas internas e externas devem ser pintadas a cada três anos ou antes, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações;
- Nunca utilize álcool, detergentes ou produtos químicos de limpeza (principalmente ácidos) e jamais utilize esponjas ásperas, buchas de palhas de aço, lixas ou máquinas com jato de pressão para a limpeza das superfícies pintadas;
- Evite o acúmulo de água e também o contato de produtos químicos de limpeza, principalmente produtos ácidos;
- Evite atrito nas superfícies pintadas, pois a abrasão pode remover a tinta, deixando manchas;
- Evite pancadas que marquem ou trinquem a superfície;
- Evite que objetos como móveis e eletrodomésticos em geral fiquem encostados nas superfícies pintadas;

- Evite a incidência de raios solares diretamente sobre as superfícies, colocando, nas aberturas de janelas (principalmente), sempre que possível, anteparos como cortinas, venezianas, etc., com a finalidade de garantir a coloração.

Dicas

A seguir são dadas algumas dicas de efeitos que mudam a aparência do ambiente somente utilizando as cores.

- Para encurtar o ambiente, aplique tons escuros nas paredes menores. Essa técnica é recomendada para espaços muito compridos/retangulares;
- Para alongar o ambiente, aplique cores mais escuras em duas paredes opostas. Essa técnica é ideal para espaços quadrados;
- Para disfarçar objetos, pinte a parede com cores próximas a ele;
- Para valorizar objetos, pinte a parede com cores contrastantes a ele;
- Para rebaixar o teto, aplique cores mais claras nas paredes e uma cor mais escura no teto;
- Para elevar o teto, aplique cores mais escuras nas paredes e uma mais clara no teto;
- Para alargar o corredor, pinte as paredes menores e o teto com tons mais escuros. As outras paredes devem ser pintadas com cores mais leves;
- Para alongar a parede, aplique duas cores numa mesma parede, com a divisa à meia altura. Pinte com cores mais escuras a parte inferior e utilize tons leves na parte superior;

- Para encurtar a parede, aplique duas cores numa mesma parede, com divisa à meia altura. Pinte com cores mais claras a parte inferior e utilize tons escuros na parte superior;
- Sempre que for aplicada tinta à parede, a limpeza dela deverá levar em conta a cura do produto utilizado. Esse processo costuma durar cerca de 25 dias contados da pintura.

PISO ELEVADO

Descrições e usos

O piso elevado não tem contato direto com a laje, possibilitando a existência de um vazio entre as placas que o compõem e a laje de concreto. A utilização desse sistema de piso preserva a camada impermeabilizante da laje, facilita a manutenção do piso e permite a passagem de tubulação entre a laje e as placas do piso.

A água que eventualmente cair no piso elevado (de chuva ou da piscina) escoar pelas frestas existentes entre as placas do piso (que são assentadas sem rejuntamento), atinge a laje e segue para o sistema coletor de água pluvial.

Foi utilizado piso elevado no terraço dos apartamentos de cobertura e na área privativa dos apartamentos do 2º pavimento.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Para a limpeza de rotina, utilize vassoura de piaçava e, quando necessário, lave-o com sabão cuidando para que o enxágue seja completo e para que o piso seja seco logo em seguida;
- Desobstrua periodicamente as frestas existentes entre as placas, para possibilitar o escoamento da água;

- Não lave o piso utilizando máquinas de alta pressão. Utilize enceradeira industrial com escova apropriada para a superfície a ser limpa;
- Em caso de danos ou quebras, providencie a recuperação imediata do piso;
- Evite que objetos pontiagudos atinjam o piso;
- Utilize adequadamente o piso e evite sobrecargas, conforme especificado em projeto.

PISO INTERTRAVADO

Descrições e usos

O piso intertravado é um tipo de pavimentação composta por blocos, geralmente em concreto, que permitem a infiltração de uma pequena parte da água através de suas juntas, ajudando na permeabilidade do terreno.

No condomínio utilizou-se piso intertravado em bloco-grama na área externa do 1º pavimento / pilotis (circulação de veículos e algumas vagas descobertas próximas ao Bloco 01).

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Remova a vegetação das juntas, evitando-se, assim, que as plantas se enraizem e removam as peças do lugar;
- Anualmente proceda à limpeza do pavimento, com escova de cerdas duras e detergente biodegradável;
- Caso a limpeza seja feita utilizando mangueira com pressão comum ou de alta pressão, aplique o jato sobre a superfície em um ângulo

máximo de 30° e na direção diagonal às juntas principais, sem alinhá-lo com elas;

- Qualquer produto de limpeza aplicado deve ser enxaguado generosamente e conduzido por um sistema adequado de drenagem. Depois de limpa, inspecione para verificar se as juntas estão uniformes e preenchidas com a selagem necessária de areia. Se isso estiver faltando, varra e recoloque a areia nos lugares em que ela estiver faltando;
- Para remover a sujeira e detritos, varra e esfregue o piso com escovas de cerdas duras de plástico;
- Se a cor dos blocos se perdeu por baixo da sujeira, esfregue-os com sabão e água quente, seja com escovas manuais ou máquina de limpeza industrial;
- Para manchas de difícil remoção contrate firma especializada.

PLATAFORMA ELEVATÓRIA

Para transposição do 1º pavimento /pilotis com os demais níveis do bloco de estacionamento (2º e 3º pavimento) foi instalada uma plataforma elevatória para pessoas com mobilidade reduzida, em conformidade com a norma técnica 15.655-1:2009 da ABNT. Essa plataforma é da marca Thyssenkrupp, modelo Easy Vertical. Possui capacidade para 225 kg ou 3 pessoas e velocidade de 6m/min. O equipamento conta com sistema de resgate automático em caso de falta de energia.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Antes de entrar na plataforma verifique se a mesma encontra-se parada no andar e nivelada com o piso;

- Para a utilização da plataforma a porta deve estar fechada;
- Jamais ultrapasse o limite de carga do equipamento;
- A plataforma destina-se ao transporte vertical exclusivo de pessoas, não podendo ser usada para o transporte de cargas;
- É terminantemente proibida a entrada e permanência de equipamentos motorizados ligados;
- É terminantemente proibida a entrada e permanência de equipamentos motorizados ligados;
- Efetue a limpeza sem utilizar materiais abrasivos como palha de aço, saponáceo etc.;
- Utilize flanela macia ou estopa umedecida com produto não-abrasivo, adequado para o tipo de acabamento do equipamento;
- Não utilize água para não comprometer os componentes elétricos da plataforma;
- Para maior durabilidade, o equipamento deve ser utilizado de forma correta, conforme indicado no manual que o acompanha;
- Não estão cobertos pela garantia do equipamento defeitos oriundos de desgaste normal, negligência, uso inapropriado ou deficiência de energia elétrica;
- Faça contrato de manutenção com empresa especializada.

Instruções para uso da plataforma

- Para chamar a cabina ao pavimento, aperte o botão da botoeira correspondente ao pavimento, até o nivelamento da mesma junto ao portão;

- A porta só abre com a presença da cabina no mesmo pavimento;
- Feche a porta da cabina e em seguida pressione o botão do andar desejado;

REJUNTE

Descrições e usos

Rejunte é o material utilizado para dar acabamento às juntas de revestimentos cerâmicos e de pedras naturais (mármore, granito, etc.). O objetivo da aplicação de rejunte é proporcionar a estanqueidade (dificultando a penetração de água), a absorção de pequenas deformações e o acabamento final dos revestimentos utilizados em paredes e pisos, sejam eles internos ou externos. Para cada tipo de revestimento, existe um rejunte adequado a ser utilizado. Fatores como cor do revestimento e local de aplicação (interno, externo, condições ambientais, etc.) influenciam na escolha do rejunte.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Em ambientes com revestimento rejuntado, evite o uso de produtos ácidos e corrosivos (soda cáustica, ácido muriático etc.), detergentes agressivos e produtos concentrados de amoníaco e de vassouras de cerdas duras. Esses produtos poderão danificar o rejuntamento;
- Em áreas muito úmidas, como banheiros, deixe sempre o ambiente ventilado para evitar fungo ou bolor nos rejuntas;
- Para limpeza dos pisos e paredes com revestimentos rejuntados, faça uso de pano ou esponja macia umedecida em solução de sabão neutro. Não utilize objetos cortantes, perfurantes ou

pontiagudos para auxiliar a limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso. Evite também máquinas de alta pressão, palhas ou esponjas de aço;

- Inspeccione e complete as eventuais falhas e desgastes do rejuntamento convencional (em cerâmicas, azulejos e pedras) a cada ano. No caso de rejuntamento com mastique, a inspeção deverá ocorrer a cada 2 anos. Isto é importante para evitar o surgimento de manchas de carbonatação (surgimento de manchas esbranquiçadas nas juntas). A vistoria deve ser feita por profissional especializado;
- Anualmente deve ser feita a revisão do rejuntamento, principalmente na área do box do chuveiro. Para refazer o rejuntamento, utilize materiais apropriados e mão-de-obra especializada;
- Em caso de haver necessidade de retocar o rejuntamento, contrate profissional especializado e utilize material adequado.

REVESTIMENTO EM ARGAMASSA OU GESSO

Descrições e usos

Os revestimentos em argamassa ou gesso possibilitam a regularização das superfícies de paredes e teto. Podem receber diversos tipos de acabamentos finais ou podem servir como base para outros tipos de revestimento.

Além de uniformizar o acabamento das paredes e teto, os revestimentos em argamassa e gesso auxiliam na proteção desses elementos contra a ação direta de agentes agressivos.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Utilize buchas e parafusos adequados para a superfície quando da fixação de objetos nas paredes e tetos. Evite o uso de pregos para não danificar o acabamento;
- Não lave as paredes e tetos com água e produtos abrasivos;
- Evite bater as portas. Isso pode provocar rachaduras nas paredes;
- Ao instalar móveis ou painéis em paredes externas que possam gerar espaços confinados entre estas e aqueles, possibilite a ventilação do espaço gerado para evitar o surgimento de mofo ou bolores;
- Repinte as paredes e tetos das áreas secas a cada três anos ou sempre que necessário.

SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA

Descrições e usos

É um sistema que destina-se a proteger a estrutura do edifício contra efeitos das descargas atmosféricas que ocorrem em dias de tempestade. O sistema é constituído por terminal aéreo (captador - para-raio tipo Franklin), instalados na parte mais alta da edificação (acima do reservatório superior), cordoalha de cobre NU (cabo de descida) para escoamento do raio a partir da captação, caixas de equalização (localizadas no 8º pavimento), barras chatas de alumínio no



guarda-corpo da cobertura, barras estruturais condutoras de aço galvanizado “re-bar” e malha de terra constituída de hastes de cobre enterradas no solo.

Os raios provenientes de descargas atmosféricas, captados pelo terminal aéreo, são conduzidos pela gaiola de Faraday, até serem dissipados no terreno natural.

Toda a estrutura da edificação, as tubulações de incêndio, de gás, de recalque, o sistema de telefonia e a energia elétrica, os trilhos dos elevadores etc. são interligados à caixa de equalização de potencial.

Não é função do SPDA a proteção de equipamentos eletrônicos, para tal, caso seja de seu interesse é necessária a aquisição de supressores de surto individuais (protetores de linha).

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Nenhum outro sistema (como, por exemplo, o de antenas) ou construção (volume) poderá ser instalado sem a devida conexão com o SPDA;
- Caso o seja feita alguma modificação ou acréscimo, a nova estrutura deverá ser interligada ao sistema de SPDA;
- Quaisquer elementos condutores expostos, isto é, que do ponto de vista físico possam ser atingidos pelos raios, devem ser interligados à malha de captação;
- Nunca se aproxime dos elementos que compõem o sistema e das áreas onde estão instalados em momentos que antecedem chuvas ou nos períodos em que elas estiverem ocorrendo;
- O sistema de proteção não tem a finalidade de proteger aparelhos elétricos e eletrônicos. Para isso, recomenda-se o uso de dispositivos

de proteção contra surtos, dimensionados para cada equipamento, além de protetores adequados para as redes de telecomunicações;

- Quando detectados quaisquer avarias ou problemas, o sistema deverá ser imediatamente reparado ou substituído;
- Anualmente deverá ser verificado, a título de manutenção obrigatória, o grau de aterramento do sistema, através de teste específico realizado por empresas especializadas;
- Periodicamente deverão ser efetuados testes de continuidade elétrica das estruturas. Nos testes, o resultado das resistências medidas deverão ser inferiores a 1Ω . As medições deverão ser efetuadas entre o topo e a base dos pilares de descida e também entre suas armaduras, para que se possa averiguar a continuidade através de vigas e lajes (conforme o anexo “E” da NBR 5419);
- O sistema deverá sofrer inspeção a cada ano, ou quando for atingido por descarga atmosféricas, por empresa especializada, verificando a integridade do mesmo, seus componentes (conexões e fixações deverão estar firmes e livres de corrosão) e as características necessárias ao bom desempenho (resistência de aterramento, compatíveis com as condições do subsistema de aterramento e com a resistividade do solo).

TELHADOS E CALHAS PLUVIAIS

Descrições e usos

Parte da cobertura do edifício é protegida por telhado com telhas em fibrocimento e seu engradamento em peças de madeira. As áreas cobertas pelos telhados não são impermeabilizadas. Assim sendo, estas áreas não poderão ficar sujeitas à entrada de águas. Para tal, as telhas foram montadas com inclinações, transpasses e ferragens recomendadas pelo fabricante.

As calhas, os ralos e as tubulações de escoamento foram dimensionadas para dar vazão às chuvas de intensidades habitualmente registradas nesta cidade.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Limpe mensalmente os telhados e calhas, retirando folhas, objetos, sujeira ou outros materiais que possam impedir o escoamento da água pluvial;
- É de suma importância que a integridade das telhas e de suas ferragens seja verificada após a ocorrência de grandes períodos de intempéries e que as calhas e os ralos sejam mantidos limpos e desobstruídos;
- Anualmente, deve-se promover uma revisão nos telhados e descidas de águas pluviais;
- Faça testes de escoamento com o uso de baldes de água regularmente;
- O acesso de prestadores de serviços de manutenção aos telhados deve ser controlado, preferencialmente, um funcionário do condomínio deverá supervisionar os serviços.

TRITURADOR DE ALIMENTOS (PREVISÃO)

Descrições e usos

Seu apartamento conta com infraestrutura (ponto elétrico) para instalação de triturador de alimentos. Este equipamento destina-se exclusivamente à trituração e lançamento na rede de esgoto de resíduos alimentícios.

Cuidados de uso e manutenção preventiva

Após a instalação deste equipamento, alguns cuidados deverão ser tomados.

- Antes de usar pela primeira vez, consulte o manual do fabricante.
- Não deixe cair dentro do equipamento objetos metálicos, plásticos, barbantes, estopas, tecidos, vidros, madeira, etc. O triturador destina-se exclusivamente à trituração de alimentos.
- Coloque o material a ser triturado em partes, deixando sempre a água correr para não sobrecarregar o aparelho (nunca ligue o aparelho a seco).
- Para a limpeza final após o uso, deixe a água correr com o aparelho ligado por cerca de 30 segundos, adicionando cubos de gelo.
- Por medida de segurança, nunca coloque os dedos ou as mãos dentro da válvula (peça onde se localizam as lâminas). Empurre os alimentos com espátula de borracha.
- Em caso de sobrecarga ou introdução de objetos não permitidos, o triturador trava e para de funcionar. Caso isso ocorra, desligue-o. Utilize a chave de destravamento que acompanha o equipamento, girando-a em ambas as direções. Retire a chave e logo em seguida o objeto causador do travamento. Caso o triturador não volte a funcionar, consulte a assistência técnica do equipamento.

- Coloque o material a ser triturado em partes, deixando sempre a água correr para não sobrecarregar o aparelho (nunca ligue o aparelho a seco).
- Para a limpeza final após o uso, deixe a água correr com o aparelho ligado por cerca de 30 segundos, adicionando cubos de gelo.
- Por medida de segurança, nunca coloque os dedos ou as mãos dentro da válvula (peça onde se localizam as lâminas). Empurre os alimentos com espátula de borracha.
- Em caso de sobrecarga ou introdução de objetos não permitidos, o triturador trava e para de funcionar. Caso isso ocorra, desligue-o. Utilize a chave de destravamento que acompanha o equipamento, girando-a em ambas as direções. Retire a chave e logo em seguida o objeto causador do travamento. Caso o triturador não volte a funcionar, consulte a assistência técnica do equipamento.



GARANTIAS

GARANTIA

O termo de garantia é um instrumento legal e contratual estabelecido entre a Construtora e o proprietário que prevê as responsabilidades, os direitos e os deveres de cada uma das partes diante de defeitos ou irregularidades, além de prazos de garantia e do período de vida útil esperado para a edificação, seus sistemas construtivos e componentes. Estabelece, também, as inspeções a serem realizadas para a perfeita conservação e durabilidade da edificação, conforme prevê a NBR 5674:99 - Manutenção de Edificações - Procedimento (ABNT).

No ato da entrega das chaves será entregue o Guia do Proprietário e assinado o Termo de Responsabilidade do Proprietário.

O início de garantia para prazos aqui fixados deverá ser considerado a partir da assinatura do Termo de Responsabilidade do Proprietário ou do Auto de Conclusão do Empreendimento, valendo o que ocorrer em primeiro lugar.

Nos contratos de empreitada, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo, ou seja, ocorrências que possam causar ameaça à integridade física de pessoas.

O Código de Proteção e Defesa do Consumidor estabeleceu uma relação entre fornecedores e consumidores no setor da construção civil. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

De acordo com o CDC, são apresentados no quadro a seguir os prazos para reclamação do proprietário por vícios aparentes e ocultos. Ressaltamos que a pretensão à reparação pelos danos causados por produtos e serviços prescreve em cinco anos.

| Tipo de vício | Prazo de reclamação | Início do prazo |
|---------------|---------------------|--|
| Aparente | 90 dias | Inicia-se a partir da entrega do imóvel |
| Oculto | 90 dias | Inicia-se a partir do momento em que fica evidenciado o vício oculto |

Os prazos de garantia conferidos aos materiais, componentes e equipamentos nas edificações obedecem, usualmente, às concessões possíveis diante das leis naturais, das coisas disponíveis, dos processos construtivos em vigor, das destinações e dos demais objetos peculiares do cenário.

