

# PÁGINA MESTRA



INTRODUÇÃO

SUMÁRIO INTERATIVO

ANEXOS

LOCALIZAR PALAVRA OU FRASE

IMPRIMIR

SAIR

Para retornar à página mestra, clique no ícone localizado no canto superior direito das páginas.



GRUPO SOMATTOS

Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521 - 10º andar

Bairro Belvedere | Belo Horizonte/MG | CEP: 30.320-760

Tel.: (31) 3236-2700

[www.tetumengenharia.com.br](http://www.tetumengenharia.com.br)

## **FINALIDADE DO MANUAL DE USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL**

Um imóvel é planejado e construído para atender às expectativas de seus usuários por muito tempo. Para isso, torna-se primordial a manutenção preventiva e corretiva desse bem. Infelizmente, essa prática ainda não é suficientemente difundida no Brasil, sendo poucos os usuários que a realizam adequadamente, tal como fazem em relação a outros bens, como automóveis, equipamentos eletrônicos, etc.

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

O Manual de Uso e Manutenção do Imóvel é um instrumento dedicado à orientação sobre o uso, a conservação e a manutenção preventiva do imóvel. Nele, os interessados (proprietários, síndico e/ou administrador do imóvel) encontram informações 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 dos equipamentos e ambientes. Todos esses itens se dividem em capítulos, tornando mais fácil a busca da informação. Além disso, a linguagem simplificada e o emprego de desenhos e fotografias tornam a leitura do Manual consideravelmente mais leve e agradável. A inobservância do conteúdo deste Manual poderá acarretar comprometimentos à integridade do imóvel, dos seus componentes e das garantias conferidas.

Os critérios para a elaboração do Manual baseiam-se nas normas ABNT NBR 5674:2012, ABNT NBR 14037:2011, ABNT NBR 15.575:2013 (Partes 1 a 6) e NBR 16.280:2014, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, na Lei 8078/90 – Código de Proteção e Defesa do Consumidor, no “Guia Nacional para Elaboração do Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações” da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção Civil) e no “Manual de Garantias”, do Sinduscon-MG.

Na falta de alguma informação técnica na elaboração desse manual, considere o “Manual de Garantias” do Sinduscon-MG.

***Os Prazos de Garantia estabelecidos neste Manual devem ser contados a partir do Auto de Conclusão do Empreendimento (Certidão de Habite-se).***

# SUMÁRIO

## APRESENTAÇÃO

CONHEÇA O IMÓVEL	07
PLANTAS HUMANIZADAS E PERSPECTIVAS ILUSTRADAS	09
FICHA TÉCNICA	13

## PRIMEIRAS ORIENTAÇÕES

PROVIDÊNCIAS INICIAIS	15
SERVIÇOS DE MUDANÇAS E TRANSPORTE	17
AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DE ACESSÓRIO, ELETRÔNICO E MOBÍLIA	18
VENTILAÇÃO DA UNIDADE	23

## ORIENTAÇÕES GERAIS

ACESSOS AUTOMATIZADOS	25
ACESSOS E ACESSIBILIDADE	27
AÇO INOXIDÁVEL	28
ANCORAGEM	30
ANTENA COLETIVA DE TV E TV POR ASSINATURA (PREVISÃO)	32
ARMÁRIOS PLANEJADOS	34
ATENUAÇÃO ACÚSTICA	36
COBERTURAS E CALHAS PLUVIAIS	38
DEPÓSITO DE LIXO (ARS)	39
ELEVADOR	43
ESPAÇO FITNESS	47

ESPELHO	48
ESQUADRIA DE ALUMÍNIO	49
ESQUADRIA DE MADEIRA E FERRAGENS	53
ESQUADRIA E PEÇAS METÁLICAS	55
ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO E ALVENARIA ESTRUTURAL	56
FACHADA	59
FORRO DE GESSO	62
GARAGEM	64
ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA	66
ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	67
IMPERMEABILIZAÇÃO	69
INSTALAÇÃO DE GÁS	71
INSTALAÇÃO DE INTERFONIA	74
INSTALAÇÃO DE TELEFONIA	76
INSTALAÇÃO E EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	78
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	85
INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA	95
LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS	103
PAISAGISMO E IRRIGAÇÃO	107
PINTURA	109
PISCINAS	112
PISO CIMENTADO/ ACABADO EM CONCRETO	117
PISO ELEVADO	118

PISO LAMINADO	120
PISO VINÍLICO	124
REJUNTE	126
REVESTIMENTO CERÂMICO E PEDRAS NATURAIS	127
REVESTIMENTO EM ARGAMASSA OU GESSO	133
SISTEMA DE AQUECIMENTO CENTRAL DE ÁGUA	134
SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS	140
SISTEMA DE SEGURANÇA	142
VIDROS	143

#### **GARANTIAS E MANUTENÇÕES**

GARANTIA	147
RESPONSABILIDADES	154
MANUTENÇÃO	157
PLANO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA	158
PROGRAMA DE MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES	158

#### **TABELAS**

MATERIAIS DE ACABAMENTO - APTOS	179
FORNECEDORES E ASSISTÊNCIA TÉCNICA	183
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS	187

#### **DESENHOS**

DESENHOS	190
----------	-----

#### **COMPLEMENTAÇÃO**

REFORMAS E MODIFICAÇÕES	201
UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS	204
ATUALIZAÇÃO DO MANUAL	204
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	204
RECOMENDAÇÕES PARA SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA	205
DEFINIÇÕES	211
TELEFONES DE UTILIDADE PÚBLICA	218



my view

são lucas

*APRESENTAÇÃO*

## CONHEÇA O IMÓVEL

O My View é um empreendimento imobiliário diferenciado, localizado no Bairro São Lucas, na região centro sul de Belo Horizonte.

O projeto é composto por torre única de apartamentos e área uso comum formada por ambientes pensados para proporcionar lazer, mobilidade e privacidade aos condôminos nas atividades do cotidiano.

Os acessos ao condomínio são realizados pela Rua Rádio, onde se localizam o acesso de veículos aos níveis internos de garagem (1º e 2º pavimentos), além dos acessos de pedestres ao 1º pavimento.

A área comum do residencial está distribuída no 1º e 2º pavimentos, na cobertura e nos halls dos pavimentos.

O 1º pavimento contempla central de gás; acesso social de pedestres por escadaria; acesso social de pedestres por rampa acessível e portão específico; guarita; hall social; depósito de lixo ARS (Armazenamento de Resíduos Sólidos); acesso de veículos; 59 vagas cobertas de garagem; áreas de manobra e circulação; acesso ao nível inferior, que abriga os reservatórios de água potável e um reservatório de reúso de água pluvial; rampa descoberta para acesso de veículos ao nível superior; e ampla área externa ajardinada e ornamentada com tratamento paisagístico, contendo espécies adaptadas ao local.

O 2º pavimento corresponde ao pilotis do edifício e conta com 45 vagas cobertas de garagem; áreas de manobra e circulação; uma instalação sanitária para funcionários do condomínio; um cômodo de zeladoria; hall dos elevadores; um depósito para apoio ao lazer; salão de festas com terraço descoberto e bar; lazer coberto; espaço fitness; duas instalações sanitárias, sendo uma adaptada a PNE (Portadores de Necessidades Especiais); deck descoberto com uma piscina infantil e uma piscina adulto; e área externa ajardinada.

Na cobertura do edifício estão localizados os equipamentos de pressurização dos hidrantes (para combate a incêndio); o reservatório superior de água potável; equipamentos do sistema central de aquecimento solar; e lajes de cobertura.

Os apartamentos “tipo” do My View estão distribuídos do 3º ao 14º pavimentos e possuem tipologias distintas, de dois e de três quartos.

Os apartamentos de final 02 e 03 são compostos por: setor social com sala para dois ambientes (estar e jantar) e varanda; setor íntimo com circulação, banho, dois quartos e uma suíte; e setor de serviços com cozinha e área de serviço.

Os apartamentos de final 01 e 04 são compostos por: setor social com sala para dois ambientes (estar e jantar) e varanda; setor íntimo com circulação, banho, um quarto e uma suíte; e setor de serviços com cozinha e área de serviço.

Os apartamentos 301 e 304, de tipologia de dois quartos, no 3º pavimento, possuem ambientes com descrição similar aos apartamentos “tipo” da tipologia correspondente, acrescidos de um terraço privativo descoberto, com acesso pela área de serviço.



Piscinas - perspectiva ilustrada

Cada pavimento de apartamento apresenta quatro unidades e circulação de acesso aos apartamentos (hall). Para circulação vertical entre os pavimentos da edificação foi instalado um elevador e construída uma escada de emergência, com balcão de ventilação natural.



Hall social - perspectiva ilustrada

***Atenção:*** As plantas humanizadas e perspectivas ilustrativas utilizadas nesse capítulo são meramente ilustrativas, mostrando mobiliários, revestimentos e paisagismo a título de sugestão. Os equipamentos e mobiliários não fazem parte do contrato de compra e venda do imóvel. Por se tratar de ilustração realizada antes da conclusão da obra, algumas divergências com o real poderão ocorrer.



# PLANTAS HUMANIZADAS E PERSPECTIVAS ILUSTRADAS



Implantação



Apartamento "tipo" de dois quartos - Final 01



Apartamento "tipo" de três quartos - Final 02



Lazer coberto (espaço gourmet)



Salão de festas



Espaço fitness



Deck descoberto

## FICHA TÉCNICA

### Nome do imóvel

Edifício My View

### Endereço

Rua Rádio, Nº 180

CEP: 30.240-210

Bairro São Lucas

Belo Horizonte - Minas Gerais

### Número de pavimentos

Total de 14 pavimentos, sendo o 1º pavimento com acessos, garagem e cômodos técnicos; 2º pavimento com garagem e lazer (pilotis); 3º ao 14º pavimentos com apartamentos, mais o volume técnico da cobertura da edificação.

### Número de unidades

Total de 48 unidades residenciais, sendo 24 apartamentos “tipo” de dois quartos (incluindo 2 unidades de terraço privativo descoberto no 3º pavimento); e 24 apartamentos “tipo” de três quartos.

### Incorporação e construção

Tetum Engenharia

### Data da entrega do empreendimento

Abril de 2019



Fachada do edifício - perspectiva ilustrada



my view

são lucas

*PRIMEIRAS ORIENTAÇÕES*

## PROVIDÊNCIAS INICIAIS

### Água

O My View foi entregue com todas as ligações definitivas de água (prumadas, ramais e pontos de consumo).

As unidades residenciais foram entregues, cada uma, com previsão para medidores individuais (hidrômetros) de água fria e de água quente, a serem instalados no hall do pavimento correspondente, em shaft específico, devidamente identificado.

Inicialmente, o funcionário da concessionária fará a leitura de consumo apenas do hidrômetro geral do residencial, localizado próximo ao acesso de pedestres ao edifício.

Cabe ao síndico ou zelador predial, realizar a leitura de cada hidrômetro, após a instalação, e repassar a quantia de consumo junto à taxa mensal de condomínio.

Para individualização da medição de água fria e de água quente os condôminos deverão deliberar, em assembleia específica para esse fim, sobre a adoção (ou não) do sistema de medição. Os custos de aquisição e instalação de cada hidrômetro ocorrem às expensas de cada morador.



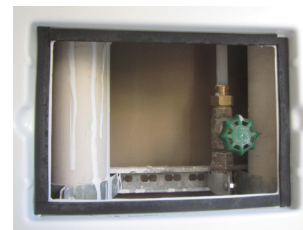
Previsão para hidrômetros individuais

Para o consumo de água no apartamento, o morador deverá abrir o registro geral do apartamento, localizado junto à previsão para hidrômetro de sua unidade, e abrir os registros de gaveta referente aos pontos de consumo. Nos apartamentos “tipo”, esses registros estão localizados aparentes, conforme descrito a seguir:

- Banho social e banho suíte: registro de gaveta localizado aparente, na parede que tem os pontos hidráulicos, para abastecimento do respectivo banho.
- Área de serviço: um registro de gaveta localizado em shaft específico, acima do tanque, para alimentação do respectivo cômodo e da cozinha.



Registro de gaveta - área de serviço - "shaft fechado"



Registro de gaveta - área de serviço - "shaft aberto"

Os registros de gaveta devem ser deixados totalmente abertos ou totalmente fechados. A abertura parcial desses registros compromete a sua vida útil.

Quando for deixar o imóvel vazio por muito tempo, deixe sempre fechado todos os registros de gaveta. Em caso de falta d'água, primeiramente, verifique se o registro de gaveta encontra-se aberto.

## Energia

Para começar a receber energia elétrica, o proprietário/responsável pela titularidade da energia no apartamento deverá comparecer à agência da Cemig, portando CPF, RG, contrato de compra e venda do imóvel e cópia de Certidão de Baixa e Habite-se. O atendimento também pode ser iniciado através do telefone 116.

Precisará ser informado o tipo de disjuntor presente no medidor de energia da unidade (bifásico de 40 Ampères) e do condomínio (trifásico de 150 Ampères), para que a concessionária dê prosseguimento ao atendimento.



Grupo medidor



QDC do apartamento

Após a ligação da energia, o proprietário deverá ligar o disjuntor na caixa de medição de seu apartamento, localizado no grupo medidor do hall do pavimento correspondente, em shaf específico, e acionar todos os circuitos do QDC, localizado na área de serviço.

Executados todos os procedimentos citados, o apartamento estará pronto para utilizar a energia elétrica (luz e tomadas de energia).

## Gás

Nos apartamentos, a instalação de gás já se encontra pronta para uso.

Os registros gerais de gás e os reguladores de 1º estágio localizam-se dentro da central, próximo ao acesso de veículos, no 1º pavimento. Em pontos estratégicos, no teto da garagem do 1º pavimento, existem válvulas de fechamento rápido de gás (válvulas de 2º estágio), para as prumadas dos apartamentos. Esses registros e válvulas devem ser fechados em caso de incêndio ou de manutenção.

Os tanques de gás foram entregues pela construtora no sistema de comodato com a empresa Copagaz.

Para maiores informações, consulte o item Instalação de Gás, no capítulo Orientações Gerais.



Ponto de gás nos apartamentos



O ponto de gás, em cada apartamento, foi entregue com registro de esfera regular (tipo “borboleta”) para a interligação de equipamentos a gás com mangueiras flexíveis antichamas e estabilizador de pressão.

### **Internet**

A solicitação do pacote de internet, deverá ser feita pelo proprietário diretamente com a empresa de sua preferência. Esse serviço pode chegar ao apartamento de duas formas: ou pela rede de telefonia, ou pela rede de TV por assinatura, dependendo da escolha do proprietário.

Após contratação, informe-se com a operadora do sistema utilizado e verifique o caminho do cabeamento no capítulo Orientações Gerais, item Antena Coletiva de TV e TV por Assinatura (previsão), ou item Instalação de Telefonia.

A adequação deverá ser feita pela própria operadora.

### **Telefone**

Para solicitação de uma nova linha ou transferência de telefone, basta ligar para a operadora de sua preferência e pedir o serviço pertinente. Geralmente são exigidos os seguintes dados: endereço completo, nome, CPF e identidade.

A concessionária de telefonia enviará um funcionário até o local da instalação para fazer todas as ligações. O proprietário deverá disponibilizar, no ato da instalação, um aparelho de telefone com plug para tomada RJ-11, para que sejam feitos todos os testes.



Tomada RJ-11

### **TV por assinatura**

A solicitação da TV por assinatura - a cabo ou via satélite, tem de ser feita pelo proprietário diretamente com a empresa de sua preferência.

Para a passagem dos cabos da TV por assinatura em seu apartamento, deverá ser utilizada a mesma tubulação de antena coletiva. A prumada de TV do My View possui diâmetro de 25 mm (3/4”) para passagem de cabeamento de TV.

Caso seja utilizada a recepção dos sinais via satélite, dê preferência às antenas de uso coletivo.

## **SERVIÇOS E MUDANÇAS E TRANSPORTE**

Antes de iniciar a mudança, certifique-se das normas adotadas pelo condomínio que resguardam os horários e acessos permitidos para o transporte. Agende, com antecedência, junto ao síndico e/ou administradora, a data e o horário da mudança.

É fundamental, ainda, levar em consideração as dimensões e a capacidade do elevador, a escada e o vão livre das portas, conforme descrito a seguir, bem como as dimensões dos ambientes:

- Elevador (L x A, em cm):  
Porta: 80 x 200;  
Cabina: 105 x 145 x 220 (L x P x A);  
Número de passageiros: 8 pessoas, ou 600 Kg.
- Escada de emergência (L x A, em cm):  
Vão interno (entre corrimãos): 104 x 260\*;  
Vão interno (entre paredes): 122 x 260\*;  
Portas corta fogo: 72 x 206.
- Portas/ acessos aos apartamentos tipologia de três quartos - finais 02 e 03 (L x A, em cm):  
Entrada social e Cozinha: 79 x 210;  
Quartos, Banho suíte e Circulação: 69 x 210;  
Banho social: 59 x 210;  
Varanda: 114 x 222\*;  
Vão para fogão: 51 x 53 (L x P).
- Portas/ acessos aos apartamentos tipologia de dois quartos - finais 01 e 04 (L x A, em cm):  
Entrada social e Cozinha: 79 x 210;  
Quartos e Banho suíte: 69 x 210;  
Banho social: 59 x 210;  
Vão da cozinha para área de serviço: 137 x 257;  
Varanda: 82 x 222\*;  
Vão para fogão: 51 x 53 (L x P).

\* Pequenas variações nessas dimensões poderão ocorrer.

A responsabilidade pelo transporte e içamento de móveis e equipamentos que não tenham tamanhos compatíveis com as dimensões dos elevadores e portas é exclusiva do proprietário. Danos acarretados às áreas comuns e/ou demais apartamentos deverão ser custeados pelo proprietário responsável pela mudança.

A cabina do elevador deve ser protegida com acolchoado próprio antes do início da mudança, para evitar danos em seu interior.

## AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DE ACESSÓRIO, ELETRÔNICO E MOBÍLIA

### Acessórios

#### *Assento sanitário*

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 Materiais de Acabamento.

### *Box*

Para correta instalação do box nos banhos sociais e suíte, a orientação é que esse acessório seja posicionado no limite da área do banho, conforme figura ao lado, onde há caimento do piso para o ralo.



Área limite para banho

## **Elerodomésticos**

### *Fogão*

Para a instalação do fogão, orienta-se que contrate pessoal especializado.

Se o aparelho a ser instalado não estiver coberto por garantia, você pode entrar em contato com o profissional de sua confiança ou com o instalador da rede de gás do condomínio e solicitar a visita de um técnico para fazer a instalação do mesmo. Ressaltamos que os custos para a instalação do equipamento se darão a expensas do proprietário.

A conexão do fogão ao ponto de gás deve ser feita com mangueira fabricada segundo as normas técnicas vigentes, uma garantia de que foi fabricada de acordo com os padrões técnicos de segurança.

A conexão do fogão ao ponto de gás deve ser em tubo flexível metálico, dentro do prazo de validade. 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.

A execução desse 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 perda da garantia dos serviços.

### *Máquina de lavar roupa e máquina de lavar louça*

Para a instalação da máquina de lavar louças (MLL) e máquina de lavar roupas (MLR) foram deixados, um ponto elétrico, um ponto de esgoto (drenagem) e um ponto para alimentação de água, localizados sob a bancada da cozinha, e na área de serviço, ao lado do tanque, respectivamente.

Para conectar as mangueiras das máquinas com os pontos descritos, proceda da seguinte forma:

- 1) Para instalar a mangueira de alimentação de água, rosqueie a mangueira de alimentação no conector aparente/ adaptador próprio do ponto hidráulico.
- 2) Para instalar a mangueira de drenagem, introduza a mangueira própria na espera de esgoto.

No QDC do apartamento “tipo”, há um circuito específico para cada equipamento, sendo circuito 8 para MLL (1.200 Watts) e circuito 9, para MLR (1.500 Watts), com um disjuntor monofásico de 20 Ampères, em cada.



Área de serviço



Cozinha

### Depurador

Na cozinha dos apartamentos foi deixado um ponto elétrico em 127 *Volts* e potência de 100 *Watts* para instalação de depurador de ar ou coifa.

A função desses equipamentos é de sugar o ar quente e carregado de partículas, filtrando-o e devolvendo o ar purificado ao ambiente por meio de aberturas laterais.

### Equipamentos elétricos

Antes de adquirir qualquer equipamento elétrico - luminária, micro-ondas, máquina de lavar roupa, ferro elétrico, etc. - certifique-se de que a tensão (voltagem - *Volts*) e potência (carga - *Watts*) não excedem os valores dimensionados em projeto - vide item Instalação Elétrica, no capítulo Orientações Gerais.

Ao comprar esses eletrodomésticos, observe a infraestrutura deixada (alguns possuem disjuntor específico no QDC do apartamento) e a potência máxima deles. Essas tomadas devem ser, impreterivelmente, obedecidas, devido à carga elevada desses eletrodomésticos.

### *Chuveiro compatível com sistema de aquecimento solar*

A previsão para chuveiro, no banho social e banho suíte, nos apartamentos do My View é compatível com o sistema de aquecimento central de água. A infraestrutura é composta por tubulação e registros específicos para água quente. Para maiores detalhes vide item Sistema de Aquecimento Central de Água, no capítulo Orientações Gerais.



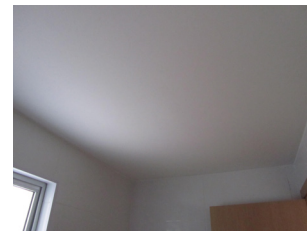
Infraestrutura para chuveiro

### *Luminárias*

Para maior eficiência e aumento da vida útil, recomenda-se a utilização de lâmpadas para tensão de 127 *Volts* e potência *Watt* conforme especificado no item “Instalações Elétricas” do capítulo “Orientações Gerais”, desse manual. O tipo (fluorescente, halógena, dicrónica, etc.) e modelo (tubular, circular, *spot*, etc.) da luminária poderão ser de acordo com sua preferência, necessidade e adequação ao ambiente.

Quando tiver a intenção de mudar o modelo e/ou tipo de lâmpada, consulte o projeto elétrico para verificação da compatibilidade de carga.

Os ambientes dos apartamentos “tipo” que possuem forro de gesso (como banheiros, por exemplo) foram entregues com a fiação elétrica embutida, para facilitar a personalização da instalação das luminárias, de acordo com a sua necessidade.



Fiação embutida no forro de gesso

Para instalação das luminárias, contrate serviço de profissional habilitado.

É necessário ressaltar que, a fiação das luminárias (rabichos) deverá ter, no mínimo, a mesma bitola dos fios de espera. Ao fixar a luminária, atente para não furar as tubulações hidráulicas que passam sobre o forro.

### **Equipamentos hidráulicos**

Para a instalação dos equipamentos hidráulicos (máquina de lavar roupas, máquina de lavar louças, ducha higiênica, 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 ou o comodo em questão, abrindo-o logo que o serviço estiver terminado, para verificar se não há vazamentos. Prefira o serviço de profissional habilitado.

### *Ducha higiênica*

Não foi previsto ponto para a instalação de ducha higiênica (DH) nos banhos da unidade. Caso seja de interesse do proprietário em contar com o acessório, deverá ser instalado adaptador roscável na alimentação da ducha higiênica ("Tê" hidráulico).

Para instalação, feche o registro do banho em questão, retire a tampa da saída hidráulica e rosqueie o corpo da ducha direto neste ponto utilizando fita vedante. Abra novamente o registro de gaveta. A rosca é de 1/2" e todos os produtos do mercado encontram-se no mesmo padrão. É sempre recomendada a contratação de profissional habilitado para realizar a instalação.



Banho

### **Mobiliário**

#### *Armários*

Caso o proprietário venha a instalar armários em ambientes com instalações hidráulicas (banheiros, cozinha e área de serviço), é necessário atentar para que o móvel não bloqueie o acesso às caixas elétricas e às instalações hidráulicas, no caso de manutenção de ligações flexíveis e limpeza de sifões.

Na instalação do móvel, não se deve retirar o suporte de bancadas. Além disso, deve-se atentar quanto ao cuidado para que os sifões e ligações flexíveis não sejam danificados e/ ou retirados, evitando assim a ocorrência de vazamentos. Após a instalação de armários, verifique se não foram alteradas as características originais das instalações.

Além disso, deve-se também consultar o capítulo Desenhos. Atente às vistas de ambos os lados das paredes e sempre deixe uma margem de 20 cm de cada lado do eixo dos alinhamentos, a fim de evitar que sejam furadas tubulações hidráulicas ou de energia elétrica.

Nunca fure no alinhamento de pontos de alimentação (elétrica, telecomunicações e hidráulica) e de registros, e atente tanto para a horizontalidade quanto para a verticalidade destes pontos. Deverão ser evitadas, também, furações muito próximas aos quadros elétricos e de telecomunicações, para não causar acidentes elétricos. Observe o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede quanto para teto e piso para utilizar o parafuso e bucha corretos.

A Tetum Engenharia não se responsabiliza por perfurações causadas pelo proprietário. Na necessidade de maiores informações, consulte os projetos entregues juntamente com o Manual do Proprietário (arquivos anexados ao pen drive) ou o serviço de atendimento ao consumidor da Tetum Engenharia, através do telefone (31) 3236-2700 (atendimento de segunda a quinta-feira, das 8h às 18h e sexta de 8h às 17h), ou contato através do e-mail [sac@somattos.com.br](mailto:sac@somattos.com.br).

## Outras instalações

### *Elementos fixados no teto*

Na instalação de luminárias ou outros elementos (varais, prateleiras) tenha cuidado ao furar a placa de gesso e em nenhuma hipótese, instale ou pendure qualquer elemento no forro, pois ele não foi dimensionado para suportar peso e, ao furá-lo, corre-se sério risco de perfurar outras instalações que passam sobre o forro. A fixação das peças deverá ser feita diretamente na laje.

### *Redes de proteção*

É proibida a colocação ou fixação de toldos, placas, letreiros de propagandas ou quaisquer objetos nas janelas, varandas, terraços e demais áreas abertas 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.

Grades, redes de proteção ou equivalentes que possam vir a ser colocados nas janelas e varandas deverão ser autorizados e padronizados (cores, modelo e material) pelo condomínio.

Para a instalação de grades ou redes de proteção, caso seja autorizado pelo condomínio, o proprietário deverá contratar profissional qualificado e atentar à vedação dos furos de fixação, para se evitar riscos de infiltração. Sugere-se que o sistema de fixação seja feito com broca de vídia e bucha plástica e preenchimento dos furos com silicone.

## VENTILAÇÃO DA UNIDADE

*Após a entrega das chaves, é obrigação do proprietário 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.*



my view

são lucas

*ORIENTAÇÕES GERAIS*



## ACESSOS AUTOMATIZADOS

### Descrição

O My View conta com acessos automatizados que facilitam o controle de entrada e saída, além de promover segurança aos moradores do condomínio.

Os acessos automatizados do residencial foram entregues com as seguintes especificações:

#### *Portas de pedestres*

O residencial conta com duas portas automatizadas no acesso principal de pedestres, no 1º pavimento, sendo uma a partir da calçada e outra, no acesso ao hall social, próximo à guarita, após as escadarias.

O residencial ainda conta com uma porta de acesso secundário de pedestres, a partir da calçada, para acessibilidade universal. Todas essas portas são providas de fechadura elétrica, marca HDL, com abertura feita por botoeira na guarita.

Adicionalmente as fechaduras eletromagnéticas contam com dispositivo nobreak, que as mantém em funcionamento normal por até uma hora, em caso de falta de energia elétrica no edifício.

A construtora entregou todas as chaves da área comum para o condomínio (síndico). Havendo necessidade de aquisição de mais, o síndico deverá entrar em contato com chaveiro de sua confiança e encomendar as cópias extras.

#### *Portão de veículos*

O My View conta com um acesso de veículos onde foi instalado um portão automatizado, de modelo deslizante, acionado por controle remoto. Esse portão dá acesso ao 1º pavimento de garagem e, internamente, através de rampa, ao 2º pavimento de garagem.

A construtora entregou duas cópias de controle remoto referente ao acesso de veículos para cada apartamento. Caso o condômino queira adquirir controle(s) remoto(a) às suas expensas, deverá entrar em contato com a empresa que prestou serviço e solicitar a cópia. Veja a Tabela de Fornecedores e Assistência Técnica, no capítulo Tabelas.



Fechadura elétrica no acesso principal de pedestres



Dispositivos tipo "nobreak" das portas de pedestres



Motor do portão



Portão de veículos

### **Cuidado de uso**

- Mantenha as partes móveis do portão, como roldanas e dobradiças, limpas, isentas de ferrugem e lubrificadas com grafite em pó. Não utilize graxa nas dobradiças e no motor para que não fiquem impregnados de areia, evitando a corrosão de suas partes metálicas.
- Completar os comandos de operação, evitando a inversão instantânea no sentido de operação do portão.
- Para durabilidade do controle remoto, evite a exposição à umidade e ao calor excessivo.
- Somente acione o controle remoto quando o portão estiver visível, certificando-se da ausência de pessoas ou objetos no percurso do mesmo.

- Mantenha as chaves de fim de curso bem reguladas, evitando batidas no fechamento.
- Em caso de regulagem e lubrificações, contrate empresa especializada.

### **Manutenção preventiva**

#### *Mensalmente*

- Realize manutenção geral do sistema, conforme instruções do fornecedor.

#### *Semestralmente*

- Execute a regulagem eletromecânica nos componentes e lubrificações.

### **Perda de garantia**

- Danos causados por colisões.
- Danos ao sistema em consequência de descarga atmosférica.
- Qualquer alteração no sistema.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## Orientação de emergência

Em caso de defeito de funcionamento e/ou falta de energia proceda da forma seguinte:

### Porta

- Havendo falta momentânea de energia o dispositivo nobreak entra em vigor, mantendo o funcionamento da fechadura, por até uma hora, até que ocorra o restabelecimento do fornecimento de energia elétrica.

### Portões de veículos

- Modelo deslizante: Utilize a chave entregue junto com o equipamento, introduzindo-a no orifício da carenagem do motor do portão de modelo deslizante, para alternar o funcionamento ao modo manual.

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

## ACESSOS E ACESSIBILIDADE

### Descrição

Os acessos ao My View são realizados pela Rua Rádio, onde se encontram os acessos de pedestres ao residencial e o acesso de veículos.

Todo o imóvel foi projetado de forma a permitir o trânsito livre às pessoas autorizadas. Para acesso aos pavimentos, o edifício conta com um elevador e uma escada de emergência.

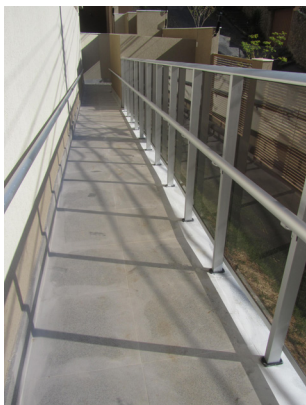
As diferenças de níveis num mesmo andar são vencidas por escada, ou rampa acessível, como no acesso secundário de pedestres, por exemplo. As saídas de emergência são sinalizadas para que possam ser prontamente identificadas em caso de necessidade.

A edificação conta com uma instalação sanitária adequada à pessoas portadoras de necessidades especiais (PNE), localizada próximo ao salão de festas no 2º pavimento/pilotis. Esse banheiro foi entregue equipado com barras de apoio, puxadores, cuba e bacia sanitária específicas, em conformidade com a ABNT NBR 9050:2015.



Instalação sanitária adaptada a PNE

O passeio da rua possui sinalização podotátil (de direção e alerta) no trecho correspondente ao empreendimento. A sinalização foi utilizada para auxiliar na percepção de pessoas com deficiência visual, em conformidade com a Prefeitura de Belo Horizonte.



Rampa de acesso secundário de pedestres



Sinalização podotátil na calçada

### Cuidado de uso

- Na limpeza de pisos, nunca deixe-os molhados para evitar acidentes.
- As áreas de circulação devem estar desimpedidas, especialmente as rotas de fuga de emergência.

### Manutenção preventiva

#### *Periodicamente*

- Limpeza das áreas de circulação e acesso.
- Verificação do estado de conservação dos elementos de segurança e acessibilidade.

### Perda de garantia

- Se não forem tomados os cuidados de uso indicados.

## AÇO INOXIDÁVEL

### Descrição

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

Sua resistência à corrosão, a altas temperaturas, a variações climáticas bruscas e suas propriedades higiênicas e estéticas, além do baixo custo de manutenção fazem do aço inoxidável um material muito atrativo para o mercado da construção.

A limpeza periódica é necessária para garantir melhor aparência e manutenção da característica anticorrosiva. A corrosão poderá ocorrer caso sujeira, fuligem ou manchas contendo substâncias corrosivas estiverem presentes na superfície do material.



Cuba em aço inox

No My View, o aço inoxidável encontra-se presente nas cubas das pias de cozinha dos apartamentos, cuba da pia do salão de festas, na parte interna das cabinhas dos elevadores e no guarda corpo da escada de acesso de pedestres, por exemplo.



Guarda corpo na escada de acesso de pedestres

### Cuidado de uso

- Evite que resíduos fiquem depositados na superfície dos elementos em aço inoxidável.
  - Processos de limpeza muito agressivos poderão danificar o acabamento do aço inox, portanto, caso a sujeira persista, o mais adequado é consultar o fornecedor do material, conforme contatos que constam no capítulo Tabelas, nesse manual.
  - Para limpeza, são indicados sabão, detergentes suaves e/ou neutros 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.
- Nunca utilize produtos de limpeza que contenham ácidos, cloretos, alvejantes de hipoclorito (água sanitária), produtos oleosos (vaselina, glicerina, óleo de silicone, etc.) ou abrasivos (esponjas de aço, lixas, palhas de aço, escovas de cerdas duras, saponáceos, etc.) nem polidores de prataria. Para tanto, fique atento aos componentes e fórmulas dos produtos de limpeza existentes no mercado.
  - Para remoção de manchas de óleo e graxa, utilize produtos à base de álcool ou outros solventes, tais como acetona e tiner.
  - 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.
  - Não suba nem acumule peso no bojo das cubas em aço inoxidável. O excesso de peso poderá causar rompimento da fixação à bancada.
  - Na página seguinte é mostrada tabela com os principais tipos de ocorrência e os métodos indicados para limpeza:

OCORRÊNCIA	MÉTODO DE LIMPEZA
Respingos de cimento	Use solução de ácido fosfórico e, após aplicação do produto, enxaguar com água
Partículas de limalha de aço	Imediatamente após o contato com o inox, lavar com água e sabão utilizando bucha de náilon
Corrosão localizada	Tratamento a base de decapagem ácida ou retificação mecânica
Marcas de dedos	Água e sabão ou detergente suave ou produtos spray específicos para limpeza de inox
Manchas d'água	Água limpa secando com pano macio
Machas de óleo e graxa	Produtos a base de álcool (álcool isopropílico e acetona), removendo os vestígios com solvente e limpando várias vezes com pano suave. Cuidado para não espalhar as manchas, quando da limpeza
Tintas e pichações	Removedores alcalinos ou à base de solvente
Sujeiras abrangentes, resistentes e de difícil identificação	Polidor de metal para peças cromadas ou polidor para pintura automotiva.