São responsabilidades da Construtora

- Fornecimento do Guia do Proprietário, que tem como objetivo o esclarecimento do uso correto da edificação, de modo a atender às expectativas previstas de durabilidade e desempenho durante sua vida útil;
- Fornecimento do termo de garantia constando os prazos de garantia e manutenções preventivas a serem feitas na unidade, visando a minimização de custos com a manutenção corretiva;
- Prestação do serviço de assistência técnica, desde que dentro dos prazos de garantia e realizadas todas as manutenções previstas, reparando, sem ônus, os vícios ocultos e aparentes dos serviços, respeitados os prazos legais para reclamação;
- Prestação do Serviço de Atendimento ao Cliente (SAC) para orientações e esclarecimentos dúvidas referentes às revisões e manutenções preventivas e garantia.

Para entrar em contato com o SAC - Serviço de Atendimento ao Cliente da Tetum, através do telefone (31) 3236-2700 (atendimento de segunda a sexta-feira, de 8h as 12h e de 13h30 as 18h), e/ ou contato através do correio eletrônico sac@somattos.com.br.

São responsabilidades do proprietário

- Cumprir as instruções de uso e efetuar a manutenção preventiva do imóvel conforme as orientações constantes neste Guia;
- Ser o responsável pela realização da manutenção preventiva de sua unidade, e co-responsável pela manutenção preventiva do conjunto da edificação;
- Contratar empresa ou profissional qualificado e credenciado pela Construtora para execução dos serviços de manutenção preventiva e inspeções;
- Permitir o acesso do profissional credenciado pela Construtora, para proceder às vistorias técnicas necessárias;
- No caso de revenda, o proprietário se obriga a entregar os documentos, manuais correspondentes do seu imóvel, incluindo o Guia do Proprietário, ao novo condômino;
- Cumprir os prazos previstos no CDC para a comunicação de vícios construtivos.
- Solicitar o Serviço de Assistência Técnica da Construtora quando necessário;
- Manter atualizado o Guia do Proprietário quando da realização de modificações na edificação;
- Registrar as manutenções e inspeções, constando data e responsável.

Perda de Garantia

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe no Guia, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não e condomínios;
- Se durante o prazo de vigência da garantia não forem tomados os cuidados de uso e realizadas as manutenções rotineiras, por profissional/ empresa habilitados, descritas no manual;
- Se for executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas construtivos, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;
- Se houver danos por mau uso, ou não se respeitar os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
- Se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora às dependências de sua unidade para proceder à vistoria técnica;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou condomínio;
- Danos e defeitos ocasionados pelo desgaste natural das peças e por fenômenos meteorológicos, naturais ou por agressão de agentes químicos e incêndios;
- Se não forem observados os prazos legais para a comunicação do vício ao construtor.

DEFINIÇÕES

- **Vícios aparentes:**
São aqueles de fácil constatação, detectados na vistoria para recebimento do imóvel;
- **Vícios ocultos:**
São aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel e que podem surgir durante a sua utilização regular;
- **Manutenção planejada preventiva:**
Atividades realizadas durante a vida útil da edificação, de maneira a antecipar-se ao surgimento de defeitos;
- **Manutenção planejada corretiva:**
Atividades realizadas para recuperar o desempenho perdido;
- **Manutenção não planejada:**
Definida como o conjunto de atividades realizadas para recuperar o desempenho perdido devido a causas externas não previstas;

- Prazo de garantia:
Período em que a construtora responde pela adequação do produto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera e em relação a vícios que tenham sido constatados neste intervalo de tempo;
- Vida útil:
Período de tempo 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;
- Solidez da construção, segurança e utilização de materiais e solo:
São itens relacionados à solidez da edificação e que possam comprometer a sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos;
- Auto de Conclusão:
Documento público expedido pela Prefeitura do Município onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.

TABELA DAS GARANTIAS

| SISTEMAS | | PRAZOS | | | | | | |
|-----------------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------|---------|-------------------------|---|--------|--------------------------------------|
| | | NO ATO DA ENTREGA | ESPECIF. PELO FABRICANTE * | 6 MESES | 1 ANO | 2 ANOS | 3 ANOS | 5 ANOS |
| Alvenaria estrutural e de vedação | | | | | | | | Probl. com a integridade do material |
| Antena coletiva | | | Desempenho dos equipamentos | | Probl. com a instalação | | | |
| Automação de portões | | | Desempenho dos equipamentos | | Probl. com a instalação | | | |
| Estruturas de alumínio | Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas | | | | | Probl. c/a inst. ou desemp. dos materiais | | |
| | Perfis de alumínio e fixadores | Amassados, riscados ou manchados | | | | | | Probl. com a integridade do material |
| | Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento) | | | | | Problemas de vedação e funcionamento | | |

| SISTEMAS | PRAZOS | | | | | | |
|------------------------------|--|----------------------------|---------|--|---|--------|---|
| | NO ATO DA ENTREGA | ESPECIF. PELO FABRICANTE * | 6 MESES | 1 ANO | 2 ANOS | 3 ANOS | 5 ANOS |
| Esquadrias de madeira | Lascadas, trincadas, riscadas | | | Empenamento ou descolamento | Problemas de vedação e funcionamento | | |
| Esquadrias e peças metálicas | Perfis e fixadores: amassados, riscados ou manchados | | | Perfis e fixadores: oxidação e fixação | Roldana, fechos e articulações: desempenho e funcionamento Perfis e fixadores: vedação e funcionamento | | |
| Estrutura de concreto | | | | Integridade física superficial do concreto (brocas e vazios) | Revestimento Hidrofugantes e pinturas superficiais das estruturas | | Segurança, solidez e estabilidade global, integridade física superficial do concreto no tocante à formação de estalactites e estalagmites |

| SISTEMAS | PRAZOS | | | | | | |
|-----------------------------------|--|----------------------------|---------|---|--------|--------|---------------|
| | NO ATO DA ENTREGA | ESPECIF. PELO FABRICANTE * | 6 MESES | 1 ANO | 2 ANOS | 3 ANOS | 5 ANOS |
| Ferragens das esquadrias | Maçanetas, fechos e articulações (itens sujeitos ao desgaste natural) amassados, riscados ou manchados | | | Acabamento soltando, problemas de funcionamento e desempenho do material (falhas de fabricação) | | | |
| Forro de gesso | Quebrados, trincados ou manchados | | | Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação | | | |
| Iluminação automática | | Desempenho dos equipam. | | Problema com a instalação | | | |
| Iluminação de emergência | | Desempenho dos equipam. | | Problema com a instalação | | | |
| Impermeabilização | | | | | | | Estanqueidade |
| Instalações de combate a incêndio | Quebrados, trincados ou manchados | | | Desempenho dos equipamentos | | | |

| SISTEMAS | PRAZOS | | | | | | |
|-------------------------------|---|---|---------|--|------------------|------------------|---|
| | NO ATO DA ENTREGA | ESPECIF. PELO FABRICANTE * | 6 MESES | 1 ANO | 2 ANOS | 3 ANOS | 5 ANOS |
| Instalações elétricas | Espelhos danificados ou mal colocados | | | Desempenho do material e probl. com a instalação | | | |
| Instalações de gás | Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes | | | Problemas com a instalação e vedação | | | Problemas com a integridade do material |
| Instalações hidrossanitárias | Fissuras, riscos, quebrados | | | Probl. com a instalação, vedação e funcionamento | | | Danos causados devido à movimentação ou acomodação da estrutura |
| Junta de dilatação | | Pintura elastomérica, apoio flexível e o mastique | | Execução e aderência | | | |
| Louças sanitárias | Quebras, fissuras, riscas e manchas | | | Problema com a instalação, vedação e funcionamento | | Falha de vedação | |
| Caixas e válvulas de descarga | Quebras, fissuras, riscas e manchas, defeito do equipamento (mau desempenho) | | | Problema de instalação | Falha de vedação | | |

| SISTEMAS | PRAZOS | | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------------|---------|---|------------------|--------|--------|
| | NO ATO DA ENTREGA | ESPECIF. PELO FABRICANTE * | 6 MESES | 1 ANO | 2 ANOS | 3 ANOS | 5 ANOS |
| Instalação de interfonia | | Desempenho do equipam. | | Problema de instalação | | | |
| Instalação de telefonia | | Desempenho do equipam. | | Problema de instalação | | | |
| Metais sanitários | Defeito do equipamento (mau desempenho) | | | Problema de instalação | Falha de vedação | | |
| Motobomba | | Desempenho do equipam. | | Problema de instalação | | | |
| Pintura interna e externa | Sujeiras, imperfeições ou acabamento inadequado | | | Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento | | | |

| SISTEMAS | PRAZOS | | | | | | |
|--------------------------------------|---|----------------------------|---------|--|--|----------------------------|--|
| | NO ATO DA ENTREGA | ESPECIF. PELO FABRICANTE * | 6 MESES | 1 ANO | 2 ANOS | 3 ANOS | 5 ANOS |
| Revestimento em argamassa decorativa | Trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes | | | Má aderência – Para ambiente agressivo | | Estanqueidade das fachadas | Má aderência – Para ambiente pouco agressivo |
| Revestimentos cerâmicos | Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes | | | | Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo que não por mau uso | Estanqueidade das fachadas | |
| Revestimentos em pedra | Manchamentos causados por produtos, peças quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento | | | | Peças soltas ou desgaste excessivo que não por uso inadequado | | |
| Sistema de cobertura | | | | Instalação das calhas e rufos | | Estanqueidade das telhas | Integridade do engradamento e das telhas |

| SISTEMAS | PRAZOS | | | | | | |
|---|---|----------------------------|---------|--|--------|--------|--------|
| | NO ATO DA ENTREGA | ESPECIF. PELO FABRICANTE * | 6 MESES | 1 ANO | 2 ANOS | 3 ANOS | 5 ANOS |
| Sistema de proteção contra descargas atmosféricas | | Desempenho do equipamento | | Problema com a instalação | | | |
| Sistema de segurança | | Desemp. do equipamento | | Problema com a instalação | | | |
| Vidros | Peças quebradas, trincadas, riscadas ou manchadas | | | Problema com a instalação, guarnições e acessórios | | | |

(*) Especificado pelo Fabricante – entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos certificados de garantia específicos de cada material ou equipamento entregues, ou 6 meses (o que for maior).

NOTA 1: Nesta tabela constam os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns.

NOTA 2: No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão válidos.

NOTA 3: Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas aqui relacionados se referem às construções novas e têm como marco referencial de início de validade a data da CERTIDÃO de HABITE-SE (Auto de Conclusão) do Imóvel ou Termo de Entrega.

NOTA 4: Unidades mantidas fechadas e sem utilização por longo período poderão apresentar problemas de funcionamento em suas instalações e equipamentos, bem como manchas em revestimentos e pinturas, em decorrência da própria falta de uso.

NOTA 5: A Construtora é responsável pelos serviços por ela executados, sendo certo que pelos equipamentos e serviços contratados de terceiros, a estes caberá a responsabilidade pela execução e bom funcionamento bem como fornecer garantia pelo prazo constante dos contratos ou manuais específicos de cada instalação ou equipamento. Se, entretanto, o condômino encontrar dificuldades em ser atendido por qualquer uma destas empresas, a Construtora poderá colaborar, diligenciando junto a elas pelo atendimento devido.

MANUTENÇÕES

A manutenção tem por objetivo preservar ou recuperar as condições adequadas da edificação, para o uso e o desempenho previstos em seus projetos. A sua realização de forma correta prolongará o valor do bem imóvel. Sendo desejo de todos a edificação sadia e valorizada, a manutenção com qualidade exigirá prioridade e acuidade da Administração do Condomínio.

Nela estarão incluídos todos os serviços de prevenção ou de correção da perda de desempenho, decorrentes de deteriorações, ou de atualizações nas necessidades de seu usuários.

Nas atividades relativas à manutenção de edificações, devem ser priorizados os aspectos relacionados com a segurança, a saúde e a higiene de seus usuários.

A programação dos serviços de manutenção será estabelecida a partir de um diagnóstico técnico, que considerará relatórios de vistorias, solicitações e reclamações de usuários. Serão também considerados a durabilidade esperada de materiais e componentes, os padrões de manutenção exigidos, a escala de prioridades e a disponibilidade financeira.

O planejamento do sistema de manutenção deverá ter início por uma vistoria geral das condições da edificação.

Vistorias

Vistorias devem ser realizadas por profissionais independentes (consultores), ou por empresas de consultoria em engenharia, em condições tais de transparência, que assegurem aos contratantes não decorrerem vantagens para aqueles em virtude de seus pareceres. As instalações mecânicas e especiais deverão ser vistoriadas pelos órgãos competentes.

Após a última vistoria da construtora, no 5º ano de entrega desta edificação, é recomendável que o Condomínio contrate vistorias gerais em intervalos que não excedam a 5 anos.

Manutenção Preventiva e Corretiva

Os materiais não são eternos. São sujeitos a desgastes pelo uso, pelo decorrer do tempo, pela exposição a variações de temperatura e de umidade, por vibrações, por impactos e por agressões diversas.

Constantemente e periodicamente, deverão ser inspecionados, conservados, mantidos, protegidos, repostos ou submetidos à ação que couber para a restituição da condição de coisa nova, para atingir a finalidade proposta, com eficiência.

Alguns dos comportamentos dos materiais, ou de suas aplicações dentro de uma construção, já são de domínio geral. Na tabela apresentada a seguir, foram relacionados alguns desses materiais, os procedimentos adequados e a periodicidade recomendada. A indiferença ao comportamento dos materiais e de suas aplicações será prejudicial aos mesmos ou a materiais e aplicações vizinhas ou relacionadas e à própria edificação.

PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES

| SISTEMA CONSTRUTIVO / TEMPO | 6 meses | 1 ano | 1 ano e meio | 2 anos | 2 anos e meio | 3 anos | 3 anos e meio | 4 anos | 4 anos e meio | 5 anos | Após 5 anos |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| Alvenaria de vedação | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | A cada 4 anos |
| Antena coletiva | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | A cada 2 anos |
| Automação de portões | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | A cada 2 anos |
| Esquadrias de alumínio | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | A cada 2 anos |
| Esquadrias de madeira | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | A cada 2 anos |
| Esquadrias metálicas | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | A cada 2 anos |
| Estrutura de concreto | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | A cada ano |
| Ferragens das esquadrias | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | A cada 1 ano |
| Forro de gesso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | A cada 2 anos |
| Iluminação automática | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | A cada 2 anos |
| Iluminação de emergência | A cada mês | | | | | | | | | | A cada mês |
| Impermeabilização | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | A cada 2 anos |
| Inst. de comb. a incêndio | A cada mês | | | | | | | | | | A cada mês |

| SISTEMA CONSTRUTIVO / TEMPO | 6 meses | 1 ano | 1 ano e meio | 2 anos | 2 anos e meio | 3 anos | 3 anos e meio | 4 anos | 4 anos e meio | 5 anos | Após 5 anos |
|---------------------------------|---------|-------|--------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|----------------|
| Instalação elétrica | | | | | | | | | | | A cada 2 anos |
| Instalação de gás | | | | | | | | | | | A cada 6 meses |
| Instalação hidrossanitária | | | | | | | | | | | A cada ano |
| Louças sanitárias | | | | | | | | | | | A cada 2 anos |
| Caixas e válvulas de descarga | | | | | | | | | | | A cada 2 anos |
| Instalação de interfone | | | | | | | | | | | A cada 2 anos |
| Instalação telefônica | | | | | | | | | | | A cada 2 anos |
| Junta de dilatação nas fachadas | | | | | | | | | | | A cada ano |
| Metais sanitários | | | | | | | | | | | A cada 2 anos |
| Motobombas | | | | | | | | | | | A cada 6 meses |
| Pintura externa / interna | | | | | | | | | | | A cada 2 anos |
| Revest. em argamassa decorativa | | | | | | | | | | | A cada 2 anos |
| Revestimentos cerâmicos | | | | | | | | | | | A cada 2 anos |
| Revestimentos em pedra | | | | | | | | | | | A cada 2 anos |

| SISTEMA CONSTRUTIVO / TEMPO | 6 meses | 1 ano | 1 ano e meio | 2 anos | 2 anos e meio | 3 anos | 3 anos e meio | 4 anos | 4 anos e meio | 5 anos | Após 5 anos |
|-----------------------------|---------|-------|--------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|----------------|
| Sistema de cobertura | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | A cada 6 meses |
| Sistema de proteção - SPDA | □ | ■ | □ | ■ | □ | ■ | □ | ■ | □ | ■ | A cada 2 anos |
| Sistema de segurança | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | A cada 2 anos |
| Vidros | □ | ■ | □ | ■ | □ | ■ | □ | ■ | □ | ■ | A cada 2 anos |

OBS.: É indispensável a consulta ao capítulo Orientações Gerais para obter informações detalhadas.