## Manutenção preventiva

### *Periodicamente*

- Realize a limpeza.
- Verifique os elementos de vedação.

### **Perda de garantia**

- Mudança no sistema de instalação que altere as características originais.
- Danos às partes integrantes em consequência de quedas, impactos não previstos, maus tratos e manuseio incorreto.
- Limpeza inadequada e uso de produtos químicos, ácidos, solventes e abrasivos.
- Reparos e manutenções realizadas por profissionais não capacitados.
- Se não forem tomados os cuidados de uso indicados e não forem feitas as manutenções preventivas.

## ANCORAGEM

### **Descrição**

O sistema de ancoragem consiste em um conjunto de instalações/ componentes executados para facilitar no processo de manutenção e limpeza de fachadas e cobertura.

O My View conta com sistema de ancoragem na cobertura da edificação, formado por ganchos de ancoragem dispostos em pontos estratégicos da laje, que suportam, cada um, 3.600 Kgf de carga concentrada conforme dimensionamento em projeto específico.

### **Cuidados de uso**

- O sistema de ancoragem foi desenvolvido e instalado para trabalhar com carga humana, seus equipamentos e materiais de trabalho.
- Cada ponto de ancoragem deve ser utilizado de forma independente, portanto, o mesmo nunca poderá ser utilizado por duas ou mais pessoas, dois ou mais equipamentos, ou uma pessoa e um equipamento. Nunca poderão sofrer carga excessiva. A utilização fora desses padrões poderá ocasionar acidentes graves ou até a morte. Em caso de incêndio, os pontos de ancoragem não devem ser utilizados.
- Em caso de queda, má utilização ou identificação de irregularidade, deverá ser realizada manutenção por pessoal técnico capacitado a ser contratado pela administração do empreendimento.
- Antes de cada utilização, o sistema deverá passar por inspeção visual para garantir que está apto ao uso.
- Evite o contato ou contaminação dos componentes do sistema por ácidos, betume, cimento, cloreto, tinta ou produtos agressivos de limpeza. Em caso de contato com os materiais citados, o equipamento deverá ser posto em quarentena e a empresa fornecedora deverá

ser acionada para as manutenções necessários e a liberação do sistema para o uso.

- Caso o sistema apresente qualquer tipo de anomalia, a empresa instaladora deverá ser acionada imediatamente.

### **Manutenção preventiva**

- Esse sistema necessita de um plano de manutenção preventiva específico que atenda às normas e recomendações do fabricante.

#### *Anualmente*

- Inspeccione todos os componentes do sistema para sinais de danos, desgaste, deformações, deteriorações, rachaduras e corrosão.
- Verifique se existem componentes faltando, com defeito ou com partes danificadas. Em caso de dúvida, não utilize o sistema.
- Inspeccione o cabo e tecidos.

### **Perda de garantia**

- Modificações e/ ou retoques feitos aos produtos ou à instalação.
- Danos decorrentes de má utilização.
- Danos causados por negligência.
- Danos causados por acidentes.

## ANTENA COLETIVA DE TV E TV POR ASSINATURA (PREVISÃO)

### Descrição

É um sistema de recepção e distribuição dos sinais de TV aberta para todas as unidades do residencial.

Foi instalada, no condomínio, toda a infraestrutura para recepção e distribuição do sinal de TV aberta. Tal infraestrutura é composta de antena coletiva digital instalada na cobertura da edificação, dutos, prumadas, cabeamento coletivo já passado na tubulação correspondente, pontos com terminação coaxial, caixas de passagem e de distribuição.

Para utilização da televisão plugue seu aparelho no ponto de TV com o cabo apropriado, conforme mostrado nas imagens ao lado, e depois o conecte à tomada de energia.

A conexão com o terminal da antena deve ser feita através de um cabo coaxial de 75 ohms.

A qualidade da recepção está diretamente relacionada à qualidade da instalação e à regulagem do aparelho e do sinal da região.

Os apartamentos contam com pontos de TV na sala e em todos os quartos. Para saber a localização exata dos pontos de TV do seu apartamento consulte o capítulo Desenhos, no Manual do Proprietário.



Cabo coaxial



Tomada de TV

Conforme a ocupação do prédio, deve-se chamar a empresa instaladora para ajustar o sinal.

O serviço de TV por assinatura (cabo ou satélite) é optativo e deverá ser contratado pelo proprietário diretamente com a empresa de sua escolha. A construtora já deixou toda a infraestrutura para TV por assinatura.

A entrada de TV por assinatura a cabo (CATV) no My View é realizada de forma subterrânea, através de caixa tipo R1, instalada na calçada, próximo ao acesso principal de pedestres, no 1º pavimento, conforme mostrado no capítulo Desenhos, no Manual do Condomínio.



DG de Telecomunicações na garagem 1º pavimento



Caixa de passagem no hall do pavimento



A partir da caixa, o cabeamento segue, de forma subterrânea, por eletrodutos embutidos no piso, até o DG (Distribuidor Geral), localizado na garagem do 1º pavimento.

A partir do DG, o cabeamento segue, por prumadas, para as caixas de passagem e distribuição no hall de cada pavimento do edifício.

Da caixa de passagem no hall a fiação é distribuída pelo pavimento até a caixa de telecomunicações de cada apartamento, localizada na área de serviço, para ser interligada ao cabeamento de TV para, então, o sinal ser distribuído ao(s) ponto(s) desejado(s).



Caixa de telecomunicações na área de serviço do apartamento



Caixa de telecomunicações na área de serviço do apartamento

Para a passagem dos cabos de TV por assinatura deverão ser utilizados, dentro dos apartamentos, os mesmos dutos da antena coletiva que, no My View, possuem diâmetro de 3/4" ou 25 mm.

A passagem de todo o cabeamento da TV por assinatura, bem como instalação dos equipamentos necessários, deverá ser feita pela empresa contratada pelo proprietário/condomínio.

No caso de TV por assinatura via satélite, dê preferência às antenas de uso coletivo.

### Cuidado de uso

- Nas instalações, siga as instruções do fabricante.
- Para o bom funcionamento de seu televisor e qualidade da recepção, é necessária uma boa instalação e regulação do aparelho.
- Em caso de necessidade de alteração ou acréscimo de ponto de antena, procure sempre empresa especializada ou o próprio fornecedor.
- Em hipótese alguma, faça alterações nas prumadas de antena coletiva ou TV por assinatura. A alteração poderá acarretar sérios problemas nos sinais.
- A antena de TV é muito sensível a pancadas provocadas por forças mecânicas e a ações de ventos e chuvas fortes. Portanto evite o seu manuseio.
- Em caso de falha no sinal do televisor conectado ao sistema de antena coletiva, comunique o fato ao

síndico para que possa ser chamado técnico habilitado ou empresa especializada na realização das devidas inspeções nas instalações.

- Em caso de falha no sinal do televisor, conectado ao sistema de TV a cabo, a expensas do proprietário, comunique o fato à operadora contratada para que possa ser realizado as devidas inspeções nas instalações.
- Não bloqueie o acesso às caixas de passagens e tomadas com armários e/ou mobiliários fixos.

### **Manutenção preventiva**

#### *Mensalmente*

- Verifique o funcionamento, conforme as instruções do fornecedor.

#### *Semestralmente*

- Verifique o desempenho do equipamento.
- Revise os componentes do sistema e a regulagem do sinal.

### **Perda de garantia**

- Danos ao sistema em consequência de descarga atmosférica (mesmo que haja SPDA).
- Se forem feitas alterações na instalação original.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária por profissional ou empresa habilitada.

## **ARMÁRIOS PLANEJADOS**

### **Descrição**

O My View foi entregue com armários planejados instalados na copa da cozinha do salão de festas, na área comum.

Os armários possuem portas e gabinetes em MDF (painel de fibras de média densidade) revestidos externamente em laminado melamínico.



Armários planejados

### **Cuidado de uso**

- Para a limpeza dos armários, utilize apenas pano limpo e/ou flanela seca ligeiramente umedecida em água e, em seguida, com pano macio e seco, enxugue todas as superfícies.
- Para a limpeza, não passe o pano em círculos, mas com movimentos verticais.
- Para a limpeza de sujeiras de difícil remoção, utilize pano embebido em água e sabão ou detergente neutro, passando, após, um pano úmido e enxugando, em seguida, com pano macio e limpo.
- Se a sujeira persistir, passe um pano embebido em saponáceo líquido, limpe o local e seque-o em seguida.

- Para a remoção de gorduras, use um pano umedecido em água com sabão de coco e, em seguida, um pano umedecido somente com água.
- Nunca utilize na limpeza dos armários produtos abrasivos (esponjas de aço ou saponáceo em pedra ou grão), álcool, cloro, sabão líquido, água ou pano encharcado, sabão em pó, benzina, amoníacos, tiner ou qualquer outro tipo de solvente.
- Os metais complementares (puxadores, aramados, cromados) devem ser limpos somente com pano umedecido em água e sabão em pó.
- Os trilhos do sistema das portas de correr devem estar sempre limpos e livres de sujeiras para não comprometerem o funcionamento. Para a limpeza, utilize aspirador de pó.
- Não guarde alimentos perecíveis dentro das gavetas. Assim, você evita umidade, mofo e cheiros desagradáveis.
- Apesar de os laminados serem resistentes ao calor, temperaturas muito altas podem queimar o revestimento, manchando-o irreversivelmente. Por isso não deixe utensílios recém saídos do fogo ou forno diretamente em contato com os tampos de laminado. Manchas causadas por alta temperatura não podem ser removidas.
- É recomendável não forçar e evitar bater as portas dos armários, bem como não subir em gavetas e/ou prateleiras ou utilizá-las como apoio ou escada.
- Ao fechar as portas, verifique se não existe nenhuma gaveta aberta, o que pode ocasionar a desregulagem ou deslocamento das dobradiças.
- Não abra as portas pivotantes acima do ângulo recomendado pelo fabricante evitando provocar o deslocamento e a desregulagem das dobradiças.
- Não molhe os armários em suas faces internas e externas, pois a umidade provoca o inchamento da madeira e conseqüentemente trincas no revestimento.
- Qualquer líquido na superfície interna dos armários deve ser secado imediatamente.
- Não guarde utensílios molhados ou úmidos dentro dos armários. A umidade pode proporcionar bolor, mau cheiro e manchas nos armários fechados.
- Evite guardar potes e garrafas, de vidro ou plástico, contendo líquido ou conservas, para que não haja o risco de vazamentos ou entornes que umedeçam os armários por dentro.
- Não molhe seus componentes metálicos.
- Caso haja contato de sal com partes metálicas do armário, remova imediatamente com um espanador. O sal pode ocasionar corrosão, dano este não coberto por garantia.
- Evite o excesso de carga nas prateleiras.
- Evite a incidência direta do sol sobre a superfície dos armários, pois isso pode danificar o revestimento e/ou o acabamento.

- Em caso de eventual vazamento de água que atinja os armários ou qualquer outra superfície de madeira, enxugue com pano seco e chame a assistência técnica imediatamente.
- Mantenha bem arejado os cômodos onde existam armários, para evitar o aparecimento de mofo. Quando possível abrir esquadrias 15 minutos por dia.

### **Manutenção preventiva**

#### *Periodicamente*

- Realize a limpeza.
- Lubrifique os rodízios das corrediças de metal. Para isto, abra totalmente a gaveta e desloque os rodízios das corrediças. No caso de gavetas com sistema de frenagem, limpe com pano seco, sem lubrificar os rodízios.
- Verifique se há vazamentos em armários próximos as instalações hidráulicas localizadas perto ou dentro dos armários.

### **Perda de garantia**

- Se for constatado qualquer defeito ocasionado pelo mau uso do produto, o conserto não será coberto pela garantia.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## **ATENUAÇÃO ACÚSTICA**

### **Descrição**

A atenuação acústica é o tratamento dado para minimizar a passagem de ruído externo e controlar o som no interior do recinto, tentando evitar situações comuns, como eco, ressonâncias e reverberação excessiva.

No My View as unidades residenciais receberam os seguintes tipos de tratamento de atenuação acústica:

- Manta acústica, marca Aubicon, linha Sound Soft, revestindo toda a tubulação de esgoto no shaft dos banhos dos apartamentos;
- Manta acústica para piso, conforme indicação do fabricante do piso laminado (quartos, suítes e circulação);
- Alvenaria de separação entre as salas dos apartamentos, executada em blocos de concreto espessura 19 cm, preenchidos com areia;
- Forro acústico no Salão de Festas e Espaço Fitness, na área comum do pilotis.

**Nota: A atenuação acústica NÃO isenta o usuário de obedecer as leis/ normas do silêncio.**

### **Cuidado de uso**

- Não promover furações e nem recortes das placas acústicas.

- Para a limpeza das placas acústicas, utilize somente um espanador, com cuidado, para evitar impactos. Assegure-se de limpar em uma única direção. Dessa forma não haverá risco de esfregar o pó na superfície das placas.
- Uma vez eliminado o pó, é possível apagar riscos de lápis ou manchas superficiais utilizando uma borracha comum.
- Caso seja necessária a remoção da placa, o manuseio deverá ser feito com as mãos limpas e profissional habilitado.
- Em hipótese alguma, as placas poderão ser molhadas. Elas são compostas por materiais porosos que possibilitam a absorção do som, o que, conseqüentemente, também proporciona a fácil absorção de líquidos. A acumulação de umidade favorece a proliferação de fungos na lã de vidro. Assim essas placas poderão sofrer danos irreversíveis quando expostas a líquidos em geral.
- Evite impactos nas placas acústicas.
- A estrutura das placas não é dimensionada para receber pesos. Portanto não dependure luminárias, adornos ou outros objetos sem suporte de sustentação independente.

## **Manutenção preventiva**

### *Periodicamente*

- As placas podem ser limpas com um pano ou esponja levemente umedecido com água e sabão suave. Depois de limpar, qualquer umidade que reste deve ser removida com um tecido seco.
- Caso seja necessário repintar as placas, tome cuidado para não obstruir as perfurações ou fissuras do material. As ondas sonoras passam por estas aberturas na superfície e penetram no interior dos forros acústicos onde são absorvidas. A pintura com pistola resulta em uma camada mais uniforme nas superfícies em relevo ou irregulares. Quando for pintar com a pistola, aplique a pintura com um jato dirigido perpendicularmente a superfície do material, movendo a pistola para frente e para trás a fim de obter uma camada uniforme. Em condições normais, uma camada de tinta é suficiente. Para um melhor resultado os painéis devem ser retirados do sistema de suspensão, e colocados em uma superfície plana para que recebam a pintura. Em seguida devem secar bem em posição plana até a reinstalação. Este método elimina a operação custosa de mascarar as paredes e cobrir os móveis. Também facilita a limpeza e/ou a pintura dos perfis enquanto os painéis estão sendo pintados.
- Para a pintura, primeiro elimine o pó dos painéis com uma escova macia ou aspirador. Dilua a tinta, apenas o necessário. Se ela estiver muito espessa para pintar com a pistola, dilua segundo as recomendações do fabricante da tinta.

### Perda de garantia

- Umidade relativa do ar no ambiente superior a 90% por mais de três horas consecutivas.
- Limpeza dos painéis com água em excesso.
- Manuseio das placas com as mãos molhadas.
- Incidência de cargas e impactos não previstos.
- Aquecimento superior a 40° C por luminárias.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## COBERTURAS E CALHAS PLUVIAIS

### Descrição

A cobertura do My View é protegida por lajes planas impermeabilizadas.

As vagas de garagem do 2º pavimento são cobertas por telhas de fibrocimento fixadas sobre estrutura e engradamento metálicos.

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

### Cuidado de uso

- É de suma importância que a integridade da camada de proteção mecânica seja verificada após a ocorrência de grandes períodos de intempéries e que as calhas e os ralos sejam mantidos limpos e desobstruídos.

- O acesso de prestadores de serviços de manutenção à cobertura deve ser controlado e, preferencialmente, um funcionário do condomínio deverá supervisionar os serviços.
- O telhado das vagas de garagem no 2º pavimento é composto por estrutura metálica com telhas de fibrocimento onduladas. Não aconselhamos que fique transitando sobre o telhado, caso haja necessidade, pisar sempre no sentido horizontal da telha e nunca transversalmente, é importante pisar na parte inferior da telha.
- Limpe os telhados, evitando sobrecargas e o acúmulo de umidade.
- Nunca ande sobre o telhado. Ande somente com tábuas, quando previsto. É vedada a execução de trabalhos sobre a cobertura no caso de ocorrência de geroas, chuvas ou vento forte.



Cobertura das vagas de garagem no 2º pavimento

## Manutenção preventiva

### *Periodicamente*

#### *Calhas e rufos*

- Limpe calhas e rufos e verifique o nível de corrosão de todos os materiais metálicos e a existência de acúmulo de água em calhas e rufos.
- Verifique a integridade dos selantes na calafetação de rufos e outras chapas.

#### *Estrutura de engradamento metálico*

- Verifique a integridade da estrutura, as ligações soldadas e o nível de corrosão de todos os materiais metálicos.
- Execute o reaperto dos parafusos de fixação das telhas.

### *Anualmente*

- Revise a integridade física das telhas e substituição das peças trincadas ou quebradas.

## Perda de garantia

- Deterioração do sistema de cobertura devido a impactos indesejáveis causados por lançamento de objetos ou trânsito de pessoas sobre o telhado.
- Reforma ou alteração sem aprovação da construtora.
- Retenção localizada de água na estrutura, suas ligações, calhas e rufos.

- Fixações, sobrecargas e impactos não previstos.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## DEPÓSITO DE LIXO (ARS)

### Descrição

O depósito de lixo ARS (Armazenamento de Resíduos Sólidos) é um cômodo localizado no 1º pavimento de garagem, 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.

Esse tópico visa alertar o empreendimento sobre os benefícios da reciclagem. O local onde se localiza o edifício ainda não faz parte da rota de caminhões de coleta seletiva porta a porta, realizada pela prefeitura.

Outra opção para descarte de material reciclável é o uso dos Locais de Entrega Voluntária (LEV). O LEV mais próximo do My View fica na Avenida João Pinheiro, próximo à Faculdade de Direito da UFMG, esquina com a Praça Afonso Arinos, Bairro Centro.

Os materiais recicláveis, após a coleta seletiva pelo condomínio, também poderão ser doados para associações ou cooperativas de catadores de papéis, por exemplo:

- ASSOCIRECICLE (Associação dos Recicladores de Belo Horizonte) - Rua Araguari, 12 - Barro Preto, tel. (31) 32713202
- ASTERMAP (Associação de Trabalhadores em Materiais Recicláveis da Pampulha) - Rua Beira Mar, 418 - Sarandi, tel. (31) 3475-5586
- COMARP (Comunidade Associada para Reciclagem de Materiais Reciclagem de Materiais da Região da Pampulha) - Unidade I: Avenida Presidente Antônio Carlos, 4070 - São Francisco/ Unidade II: Rua Caldas da Rainha, 2083 - São Francisco - tel. (31) 3403-2953 ou 3495-2613
- COOPERSOL VENDA NOVA (Cooperativa Solidária de Trabalhadores e Grupos Produtivos de Venda Nova) - Rua Santa Vitória, 1136 - Jardim Leblon - tel. (31) 3277-1811
- COOPERMAR OESTE (Cooperativa de Catadores de Materiais Recicláveis da Região Oeste de BH) - Avenida Solferina Ricci, 1250 - Vale do Jatobá - tel. (31) 3386-6859
- COOPERSOL BARREIRO (Cooperativa Solidária dos Recicláveis e Grupos Produtivos do Barreiro) - Rua Lacyr Máffia, 115 - Jatobá IV - tel. (31) 3387-3311
- ASMARE (Associação dos Catadores de Papel, Papelão e Material Reaproveitável) - Avenida do Contorno, 10555 - Barro Preto - (31) 3016-5539

- COOPERSOL LESTE (Cooperativa Solidária de Trabalhadores e Grupos Produtivos da Região Leste) - Rua São Vicente, 155 Granja de Freitas

O processo de reciclagem consiste na recuperação de materiais considerados “lixo”, podendo transformá-los novamente em matéria-prima ou até mesmo em novos produtos. Segundo a ONU, “o desenvolvimento sustentável é o desenvolvimento que encontra as necessidades atuais sem comprometer a habilidade das futuras gerações de atender suas próprias necessidades”. A partir dessa definição, a reciclagem pode ser entendida como ação fundamenta; para um futuro sustentável.

Para alcançarmos o consumo sustentável, a seguir são apresentadas propostas, objetivando facilitar a prática do uso sustentável de recursos naturais na vida cotidiana:

- REDUZIR - Diminua ao máximo toda a produção diária de resíduos da sua casa e condomínio: substitua sacolas plásticas por retornáveis; utilize os dois lados do papel ao fazer anotações; evite comprar produtos com embalagem de isopor (não reciclável).
- REUTILIZAR - Explore todo o potencial dos produtos já adquiridos, prolongue a vida útil reutilizando-os e reduza o volume de lixo: a garrafa pet, por exemplo, pode ser reaproveitada de diversas maneiras, desde a criação de um vaso de planta até um filtro de água.
- RECICLAR - Já reduziu o consumo e reutilizou tudo o que foi possível? Então é hora de mandar os resíduos inúteis para a reciclagem!



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 seguinte maneira:

- 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.

A SLU disponibiliza à população locais apropriados para a entrega de materiais que não são recolhidos pela coleta convencional, como entulho de construção e demolição (sobras de tijolos, argamassa, pedra, terra, etc), madeira, podas de árvores e jardins, pneus, objetos volumosos (eletrodomésticos, colchões e móveis usados) dentre outros.

Esses locais, denominados Unidade de Recebimento de Pequenos Volumes (URPV), recebem o material gratuitamente, até o limite diário de 2 carroças ou 20 sacos de 100 litros. Os materiais devem ser transportados até a unidade pelo próprio munícipe ou pessoa por ela contratada, observando o horário de funcionamento e as condições de atendimento. Caso prefira, a pessoa também pode contratar um carroceiro para buscá-lo, pelo telefone 156.

A URPV mais próxima do My View fica à Avenida Mém de Sá, 1.860, Novo São Lucas, próximo à Aduтора da Copasa - Telefone: (31) 3277-8266 (horário de funcionamento: das 8h às 17h, de segunda a sexta; e sábado, das 8h às 14h).

Atualmente a coleta domiciliar é feita diariamente no período noturno. Portanto o lixo deverá ser colocado no logradouro para coleta entre 18 e 19 horas.

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

	TIPO	CARACTERIZAÇÃO	CLASSIF.
<b>Recicláveis</b>	Papel e papelão	Embalagens diversas de papel e papelão, documentos descartados, jornais, revistas, caixa de papel e papelão de diversos produtos	Classe II - resíduo não inerte
	Plásticos	Sacolas plásticas, embalagens de insumos, produtos, alimentos, garrafas pet e copos plástico	Classe III - resíduo inerte
	Vidro	Garrafas de bebidas, copos, potes, frascos descartáveis e eventuais vidros quebrados	Classe III - resíduo inerte
	Metais	Lata de bebida, embalagens de alumínio, embalagens metálicas diversas	Classe III - resíduo inerte
<b>Comuns</b>	Orgânico	Restos de alimentos, sobra de frutas, 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
	<b>Perigosos</b>	Lâmpadas fluorescentes	Classe III - resíduo perigoso
Para os resíduos perigosos, caberá ao condomínio contratar empresa especializada e autorizada para coleta, tratamento e disposição final.			

### Cuidado de uso

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

- O lixo doméstico deverá ser cuidadosamente ensacado, evitando-se vazamento do seu conteúdo e a liberação de odores.
- 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.

- Os materiais cortantes, como cacos de vidro, por exemplo, devem ser embrulhados em jornais. Agulhas e lâminas cortantes, como as de barbear, devem ser acondicionadas em garrafas pet.
- A coleta interna de lixo no edifício como um todo deverá ser diária e de acordo o horário fixado pelo Regulamento Interno do condomínio. O local para descarte do lixo de sua residência também será predeterminado pelo síndico em Regulamento Interno.
- 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.

#### **Manutenção preventiva**

- Limpeza frequente do depósito de lixo.

#### **Perda de garantia**

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

## **ELEVADOR**

### **Descrição**

Para o transporte vertical entre os pavimentos do My View, foram instalados dois elevadores com conjunto de equipamentos com acionamento eletromecânico.

Os elevadores são da marca Thyssenkrupp, linha Frequencydyne, modelo Synergy, Cabina Amazon, sem casa de máquinas, com capacidade para 8 passageiros ou 600 Kg e velocidade nominal de 1 m/seg.

Os elevadores contam com os seguintes complementos de funcionamento:

- *Despacho para carro lotado*: no elevador há um sensor para detectar se a quantidade de carga transportada é maior ou menor a 80% da carga licenciada para o equipamento. Caso este limite seja ultrapassado, o sensor será acionado e fará com que as chamadas dos pavimentos não sejam mais atendidas.
- *Interfone de emergência*: Os elevadores possuem interfone tipo viva-voz para comunicação, com os aparelhos instalados no hall social do 1º pavimento, além de dispositivo que o mantém parcialmente iluminado em caso de falta de energia.

- **Botoeira de emergência:** os elevadores são dotados de botoeira de emergência (alarme tipo quebre o vidro para sistema de bombeiro), instaladas ao lado de cada porta no hall social do 1º pavimento. Em caso de pânico e/ou incêndio essa botoeira deverá ser acionada. Ao ser pressionada, o elevador desconsiderará as chamadas internas e fará uma corrida de descida até o pavimento de saída onde abrirá a porta permanecendo desta forma.
- **Sinal sonoro:** os elevadores contam com breve sinal sonoro (beep) para contagem dos pavimentos.
- **Sistema Braille:** os elevadores contam com terminais de chamada ou painéis internos à cabina com teclas em Braille para uso dos deficientes visuais.
- **Sistema de cancelamentos de chamadas falsas:** elimina chamadas indevidamente registradas na cabina após o atendimento a dois pavimentos consecutivos sem que passageiros tenham entrado ou saído nos pavimentos atendidos. Esse dispositivo economiza energia, uma vez que evita que o elevador se desloque sem necessidade.
- **Sistema de Resgate Automático:** em caso de falta de fornecimento de energia elétrico um sistema eletrônico aciona automaticamente o funcionamento da cabina, em baixa velocidade, até o pavimento mais próximo, acima ou abaixo da posição em que a viagem foi interrompida. Ao estacionar no pavimento as portas serão abertas automaticamente para a saída, em segurança, dos passageiros. A cabina permanecerá

neste pavimento até que o fornecimento de energia seja regularizado.

### **Cuidado de uso**

- 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.
- Para não causar descoloração sobre partes plásticas, evite o uso de álcool.
- Não utilize água para não comprometer os componentes elétricos do elevador.
- Não é aconselhado o uso do elevador com o corpo molhado, pois há possibilidade da penetração de água nos fechos das portas, que pode provocar curtos-circuitos, o empoçamento de água clorada no piso do elevador pode corroê-lo.
- Não force a cabina, não pule ou faça movimentos bruscos dentro do elevador.
- Mantenha as capas de comunicação visual em bom estado de limpeza e conservação.
- Jamais utilize o elevador em caso de incêndio.
- Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunique o zelador/ gerente predial ou responsável.

- Mantenha as soleiras dos pavimentos sempre limpas, a fim de evitar desgastes nos componentes das portas.
- Papéis, cigarros, lixo e outros detritos não devem ser jogados nos poços dos elevadores, nem nas guias das portas.
- Respeite sempre os limites de carga e transporte de passageiros do equipamento.
- Na ocorrência de obras, utilize constantemente a proteção especial para a cabina.
- Coloque acolchoado de proteção na cabina do elevador para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças.
- Por se tratar de um equipamento complexo e sensível, somente empresa especializada deve ter acesso às instalações para efetuar conservação e manutenção.

### **Manutenção preventiva**

#### *Periodicamente*

- Realize a limpeza da cabine e das portas.
- Verifique o funcionamento do alarme, do sistema de interfonia e da luz de emergência, localizados no interior da cabine.
- Observe o funcionamento do ventilador da cabine e das botoeiras e o nivelamento entre o andar e o piso da cabine.

### **Perda de garantia**

- Pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação, causados por sobrecarga de tensão ou queda de raios.
- Falta de contrato de manutenção com empresa especializada.

*Observação: para não acarretar perda de garantia, no primeiro ano de funcionamento o contrato de manutenção tem que ser feito com o fabricante.*

- Uso de peças não originais.
- Utilização em desacordo com a capacidade e objetivo do equipamento.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

### **Detecção de defeito**

O surgimento de alguma das condições a seguir indica o mau funcionamento do elevador:

- O elevador, em condições normais, deve atender a todas as chamadas de pavimento ou de cabina, a não ser que esteja em sistema de cancelamento de chamadas falsas.
- O elevador não deve parar no meio do percurso.
- O elevador não deve trafegar sem estar com as portas totalmente fechadas.

- As portas dos pavimentos não podem ser abertas sem a presença do elevador parado no andar e não ser com o uso da chave de emergência, por profissional capacitado.
- O desnivelamento entre a cabina e o pavimento não deve ser excessivo.

No caso de mau funcionamento dos elevador, a comunicação com a empresa conservadora é fundamental. Entretanto, antes de contata-la, observe se o funcionamento de energia está normal e se todas as portas dos pavimentos estão fechadas.

É necessário salientar que os elevadores podem ter inicialmente maiores problemas, devido à adequação ao uso. Mantenha o número do telefone do plantão em local de fácil visualização e de conhecimento de todos os empregados/usuários.

### **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.
- Aguarde caso o elevador chamado ultrapasse seu andar; isso pode ocorrer, se alguém também houver chamado o elevador em pavimentos superiores.
- Não retenha o elevador no pavimento, retardando seu funcionamento.

- Antes de entrar na cabina, verifique se o elevador se encontra no andar e nivelado com o piso.
- Entre e saia da cabina observando se não há degrau formado entre o piso do elevador e o piso do pavimento.
- Nunca entre no elevador caso a luz da cabina esteja apagada.
- 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 do elevador.

### **Orientação de emergência**

- Se o elevador parar de funcionar repentinamente por motivo de pane elétrica ou mecânica, não entre em pânico, nem tente sair 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 elevador.
- Jamais tente retirar passageiros da cabina quando o elevador parar entre pavimentos, pois há grande risco de ocorrerem sérios acidentes. Chame a empresa de manutenção ou o Corpo de Bombeiros.
- Jamais tente nivelar a cabina através do acionamento manual do freio, pois poderá gerar condições inseguras ou mesmo agravar a causa da paralisação.

- Em caso de incêndio, não use os elevador e sim a escada de emergência, que foi construída e destinada para esse fim.
- Caso haja mau funcionamento do elevador, é necessário reprogramá-lo.
- Caso ouça o alarme do elevador, dirija-se ao local e converse com os passageiros que estejam presos na cabine, ressaltando a ausência de perigo e alertando que a empresa de manutenção está sendo acionada, atenuando a insegurança e possíveis fobias.

## ESPAÇO FITNESS

### Descrição

O My View conta com um espaço fitness, projetado e executado para proporcionar conforto e eficiência na prática de atividades físicas.

Localizada no 2º Pavimento/Pilotis a sala foi entregue equipada com acessórios e equipamentos usualmente utilizados para esse fim.

### Cuidado de uso

- Controle o acesso de crianças nesse ambiente, uma vez que os equipamentos de ginástica foram projetados, em sua forma e peso, para o uso por adultos, e o manuseio pode oferecer risco a elas.
- Não permita que crianças fiquem próximas à esteira.

- Os aparelhos de ginástica são para uso racional e compartilhado de todos os condôminos e moradores do edifício.

Os usuários devem estar aptos para manusear os equipamentos, não se admitindo a restrição de acesso a um só condômino, ou grupo de pessoas, nem a reserva de horário, sob qualquer pretexto, mesmo que para uso em fisioterapia ou outro tratamento médico.

- Manuseie os equipamentos de forma cuidadosa e com atenção, para que se evitem acidentes e danos no piso.
- Mantenha o ambiente e os equipamentos limpos e bem organizados.
- 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 a prática correta de exercícios.

### Manutenção preventiva

#### *Periodicamente*

- Verifique a fixação dos equipamentos.

#### *Semestralmente*

- Verifique a integridade dos equipamentos, encaixes e apertos dos parafusos.

## Perda de garantia

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

## ESPELHO

### Descrição

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.

O My View foi entregue com espelhos instalados na parte interior dos elevadores (espelho do tipo inestillhaçável); no hall social do 1º pavimento; no Espaço Fitness; e no lavatório que atende aos banheiros da área comum do 2º pavimento/pilotis.

### Cuidado de uso

- Inicie a limpeza com espanador para retirar a poeira depositada em sua superfície. Em seguida, limpe o espelho utilizando pano limpo ou jornal embebido em água morna ou álcool e seque-o por completo imediatamente após a limpeza. Use sempre panos macios e isentos de poeira, de forma a reduzir as chances de riscar a superfície.
- Se optar por produtos de limpeza de vidro, prefira os neutros, que não contém amoníaco ou vinagre.

- Nunca borrife qualquer produto de limpeza diretamente. 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 macia de *nylon*. Não use solventes, pois poderão atacar e danificar as bordas e revestimento traseiro do espelho.
- Ao lavar as paredes do banheiro, nunca jogue água ou produtos químicos de limpeza que possam escorrer por detrás do espelho ou mesmo em suas bordas.
- O aparecimento de manchas escuras no espelho indica a oxidação do nitrato de prata, utilizado no espelhamento, causada, principalmente, pela presença de água.
- Nunca utilize detergentes, produtos ácidos, alcalinos ou abrasivos (lixas, esponjas de aço, saponáceos, por exemplo) na limpeza. Esses produtos podem atacar e comprometer a superfície, as bordas e até o revestimento posterior do espelho.
- Não utilize feltros, isopor, mantas, compensados ou qualquer outro produto por trás do espelho. Recomenda-se usar apenas MDF.



- Não é recomendada a instalação de espelhos e revestimentos impermeáveis diretamente em paredes externas de fachada, pois as variações climáticas (sol, chuva, calor) poderão deteriorar o produto instalado, causando manchas. Caso o proprietário ainda opte por esta instalação, deverá deixar um espaço vazio entre o espelho e a parede que permita a circulação do ar. Deve-se executar também, a expensas do proprietário, impermeabilização na parede para evitar que a umidade proveniente das chuvas, absorvida naturalmente pela parede, danifique o espelho.
- Evite qualquer tipo de batida ou pancada em sua superfície.

### **Manutenção preventiva**

#### *Periodicamente*

- Realize a limpeza.
- Verifique as vedações com silicone de espelhos colados, a fim de evitar a passagem de umidade que possa vir a danificar o espelho.

### **Perda de garantia**

- Falhas na vedação (quando estiverem instalados em ambientes úmidos).
- Manchas, riscos, trincas ou quebras por uso inadequado.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## **ESQUADRIA DE ALUMÍNIO**

### **Descrição**

As esquadrias de alumínio 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 de 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).

As esquadrias externas de seu apartamento são em alumínio, com pintura na cor prata e acabamento brilhante. Veja maiores especificações na Tabela dos Materiais de Acabamento, no capítulo Tabelas.

### **Cuidado de uso**

- Os guarda-corpos dos apartamentos não apresentam total estanqueidade, pois localizam-se nas varandas que se tratam de área externa ao apartamento, sujeitas à intempéries.



Veneziana externa de um dos quartos dos apartamentos



Vista interna da esquadria no quarto de um dos apartamentos

- 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.
- 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.
- Ao limpar a esquadria, nunca use-a como apoio, pois ela poderá soltar e cair causando acidentes graves.

Não use, em hipótese alguma, detergentes com saponáceos, produtos ácidos ou alcalinos, removedor, tiner, vaselina ou derivados do petróleo, esponjas de aço, esponjas abrasivas, objetos cortantes, etc. O uso de tais produtos, no primeiro momento, deixará a superfície da esquadria 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, cal, 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. O contato prolongado desses produtos poderá danificar o acabamento da esquadria.
- 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.

- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos (guias) 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 a limpeza, use pincel de pêlo, 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.
- Na limpeza das fachadas em que se utilizem soluções que contenham produtos agressivos de qualquer tipo, deve-se proteger as esquadrias com fita adesiva incolor, aplicando-se cuidadosamente, não deixando nenhuma área desprotegida.
- Não vede o lado externo das esquadrias, sob o risco de promover vazamentos internos.
- Não instale qualquer elemento (cortinas, persianas, etc.) diretamente na estrutura das esquadrias. As esquadrias não foram dimensionadas para receber reforços.

- As janelas foram projetadas para abrir/correr suavemente e não devem ser forçadas. Se esta operação estiver difícil, pode ser necessário limpeza ou regulagem.
- Antes de abrir e fechar as esquadrias verifique se o fecho está destravado e na posição certa para que o mesmo não desregule.
- Os trincos não devem ser forçados. Se necessário, aplique suave pressão ao manuseá-los.
- Em caso de quebra ou trinca, troque imediatamente a peça para evitar acidentes.
- Em dias de ventos fortes e chuva, trave as janelas.
- Nunca apoie objetos sobre os perfis de alumínio, para evitar dano.
- Não pinte as esquadrias de alumínio.
- Não altere o ângulo máximo de abertura das janelas tipo máximo-ar (instaladas nos banheiros, por exemplo).



Janela de modelo máximo-ar

As janelas tipo máximo-ar, possuem mecanismo de vital importância para o seu funcionamento.

Cada braço possui dispositivo chamado “carrinho”, localizado em sua parte superior que, na operação de abrir e fechar, desliza preso a um trilho com freio, que pode ser regulado através de parafuso ou dispositivo próprio.

Ao fechar as janelas tipo máximo-ar, nunca exerça pressão no sentido vertical. Sempre puxe no sentido horizontal e depois gire o fecho. O não procedimento correto bambeará o fecho, causando sua ruptura.

Em função da dilatação dos materiais pode ocorrer das janelas tipo máximo-ar sofrerem desregulagem em sua pressão, bastando apenas ajuste no carrinho.

- Recomenda-se que portas de alumínio sejam mantidas fechadas, evitando danos decorrentes de impacto.

### **Manutenção preventiva**

#### *Trimestralmente*

- Efetue limpeza geral das esquadrias e seus componentes.

#### *Anualmente*

- Inspeccione a integridade física das esquadrias de alumínio.
- Verifique a ocorrência de vazamentos.
- Revise os orifícios dos trilhos inferiores.
- Aperte os parafusos aparentes dos fechos.
- Regule o freio.

- Verifique e refaça o silicone de vedação.

### **Perda de garantia**

- Caso ocorra a aplicação de produtos abrasivos, corrosivos ou quimicamente agressivos.
- Se forem instalados quaisquer elementos ou aparelhos tais como ar condicionado, cortinas, persianas, etc., diretamente na estrutura das esquadrias ou que nelas possam interferir.
- Se for feita qualquer mudança na esquadria ou no vidro, na sua forma de instalação ou na modificação de seu acabamento, alterando suas características originais.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## ESQUADRIA DE MADEIRA E FERRAGENS

### Descrição

As esquadrias de madeira (portas) são constituídas de marcos, alizares, batentes e portas. Variações de coloração e granulação de partes da madeira são naturais, bem como empenamentos de até 6 mm nos montantes das portas.

No My View, as portas de entrada, bem como dos quartos dos apartamentos, são portas prontas, tipo colmeia, com revestimento em laminado melamínico. Veja especificação completa das portas e suas ferragens na Tabela dos Materiais de Acabamento, no capítulo Tabelas.

### Cuidado de uso

- Para evitar o aparecimento de mofo, sempre deixe as portas dos ambientes abertas para melhor circulação do ar. As portas dos banheiros deverão ser mantidas abertas após o banho.
- Sempre verifique a conservação das portas para que a madeira não fique desprotegida.



Porta pronta apartamentos

- Retire o pó das portas com espanador ou escova de cerdas macias.
- Limpe as portas com o uso de flanela seca ou panos umedecidos, nunca utilizando água em excesso. O contato com a água ou qualquer outro líquido pode descolar o revestimento em laminado melamínico.
- Não use, em hipótese alguma, detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou qualquer material abrasivo.
- Para limpeza de portas enceradas, não utilize água. Use flanela seca ou produtos específicos.
- Para evitar o apodrecimento da madeira e o aparecimento de manchas, evite molhar a parte inferior das portas no caso de áreas úmidas, quando da limpeza dos pisos.
- Nas fechaduras e ferragens, utilize uma flanela para limpeza e nunca aplique produtos abrasivos, tais como detergentes contendo saponáceos ou esponjas de aço.
- Os trincos não devem ser forçados. Aplique suave pressão ao manuseá-los.
- Para limpeza de cantos de difícil acesso, nunca utilize objetos cortantes ou perfurantes.
- Não instale qualquer elemento diretamente na estrutura das portas.

- Providencie batedores de porta a fim de não prejudicar as paredes e maçanetas. Devem ser instalados no piso e não no rodapé, diretamente.
- Não arraste objetos através das portas maiores que o previsto, pois podem danificar seriamente as esquadrias.
- Evite bater portas ao fechá-las. As batidas podem causar danos nas fechaduras e trincas na madeira e nas paredes, bem como comprometer sua fixação à parede. Se isso ocorrer, verifique a necessidade de reapertar os parafusos e o pino central das dobradiças para que estejam sempre em local correto.
- Durante a realização de obras e reparos, de modo geral, proteja as ferragens com plástico. Evite o emprego de fitas adesivas tipo “crepe”, pois possuem cola de difícil remoção que podem causar danos ao acabamento.
- Não aplique produtos abrasivos nas fechaduras e ferragens. Utilize flanela limpa na limpeza.



Modelo de batedor de porta

### **Manutenção preventiva**

#### *Periodicamente*

- Lubrifique as dobradiças e fechaduras com pequena quantidade de grafite em pó.
- Reaperte os parafusos de fechaduras, dobradiças, trincos, etc.

- Verifique o estado de conservação da pintura.
- Verifique a estanqueidade das esquadrias externas de madeira.

#### *Anualmente*

- Revise o estado do verniz, pintura ou cera e, se necessário, faça o tratamento recomendado pela empresa fornecedora.
- Inspeção a integridade física da esquadria.
- Verifique a ocorrência de vazamentos.
- Aperte os parafusos aparentes dos fechos, dobradiças e maçanetas.

### **Perda de garantia**

- Retirada de revestimento protetor.
- Fixação de materiais sobre a estrutura.
- Uso de líquidos para a limpeza ou exposição à umidade.
- Ocorrência de impactos ou perfurações.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## ESQUADRIA E PEÇAS METÁLICAS

### Descrição

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

No My View, os alçapões e escadas de marinheiro, os suportes das bancadas, os gradis da central de gás, dentre outros, são peças metálicas ou de metalon que requerem conservação periódica.

### Cuidado de uso

- Nos locais onde existe aplicação de 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.
- Para a limpeza, utilize solução de água e detergente neutro, com auxílio de esponja macia ou pano, não sendo recomendado o uso de água em excesso.
- Nunca use esponja de aço, escova, água sanitária, saponáceo, ácidos, produtos alcalinos e outros abrasivos, pois eles podem danificar a pintura. Prefira as esponjas plásticas de baixa densidade.
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza de quinas de difícil acesso. Esta operação poderá ser feita com o auxílio de um pincel de cerdas macias embebido em solução de água e detergente neutro.

- Evite bater portas e alçapões ao fechá-los. As batidas podem causar trincas nas paredes, bem como comprometer sua fixação.
- Não force os trincos.
- Verifique, remova e repinte pontos de ferrugem.
- Não bata as esquadrias ao fechá-las. Tal ação pode provocar trincas na paredes e/ ou comprometer a fixação da esquadria.
- Mantenha as esquadrias fechadas, evitando danos decorrentes de impactos.
- Adote procedimentos de segurança para uso, manutenção e operação, principalmente quando houver trabalho em altura, conforme legislação vigente.

### Manutenção preventiva

#### *Periodicamente*

- Lubrifique os caixilhos, aplicando óleo de máquina ou desengripante nas partes móveis (roldanas) e na parte inferior das folhas móveis.

#### *Anualmente*

- Inspeção a integridade física da esquadria.
- Verifique a ocorrência de vazamentos.
- Aperte parafusos aparentes dos fechos, dobradiças e maçanetas.

- Regule o freio.
- Revise o estado da pintura e, se necessário, repinte-a ou faça o tratamento indicado pelo fabricante.

### Perda de garantia

- Troca de componentes das esquadrias.
- Uso inadequados das esquadrias.
- Caso ocorra aplicação de produtos ácidos e abrasivos em sua limpeza.
- Se forem instalados quaisquer elementos ou aparelhos tais como ar condicionado, cortinas, persianas, etc., diretamente na estrutura das esquadrias ou que nelas possam interferir.
- Na ocorrência de retenção de água.
- Fixação de materiais diretamente sobre sua estrutura, ou que nelas possa interferir.
- Se for constatada a ocorrência de pancadas.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO E ALVENARIA ESTRUTURAL

### Descrição

***As alvenarias 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.***

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 My View utilizou-se estrutura mista, realizada em concreto armado, no 1º e 2º pavimentos; e alvenaria estrutural nos pavimentos seguintes. O edifício possui sistema de fundações, lajes, paredes (vedação), pilares e vigas, compostos pelos seguintes elementos:

- **Fundações:** são as estruturas responsáveis por transmitir as cargas das construções ao solo. As fundações do My View são do tipo tubulão, executadas rigorosamente dentro do projeto estrutural aprovado e conforme Normas Técnicas Brasileiras.



- **Lajes:** são elementos estruturais responsáveis por transmitir as cargas que nela chegam para as vigas que a sustentam. Foram utilizadas lajes maciças em concreto armado. As lajes de piso foram dimensionadas para suportar as sobrecargas relacionadas na tabela a seguir:

PAVIMENTO	LIMITE DE CARGA (EM KG/ M <sup>2</sup> )
1º e 2º pavimentos	300
3º ao 14º pavimentos	150

Sobrecarga atende à instalação de mobiliário, aos utensílios comumente adotados e ao fluxo de pessoas. Não é recomendável ultrapassar estes parâmetros

- **Vigas:** são elementos responsáveis por transferir os esforços verticais recebidos da laje para o pilar.
- **Paredes (alvenaria estrutural):** as paredes, neste empreendimento, além da finalidade de vedação da edificação, desempenham papel estrutural, auto portante, conforme o projeto estrutural. Nelas também foram embutidas as tubulações elétrica, por exemplo. Antes de executar furações, consulte o capítulo Desenhos, onde estão identificadas as paredes com tubulações embutidas.
- **Pilares:** são elementos estruturais verticais usados para receber os esforços diagonais de uma edificação e transferi-los para outros elementos, como as fundações.

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.

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.

#### Cuidado de uso

- Não permita, em hipótese alguma, a retirada (total ou parcialmente) de qualquer elemento estrutural (lajes, vigas, pilares, etc.), nem a permanência de sobrecarga que ultrapasse o determinado em projeto, pois isso poderá abalar a solidez e segurança do edifício e gerar fissuras.
- 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-à isentos de responsabilidade por danos decorrentes das intervenções.

- Observe, antes de executar perfurações, se o local não contém pilares ou vigas. Consulte sempre os projetos e detalhamentos do imóvel. 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 Manual durante a instalação de quadros, armários, prateleiras ou outros objetos fixados na parede, para que sejam evitados furos nas tubulações de água, esgoto ou energia elétrica. Em caso de furo na parede que danifique a tubulação hidrossanitária, é necessário fechar imediatamente o registro que alimenta o ramal e contatar bombeiro hidráulico para fazer o reparo.
- Evite choques de intensidade não previstos na estrutura.
- Evite a exposição das superfícies de concreto ao fogo.
- Evite o contato direto de matéria orgânica, substâncias ácidas e produtos químicos sobre a superfície do concreto.
- É terminantemente proibido o uso de produtos ácidos para a limpeza, afim de evitar a corrosão do aço da estrutura.

- Na ocorrência de infiltração, procure sanar imediatamente o problema. Sua permanência prolongada poderá comprometer a estrutura em concreto armado, com deterioração da armadura (ferragem).
- Nas paredes, pode ocorrer o surgimento de mofo por falta de ventilação nos períodos de inverno ou chuva, principalmente em ambientes confinados (por exemplo, armários, painéis, atrás de cortinas e forros de banheiro).

Especialmente no caso de paredes de vedação externa e de divisa com ambientes molhados, tome o cuidado de deixar um espaço ventilado, ou aplique material vedante entre a parede e o referido elemento. Manter sempre os ambientes bem ventilados evita o aparecimento de mofo e/ ou bolores e a danificação da parede.

No caso do surgimento do mofo, use detergente, formol ou água sanitária dissolvidos em água. Manter o ambiente bem ventilado, bem como usar desumidificadores ajudam a controlar o aparecimento de fungos.

### **Manutenção preventiva**

#### *Anualmente*

- Verifique a integridade da estrutura, conforme ABNT NBR 15575:2013.
- Teste a profundidade da carbonatação.

- Verifique o aparecimento de manchas superficiais no concreto.
- Verifique a descoloração do concreto.
- Verifique o aparecimento de estalactites e estalagmites nos tetos e pisos de concreto.
- Inspeção a integridade da alvenaria e reconstitua, onde necessário.
- Vistorie, certificando da proliferação de fungos, inexistência de furos e aberturas de vão não previstos no projeto original e impacto na alvenaria.
- Verifique as alvenarias, quanto à inexistência de sobrecarga devido à fixação de estantes, prateleiras, armários, etc.
- Inspeção a ocorrência de infiltrações.

#### **Perda de garantia**

- Reforma ou alteração sem aprovação da construtora.
- Demolição de paredes ou mudança da posição original (alvenaria estrutural).
- Abertura de vãos não previstos no projeto original.
- Fixações não previstas.
- Remoção ou substituição do revestimento que acarretem em maior absorção do calor.
- Sobrecarga na estrutura ou parede além do limite normal de utilização previsto.

- Não comunicar ocorrência de infiltrações.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## **FACHADA**

### **Descrição**

Fachadas são todas as superfícies periféricas de fechamento da edificação.

O My View possui suas fachadas revestidas em pintura texturizada que, além de embeleza-las, contribuem na proteção das alvenarias contra a umidade. A umidade e a radiação solar são os principais inimigos da conservação de fachadas.

A pintura tem vida útil prevista de cinco anos. A umidade e a radiação solar são os principais inimigos da conservação da fachada.

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



Fachada



Fachada

### Cuidado de uso

- Mantenha os peitoris das janelas limpos, para que em épocas de chuva a fachada não fique suja com detritos acumulados no peitoril.
  - Para melhorar a coesão do substrato, quando da repintura das fachadas, deverá ser feita uma limpeza no local e aplicação de duas demãos de tinta sob fundo selador ou preparador.
  - Não é conveniente fazer retoques em pontos isolados. Se necessário, pinte toda a superfície.
  - Nos locais onde houver deterioração ou remoção do revestimento, a restauração deve ser feita por mão-de-obra especializada.
- Não utilize bomba de pressurização com jato de água de alta pressão na lavagem das fachadas, bem como vassouras de piaçava, esponjas ásperas, palhas de aço lixas ou escovas com cerdas duras, pois podem arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material protetor contra a infiltração.
  - Não utilize produtos químicos corrosivos, tais como cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático, pois os mesmos atacam o cimento, manchando e deteriorando os materiais, chegando a arrancar partes, sendo impossível a reconstrução das partes com as características originais.
  - A lavagem periódica deverá ser feita somente com água. Contudo, se na fachada houver proliferação de fungos, deverá ser feita uma sanitização, com a utilização de cloro ou sanitizante na limpeza. Após o processo de sanitização, a fachada deverá ser repintada o quanto antes, pois uma vez sanitizada, a fachada fica limpa, porém sem proteção do fungicida.
  - Sempre verifique se os materiais usados na limpeza não atacam os acabamentos dos elementos presentes na fachada como, por exemplo, as esquadrias, vidros, concreto, etc.
  - Ao iniciar a manutenção periódica, aplique o produto de limpeza em caráter experimental em uma pequena região, constatando se a eficiência desejada foi alcançada. Lembre-se sempre de proteger a caixilharia de alumínio e os vidros.

- Toda vez que for realizada a repintura das fachadas, deverá ser feito tratamento das fissuras. Nos locais onde houver esse tipo de reparo, somente a reaplicação da textura poderá recompor o visual estético.
- Na instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos, quando autorizado, não danifique o revestimento e trate os furos com silicone ou mastique antes de colocar os parafusos para evitar a infiltração de água.
- Qualquer manutenção nas juntas da fachada deve ser realizada por empresa especializada. As juntas de dilatação das fachadas devem ser preenchidas com mastique e nunca com argamassa para rejuntamento.
- Para não danificar a pintura, evite bater com peças pontiagudas na fachada.
- 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 de acordo com a legislação vigente.
- Recomenda-se que as manutenções de fachada sejam realizadas por empresas idôneas com abertura de Anotação de Responsabilidade Técnica (CREA/MG) por um engenheiro civil.
- Qualquer içamento de equipamento, instrumento, móvel, espelho, vidro, etc. pela fachada deve ser programado antecipadamente com a administração do condomínio para que o supervisor predial possa fiscalizar a empresa contratada para operar o serviço. Danos em esquadrias, vidros, fachada ou qualquer parte do edifício serão de responsabilidade do proprietário que contratou o serviço.

### **Manutenção preventiva**

#### *Anualmente*

- Inspeção e revise o mastique das juntas de dilatação da estrutura.

#### *Bienalmente*

- Lave a pintura texturizada das fachadas, com bomba de pressurização, em média ou baixa pressão e jato de leque aberto, com afastamento de pelo menos 50 cm da fachada, para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. O hidrojateamento permite também a remoção da tinta solta ou mal aderida, além de prevenir manchas devido o empoeiramento do peitoril.

- Revise e inspecione da fachada por firma especializada. Nesta revisão deverão ser inspecionadas se há ocorrência de trincas ou fissuras, se o substrato (área sob a pintura) está íntegro etc. A não observância deste procedimento, poderá acarretar danos ao próprio revestimento e aos elementos que protege, comprometendo suas durabilidades e garantias.

#### *Quinquenalmente*

- Deve ser realizada repintura das fachadas com tinta especificada na Tabela de Materiais de Acabamento, do Manual do Condomínio. É necessário ressaltar que a sobreposição de camadas de tinta vai eliminando o relevo da textura. No entanto, já existem no mercado tintas com granulometria alta, específicas para repintura de texturas.

#### *A cada seis anos*

- A cada seis anos deve ser realizada a limpeza das peças de revestimento da fachada com a utilização de água e detergente neutro, não utilize ácido ou qualquer produto que agrida as placas.

#### **Perda de garantia**

- Pintura realizada de forma inadequada pelo condomínio.
- Limpeza com jato de alta pressão numa distância diferente do recomendado.
- Uso de produtos abrasivos e alcalinos, quando da limpeza.

- Reformas, vibrações, impactos, substituições, aplicação de revestimento sem autorização da construtora.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## **FORRO DE GESSO**

### **Descrição**

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.

As características de resistência ao fogo, melhor isolamento termo acústico, economia e rapidez na instalação fazem com que esse revestimento se destaque.

O revestimento em forro de gesso é feito por placas acartonadas colocadas individualmente através de tirantes presos à laje, posteriormente emassadas e pintadas. Todo o processo de colocação é manual, sendo possível a percepção de pequenas ondulações e fissuras aceitáveis. As saliências presentes nos forros de gesso estão de acordo com o máximo permitido pela ABNT (Associação Brasileira de Norma Técnicas).

No My View o forro de gesso de seu apartamento e de alguns ambientes da área comum é do tipo acartonado e recebeu pintura com tinta látex.

Para maiores detalhes, vide a Tabela dos Materiais de Acabamento, no capítulo Tabelas.

### **Cuidado de uso**

- Para a limpeza utilize espanador ou pano seco. Nunca utilize panos úmidos.
- Evite pancadas no forro.
- Para fixação de lustres, use arame de suporte junto ao fio, prendendo-o na laje. Nunca use a própria placa de gesso para a fixação.
- Sugere-se não utilizar iluminação paralela ao forro de gesso para que suas possíveis imperfeições não sejam evidenciadas.
- A fixação de luminárias embutidas deve ser feita com 40 cm de espaçamento entre elas e aplicadas com buchas específicas para gesso acartonado.
- Evite perfurar no alinhamento do ponto de luz, para que as mangueiras elétricas não sejam atingidas.
- 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, lustres, suportes para pendurar vasos, cortinas, varal ou qualquer outro objeto diretamente no forro de gesso, pois os forros não foram dimensionados para suportar peso.

- Os forros de gesso não devem ser molhados, porque 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, por umidade relativa do ar alta (dias chuvosos) ou por vapores oriundos do preparo das refeições. Evite esse incômodo mantendo as janelas abertas durante e após o uso do ambiente. Para remover tais manchas, utilize pano macio ou esponja embebido em solução de água sanitária e água, na proporção de 1:10.
- 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 sanitárias.
- Em caso de infiltrações, a administração deve ser comunicada imediatamente. Para a drenagem da água, devem ser feitos furos no gesso.

### **Manutenção preventiva**

#### *Anualmente*

- Repinte os forros dos banheiros.

#### *Bienalmente*

- Verifique a deterioração da pintura existente.
- Verifique a condição dos pontos embutidos.
- Verifique a existência de fissuras.

### **Perda de garantia**

- Umidade relativa do ar no ambiente superior a 90% por mais de três horas consecutivas.
- Aplicação direta de água sobre a superfície.
- Incidência de cargas e impactos não previstos.
- Aquecimento superior a 40° C por luminárias.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## **GARAGEM**

### **Descrição**

O My View conta com vagas de garagem, para guarda de um total de 104 veículos de passeio, de porte médio.

Cada apartamento possui o direito ao uso de exclusivo de duas, ou três vagas de garagem, conforme especificado na Convenção de Condomínio.

A garagem é de exclusividade à guarda de veículos dos condôminos, sendo: 59 vagas no 1º pavimento, todas cobertas e 13 presas; 45 vagas no 2º pavimento, todas cobertas e 11 presas.

As vagas do 2º pavimento são cobertas por telhas de fibrocimento sobre estrutura e engradamento metálicos. As áreas de circulação e manobras são descobertas, nesse mesmo pavimento.

Sob pretexto algum será permitido o acesso e/ou estacionamento em qualquer área do prédio de veículos em número superior às vagas de cada apartamento, ressalvo os casos em que o espaço demarcado para as vagas de qualquer apartamento comporte veículos em maior número, sem que excedam o limite físico demarcado.



A vaga de garagem foi demarcada para mostrar que o local é privativo ao ocupante do referido apartamento. Ela integra o direito do proprietário, sendo ineficaz a disposição que alterar o estabelecido no 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.

As vagas destinam-se exclusivamente à guarda de veículos de pequeno ou médio porte, não podendo ser utilizadas para a guarda de quaisquer objetos, utensílios, materiais etc., bem como veículos comerciais e de carga.

É vedada a alienação das vagas de garagem de forma distinta do apartamento ao qual é vinculada, em qualquer quantidade. Da mesma forma é vedada a locação ou comodato das vagas de garagem, em qualquer quantidade, a qualquer pessoa que não seja condômino do edifício. 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 ser utilizadas sem interferir na utilização das demais e nas áreas de acesso, circulação e passagens na garagem.

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

No My View, o piso da garagem do 1º pavimento é em concreto polido; em concreto camurçado na garagem do 2º pavimento; e a rampa interna de circulação de veículos é em concreto vassourado.

### **Cuidado de uso**

- O trânsito de veículos na garagem deve ser feito em velocidade máxima de 10 km/h e com os faróis acesos. O condutor do veículo deverá obedecer as normas e determinações que constarem na sinalização de tráfego existente.
- É vedada a prática de jogos infantis, trânsito de bicicletas e permanência de animais nas vagas de garagem ou nas áreas de circulação de veículos, bem como a permanência de menores no local desacompanhados de seus responsáveis.
- Para a limpeza do piso da garagem, varra com vassoura de piaçava e, se necessário, use panos umedecidos. Caso a garagem encontre-se molhada, recolha imediatamente a água em direção aos ralos.
- Utilize produtos apropriados para limpeza de graxas e óleos, quando necessário, e somente no local atingido.
- Evite o acúmulo de água e o uso de produtos químicos que possam danificar a pintura das vagas.
- É expressamente proibida a lavagem de veículos nos pavimentos de garagem.

## Manutenção preventiva

### *Periodicamente*

- Inspeção e controle a utilização excessiva de água, visando a conservação dos elementos estruturais e promovendo assim maior durabilidade dos pisos da garagem.
- Verifique na garagem, onde existe incidência frequente de CO<sub>2</sub>, a integridade do concreto e dos elementos que o protegem (pintura).

### **Perda de garantia**

- Qualquer dano causado à estrutura (lajes, vigas ou pilares).
- Sobrecarga além do limite normal de utilização previsto.
- Substituição do revestimento.
- Acúmulo de água no piso.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## ILUMINAÇÃO AUTOMÁTICA

### **Descrição**

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

O My View conta com sistema de iluminação automática feito através sensores de presença e luz de obstáculo, como descrito:

### *Sensores de presença*

Os sensores de presença estão localizados em áreas estratégicas do condomínio como, por exemplo, nos halls dos pavimentos de apartamento, na escada de emergência e na garagem.

Na presença de movimentos captados pelos sensores, as luzes do local onde eles estão programados se acenderão, apagando-se automaticamente na falta de circulação.



Sensor de presença utilizado no empreendimento

### *Luz de Obstáculo*

Na parte mais alta do edifício, junto ao mastro do captador do para-raios (tipo Franklin), está instalada a luz de obstáculo, cuja função é sinalizar a posição do edifício para evitar acidentes com aeronaves.

Essa lâmpada está conectada a um relé-fotoelétrico que a acende e apaga quando necessário, dependendo da luminosidade. A iluminação de obstáculo é composta por luz halógena de 40 Watts com vidro vermelho.

### **Cuidado de uso**

- Nunca jogue água diretamente nos componentes do sistema de iluminação automática. Para limpeza, utilize pano úmido.
- Não trave a posição dos componentes do sistema.

### **Manutenção preventiva**

#### *Periodicamente*

- Efetue limpeza adequada dos equipamentos do sistema.

#### *Bimestralmente*

- Revise e teste o funcionamento dos equipamentos e componentes do sistema de iluminação automática.

### **Perda de garantia**

- Qualquer mudança no sistema que altere suas características originais.

- Ocorrência de pane no sistema eletroeletrônico e fiação causados por sobrecarga de tensão ou descargas atmosféricas.
- Ocorrência de curto-circuito.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## **ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA**

### **Descrição**

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 na edificação.

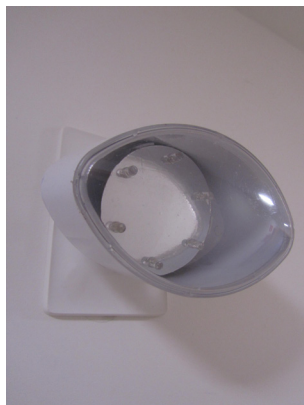
O My View possui sistema de iluminação de emergência que atende às normas do Corpo de Bombeiros. Existem luminárias de emergência distribuídas em áreas estratégicas do condomínio como, nos halls dos pavimentos, ao longo da escada de emergência, em ambientes da área de lazer no 2º pavimento, nas garagens, dentre outros locais.

Esses locais foram determinados pelo projeto de prevenção e combate a incêndio.

O sistema utilizado é o de luminárias conectadas a uma central de baterias instalada ao lado do medidor de energia do condomínio, no 1º pavimento.

## Cuidado de uso

- Não jogue água nas luminárias.
- Mantenha as luminárias permanentemente acionadas, para que o sistema de iluminação de emergência seja acionado automaticamente, em caso de interrupção da energia elétrica.
- Evite choques térmicos e/ou umidade.
- Nunca use produtos químicos voláteis como solventes na luminária para não danificar as partes plásticas.
- Não permita que a bateria descarregue por completo.
- Em caso de troca das luminárias, verifique a mesma potência e tensão.
- Mantenha as luminárias autônomas constantemente ligadas à tomada de energia.
- Não desligue os disjuntores que alimentam o sistema das luminárias, para que o sistema possa funcionar perfeitamente em caso de falta de energia.
- Após a utilização da luminária, recarregue-a.



Luminária de emergência do empreendimento

## Manutenção preventiva

### *Mensalmente*

- Efetue o teste de funcionamento de todo o sistema, conforme instruções do fornecedor.
- Acione o botão de teste nas luminárias autônomas de emergência para verificação das luminárias queimadas, substituindo-as, se necessário.

### *Bimestralmente*

- Simule a falta de energia elétrica, desligando o disjuntor correspondente e, após 15 minutos, verifique se todas as luminárias estão acesas. Após a verificação, religue o disjuntor.
- Verifique fusíveis, leds, nível de eletrólito da bateria, segundo orientações do fornecedor.

## Perda de garantia

- Qualquer mudança no sistema que altere suas características originais.
- Ocorrência de pane no sistema eletroeletrônico e fiação causados por sobrecarga de tensão ou descargas atmosféricas.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## IMPERMEABILIZAÇÃO

### Descrição

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

No My View, a aplicação de impermeabilizante foi realizada da seguinte forma:

- *Manta asfáltica*: terraços privativos descobertos dos apartamentos 301 e 304 do 3º pavimento; lajes de cobertura da edificação; piscinas; piso da garagem do 2º pavimento;
- *Aditivo no concreto (“Penetron”)*: rampa descoberta de circulação de veículos;
- *Argamassa polimérica*: Piso do box do banho nos apartamentos, incluindo 40 cm (aproximadamente) nas paredes do perímetro; piso da varanda dos apartamentos, incluindo 40 cm (aproximadamente) nas paredes do perímetro.

### Cuidado de uso

- Não limpe as áreas impermeabilizadas com ácidos (soda cáustica, produtos à base de ácido clorídrico, ácido muriático e derivados de petróleo) ou abrasivos, pois são nocivos à todos os tipos de impermeabilização e podem corroer o rejuntamento.
- Não permita a fixação de antenas, postes de iluminação, instalações de boxes, colocação de batedores de portas ou outros equipamentos sobre lajes impermeabilizadas através da utilização de buchas, parafusos ou chumbadores. Sugere-se a utilização de uma base sobre a camada de proteção da impermeabilização, sem removê-la ou danificá-la. Em caso de danos à impermeabilização devido a reformas ou furos inadequados, acione a empresa que prestou serviço ao edifício ou um especialista da área para consertar o problema de forma adequada. Se a impermeabilização for perfurada, o sistema terá de ser refeito em toda a área que o compõe.
- Tome cuidado ao lavar os pisos cerâmicos em áreas não impermeabilizadas, para evitar infiltrações. Não jogue água com baldes nessas áreas, e sim passe pano úmido.
- Evite o aquecimento não previsto.
- Consulte, com antecedência, a empresa responsável pelos serviços, no caso de necessidade de se utilizar as áreas impermeabilizadas para a colocação de equipamentos que provoquem choques, abrasão ou vibrações não previstas.
- Não deixe a manta asfáltica desprotegida e em contato direto com intempéries.
- 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.