TABELAS

TABELA DOS MATERIAIS DE ACABAMENTO – APARTAMENTO TIPO

| AMBIENTES | PISO/ RODAPÉ/ BANCADA | PAREDE/ MUROS | TETO |
|---------------------|--|---|---|
| ÁREA SOCIAL | | | |
| SALA ESTAR | Piso e rodapé: Cerâmica marca Delta, modelo Guarapari, dim, 43x43cm. | Parede: Pintura lisa látex, cor branca. | Teto: Pintura lisa látex, cor branca. |
| VARANDA | Piso e rodapé: Cerâmica marca Delta, modelo Guarapari, dim, 43x43cm. | Parede: Textura marca Face-Color, tipo acril-color de acordo com a fachada. | Teto: Textura marca Face-Color, tipo acril-color de acordo com a fachada. |
| ÁREA ÍNTIMA | | | |
| CIRCULAÇÃO INTERNA | Piso e rodapé: Cerâmica marca Delta, modelo Guarapari, dim, 43x43cm. | Parede: Pintura lisa látex, cor branca. | Teto: Pintura lisa látex, cor branca. |
| SUÍTE/ QUARTOS | Piso e rodapé: Cerâmica marca Delta, modelo Guarapari, dim, 43x43cm. | Parede: Pintura lisa látex, cor branca. | Teto: Pintura lisa látex, cor branca. |
| BANHO SOCIAL | Piso: Cerâmica, cor branca. Bancada: Granito Branco Desirre. | Parede: Cerâmica marca Delta, modelo Prime, dim. 31x54cm. | Teto: Forro de gesso com pintura lisa látex, cor branca. |
| BANHO SUÍTE | | | |
| ÁREA SERVIÇO | | | |
| COZINHA | Piso: Cerâmica, cor branca. Bancada: Granito Ocre Itabira. | Parede: Cerâmica bizotada marca Duragres, dim. 30x40cm. | Teto: Pintura lisa látex, cor branca. |
| ÁREA DE SERVIÇO | Piso: Cerâmica, cor branca. | Parede: Cerâmica bizotada marca Duragres, dim. 30x40cm. | Teto: Pintura lisa látex, cor branca. |

| AMBIENTES | PISO/ RODAPÉ/ BANCADA | PAREDE/ MUROS | TETO |
|--------------------------------------|--|---|--|
| ÁREA PRIVATIVA APENAS APTOS 2º ANDAR | | | |
| ÁREA DESCOBERTA | Piso: Plaqueado, dim. 80x80cm. | Parede: Textura marca Face-Color, tipo acril-color de acordo com a fachada. | - |
| AMBIENTES | PISO/ RODAPÉ/ BANCADA | PAREDE/ MUROS | TETO |
| 2º ANDAR DE COBERTURA | | | |
| ESTAR | Piso e rodapé: Cerâmica marca Delta, modelo Guarapari, dim, 43x43cm. | Parede: Pintura lisa látex, cor branca. | Teto: Pintura lisa látex, cor branca. |
| I.S. | Piso: Cerâmica, cor branca. Bancada: Granito Branco Desirre. | Parede: Cerâmica marca Delta, modelo Prime, dim. 31x54cm. | Teto: Forro de gesso com pintura lisa látex, cor branca. |
| TERRAÇO | Piso: Plaqueado, dim. 80x80cm. | Parede: Textura marca Face-Color, tipo acril-color de acordo com a fachada. | - |

| REJUNTE/ MASSA PLÁSTICA/ ARGAMASSA | | |
|------------------------------------|--|--|
| MATERIAL | PISO/PAREDE | |
| CERÂMICAS/ AZULEJOS | Rejunte marca Valemassa, cor branca. | |
| PORCELANATO | Rejunte marca Valemassa, cor bege. | |
| GRANITOS | Rejunte marca Valemassa, cores bege e Marrom Café. | |
| INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS | | |
| AMBIENTES | LOUÇAS | METAIS |
| BANHO SOCIAL | Louças marca Celite: Bacia com caixa acoplada, modelo Fit. Cuba de embutir oval. | Torneira marca MF, modelo Targa, cod. C40. |
| BANHO SUÍTE | Louças marca Celite: Bacia com caixa acoplada, modelo Fit. Cuba de embutir oval. | Torneira marca MF, modelo Targa, cod. C40. |
| COZINHA | Cuba em aço inox marca Tecnocuba, n2. | Torneira marca MF, cod. 1169. |
| ÁREA DE SERVIÇO | Tanque de fibra. | Torneira marca MF, cod. 1154. |
| I.S. APTOS COB. | Louças marca Celite: Bacia com caixa acoplada, modelo Fit. Cuba de embutir oval. | Torneira marca MF, cod. 1154. |

| ESQUADRIAS DE MADEIRA | | |
|---------------------------------|---|---|
| AMBIENTES | PORTAS | FERRAGENS |
| PORTAS EM GERAL | Porta pronta da Duratree padrão Mogno. | Ferragens marca Soprano, modelo Ícaro. |
| ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO/ METALON | | |
| AMBIENTES | PORTAS E JANELAS | VIDRO |
| SALA/ VARANDA | Esquadrias em alumínio anodizado natural. | Porta com vidro comum, incolor, esp. 6mm. |
| SUÍTE/ QUARTOS | Esquadrias em alumínio anodizado natural. | Janelas com vidro comum, incolor, esp. 4mm. |
| BANHOS | Esquadrias em alumínio anodizado natural. | Janelas com vidro miniboreal, esp. 4mm. |
| COZINHA | Esquadrias em alumínio anodizado natural. | Janelas com vidro comum, incolor, esp. 4mm. |
| TERRAÇO COBERTURAS | Esquadrias em alumínio anodizado natural. | Porta com vidro comum, incolor, esp. 6mm. |
| INSTALAÇÕES ELÉTRICAS | | |
| ACABAMENTO ELÉTRICO | Tomadas e interruptores marca Mec tronic, modelo Millenium, cor branca. | |

TABELA DE FORNECEDORES E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

| DESCRIÇÃO | EMPRESA | TELEFONES/ CONTATOS | SITES/ E-MAIL | ATENDIMENTO AO CONSUMIDOR |
|---|--------------------------------------|---|---|---------------------------|
| Acabamento elétrico | Mec-Tronic Components | (81) 2138-7200/ Hugo | www.mectronic.com.br | 0800 727 0507 |
| Antena Coletiva | Netcom Telecomunicações Ltda. | (31) 3334-4939 (31) 9957-0442/ Paulo | www.netcomline.com.br netcom@netcomline.com.br | - |
| Cerâmicas, porcelanatos e azulejos em geral | Delta Ind. Cer. S/A | (19) 3522-3700 (31) 9950-3245/ Paulo | www.deltaceramica.com.br | - |
| | Romano Acabamentos | (31) 3912-3333/ Oliveira | - | - |
| Cubas de aço inox | Romano Acabamentos (marca Tecnocuba) | (31) 3912-3333/ Oliveira | www.tecnocuba.com.br | - |
| Elevadores | ThyssenKrupp Elevadores | (31) 3064-3000 | - | - |
| Esquadria de alumínio e vidro | SBA | (32) 4009-2564/ José Alexandre | - | - |
| Esquadria de madeira (portas) | Madreira Gerais Ltda. | (31) 2129-1000/ Telmo | www.madereiragerais.com.br | - |
| Esquadria de madeira (marcos) | Madepal | (31) 3526-1000 Luiz Antônio | www.madepal.com.br | - |

| DESCRIÇÃO | EMPRESA | TELEFONES/ CONTATOS | SITES/ E-MAIL | ATENDIMENTO AO CONSUMIDOR |
|---------------------------------|---|---|---|--------------------------------|
| Ferragens das portas de madeira | Soprano | (54) 2109-6464 | www.soprano.com.br | - |
| Forro de gesso/ gesso corrido | Cal Gesso Ltda. | (31) 3450-2185 Geraldo | - | - |
| Guia do Proprietário | Guiare – Orientações ao Proprietário | (31) 3297-8522 | www.guiare.com contato@guiare.com | - |
| Impermeabilização | Minas Roof | (31) 9657-9043/ Carlos | - | - |
| Interfone | Netcom Telecomunicações Ltda. | (31) 3334-4939 (31) 9657-9043/ Paulo | www.netcomline.com.br netcom@netcomline.com.br | - |
| Instalação de gás | SHV Gás - Supergasbras/ Minasgas | - | www.shvgas.com.br | 0800 704 3433 0800 726 2266 |
| Instalações Elétricas | Somattos Engenharia | (31) 3236-2700 | www.somattos.com.br | - |
| Instalações Hidráulicas | Intecc - Inst. Técnica Carvalho Costa Ltda. | (31) 3476-6806 (31) 9242-1923/ Rildo | intecc@click21.com.br | - |
| Louças e metais sanitários | Romano Acabamentos | (31) 3912-3333/ Oliveira | - | - |
| | Celite (louças) | (11) 3378-4600 | www.celite.com.br | 0800 7011 300 |
| | MF Metais | (11) 2282-0066 | www.metal-mf.com.br | - |
| Luminárias | Loja Elétrica | (31) 3218-8700 | www.lojaeletrica.com.br | - |

| DESCRIÇÃO | EMPRESA | TELEFONES/ CONTATOS | SITES/ E-MAIL | ATENDIMENTO AO CONSUMIDOR |
|---|------------------------------------|--|---|---------------------------|
| Pedras naturais ardósia, pedra miracema, mármore e granitos | JC Pedras | (31) 3541-6205/ Izabel | - | - |
| Pinturas em geral (execução) | Somattos Engenharia | (31) 3236-2700 | www.somattos.com.br | - |
| Pintura texturizada (material) | Face-Color Tintas & Revestimentos | (31) 3674-8111/ Célio | www.facecolor.com.br tintas@facecolor.com.br | - |
| Pinturas (execução texturas) | Somattos Engenharia | (31) 3236-2700 | www.somattos.com.br | - |
| Portão Eletrônico | Netcom Telecomunicações Ltda. | (31) 3334-4939 (31) 9657-9043/ Paulo | www.netcomline.com.br netcom@netcomline.com.br | - |
| Porta corta-fogo | Excelsior Ferragens | (31) 3238-5955 | www.excelsior-ferragens.com.br | - |
| Rejuntas/ argamassas | Valemassa | (31) 3741-6655 | www.valemassa.com.br | 0800 2830683 |
| Serralheria | Serralheria Santa Elisa Ltda. | (31) 3442-0085 (31) 9972-3060/ Salvador | - | - |
| Sistema pára-raios | Paraeng Proteção Atmosférica Ltda. | (31) 3394-7433 (31) 9953-8383/ Eder | paraeng@veloxmail.com.br | - |
| Tanque em fibra | Romano Acabamentos | (31) 3912-3333/ Oliveira | - | - |
| Vidros no pilotis | Aluglass | (31) 3491-2788 (31) 8504-7994/ Gilberto | - | - |

TABELA DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

| PROJETOS | EMPRESA | ENDEREÇO / TELEFONE / E-MAIL | RESPONSÁVEL TÉCNICO / CREA |
|-------------------------------------|--------------------------------------|---|--|
| ESTRUTURAL | RKS Engenharia de Estruturas Ltda. | End.: Rua Lauro Linhares, nº 589 Ático - Sala 3 Florianópolis/ Santa Catarina Tel.: (48) 3333-3200 Site: www.rks.com.br | CREA: SC - 42475-5 |
| ARQUITETÔNICO/ EXECUTIVO | Mário Queiroz Arquitetura Ltda. | End.: Av. Uruguai, nº 335 - Sl. 04 Bairro Sion - Belo Horizonte/ MG Tel.: (31) 3221-1104 - Cel.: (31) 9992-4080 E-mail: mariotqueiroz@gmail.com | R.T.: Mário Lúcio Silveira Queiroz CREA: 44.076/D-MG |
| ELÉTRICO/ SPDA/ TELEFONIA/ CEMIG | WI – Projetos e Instalações Ltda. | End.: Rua São Roque, nº 271/101 Bairro Caraça – Belo Horizonte/ MG CEP: 31140-170 Tel.: (31) 3425-2684/ 9979-5488 E-mail: wiprojetos@terra.com.br | R.T.: Wagner Vilaça Alonso CREA: 56013/D |

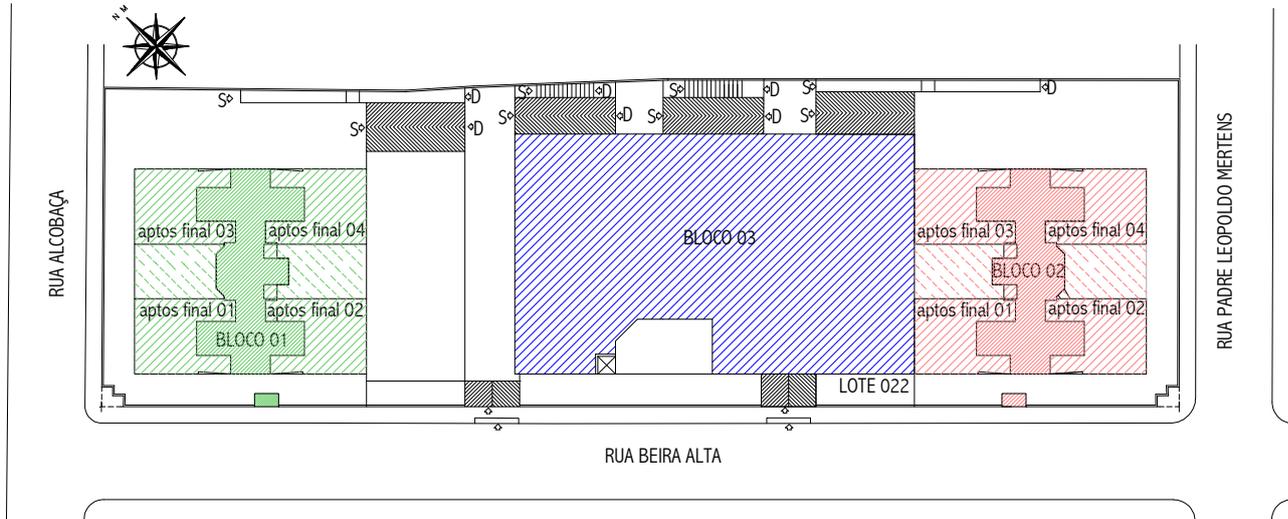
| PROJETOS | EMPRESA | ENDEREÇO / TELEFONE / E-MAIL | RESPONSÁVEL TÉCNICO / CREA |
|-----------------------------------|--------------------------|--|--|
| HIDRÁULICO | Projetos Rosária Queiroz | End.: Rua Aimorés, nº 462 – Sl. 115 Bairro Funcionários – Belo Horizonte/ MG CEP: 30140-070 Tel.: (31) 3273-3220 E-mail: rosariaqueiroz@terra.com.br | R.T.: Rosária de Lourdes Queiroz CREA: 24350/D |
| PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO | MM Projetos | End.: Rua Bom Retiro, nº 49 - Sala 01 Bairro Jardim Montanhês CEP: 30730-650 - Belo Horizonte/ MG Tel.: (31) 3411-1253 E-mail: msabinom@terra.com.br | R.T.: Alex Levy Ferreira CREA: 53.212/D |
| EXECUÇÃO OBRA | Somattos Engenharia | End.: Rua Sergipe, nº 324 Bairro Funcionários – Belo Horizonte/ MG Tel.: (31) 3236-2700 Site: www.somattos.com.br | R.T.: Bernardo Impellizieri Sa Matos CREA: 0082679-D/MG |



DESENHOS

DESENHO ARQUITETÔNICO

SITUAÇÃO

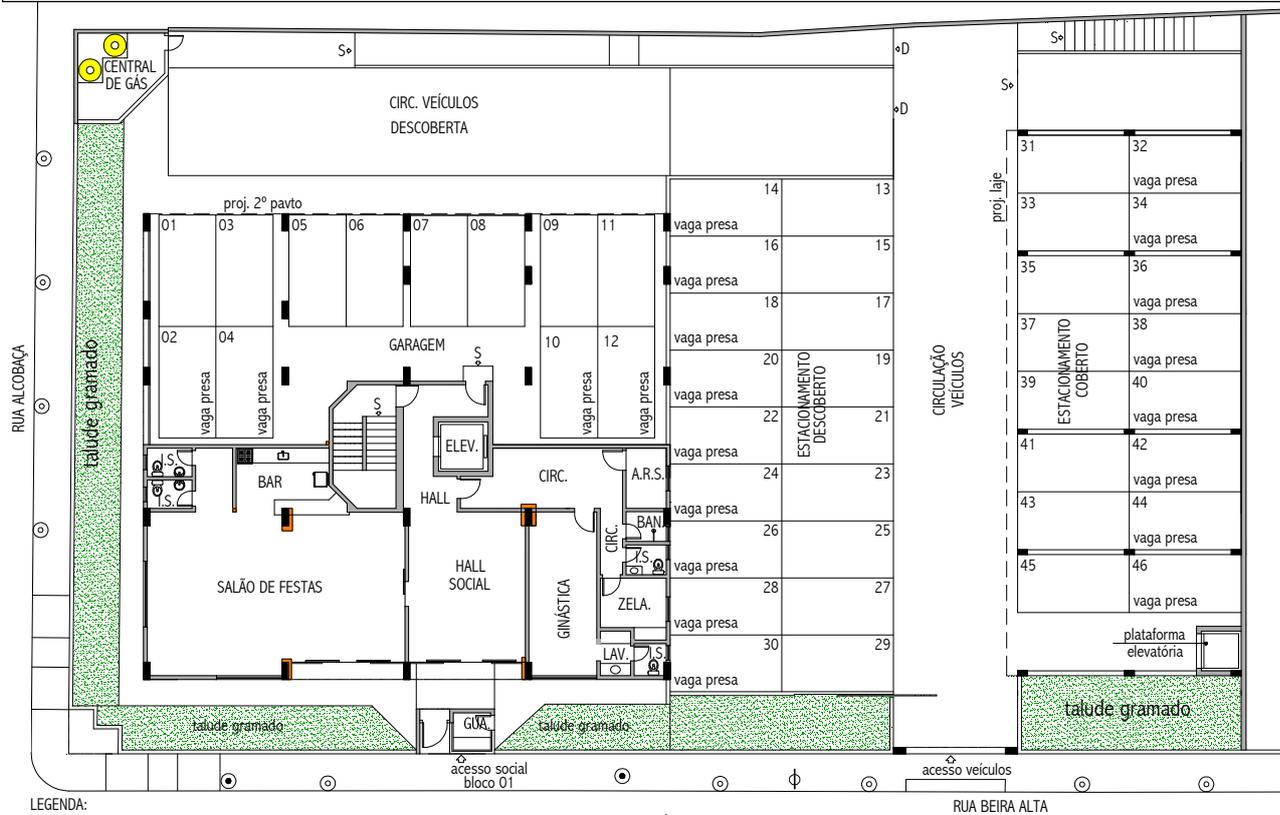


LEGENDA:

-  BLOCO 02/ GUARITA BLOCO 02 - "1ª ETAPA"
-  BLOCO 01/ GUARITA BLOCO 01 - "2ª ETAPA"
-  BLOCO 03 - "1ª E 2ª ETAPA"

DESENHO ARQUITETÔNICO

1º PAVIMENTO - BLOCO 01 E 03

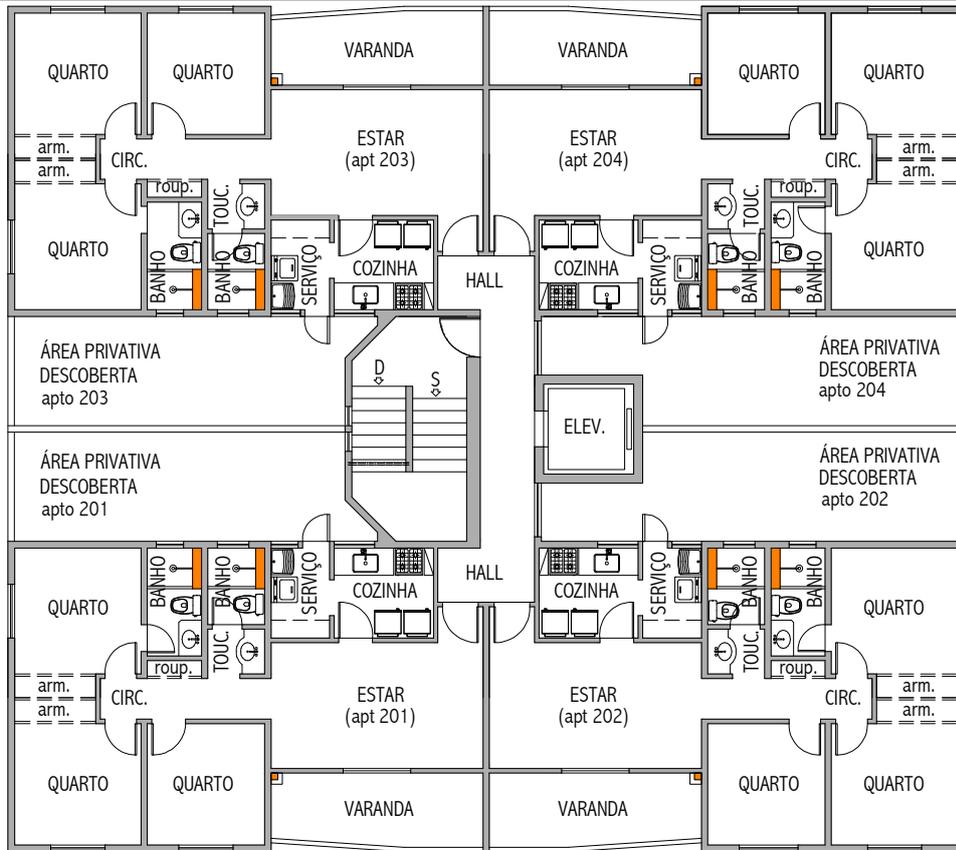


LEGENDA:

- PAREDES EM ALVENARIA
(para furar consulte os demais desenhos)
- PILARES ESTRUTURAIS
(não furar)
- PRUMADAS HIDROSSANITÁRIAS EMBUTIDAS (não furar)

DESENHO ARQUITETÔNICO

2º PAVIMENTO - BLOCO 01

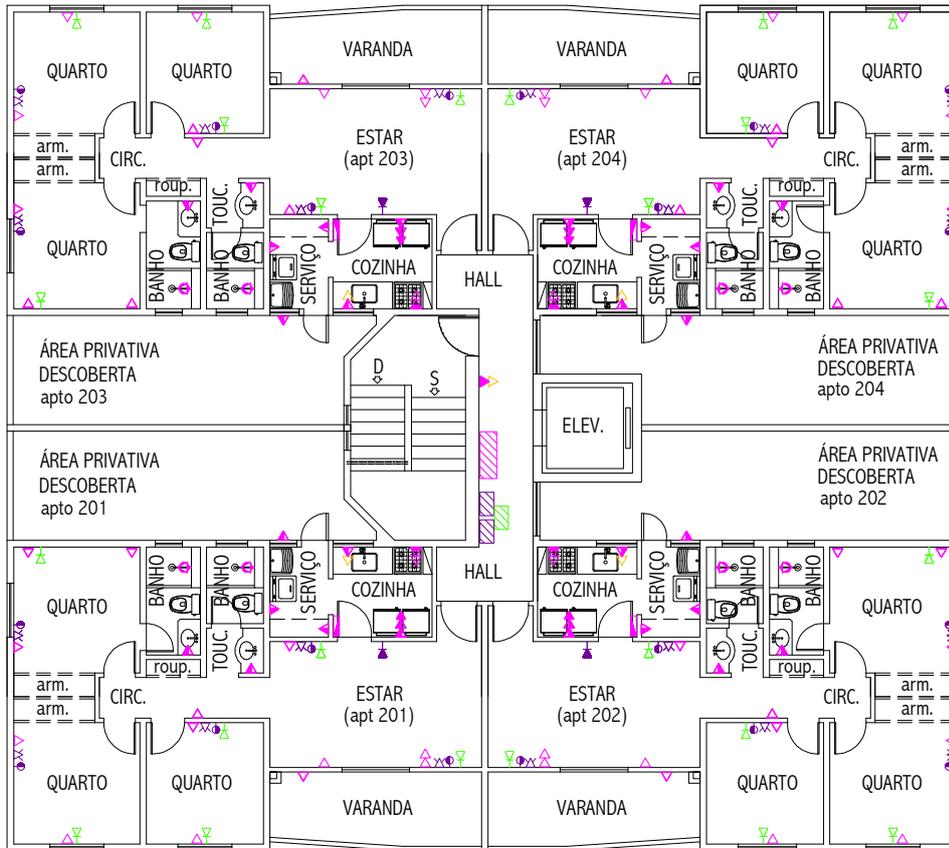


LEGENDA:

- PARADES EM ALVENARIA (para furar consulte os demais desenhos)
- PILARES ESTRUTURAIS (não furar)
- PRUMADAS HIDROSSANITÁRIAS EMBUTIDAS (não furar)

DESENHO INSTALAÇÕES

2º PAVIMENTO - BLOCO 01

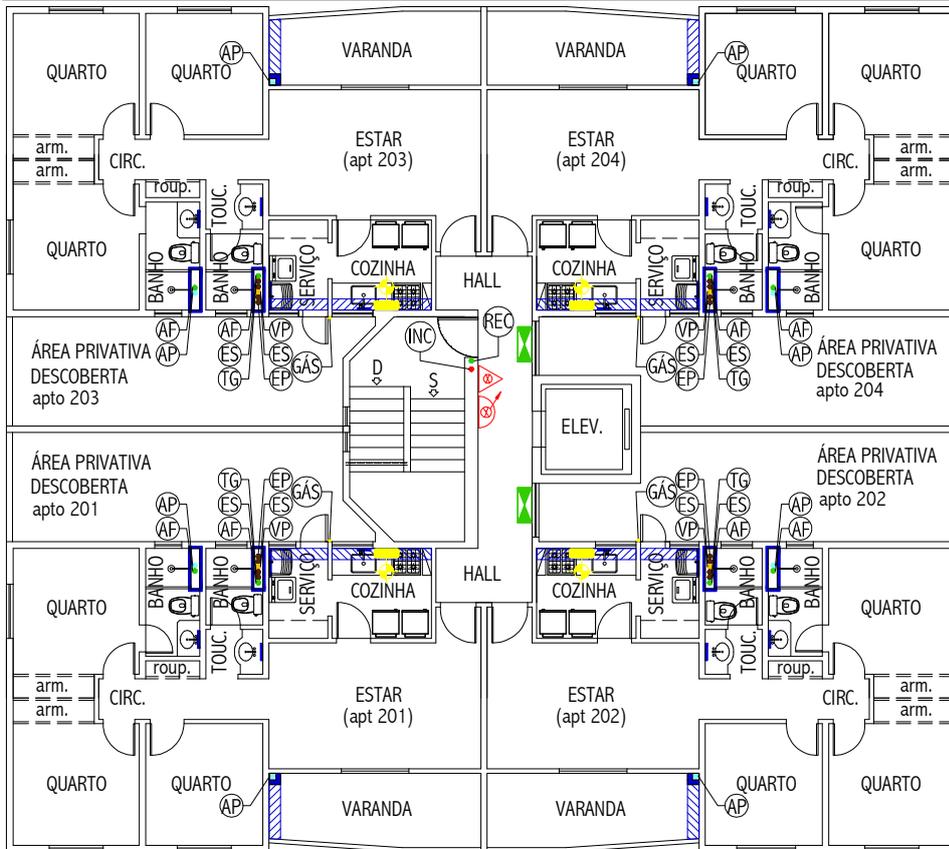


LEGENDA:

-  MEDIDORES DE ELÉTRICA
-  CAIXA PARA TELEFONIA
-  CAIXA PARA ANTENA DE TV/INTERFONIA
-  Q.D.C. (quadro de distribuição de circuitos)
-  TOMADAS (baixa, média e alta)
-  PONTO PARA CHUVEIRO ELÉTRICO - 220V
-  PONTO PARA TELEFONE
-  PONTO PARA ANTENA DE TV COLETIVA
-  PONTO DE TV A CABO
-  PONTO PARA INTERFONE
-  TOMADA 220V
-  TOMADA PARA EXAUSTOR

DESENHO INSTALAÇÕES

2º PAVIMENTO - BLOCO 01

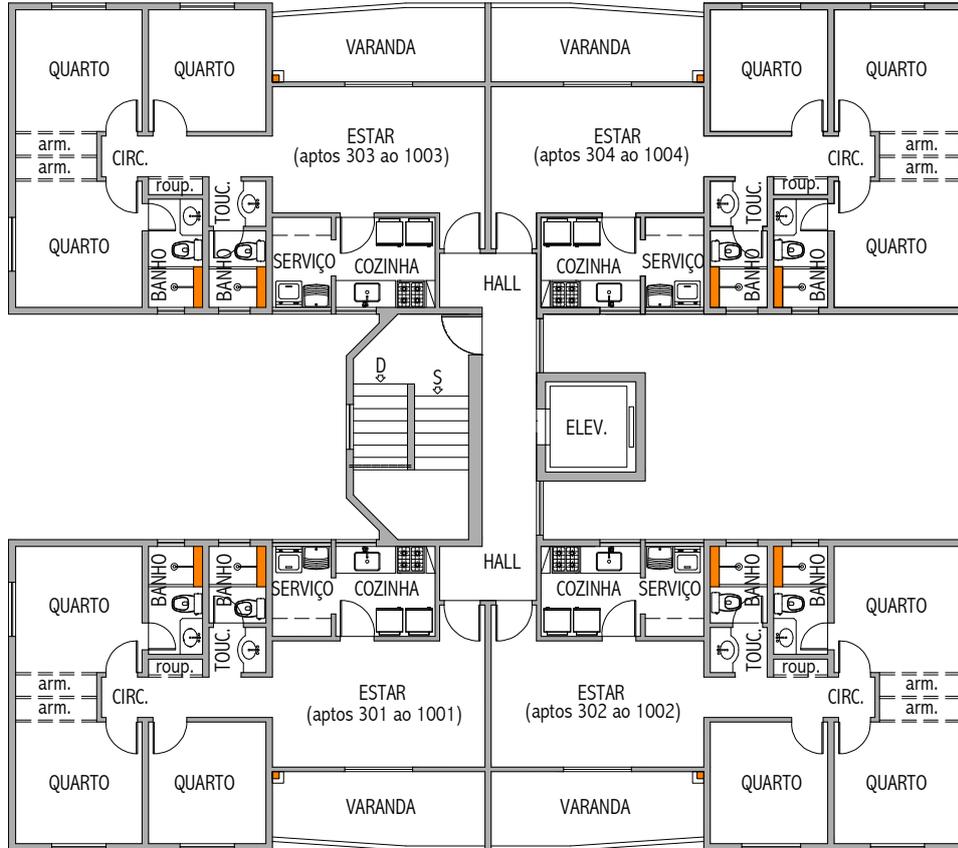


LEGENDA:

-  HIDRÔMETRO PARA MEDIÇÃO DE ÁGUA DOS APARTAMENTOS
-  TUBO DE QUEDA PARA ESGOTO PRIMÁRIO, TUBO DE GORDURA E ESGOTO SECUNDÁRIO - TQ/ ES/ TG
-  COLUNA DE ÁGUA PLAVIAL - AP
-  COLUNA DE VENTILAÇÃO - VP
-  COLUNA DE RECALQUE, ÁGUA FRIA REC./ AF
-  COLUNA DE GÁS - GÁS
-  PONTO DE GÁS (não fure no alinhamento do ponto)
-  TUB. HIDRÁULICA EMBUTIDA NA PAREDE (nunca fure no alinhamento de pontos e registros, alinhamento horizontal como vertical e sempre deixe uma margem de segurança do eixo, considerar sempre os dois lados da parede)
-  MOLDURA DE GESSO COM TUB. EMBUTIDA (não furar)
-  COLUNA DE INCÊNDIO - INC
-  EXTINTOR DE INCÊNDIO PORTÁTIL
-  SISTEMA DE HIDRANTE SIMPLES

DESENHO ARQUITETÔNICO

3º PAVIMENTO AO 10º PAVIMENTO - BLOCO 01



LEGENDA:

- PARADES EM ALVENARIA (para furar consulte os demais desenhos)
- PILARES ESTRUTURAIS (não furar)
- PRUMADAS HIDROSSANITÁRIAS EMBUTIDAS (não furar)

DESENHO INSTALAÇÕES

3º PAVIMENTO AO 10º PAVIMENTO - BLOCO 01

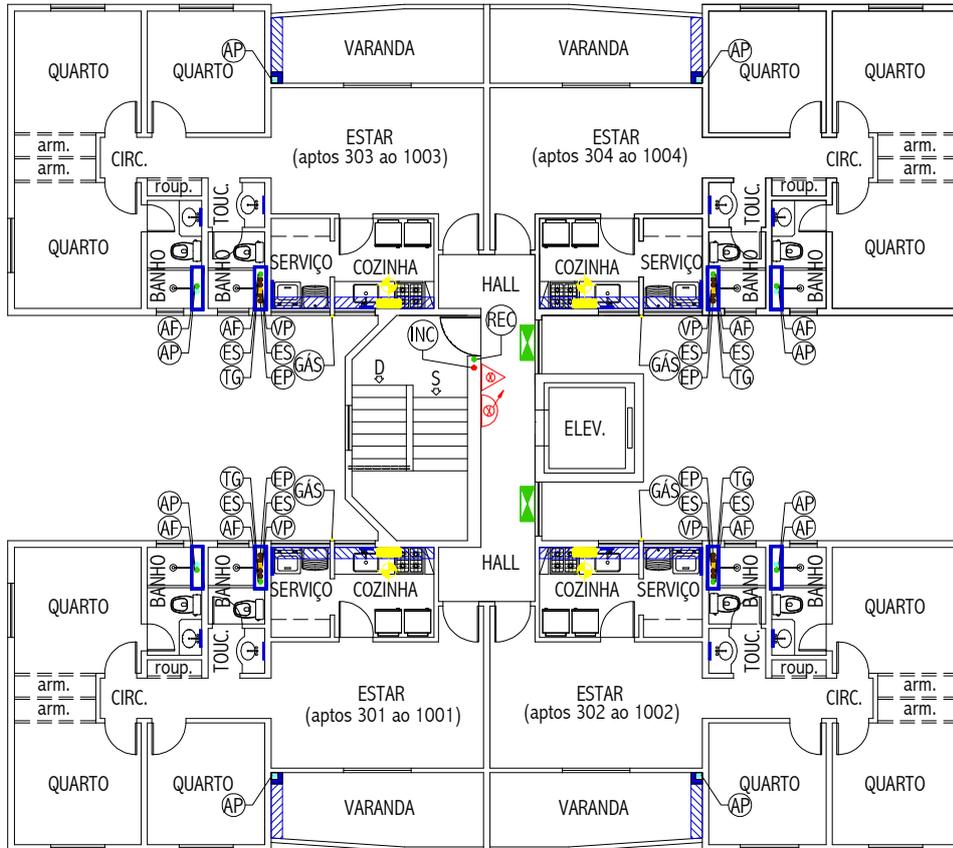


LEGENDA:

-  MEDIDORES DE ELÉTRICA
-  CAIXA PARA TELEFONIA
-  CAIXA PARA ANTENA DE TV/INTERFONIA
-  Q.D.C. (quadro de distribuição de circuitos)
-  TOMADAS (baixa, média e alta)
-  PONTO PARA CHUVEIRO ELÉTRICO - 220V
-  PONTO PARA TELEFONE
-  PONTO PARA ANTENA DE TV COLETIVA
-  PONTO DE TV A CABO
-  PONTO PARA INTERFONE
-  TOMADA 220V
-  TOMADA PARA EXAUSTUOR
-  CAIXA DE EQUALIZAÇÃO DE SPDA - 6º PAVIMENTO