- É necessário que a conservação da impermeabilização seja mantida intacta. É vetado o corte ou qualquer outro dano mecânico na camada impermeabilizante.
- Não altere o paisagismo com plantas que possuam raízes agressivas, que podem danificar a impermeabilização.
- Nas jardineiras, deverá ser mantido o nível de terra em, no mínimo, 10 cm acima da borda para evitar infiltrações.
- Os reservatórios superiores e inferiores de água devem ser lavados com produtos de limpeza e materiais adequados, mantendo a caixa vazia somente o tempo necessário para limpeza para que a impermeabilização não se desgaste. Não utilize máquinas de alta pressão, produtos que contenham ácidos, nem ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer tipo de material pontiagudo. A limpeza deverá ser feita por empresa especializada.
- Os pisos da garagem e dos halls do pavimento não receberam tratamento impermeabilizante e, por isso, não estão preparados para suportar o acúmulo de água. Caso isso aconteça, seque-os imediatamente puxando a água para o ralo. Os pisos da garagem devem ser limpos a seco para não ocorrer infiltração.

## **Manutenção preventiva**

### *Anualmente*

- Verifique a integridade da proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas de impermeabilização exposta.

### *Bienalmente*

- Verifique a presença de carbonatação e fungos.

## **Perda de garantia**

- Reparo e/ou manutenção da impermeabilização executados por empresas não especializadas.
- Utilização de produtos e equipamentos inadequados para limpeza dos reservatórios de água.
- Perfuração da camada de impermeabilização.
- Danificação da impermeabilização devido à instalação de equipamento ou reformas em geral.
- Remoção da camada de proteção mecânica.
- Exposição a altas temperaturas.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## INSTALAÇÃO DE GÁS

### Descrição

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

A central de gás do condomínio localiza-se no 1º pavimento, próximo ao acesso de veículos, devidamente isolada e equipada com extintores de incêndio, por motivo de segurança.

É composta por cinco tanques na central do tipo P-190 (190 Kg), registros gerais, manômetros de medição de pressão e os reguladores de 1º estágio.

Pelo teto do 1º pavimento de garagem estão instaladas quatro válvulas de fechamento rápido de gás, com reguladores de 2º estágio, correspondentes a cada prumada de abastecimento dos apartamentos do edifício.



Válvulas de 2º estágio das prumadas de abastecimento de gás

A função dessas válvulas controlar e reduzir a pressão, além de interromper o fluxo de gás na referida prumada em caso de manutenção na rede. Essas válvulas e o registro geral de gás deverão ser fechados em caso de manutenção ou incêndio.

O condomínio possui um contrato de comodato de um ano com a Copagaz. Dessa forma, durante esse período, a recarga e manutenção do sistema deverá ser feita exclusivamente com essa empresa. Caso o condomínio opte por fazer o suprimento com gás de outra companhia, os tanques deverão ser devolvidos para a Copagaz. Assim que houver eleição de síndico, deverá ser providenciada nova assinatura de contrato, a fim de mantê-lo atualizado.

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 35% a 40% do volume de gás.*

Automaticamente, o abastecimento coloca aproximadamente 90% de carga em cada tanque P-190, através de abertura na fachada. O reabastecimento ocorre quando esta carga chega no máximo 40% e mínimo 35% não devendo ultrapassar os limites mínimos pois pode congelar dentro da tubulação e causar entupimento.

Para saber o momento de recarregar os vasilhames, é necessário verificar o manômetro localizado na parte superior dos mesmos, conforme abaixo.

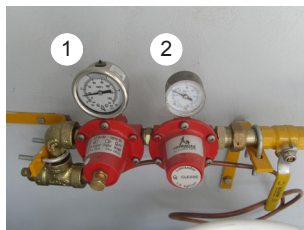


Manômetro do cilindro

- 1 - Válvula de consumo e fechamento;
- 2 - Válvula de segurança;
- 3 - Local para acoplar a mangueira do caminhão tanque para recarga;
- 4 - Manômetro - indica o volume de gás nos tanques. Recomenda-se que a recarga seja solicitada assim que o medidor volumétrico do nível de GLP marcar 40%.

Os manômetros localizados na tubulação, acima dos cilindros, registram as pressões existente entre o tanque e o regulador e, também, após o regulador.

Os manômetros auxiliam na identificação de possíveis alterações. Em caso de alguma anormalidade, no nível de pressão ou caso seja observado cheiro de gás anormal, a equipe técnica da empresa responsável pelo abastecimento deve ser acionada.



Manômetros da tubulação

1 - Mede a pressão entre o tanque e o regulador. O nível de pressão ideal é entre 3,0 kg/f à 6,0 kg/f.

2 - Mede a pressão após o regulador. O nível de pressão ideal é entre 1,0 kg/f à 1,8 kg/f.

Os apartamentos contam com ponto de gás na cozinha para alimentação de fogão, conforme mostrado no capítulo Desenhos do Manual de Uso e Manutenção do Imóvel, versão Proprietário.



Ponto de gás nos apartamentos

O ponto de gás, em cada apartamento, foi entregue com registro de esfera regular para a interligação de equipamentos a gás com mangueiras flexíveis antichamas e estabilizador de pressão.

A área comum do empreendimento conta com ponto de gás na copa do salão de festas, no 2º pavimento/pilotis; conforme mostrado no capítulo Desenhos do Manual de Uso e Manutenção do Imóvel, versão Condomínio.

Para a instalação do fogão, feche o registro da prumada correspondente. Antes de fechar o regulador de gás, atente para desligar fornos, fogões e demais equipamentos a gás. O mesmo procedimento deverá ser tomado quando da reabertura do fluxo. Essa manobra evita o vazamento de gás.

O consumo de gás nos apartamentos do My View deverá ser medido mensalmente, rateado entre os condôminos e cobrado junto à taxa de condomínio.



## Cuidado de uso

- 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 e exija a utilização de materiais (flexíveis, conexões, etc.) adequados.
- Não utilize a central de gás como depósito de qualquer tipo de material.
- É proibido depositar material inflamável num raio de três metros da central de gás.
- 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 90 cm, utilize tubo de cobre ou mangueira específica, 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 de corte fechados.
- Em caso de vazamentos, nunca 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 do equipamento ou tubulação, para essa confirmação.
- Ao sentir odor de gás em seu apartamento, não acenda a luz, não fume, não acenda fósforos ou isqueiros, nem ligue o celular. Abra as janelas e verifique se todas saídas de gás do equipamento estão fechadas. Se não estiverem, feche-as.  
  
Persistindo o cheiro forte, feche a válvula de gás do seu apartamento. Caso o cheiro persista, comunique imediatamente ao síndico para entrar em contato com a empresa responsável, pois o vazamento poderá estar ocorrendo na central.
- Na ocorrência de qualquer problema ou disfunção no sistema de instalação de gás é necessário entrar em contato com a companhia executora do serviço citado.
- Não elimine ou reduza as áreas de ventilação (janelas ou portas ventiladas) de ambientes com pontos de alimentação de gás. A ventilação é necessária para a dispersão do gás.
- Não pendure objetos na instalação (tubulações).
- O registro geral, bem como o regulador de pressão, só poderão ser manuseados por profissional autorizado pela empresa contratada para manutenção.
- Leia com atenção os manuais que acompanham os equipamentos a gás.
- Na ocorrência de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos a gás, contrate empresas especializadas e utilize materiais adequados.

## Manutenção preventiva

### *Periodicamente*

- Verifique as condições da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico, trocando-a, caso necessário.

### *Semestralmente*

- Revise a instalação da central e dos equipamentos.

## Perda de garantia

- Alterações em prumadas, ramais e pontos de alimentação sem ser com empresa especializada.
- Se as instalações sofrerem impactos ou perfurações.
- Se for verificado que a pressão utilizada não é a especificada no projeto.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## Dica

- 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 DE INTERFONIA

### Descrição

No My View, foi instalado um sistema de comunicação interna por meio de interfones. Esse sistema é composto por aparelhos de interfone, central, painéis externos e caixas de passagem, de distribuição e de interligação.

A central de interfonia está instalada ao lado do DG (Distribuidor Geral) de telecomunicações, na garagem do 1º pavimento.

Nos acessos de pedestres ao condomínio (principal e secundário), há um painel externo de comunicação com a guarita.



Central de interfonia

O porteiro deverá intermediar o contato com o apartamento com o qual o visitante deseja comunicar.

Nos apartamentos, o interfone localiza-se na cozinha da unidade. Para saber a localização exata dos pontos de interfonia do seu apartamento consulte o capítulo Desenhos, no Manual de Uso e Manutenção do Imóvel, versão Proprietário.

O sistema de interfonia permite contato entre apartamentos, de forma sigilosa.

Na área comum há interfones instalados na guarita e no Salão de Festas. Para saber a localização exata dos pontos de interfonia da área comum consulte o capítulo Desenhos, no Manual de Uso e Manutenção do Imóvel, versão Condomínio.



Panel externo



Interfone apartamentos

LOCAL	RAMAL
Bar	01
Salão de Festas	02
Apartamento	Nº da unidade

A programação dos ramais pode ser alterada a qualquer momento bastando, para isso, acionar profissional especializado.

O sistema de interfonia permite contato entre apartamentos e ambientes de uso comum que possuam aparelho de interfone, através da discagem do ramal, conforme relacionado a seguir.

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

#### Cuidado de uso

- Para a limpeza externa, use pano umedecido com água e detergente neutro a 5%.
- Não utilize solventes ou detergentes na higienização dos aparelhos de interfone.
- Não molhe os aparelhos e instalações do sistema.
- Ao desligar o aparelho de interfone, verifique se ele se encontra bem encaixado na base.

- No caso de ampliação do sistema, não utilize vários equipamentos em um mesmo circuito.
- Recomenda-se o uso de nobreak ou fonte auxiliar, a fim de evitar descontinuidade do sistema em caso de interrupção do fornecimento de energia.
- Evite queda, superaquecimento e manuseio inadequado dos equipamentos.

### Manutenção preventiva

#### *Mensalmente*

- Verifique o funcionamento, conforme instruções do fornecedor.

#### *Semestralmente*

- Revise as conexões, aparelhos e central, com empresa especializada.

### Perda de garantia

- Contratação de mão-de-obra não especializada.
- Alterações no sistema.
- Tracionamento excessivo de cabos.
- Ocorrência de pane no sistema eletroeletrônico e fiação causados por sobrecarga de tensão ou descargas atmosféricas.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## INSTALAÇÃO DE TELEFONIA

### Descrição

As instalações telefônicas foram executadas conforme normas técnicas da ABNT. As tomadas telefônicas são do tipo RJ-11.

Nos apartamentos, foram instalados pontos de telefone na sala e em todos os quartos. Para saber a localização exata dos pontos de telefone no seu apartamento consulte o capítulo Desenhos, no Manual do Proprietário.



Tomada de telefone padrão RJ-11

A entrada de telefonia no My View é realizada de forma subterrânea, através de caixa tipo R1, instalada na calçada, próximo ao acesso principal de pedestres, no 1º pavimento, conforme mostrado no capítulo Desenhos, no Manual do Condomínio.

A partir da caixa, o cabeamento segue, de forma subterrânea, por eletrodutos embutidos no piso, até o DG (Distribuidor Geral), localizado na garagem do 1º pavimento.

A partir do DG, o cabeamento segue, por prumadas, para as caixas de passagem e distribuição no hall de cada pavimento do edifício.

Da caixa de passagem no hall a fiação é distribuída pelo pavimento até a caixa de telecomunicações de cada apartamento, localizada na área de serviço, para ser distribuída aos pontos de telefone da unidade.

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.

### **Cuidado de uso**

- 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 o DG durante a limpeza.
- Para conexão, utilize somente fios e ferramentas adequadas. Não corte nem faça emendas nos cabos, que perderão sua característica de transmissão de sinais.
- Não utilize os cabos para alimentação elétrica de equipamentos.
- Caso instale PABX ou rede de computadores, contrate empresa especializada.
- No caso de ampliação do sistema, não utilize vários equipamentos em um mesmo circuito.
- Recomenda-se o uso de nobreak ou fonte auxiliar, a fim de evitar descontinuidade do sistema em caso de interrupção do fornecimento de energia.
- Evite queda, superaquecimento e manuseio inadequado dos equipamentos.

### **Manutenção preventiva**

#### *Anualmente*

- Revise as conexões, aparelhos e central, com empresa especializada.

#### **Perda de garantia**

- Contratação de mão-de-obra não especializada.
- Alterações no sistema.
- Utilização dos cabos para alimentação elétrica.
- Tracionamento excessivo de cabos.
- Ocorrência de pane no sistema eletroeletrônico e fiação causados por sobrecarga de tensão ou descargas atmosféricas.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## INSTALAÇÃO E EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

### Descrição

O My View 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. São elementos desse conjunto a sinalização das áreas de fuga, extintores, hidrantes, hidrante de recalque, botoeiras “quebre o vidro”, avisador sonoro, central de endereçável de incêndio e escada de emergência.

Todos os equipamentos de prevenção e combate a incêndio 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. As tubulações de incêndio, quando aparentes, são identificadas pela cor vermelha.

### *Hidrante de recalque*

Foi instalado, no passeio da Rua Rádio, um hidrante de recalque para alimentação do sistema de hidrantes. A função do hidrante de recalque é permitir que a viatura do Corpo de Bombeiros pressurize o reservatório de incêndio, caso necessário.



Hidrante de recalque na calçada

### *Reserva técnica de incêndio*

Existe, no reservatório superior do My View, localizado na cobertura da edificação, um volume total de 16.000 litros reservado ao sistema de combate a incêndio. Esse volume está dividido entre as duas caixas do reservatório superior de água potável (7.000 e 9.000 litros). Em hipótese alguma, esta reserva pode ser utilizadas para consumo ou esvaziada completamente (exceto para a limpeza do reservatório).

### *Hidrante*

Pelas tubulações das prumadas de combate a incêndio, a água do reservatório é distribuída, alimentando os sistemas de hidrantes, através da bomba e cilindro de pressurização, localizados no barrilete, na cobertura da edificação. Esses equipamentos são acionados automaticamente quando há queda de pressão, desligando por excesso de pressão.



Bomba de incêndio e equipamentos de pressurização



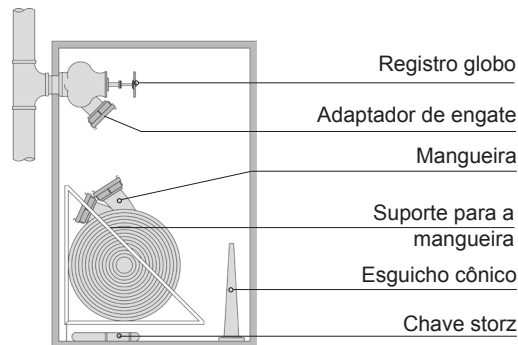
Quadro elétrico de comando da bomba de incêndio

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 ao lado mostra uma caixa de hidrante com a identificação de seus componentes:

#### *Acionador manual da bomba de incêndio*

O residencial conta com um acionador manual da bomba de incêndio, cuja função é ligar/ desligar manualmente a bomba alimentadora da rede de hidrantes. Está localizado no hall social do 1º pavimento e no barrilete. Deve ser utilizada apenas em casos de emergência ou em caso de alarmes falsos (após detecção da não ocorrência de sinistro).



#### *Central de alarme de incêndio*

Na guarita, existe uma central de alarme de incêndio (central endereçável de alarme de incêndio) que é acionada quando a bomba de incêndio (hidrante) ou quando alguma botoeira (acionador manual de alarme) for acionada.

A central instalada no residencial tem autonomia superior a 24 horas de supervisão e superior a 15 minutos em regime de alarme.

#### *Botoeira de alarme incêndio*

Existem botoeiras distribuídas nos halls dos pavimentos de apartamento e em pontos estratégicos da garagem e área comum, conforme definido no projeto de prevenção e combate a incêndio.

Essas botoeiras (alarmes de incêndio do tipo “quebre o vidro”) devem ser acionadas por qualquer pessoa, quando for detectado um incêndio. Destinam-se a alertar as pessoas para que elas abandonem imediatamente o prédio.

Para saber a localização exata dessas botoeiras, consulte o capítulo Desenhos.

#### *Sirene de alarme*

Ao serem acionadas, as sirenes localizadas acima dos pontos onde existem botoeiras de incêndio, emitirão um alerta (sonoro) e um sinal será enviado para o quadro de incêndio (central endereçável de alarme de incêndio), identificando o ponto onde o alarme de emergência foi pressionado. Esse sistema irá acionar, automaticamente, o sistema de pressurização da escada de emergência.

#### *Porta corta-fogo*

O acesso à escada de emergência é bloqueado por portas corta-fogo (P-90), no 1º pavimento, que suportam até 90 minutos na presença de fogo; e por portas corta-fogo (P-60), no 2º pavimento e pavimento tipo, que suportam até 60 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.

#### *Extintor*

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.

No My View, foram distribuídos extintores de pó químico seco (PQS), carga 20-B:C; e extintor de pó ABC, carga 2A:20B:C.





Os extintores estão distribuídos em pontos estratégicos da edificação, conforme especificado em projeto. O tipo e capacidade de cada extintor é função do local a ser instalado e do material a ser combatido, com base nas normas do CBMMG - Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais. As marcas e modelos dos extintores são homologados pelo Corpo de Bombeiros e Inmetro – Instituto Nacional de Pesos e Medidas.

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

*É importante ressaltar que os sistemas conectados ao condomínio, já instalados, não poderão ser modificados.*

A tabela, na página seguinte, apresenta todas as descrições do tipo de incêndio e do equipamento correto para combatê-lo.



INCÊNDIO	AGENTE EXTINTOR				
	ÁGUA	PQS	CO <sub>2</sub>	PÓ ABC	ESPUMA MECÂNICA
 <b>A</b>	Eficiente	Pouco eficiente	Pouco eficiente	Eficiente	Eficiente
 <b>B</b>	Não	Eficiente	Eficiente	Eficiente	Eficiente
 <b>C</b>	Não	Eficiente (não usar em equipamento sensível)	Eficiente	Eficiente	Eficiente
 <b>D</b>	Não	PQS Especial	Não	Não	Não
Unidade extintora	10 litros	6 quilos	6 quilos	2 quilos	10 litros
Alcance médio dos jatos	10 metros	5 metros	2,5 metros	5 metros	6 metros
Tempo de descarga	60 segundos	15 segundos	25 segundos	15 segundos	65 segundos
Método de extinção	Resfriamento	Quebra de reação em cadeia (abafamento)	Abafamento	Quebra de reação em cadeia (abafamento)	Abafamento
<p><b>Incêndio Tipo A - combustíveis sólidos:</b> incêndios em materiais sólidos fibrosos, tais como: madeira, papel, tecido, etc. que se caracterizam por deixar após a queima, resíduos como carvão e cinza.</p> <p><b>Incêndio Tipo B - líquidos inflamáveis:</b> incêndios em líquidos e gases inflamáveis, ou em sólidos que se liquefazem para entrar em combustão: gasolina, GLP, parafina, etc.</p> <p><b>Incêndio Tipo C - equipamentos elétricos:</b> incêndios que envolvem equipamentos elétricos energizados: motores, geradores, cabos, etc.</p> <p><b>Incêndio Tipo D - metais combustíveis:</b> incêndios em metais combustíveis, tais como: magnésio, titânio, potássio, zinco, sódio, etc.</p>					

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 o elevador.

### **Cuidado de uso**

- Modificações na rede de combate a incêndio estão terminantemente proibidas.
- 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.
- O acesso às áreas de fuga deve estar sempre desobstruído.
- Não tranque ou obstrua as portas corta-fogo ou as caixas de hidrante.
- Nunca deixe fechado o registro geral de hidrantes, localizado no barrilete.
- Não altere o volume de reserva de combate a incêndio.
- Se for preciso fazer reparo na rede ou limpeza do reservatório superior, 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.

- As caixas de hidrantes devem conter todos os seus componentes: registro globo com adaptador, mangueira enrolada pelo meio e registro regulável ou agulheta.
- Mantenha sempre em ordem a instalação hidráulica de emergência, com auxílio de profissionais especializados.
- 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.

Não tranque as portas corta-fogo.

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.

## **Manutenção preventiva**

### *Periodicamente*

- Revise e recarregue os extintores, conforme prazo de validade do lacre.
- Verifique todo o sistema de prevenção e combate a incêndio.

### *Mensalmente*

- Verifique o funcionamento do sistema de alarme e o estado das placas de sinalização das áreas de fuga.

### *Semestralmente*

- Inspeção a estanqueidade das tubulações e registros, inclusive do hidrante do passeio.
- Realize a manutenção, a fim de assegurar a operacionalidade do sistema e seus componentes.

### *Anualmente*

- Revise as mangueiras e hidrantes.
- Realize a manutenção das motobombas.

### *Quinquenalmente*

- Realize o teste hidrostático dos extintores e a troca das mangueiras. Para a manutenção dos extintores, siga a tabela da página seguinte.

### 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 espuma mecânica:  
Inverta o equipamento dirigindo o jato, que disparará automaticamente, para o fogo.
- Extintor de gás carbônico (CO<sub>2</sub>):  
Retire o pino de segurança quebrando o lacre. Acione a válvula dirigindo o jato para a base do fogo.

TIPO DE EXTINTOR	MANUTENÇÃO		
	NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
	INSPEÇÃO	RECARGA	VISTORIA
Água Pressurizada	12 meses	12 meses	5 anos
Espuma Mecânica	12 meses	ORF*	5 anos
Gás Carbônico	6 meses	12 meses	5 anos
Pó Químico Seco	12 meses	ORF*	5 anos
Pó ABC	12 meses	ORF*	5 anos

\* ORF: Observação Recomendada pelo 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.

- Extintor de pó químico seco (PQS) e pó A/B/C:  
Retire o pino de segurança. Empunhe a pistola difusora. Ataque o fogo acionando o gatilho.

#### Perda de garantia

- Mudanças que alterem as características originais.
- Danos causados por impacto ou perfurações.
- Contratação de mão-de-obra não especializada.
- Uso indevido do sistema.
- Se forem constatados no sistema, pressão fora das normas.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

#### Instrução de emergência

Em caso de incêndio deverá ser seguido o descrito:

- a) Informe a guarita aonde se encontra o foco inicial (o porteiro deve informar primeiramente os integrantes da brigada de incêndio e na sequência os outros moradores).
- b) Conforme as proporções de incêndio, acione o Corpo de Bombeiros ou inicie o combate fazendo o uso de extintores apropriados (conforme tabela apresentada) e hidrantes.
- c) Caso não seja possível o combate, saia do local utilizando como rota de fuga a escada de emergência, fechando as portas dos ambientes.

- d) Não desligue os circuitos que alimentam os pontos de iluminação de emergência e pontos de força da bomba de incêndio.

#### **Dica**

- Cuidado ao sobrecarregar os circuitos elétricos, ao fazer reformas e reparos, ao utilizar aparelhos elétricos (principalmente o ferro de passar roupas), ao manusear o gás e ao usar o fogo.
- Em caso de incêndio não use os elevadores, e sim a escada de emergência que foi construída com material incombustível.
- Em caso de incêndio não tente salvar objetos nem retornar. Sua vida é mais importante.

## **INSTALAÇÃO ELÉTRICA**

### **Descrição**

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.

A área comum do empreendimento foi entregue com a instalação elétrica completa. Isso inclui o medidor do condomínio e os quadros elétricos especificados em projeto elétrico, desenvolvidos de acordo com as normas e a legislação vigente e aprovados pelos órgãos competentes.

O My View tem seu fornecimento de energia através da concessionária local (CEMIG), na tensão de 127/ 220 Volts, trifásica, isto é, os pontos de luz e tomadas nos apartamentos e condomínio são em 127 Volts, salvo indicação contrária.

A entrada de energia no residencial acontece de forma subterrânea, através da caixa tipo ZC, instalada na calçada da Rua Rádio, próximo ao acesso principal de pedestres. Da caixa ZC, de responsabilidade da concessionária, a energia segue, de forma subterrânea, para alimentar o quadro de entrada e proteção geral, que é o QGBT (Quadro Geral de Baixa de Tensão) . Esse quadro tem a função de proteger e distribuir toda a instalação elétrica do residencial, através de barramentos e disjuntores.

Do QGBT, a energia segue para alimentar o Medidor do Condomínio (geral do residencial), ao seu lado. A função do medidor é calcular o consumo energético do respectivo local de leitura.

Também a partir do QGBT a energia segue, por prumadas, para alimentar os medidores de energia dos apartamentos, localizados em shaft específico no hall de cada pavimento.

Dos medidores de energia dos apartamentos, a energia alimenta o QDC (Quadro de Distribuição de Circuitos) de cada apartamento, localizado na área de serviço.

Do medidor do condomínio, a energia segue para os QDC's do Condomínio, localizados em shafts específicos no hall social do 1º pavimento e no hall do 2º pavimento/pilotis.

Esses quadros são responsáveis pela alimentação dos circuitos de iluminação e tomadas da área comum, além do quadro do elevador, por exemplo, dentre outros.

Todas as caixas de medição foram vistoriadas pela Cemig e encontram-se lacradas, até a ligação da unidade.

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 (Fase + Neutro) 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.

Desde dezembro de 1997 é obrigatório, no Brasil, o uso do DR para todas as instalações elétricas nos circuitos que atendam as áreas molhadas e externas. 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, apesar de não ser detectada por um disjuntor comum, pode ser fatal se percorrer o corpo humano. Nos apartamentos, todos os circuitos são protegidos pelo DR. Para saber quais circuitos estão protegidos por DR na área comum do edifício, consulte o projeto elétrico.



QDC apartamento



Grupo medidor dos apartamentos no hall do pavimento correspondente



QDC condomínio 1º pavto



QGBT e Medidor do condomínio na garagem do 1º pavimento



Caixa ZC de entrada de energia

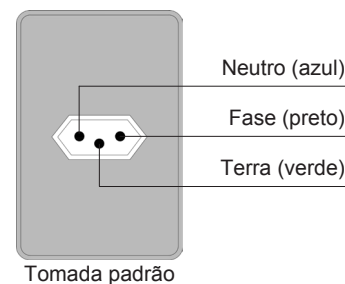
Para proteger os equipamentos, foi instalado, nos QDCs dos apartamentos, o supressor de surto de tensão – dispositivo que desvia as sobrecargas, funcionando como uma espécie de para-raios interno. Todas as fases que entram no QDC passam antes por esse equipamento, protegendo todo o quadro de surtos de tensão (variações abruptas na tensão fornecida).

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 para ligação de máquinas domésticas, como máquina de lavar roupa, máquina de lavar louças, micro-ondas e ferro elétrico; pontos de iluminação para ligação de lâmpadas e luminárias; interruptores para acionamento dos pontos de iluminação e 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.

As tomadas dos quartos, salas, banheiros, cozinhas e área de serviço estão aterradas e são, no geral, 127 *Volts*. Principalmente na cozinha e área de serviço, existem pontos específicos para ligação de microondas, MLL, MLR, ferro elétrico, dentre outros equipamentos, que devem ser impreterivelmente obedecidos devido as cargas elevadas destes eletrodomésticos. Além disso, devem-se considerar os valores de potência utilizados no projeto elétrico, conforme tabela a seguir:

EQUIPAMENTO	POTÊNCIA (EM WATTS)
Iluminação	70
Máquina de Lavar Louças	1.200
Máquina de Lavar Roupas	1.500
Forno Microondas	1.250

A seguir é apresentada uma ilustração de tomada elétrica padrão, conforme norma ABNT NBR 14.136:2012:



#### Cuidado de uso

- Todo e qualquer conserto e instalação que envolva o sistema elétrico de sua unidade ou do condomínio deverá ser feito por profissional tecnicamente habilitado para a função.
- Quando o imóvel estiver desabilitado, recomenda-se desligar o disjuntor geral no QDC.
- 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.

- O QDC deve estar livre e desimpedido, não podendo ser estocado nenhum tipo de material que impeça seu acesso.
- Os QDCs deverão possuir suas partes vivas inacessíveis e espaços reservas conforme projeto.
- O QDC foi projetado e executado dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves/ disjuntores substituídos por outros de diferentes especificações. Para evitar acidentes, não é recomendável abrir furos perto desse 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 diferentes dos já previstos em projeto, pois o QDC foi dimensionado para uma quantidade de equipamentos 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.
- Não ligue aparelhos de voltagem diferente das tomadas.
- Nunca ligue aparelhos diretamente no QDC.
- Não utilize aparelhos elétricos próximo a chuveiros.
- 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.
- Ao substituir lâmpadas, verifique se ficaram devidamente conectadas para evitar queima excessiva.
- 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, voltagem (tensão), bitola e qualidade dos fios, isolamentos, tomadas e plugs a serem empregados.



- Chuveiros elétricos não devem funcionar com pouca água, pois poderão ocorrer superaquecimentos e sobrecargas na instalação. Estes equipamentos devem, sempre, possuir resistência blindada para evitar fugas de corrente e desarmar o DR de todo apartamento.
  - Verifique o status dos DPS instalados nos quadros elétricos.
  - Evite o contato dos componentes dos sistemas elétricos com a água.
  - Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor atingido desligará automaticamente interrompendo o fornecimento de energia. Nesse caso, basta religá-lo. Caso ele volte a desligar, isso significa sobrecarga contínua ou a ocorrência de um curto em algum aparelho ou no próprio circuito. Nesse caso, solicite o serviço de um profissional habilitado.
  - 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.
  - Não utilize os cômodos de elétrica do condomínio como depósito e principalmente não armazene produtos combustíveis que podem gerar riscos de incêndio.
  - Não danifique ou retire os lacres da concessionária nos medidores, pois isto acarretará multas ao condomínio.
  - Não pendure objetos nas instalações (tubulações) aparentes.
  - 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 limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelhos, tampas de quadros, etc.) somente com pano seco.
- Manutenção preventiva**
- Semestralmente*
- Teste disjuntores, contatos e sistemas complementares, efetuando reparos, onde necessário.

### *Anualmente*

- Meça a corrente de cada circuito dos quadros elétricos.
- Manobre todos os disjuntores dos quadros elétricos.
- Aperte todas as conexões dos quadros elétricos.
- Teste o DR, através do botão de teste.
- Verifique se não existe aquecimento excessivo nos quadros elétricos.

### *Bienalmente*

- Inspeção tomadas, interruptores e pontos de luz.
- Reaperte as conexões e verifique o estado dos contatos elétricos, substituindo as peças que apresentem desgastes.

### **Perda de garantia**

- Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais.
- Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem.
- Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores e DR.
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito.

- Temperatura de trabalho com equipamentos superior a 60°.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

### **Dica**

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

- Potência (W) x horas por dia x dias por mês / dividido por 1.000 = consumo mensal / kW.

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

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

- Mantenha limpas as luminárias e lâmpadas. Isso ajuda na reflexão correta da luz e evita a falsa sensação de que a iluminação está fraca. Para limpá-las, aguarde até que estejam frias. 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, é preciso ficar atento. Certifique-se de que você está comprando um produto de qualidade. As lâmpadas fluorescentes e de led, 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 a seguir um comparativo entre os diversos tipos de lâmpadas:

EQUIVALÊNCIA DE LÂMPADAS (EM WATTS)			
LÂMPADA INCANDESCENTE	LÂMPADA FLUORESCENTE		LÂMPADA LED
	COMPACTAS OU TUBULARES	CIRCULARES	
40	11	-	8
60	15	15	12
100	24 ou 25	20	-
200	-	40	-

- Utilize somente lâmpadas 127 Volts compatíveis com a voltagem da rede elétrica do 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 ou leds. Para se ter uma ideia, uma lâmpada fluorescente (tubular, compacta ou circular) de 15 a 40 Watts ou de led de 8 a 12 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.
- 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.

Eventualmente, poderão ocorrer alguns problemas nas instalações elétricas. 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, ligue-o. Se ele voltar a desarmar, solicite 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 desse circuito.
  - d) O disjuntor poderá estar com defeito, e será necessária a sua substituição por outro equivalente.

- Poderá estar ocorrendo falta de energia em uma fase no QDC ou no medidor, o que impossibilitará o funcionamento de parte da instalação. Verifique onde ocorre a falta.
- Se localizada antes do medidor ou nele, somente a concessionária de energia elétrica terá condições de resolver o problema, após a sua solicitação.

#### 2. Os disjuntores do QDC estão desarmando com frequência:

- Verifique se há aquecimento do QDC e a existência de conexões frouxas (mau contato elétrico), que constituem fonte de calor, afetando a capacidade dos disjuntores. Um simples reaperto nas conexões resolverá o problema.
- Diversos circuitos poderão estar sobrecarregados com aparelhos de potências superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado.
- Verifique se não existe nenhum aparelho conectado ao circuito em questão, com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente.
- Verifique se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau funcionamento interno, devendo ser substituído.

### 3. O disjuntor geral do QDC está desarmando:

- Poderá haver falha no isolamento da fiação (curto-circuito), provocando fuga de corrente para terra. Nesse 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. Superaquecimento do QDC:

- Verifique se existem conexões frouxas e aperte-as.
- Verifique se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal. Isto pode ser provocado por mau contato interno do disjuntor devendo o mesmo ser imediatamente desligado e substituído.
- Outra possibilidade é que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado.

### 5. 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.

### 6. DR desarmando com frequência, mesmo sem causa aparente:

- Verifique no QDC se o DR não está desligado. Em caso afirmativo, religue-o.
- Verifique se não existe nenhum aparelho conectado ao circuito em questão, com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente.
- Se ao ligá-lo ele voltar a desarmar, solicite a assistência de um técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:
  - a) Fuga de corrente em equipamentos (carcaças, chuveiros sem blindagem).
  - b) Anomalia interna da instalação.

## 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 crianças soltarem papagaios perto de redes elétricas.
- Ensine 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.

## INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA

### Descrição

É o conjunto de tubulações e equipamentos aparentes, encobertos por carenagens, embutidos nas paredes ou em shafts, destinados ao transporte de água fornecida pela concessionária, água servida, água pluvial e esgoto pela edificação, servindo assim para o abastecimento de todas as áreas providas de instalações hidrossanitárias. 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 padrão de água foi instalado conforme as normas da concessionária. É comum a ocorrência de falta no fornecimento de água pela concessionária. Devido a este fato, é importante que o condomínio adote uma rotina diária para verificação do nível de água nos reservatórios para que, quando necessário adotar medidas de fornecimento alternativas.

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

- Água fria e Água Quente, 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 e captados pelos ralos da garagem, por exemplo): 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). As prumadas de esgoto sanitário são ventiladas para expurgo dos gases oriundos dos dejetos, eliminando o mau cheiro que é direcionado para a cobertura da edificação, onde é lançado na atmosfera.

A rede secundária coleta o esgoto proveniente dos lavatórios, chuveiros e pias para as caixas sifonadas e delas para a rede primária de esgoto.

- Água pluvial, constituída por: prumadas de águas pluviais (tubulações principais que trazem a água coletada nas coberturas em geral,), caixas de captação, reservatório de reúso abaixo do 1º pavimento e tubulação de condução à rede pública de água pluvial.

O reservatório de reúso é composto por uma caixa de polietileno, com capacidade para 15.000 litros, localizada abaixo do 1º pavimento, no cômodo dos reservatórios inferiores. A água coletada durante as chuvas é destinada ao sistema de irrigação automática do condomínio. Em períodos de estiagem o reservatório é abastecido pelo sistema da concessionária, através de sistema *by-pass* (reservatório auxiliar de 380 litros, com bomba) que faz a alternância do abastecimento.

- 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 chuveiro).
- Ralos, caixas sifonadas 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. As caixas sifonadas retêm os resíduos sólidos e orgânicos.

Os ralos ou caixas sifonadas nos banheiros servem a todos os equipamentos, exceto ao vaso sanitário que possui sifão em sua própria estrutura e tubulação separada das demais.

O sifão dos lavatórios servem para reter resíduos sólidos e impedir a passagem de mau cheiro.

- Registros de pressão: válvulas destinadas à regulação da vazão de água ou fechamento completo dessa vazão nos pontos de utilização.

Nos chuveiros dos banhos (social e suíte) dos apartamentos o acionamento do registro de pressão à direita corresponde à água fria e o da esquerda, à água quente.

- Registros de gaveta: válvulas de fecho para instalação hidráulica predial, destinadas à interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal. Recomenda-se que quando o imóvel estiver em uso o registro de gaveta fique sempre totalmente aberto para se evitar o desgaste do mesmo.
- Shafts hidráulicos: vão verticais que percorrem todos os pavimentos do edifício e por onde passam tubulações, em geral as prumadas. Foram criados para evitar o chumbamento das tubulações nas paredes.

O sistema de instalação de água fria do My View origina-se no ponto de abastecimento da COPASA, passando pelo hidrômetro instalado próximo ao acesso principal de pedestres ao edifício, de onde é medido o consumo total do condomínio.

Do hidrômetro do condomínio, a água segue para o cômodo do reservatório inferior de água potável, localizado em um nível inferior, abaixo do 1º pavimento de garagem, acessado por alçapão específico no piso.

O reservatório é composto por duas caixas em polietileno, com capacidade de armazenamento de 15.000 litros, cada.

Do reservatório inferior, a água é encaminhada para o reservatório superior do edifício, através de um par de motobombas de recalque (sendo uma reserva) de funcionamento automático, localizado no cômodo técnico abaixo do 1º pavimento. O funcionamento das bombas de recalque se dá através de um sistema cíclico alternado automático, visando atingir a vida útil do equipamento.



Os conjuntos de motobombas centrífugas são acionados por um quadro elétrico de sistema automático de reversão (ora bomba 1 ora bomba 2).

O reservatório superior da torre está localizado em cômodo específico na cobertura da edificação, executado em concreto armado e dividido em duas caixas (septos), ambas com volume de 25.000 litros, totalizando 50.000 litros de capacidade total de armazenamento. No volume total está inclusa a reserva técnica de combate a incêndio, de 16.000 litros, sendo 7.000 litros na primeira caixa e 9.000 litros na segunda caixa.

No barrilete está localizada a tubulação do sistema de aquecimento central de água. Para maiores detalhes consulte o item Sistema de Aquecimento Central de Água neste capítulo.

A partir do reservatório superior, a água é distribuída aos diversos pontos de alimentação pelo residencial, através das prumadas e ramais. Toda a água que abastece seu apartamento passa previamente pela respectiva previsão para hidrômetro de água fria e de água quente, onde também estão os registros gerais do apartamento, localizado em armário específico, no hall do pavimento correspondente.

O funcionário da COPASA fará somente a leitura do consumo do hidrômetro geral. Caberá ao síndico ou funcionário do edifício fazer o rateio e repassar os valores aos moradores através da taxa de condomínio.

Da previsão para hidrômetros, a água segue para os registros de gaveta localizados nos cômodos com instalações hidráulicas, para então alimentar os pontos de consumo. Os registros de gaveta servem para interromper o fluxo de água no ambiente em questão.

O My View ainda conta com sistema de captação de água pluvial para reúso, destinada à irrigação automática dos jardins do empreendimento.

O reservatório de reúso, em polietileno, também está localizado no nível inferior, abaixo do 1º pavimento, no mesmo cômodo técnico do reservatório inferior, e tem capacidade de armazenamento de 15.000 litros. A água armazenada é direcionada aos pontos de irrigação automática através de bomba de pressurização, também instalada no mesmo cômodo.

No My View a alimentação de água nas prumadas conta com diferentes zonas de pressão devido à distribuição por gravidade.

O abastecimento de água fria da área comum, a partir do 2º pavimento, conta com estação redutora de pressão, para evitar rompimento nas tubulações de alimentação, devido à alta pressão com que a água chegaria aos pontos de consumo, em função da distância do reservatório superior. A redutora de pressão está localizada no shaft de hidráulica, no hall do 2º pavimento.



Previsão para hidrômetros de água fria e de água quente



Estação redutora de pressão no 2º pavimento (área comum)

### Cuidado de uso

- Não fure paredes antes de verificar o posicionamento dos tubos.
- Mantenha cadeado nos padrões dos hidrômetros e nas tampas dos reservatórios superiores.
- Mantenha trancados os acessos aos reservatórios de água.
- Mantenha as grelhas dos ralos e canaletas de água pluvial sempre desobstruídas.
- É aconselhável não fechar as grelhas dos ralos e caixas sifonadas. A limpeza desses ralos deverá ser feita com produtos apropriados e com o auxílio de uma vassourinha, tomando o cuidado de não deixar cair materiais sólidos.
- Quando da limpeza de pisos, não direcione impurezas sólidas (cabelos, dejetos de animais, terra, folhas de plantas, etc.) para os ralos, para que não ocorram obstruções na tubulação.
- Em caso de entupimento de canalizações, chame empresa especializada e evite a introdução de objetos rígidos (hastes metálicas, vergalhões, etc.), ácidos, produtos cáusticos, acetona concentrada e substâncias que produzam ou estejam em alta temperatura, para tentar a desobstrução.
- As caixas acopladas foram reguladas na entrega da sua unidade. Se você perceber um vazamento constante de água dentro da bacia sem que ela tenha sido acionada, promova uma revisão na sua regulagem. Em caso contrário, o desperdício de água será considerável.
- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos quando houver possibilidade de entupimento: sabonetes, absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, preservativos, plásticos, folhas de papel, cotonetes, algodão, cabelos, grampos, 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 mau 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. No caso de ausência prolongada, esse mau cheiro pode ser evitado colocando uma pequena quantidade de óleo de cozinha para a formação de uma película, evitando-se assim a evaporação.
- Caso os tubos flexíveis (rabichos que conectam as instalações hidráulicas às louças) sejam 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 de sua unidade, pois isso pode causar danos às buchas de vedação interna. O não fechamento completo do fluxo de água e/ou gotejamento contínuo, indica a necessidade de substituição das buchas ou de problemas no sistema de vedação dos registros.
- Nunca golpeie os ralos com objetos pontiagudos que possam causar fissuras e furos, causando vazamentos. Também não utilize, para eventual desobstrução do esgoto, hastes, ácidos ou similares.
- Ao instalar filtros, torneiras, etc., não os atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação, provocando vazamentos.
- Caso tenha instalado ducha higiênica nos banhos, feche sempre o registro da ducha higiênica após seu uso. Devido à pressão da água, quando o registro fica aberto, ocorre vazamento da duchinha.
- Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada no imóvel, mantenha registros e torneiras fechados.
- É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar o retorno da espuma da máquina de lavar ou tanque. O uso excessivo de detergentes nas máquinas de lavar roupa pode fazer com que seus resíduos fiquem depositados nos canos, causando furos e entupimentos.
- Quando em desuso, mantenha vedado o ponto de esgoto das máquinas de lavar roupa, usando acessórios próprios.
- Verifique o funcionamento das bóias das caixas d'água e se elas estão reguladas de maneira que não haja vazamento pelo extravasor (ladrão).
- Os registros do pente hidráulico (barrilete) só podem ser manuseados por pessoal treinado, de forma devagar para efetuar a remoção de ar na tubulação dos pontos inferiores até a recomposição total de água na tubulação que fora fechada.

- Limpe os filtros conforme orientação dos fabricantes.
- O manuseio das bombas de recalque deve ser feito por pessoal devidamente treinado para que sejam evitados danos mecânicos irreversíveis.
- Em caso de defeito ou mau funcionamento 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.
- Não ligue a bomba de recalque no modo manual em caso de falta d'água. Tal procedimento poderá queimá-las, se não houver água no reservatório inferior.
- Qualquer vazamento que exista na tubulação antes de chegar às bombas permitirá a entrada de ar nas mesmas, queimando-as. Caso isso ocorra, providencie inspeção nas bóias elétricas automáticas imediatamente, por pessoal especializado.
- Caso se realize partida com os registros fechados pode ocorrer o rompimento da tubulação por aquecimento.
- O sistema de aviso e/ou ladrão não deve ter as suas tubulações obstruídas.
- As caixas de gordura devem ser hermeticamente vedadas, porém suas tampas devem ser de fácil remoção, para permitir as limpezas periódicas.

- Os terminais de ventilação de esgoto (chapéu chinês), localizados na cobertura do edifício, devem ser mantidos abertos.

### **Manutenção preventiva**

#### *Periodicamente*

- Verifique e corrija eventuais vazamentos.
- Verifique o funcionamento das boias das caixas d'água e se elas estão reguladas de maneira que não haja vazamento pelo extravasor (ladrão).
- Verifique se as tampas das caixas d'água estão bem vedadas.
- Verifique se não há nenhuma rachadura ou vazamentos nos flanges das caixas d'água de fibra.
- Verifique se existe a formação de calcário nas saídas dos tubos do reservatório superior indicando a presença de vazamentos.
- Verifique as tubulações de captação de água dos jardins para detectar a presença de raízes que possam destruir e entupir as tubulações.
- Verifique a integridade dos suportes das instalações suspensas.
- Verifique as juntas de dilatação nas tubulações de água quente.
- Verifique se há trincas internas ou afundamento nas laterais das caixas de esgoto em terreno natural.

### *Semanalmente*

- Verifique o nível dos reservatórios e funcionamento das boias.
- Verifique o funcionamento dos dispositivos.

### *Quinzenalmente*

- Verifique o funcionamento e alterne a chave do painel elétrico de bombas para utilizá-las em sistema de rodízio, quando aplicável.

### *Mensalmente*

- Verifique e limpe os ralos e grelhas, assim como todo o sistema de calhas e esgotamento das águas pluviais (semanalmente, em épocas de chuva).
- Verifique se os terminais de ventilação da rede de esgoto estão abertos.
- Limpe o sistema das águas pluviais e ajuste, em função da sazonalidade, especialmente em épocas de chuva.

### *Trimestralmente*

- Verifique o funcionamento dos pressurizadores de água, conforme instruções do fornecedor.

### *Semestralmente*

- Limpe os sifões das pias, corrigindo eventuais vazamentos.
- Limpe a caixa sinfonada, caixas de passagem de gordura e de esgoto.

- Efetue a limpeza dos reservatórios de água.
- Verifique os ralos e sifões das louças sanitárias, tanques, lavatórios e pias.
- Verifique a regulagem do mecanismo de descarga.
- Limpe as válvulas e sifões dos tanques e pias.
- Limpe os aeradores (bicos removíveis) e o crivo do chuveiro.
- Revise o funcionamento e faça a manutenção das motobombas.
- Teste a abertura e o fechamento dos registros dos reservatórios inferior e superior (barrilete).
- Verifique a presença de vazamentos, fechando todas as torneiras e registros da área comum e verificando se o hidrômetro continua rodando.
- Limpe as calhas de águas pluviais antes e após cada período de chuva.

### *Anualmente*

- Limpe os filtros e efetue a revisão nas válvulas redutoras de pressão.
- Substitua os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão.
- Verifique a estanqueidade das tubulações.
- Verifique os isolamentos nas instalações de água quente.

- Verifique se as tubulações de cobre apresentam oxidação.
- Remova o ar da tubulação nos últimos pontos inferiores até a recomposição total de água na tubulação.
- Verifique vazamentos nas torneiras e registros.
- Verifique a pressão e a vazão da água.
- Verifique defeito de acionamento da válvula de descarga.
- Verifique a qualidade da água (pureza e PH).

#### *Trienalmente*

- Verifique o diagrama da torre de entrada e comporta do mecanismo da caixa acoplada.
- Verifique as caxetas, anéis de vedação e a estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamentos.

#### **Perda de garantia**

- Danos causados por manuseio inadequado, queda, impacto ou perfurações em instalações e tubulações (aparentes, embutidas ou requadras).
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos.
- Manobras indevidas, com relação a registros, válvulas e bombas.

- Se for constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, etc.
- Se for constatada a retirada dos elementos de apoio (mão-francesa, coluna do tanque, etc.), provocando a queda ou quebra da peça ou bancada.
- Se for constatada a falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras.
- Se forem constatadas nos sistemas hidráulicos pressão, vazão e temperatura (aquecedores, bombas de recalque etc.) fora das normas estabelecidas em projeto.
- Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento.
- Equipamentos reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de assistência técnica.
- Uso de peças não originais ou inadequadas ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante.
- Alterações não previstas no sistema.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## Dica

- No caso de algum vazamento em tubulação de água, a primeira providência a ser tomada é o fechamento do registro geral (registro de gaveta) correspondente ao do sanitário ou da dependência em que está ocorrendo o vazamento.

Caso o vazamento perdure, feche o registro abastecedor da unidade, localizado junto ao respectivo hidrômetro. 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.

## LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS

### Descrição

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

### Cuidado de uso

- 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.
- Para a proteção de produtos cromados em imóveis não habitados ou fechados por longos períodos, recomenda-se a aplicação de vaselina líquida sobre a superfície dos produtos.
- Não utilize, na limpeza, abrasivos, solventes, esponja de aço ou similares.
- Durante o manuseio de torneiras e registros, não os force, pois isso pode danificar as vedações internas e provocar vazamentos.
- Não utilize torneiras ou registros como apoio ou cabide.

- 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 ou bancada como apoio, pois pode quebrar-se e causar ferimentos graves.
- Todos os vasos sanitários possuem caixa acoplada com regulagem 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, sabonetes, absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, preservativos, plásticos, folhas de papel, cotonetes, algodão, cabelos, grampos, fio dental ou outros objetos.
- Não deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba de inox das pias.
- Não permita sobrecarga de louças sobre a bancada nem utilize as louças como apoio.
- Não devem ser retirados elementos de apoio (suportes), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada.
- 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- Os sifões americanos (corrugados) presentes nas pias e tanques, deverão ser ajustados no formato sinuoso conforme mostrado na imagem ilustrativa ao lado.



Sifão ajustado em formato sinuoso (correto)



Nunca o deixe em ângulo reto para não causar retorno da água, entupimento e mau cheiro, principalmente na cozinha.

### **Manutenção preventiva**

#### *Periodicamente*

- Verifique o estado das louças, tanques e pias.

#### *Semestralmente*

- Verifique o vazamento das bolsas de ligação (após os dois primeiros anos, essa manutenção deve ser realizada a cada ano).
- Verificar o funcionamento e integridade.

#### *Anualmente*

- Verifique elementos de vedação dos metais, acessórios e registros.

### **Perda de garantia**

- Danos causados aos acabamentos de louças e metais por limpeza inadequada (solventes, ácidos, abrasivos do tipo saponáceos, palha de aço, esponja de dupla face ou qualquer outro material que danifique o esmalte ou o metal).
- Danos causados por sobrecarga, impactos ou perfurações.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

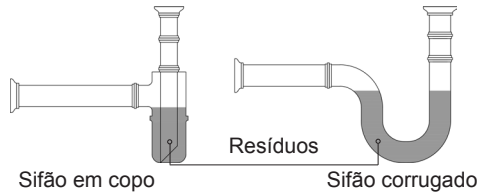
### **Dica**

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 sifão, tomando o cuidado de colocar um balde embaixo, para a água cair. Os resíduos geralmente responsáveis pelo entupimento (massas e gorduras cristalizadas que obstruem a passagem de líquidos, por exemplo) ficam depositados no local mais baixo de sua curvatura, em caso de sifão corrugado (americano) ou no copo, no caso de copo de sifão.
- Tente desobstruir o ralo da pia de baixo para cima. Algumas vezes, os resíduos se localizam nesse trecho do encanamento.
- Recoloque o 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, desenrosque 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 boia, deixando-a mais firme, para que, quando a caixa estiver cheia, não haja transbordamento de água pelo “ladrão”.
- Caso a caixa acoplada continue desregulada, será necessária a troca da boia ou mecanismo. Para tanto, desrosqueie a peça e leve-a a um depósito de materiais de construção, como modelo para a compra de uma nova. Com a peça em mãos, proceda ao encaixe e rosqueamento exatamente no local de onde a peça defeituosa foi retirada.

Para desentupir o chuveiro:

- 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 E IRRIGAÇÃO

### Descrição

O My View possui área ajardinada com paisagismo que, além de tornar mais belo o lugar, contribui para a permeabilidade do solo. A composição buscou adequar a vegetação ao projeto arquitetônico, às condições do local e sua utilização.

Havendo a necessidade ou o desejo de modificações, escolha 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.

A irrigação dos jardins é automática. A irrigação automatizada é, basicamente, um sistema em que jardins e gramados são irrigados em dias e horários pré-programados, com tempo de funcionamento definido para atender às necessidades específicas de cada área e espécie de vegetação.



Central de irrigação

O sistema de irrigação dos jardins é composto por setores, que são partes menores da área total irrigada comandado por válvulas solenoides que respondem à programação da central de controle. No horário programado, elas são abertas, cada uma a seu tempo, permitindo que a água chegue aos emissores (aspersores). Decorrido o tempo programado, elas são fechadas, interrompendo o fluxo de água.

Parte da água utilizada pelo sistema de irrigação é proveniente do reservatório de reúso, no cômodo do reservatório inferior de água potável.

São os seguintes componentes do sistema de irrigação automática.

- Válvulas solenoides (eletroválvulas): peças acionadas pelo timer, que controlam o fluxo de água. Os períodos de tempo e horários são pré-programados através do quadro de comando.
- Emissores de água (aspersores): dispositivos direcionados para pulverizar água numa determinada área garantindo, assim, uma precipitação homogênea e eficiente.
- Sensor de chuva: dispositivo que economiza água e energia, além de prolongar a vida útil do sistema de irrigação, pois impede o acionamento do sistema em dias chuvosos.

- Central de controle: é o quadro de comando de onde é feita toda a programação da irrigação automática, de acordo com dia, hora e setores. A central de controle localiza-se no cômodo do reservatório inferior, abaixo do 1º pavimento de garagem.
- Motobomba: bombeia a água do reservatório para os aspersores. Localiza-se no cômodo do reservatório inferior, abaixo do 1º pavimento de garagem.

O condomínio deverá comprar os equipamentos de jardinagem (rastelo, tesoura, etc.), bem como firmar contrato de manutenção do paisagismo e do sistema de irrigação com firma especializada.

### **Cuidado de uso**

- O projeto de paisagismo é estudado quanto ao porte, volume, textura e cores de cada espécie vegetal a ser usada. Portanto, sugere-se substituir, quando necessário, as plantas pela mesma espécie.
- Durante os 120 primeiros dias após o plantio de mudas, a rega deverá ser abundante e diária, durante os períodos de menor insolação (de preferência pela manhã). As árvores, arbustos e palmeiras devem ser regadas desde a ponta das folhas até o colo.
- Evite transitar sobre os jardins.
- No gramado onde houver árvores, palmeiras e arbustos não faça coroas ou refilamentos. A grama próxima aos caules deverá ser cortada com tesourão de poda e não com máquinas de cortar grama, evitando assim injúrias mecânicas prejudiciais às plantas.
- Elimine ervas daninhas e pragas e substitua espécies mortas ou doentes.
- Nos serviços de manutenção de jardins tome cuidado na utilização de ferramentas pontiagudas ou perfurantes, para não causar danos ao sistema de impermeabilização, às fiações elétricas e às tubulações do sistema de irrigação.
- Retire folhas secas com pequenas podas.
- Mantenha os ralos sempre limpos e desobstruídos, principalmente nas áreas ajardinadas. A limpeza dos ralos deve ser feita de modo a não danificar a tubulação, comprometendo assim a estanqueidade do sistema (não obstruir a passagem de água para a tubulação).
- 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, a qual possa trazer prejuízos à saúde das pessoas, dos animais e ao meio ambiente.
- 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.
- 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. Dê preferência ao uso de vasos colocados no interior das jardineiras.

- É recomendável a contratação de empresa ou profissional especializado para a manutenção e a conservação de jardins, canteiros e sistema de irrigação. A empresa contratada para a manutenção da propriedade deverá ter um profissional responsável, para desenvolver um cronograma de procedimentos de manutenção, adubação, controle fitossanitário e de raízes.

### **Manutenção preventiva**

- Esse sistema necessita de um plano de manutenção preventiva específico que atenda às normas e recomendações do fabricante/ instalador.
- A manutenção deverá atender as necessidades do jardim ao longo de seu desenvolvimento, pois as espécies vegetais por suas características naturais requerem acompanhamento e controle. Entre estes cuidados constam podas, substituições de espécies que pereceram, trocas periódicas de substrato nos canteiros, monitoramento das espécies quanto a sanidade fitossanitária, replantio das espécies nos vasos, trocando o substrato e refazendo a drenagem a cada cinco anos. Todos os procedimentos deverão ser documentados através de relatórios mensais e enviados para arquivamento.

#### *Diariamente (verão)*

- Regue preferencialmente no início da manhã ou no final da tarde, molhando inclusive as folhas. No inverno, essa manutenção deverá ocorrer a cada dois dias.

#### *Mensalmente*

- Realize manutenção geral.
- Corte a grama. Essa manutenção deverá acontecer a cada 45 dias ou sempre que a altura da grama atingir 5 cm.

### **Perda de garantia**

- Todas as condições descritas no Capítulo Garantias e Manutenções, item Perda de Garantia.
- Se não forem tomados os cuidados de uso.
- Se não for realizada a manutenção.

## **PINTURA**

### **Descrição**

As pinturas servem como acabamento final das vedações e podem ser aplicadas diretamente sobre o reboco, texturas, concreto, fibrocimento, gesso e superfícies internas de massa corrida, servindo como proteção e proporcionando uniformidade, além de conforto e beleza. Pequenas imperfeições na pintura poderão ser realçadas com iluminação paralela à parede que, portanto, deve ser evitada.

No My View foram utilizados os seguintes tipo de tinta:

- *Acrílica*: apresenta boa durabilidade e resistência a intempéries, sendo indicada tanto para ambientes internos quanto externos. Possui baixo respingamento, ótimo alastramento e aparência de semi-brilho ou fosca.
- *Látex*: indicada para alvenaria interna e externa (sendo, entretanto, mais apropriada para a alvenaria interna, devido à sua menor capacidade de dilatar com as variações de temperatura provocadas pela incidência solar direta) tendo acabamento fosco ou aveludado.
- *Esmalte*: indicada especialmente para madeiras, metais e azulejos pelo acabamento de boa qualidade, possui boa resistência à luz, às intempéries e à chuva. Podem ser diluída e limpa com aguarrás. Não são fáceis de utilizar, têm um cheiro forte e secam lentamente.
- *Textura*: As texturas são relevos feitos com o uso de diversos tipos de material, por exemplo massa corrida, gesso, massa acrílica. Podem ser feitas com instrumentos como rolos de pintura, pincéis e espátulas.

Para maiores detalhes sobre a cor e o tipo de pintura, consulte a Tabelas dos Materiais de Acabamento, no capítulo Tabelas.

As paredes, portas e esquadrias externas de seu apartamento não podem ser decoradas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício sem aprovação do condomínio.

## Cuidado de uso

- 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).
- Para remoção da poeira, manchas ou sujeiras de paredes e tetos com aplicação de tinta acrílica, utilize espanador, flanela seca ou levemente umedecida com água e sabão neutro. Deve-se tomar o cuidado de não exercer pressão demais na superfície. Manchas de gordura devem ser limpas com água e sabão neutro imediatamente.
- Nunca utilize álcool, detergentes ou produtos químicos de limpeza (principalmente ácidos) e jamais utilize saponáceos, esponjas ásperas, buchas, 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.

- As infiltrações de água são as razões 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.
- Evite atrito nas superfícies pintadas, pois a abrasão pode remover a tinta, lascando e 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 o contato com pontas de lápis, caneta ou hidrocor.
- 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.
- 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.
- Toda vez que for realizada a repintura, faça tratamento das fissuras e utilize a mesma especificação da tinta original.

- Mantenha o imóvel sempre bem ventilado, para evitar o aparecimento de mofo nas pinturas, que é resultado de umidade e sombra. O inverno é a estação do ano mais propícia para o surgimento de mofo, principalmente em cantos e atrás das cortinas e armários. Combata o fungo com formol ou água sanitária diluídos em água, na proporção de 1:10.

### **Manutenção preventiva**

#### *Trinamente*

- Realize inspeção para avaliar as condições, quanto a descascamento, esfarelamento e perda de cor.
- Pinte as áreas internas e externas, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.

Quando da contratação de serviços especializados para a repintura, deve-se atentar aos seguintes itens:

- Se a pintura estiver em bom estado (sem trincas e lascas), basta escovar a superfície eliminando a gordura e repintar as superfícies com a mesma especificação da tinta original.
- Caso não esteja, deve ser removida com escova de aço, aplicada massa corrida em camadas final e lixar em seguida para só então aplicar a tinta.

## Perda de garantia

- Pintura realizada por profissional não especializado.
- Utilização inadequada da pintura.
- Limpeza com jato de alta pressão.
- Uso de produtos químicos, quando da limpeza.
- Manter ambientes fechados por tempo prolongado, causado exsudação.
- Retirada de elementos (beirais, por exemplo) com função de evitar a incidência de água na fachada.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## PISCINAS

### Descrição

Piscinas são reservatórios de água dotados de sistema de tratamento. Para o bom funcionamento dessa fonte de lazer, existem filtros e bombas. Esses equipamentos contribuem para um completo sistema de limpeza. As bombas aspiram a água e fazem-na circular passando pelos filtros, que retêm suas impurezas.

O My View possui uma área de piscinas no 2º pavimento/ pilotis contendo: um deck em piso elevado, uma piscina adulto e uma piscina infantil, para uso de todos os moradores conforme as normas adotadas pelo condomínio.

Os equipamentos das piscinas (bombas e filtros) encontram-se em cômodo específica do 2º pavimento, sobre uma plataforma metálica.

Os tanques das piscinas são em concreto revestidos com cerâmica e impermeabilizados com manta asfáltica com camada de asfalto.

Recomenda-se que o síndico e/ou a administradora do condomínio faça um contrato de manutenção para os sistemas e equipamentos do condomínio que sofrem desgastes de uso e exigem manutenção específica como as bombas e filtros das piscinas.



Casa de máquinas da piscina



Piscinas



## Cuidado de uso

- A água da piscina é permanente, não havendo necessidade de troca, caso sejam tomadas as devidas precauções. Mesmo que por eventual descuido ela esteja bastante irregular, trate-a e recupere-a. Ela poderá estar com o pH desajustado, com algas ou até mesmo com sujeira em excesso. Entretanto, seguindo as instruções de decantação e aspiração, ela voltará a estar em condições de uso.
  - Faça o controle do pH com a maior frequência possível ou, no mínimo, a cada três dias. A piscina, estando ou não em uso, deve permanecer tratada e em condições adequadas, pois o pH mantido na faixa ideal melhora a ação desinfetante do cloro, não produz irritações de pele e evita corrosão dos equipamentos.
  - Habitue-se a usar frequentemente o estojo de teste e tome as medidas corretivas sempre que os resultados das análises estiverem fora das condições ideais.
  - Crianças próximas à área das piscinas devem ser monitoradas por adulto responsável.
  - Não entre na piscina com óleos no corpo (bronzeadores), pois eles podem impregnar paredes e bordas. Para isso, utilize antes a ducha.
  - Não obstrua ou altere o extravasor da piscina.
  - Mantenha a piscina cheia de água (com o nível d'água no mínimo 10 cm abaixo da borda), evitando assim o aparecimento de trincas no revestimento e/ou desbotamento do material usado ocasionados pela insolação, que poderão causar a perda da estanqueidade com consequentes vazamentos.
  - O nível da água deve ser sempre mantido acima do bocal de aspiração, para que não haja entrada de ar na tubulação.
  - Sempre verifique se todos os equipamentos estão funcionando perfeitamente, inclusive conjunto filtrante e demais acessórios.
  - O responsável pela manutenção e conservação da piscina deverá ler o manual do filtro e da eletro bomba, entregue ao condomínio, antes de executar qualquer operação. Qualquer operação mal executada poderá danificar o equipamento.
  - Contrate empresa especializada para manutenção e cuidados das piscinas.
  - Somente a desinfecção com cloro pode garantir água saudável e sem riscos para os banhistas.
  - Verifique o pré-filtro sempre que realizar a retrolavagem.
  - Faça a oxidação de choque usando o cloro granulado na proporção de 10 gramas para cada 1000 litros de água.
- Observação: Dissolva bem a quantidade de cloro necessária num balde com água da própria piscina, para evitar que os grânulos se depositem do fundo causando manchas no revestimento.*

- Sempre desligue a bomba antes de mudar a posição da válvula seletora do filtro.
- Deixe sempre as chaves do quadro de comando elétrico após os manuseios no automático e o filtro na posição “filtrar piscina”.
- Os registros estão abertos quando posicionados paralelamente à tubulação na qual se encontram, e estão fechados quando perpendiculares a ela.
- Antes de qualquer manuseio dos registros, desligue primeiro a eletrobomba do filtro no quadro de comando.
- Certifique-se que a tampa do bocal de aspiração esteja removida.
- Verifique o pré-filtro sempre que se realizar a retrolavagem.
- Sempre retrolave o filtro após aspirar a piscina. O ciclo estará completo quando a água que estiver passando pelo visor estiver totalmente limpa.
- Limpe o cesto do pré-filtro da eletrobomba sempre que terminar a aspiração da piscina ou quando notar que no momento da aspiração a eletrobomba tem dificuldade de puxar a água (eletrobomba puxando pouca água), ou seja, quando o rodo aspirador ficar levantando ou quando muita sujeira na água passar pelo visor da eletrobomba.

- O uso inadequado de produtos químicos pode causar manchas no revestimento, no rejuntamento e danificar tubulações e equipamentos, além de ser prejudicial à saúde.
- Para manusear os equipamentos da piscina, bem como para lavar, filtrar a água e fazer qualquer manutenção, consulte o manual de quem fez a instalação em seu edifício.
- A tabela a seguir fornece uma visão geral das funções do filtro da piscina:

POSIÇÃO DA ALAVANCA	OPERAÇÃO	UTILIZAÇÃO
Drenar	Aspire o fundo	Aspirar a sujeira decantada no fundo
Lavar	Lave a areia do filtro	Após o uso do filtro, deixe-o nessa posição por dois minutos
Pré-filtrar	Lave a válvula e a tubulação	Após a lavagem do filtro, lave a válvula e a tubulação por dois minutos
Filtrar	Aspire filtrando	Aspire poeira e sujeira leve decantada no fundo
Recirculação	Bata a água	Misturar, de forma homogênea, os produtos químicos colocados na água da piscina.

## **Manutenção preventiva**

### *Periodicamente*

- Ligue o filtro da piscina.
- Passe na água, a peneira específica.
- Limpe as bordas da piscina com produtos específicos.
- Limpe o cesto da bomba sempre que se detectar algum material em seu interior.

### *Diariamente*

- Aspire o fundo da piscina (durante o inverno, essa manutenção deverá ser realizada apenas quando se fizer necessário).

### *Semanalmente*

- Adicionar algicida, cloro e outros produtos apropriados para evitar formação de algas, conforme orientação do fornecedor.
- Lave o filtro da piscina.
- Controle o pH da água da piscina.

### *Quinzenalmente*

- Verifique o funcionamento do sistema da piscina.

### *Semestralmente*

- Realize a manutenção do filtro e do tanque de areia.

## **Perda de garantia**

- Uso inadequado de produtos químicos e equipamentos para limpeza.
- Reparo e/ou manutenção por empresa não capacitada.
- Manter a piscina vazia.
- Exposição a altas temperaturas.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária por profissional ou empresa especializada.

## **Dica**

- Uma piscina de tamanho médio, exposta ao sol e à ação do vento perde 3.785 litros de água por mês por evaporação. Essa quantidade é suficiente para suprir as necessidades diárias de água potável de uma pessoa durante um mês (considerando o uso de 120 litros de água por dia).

Para que isso não aconteça, devem ser adquiridas, às expensas do condomínio, coberturas próprias para piscinas, encontradas em lojas especializadas. Além de mantê-las sempre limpas, as coberturas podem reduzir a perda de água em 90%.