DESENHO INSTALAÇÕES

3º PAVIMENTO AO 10º PAVIMENTO - BLOCO 01

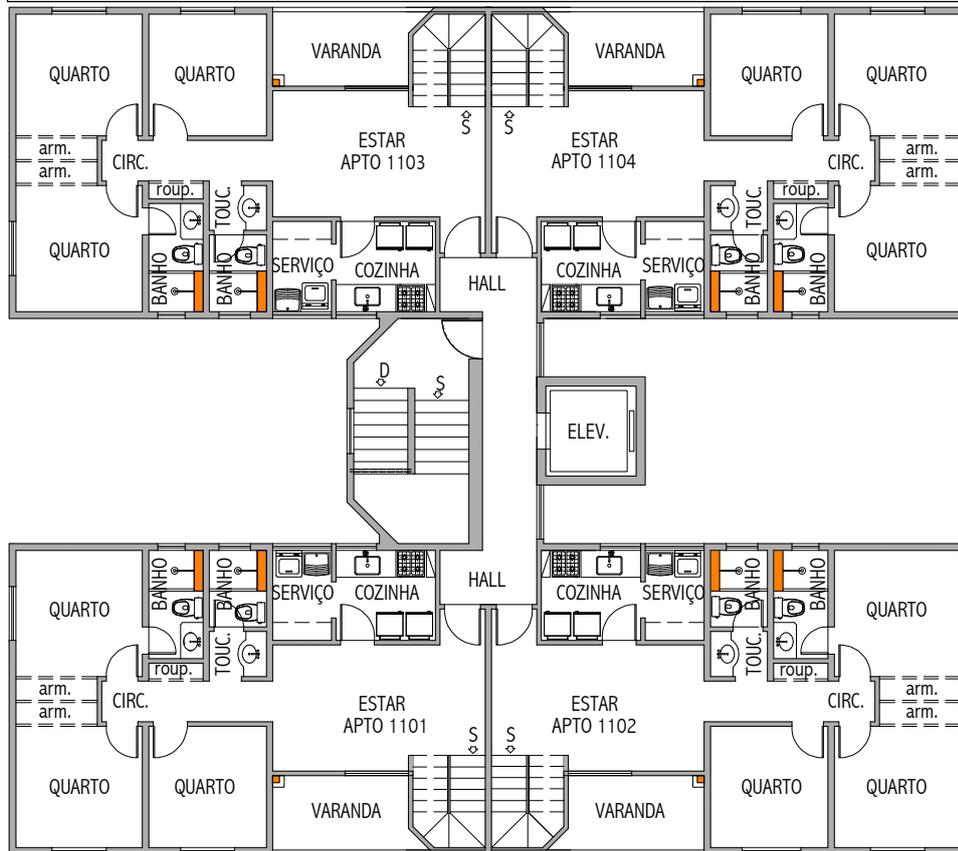


LEGENDA:

-  HIDRÔMETRO PARA MEDIÇÃO DE ÁGUA DOS APARTAMENTOS
-  TUBO DE QUEDA PARA ESGOTO PRIMÁRIO, TUBO DE GORDURA E ESGOTO SECUNDÁRIO - TQ/ ES/ TG
-  COLUNA DE ÁGUA PLAVIAL - AP
-  COLUNA DE VENTILAÇÃO - VP
-  COLUNA DE RECALQUE, ÁGUA FRIA REC./ AF
-  COLUNA DE GÁS - GÁS
-  PONTO DE GÁS
-  TUB. HIDRÁULICA EMBUTIDA NA PAREDE (nunca fure no alinhamento de pontos e registros, alinhamento horizontal como vertical e sempre deixe uma margem de segurança do eixo, considerar sempre os dois lados da parede)
-  MOLDURA DE GESSO COM TUB. EMBUTIDA (não furar)
-  COLUNA DE INCÊNDIO - INC
-  EXTINTOR DE INCÊNDIO PORTÁTIL
-  SISTEMA DE HIDRANTE SIMPLES

DESENHO ARQUITETÔNICO

11º PAVIMENTO - BLOCO 01

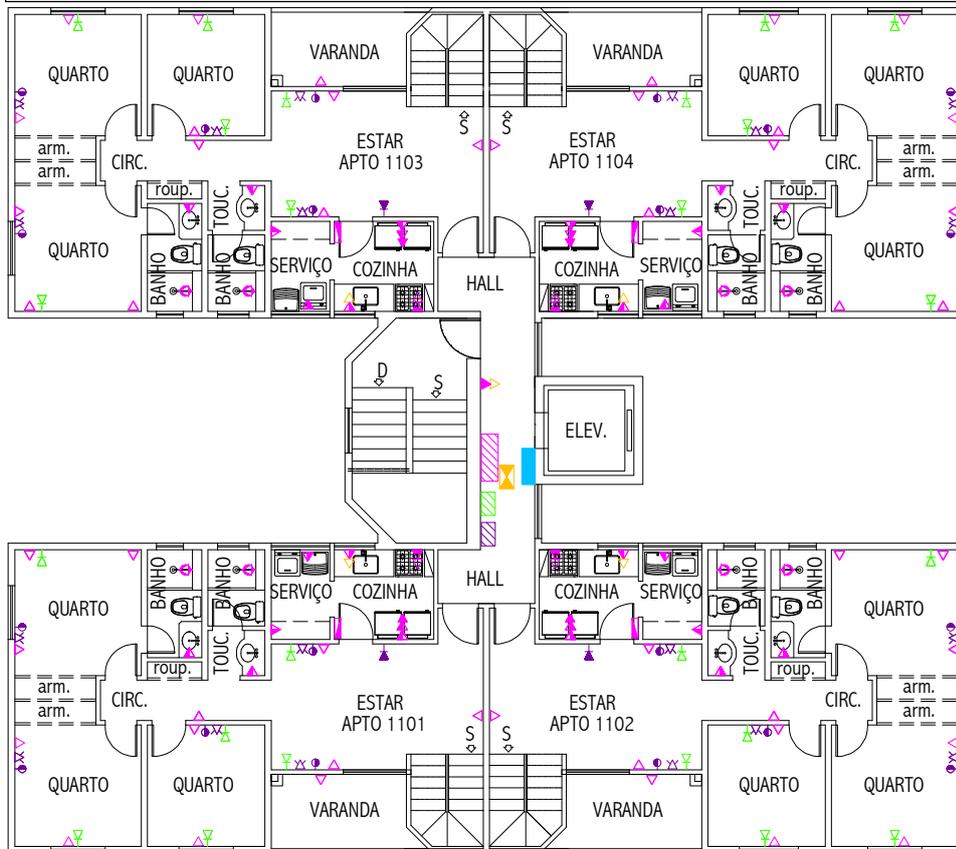


LEGENDA:

- PARADES EM ALVENARIA (para furar consulte os demais desenhos)
- PILARES ESTRUTURAIS (não furar)
- PRUMADAS HIDROSSANITÁRIAS EMBUTIDAS (não furar)

DESENHO INSTALAÇÕES

11º PAVIMENTO - BLOCO 01

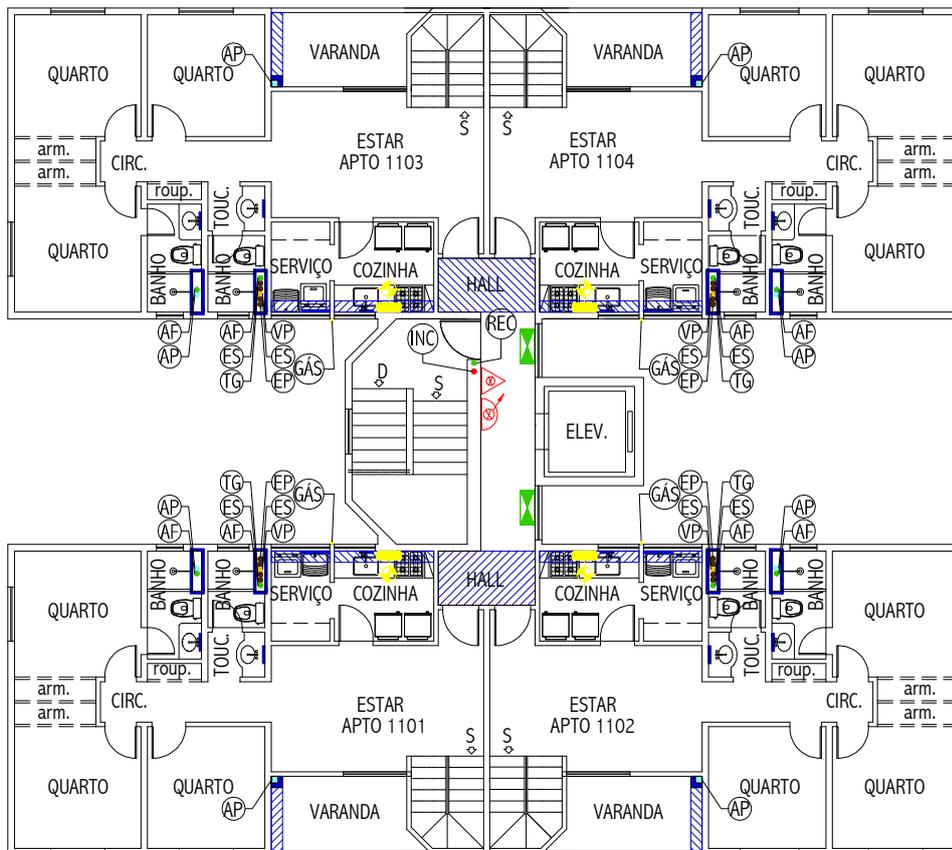


LEGENDA:

-  MEDIDORES DE ELÉTRICA
-  CAIXA PARA TELEFONIA
-  CAIXA PARA ANTENA DE TV/INTERFONIA
-  Q.D.C. (quadro de distribuição de circuitos)
-  TOMADAS (baixa, média e alta)
-  PONTO PARA CHUVEIRO ELÉTRICO - 220V
-  PONTO PARA TELEFONE
-  PONTO PARA ANTENA DE TV COLETIVA
-  PONTO DE TV A CABO
-  PONTO PARA INTERFONE
-  TOMADA 220V
-  TOMADA PARA EXAUSTUOR
-  CASA DE MÁQUINAS DO ELEVADOR
-  CAIXA DE EQUALIZAÇÃO DE

DESENHO INSTALAÇÕES

11º PAVIMENTO - BLOCO 01

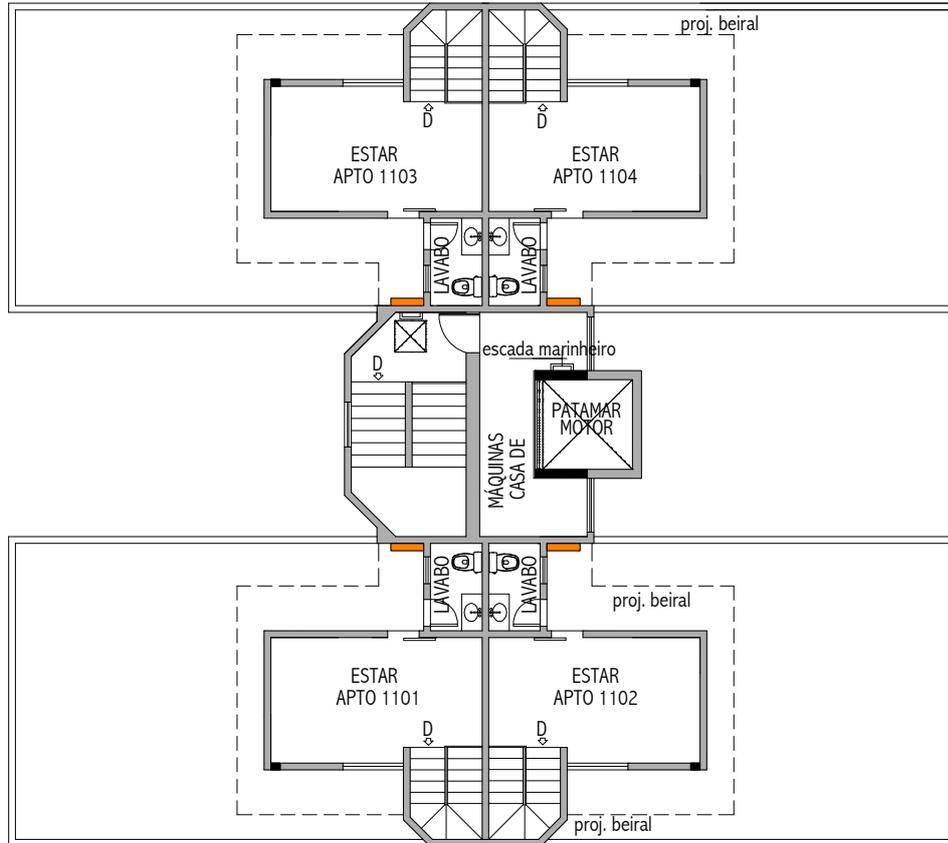


LEGENDA:

-  HIDRÔMETRO PARA MEDIÇÃO DE ÁGUA DOS APARTAMENTOS
-  TUBO DE QUEDA PARA ESGOTO PRIMÁRIO, TUBO DE GORDURA E ESGOTO SECUNDÁRIO - TQ/ ES/ TG
-  COLUNA DE ÁGUA PLAVIAL - AP
-  COLUNA DE VENTILAÇÃO - VP
-  COLUNA DE RECALQUE, ÁGUA FRIA REC./ AF
-  COLUNA DE GÁS - GÁS
-  PONTO DE GÁS (não fure no alinhamento do ponto)
-  TUB. HIDRÁULICA EMBUTIDA NA PAREDE (nunca fure no alinhamento de pontos e registros, alinhamento horizontal como vertical e sempre deixe uma margem de segurança do eixo, considerar sempre os dois lados da parede)
-  MOLDURA DE GESSO COM TUB. EMBUTIDA (não furar)
-  COLUNA DE INCÊNDIO - INC
-  EXTINTOR DE INCÊNDIO PORTÁTIL
-  SISTEMA DE HIDRANTE SIMPLES

DESENHO ARQUITETÔNICO

12º PAVIMENTO - BLOCO 01

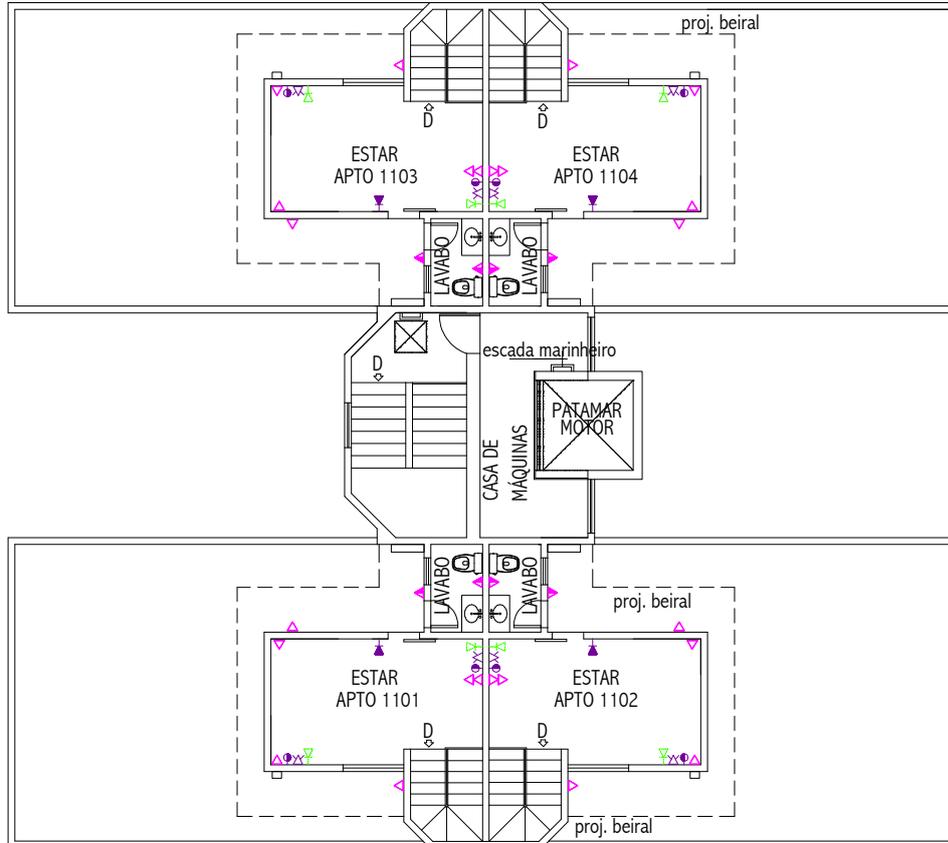


LEGENDA:

- PARADES EM ALVENARIA (para furar consulte os demais desenhos)
- PILARES ESTRUTURAIS (não furar)
- PRUMADAS HIDROSSANITÁRIAS EMBUTIDAS (não furar)

DESENHO INSTALAÇÕES

12º PAVIMENTO - BLOCO 01

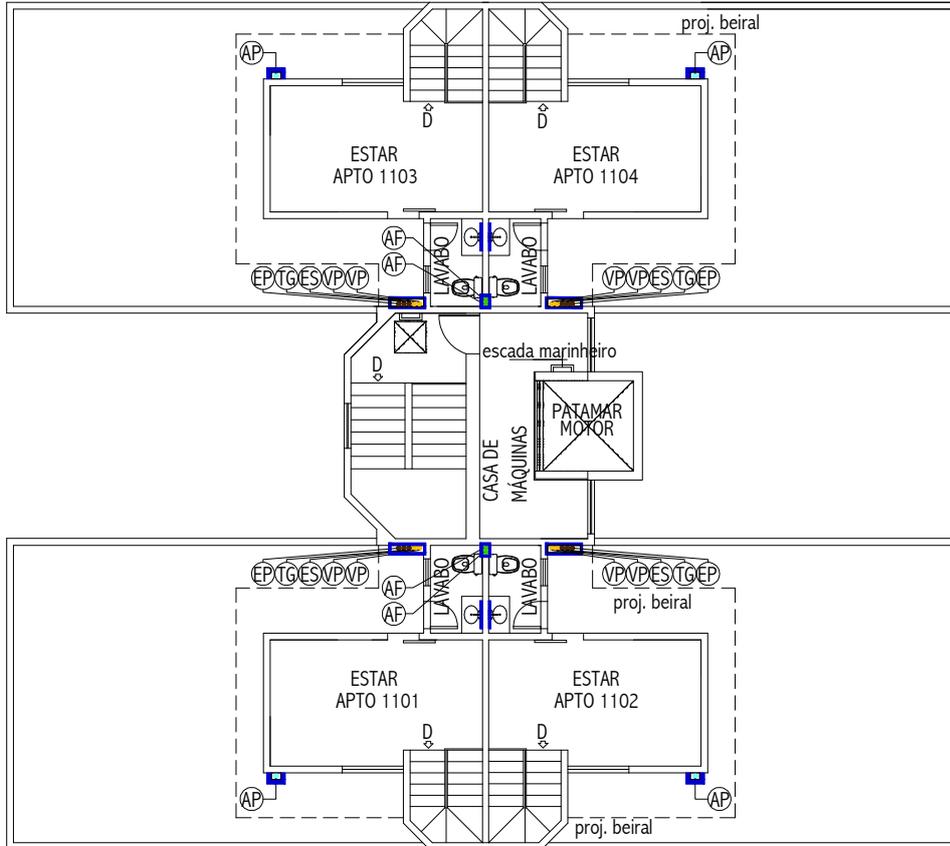


LEGENDA:

- ▶▶ TOMADAS (baixa e média)
- ⚡ PUNTO PARA TELEFONE
- 📶 PUNTO PARA ANTENA DE TV COLETIVA
- 📺 PUNTO DE TV A CABO
- 🗣️ PUNTO PARA INTERFONE

DESENHO INSTALAÇÕES

12º PAVIMENTO - BLOCO 01



LEGENDA:

- TUBO DE QUEDA PARA ESGOTO PRIMÁRIO, TUBO DE GORDURA E ESGOTO SECUNDÁRIO - TQ/ ES/ TG
- COLUNA DE ÁGUA PLAVIAL - AP
- COLUNA DE VENTILAÇÃO - VP
- COLUNA DE ÁGUA FRIA - AF
- TUB. HIDRÁULICA EMBUTIDA NA PAREDE (nunca fure no alinhamento de pontos e registros, alinhamento horizontal como vertical e sempre deixe uma margem de segurança do eixo, considerar sempre os dois lados da parede)



COMPLEMENTAÇÃO

REFORMAS E MODIFICAÇÕES

Embora usualmente entendidos como procedimentos semelhantes, reformas e modificações possuem diferentes significados.

Reforma é o conjunto de obras que substitui, parcialmente, elementos construtivos de uma edificação, como revestimentos de pisos e de paredes, coberturas, esquadrias, equipamentos etc., **sem modificar, sua forma, sua área e/ou sua altura.**

Modificação é o conjunto de obras que substitui, parcial ou totalmente, elementos construtivos de uma edificação, **modificando sua forma, sua área e/ou sua altura.**

Em qualquer dos casos, deve ser consultado o órgão municipal específico, para verificação da necessidade de licença de obras e das exigências para o procedimento pretendido.

Na ausência de mecanismos de proteção mais objetivos, os proprietários e usuários da edificação estarão melhor resguardados se sempre apresentados, pelos pretendentes às modificações, o respectivo anteprojeto (desenhos de caráter preliminar), assinado por profissional legalmente habilitado, para consulta prévia ao Condomínio.

Haverá exclusão das garantias do imóvel se for executada qualquer alteração ou modificação das características de construção do projeto original, descaracterizações dos acabamentos, revestimentos e das instalações, má conservação e falta de manutenção preventiva obrigatória ou intervenção de mão de obra não qualificada.

É importante considerar que a edificação foi construída com base em projetos elaborados por profissionais habilitados (inscritos no CREA) e especializados, segundo critérios estabelecidos nas Normas Técnicas

da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e de acordo com a legislação vigente.

Assim sendo, na ocasião de reformas e/ ou de modificações, devem ser tomadas algumas precauções:

- A Lei 4.591/64, Lei de Condomínio e Incorporação, em seu artigo 10, inciso I, proíbe a qualquer condômino a alteração da fachada;
- Qualquer modificação executada é de total e inteira responsabilidade do proprietário, quer civil, criminal e técnica, responsabilizando-se ainda por sua regularização junto aos órgãos competentes, isentando-se a Incorporadora e a Construtora de qualquer responsabilidade, salvo aquelas executadas exclusivamente pela mesma;
- Modificações em que sejam pretendidas construções ou demolições de paredes, ou aberturas de vãos, devem ser precedidas dos projetos pertinentes, elaborados por profissionais habilitados;
- A retirada, total ou parcial, de lajes, vigas ou pilares implica em consultas ao construtor e ao autor do projeto da estrutura original, e o serviço somente deverá ser executado mediante projeto de estrutura de profissional habilitado. Caso contrário há risco de comprometer a estabilidade do edifício;
- Na eventualidade de alteração no projeto original, deve haver a certeza da não intervenção em qualquer parte da estrutura, pois os danos nela produzidos poderão ser irreversíveis;
- Devem ser observados os limites de sobrecargas estabelecidos no projeto, para a ocupação e a utilização do imóvel. As modificações que resultem em acréscimos ou mudanças de sobrecargas também implicarão em consultas ao construtor, ao projetista da estrutura e

execução segundo projeto de profissional habilitado;

- Em caso de necessidade de modificações e instalações em áreas impermeabilizadas, é recomendável consultar a empresa responsável pela execução dos serviços de impermeabilização, para uma assessoria adequada;
- Antes de fazer furações em paredes, devem ser consultados os desenhos das instalações, para que se evite danos às diversas instalações embutidas;
- Na execução de reparos, manutenções ou modificações em instalações de esgoto, não podem ser feitas ligações entre colunas de esgotamento de tipos diferentes;
- O conjunto que atende à distribuição elétrica foi rigorosamente dimensionado e executado para uso dos aparelhos instalados ou previstos em projeto e para os eletrodomésticos comumente usados em instalações residenciais. A alteração dos componentes desse conjunto deve ser precedida dos projetos pertinentes, elaborados por profissionais habilitados;
- As empresas contratadas diretamente pelos proprietários para execução das reformas devem oferecer garantias para os seus serviços de forma clara e objetiva, da mesma forma que a Somatto oferece para os seus serviços;
- Utilize somente mão-de-obra qualificada para a função e especializada, com supervisão de profissional legalmente habilitado, nos serviços de reformas ou de modificações;
- O condomínio deve ser comunicado antecipadamente no caso de reformas ou modificações em unidades privativas. Para esta comunicação, use o modelo de formulário ao lado.

FORMULÁRIO PARA COMUNICADO DE REFORMA

Informo à administração do Residencial Mirante da Mata, que realizarei as seguintes reformas no apartamento:

e obedecerei ao estabelecido no Regulamento Interno e Guia do Proprietário:

- Horário para reformas: conforme regulamento interno do condomínio.
- Entulhos resultantes de reformas, devidamente acondicionados em sacos plásticos e levados até a caçamba localizada em área a ser definida pelo condomínio. Em hipótese alguma poderá ser colocado em latões de lixo domiciliar coletivo.
- Não danificar os encanamentos ao perfurar as paredes.

Assumo, portanto, toda a responsabilidade por qualquer dano às áreas comuns do condomínio.

Estou ciente que só poderei iniciar qualquer reforma após receber autorização deste comunicado.

Belo Horizonte, _____ de _____ de _____.

Proprietário do apartamento n° _____

Obs.: entregar este comunicado na portaria.

UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS

A utilização das partes comuns (circulações, áreas de recreação e lazer, elevadores, garagens etc.) deve obedecer ao regulamento interno. Deverão ser estritamente observadas a finalidade e as regras de segurança específicas para cada área.

Os horários e as condições para mudanças também constarão do Regulamento Interno. Os caminhões de mudança não poderão entrar nas garagens, porque as áreas carroçáveis (rampas e pistas) não foram calculadas para estas sobrecargas.

ATUALIZAÇÃO DO GUIA

O conteúdo deste Guia deverá, obrigatoriamente, ser atualizado no caso de modificações em sua unidade e/ou na edificação. Igual procedimento deverá ocorrer com o Guia e os documentos anexos entregues, ao síndico do edifício.

Sendo a atualização do Guia um serviço técnico, esta somente poderá ser elaborada por profissionais legalmente habilitados (engenheiros ou arquitetos).

As versões dos Guias, das discriminações e dos projetos anteriores às atualizações deverão ser arquivadas, com a devida anotação de que foram “substituídas em dd.mm.aaaa”, para compor o histórico da edificação.

O Guia atualizado deverá ser repassado, por ocasião de uma revenda, ao novo titular. Em caso de locação, é recomendável que uma cópia seja fornecida ao novo usuário, e que este procedimento conste do contrato.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A Convenção de Condomínio trata dos direitos e deveres dos coproprietários e dos ocupantes do edifício entre si e perante terceiros, e formas de gestão, como assembléias e administração. Ela só não pode mudar o que está estabelecido no Código Civil e na lei 4.591/64. Sendo possível alterá-la com a aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos.

A Convenção de Condomínio não obriga somente os condôminos que a assinaram, obrigará também os que não compareceram, os que adquiriram o imóvel depois de sua instituição e os eventuais futuros ocupantes do imóvel a qualquer título.

Portanto o herdeiro, o promitente comprador, o inquilino, o cessionário etc, também estarão obrigados nos termos da Convenção de Condomínio, embora sequer a conheçam. A obrigatoriedade decorre da própria essência da relação jurídica nas edificações em condomínio e da publicidade presumida, nos termos da lei, em face do registro cartorário.

É que, se o documento encontra-se registrado em cartório, conforme a lei determina, ninguém poderá ignorá-lo ou alegar desconhecê-lo, vez que, sendo público, qualquer do povo terá acesso ao registro de documento.

A Convenção de Condomínio do Residencial Mirante da Mata foi elaborada nos termos do art. 28 da Lei 4.591, e encontra-se registrada em cartório.

ESCRITURA PARTICULAR DE DISCRIMINAÇÃO DO CONDOMÍNIO E CONVENÇÃO "MODUS VIVENDI"

137845

RESIDENCIAL "MIRANTE DA MATA"



S O M A T T O S ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Sergipe, nº 324, inscrita no CC/ME sob o nº 19.167.683/0001-02, por seu diretor Francisco de Assis Rangel Mattos, ao final assinado, sendo única, senhora e legítima proprietária dos imóveis localizados nesta Capital, constituídos pelos lotes 01 (um), 02 (dois), 19A (dezanove A), 20A (vinte A), 21A (vinte e um A), 21B (vinte e um B) e 22 (vinte e dois), todos da quadra 13 (treze), 3ª seção da Vila São Francisco, em Belo Horizonte, adquiridos conforme escrituras públicas de permuta lavradas, respectivamente, as folhas 98, livro 1525M e as folhas 23, livro 1749N, ambas do Cartório 9º Ofício de Notas desta Comarca, com áreas, limites e confrontações da planta cartorial da cidade, resolveu construir nos aludidos imóveis um Condomínio composto de apartamentos residenciais, denominado **Residencial Mirante da Mata**, situado à Rua Beira Alta, n.ºs 125 e 135, submetido ao regime de condomínio especial em planos horizontais, nos termos da Lei 4.591/64 e demais prescrições legais, as quais obrigará a todos os proprietários e futuros adquirentes ou ocupantes, a qualquer título, de unidades autônomas do referido edifício, o que faz mediante as seguintes condições:

I - DAS COISAS DE PROPRIEDADE COMUM E EXCLUSIVA DE CADA CONDÔMIO:

ART. 1º - O Condomínio é constituído de uma parte de coisas de propriedade comum, indivisíveis e por si inalienáveis, de domínio de todos os condôminos, e, de outro lado, de coisas de propriedade exclusiva e privativa de cada condômino. Compõe-se a edificação de 05 (cinco) blocos pavimentos-tipo com 04 (quatro) apartamentos em cada bloco, totalizando 80 (oitenta) apartamentos, o bloco 03 com 03 (três) pavimentos de estacionamento e os blocos 04 e 05 com 01 (um) pavimento de garagem, possuindo a edificação as seguintes características:

- 1º Pavimento: Blocos 01 e 02/cada:** Hall Social, Salão de Festas, Bar, I.S., Escada, Elevador, Circulação, A.R.S., Ginástica, Lav./I.S., Zelador, Banho/I.S. Zelador, Estacionamento coberto e descoberto, Central de Gás; **Bloco 03:** Estacionamento zelado e descoberto; **Blocos 04 e 05/cada:** Garagem.
- 2º Pavimento: Blocos 01 e 02/cada:** Hall, Elevador, Escada, 04 (quatro) apartamentos de 03 quartos com área privativa; **Bloco 03:** Estacionamento coberto.
- 3º Pavimento: Blocos 01 e 02/cada:** Hall, Elevador, Escada, 04 (quatro) apartamentos de 03 quartos; **Bloco 03:** Estacionamento descoberto e coberto.
- 4º ao 11º Pavimento: Blocos 01 e 02/cada:** Hall, Elevador, Escada, 04 (quatro) apartamentos de 03 quartos.
- 12º Pavimento: Blocos 1 e 2/cada:** - Escada, Casa de Máquinas, 2º pav. dos apartamentos de cobertura.

Os blocos de apartamentos terão os seguintes endereços:

- O bloco 01 (um) situar-se-á à Rua Beira Alta, n.º 123.
- O bloco 02 (dois) situar-se-á à Rua Beira Alta, n.º 135.

Pág. 1

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / somattos@somattos.com.br

137845

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL "MIRANTE DA MATA"



PARÁGRAFO 1º - As coisas de propriedade comum e acessórios, indissolvemente vinculadas ao condomínio, são mencionadas no Artigo 3º da Lei 4591 de 16.12.64, especialmente o terreno, as fundações, fachadas, passivos, paredes externas e internas das unidades autônomas e coisas mesmas com as partes comuns do prédio, entradas e halls, áreas de iluminação e ventilação, escadas comuns, depósito de lixo, corredores e encanamentos, troncos de água e esgoto, fios e troncos de força, luz e telefone, caixas condutoras de águas pluviais, enfim, todos os acessórios e pertencentes, instalações e coisas do prédio que não se situem dentro das áreas privativas de cada unidade autônoma e distinta do prédio e sejam ou venham a ser de uso e utilidade comum a todos os condôminos, indistintamente, caracterizados por natureza, destino ou afetação, como servidões ativas instituídas no benefício coletivo.

PARÁGRAFO 2º - As coisas de propriedade exclusiva de cada condômino são 80 (oitenta) apartamentos, com as áreas e seguintes especificações:

*** Apartamentos 201 BL1 e BL2:**

Estar, Varanda, Cozinha, Área de Serviço, Circulação, 03 (três) Quartos, 02 (dois) Banhos e Área Privativa Descoberta; com direito 02 (duas) Vagas de Garagem Descobertas; Área Total Real de 156,6537 m², Área Total equivalente em área de custo padrão de 116,4903 m², Área Privativa Real de 90,4800 m², com Fração Ideal Igual a 0,01300, tudo conforme NBR-12.721.

*** Apartamentos 202 BL1 e BL2:**

Estar, Varanda, Cozinha, Área de Serviço, Circulação, 03 (três) Quartos, 02 (dois) Banhos e Área Privativa Descoberta; com direito 02 (duas) Vagas de Garagem Descobertas; Área Total Real de 158,7785 m², Área Total equivalente em área de custo padrão de 117,5981 m², Área Privativa Real de 92,1500 m², com Fração Ideal Igual a 0,01313, tudo conforme NBR-12.721.

*** Apartamentos 203 BL1 e BL2:**

Estar, Varanda, Cozinha, Área de Serviço, Circulação, 03 (três) Quartos, 02 (dois) Banhos e Área Privativa Descoberta; com direito 01 (uma) Vaga de Garagem Descoberta; Área Total Real de 144,2050 m², Área Total equivalente em área de custo padrão de 112,0917 m², Área Privativa Real de 90,4800 m², com Fração Ideal Igual a 0,01240, tudo conforme NBR-12.721.

*** Apartamentos 204 BL1 e BL2:**

Estar, Varanda, Cozinha, Área de Serviço, Circulação, 03 (três) Quartos, 02 (dois) Banhos e Área Privativa Descoberta; com direito 01 (uma) Vaga de Garagem Descoberta; Área Total Real de 144,2050 m², Área Total equivalente em área de custo padrão de 112,0917 m², Área Privativa Real de 92,1500 m², com Fração Ideal Igual a 0,01252, tudo conforme NBR-12.721.

*** Apartamentos 301, 302, 303, 304 BL1 e BL2, 403 BL1:**

Estar, Varanda, Cozinha, Área de Serviço, Circulação, 03 (três) Quartos, 02 (dois) Banhos; com direito 01 (uma) Vaga de Garagem Descoberta; Área Total Real de 120,2628 m², Área Total equivalente em área de custo padrão de 98,6359 m², Área Privativa Real de 71,4000 m², com Fração Ideal Igual a 0,01101, tudo conforme NBR-12.721.

Pág. 2

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / somattos@somattos.com.br

123

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL "MIRANTE DA MATA"

- * Apartamentos 401,402,403,404,502,503,504,1001,1003 BL1 : 
 * Apartamentos 401,402,404,503,504,1002,1003 BL2 :

Estar, Varanda, Cozinha, Área de Serviço, Circulação, 03 (três) Quartos, 02 (dois) Banhos; com direito 02 (duas) Vagas de Garagem Descobertas; Área Total Real de 132,7116 m², Área Total equivalente em área de custo padrão de 106,0346 m², Área Privativa Real de 71,4000 m², com Fração Ideal igual a 0,01161, tudo conforme NBR-12.721.

- * Apartamentos 501,601, 602, 603, 604 a 901, 902, 903, 904 BL1 e BL2 : 
 * Apartamentos 1004, 1002 BL1, 502, 1004 BL2 :

Estar, Varanda, Cozinha, Área de Serviço, Circulação, 03 (três) Quartos, 02 (dois) Banhos; com direito 02 (duas) Vagas de Garagem Cobertas; Área Total Real de 133,7959 m², Área Total equivalente em área de custo padrão de 106,7548 m², Área Privativa Real de 71,4000 m², com Fração Ideal igual a 0,01192, tudo conforme NBR-12.721.