**TABELA DE SINTOMAS E SOLUÇÕES**

<b>SINTOMA</b>	<b>CAUSA MAIS PROVÁVEL</b>	<b>SOLUÇÃO RECOMENDADA</b>
Água turva esverdeada; Paredes e fundo escorregadios	Algas trazidas frequentemente pela chuva	Algicida de choque. Evitar o uso de sulfato de cobre, que é tóxico e pode manchar a piscina
Água turva leitosa	pH alto	Redutor de pH e filtragem por 12 horas
Água turva com cheiro forte	Urina/ cloramina devido a falta de cloro	Aumente a quantidade de cloro e filtre-a por 8 horas
Água turva com cor de terra	Matéria em suspensão	Filtre a piscina por 24 horas. Caso não clareie, decante-a
Água opaca sem brilho	Partículas minúsculas em suspensão, não retidas pela areia do filtro	Auxiliar de clarificação
Superfície d'água gordurosa	Bronzeador/ fuligem	Aumente a quantidade de cloro, filtro por 8 horas e depois coe a água com uma peneira envolta em pano
Água causando ardência nos olhos e enrijecimento dos cabelos	pH desajustado	Ajuste o pH entre 7.0 e 7.4
Água cristalizada ou turva, nas cores marrom- avermelhada ou azul esverdeada ou preta-terra	Ferro + cloro; Cobre + cloro; Manganês + cloro	Ajuste o pH entre 7.0 e 7.4. Aumente a quantidade de cloro e decante-a
Fundo sujo	Material decantado	Aspire filtrando e retrolavando a areia
Espuma na água	Algicida a base de quaternário de amônia e material orgânico	Aumente a quantidade de cloro. Elimine o tratamento com quaternário
Infecções (micoses, conjuntivites, pé-de-atleta, etc.)	Bactérias/ fungos	Aumente a quantidade de cloro e filtre a água por 8 horas

## PISO CIMENTADO/ ACABADO EM CONCRETO

### Descrição

Os pisos cimentados ou acabados em concreto são revestimentos em argamassa ou concreto destinados a regularizar e dar acabamento final a pisos e lajes.

No My View, o piso da central de gás e do barrilete é em cimentado. A rampa de acesso de veículos é em concreto vassourado. O piso da garagem do 1º pavimento é em concreto polido; na garagem do 2º pavimento é em concreto camurçado.

### Cuidado de uso

- Não utilize máquina de alta pressão para a limpeza pesada. Utilize enceradeira industrial com escova apropriada para a superfície a ser limpa.
- Não utilize água em abundância ou deixe água parada, pois os pisos não são impermeabilizados, o que poderá ocorrer percolação nos pavimentos inferiores.
- Não deixe cair óleos, graxas, solventes e ácidos.

- Em caso de danos, principalmente em garagem ou áreas externas, proceda à imediata recuperação do piso sob risco de aumento gradual da área danificada.
- No caso de demolição parcial do piso, atente para não provocar deformações, destacamentos, depressões, saliências, fissuras ou outras imperfeições, tanto no piso remanescente como no trecho novo.
- Evite bater com peças pontiagudas.
- Não arraste materiais pesados sobre o piso para não arranhá-lo.
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso.
- Promova o uso adequado e evite sobrecargas, conforme definido no projeto estrutural.

### Manutenção preventiva

#### *Periodicamente*

- Verifique a integridade física do piso, recompondo-o quando necessário, por empresa especializada.

#### *Diariamente*

- Varra o piso com vassoura de piaçava. Sempre que necessário, com moderação e economia de água, lave com sabão neutro secando o piso em seguida.

#### *Trimestralmente*

- Inspecione e revise as canaletas, coletores e ralos dos pisos.

### Perda de garantia

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada.
- Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## PISO ELEVADO

### Descrição

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 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 através dos ralos existentes na laje sob o piso.

O sistema de piso elevado foi dimensionado para carregamentos aplicáveis (trânsito exclusivo de pessoas e de pequenas cargas rolantes, como cadeirantes). Não é permitido o trânsito de bicicletas e/ou skate, por exemplo, sobre o piso elevado.

No My View foi utilizado piso elevado no deck descoberto da piscina e em parte da área externa descoberta, no 2º pavimento. As peças são em placas de concreto, instaladas sobre estrutura própria, acima da laje.



Piso elevado

### Cuidado de uso

- Na ocorrência de peças desniveladas, deve-se realizar a correção utilizando calços para o nivelamento.
- Para a limpeza de rotina, utilize vassoura de piaçava e, quando necessário, lave com sabão cuidando para que o enxague seja completo e para que o piso seja seco logo em seguida.
- Na limpeza utilize somente produtos com pH neutro.
- Na limpeza não utilize produtos ácidos ou abrasivos, pois podem comprometer o acabamento das peças.
- Não lave o piso utilizando máquinas de alta pressão. Utilize enceradeira industrial com escova apropriada para a superfície a ser limpa.
- Não deixe sobre o piso peças de madeira molhadas, madeirite, materiais ferrosos, guimbas de cigarro, materiais ácidos, solventes, graxas ou óleos. Se acidentalmente cair sobre o piso algum destes produtos, limpe imediatamente com detergente neutro e enxágue com água em abundância para evitar a penetração do produto.

- Os vasos de plantas devem conter reservatórios coletores de água para armazenagem dos excessos. Caso contrário, a água poderá carregar resíduos contaminantes causadores de manchas no piso.
- Desobstrua periodicamente as frestas (juntas abertas) existentes entre as placas para possibilitar o escoamento da água.
- Mantenha as peças com o afastamento existente para o perfeito escoamento de água e funcionamento do sistema.
- Não é permitido o uso de patins, roller, bicicletas, velocípedes, skates, patinetes etc., pois esses brinquedos podem danificar o piso.
- Não deixe cair óleos, graxas, solventes e ácidos no piso.
- 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.
- Utilizações que determinem carregamentos específicos ao sistema de pisos elevados como, por exemplo, vasos, floreiras, trechos em alvenaria, vedações, escadas, esculturas, bancos pesados esculpidos em rocha ou madeira maciça, brinquedos infantis (escorregadores, balanços, gira-gira, tanques de areia, entre outros), churrasqueiras, camadas de

terra e outras intervenções que se apoiem ou induzam carregamentos para o sistema, devem ser verificadas juntamente com o fabricante do piso ou a construtora.

- Nas intervenções realizadas pelo usuário no sistema de pisos elevados não devem ser substituídos componentes sem a consulta e aprovação prévias do projetista, da empresa executora ou de especialista, para que não haja descaracterização do sistema originalmente instalado. As intervenções só devem ser realizadas por profissional habilitado.

### **Manutenção preventiva**

- Para manutenção, que seja necessário retirar o piso do local, deve ser solicitado a empresa que fez a instalação e poderá haver necessidade de substituição de alguma peça.

#### *Periodicamente*

- Periodicamente, após a limpeza com a vassoura, lave o piso com detergente neutro diluído (conforme indicação do fabricante), utilizando máquina auto lavadora ou enceradeira com disco bege ou branco ou mesmo manualmente utilizando um esfregão para água. Enxágue bem e seque sem deixar resíduos do produto de limpeza.

#### *Trimestralmente*

- A cada três meses recomenda-se uma avaliação das condições de salubridade do espaço de entrepiso. Caso se observe alguma situação favorável ao

desenvolvimento de parasitas (insetos), deve-se realizar a limpeza e dedetização do local, em período não superior a seis meses.

#### *Semestralmente*

- No mínimo a cada seis meses recomenda-se realizar uma verificação das captações de águas pluviais sob a superfície do piso elevado, deixando-as livres de detritos, mantendo a capacidade de escoamento prevista em projeto.

#### *Anualmente*

- No mínimo a cada ano efetue ajustes nos apoios de placas, evitando folgas entre os componentes e a perda do conforto antropodinâmico.
- A cada ano, ou quando necessário após a lavagem com sabão neutro, aplique base seladora termoplástica e resina polimérica. Consulte empresa especializada.

#### **Perda de garantia**

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada.
- Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## **PISO LAMINADO**

### **Descrição**

Laminado de madeira é um piso flutuante de alta resistência, desenvolvido para o revestimento de interiores. É uma excelente alternativa aos pisos convencionais, pois possui proteção antibacteriana e resistência a cupins, o que o torna ideal para obras de construção civil em geral.

Nos apartamentos do My View, foi utilizado piso laminado na circulação e nos quartos. Para maiores detalhes, veja especificação na Tabela dos Materiais de Acabamento, no capítulo Tabelas.



Piso laminado

### **Cuidado de uso**

- Para a limpeza, use aspirador de pó (exceto aspiradores com tubo de sucção raspando no piso) acompanhando as texturas das régua no sentido do comprimento (longitudinal) ou vassoura de cerdas macias e um pano úmido bem torcido na solução de água e sabão neutro ou produtos domésticos de limpeza isentos de cera ou silicone.
- Eventualmente (uma vez por semana), a limpeza poderá ser feita diluindo uma ou duas tampas de qualquer produto à base de amoníaco, cloro ou detergente neutro em um litro d'água. Molhe o pano nesta mistura, torça bem e aplique sobre o piso.



- Nunca utilize material cortante ou abrasivo, cera ou enceradeiras elétricas, esponja de aço, lixa, saponáceos, acetona, aguarrás mineral, *thinner* ou produtos à base de silicone.
- O filme de resina que reveste a superfície do piso (overlay) é impermeável e não possui porosidade. Portanto, se for aplicado qualquer tipo de cera na superfície do produto, ela não será absorvida, podendo manchar o piso, além de deixá-lo extremamente escorregadio. Isso vale tanto para a cera líquida como para a pastosa.
- Não arraste móveis sobre o piso, nem utilize saltos pontiagudos ou cadeiras com rodízios de náilon (é recomendável o uso de rodízios de poliuretano), pois podem danificar irreversivelmente o laminado e causar seu desgaste prematuro. A forma incorreta de uso do piso acarretará perda da garantia pelo fornecedor.
- Proteja o piso contra chuvas e água proveniente de faxinas. O piso laminado de madeira é resistente à umidade, mas não à prova d'água. Caso o piso se encontre molhado, seque-o imediatamente.
- Se a umidade for demasiada e escorrer para baixo do piso ou mesmo ficar em contato com sua superfície por um tempo maior, danificará a instalação e o produto em virtude de seu miolo ser composto por fibras de madeira.
- Não lave o piso com água abundante nem use máquina de limpeza.

- Na limpeza do piso não utilize pano muito úmido.
- Para limpeza de manchas de difícil remoção, utilize a tabela na página seguinte.

### **Manutenção preventiva**

#### *Semestralmente*

- Verifique fixação.

#### *Anualmente*

- Verificar e, se necessário, refazer o envernizamento.

#### *Bienalmente*

- Inspeccionar integridade, procedendo-se à recomposição dos rejuntas.

### **Perda de garantia**

- Uso inadequado de produtos para a limpeza.
- Aplicação de cera, abrasivos, solventes e água em excesso.
- Exposição à luz solar.
- Utilização de cadeiras com rodas e cargas pontuais.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.
-

OCORRÊNCIA	MÉTODO DE LIMPEZA
Tinta látex	Água
Caneta esferográfica	Álcool
Massa para modelar	
Pincel atômico	
Batom	
Café	Detergente e álcool
Esmalte de unha	
Graxa de sapato	
Lustra móveis	
Mercúrio	
Refrigerante	
Suco de uva e vinho	
Tinta esmalte	
Verniz	
Cola	
Observação: quando da limpeza do piso com os produtos indicados nesta tabela, utilize uma quantidade suficiente para umedecer um pano de limpeza. Não jogue os produtos diretamente no piso.	

## Recomendações do fabricante - Durafloor:

### Limpeza

- Para a limpeza diária do piso Durafloor, recomenda-se utilizar apenas vassoura de cerdas macias, aspirador de pó e pano levemente umedecido e bem torcido com Destac Pisos Laminados, no sentido da textura da régua.
- Utilize a tabela a seguir para a limpeza de resíduos resistentes

Mancha causada por	Produto para limpeza
Graxa de sapato Suco de uva / Vinho Café Refrigerantes Batom Mercúrio Esmalte de unha Tinta-esmalte	Detergente e Álcool
Tinta látex	Água
Massa para modelar Cola Caneta esferográfica Pincel atômico	Álcool
<i>Durafloor é um piso laminado de alta resistência que segue as Normas Brasileira e Internacional relativas à resistência a manchas.</i>	

- Nunca utilize produtos à base de cera ou produtos abrasivos no Durafloor.
- Em casos de sujeira excessiva, use uma solução de água morna e álcool na proporção de 50% cada ou detergente neutro diretamente no pano e, posteriormente, para retirar o excesso, passe um pano levemente umedecido com água, sem deixar escorrer.
- Nunca utilize produtos à base de solvente na limpeza dos acessórios Fit. Para sua limpeza, siga as orientações da tabela acima.

#### Atenção

- Quando limpar o Durafloor com os produtos indicados na tabela da página anterior, utilize uma quantidade suficiente para umedecer um pano de limpeza.
- Não jogue os produtos de limpeza diretamente no piso.
- No caso das linhas Sense e Studio, utilize uma escova macia para a limpeza dos vincos e jamais utilize objetos metálicos, pontiagudos ou abrasivos, pois isso poderá danificar o produto, assim como a acetona, aguarrás ou thinner. Importante: em passagens para áreas úmidas, como banheiros e cozinhas, é preciso ter atenção para que o líquido não escorra para o Durafloor.

#### Cuidados

- Em móveis, utilize rodízios de poliuretano ou silicone ao invés de rodízios de nylon, o que evita o desgaste prematuro do piso.
- Coloque capacho nas portas de entrada, o que minimiza o acúmulo de detritos nas solas dos sapatos.
- Evite a movimentação de móveis pesados sobre o Durafloor.
- Aplique feltro nos pés dos móveis para minimizar o atrito, principalmente quando movê-los para limpeza.
- Para piano e cofre, coloque um recorte de chapa de MDF ou madeira em uma dimensão maior do que os pés, para distribuir melhor o peso.
- Em janelas com incidência direta de luz solar, use cortinas ou persianas.

## PISO VINÍLICO

### Descrição

Os pisos vinílicos são produtos homogêneos à base de PVC, de fácil manutenção, laváveis e resistentes à maioria dos reagentes químicos. São leves, bons isolantes térmicos, elétricos e acústicos, resistentes a choques e a intempéries, impermeáveis a gases e líquidos e auto-extinguíveis (não propagam chamas) devido à alta quantidade de cloro em sua composição.

No My View, foi utilizado piso vinílico no espaço fitness do 2º pavimento/pilotis. Para maiores detalhes, veja especificação na Tabela dos Materiais de Acabamento, no capítulo Tabelas.

### Cuidados de uso e manutenção preventiva

- Não utilize solventes, saponáceos, derivados de petróleo (como thinner, querosene etc.), palha de aço ou produtos abrasivos na limpeza ou eventual remoção de manchas ou adesivos.
- Não permita que qualquer tipo de material feito de ferro ou composto similar fique em contato direto com o piso vinílico, pois caso entre em processo de oxidação (ferrugem), poderá ocasionar manchas de difícil remoção.
- Diariamente remova todo tipo de sujeira do piso, como areia e poeira, com vassoura de pelo ou cerdas macias. Em seguida passe um pano limpo e umedecido com solução de água e sabão ou detergente neutro na proporção de 10:1 (10 partes de água para uma de detergente ou sabão), esfregando com vassoura de cerdas macias, através de movimentos circulares. Deixe o produto agir por 5 ou 10 minutos.
- Somente após a secagem total do piso que ele poderá ser liberado para uso.
- Caso ocorra derramamento de algum produto, limpe o local imediatamente.
- A limpeza do piso deve ser com uma enceradeira de baixa rotação com disco de baixa abrasão (disco vermelho).
- Durante a limpeza utilize apenas a água em pano úmido na quantidade mínima necessária para ativar o detergente. Não é necessário uso de água em abundância, pois o excesso pode causar algum tipo de infiltração, comprometendo o piso com o aparecimento de bolhas e/ou seu descolamento.
- Em seguida, retire todos os resíduos e enxágue. Após o enxágue, efetue a secagem com um pano bem seco.
- Para um acabamento com mais brilho, aplique cera acrílica em quatro camadas finas, deixando secar no mínimo 30 minutos entre as camadas. Libere o local para uso apenas depois de se certificar que o piso esteja totalmente seco, o que poderá levar aproximadamente duas horas.

- Procedimentos de remoção de cera devem ser realizados somente quando necessários. Para tanto, aplique uma solução de removedor neutro de cera com máquina industrial (disco verde) ou limpador tipo LT com base de espuma abrasiva. Esta etapa deve ser considerada somente quando da aplicação anterior de cera.
- Não use calçado de solado pontiagudo (com travas ou salto alto), sujos, principalmente de areia, que tem efeito abrasivo. Utilize somente calçados de solado flexível.
- Nunca apoie diretamente sobre o piso elementos pontiagudos ou cortantes.
- Proteja os pés dos móveis e equipamentos com feltro a fim de evitar que risque o piso.
- Móveis e cadeiras com pés giratórios devem ter borracha macia de boa qualidade e preferencialmente 5 cm de diâmetro. Rodízios rígidos e finos marcam o piso assim como rodízios de borracha preta. Rodízios de silicone e poliuretano são os mais recomendados.
- Limpe o rodízio das cadeiras sempre que fizer a limpeza do piso. Caso elas não sejam limpas, funcionarão como uma lixa, causando desgaste excessivo no piso, podendo encardi-lo e danificar sua superfície.

Para limpeza pesada, atente para as orientações seguintes.

- Umedeça a área a ser limpa com pequena quantidade de água. Utilize detergente neutro ou produto multiuso, esfregando com vassoura de cerdas macias através de movimentos circulares. Deixe o produto agir por 5 a 10 minutos.
- Remova todas as partículas suspensas (sujeira) com água e detergente. Remova, então, a água suja com pano seco e repita a ação.
- Enxágue até remover todo o produto. Com o auxílio de pano seco, retire a umidade excedente.

#### **Manutenção Preventiva**

- A frequência de limpeza e conservação depende do sistema aplicado e do uso do local.
- A cada ano inspecione e revise o piso vinílico com empresa especializada.

#### **Perda de garantia**

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

#### **Dica**

Recomenda-se o uso de capachos, para alto tráfego, para as entradas, pois os mesmos reterão em torno de 80% os resíduos (barreira de contenção), contribuindo desta forma, para evitar o acúmulo de sujeiras e favorecendo a conservação do piso.

## REJUNTE

### Descrição

Rejunte é o material utilizado para dar acabamento às juntas de revestimentos cerâmicos e de pedras naturais (mármore, granitos, etc.). O objetivo da aplicação de rejunte é auxiliar na estanqueidade (dificultando a penetração de água), proporcionar 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.

### Cuidado de uso

- Limpe os pisos e paredes com revestimentos rejuntados usando pano ou esponja macia umedecida em solução de detergente ou sabão neutro. Não utilize objetos cortantes, perfurantes ou pontiagudos para auxiliar a limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso. Evite máquinas de alta pressão e palhas, escovas ou esponjas de aço, pois podem danificar ou remover o rejuntamento dos pisos e paredes, podendo provocar infiltrações generalizadas.
- Evite o uso de produtos ácidos e corrosivos (soda cáustica, ácido muriático, etc.), detergentes agressivos, produtos concentrados de amoníaco e vassouras de cerdas duras. Esses produtos poderão

danificar não só rejuntamento quanto o esmalte das peças cerâmicas.

- Em áreas muito úmidas, como banheiros, deixe sempre o ambiente ventilado para evitar fungo ou bolor nos rejuntos.

### Manutenção preventiva

#### *Anualmente*

- Inspeção e complete as eventuais falhas e desgastes do rejuntamento convencional (em cerâmicas, azulejos e pedras). No caso de rejuntamento com mastique, a inspeção deverá ocorrer a cada dois anos. Isto é importante para evitar o surgimento de manchas de carbonatação (manchas esbranquiçadas nas juntas).
- Faça uma vistoria no rejuntamento em geral a fim de detectar eventuais falhas e desgastes, principalmente na área do box do chuveiro. Para refazer o rejuntamento, utilize materiais apropriados e mão-de-obra especializada. A vistoria deve ser feita por profissional especializado.

### Perda de garantia

- Se forem utilizados ácidos ou outros produtos agressivos, ou ainda se for realizada lavagem do revestimento com água em alta pressão.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## REVESTIMENTO CERÂMICO E PEDRAS NATURAIS

### Descrição

Revestimentos cerâmicos são revestimentos industrializados de aparência uniforme quando da mesma partida do forno.

No My View, foram utilizados os seguintes revestimentos cerâmicos:

- *Cerâmica/Pastilha*: É um revestimento feito a partir da mistura de argila e outras matérias primas inorgânicas com processo de queima em altas temperaturas.
- *Porcelanato*: É feito com uma mistura de porcelana e diversos materiais, passando por um processo de queima superior a 1.200°C, resultando em um material homogêneo, vitrificado e com pouca absorção de água.

A diferença entre estes revestimentos está no grau de absorção de água sendo um indicativo de resistência mecânica e porosidade. Pequenas diferenças de textura e cor entre esses revestimentos, ainda que com menor tolerância, por serem produtos industrializados, quando de fornadas diferentes, são consideradas variações normais e não requerem reparos e/ou trocas por parte da construtora.

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.

No My View, foram utilizadas as seguintes pedras naturais:

- *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). No estado bruto é indicado para calçamento de ruas, ou qualquer outro espaço de tráfego intenso ou de serviços pesados. Admite ser polido, lustado, apicoado, levigado e flameado, próprio nestes casos para revestimento de pisos e paredes, interno ou externo, conforme sua necessidade. Na escala de cores é encontrado, do mais barato ao mais caro, nas cores: cinza, vermelho, verde, amarelo, preto e azul. Para limpeza, usa-se água e sabão neutro.

- **Mármore:** Formado por carbonato de cálcio e outros componentes minerais que definem sua cor, tem centenas de tonalidades e desenhos, do branco ao preto passando por diversos matizes de marrom, vermelho e bege. No Brasil já foram catalogados mais de trinta tipos diferentes nativos, sem contar os importados. É durável e resistente a impactos, embora se desgaste facilmente quando sujeito à abrasão. É recomendado para pisos e paredes em ambientes internos, desde que não haja circulação excessiva de pessoas. Aceita todos os tipos de tratamento e pode ser limpo com água e sabão neutro.

É normal o aparecimento de pequenas fissuras nas pedras naturais, bem como leve alteração de cor em algumas peças. A construtora não se responsabiliza pela substituição do material, por se tratar de característica inerente a ele.

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.

No empreendimento, esses revestimentos foram utilizados em diversos locais. Para especificações, consulte a Tabela dos Materiais de Acabamento, no capítulo Tabelas.

### **Cuidado de uso**

- Para limpeza dos revestimentos cerâmicos, recomenda-se diariamente o uso de pano umedecido em água, sabão em pó, detergente neutro ou desinfetante diluído em água.
- Não utilize espátula metálica, palha ou esponja de aço para raspar a cerâmica. Utilize espátula de PVC.
- Não bata nas superfícies com elementos duros e pontiagudos, que possam provocar quebra das peças ou danos ao esmalte.
- 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.
- Para limpeza das pedras, use pano umedecido com sabão neutro ou com produtos específicos para esse tipo de limpeza.
- Para a limpeza do porcelanato, use uma colher de sopa de sopa de sabão de coco líquido ou detergente neutro ou água sanitária diluída em 5 litros de água.
- Para evitar arranhuras no porcelanato, sempre utilize nas limpezas, pano de chão molhado ou vassoura de pelo.



- Procure remover primeiro o pó ou partículas sólidas dos tampos de pias e balcões, com um pano macio ou escova de pelo. Nos pisos polidos, remova com vassoura de pelo, sem aplicar pressão excessiva para evitar riscos e desgastes precoces devido ao atrito. 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.
- Em geral, a superfície das pedras pode ser protegida contra manchas através da aplicação de hidro e óleo fugantes específicos. Sempre que agentes causadores de manchas (café, maquiagem, refrigerantes, alimentos, canetas tipo pincel atômico ou hidrocor, etc.) caírem sobre a superfície, procure limpá-los imediatamente com um pano absorvente ou papel toalha.
- 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.
- Nunca limpe a superfície das pedras com materiais que deixem vestígios de ferro (palha de aço, por exemplo), pois estes provocam oxidação no material. Principalmente em áreas abertas, qualquer material composto de ferro (grampos, arames, pregos, por exemplo) deixado em contato com as pedras, podem causar manchas.
- Pedras absorvem umidade e podem apresentar manchas quando isso ocorre.
- No caso de pedras naturais utilizadas em ambientes externos, em dias de chuva poderá ocorrer acúmulo localizado de água, em função das características das pedras utilizadas. Quando isto ocorrer, com o auxílio de um rodo, remova a água para o ralo ou grelha mais próximo.
- Evite a lavagem das pedras para que não surjam manchas e eflorescências e, quando necessário, utilize detergente específico.
- Em áreas muito úmidas, como banheiros, deixe sempre o ambiente ventilado para evitar o aparecimento de fungos ou bolor e utilize na limpeza produtos específicos que evitam a proliferação desses agentes.
- É proibida a limpeza com o uso de mangueira. Caso o piso esteja molhado, puxe a água imediatamente para o ralo.
- Não é aconselhável o uso de produtos químicos corrosivos concentrados, produtos abrasivos (esponjas ásperas e palhas de aço, por exemplo), ácidos concentrados, cáusticos, saponáceos ou similares que atacam a superfície ocasionando a perda de brilho e corrosão, danificando o acabamento. No caso das pedras naturais, evite também, o contato com frutas ácidas, bebidas alcoólicas e vinagres nas pedras, pois podem provocar manchas no revestimento.

- 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.
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso.
- Para não danificar o rejuntamento, não utilize bomba de pressurização de água, vassoura de piaçava ou escova com cerdas duras na lavagem.
- Antes de furar as paredes, verifique sempre o capítulo Desenhos e os projetos específicos, para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizadas.
- Em caso de reforma, cuidado para não danificar a camada impermeabilizante, onde houver.
- 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 2 cm 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.

Na página seguinte é mostrada tabela com os principais tipos de manchas e os produtos indicados para limpeza.

### **Manutenção preventiva**

#### *Semestralmente*

- Aplique protetor de superfície a base de politetrafluoretileno nas argamassas de rejuntamento.

#### *Anualmente*

- Verifique se há presença de eflorescência, manchas e peças quebradas.
- Inspeção os rejuntas quanto a presença de fissuras e pontos falhos ou desgastados, pois eventuais falhas podem ocasionar infiltrações de água.
- Reveja a aderência e integridade das juntas preenchidas com masticue.

### **Perda de garantia**

- Reformas, vibrações, impactos, substituições, aplicação de revestimento sem autorização da construtora.
- Aplicação de produtos abrasivos e alcalinos.
- Utilização de máquinas de alta pressão.
- Quebra ou lasca por impacto indevido.

TIPO DE MANCHA	MÉTODO DE LIMPEZA
Azeite	Álcool etílico
Gordura	Bicarbonato e água
Betume	Acetona
Tinta	Solvente específico
Vinho e cerveja	Detergente alcalino
Iodo	Amoníaco
Sangue	Água oxigenada
Café, chá e suco	Detergente com água quente
Tinta de caneta	Álcool, acetona ou benzina
Graxa e óleo	Água quente com detergente alcalino
Marca de pneu	Solvente orgânico ou saponáceo
Ferrugem (específico para pedras)	Removedor de oxidação (Oxilene)

- Sobrecarga no piso além do limite normal de utilização previsto.
- Manchas e perda de polimento por utilização inadequada de produtos químicos.

- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

#### Recomendações do fabricante - Eliane:

#### Porcelanato na versão Natural ou cerâmica esmaltada:

##### Limpeza diária:

- Recomendamos a utilização de água com detergentes neutros ou produtos de limpeza leves que não contenham ácidos e produtos a base de cloro, por exemplo: água sanitária.

##### Limpeza pesada, pós-obra ou manchas em geral:

- Primeiramente molha-se bem as juntas de assentamento (rejunte) com água, após deposite sobre o revestimento água sanitária ou vinagre branco (a base de álcool) ou Adimax Removedor. Deixe agir por aproximadamente 10 minutos e em seguida, deposite saponáceo (sapólio líquido) esfregando com uma esponja macia ou escova (não usar materiais metálicos) que não danifique o revestimento. Na seqüência é só enxaguar com água.
- Além disso, gostaríamos de informar que a Eliane também possui um produto específico para limpeza de porcellanatos matte e natural, bem como revestimentos cerâmicos esmaltados: **Adimax Removedor**.

- É um detergente formulado com ácidos orgânicos especiais, sendo recomendado para a limpar áreas internas e externas (inclusive fachadas), resíduos de óleos (graxas e gorduras), resíduos de argamassa e rejuntamentos. É também usado na limpeza de mofo causado por fungos e outros agentes, ferrugem, limo e sais provenientes de eflorescência, tais como sulfatos e carbonatos em diversas superfícies de cerâmica como pisos, azulejos, pastilhas, klinker cotto, Pocalanato Natural tijolos e telhas. Também é recomendado para manutenção periódica, neste caso sendo diluído em água, conforme instruções do rótulo do produto.

#### **Porcelanato na versão Polida:**

##### Limpeza diária:

- Recomendamos a utilização de água com detergentes neutros ou produtos de limpeza leves que não contenham ácidos e produtos a base de cloro, por exemplo: água sanitária.

##### Limpeza pesada, pós-obra ou manchas em geral:

- Primeiramente molha-se bem as juntas de assentamento (rejunte) com água, após deposite sobre o revestimento água sanitária ou vinagre branco (a base de álcool) ou Adimax Limpeza Total. Deixe agir por aproximadamente 10 minutos e em seguida, deposite saponáceo (sapólio líquido) esfregando com uma esponja macia ou escova que não danifique o revestimento. Na seqüência é só enxaguar com água.

- Para remoção de manchas eventuais recomendamos os produtos específicos para cada tipo de mancha, conforme tabela abaixo:

<b>Tipo de Mancha</b>	<b>Produto para limpeza</b>
Graxas e óleos	Água quente e detergente alcalino
Tintas	Removedor de tintas (aguarrás)
Ferrugem	Água sanitária ou saponáceo
Café	Água sanitária ou saponáceo
Tinta de caneta	Solvente orgânico (acetona, benzina)
Borracha de pneus	Solvente orgânico (aguarrás) ou saponáceo
Cerveja ou vinho	Detergente alcalino, detergente com abrasivo ou água sanitária

- Além disso, gostaríamos de informar que a Eliane também fabrica produtos específicos para limpeza de porcellanato polido: **Limpeza Total**

- Um detergente com bases e sais especiais, isento de ácidos. Recomendado para limpeza de manchas, resíduos de argamassas e rejuntamentos. Ideal para porcelanato polido e pedras (mármore e granitos polidos, entre outras), pisos e azulejos com textura mate ou esmaltada. Também é recomendado para manutenção periódica, neste caso sendo diluído em água, conforme instruções do rótulo do produto.
- A Eliane coloca-se ao seu inteiro dispor para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários, através da sua equipe técnica, pelo telefone 0300-789-7771 (Serviço Tarifado) ou 4004-2971.

## REVESTIMENTO EM ARGAMASSA OU GESSO

### Descrição

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

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

### Cuidado de uso

- Utilize buchas e parafusos adequados para a superfície, na fixação de objetos nas paredes e tetos. Evite o uso de pregos para não danificar o acabamento.
- 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 bolor.
- Evite atrito nas superfícies, pois a abrasão pode desgastar a superfície, prejudicando sua estética e estanqueidade.
- Nunca utilize, esponjas ásperas, buchas, palhas de aço, lixas, água ou máquinas com jato de pressão para a limpeza.

### Manutenção preventiva

#### *Anualmente*

- Repinte as paredes e tetos das áreas molhadas (banheiros, por exemplo).
- Inspeção as juntas e frisos, verificando a integridade e presença de fissuras.

#### *Trienalmente*

- Repinte as paredes e tetos das áreas secas.

### Perda de garantia

- Quebras, trincas por impacto, reformas ou substituições.
- Aplicação de produtos abrasivos e alcalinos.

- Contato contínuo das paredes e tetos com água ou vapor.
- Alteração do sistema - remoção de detalhes arquitetônicos como pingadeiras, juntas e beirais.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## SISTEMA DE AQUECIMENTO CENTRAL DE ÁGUA

### Descrição

O sistema de aquecimento é destinado à água potável. O My View conta com sistema de aquecimento central de água feito através de energia solar com apoio (aquecimento complementar) a gás, projetado de forma a dar máximo conforto aos moradores e a fornecer máxima economia energética possível, atendendo aos chuveiros dos banhos social e suíte, nos apartamentos. Em dias nublados ou de consumo superior à média diária, o apoio a gás atuará automaticamente em intensidade variável conforme necessidade.

O sistema explora duas fontes de energia:

- Em situações ótimas, a energia solar chega a aquecer 14.759 litros de água à temperatura adequada para banho;
- Em dias nublados ou de consumo superior à média diária, o apoio gás atuará automaticamente em intensidade variável conforme a necessidade.

A incidência de radiação solar promove o aquecimento dos coletores solares. Sempre que estes atingirem uma temperatura maior que a da água contida no reservatório, o termostato promoverá o funcionamento da bomba hidráulica forçando a circulação da água. O processo ocorre de maneira intermitente até que todo estoque de água esteja aquecido ou cesse a radiação solar.

Sempre que a radiação solar for insuficiente, a baixa temperatura da água provocará o acionamento dos aquecedores, que assim complementarão o aquecimento da água até a temperatura adequada.

Um sistema eletrônico de recirculação, mantém as prumadas aquecidas de forma racional, associando economia e conforto.

O monitor sinótico instalado na portaria, informará sobre o funcionamento do equipamento.

O equipamento é totalmente automático não necessitando de qualquer interferência do usuário, além dos procedimentos definidos para o abastecimento de gás.

A água aquecida pelos coletores solares fica armazenada nos reservatórios térmicos (boiler), de onde é distribuída, por prumadas, para todos os pontos abrangidos pelo sistema. A água proveniente desse sistema é distribuída através de tubos apropriados para água quente, com isolamento térmico para redução das perdas de calor e proteção contra intempéries.

### Especificações

O sistema de aquecimento central de água do My View é composto pelos seguintes componentes:

- Dois reservatórios térmicos solares (boilers), com capacidade de 4.500 litros, cada;
- Um reservatório térmicos solar (boiler), de apoio, com capacidade de 3.000 litros;

- 60 (sessenta) coletores solares 2 x 1 m, totalizando área de captação solar de 120 m<sup>2</sup>;
- Um quadro elétrico de comando;
- Um sistema de bombas centrífugas de circulação forçada de água para os coletores solares;
- Um sistema de bombas de recirculação da prumada;
- Um sistema de apoio a gás com 4 (quatro) aquecedores de passagem.