- * Apartamento 1101, 1102, 1103, 1104 BL1 e BL2 : 

1º Pav.: Estar, Varanda, Escada, Cozinha, Área de Serviço, Circulação, 03 (três) Quartos, 02 (dois) Banhos; 2º Pav.: Estar, I.S., Terraço; com direito 02 (duas) Vagas de Garagem sendo 01 coberta e 01 descoberta; Área Total Real de 230,2325 m², Área Total equivalente em área de custo padrão de 166,1017 m², Área Privativa Real de 144,6800 m², com Fração Ideal igual a 0,01654, tudo conforme NBR-12.721.

- * Apartamento 1001 BL2 : 

Estar, Varanda, Cozinha, Área de Serviço, Circulação, 03 (três) Quartos, 02 (dois) Banhos; com direito 02 (duas) Vagas de Garagem sendo 01 coberta e 01 descoberta; Área Total Real de 133,2712 m², Área Total equivalente em área de custo padrão de 105,4051 m², Área Privativa Real de 71,4000 m², com Fração Ideal igual a 0,01177, tudo conforme NBR-12.721.

* Vagas de Garagem:

147 vagas de garagem distribuídas conforme projeto aprovado descritas abaixo:
 Destinam-se os 80 (oitenta) apartamentos a residências; as vagas de garagem relativas às unidades autônomas foram projetadas para veículos médios e estão localizadas na forma abaixo, numeradas de 01 (um) a 12 (doze) no 1º Pav. do Bloco 1 (parte coberta); 13 (treze) a 30 (trinta) no 1º Pav. do Bloco 1 (parte descoberta); 31 (trinta e um) a 46 (quarenta e seis) no 1º Pav. do Bloco 3 (parte coberta); 47 (quarenta e sete) a 74 (setenta e quatro) no 2º Pav. do Bloco 3 (parte coberta); 75 (setenta e cinco) a 102 (cento e dois) no 3º Pav. do Bloco 3 (parte descoberta); 103 (cento e três) a 119 (cento e dezasseis) no 3º Pav. do Bloco 3 (parte coberta); 120 (cento e vinte) a 135 (cento e trinta e cinco) no 1º Pav. do Bloco 2 (parte descoberta); 136 (cento e trinta e seis) a 147 (cento e quarenta e sete) no 1º Pav. do Bloco 2 (parte coberta), vagas essas vinculadas às referidas unidades autônomas e identificadas à tinta no piso dos respectivos pavimentos:



CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL "MIRANTE DA MATA"

BLOCO 1

| APARTAMENTOS | VAGAS |
|--------------|-------|
| 201 | 27,28 |
| 202 | 29,30 |
| 203 | 92 |
| 204 | 90 |
| 301 | 102 |
| 302 | 101 |
| 303 | 89 |
| 304 | 91 |
| 401 | 19,20 |
| 402 | 21,22 |
| 403 | 23,24 |
| 404 | 25,26 |
| 501 | 59,60 |
| 502 | 13,14 |
| 503 | 15,16 |
| 504 | 17,18 |
| 601 | 51,52 |
| 602 | 53,54 |
| 603 | 55,56 |
| 604 | 57,58 |

| APARTAMENTOS | VAGAS |
|--------------|-------|
| 701 | 43,44 |
| 702 | 45,46 |
| 703 | 47,48 |
| 704 | 49,50 |
| 801 | 35,36 |
| 802 | 37,38 |
| 803 | 39,40 |
| 804 | 41,42 |
| 901 | 01,02 |
| 902 | 03,04 |
| 903 | 31,32 |
| 904 | 33,34 |
| 1001 | 97,99 |
| 1002 | 09,10 |
| 1003 | 93,95 |
| 1004 | 11,12 |
| 1101 | 08,10 |
| 1102 | 07,08 |
| 1103 | 06,06 |
| 1104 | 05,04 |



BLOCO 2

| APARTAMENTOS | VAGAS |
|--------------|-------|
| 201 | 87,88 |
| 202 | 83,84 |
| 203 | 131 |
| 204 | 132 |
| 301 | 129 |
| 302 | 133 |
| 303 | 134 |
| 304 | 136 |
| 401 | 79,80 |
| 402 | 81,82 |
| 403 | 130 |
| 404 | 85,86 |
| 501 | 71,72 |
| 502 | 73,74 |
| 503 | 75,76 |
| 504 | 77,78 |
| 601 | 83,84 |
| 602 | 85,86 |
| 603 | 87,88 |
| 604 | 89,70 |

| APARTAMENTOS | VAGAS |
|--------------|---------|
| 701 | 114,115 |
| 702 | 116,117 |
| 703 | 118,119 |
| 704 | 121 |
| 801 | 108,107 |
| 802 | 108,109 |
| 803 | 110,111 |
| 804 | 112,113 |
| 901 | 136,137 |
| 902 | 144,145 |
| 903 | 146,147 |
| 904 | 104,105 |
| 1001 | 112,113 |
| 1002 | 125,126 |
| 1003 | 127,128 |
| 1004 | 138,139 |
| 1101 | 140,120 |
| 1102 | 141,121 |
| 1103 | 142,122 |
| 1104 | 143,123 |

124

137845

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL "MIRANTE DA MAT" -----



II - DAS MODIFICAÇÕES, CONSERVAÇÃO E ESTRAGOS:

ART. 2º - As modificações a serem introduzidas nas coisas de propriedade comum e nas que dizem respeito à harmonia e condições estáticas do prédio dependerão do consentimento manifestado em Assembleia Geral Extraordinária por maioria que represente no mínimo 3/4 (três quartos) dos votos da totalidade dos condôminos.

ART. 3º - Quando se der estragos nas coisas de uso comum, inclusive linhas de tronco, sem que se identifique a causa ou o autor, o reparo será realizado pelo condomínio, distribuindo-se as despesas na proporção estabelecida para as despesas comuns. Identificando o autor do estrago, o custo dos reparos realizados pelo Síndico será cobrado do proprietário de unidade.

ART. 4º - A conservação ou substituição das instalações internas dos apartamentos, canalizações de água, esgoto, luz, força, telefone, portas, janelas, aparelhos sanitários, lavabos e suas ligações até o encanamento tronco, as paredes, portas, janelas e todos os acessórios e dependências compreendidas nas coisas de propriedade exclusiva, serão de responsabilidade do condômino proprietário da unidade respectiva.

ART. 5º - As partes de uso comum, principalmente entradas, halls, escadas e corredores, deverão ser sempre livres e desimpedidas. É vedado o depósito de qualquer objeto sob pena de remoção e nesta hipótese, o objeto removido somente será devolvido ao dono depois deste pagar as despesas causadas pela remoção, além de multa equivalente a 1/2 (meio) salário mínimo.

PARÁGRAFO 1º - Não será permitido, em nenhuma hipótese, o estacionamento de automóveis em frente às entradas do condomínio, ou ainda nas áreas de manobra.

ART. 6º - As modificações nas coisas de propriedade exclusiva de cada condômino dependerão, sempre, do consentimento prévio do Síndico, que deverá ser consultado, por escrito, com prazo de 5 (cinco) dias para resposta.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O consentimento não poderá ser negado se as modificações não afetarem as partes externas, a segurança da propriedade e a solidez do edifício, e nem contrariarem o disposto no Artigo 10º da Lei nº 4.591 de 16.12.64.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O silêncio do Síndico, findo o prazo retro, significará o consentimento tácito às modificações pretendidas.

III - DA ADMINISTRAÇÃO

ART. 7º - A Administração do Edifício será feita por um Síndico e um Sub-Síndico, eleitos em assembleia geral, os quais serão auxiliados por um Conselho Fiscal Consultivo, todos eleitos por maioria simples, com os poderes definidos nos arts. 10º e 11º, adiante.


Pág. 5

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / somattos@somattos.com.br

137845

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL "MIRANTE DA MAT" -----



PARÁGRAFO ÚNICO - O Síndico, os Sub-Síndico e os membros do Conselho Fiscal Consultivo estes em número de três efetivos e três suplentes, terão o mandato de 01 (um) ano, podendo ser reelitos e reconduzidos.

ART. 8º - O Conselho Fiscal Consultivo será obrigatoriamente constituído de condôminos que residam no Condomínio.

ART. 9º - Somente poderá ser eleito Síndico, o Condômino que residir no Edifício. O cargo de Síndico poderá ser remunerado ainda que a Assembleia venha a decidir pela contratação de Empresa especializada em administração de edifícios e serviços de conservação e limpeza. A remuneração será fixada por maioria simples de condôminos presentes à Assembleia que tratar a eleição.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nas faltas ou impedimentos do Síndico, será ele substituído pelo Sub-Síndico, o qual exercerá as funções durante o impedimento ou ausência até a realização da próxima Assembleia Geral Ordinária.

ART. 10º - Competirá ao Síndico:

A - Representar o condomínio, em juízo ou fora dele, perante as repartições públicas federais, estaduais, municipais e autárquicas, órgãos de economia mista, empresas concessionárias de serviços públicos, bancos e terceiros, gerir e superintender o edifício, constituir advogado, outorgando-lhe os poderes contidos na cláusula ad judicium;

B - Elaborar e submeter à apreciação da assembleia o Regimento Interno do Condomínio;

C - Admitir e demitir empregados, fiscalizar-lhes os atos e serviços, fixar-lhes salários dentro das verbas estabelecidas no orçamento;

D - Mandar executar qualquer reparo ou conserto de caráter urgente nas instalações, eventual ou acidentalmente danificadas sem consultar os condôminos, desde que o custo não ultrapasse a 10 (dez) Salários Mínimos;

E - Fazer concorrência para os consertos cujo custo ultrapasse a 10 (dez) Salários Mínimos, submetendo o resultado à Assembleia Geral, ou fazendo consulta por escrito aos condôminos marcando prazo para resposta;

F - Convocar a Assembleia Geral dos Condôminos;

G - Manter em ordem a escrita do Condomínio, apresentando, sempre que solicitado, os comprovantes das operações;

H - Elaborar e encaminhar mensalmente aos condôminos relatório das receitas e despesas do mês anterior, sem prejuízo da prestação de contas do exercício anterior, na Assembleia Geral Ordinária, realizada a cada ano;

I - Cobrar ou receber amigável ou judicialmente dos condôminos as respectivas cotas das despesas comuns ordinárias e extraordinárias, bem como multas e juros previstos na Convenção, independentemente de ordem ou consulta à Assembleia.

125


Pág. 6

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / somattos@somattos.com.br

137845

137845

COMPLEMENTAÇÃO

SOMATTOS ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL "MIRANTE DA MATA"



J - Apresentar ao Condomínio, na Assembleia Geral Ordinária de cada ano, o relatório das atividades do exercício anterior, com o parecer do Conselho Consultivo.

L - Advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino que desrespeitar quaisquer das disposições desta Convenção ou do Regime Interno;

M - Adquirir material destinado à conservação e reparos das partes de uso comum, dentro das verbas orçamentárias recebidas dos condôminos;

N - Destinar, conforme deliberação da Assembleia, uma parte dos recebimentos ao "FUNDO DE RESERVA", para custeio de despesas extraordinárias aprovadas pela Assembleia dos Condôminos;

O - Elaborar as folhas de pagamento dos empregados e recolher as contribuições ao INSS e cotas do FGTS;

P - Impor multa de até 01 (um) Salário Mínimo ao condômino que infringir as Normas da presente Convenção;

Q - Interpretar e resolver os casos omissos, consultando, se necessário, o Conselho Consultivo ou os Condôminos, mediante carta expedida sob protocolo;

R - Impedir a colocação e a permanência de móveis ou objetos de propriedade particular nas partes comuns do Condomínio;

S - Contratar o Seguro comum do edifício pelo valor global fixado no orçamento;

T - Organizar o Orçamento, provendo o quadro de empregados com salários respectivos e verbas de despesas tais como conservação de elevadores, consumo de água, luz e força, salários, seguros, contribuições sociais, honorários do síndico, eventuais, etc...

PARÁGRAFO 1º - O Sub-Síndico substituirá o Síndico nos seus impedimentos;

PARÁGRAFO 2º - O síndico representará o Condomínio em juízo nos casos inerentes ao desempenho de suas atribuições. Fora disso, para agir em juízo, como autor, mister se faz a referida consulta e autorização do Conselho Consultivo.

ART. 11º - Compete ao Conselho Fiscal Consultivo composto de 03 (três) membros condôminos:

A - Examinar as contas do Síndico e emitir parecer sobre as mesmas;

B - Vigilar e fiscalizar os serviços de portaria, limpeza, higiene das partes comuns, propondo ao Síndico as providências que entender necessárias e bem do serviço;

C - Receber as reclamações dos moradores do Condomínio e as transmitir ao Síndico, como elemento de ligação daqueles com este.

PARÁGRAFO 1º - Desse conselho só participarão condôminos residentes no Condomínio, não se admitindo a representação por procuração.

Pág. 7

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / somattos@somattos.com.br

137845

SOMATTOS ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL "MIRANTE DA MATA"



PARÁGRAFO 2º - O mandato desse Conselho é gratuito.

ART. 12º - Na Assembleia Geral Ordinária o Síndico prestará contas de sua gestão, em conformidade com as resoluções.

ART. 13º - O Síndico disporá dos seguintes elementos para sua Administração:

A - Livro de Atas;

B - Livro de Presença dos Condôminos nas Assembleias Gerais;

C - Fichário de Registro de Empregados;

D - Livro de Protocolo para entrega de cartas, avisos e circulares aos Condôminos;

E - Registro de Moradores e outros que a prática aconselhar.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os livros utilizados na Administração do Edifício serão rubricados, numerados e encerrados pelo Síndico.

ART. 14º - Em caso de vaga por morte, renúncia ou impedimento definitivo do Síndico, antes de expirado o seu mandato, poderá ser feita nova eleição em Assembleia Geral Extraordinária, convocada pelo Sub-Síndico ou por qualquer membro do Conselho Consultivo.

IV - DOS DIREITOS, DEVERES E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

ART. 15º - São direitos dos condôminos:

A - Usar e dispor da unidade autônoma, que lhe pertencer, como lhe aprovar, nos limites da presente Convenção;

B - Fazer reforço suplementar de seguro para cobrir os valores reais de benfeitorias úteis, necessárias ou voluntárias, que, por acaso, realize em suas unidades;

ART. 16º - São deveres dos condôminos:

A - Concorrer pontualmente para o custeio das despesas, ônus e encargos, que recaírem sobre o Condomínio na proporção de suas frações ideais;

B - A Condômina Construtora do empreendimento participará na proporção de 50% (cinquenta por cento) dos encargos previstos na alínea "A", desse artigo, em relação às suas unidades não vendidas, cedidas, emprestadas, alugadas ou ocupadas a qualquer título, considerando-se em tal situação a inexistência de usufruição das coisas do condomínio.

Pág. 8

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / somattos@somattos.com.br

137845

126

COMPLEMENTAÇÃO

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL "MIRANTE DA MATA"

ART. 17º - São obrigações dos condôminos:

- A - Não alugar, ceder ou usar os apartamentos para clubes de qualquer natureza, a pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, fábricas, oficinas, escolas ou cursos, uma vez que tais unidades são puramente residenciais;
- B - Não remover pó de tapetes, cortinas e assoalhos a não ser que por meio de aspiradores ou processos adequados;
- C - Não estender tapetes, roupas ou toalhas nas janelas;
- D - Não lançar papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos nas vias públicas. Tais objetos deverão ser recolhidos em vasos/latas apropriados, ensacados e colocados em local apropriado;
- E - Não fazer lavagem de veículos nas áreas de estacionamento ou nas comuns do Condomínio, nem utilizar águas deste para o aludido fim;
- F - Não usar alto-falantes, instrumentos de música ou fazer ruídos ou barulhos em desacordo com a Lei do Silêncio;
- G - Não perturbar de qualquer forma, o sossego dos vizinhos;
- H - Não exhibir letreiros externos nas janelas, paredes, portas e escadas em suas unidades e/ou em outros lugares do Condomínio;
- I - Não usar toldos externos sem licença do condomínio, sendo-lhe vedado decorar as paredes e esquadrias externas ou pintá-las em cores ou tonalidades diferentes das empregadas no conjunto do edifício;
- J - Não usar aparelhos térmicos como aquecedores etc. do tipo que não seja a eletricidade; qualquer outro tipo deverá ser aprovado pelo condomínio;
- L - Não usar nos WC's outro papel que não seja o higiênico;
- M - Não usar e nem ter material ou instalações suscetíveis de, sob qualquer forma, afetar a saúde, o sossego, a tranquilidade e a segurança dos demais moradores, ou que implique no aumento do prêmio do seguro;
- N - **NÃO POSSUIR EM SUAS UNIDADES AUTÔNOMAS MÓVEIS, ARQUIVOS, COFRES OU OBJETOS QUE IMPLIQUEM EM CARGA SUPERIOR A 150 Kg/m²**
- O - Não promover **ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DE QUALQUER PAREDE INTERNA OU EXTERNA, DAS PARTES COMUNS OU PRIVATIVAS OU REALIZAR OBRAS EM SUA UNIDADE SEM A PRÉVIA AUTORIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO E ANTE PRÉVIA ANÁLISE DAS CONDIÇÕES TÉCNICAS DAS OBRAS;**
- P - Respeitar e fazer respeitar os dispositivos desta Convenção e do Regimento Interno;
- Q - Consignar, nos contratos de locação ou alienação, que o acatamento das disposições desta Convenção e do Regimento Interno, se tornará obrigatório ao inquilino ou adquirente.



Pág. 9

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / somattos@somattos.com.br

137845

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL "MIRANTE DA MATA"

V - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ART. 18º - Os condôminos se reunirão em Assembléia Geral para deliberar sobre assuntos de interesse comum, no próprio edifício, da seguinte forma:

- a) **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA**, realizada uma vez por ano, em mês a ser marcado pelos condôminos, mediante a convocação pelo síndico, devendo dela constar, além dos assuntos da ordem do dia:
- Fixação do orçamento, despesas e receita, e a cota de contribuição para o ano entrante;
 - Eleição anual do Síndico, Sub-Síndico e Conselho Consultivo, os quais, no caso de acordo, poderão ser acatados ou nomeados;
 - Fixação, se o caso, da remuneração do Síndico e aprovação do quadro de servidores;
 - Aprovação dos atos, resoluções e contas do Síndico;
 - Decisão sobre assuntos de interesse geral do Condomínio;
 - Imposição e/ou agravo de multas a condôminos, que infringiram a Convenção e/ou não acataram as suas deliberações;
 - Decisão sobre as obras de conservação do Condomínio;
 - Solução às reclamações apresentadas pelos condôminos;
 - Ratificação ou não, às multas impostas pelo Síndico, em grau de recurso, exceto as decorrentes da inadimplência no pagamento das taxas condominiais;
- b) **ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**, realizada mediante a convocação pelo síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do condomínio devendo dela constar, além dos assuntos da ordem do dia:
- a deliberação sobre matéria de interesse geral do condomínio ou dos condôminos;
 - a decisão, em grau de recurso, dos assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico a pedido do(s) interessado(s);
 - o exame dos assuntos que lhes sejam propostos por qualquer condômino;
 - a destituição do síndico, a qualquer tempo, sem qualquer indenização.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Omitindo-se o síndico na convocação da Assembléia Geral Ordinária esta deverá ser convocada pelo Presidente do Conselho Consultivo, pelo Sub-síndico ou por 1/4 (um quarto) dos condôminos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A Incorporadora/Construtora convocará a primeira Assembléia Geral Ordinária, ocasião em que serão eleitos o síndico, o sub-síndico e o conselho fiscal e será marcado o mês em que se realizará anualmente a Assembléia Geral Ordinária. Esta Assembléia poderá ser convocada antes da concessão do "habite-se".



Pág. 10

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / somattos@somattos.com.br

137845

127

COMPLEMENTAÇÃO



ART. 19º - As Assembleias, Ordinária ou Extraordinária, deverão ser realizadas, em primeira convocação, com as presenças de condôminos que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do condomínio, e em segunda e última convocação, 30 (trinta) minutos após, com qualquer número de condôminos presentes, salvo casos de "quorum" especial legal.

PARÁGRAFO 1º - As Assembleias serão dirigidas por uma mesa presidida pelo condômino que for escolhido pela maioria dos representantes e secretariada por uma terceira pessoa de livre escolha do presidente eleito, condômino ou não.

PARÁGRAFO 2º - Não poderá o condômino que estiver no exercício do cargo de síndico presidir ou secretariar os trabalhos das Assembleias Gerais. Fica, também, impedido de tomar parte na votação de qualquer matéria relacionada com suas contas, podendo, entretanto, participar da discussão.

ART. 20º - Cada condômino terá direito nas Assembleias a tantos votos quantos forem as unidades autônomas que lhe pertencer. Não será permitida a votação de qualquer condômino que esteja em débito com o condomínio, salvo quanto às matérias que exigem unanimidade de votos. Será permitida, porém, a representação de qualquer condômino por procuração, desde que específica para a Assembleia ora realizada. Caso uma unidade pertença a mais de uma pessoa ela deverá ser representada nas Assembleias por apenas uma delas e terá direito e somente 01 (um) voto.

ART. 21º - As decisões nas Assembleias, salvo em casos de "quorum" especial legal, serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais e em segunda convocação, por maioria dos votos dos condôminos presentes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Será exigida unanimidade de votos dos proprietários de unidades autônomas do condomínio quando da votação de:

- alterações na fachada do edifício, salvo o disposto no parágrafo 1º deste artigo;
- aprovação de modificações na estrutura do edifício;
- alterações das frações ideais;
- mudança no destino do edifício ou de qualquer uma de suas unidades autônomas.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Será exigido o voto favorável de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários de unidades autônomas do condomínio quando da votação de:

- acréscimo ou alteração do regimento interno do condomínio;
- modificações na presente convenção;
- realização de benfeitorias voluptuárias no edifício.

ART. 22º - As decisões nas Assembleias deverão ser cumpridas por todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou voto. Nos 08 (oito) dias que se seguirem à Assembleia o síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado enviando a cada um deles uma cópia idêntica a que deverá ser fixada em local visível do condomínio.

ART. 23º - As decisões das Assembleias serão registradas em atas, em livro próprio do condomínio, lavradas pelo secretário da mesa, ou por quem ele determinar, ao fim da assembleia, cujas folhas serão rubricadas pelo síndico, devendo as atas serem assinadas por todos os componentes de mesa que presidir a respectiva reunião e registradas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Pág. 11

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / somattos@somattos.com.br

137845



PARÁGRAFO ÚNICO - O condômino presente às Assembleias Gerais do condomínio terá 08 (oito) dias, contados da data de entrega da ata pelo correio, ou do protocolo quando for o caso, para manifestar-se sobre ela, sendo que o seu silêncio significará a sua aprovação integral e irrevogável.

ART. 24º - Da convocação constará o local, dia e hora fixados para a reunião e deverá ser feita por circulares, enviadas sob protocolos ou registro postal, ou edital publicado em órgão de grande circulação na Capital, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, só podendo ser tratados oficialmente os assuntos constantes da convocação.

ART. 25º - Se a propriedade de unidade autônoma pertencer a diversos condôminos herdeiros ou sucessores, sejam menores, incapazes ou usufrutuários, terão eles direito de assistirem às reuniões apenas em caráter de assistentes, cabendo, porém, o direito de voto àquele que indicarem representante para a assembleia.

ART. 26º - As decisões das Assembleias Gerais serão registradas no livro próprio, lavradas pelo secretário da mesa, que presidir os trabalhos, sendo as folhas rubricadas pelo presidente e as atas assinadas pelos condôminos presentes à reunião. As deliberações obrigarão os ausentes, que receberão comunicações das decisões tomadas, sob protocolo ou registro.

ART. 27º - O Síndico, o Sub-Síndico e os Conselheiros eleitos serão imediatamente empagados e permanecerão nos cargos até a posse de seus substitutos.

ART. 28º - São encargos comuns, suportados pelos condôminos, respeitado o disposto no Artigo 16º:

- A - Impostos sobre as partes comuns;
- B - Prêmios de Seguro;
- C - Conservação de qualquer natureza;
- D - Consertos em geral;
- E - Remuneração do Síndico, se deliberada e fixada pela assembleia;
- F - Ordenado dos empregados;
- G - Consumo de luz e força, água, telefone, bombas de elevação de água;
- H - Tudo o mais que interesse ou tenha relação com as partes comuns ou que os condôminos deliberarem como de interesse coletivo.

PARÁGRAFO ÚNICO - As despesas com encargos comuns serão distribuídas, respeitadas as disposições contidas no Artigo 16º, por unidade autônoma proporcionalmente às frações ideais respectivas e arrecadadas adiantadamente, até o dia 05 (cinco) de cada mês.

Pág. 12

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / somattos@somattos.com.br

137845

128

COMPLEMENTAÇÃO

SOMATTOS ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL "MIRANTE DA MATA"



ART. 29º - Ressalvada a situação prevista na letra "b", do art. 16º, as despesas com os encargos comuns são devidas, ainda que os condôminos não utilizem sua unidade autônoma ou a conserve fechada. Em caso de locação da unidade, a responsabilidade desse ônus é do condômino.

ART. 30º - As cotas mensais não pagas até o dia 05 (cinco) do mês a que se referirem, serão cobradas do condômino inadimplente com juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária e multa de 10% (dez por cento) sobre o débito, elevada até 05 (cinco) vezes o valor da contribuição mensal, em caso de reiterada inadimplência, na forma do art. 1.336, par. 2º, do Código Civil.

PARÁGRAFO ÚNICO - Essas multas serão creditadas ao fundo de reserva do condomínio.

ART. 31º - As despesas extraordinárias serão submetidas ao conhecimento dos condôminos, por meio de circulares ou outro meio mais rápido, com prazo de resposta marcado de acordo com as circunstâncias.

ART. 32º - As cotas devidas para fazer face às despesas extraordinárias, previstas na cláusula anterior, no caso de urgência serão pagas dentro do prazo de 05 (cinco) dias de sua apresentação.

ART. 33º - Os condôminos ou os ocupantes qualquer título, de unidades autônomas que provocarem aumento de despesas comuns, as suportarão isoladamente.

VI - DO FUNDO DE RESERVA

ART. 34º - Fica autorizada a criação de "Fundo de Reserva", destinado a cobrir despesas extraordinárias de vulto.

PARÁGRAFO ÚNICO - Esse fundo terá o limite teto de 100 (cem) cotas de condomínio, e será constituído da seguinte forma:

- A - Pela cota mensal fixa de 10% (dez por cento) do Salário Mínimo vigente, por unidade autônoma;
- B - Pelos juros produzidos pela conta de depósitos do Fundo e da Arrecadação do Condomínio;
- C - Pelas multas aplicadas e recebidas dos condôminos.

ART. 35º - As contas correntes bancárias mantidas pelo Condomínio serão movimentadas em estabelecimento bancário idôneo pelo Síndico, ou Sub-Síndico quando em substituição a ele.

ART. 36º - Os depósitos destinados ao Fundo de Reserva não serão devolvidos, mesmo no caso de alienação de unidade autônoma.

Pág. 13

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / somattos@somattos.com.br

137845

SOMATTOS ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL "MIRANTE DA MATA"



ART. 37º - O Fundo de Reserva, para efeito de cobrança, será adicionado à taxa de condomínio, devendo o Síndico indicar o seu montante e movimentação por ocasião de sua prestação de contas.

ART. 38º - Se, por acaso, o Fundo de Reserva não cobrir as despesas extraordinárias regularmente realizadas, o saldo devedor será cobrado dos condôminos, em rateio segundo a fração ideal de suas unidades.

ART. 39º - Os custos e despesas de processo judicial, quando de Interesse coletivo, serão custeados pelo Fundo de Reserva. Se o condomínio decair de ação proposta, as despesas serão por ele atendidas, utilizando-se do mesmo Fundo e do complemento referido na cláusula 38ª.

ART. 40º - As despesas particulares, que cabem, exclusivamente ao condômino, tais como: impostos, taxas, luz, consertos, etc. de propriedade exclusiva, serão pagas diretamente pelos respectivos condôminos.

VII - DAS PENALIDADES

ART. 41º - O não cumprimento de qualquer das cláusulas desta Convenção e o Regulamento Interno, sujeita o infrator a penalidade especial em forma de multa de 01 (um) salário mínimo vigente por infração.

ART. 42º - A aplicação da penalidade será comunicada ao infrator pelo Síndico, que dela poderá recorrer, em cinco dias, para a primeira Assembleia Geral Ordinária, mediante depósito do valor da multa junto ao condomínio.

ART. 43º - A transgressão de quaisquer das proibições previstas no artigo 10º da Lei 4591/64, importará em multa do infrator na forma do artigo 42º, elevada em dobro em caso de reincidência.

VIII - DO SEGURO

ART. 44º - Será obrigatório o seguro para cobrir o risco de incêndio, raios, terremotos, ciclones e outros, abrangendo a totalidade do Condomínio, a ser feito em companhia idônea.

ART. 45º - O seguro será feito por um valor global. Nas apólices serão destacados os valores de cada unidade autônoma e as partes de uso comum.

ART. 46º - Da Apólice constará cláusula que obriga a reconstrução, vedado o pagamento em dinheiro, sendo este admissível apenas no caso de total perecimento da coisa que torne impossível a reconstrução do Condomínio.

ART. 47º - O condômino poderá realizar seguro complementar abrangendo o valor de sua unidade, por sua conta, recebendo diretamente a indenização que lhe for devida do segurador.

Pág. 14

Rua Sergipe, 324 - Funcionários - Belo Horizonte-MG
Cep 30.130-170 - Fone 3236-2700 Fax(031)3236-2725
www.somattos.com.br / somattos@somattos.com.br

137845

129

COMPLEMENTAÇÃO

RECOMENDAÇÕES PARA SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA

As orientações a seguir se referem a recomendações básicas para situações que requerem providências rápidas e imediatas, visando à segurança pessoal e patrimonial dos condôminos e usuários.

Incêndio

Princípio de incêndio

- Ligue para o Corpo de Bombeiros (tel. 193), acione o alarme de incêndio e dirija-se às rotas de fuga;
- Feche o registro geral de gás localizado na central e as válvulas de fechamento rápido das prumadas, localizadas no teto da garagem do 1º pavimento;
- Desligue os disjuntores gerais dos Q.D.C's.

Em situações extremas

- Em locais onde haja fumaça, mantenha-se junto ao chão para respirar melhor. Use, se possível, uma toalha molhada junto ao nariz;
- Em ambientes esfumaçados, fique junto ao piso, onde o ar é sempre melhor;
- Antes de abrir qualquer porta, toque-a com as costas das mãos. Se estiver quente, não abra;
- Sempre que passar por uma porta, feche-a sem trancar;
- Sempre desça, nunca suba;
- Uma vez que tenha conseguido escapar, não retorne;
- Se não for possível sair, espere por socorro, mantendo os olhos fechados e ficando no chão;

- Mantenha-se vestido, molhe suas vestes;
- Não tente salvar nenhum objeto, primeiro tente salvar-se;
- Ajude e acalme as pessoas em pânico;
- Caso suas roupas estejam pegando fogo, não corra. Se possível, envolva-se numa coberta, num tapete ou tecido qualquer, e role no chão.

Não procure combater o incêndio, a menos que você saiba manusear o equipamento de combate específico.

Vazamentos em tubulações de gás

Caso se verifique vazamento de gás de algum aparelho, como fogão, feche imediatamente o registro de gás na saída do ponto de alimentação do aparelho. Mantenha os ambientes ventilados, abrindo as janelas e portas. Não utilize nenhum equipamento elétrico ou acione qualquer interruptor. Caso perca o vazamento, solicite ao zelador/gerente predial o fechamento da válvula referente à prumada do seu apartamento, localizada na garagem. Acione imediatamente o fornecedor dos equipamentos ou o Corpo de Bombeiros.

Vazamentos em tubulações hidráulicas

No caso de algum vazamento em tubulação de água, a primeira providência a ser tomada é o fechamento dos registros de gaveta correspondentes. Caso ainda perca o vazamento, feche o ramal abastecedor de água fria do seu apartamento (registro localizado junto ao hidrômetro individual).

Quando necessário, avise à equipe de manutenção local e acione imediatamente uma empresa especializada ou um técnico habilitado.

Entupimentos em tubulações de esgoto e águas pluviais

No caso de entupimento na rede de coleta de esgoto e águas pluviais, avise a equipe de manutenção local e acione imediatamente, caso necessário, uma empresa especializada em desentupimento.

Curto-circuito em instalações elétricas

No caso de algum curto, os disjuntores (do quadro de distribuição de circuitos) desligam-se automaticamente e também as partes afetadas pela anormalidade.

Para corrigir essa ação de segurança, volte o disjuntor correspondente à sua posição original. Antes, procure verificar a causa do desligamento do disjuntor e entre em contato com uma empresa especializada ou um técnico habilitado. No caso de curto em equipamentos ou aparelhos, procure desarmar manualmente o disjuntor correspondente ou a chave geral.

Parada súbita de elevadores

Em caso de passageiro preso no elevador, a ThyssenKrupp dará prioridade ao resgate dos mesmos. Para segurança dos usuários, a liberação de passageiros presos na cabina deverá ser feita exclusivamente pelos técnicos da ThyssenKrupp, ou em caráter de emergência, pelo Corpo de Bombeiros ou órgão da Defesa Civil que os substitui.

Nestes casos o uso do elevador deverá ser suspenso até a vistoria e liberação do equipamento pelos técnicos da ThyssenKrupp. O telefone da assistência técnica/ emergência da empresa é (31) 3064-3030.

Sistema de segurança

No caso de intrusão ou tentativa de roubo ou assalto siga as recomendações da empresa de segurança especializada, quando houver, ou acione a polícia.

TELEFONES ÚTEIS

Anatel - Agência Nacional de Telecomunicações
1331 - chamada gratuita
Reclamações e denúncias
Atend. de segunda à sexta-feira de 8h as 20h
Site: www.anatel.gov.br

Aneel - Agência Nacional de Energia Elétrica
167 - chamada gratuita
Oferece orient. sobre serviços de energia elétrica
Atend. de segunda à sexta-feira de 8h as 20h
Site: www.aneel.gov.br

Bombeiros/ Resgate
193 - chamada gratuita - atendimento 24horas
Corpo de Bombeiros
Site: www.bombeiros.mg.gov.br

Cemig - Companhia Energética de Minas Gerais
116 - chamada gratuita
Atendimento a consumidores - Plantão 24horas
Site: www.cemig.com.br

Copasa - Companhia de Saneamento de Minas Gerais
115 - chamada gratuita
Falta de água e vazamento - Plantão 24horas
Site: www.copasa.com.br

Correios

Central de atendimento dos Correios - 3003 0100
Atendimento todos os dias da semana, inclusive feriados de 8h as 22h - chamada tarifada
Sugestões e reclamações - 0800 725 0100
Chamada gratuita
Site: www.correios.com.br

Defesa Civil
199 - chamada gratuita
Denúncia de enchentes, desabamentos, incêndios e alagamentos - Atendimento 24 horas
Site: www.defesacivilmg.com.br

Disque Polícia Civil - 190
Disque Cidadão - 0800-305000
Denúncias à Polícia - Plantão 24horas
Chamada gratuita
Site: www.policiacivil.mg.gov.br

Disque Procon - Informações ao consumidor
1512 - chamada tarifada
Atend. de segunda à sexta-feira de 8h as 17h
Site: www.pbh.gov.br/procon

SAC da Tetum

Tel.: (31) 3236-2700
Atendimento de segunda à sexta-feira, de 8h as 12h e de 13h30 as 18h
Fax: (31) 3236-2700
E-mail: sac@somattos.com.br
Site: www.tetumengenharia.com.br

LINKS



Projeto arquitetônico



Projeto hidrossanitário



Projeto elétrico



Projeto de telecomunicações



GUIARE

ORIENTAÇÕES AO PROPRIETÁRIO

www.guiare.com