Válvula de 2º estágio do gás (prumada de aquecimento)



Aquecedores a gás



Reservatório térmico solar (boiler)



Bombas hidráulicas



Quadro elétrico de comando



Coletores solares

## Modo de Operação

### *Quadro de comando*

O quadro de comando é a inteligência do sistema de aquecimento. Ao se energizar o quadro (LED verde se acende), todo o comando se inicia automaticamente.

### *Termostato*

O termostato diferencial Microsol, responsável pelo controle da bomba hidráulica do sistema solar, de forma independente, compara a temperatura da água do reservatório com a temperatura da água nas placas coletoras. Se a diferença de temperatura (“delta T ON”) estiver acima de 6°C a bomba hidráulica é acionada promovendo a circulação da água das placas para os reservatórios solar. Quando a diferença de temperatura (“delta T OFF”) estiver abaixo de 3°C a bomba hidráulica é desligada automaticamente.

O termostato de pane do solar (termostato fixo de bulbo), faz a leitura da temperatura da placa solar, e se esta temperatura chegar a 90°C, significa que a água não está circulando nas placas, o que pode indicar que a bomba solar está queimada, ou há algum outro problema de leitura no termostato. O LED laranja (pane solar) se acende tanto no painel frontal do quadro de comando, quanto no monitor sinótico. O LED ficará aceso até que o problema seja sanado e o sistema reiniciado. A função principal é evitar que o prédio fique sem sistema solar, o que acarretará num aumento de consumo do sistema de apoio.

### *Apoio a gás*

O termostato diferencial Microsol, responsável pelo controle de temperatura do sistema de apoio gás, faz a leitura da temperatura da água no reservatório de apoio. Se a temperatura da água estiver abaixo de 45°C o LED vermelho (aquecimento a gás) se acende, a bomba hidráulica é acionada, os aquecedores a gás entram em funcionamento até que a temperatura da água fique acima de 45°C e o sistema é automaticamente desligado. Vale lembrar que o apoio a gás só entrará em funcionamento se a temperatura da água baixar de 45°C.

### *Recirculação*

O sistema de recirculação conta com um temporizador cíclico que recircula 20 minutos e fica desligado 40 minutos. Este ciclo de recirculação é contínuo. A temperatura da recirculação geralmente fica em torno dos 40°C. A função principal do sistema de recirculação é manter a água na tubulação quente evitando assim a demora de chegada de água quente na hora do banho.

**Nota:** Recomenda-se ao Condomínio que haja acompanhamento do fabricante (ENALTER) para as regulagens do sistema de aquecimento solar, apoio e recirculação, que podem ser alteradas e otimizadas, conforme a demanda.



**SET POINT DOS COMPONENTES QUADRO DE COMANDO****SISTEMA SOLAR**

<b>Componentes</b>	<b>TAG</b>	<b>Função</b>	<b>SET POINT</b>
Termostato diferencial Microsol	MIC	Comandar a bomba do sistema solar.	Delta T ON: 6°C Delta T OFF: 3°C Posição da Chave: AUTO
Termostato Fixo Pane Solar	TG	Comandar o sinal de pane solar no quadro de comando e na portaria através de sinal luminoso e sonoro	Temperatura = 90°C

**SISTEMA DE APOIO A GÁS**

<b>Componentes</b>	<b>TAG</b>	<b>Função</b>	<b>SET POINT</b>
Termostato diferencial Microsol	MIC	Comanda o liga e desliga da bomba dos aquecedores a gás.	Temperatura = 45°C

**SISTEMA DE RECIRCULAÇÃO**

<b>Componentes</b>	<b>TAG</b>	<b>Função</b>	<b>SET POINT</b>
Temporizador cíclico	CL	Comandar a bomba de recirculação para ficar ligada tempo T1 e desligada tempo T2 e isso se repete continuamente.	T1 ON: 20 min T2 OFF: 40 min

## Monitor sinótico

Para garantir maior segurança do sistema, um sinalizador luminoso (monitor sinótico), foi instalado na portaria para que o Síndico e/ou Zelador Predial possa acompanhar o funcionamento do sistema.

### *Funcionamento*

- Se a temperatura do termostato abaixar de 38°C, acionar o botão “Reiniciar” durante 20 segundos. Depois de 5 minutos se a temperatura continuar abaixando entrar em contato com a assistência técnica do fabricante (ENALTER);
- Se acender a lâmpada de pane solar, acionar o botão “Reiniciar” durante 20 segundos. Depois de 5 minutos, se a lâmpada de pane solar voltar a acender entre em contato com a assistência técnica do fabricante (ENALTER);



Monitor sinótico

- Se acender a lâmpada de pane gás e tocar a campainha:
  - A) Apertar o botão “Silenciar”;
  - B) Verificar o estoque de gás;
  - C) Se o nível de pressão do gás estiver normal, voltar ao monitor sinótico e acionar o botão “Reiniciar”, apertando-o por um período de vinte segundos;
  - D) Se o nível de pressão estiver baixo, mudar para outra bateria de gás. Quando trocar a bateria repetir orientação do item C ( reiniciar o sistema);

**Nota:** O monitor sinótico indica a unidade de aquecimento que estiver entrado em pane e, no caso do sistema de apoio gás, será acionada a sirene.

Contato do Departamento de Assistência Técnica do fabricante (ENALTER) pelo telefone (31) 3589-4200, ou e-mail [enalter@enalter.com.br](mailto:enalter@enalter.com.br)

### **Cuidado de uso**

- Por projeto, foi estipulada uma vazão de 8 litros/ min. (chuveiros) para atender aos equipamentos deste sistema, que não pode ser alterada. A vazão das duchas foi regulada através de dispositivos que atuam independentemente da pressão no ponto de consumo.
- O projeto prevê água quente nos chuveiros dos banheiros dos apartamentos. Os condôminos não podem, em hipótese alguma, acrescentar pontos adicionais sob pena de mau funcionamento do sistema.

- O sistema só pode ser manuseado por pessoal habilitado.
- Recomenda-se a implantação de um caderno de anotações específico para anotação das intervenções de manutenção, ajuste e alteração do sistema.

### **Manutenção preventiva**

#### *Semanalmente*

- Verifique as condições de instalação para detectar a existência de vazamento de água.

#### *Mensalmente*

- Inspeção e limpe os vidros dos coletores com água corrente e detergente neutro. A limpeza deverá ser feita bem cedo ou ao entardecer para evitar choques térmicos nos vidros.
- Revisar os aquecedores a gás.
- Verificar as condições de operação do quadro de comando.
- Inspeccionar as partes hidráulicas.
- Testar e aferir os componentes elétricos.
- Inspeção toda a instalação, testando e aferindo a eficiência dos respectivos componentes.

#### *Trimestralmente*

- Limpar os aquecedores a gás.
- Revise o isolamento térmico.

#### *Semestralmente*

- Drene os reservatórios de água quente (boiler).
- Revise o estado do anodo de sacrifício - proteção galvânica.

#### *Anualmente*

- Lave internamente os reservatórios de água quente (boiler), com empresa especializada.
- Limpe os filtros de água para canalização.
- Verifique se as tubulações de cobre apresentam oxidação.
- Verifique os isolamentos de água quente e as juntas de dilatação nas tubulações.
- Verifique os dispositivos de fixação dos componentes, principalmente os coletores solares.

### **Perda de garantia**

- Modificações no sistema original.
- Se não forem seguidas as recomendações do fabricante e do projetista.
- Se não forem contratados profissionais/empresas especializadas para execução dos serviços de manutenção e não sejam emitidos certificados.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## Atenção

O uso da água quente deverá ser feito de forma racional e consciente, levando em consideração que o gasto dependerá diretamente da conduta dos usuários. O sistema economiza energia mas, por outro lado, oferece água em abundância, podendo levar a uma situação em que o mau uso desperdice toda a energia economizada ou cause aumento no consumo final.

## SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

### Descrição

É um sistema destinado a proteger a estrutura do edifício contra os efeitos danosos das descargas atmosféricas que ocorrem em dias de tempestade. A descarga atmosférica (raio) é um fenômeno da natureza absolutamente imprevisível e aleatório, tanto em relação às suas características elétricas (intensidade de corrente, tempo de duração, etc.), como em relação aos efeitos destrutivos decorrentes de sua incidência sobre as edificações.

O sistema de proteção contra descargas atmosféricas não impede a queda de descargas na região a qual está protegendo, ele visa tão somente minimizar os efeitos devastadores à partir da colocação de pontos preferenciais de captação e condução segura da descarga para a terra.

Seguindo as recomendações da norma brasileira ABNT NBR 5419:2015, foram adotados os sistemas Franklin e Gaiola de Faraday conjugados, denominado “estrutural”, já que utiliza o interior da estrutura do edifício (pilares, vigas e lajes) para abrigar os componentes de descida e aterramento do SPDA.

O sistema é constituído por captadores aéreos, instalados na parte mais alta da torre, cabos NU embutidos na estrutura para escoamento do raio da captação até a fundação do edifício, barramento de equalização local e malha de terra ligada à ferragem da fundação.

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

A documentação técnica referente ao SPDA deve ser mantida no condomínio ou em poder dos responsáveis pela manutenção do SPDA. Esta documentação deverá constar o atestado de medição com o registro de valores medidos de resistência de aterramento a ser utilizado nas inspeções, qualquer modificação ou reparos no SPDA e novos projetos, se houver.

### Cuidado de uso

- Nenhum outro sistema (como, por exemplo, o de antenas) ou construção (volume) poderá ser instalado acima da cota do captador 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. Para tanto, consulte profissional habilitado para ampliação do sistema de para-raios.

- 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, use dispositivos de proteção contra surtos, dimensionados para cada equipamento, além de protetores adequados para as redes de eletrocomunicações.
- Quando forem detectadas quaisquer avarias ou problemas, o para-raios deverá ser imediatamente reparado ou substituído.

### **Manutenção preventiva**

#### *Periodicamente*

- Deverão ser efetuados testes de continuidade elétrica das estruturas. Nos testes, o resultado das resistências medidas deverão ser inferiores a  $1\Omega$ . As medições deverão ser efetuadas entre o topo e a base dos pilares de de descida e também entre suas armaduras, para que se possa averiguar a continuidade através de vigas e lajes (conforme o anexo “E” da ABNT NBR 5419:2015).

#### *Anualmente*

- Deverá ser verificado, a título de manutenção obrigatória, o grau de aterramento do sistema, através de teste específico realizado por empresas especializadas.
- Ou após descargas atmosféricas, o sistema deverá sofrer inspeção 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). Essa inspeção deverá ser registrada para arquivo do condomínio.

#### *Quinquenalmente*

- Devem ser feitas inspeções completas conforme especificado na norma técnica ABNT NBR 5419:2001.

### **Perda de garantia**

- Quaisquer intervenções ou alterações no sistema original.
- Ocorrência de impacto, tracionamento ou sobrecarga mecânica.
- Em caso de vandalismo ou furto.
- Em caso de falha da proteção (previsto na norma técnica ABNT NBR 5419:2001).
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

## SISTEMA DE SEGURANÇA

### Descrição

O sistema de segurança visa a proteger o condomínio de uma possível invasão.

O My View conta com completo sistema de segurança, entregue instalado, composto por:

- Circuito fechado de TV (CFTV), através de câmeras de vídeo em pontos estratégicos da área comum do condomínio para monitoramento dessas áreas;
- Equipamento DVR, para gravação das imagens, instalado na garagem do 1º pavimento, atrás da instalação sanitária da portaria;
- Sensor perimetral IVA;
- Alarme sonoro, com programação de setores por teclados específicos, instalados na guarita.



Sistema de alarme



Sistema de alarme

O condomínio deverá firmar contrato de manutenção periódica dos equipamentos e serviços de monitoramento, às suas expensas.



Sensor IVA



Sensor IVA

### Cuidado de uso

- Para limpeza dos equipamentos, utilize flanela limpa e seca ou ligeiramente umedecida. Não use água, evitando assim danos à parte elétrica do sistema.
- Não esbarre nas câmeras.
- Evite sujeira sobre o equipamento, superaquecimento, umidade, queda e manuseio incorreto.
- Não coloque objetos que possam reduzir a área de foco das câmeras. No caso das câmeras externas deve haver cuidado especial com folhagens e árvores que possam obstruir o foco delas.

- Não desligue o disjuntor de alimentação do sistema de segurança.
- Não utilize o computador do sistema de CFTV para outras finalidades.
- Quando ocorrer corte de energia, desligue imediatamente todos os equipamentos, religando-os após a volta e normalização de energia.
- Em caso de qualquer tipo de defeito ou mau funcionamento, entre em contato com a empresa fornecedora do sistema.
- Utilização de programas para outras finalidades (CFTV).
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito.
- Sistema danificado em consequência de descargas atmosféricas.
- Uso de peças não originais nas manutenções e/ou reposições.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária com empresa especializada.

### **Manutenção preventiva**

#### *Diariamente*

- Verifique o funcionamento das câmeras.

#### *Mensalmente*

- Verifique o funcionamento de todo o sistema.

#### *Anualmente*

- Revise os componentes do sistema, por empresa especializada.

### **Perda de garantia**

- Qualquer alteração no sistema.
- Em caso de acidentes, uso inapropriado ou abusivo dos equipamentos e reparos efetuados por pessoas ou empresas não especializadas.

## **VIDROS**

### **Descrição**

O vidro 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 materiais por várias características: não é poroso nem absorvente e possui baixo índice de dilatação e condutividade térmica.

No My View, foram utilizados os seguintes tipos de vidro:

- *Comum*: é o vidro mais utilizado no mercado. É um óxido metálico superesfriado, de elevada dureza, essencialmente inerte e biologicamente inativo

- *Miniboreal*: apresenta uma textura suave, feita com micro quadrados e gravação regular. Com luminosidade e translucidez uniformes, o mini boreal é especificado com frequência em diferentes projetos, acrescentando beleza e conforto aos ambientes.
- *Temperado*: possui como característica a resistência à quebra cinco vezes maior que o vidro comum, a resistência a variações de temperatura e a maior segurança por evitar ferimentos graves ao ser quebrado, devido a seus pequenos fragmentos arredondados.
- *Laminado*: é constituído por uma ou mais placas de vidro intercaladas por uma ou mais películas de Polivinil Butiral (PVB), oferece alto grau de resistência. 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.
- *Aramado*: Considerado um vidro de segurança, o aramado é um impresso translúcido que possui uma rede metálica de malha quadriculada incorporada à sua massa. A rede metálica incorporada ao vidro tem como função principal segurar os estilhaços de vidro na hora do rompimento da placa. Ou seja, em caso de quebra, o vidro fica preso à rede metálica, deixando o vão indevassável até sua substituição, reduzindo os riscos de ferimentos no momento da quebra. Por ser translúcido, proporciona privacidade e estética ao projeto, ampliando o conceito de iluminação e requinte (possui efeito decorativo). Além disso, o aramado possui excepcionais índices de resistência ao fogo, prevenindo, assim, o ambiente da passagem de chamas e fumaças

Veja maiores especificações na Tabela dos Materiais de Acabamento, no capítulo Tabelas.

#### **Cuidado de uso**

- Para limpeza dos vidros, utilize água e sabão neutro.
- Não é recomendada a instalação de vidros, espelhos e revestimentos impermeáveis diretamente em paredes externas de fachada, pois as variações climáticas (sol, chuva, calor) poderão deteriorar o produto instalado.



- Os vidros devem ser limpos com panos umedecidos com produtos próprios (limpa-vidros), água e sabão ou álcool. Em seguida passe jornal seco ou flanela seca até que o vidro fique totalmente transparente. Não utilize materiais abrasivos, como palha de aço, escovas de cerdas duras ou esponjas duras, pois podem riscar os vidros de forma irreversível.
- Não abra as janelas ou portas empurrando a parte de vidro. Utilize os puxadores e fechos para não afetar suas regulagens.
- Evite impactos nos vidros.
- 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.
- No caso de troca, use vidro com as mesmas características do retirado.

## **Manutenção preventiva**

### *Anualmente*

- Revise as vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.

## **Perda de garantia**

- Esforços não previstos.
- Aplicação de película que aumente a absorção de calor.
- Fixações não previstas no vidro.
- Se for feita qualquer mudança no vidro, na sua forma de instalação, alterando suas características originais.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.



my view

são lucas

*GARANTIAS E MANUTENÇÕES*

## GARANTIA

O Termo de Garantia é um instrumento legal e contratual, que prevê as responsabilidades, os direitos e os deveres de cada uma das partes diante de defeitos ou irregularidades, além dos prazos de garantia e do período de vida útil esperado (para a edificação, os sistemas construtivos e os componentes). Estabelece, também, as inspeções a serem realizadas para a perfeita conservação e durabilidade da edificação, conforme prevê a ABNT NBR 5674:1999 - Manutenção de Edificações - Procedimento (ABNT) e ABNT NBR 5674:2012 - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção (ABNT).

Nos termos do artigo 618, do Código Civil, a construtora/incorporadora responde pelos vícios e defeitos de construção pelo prazo de 5 (cinco) anos.

Para a entrega das chaves, primeiramente, proprietário e construtora, em conjunto, realizarão vistoria na unidade, visando a constatação da inexistência de vícios de construção aparentes. Concluída esta vistoria e ajustadas as condições comerciais da compra e venda, o imóvel será oficialmente entregue ao proprietário, que, neste ato, assinará o Termo de entrega das chaves, com o recebimento das chaves e do Manual de Uso e Manutenção do Imóvel.

***Os Prazos de Garantia estabelecidos neste Manual devem ser contados a partir do Auto de Conclusão do Empreendimento (Certidão de Habite-se).***

Segundo o artigo 26, do Código de Defesa do Consumidor, o prazo para o adquirente do imóvel reclamar pelos vícios e defeitos aparentes é de 90 (noventa) dias contados da data de entrega das chaves e para reclamar pelos vícios e defeitos ocultos é de 90 (noventa) dias contados da data em que o mesmo for evidenciado, de acordo com a tabela abaixo:

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

A pretensão à reparação pelos danos causados por produtos e serviços prescreve em 5 anos.

Caso a construtora/incorporadora não conserte em 30 (trinta) dias os vícios e defeitos informados pelo consumidor, desde que comunicados dentro dos prazos descritos acima, poderá o consumidor exigir a substituição do produto por outro da mesma espécie, a restituição da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço pago, conforme artigo 18, do Código de Defesa do Consumidor.

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.

A seguir, são apresentados os prazos de garantia contratual, considerando os materiais e sistemas construtivos efetivamente empregados na edificação:

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575, para edifícios habitacionais que tiveram seus projetos de construção protocolados para aprovação nos órgãos competentes posteriormente à sua vigência (19/07/2013)			
	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos				Segurança e estabilidade global; Estanqueidade de fundações e contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem ou acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros). Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	Instalação Equipamentos			

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575, para edifícios habitacionais que tiveram seus projetos de construção protocolados para aprovação nos órgãos competentes posteriormente à sua vigência (19/07/2013)			
	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	Instalação Equipamentos			
Porta corta fogo	Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes
Instalações elétricas - tomadas; interruptores; disjuntores; fios; cabos; eletrodutos; caixas e quadros	Equipamentos		Instalação	
Instalações hidráulicas - colunas de água fria; colunas de água quente; tubos de queda de esgoto; Instalações de gás - colunas de gás				Integridade e Estanqueidade
Instalações hidráulicas e gás - coletores; ramais; louças; caixas de descarga; bancadas; metais sanitários; sifões; ligações flexíveis; válvulas; registros; ralos; tanques	Equipamentos		Instalação	

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575, para edifícios habitacionais que tiveram seus projetos de construção protocolados para aprovação nos órgãos competentes posteriormente à sua vigência (19/07/2013)			
	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de Madeira	Empenamento; Descolamento; Fixação			
Esquadrias de aço	Fixação; Oxidação			
Esquadrias de alumínio e de PVC	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Fechaduras e ferragens em geral	Funcionamento; Acabamento			
Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa; gesso; liso; e componentes de gesso para drywall		Fissuras	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo; cerâmica; pastilhas		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575, para edifícios habitacionais que tiveram seus projetos de construção protocolados para aprovação nos órgãos competentes posteriormente à sua vigência (19/07/2013)			
	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	
Pisos de madeira - tacos; assoalhos e decks	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Piso cimentado; piso acabado em concreto; contrapiso		Destacamentos; fissuras; desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos em áreas molhadas	
Revestimentos especiais (fórmica; plásticos; têxteis; pisos elevados; materiais compostos de alumínio)		Aderência		
Forros de gesso	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Forros de madeira	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575, para edifícios habitacionais que tiveram seus projetos de construção protocolados para aprovação nos órgãos competentes posteriormente à sua vigência (19/07/2013)			
	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Pintura; verniz (interna/externa)		Empolamento; descascamento; esfarelamento; alteração de cor ou deterioração de acabamento		
Selantes; componentes de juntas e rejuntamento	Aderência			
Vidros	Fixação			

NOTA 1: Recomenda-se que quaisquer falhas perceptíveis visualmente, tais como riscos, lascas, trincas em vidros, etc., sejam explicitadas no termo de entrega.

NOTA 2: A tabela consta dos principais itens do empreendimento.

NOTA 3: No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia estipulados permanecerão válidos.

NOTA 4: Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas relacionados se referem às construções novas e têm como marco referencial de início a data do Auto de Conclusão do Empreendimento (Certidão de Habite-se).

NOTA 5: 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 6: A construtora é responsável pelos serviços por ela executados, estando certo que pelos equipamentos e serviços contratados de terceiros, a estes caberá a responsabilidade pela execução e bom funcionamento bem como o fornecimento da garantia pelo prazo constante nos 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.



Vida útil de projeto mínima (VUP)	
Sistema	VUP Mínimo (anos)
Estrutura	≥ 50
Pisos internos	≥ 13
Vedação vertical externa	≥ 40
Vedação vertical interna	≥ 20
Cobertura	≥ 20
Hidrossanitário	≥ 20
A VUP mínima dos sistemas só será garantida se realizadas as manutenções preventivas periódicas específicas	

### Variações da construção

São consideradas variações admissíveis da construção:

- Pequenas deformações ou fissuras na estrutura e em paredes, decorrentes da acomodação das peças estruturais do edifício, na medida em que ela passa a suportar novas cargas, ou pelo efeito de dilatação ou contração provocada por grandes variações de temperatura. Essas deformações são previstas dentro dos limites estabelecidos por normas da ABNT.

- Diferenças de textura e cor entre peças pedras, por serem materiais naturais. E ainda revestimentos cerâmicos, ainda que com menor tolerância, por serem produtos industrializados, quando de fornadas diferentes. Essas pequenas variações são normais e não requerem reparos e/ou trocas por parte da construtora.
- Leves ondulações nos revestimentos lisos sobre alvenaria (paredes), laje de concreto (tetos) ou nos revestimentos de fachada, pequenas deformações e pequenas fissuras no concreto, no revestimento ou em peças de madeira, que não prejudiquem o uso e diferenças de cor, tonalidade ou textura em elementos de origem mineral ou vegetal não poderão ser consideradas vícios ou defeitos no imóvel.

### Perda da garantia

Haverá perda da garantia:

- Se, durante o prazo de vigência da garantia, não for observado o que dispõe o Manual e a ABNT NBR 5674:2012 - Manutenção da Edificação - sobre manutenção preventiva correta para imóveis, em uso ou não, e para o condomínio.

- Se, durante o prazo de vigência da garantia, não forem tomados os cuidados de uso e realizadas as manutenções rotineiras descritas no Manual, por profissional ou empresa habilitados.
- Se, nos termos do artigo 393 do CCB (Código Civil Brasileiro), ocorrer qualquer caso fortuito ou de força maior que impossibilite a manutenção da garantia concedida.
- Se forem executadas reformas 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 respeitarem os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas.
- Se o proprietário/ inquilino 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 pelo proprietário/ inquilino ou condomínio.
- Se ocorrerem danos e defeitos ocasionados por desgaste natural das peças, por fenômenos meteorológicos, ou por agressão de agentes químicos e incêndios.
- Se não forem observados os prazos legais para a comunicação do vício à construtora.
- Se ocorrerem alterações nas condições do entorno que causem danos a edificação.
- Se não for registrada e comprovada a implantação do sistema de gestão de manutenção conforme instruções constantes no Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações e ABNT NBR 5674:2012.

## RESPONSABILIDADES

### Responsabilidades da Construtora

- Fornecer o Manual de Uso e Manutenção do Imóvel. O Manual tem como objetivo o esclarecimento do uso correto da edificação, de modo a atender às expectativas previstas de durabilidade e desempenho durante a vida útil.
- Prestar o serviço de assistência técnica, desde que dentro dos prazos de garantia, e realizar todas as manutenções que forem de responsabilidade desta, reparando, sem ônus, os vícios ocultos e aparentes dos serviços, respeitados os prazos legais para reclamação.

Para orientações e esclarecimentos sobre dúvidas referentes às revisões, manutenções preventivas e garantias, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Consumidor (SAC) da Tetum Engenharia, através do telefone (31) 3236-2700 (atendimento de segunda a quinta-feira, das 8h às 18h e sexta de 8h às 17h), ou contato através do e-mail [sac@somattos.com.br](mailto:sac@somattos.com.br).

### **Responsabilidades do proprietário**

- Cumprir as instruções de uso e manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações deste Manual.
- Realizar manutenção preventiva e ser corresponsável 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 procedimento às vistorias técnicas necessárias.
- Entregar, no caso de revenda, os documentos e manuais do imóvel ao novo condômino, inclusive o Manual de Uso e Manutenção do Imóvel.
- Cumprir os prazos previstos no CDC para a comunicação de vícios de construção.
- Solicitar o Serviço de Assistência Técnica da Construtora, quando necessário.

- Manter atualizado o Manual de Uso e Manutenção do Imóvel, na realização de modificações da edificação.
- Registrar as manutenções e inspeções, constando data e responsável.

### **Responsabilidades do síndico**

- Cumprir as instruções de uso e manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações deste Manual, sob pena de perda da garantia.
- Cumprir os prazos previstos no CDC para a comunicação de vícios de construção.
- Fazer cumprir as normas de Segurança do Trabalho.
- Elaborar, implantar e acompanhar o Programa de Manutenção preventiva.
- Supervisionar as atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio.
- Aprovar e administrar os recursos, para a realização de manutenção.
- Contratar empresa ou profissional qualificado, para execução dos serviços de manutenção preventiva e inspeções.
- Permitir o acesso do profissional credenciado pela construtora, para procedimento às vistorias técnicas necessárias.

- Manter o arquivo do síndico e o Manual de Uso e Manutenção do Imóvel sempre completo, atualizado e em condições de consulta, assim como repassá-los ao seu sucessor.
- Solicitar o Serviço de Assistência Técnica da construtora, quando necessário.
- Fornecer instalações adequadas para as necessidades básicas da assistência técnica como, banheiros, locais de permanência, etc..
- Manter atualizado o Manual de Uso e Manutenção do Imóvel, na realização de modificações da edificação.
- Registrar as manutenções e inspeções, constando data e responsável.
- Coletar e arquivar os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados, etc.).

#### **Responsabilidades da administradora do condomínio**

- Assumir as responsabilidades do síndico, conforme condições de contrato entre o condomínio e a administradora.

- Dar suporte técnico para a elaboração e implantação do programa de Manutenção Preventiva.

#### **Responsabilidades da equipe de manutenção local**

- Executar os serviços de manutenção de acordo com o Programa de Manutenção Preventiva.
- Cumprir as normas de segurança do trabalho.

#### **Responsabilidades da empresa especializada**

- Realizar os serviços de acordo com as normas técnicas, projetos e orientações do Manual de Uso e Manutenção do Imóvel.
- Fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, tais como contratos, notas fiscais, garantias, certificados, etc.
- Utilizar materiais e produtos de primeira qualidade na execução dos serviços, mantendo as condições originais.
- Utilizar peças originais na manutenção dos equipamentos.

## MANUTENÇÃO

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

Nas atividades relativas à manutenção de edificações, devem ser priorizados os aspectos relacionados com a segurança, a saúde e a higiene dos 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, examinadas 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 com uma vistoria geral das condições da edificação.

### Vistoria

Vistorias tem de ser realizadas por profissionais independentes (consultores) ou por empresas de consultoria em engenharia, em condições de transparência. As instalações mecânicas e especiais deverão ser fiscalizadas pelos órgãos competentes.

Após o 5º ano de entrega da edificação, é recomendável que o condomínio contrate inspeções gerais em intervalos que não excedam 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, pelas vibrações, pelos impactos e pelas agressões diversas.

Constante e periodicamente, eles deverão ser inspecionados, conservados, mantidos, protegidos, repostos ou submetidos à ação que couber para a restituição da condição de coisa nova, de forma a atingir a finalidade proposta com eficiência. Alguns dos comportamentos dos materiais ou de sua aplicação dentro de uma construção já são de domínio geral.

## PLANO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA

Todos os elementos e componentes de seu imóvel exigem a prática de manutenção periódica para que possam conservar suas características e seu perfeito funcionamento. Além disso, todo e qualquer componente danificado ou quebrado deve ser substituído imediatamente para que as garantias dos demais itens sejam mantidas.

É importante ressaltar que as garantias, sejam elas pre-

vistas na lei ou aquelas que a construtora faz questão de assumir, perdem sua aplicabilidade se o imóvel, suas partes, elementos, componentes, instalações ou acessórios tiverem sido sujeitos à utilização inadequada ou negligenciadas, acidentadas ou tenham sido resultado de serviços de terceiros de maneira que estejam afetadas suas especificações básicas.

Para auxiliar a prática da manutenção periódica, seja ela preventiva ou corretiva, é apresentada a seguir uma tabela de manutenções que poderá poupá-lo de transtornos e gastos desnecessários:

### PROGRAMA DE MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES

Essa tabela é um complemento às informações contidas no capítulo Orientações Gerais.

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>DIARIAMENTE</b>		
<b>Paisagismo e Irrigação</b>	Regue, preferencialmente no início da manhã ou no final da tarde.	Equipe de manutenção local
<b>Piscinas</b>	Aspire o fundo da piscina (durante o inverno, essa manutenção deverá ser realizada apenas quando se fizer necessário).	Empresa especializada
<b>Piso Cimentado/ Acabado em Concreto</b>	Varra o piso com vassoura de piaçava.	Equipe de manutenção local
<b>Sistema de Segurança</b>	Verifique o funcionamento das câmeras	Equipe de manutenção local

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>SEMANALMENTE</b>		
<b>Instalação Hidrossanitária</b>	Verifique o nível dos reservatórios e funcionamento das boias.	Equipe de manutenção local
	Verifique o funcionamento dos dispositivos.	
<b>Piscinas</b>	Adicionar algicida, cloro e outros produtos apropriados para evitar formação de algas, conforme orientação do fornecedor.	Empresa especializada
	Lave o filtro da piscina.	
	Controle o pH da água da piscina.	
<b>Sistema de Aquecimento Central de Água</b>	Verifique as condições de instalação para detectar a existência de vazamento de água.	Empresa especializada
<b>QUINZENALMENTE</b>		
<b>Instalação Hidrossanitária</b>	Verifique o funcionamento e alterne a chave do painel elétrico das bombas.	Equipe de manutenção local
<b>Piscinas</b>	Verifique o funcionamento do sistema da piscina	Empresa especializada

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>MENSALMENTE</b>		
<b>Acessos Automatizados</b>	Realize manutenção geral do sistema, conforme instruções do fornecedor.	Empresa especializada
<b>Antena coletiva</b>	Verifique o funcionamento, conforme as instruções do fornecedor.	Equipe de manutenção local
<b>Iluminação de Emergência</b>	Efetue o teste de funcionamento de todo o sistema, conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local
	Ação o botão de teste nas luminárias de emergência, substituindo as luminárias queimadas.	
<b>Instalação de Interfonia</b>	Verifique o funcionamento, conforme instruções do fornecedor.	Equipe de manutenção local
<b>Instalação e Equipamentos de Prevenção e Combate a Incêndio</b>	Verifique o funcionamento do sistema de alarme, das portas corta-fogo, o estado das placas de sinalização das áreas de fuga e o fechamento das portas corta-fogo.	Equipe de manutenção local



EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>MENSALMENTE</b>		
<b>Instalação Hidrossanitária</b>	Verifique e limpe os ralos e grelhas, assim como todo o sistema de calhas e esgotamento de águas pluviais (semestralmente, em épocas de chuva).	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Verifique se os terminais de ventilação da rede de esgoto estão abertos.	
	Limpe o sistema de águas pluviais e ajuste, em função da sazonalidade, especialmente em épocas de chuva.	
<b>Paisagismo e Irrigação</b>	Execute manutenção dos jardins e jardineiras.	Equipe de manutenção local
<b>Sistema de Aquecimento Central de Água</b>	Inspeção e limpe os vidros dos coletores com água corrente e detergente neutro. A limpeza deverá ser feita bem cedo ou ao entardecer para evitar choques térmicos nos vidros.	Empresa especializada
	Revisar os aquecedores a gás.	
	Verificar as condições de operação do quadro de comando.	
	Inspeccionar as partes hidráulicas.	
	Testar e aferir os componentes elétricos.	
<b>Sistema de Segurança</b>	Verifique o funcionamento de todo o sistema	Equipe de manutenção local
<b>BIMESTRALMENTE</b>		
<b>Iluminação Automática</b>	Revise e teste o funcionamento dos equipamentos e componentes do sistema.	Equipe de manutenção local
<b>Paisagismo e Irrigação</b>	Corte a grama	Equipe de

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>BIMESTRALMENTE</b>		
<b>Iluminação Automática</b>	Revise e teste o funcionamento dos equipamentos e componentes do sistema.	Equipe de manutenção local
<b>Paisagismo e Irrigação</b>	Corte a grama.	Equipe de manutenção local
<b>TRIMESTRALMENTE</b>		
<b>Esquadria de Alumínio</b>	Efetue limpeza geral dos componentes e seus componentes.	Empresa de manutenção local
<b>Iluminação de Emergência</b>	Simule a falta de energia elétrica e verifique, após 15 minutos, se todas as luminárias estão acesas.	Equipe de manutenção local
	Verifique fusíveis, leds, nível de eletrólido da bateria, seguindo orientações do fornecedor.	Empresa especializada
<b>Instalação Hidrossanitária</b>	Verifique o funcionamento dos pressurizadores de água, conforme instruções do fornecedor.	Empresa de manutenção local
<b>Piso Cimentado/ Acabado em Concreto</b>	Inspeccione e revise as canaletas, coletores e ralos dos pisos.	Empresa de manutenção local
<b>Piso Elevado</b>	Recomenda-se uma avaliação das condições de salubridade do espaço de entrepiso. Caso se observe alguma situação favorável ao desenvolvimento de parasitas (insetos), deve-se realizar a limpeza e dedetização do local, em período não superior a seis meses.	Empresa especializada
<b>Sistema de Aquecimento Central de Água</b>	Limpar os aquecedores a gás	Empresa especializada
	Revise o isolamento térmico	

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>SEMESTRALMENTE</b>		
<b>Acessos Automatizados</b>	Execute a regulagem eletromecânica nos componentes e lubrificações.	Empresa especializada
<b>Antena coletiva</b>	Verifique o desempenho do equipamento.	Empresa especializada
	Revise os componentes do sistema e a regulagem do sinal.	
<b>Espaço Fitness</b>	Verifique a integridade dos equipamentos, encaixes e aperto dos parafusos	Equipe de manutenção local
<b>Instalação de Gás</b>	Revise a instalação dos equipamentos.	Empresa especializada
<b>Instalação de Interfonia</b>	Revise as conexões, aparelhos e central.	Empresa especializada
<b>Instalação e Equipamentos de Prevenção e Combate a Incêndio</b>	Inspeccione a estanqueidade das tubulações e registros, inclusive do hidrante de passeio.	Empresa especializada
	Realize manutenção geral do sistema.	
<b>Instalação Elétrica</b>	Teste disjuntores, contatos e sistema complementares, efetuando reparos, onde necessário.	Empresa especializada

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>SEMESTRALMENTE</b>		
<b>Instalação Hidrossanitária</b>	<p>Limpe os sifões das pias, corrigindo eventuais vazamentos.</p> <p>Limpe a caixa sinfonada, caixas de passagem de gordura e de esgoto.</p> <p>Efetue a limpeza dos reservatórios de água.</p> <p>Verifique os ralos e sifões das louças sanitárias, tanques, lavatórios e pias.</p> <p>Verifique a regulagem do mecanismo da descarga.</p> <p>Limpe as válvulas e sifões de tanques e pias.</p> <p>Limpe os aeradores (bicos removíveis) e o crivo do chuveiro.</p> <p>Revise o funcionamento e faça a manutenção das motobombas.</p> <p>Teste a abertura e o fechamento dos registros dos reservatórios.</p> <p>Verifique a presença de vazamentos, fechando todas as torneiras e registros da área comum e verificando se o hidrômetro continua rodando.</p> <p>Limpe as calhas pluviais antes e após cada período de chuva.</p>	Empresa especializada
<b>Louças e Metais Sanitários</b>	<p>Verifique o vazamento das bolsas de ligação (após os 2 primeiros anos, essa manutenção deve ser realizada a cada ano).</p> <p>Verifique o funcionamento e a integridade.</p>	Empresa especializada
<b>Piscinas</b>	Realize a manutenção do filtro e do tanque de areia	Empresa especializada
<b>Piso Elevado</b>	Recomenda-se realizar uma verificação das captações de águas pluviais sob a superfície do piso elevado, deixando-as livres de detritos, mantendo a capacidade de escoamento prevista em projeto	Empresa especializada

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>SEMESTRALMENTE</b>		
<b>Piso laminado em madeira</b>	Verifique fixação.	Equipe de manutenção local
<b>Revestimento Cerâmico e Pedras Naturais</b>	Aplique protetor de superfície a base de politetrafluoretileno nas argamassas de rejuntamento.	Empresa especializada
<b>Sistema de Aquecimento Central de Água</b>	Drene os reservatórios de água quente (boiler).	Empresa especializada
	Revise o estado do anodo de sacrifício - proteção galvânica.	
<b>ANUALMENTE</b>		
<b>Ancoragem</b>	Inspecione todos os componentes do sistema para sinais de danos, desgaste, deformações, deteriorações, rachaduras e corrosão.	Empresa especializada
	Verifique se existem componentes faltando, com defeito ou com partes danificadas. Em caso de dúvida, não utilize o sistema.	
	Inspecione o cabo e tecidos.	
<b>Alvenaria de vedação</b>	Vistorie, certificando da proliferação de fungos, inexistência de furos e aberturas de vão não previstos no projeto original e impacto na alvenaria.	Equipe de manutenção local
	Verifique se há ocorrência de fissuras e/ou trincas.	
	Vistorie as alvenarias quanto à existência de sobrecarga devido à fixação de estantes, prateleiras, armários, etc.	
<b>Coberturas e calhas pluviais</b>	Revise a integridade física das telhas e substituição das peças trincadas ou quebradas	Equipe de manutenção local

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>ANUALMENTE</b>		
<b>Esquadria de Alumínio</b>	Inspeção a integridade física das esquadrias de alumínio.	Empresa especializada
	Verifique a ocorrência de vazamentos.	
	Revise os orifícios dos trilhos inferiores.	
	Revise as persianas de enrolar.	
	Aperte os parafusos aparentes dos fechos.	
	Regule o freio.	
<b>Esquadria de Madeira e Ferragens</b>	Revise o estado do verniz, pintura ou cera, fazendo o tratamento recomendado pela fornecedora, se necessário.	Empresa especializada
	Inspeção a integridade física da esquadria.	
	Verifique a ocorrência de vazamentos.	
	Aperte os parafusos aparentes dos fechos, dobradiças e maçanetas.	
<b>Esquadria e Peças Metálicas</b>	Inspeção a integridade física da esquadria.	Empresa especializada
	Verifique a ocorrência de vazamentos.	
	Aperte os parafusos aparentes dos fechos	
	Regule o freio.	
	Revise o estado da pintura, repintando-a ou fazendo o tratamento recomendado, se necessário.	

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>ANUALMENTE</b>		
<b>Estrutura e Alvenaria</b>	Verifique a integridade a integridade da estrutura, conforme ABNT NBR 15575:2013.	Empresa especializada
	Teste a profundidade da carbonatação.	
	Verifique o aparecimento de manchas superficiais no concreto.	
	Verifique a descoloração do concreto.	
	Verifique o aparecimento de estalactites e estagmites nos tetos e pisos de concreto.	
	Inspeção a integridade da alvenaria e reconstitua, onde necessário.	
	Vistorie, inexistência de furos e abertura de vão não previstos no projeto original e impacto na alvenaria.	
	Verifique a alvenaria, quanto à inexistência de sobrecarga devido a fixação de elementos.	
Inspeção a ocorrência de filtrações.		
<b>Fachada</b>	Inspeção e revise o sistema de tratamento das juntas de dilatação da estrutura.	Empresa especializada
<b>Forro de Gesso</b>	Repinte os forros dos banheiros.	Empresa especializada

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>ANUALMENTE</b>		
<b>Impermeabilização</b>	Verifique a integridade da proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas de impermeabilização exposta.	Empresa especializada
<b>Instalação de Telefonia</b>	Revise as conexões, aparelhos e central.	Empresa especializada
<b>Instalação e Equipamentos de Prevenção e Combate a Incêndio</b>	Revise a mangueiras e hidrantes.	Empresa especializada
	Revise a manutenção de motobombas.	
<b>Instalação Elétrica</b>	Meça a corrente de cada circuito dos quadros elétricos.	Empresa especializada
	Manobre todos os disjuntores dos quadros elétricos.	
	Aperte todas as conexões dos quadros elétricos.	
	Teste o DR, através do botão de teste.	
	Verifique se não existe aquecimento excessivo nos quadros elétricos.	



EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>ANUALMENTE</b>		
<b>Instalação Hidrossanitária</b>	Limpe os filtros e efetue a revisão das válvulas redutoras de pressão.	Empresa especializada
	Substitua os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão.	
	Verifique a estanqueidade das tubulações.	
	Verifique os isolamentos nas instalações de água quente.	
	Verifique se as tubulações de cobre apresentam oxidação.	
	Remova o ar da tubulação nos últimos pontos inferiores até a recomposição total de água na tubulação.	
	Verifique vazamentos nas torneiras e registros.	
	Verifique a pressão e vazão da água.	
	Verifique defeito de acionamento da válvula de descarga.	
	Verifique a qualidade da água (pureza e pH).	
<b>Junta de Dilatação</b>	Realize análise visual e tátil dos pontos falhos.	Empresa especializada
	Verifique visual e tato o material das juntas.	
<b>Louças e Metais Sanitários</b>	Verifique elementos de vedação dos metais, acessórios e registros.	Empresa especializada

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>ANUALMENTE</b>		
<b>Piso Elevado</b>	Efetue ajustes nos apoios de placas, evitando folgas entre os componentes e a perda do conforto antropodinâmico.	Empresa especializada
	Após a lavagem com sabão neutro, aplique base seladora termoplástica e resina polimérica	
<b>Piso laminado em madeira</b>	Verificar e, se necessário, refazer o envernizamento.	Empresa especializada
<b>Piso vinílico</b>	Inspeção do piso vinílico	Empresa especializada
<b>Rejunte</b>	Inspeção e complete as eventuais falhas e desgastes do rejuntamento convencional. No caso de rejuntamento com mastique, essa manutenção deverá ocorrer a cada 2 anos.	Empresa especializada
	Vistorie o rejuntamento, refazendo onde necessário.	
<b>Revestimento Cerâmico e Pedras Naturais</b>	Verifique se há presença de eflorescência, manchas e pedras quebradas.	Empresa especializada
	Inspeção os rejuntos quanto a presença de fissuras e pontos falhos ou desgastados.	
	Reveja a aderência e a integridade das juntas preenchidas com mastique.	
<b>Revestimento de Argamassa ou Gesso</b>	Repinte as paredes e tetos das áreas molhadas.	Empresa especializada
	Inspeção as juntas e frisos, verificando integridade e presença de fissuras.	
<b>Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas</b>	Realizar teste para verificar grau de aterramento do sistema.	Empresa especializada
	Inspeção geral do sistema, após descargas atmosféricas.	

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>ANUALMENTE</b>		
<b>Sistema de Aquecimento Central de Água</b>	Lave internamente os reservatórios de água quente (boiler), com empresa especializada.	Empresa especializada
	Limpe os filtros de água para canalização.	
	Verifique se as tubulações de cobre apresentam oxidação.	
	Verifique os isolamentos de água quente e as juntas de dilatação nas tubulações.	
	Verifique os dispositivos de fixação dos componentes, principalmente os coletores solares.	
<b>Sistema de Segurança</b>	Revise os componentes do sistema	Empresa especializada
<b>Vidros</b>	Revise as vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	Empresa especializada
<b>BIENALMENTE</b>		
<b>Fachada</b>	Realize a lavagem da pintura texturizada.	Empresa especializada
	Revise e inspecione a fachada.	
<b>Forro de Gesso</b>	Verifique a deterioração da pintura existente, a condição dos pontos embutidos e a existência de fissuras.	Empresa especializada
<b>Impermeabilização</b>	Verifique a presença de carbonatação e fungos.	Empresa especializada
<b>Instalação Elétrica</b>	Inspeccione tomadas, interruptores e pontos de luz.	Equipe de manutenção local

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>BIENALMENTE</b>		
Instalação Elétrica	Reaperte as conexões e verifique o estado dos contatos elétricos, substituindo as peças que apresentem desgaste.	Empresa especializada
Piso laminado em madeira	Inspeccionar integridade, procedendo-se à recomposição dos rejuntas.	Empresa especializada
<b>TRIALMENTE</b>		
Instalação Hidrossanitária	Verifique o diagrama da torre de entrada e comporta do mecanismo da caixa acoplada.	Empresa especializada
	Verifique as caxetas, anéis de vedação e a estanqueidade dos registros de gaveta.	
Pintura	Realize inspeção para avaliar as condições, quanto a descascamento, esfarelamento e pedra de cor.	Empresa especializada
	Pinte as áreas internase externas.	
Revestimento de Argamassa ou Gesso	Repinte as paredes e tetos das áreas secas.	Empresa especializada
<b>QUINQUENALMENTE</b>		
Fachada	Realize a repintura da fachada.	Empresa especializada
Instalação de incêndio	Realize o teste hidrostático dos extintores e a troca das mangueiras.	Empresa especializada
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	Devem ser feitas inspeções completas conforme especificado na norma técnica ABNT NBR 5419:2001.	Empresa especializada

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>PERIODICAMENTE</b>		
<b>Acessos e Acessibilidade</b>	Realize limpeza das áreas de circulação e acessos	Equipe de manutenção local
	Verifique do estado de conservação dos elementos de segurança e acessibilidade.	
<b>Aço Inoxidável</b>	Realize limpeza dos elementos em aço inoxidável.	Equipe de manutenção local
	Verifique os elementos de vedação.	
<b>Armário planejado</b>	Realize a limpeza.	Equipe de manutenção local
	Lubrifique os rodízios das corrediças de metal. Para isto, abra totalmente a gaveta e desloque os rodízios das corrediças. No caso de gavetas com sistema de frenagem, limpe com pano seco, sem lubrificar os rodízios.	
	Verifique se há vazamentos em armários próximos as instalações hidráulicas localizadas perto ou dentro dos armários.	
<b>Atenuação acústica</b>	As placas podem ser limpas com um pano ou esponja ligeiramente umedecido com água e sabão suave. Depois de limpar, qualquer umidade que reste deve ser removida com um tecido seco.	Equipe de manutenção local
	Caso seja necessário repintar as placas, tome cuidado para não obstruir as perfurações ou fissuras do material.	
	Para a pintura, primeiro elimine o pó dos painéis com uma escova macia ou aspirador. Dilua a tinta, apenas o necessário. Se ela estiver muito espessa para pintar com a pistola, dilua segundo as recomendações do fabricante da tinta.	

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>PERIODICAMENTE</b>		
<b>Coberturas e calhas pluviais</b>	Limpe calhas e rufos e verifique o nível de corrosão de todos os materiais metálicos e a existência de acúmulo de água em calhas e rufos.	Equipe de manutenção local
	Verifique a integridade dos selantes na calafetação de rufos e outras chapas.	
	Verifique a integridade da estrutura, as ligações soldadas e o nível de corrosão de todos os materiais metálicos.	
	Execute o reaperto dos parafusos de fixação das telhas.	
<b>Elevador</b>	Realize limpeza da cabine e das portas.	Equipe de manutenção local
	Verifique o funcionamento do alarme, do sistema de interfonia e da luz de emergência, localizados no interior da cabine.	Empresa especializada
	Observe o funcionamento do elevador da cabine, das botoeiras e o nivelamento entre o andar e o nível da cabine.	
<b>Espaço Fitnes</b>	Verifique a fixação dos equipamentos	Equipe de manutenção local
<b>Espelho</b>	Realize limpeza de todos os espelhos.	Equipe de manutenção local
	Verifique as vedações com silicone de espelhos colados.	

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>PERIODICAMENTE</b>		
<b>Esquadria de Madeira e Ferragens</b>	Lubrifique as dobradiças e fechaduras com pequena quantidade de grafite em pó.	Empresa especializada
	Reaperte os parafusos.	
	Verifique o estado de conservação da pintura.	Empresa especializada
	Verifique a estanqueidade das esquadrias externas de madeira.	
<b>Esquadria e Peças Metálicas</b>	Lubrifique os caixilhos.	Empresa especializada
<b>Garagem</b>	Inspeccione e controle a utilização excessiva de água.	Equipe de manutenção local
	Verifique a integridade do concreto e dos elementos que o protegem (pintura).	Empresa especializada
<b>Iluminação Automática</b>	Efetue a limpeza adequada dos equipamentos.	Equipe de manutenção local
<b>Instalação de Gás</b>	Verifique as condições da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico, substituindo-a, se necessário.	Equipe de manutenção local
<b>Instalação e Equipamentos de Prevenção e Combate a Incêndio</b>	Revise e recarregue os extintores, conforme prazo de validade do lacre.	Empresa especializada
	Verifique todo o sistema de prevenção e combate a incêndio	

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>PERIODICAMENTE</b>		
<b>Instalação Hidrossanitária</b>	Verifique e corrija eventuais vazamentos.	Empresa especializada
	Verifique o funcionamento das boias das caixas d'água e se elas estão bem reguladas, não havendo vazamento pelo extravasor (ladrão).	
	Verifique se as tampas das caixas d'águas estão bem vedadas.	
	Verifique se não há nenhum vazamento nas flanges das caixas d'águas de fibra.	
	Verifique se existe formação de calcário nas saídas dos tubos do reservatório superior, indicando vazamentos.	
	Verifique as tubulações de captação de água dos jardim, para detectar a presença de raízes que possam obstruir e entupir as tubulações.	
	Verifique a integridade dos suportes das instalações suspensas.	
	Verifique as juntas de dilatação nas tubulações de água quente.	
<b>Louças e Metais Sanitários</b>	Verifique o estado das louças, tanques e pias.	Equipe de manutenção local



EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
<b>PERIODICAMENTE</b>		
<b>Piscinas</b>	Ligue o filtro da piscina.	Empresa especializada
	Passe na água, a peneira específica.	
	Limpe as bordas da piscina com produtos específicos.	
	Limpe o cesto da bomba sempre que se detectar algum material em seu interior.	
<b>Piso cimentado/ acabado em concreto</b>	Verifique a integridade física do piso, recompondo-o quando necessário.	Empresa especializada
<b>Piso Elevado</b>	Após a limpeza com a vassoura, lave o piso com detergente neutro diluído (conforme indicação do fabricante), utilizando máquina auto lavadora ou enceradeira com disco bege ou branco ou mesmo manualmente utilizando um esfregão para água. Enxágue bem e seque sem deixar resíduos do produto de limpeza.	Empresa especializada
<b>Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas</b>	Efetuar testes de continuidade elétrica das estruturas.	Empresa especializada
<p><i>NOTA: Na tabela, são chamadas fissuras as rachaduras com espessura igual à de um fio de cabelo (até 0,3mm), que podem acontecer em paredes e estruturas. As fissuras são ocorrências usuais em alvenarias de vedação. Trincas, por sua vez, são aberturas por onde é possível introduzir uma lâmina de barbear (acima de 0,3mm).</i></p>		



my view

são lucas

*TABELAS*

## MATERIAIS DE ACABAMENTO - APARTAMENTOS

AMBIENTES	PISO, RODAPÉ E BANCADA	PAREDE	TETO
<b>ÁREA SOCIAL</b>			
<b>ESTAR</b>	Piso, rodapé e soleira: Porcelanato marca Eliane, modelo Minimum Nude NA, dimensões 60x60cm.	Parede: Massa corrida, com pintura marca Coral Rende Muito, cor Branco Neve.	Teto: Pintura marca Coral Rende Muito, cor Branco Neve.
<b>VARANDA</b>	Piso e rodapé: Porcelanato marca Eliane, modelo Minimum Nude NA, dimensões 60x60cm.	Parede: Grafiato marca Face-color, cor Bege e Palha.	Teto: Forro de gesso com pintura marca Coral Rende Muito, cor Branco Neve.
<b>ÁREA ÍNTIMA</b>			
<b>QUARTOS</b>	Piso e rodapé: Laminado marca Durafloor.  - Opção kit 1 e 2: Piso e rodapé: Porcelanato marca Eliane, modelo Minimum Nude NA, dimensões 60x60cm.	Parede: Massa corrida, com pintura marca Coral Rende Muito, cor Branco Neve.	Teto: Pintura marca Coral Rende Muito, cor Branco Neve.
<b>BANHOS</b>	Piso: Porcelanato marca Eliane, modelo Minimum Nude NA, dimensões 60x60cm. Bancada: Granito Arabesco ou granito Dallas.  - Opção de kit 1: Piso e bancada: Granito Arabesco. - Opção de kit 2: Piso: Porcelanato marca Eliane, NA, dimensões 60x60cm, cor Preto. Bancada: Granito Preto São Gabriel.	Parede: Cerâmica marca Eliane, modelo Forma Slim branco, dimensões 33,5x60cm. Cerâmica marca Eliane, modelo Galeria Marfim Mesh BR, dimensões 7,5x7,5cm.	Teto: Forro de gesso com pintura marca Coral Rende Muito, cor Branco Neve.

AMBIENTES	PISO, RODAPÉ E BANCADA	PAREDE	TETO
<b>ÁREA DE SERVIÇO</b>			
<b>COZINHA/ ÁREA DE SERVIÇO</b>	<p>Piso: Porcelanato marca Eliane, modelo Minimum Nude NA, dimensões 60x60cm. Bancada: Granito Ocre Itabira.</p> <p>- Opção de kit 1: Piso e bancada: Granito Ocre Itabira. - Opção de kit 2: Piso: Porcelanato marca Eliane, NA, dimensões 60x60cm, cor Preto. Bancada: Granito Preto São Gabriel.</p>	<p>Parede: Cerâmica marca Eliane, modelo Forma Slim branco, dimensões 33,5x60cm.</p>	<p>Teto: Pintura marca Coral Rende Muito, cor Branco Neve.</p>
<b>ÁREA PRIVATIVA APTOS 301 E 302</b>	<p>Piso: Plaqueado marca Segato, cor cinza.</p>	<p>Muro: Grafiato nas cores Bege e Palha.</p>	-
<b>REJUNTE</b>			
<b>MATERIAL</b>		<b>PISO/ PAREDE</b>	
<b>PORCELANATO ELIANE MINIMUM NUDE</b>		Rejunte marca Urso Polar, cor Bege.	
<b>PORCELANATO ELIANE PRETO</b>		Rejunte marca Urso Polar, cor Preto.	
<b>CERÂMICA MARCA ELIANE, MODELO FORMA SLIM</b>		Rejunte marca Urso Polar, cor Branco.	
<b>CERÂMICA MARCA ELIANE, MODELO GALERIA MARFIM</b>		Rejunte marca Urso Polar, cor Bege.	
<b>GRANITO OCRE, ARABESCO E DALLAS</b>		Rejunte marca Urso Polar, cor Marrom.	
<b>GRANITO PRETO</b>		Rejunte marca Urso Polar, cor Preto.	

<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>		
<b>AMBIENTES</b>	<b>LOUÇAS E BOJO EM AÇO INOXIDÁVEL</b>	<b>METAIS</b>
<b>ÁREA ÍNTIMO</b>		
<b>BANHO SOCIAL</b>	Bacia com caixa acoplada marca Deca, linha Monte Carlo, código P808/CD.01F.17. Cuba oval de embutir marca Deca, código L59.	Torneira para lavatório, marca Deca, código 1196. C40.CR.
<b>BANHO SUÍTE</b>	Bacia com caixa acoplada marca Deca, linha Monte Carlo, código P808/CD.01F.17. Cuba quadrada de semi-encaixe, marca Deca, código L830.	Torneira para lavatório, marca Deca, código 1196. C40.CR.
<b>ÁREA DE SERVIÇO</b>		
<b>COZINHA</b>	Cuba de aço inox, marca Tecnocuba.	Torneira para cozinha, marca Deca, código 1167. C40.CR, cromada.
<b>ÁREA DE SERVIÇO</b>	Tanque em louça com coluna, marca Deca, códigos TQ02 (tanque) e CT.25.17 (coluna), cor branco.	Torneira para tanque, marca Deca, código 1196. C40.CR.
<b>ESQUADRIAS, SERRALHERIAS, FERRAGENS E VIDROS</b>		
<b>AMBIENTES</b>	<b>SERRALHERIA, FERRO E MADEIRA</b>	<b>ALUMÍNIO E VIDRO</b>
<b>ÁREA SOCIAL</b>		
<b>ESTAR</b>	Porta de abrir, em madeira na cor Freijó.	-

ESQUADRIAS, SERRALHERIAS, FERRAGENS E VIDROS		
AMBIENTES	SERRALHERIA, FERRO E MADEIRA	ALUMÍNIO E VIDRO
<b>ÁREA SOCIAL</b>		
<b>VARANDA</b>	-	Porta de correr com duas folhas, em alumínio anodizado fosco, com vidro inferior laminado, espessura de 6mm e vidro superior comum, espessura 6mm. Guarda-corpo de alumínio anodizado fosco e vidro laminado bronze, espessura de 8mm.
<b>ÁREA ÍNTIMA</b>		
<b>QUARTOS</b>	Porta de abrir, em madeira na cor Freijó.	Janela em esquadria de alumínio anodizado fosco, de correr, com veneziana e vidro incolor, espessura de 4mm.
<b>BANHOS</b>	Porta de abrir, em madeira na cor Freijó.	Janela em esquadria de alumínio anodizado fosco, abertura maxim-ar, e vidro miniboreal, espessura de 4mm.
<b>ÁREA DE SERVIÇO</b>		
<b>COZINHA/ ÁREA DE SERVIÇO</b>	-	Janela em esquadria de alumínio anodizado fosco, de correr, e vidro incolor, espessura de 4mm.
<b>ÁREA PRIVATIVA APTOS 301 E 302</b>	-	Porta de abrir em alumínio anodizado fosco, e vidro incolor, espessura 4mm. Janela com abertura maxim-ar em alumínio anodizado fosco e vidro incolor, espessura de 4mm.
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>		
<b>ACABAMENTO ELÉTRICO</b>	Tomadas e interruptores marca Legrand, modelo Pial Zeffia, cor branca.	

## FORNECEDORES E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

DESCRIÇÃO	EMPRESA
<b>ACABAMENTO ELÉTRICO</b> (Tomadas e interruptores)	<i>Pial Legrand</i> Telefone: 0800 11 8008 <b>Site:</b> <a href="http://www.legrand.com.br">www.legrand.com.br</a>
<b>ACÚSTICA</b>	<i>Aubicon</i> Telefone: (11) 2348-5555 <b>Site:</b> <a href="http://www.aubicon.com.br">www.aubicon.com.br</a>
<b>AQUECIMENTO SOLAR</b> COM APOIO PARA GÁS	<i>Enalter</i> Telefone: (31) 3589-4200
<b>AUTOMAÇÃO</b>	<i>Netcom Telecomunicações Ltda.</i> Telefone: (31) 3334-4939 <b>Site:</b> <a href="http://www.netcomline.com.br">www.netcomline.com.br</a> <b>E-mail:</b> <a href="mailto:netcom@netcomline.com.br">netcom@netcomline.com.br</a>
<b>ARMÁRIOS PLANEJADOS</b>	<i>Aqualinea</i> Telefone: (31) 99165-7634 <b>E-mail:</b> <a href="mailto:contato@armariosaqualinea.com.br">contato@armariosaqualinea.com.br</a>
<b>AÇO INOX</b>	<i>Comisa</i> Telefone: (31) 3441-4004 <b>Site:</b> <a href="http://www.comisa.com.br">www.comisa.com.br</a>
<b>ANCORAGEM</b>	<i>Vert-tec</i> Telefone: (31) 3022-8048 <b>Site:</b> <a href="http://www.verttec.com.br">www.verttec.com.br</a> <b>E-mail:</b> <a href="mailto:verttec@verttec.com.br">verttec@verttec.com.br</a>
<b>BOMBAS E FILTROS</b>	<i>Dancor</i> <b>Site:</b> <a href="http://www.dancor.com.br">www.dancor.com.br</a>
<b>ELEVADOR</b>	<i>Thyssenkrupp</i> Telefone: 0800 7070 499 <b>Site:</b> <a href="http://www.thyssenkruppelevadores.com.br">www.thyssenkruppelevadores.com.br</a>
<b>ESQUADRIA DE ALUMÍNIO</b> E VIDRO	<i>Aluglass</i> Telefone: (31) 3476-2543

DESCRIÇÃO	EMPRESA
ESQUADRIA DE MADEIRA	<i>Concrewood</i> Telefone: (94) 3335-9100 Site: <a href="http://www.concremwood.com.br">www.concremwood.com.br</a>
ESQUADRIAS METÁLICAS	<i>Serralheria Santa Elisa Ltda.</i> Telefone: (31) 99972-3060
ESPELHOS	<i>Vidro Rápido</i> Telefone: (31) 3463-6344 Site: <a href="http://www.vidrorapido.com.br">www.vidrorapido.com.br</a>
FACHADA PROJETADA	<i>Mecanojet</i> Telefone: (31) 2517-7350 Site: <a href="http://www.mecanojet.com.br">www.mecanojet.com.br</a>
FITNESS	<i>HG Fit Store</i> Telefone: (31) 3284-9570 Site: <a href="http://www.hgfit.com.br">www.hgfit.com.br</a>
FORRO DE GESSO	<i>APL</i> Telefone: (31) 99375-7140 - Elvis E-mail: <a href="mailto:aplgresso@hotmail.com.br">aplgresso@hotmail.com.br</a>
	<i>Âncora</i> Telefone: (31) 3399-1499 Site: <a href="http://www.ancorasolucoesconstrutivas.com.br">www.ancorasolucoesconstrutivas.com.br</a>
GRAFIATO	<i>Face-Color Tintas &amp; Revestimentos</i> Telefone: (31) 3674-8111 Site: <a href="http://www.facecolor.com.br">www.facecolor.com.br</a> E-mail: <a href="mailto:tintas@facecolor.com.br">tintas@facecolor.com.br</a>
IMPERMEABILIZAÇÃO	<i>Impertec</i> Telefone: (31) 2510-7507
INSTALAÇÃO DE GÁS	<i>TM Gás</i> Telefone: (31) 3624-0121 Site: <a href="http://www.tmgas.com.br">www.tmgas.com.br</a>
	<i>Casa Ferreira Gonçalves Ltda.</i> Telefone: (31) 3071-2222 Site: <a href="http://www.cfg.com.br">www.cfg.com.br</a>



DESCRIÇÃO	EMPRESA	
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	<b>J Lumens</b> Telefone: (31) 3286-0189	Site: <a href="http://www.lumensengenharia.com.br">www.lumensengenharia.com.br</a> E-mail: <a href="mailto:lumens@lumensengenharia.com.br">lumens@lumensengenharia.com.br</a>
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	<b>Intecc</b> Telefone: (31) 3774-6547	Site: <a href="http://www.intecinstalacoes.com.br">www.intecinstalacoes.com.br</a>
IRRIGAÇÃO	<b>Irrigação e CIA</b> Telefone: (35) 3712-8990	Site: <a href="http://www.irrigacaoecia.com.br">www.irrigacaoecia.com.br</a>
LAMINADO MELAMÍNICO	<b>Durafloor</b> Telefone: 0800 770 3872	Site: <a href="http://www.duratex.com.br">www.duratex.com.br</a>
MANUAL DO PROPRIETÁRIO	<b>Guiare</b> Telefone: (31) 3297-8522	Site: <a href="http://www.guiare.com">www.guiare.com</a>
PAREDE EM GESSO ACARTONADO (drywall)	<b>APL</b> Telefone: (31) 99375-7140 - Elvis	E-mail: <a href="mailto:aplgresso@hotmail.com.br">aplgresso@hotmail.com.br</a>
PEDRAS NATURAIS	<b>AP Mármore</b> Telefone: (31) 3541-8900	
PISCINA	<b>Tetum Engenharia</b> Telefone: (31) 3236-2700	Site: <a href="http://www.tetumengenharia.com.br">www.tetumengenharia.com.br</a>
PISO EM GRAMA SINTÉTICA (Área de lazer)	<b>Marcenaria Pra Brincar</b> Telefone: (31) 4103-2500	Site: <a href="http://www.prabrincar.com.br">www.prabrincar.com.br</a>
PISO VINÍLICO (Fitness)	<b>RC Pisos e Revestimentos</b> Telefone: (31) 3517-0900	Site: <a href="http://www.rcpisos.com.br">www.rcpisos.com.br</a>

DESCRIÇÃO	EMPRESA
PLAYGROUND	<p><i>Marcenaria Pra Brincar</i>  <b>Telefone:</b> (31) 4103-2500  <b>Site:</b> www.prabrincar.com.br</p>
REVESTIMENTOS CERÂMICOS	<p><i>Eliane</i>  <b>Site:</b> www.eliane.com</p>
REJUNTE	<p><i>Urso Polar</i>  <b>Telefone:</b> (31) 3375-5600  <b>Site:</b> www.ursopolar.ind.br  <b>E-mail:</b> sac@ursopolar.ind.br</p>
SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	<p><i>Intecc</i>  <b>Telefone:</b> (31) 3774-6547  <b>Site:</b> www.intecinstalacoes.com.br</p>
SPDA	<p><i>SoMattos</i>  <b>Telefone:</b> (31) 3236-2700  <b>Site:</b> www.somattos.com.br</p>
	<p><i>Eletron</i>  <b>Telefone:</b> (31) 99296-0714</p>
SISTEMA DE SEGURANÇA	<p><i>Netcom Telecomunicações Ltda.</i>  <b>Telefone:</b> (31) 3334-4939  <b>Site:</b> www.netcomline.com.br  <b>E-mail:</b> netcom@netcomline.com.br</p>

## TABELA DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

PROJETOS	EMPRESA	RESPONSÁVEL TÉCNICO
ACÚSTICA	<p><b><i>DB Soluções Acústicas</i></b>  <b>End.:</b> Avenida Cristóvão Colombo, 550, sala 303                      Funcionários - Belo Horizonte/MG  <b>Telefones:</b> (31) 3564-8711   (31) 98589-0103  <b>Site:</b> www.dbsolucoesacusticas.com  <b>E-mail:</b> contato@dbsolucoesacusticas.com</p>	<p><b>RT:</b> Paulo Emílio Costa Bueno  <b>CAU:</b> A53017-4</p>
ARQUITETÔNICO	<p><b><i>Somattos Engenharia e Comércio Ltda.</i></b>  <b>End.:</b> Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521                      Belvedere - Belo Horizonte/MG  <b>Telefone:</b> (31) 3236-2700  <b>Site:</b> www.somattos.gruposomattos.com.br</p>	<p><b>RT:</b> Mário Lúcio Silveira de Queiróz  <b>CAU:</b> A13.131-8 / MG</p>
ELÉTRICA	<p><b><i>M. Otoni Engenharia e Consultoria Ltda.</i></b>  <b>End.:</b> Avenida Coronel José Dias Bicalho, 707/202                      São José - Belo Horizonte/MG  <b>Telefones:</b> (31) 3495-1128   (31) 8751-1128  <b>E-mail:</b> motoni@uaivip.com.br</p>	<p><b>RT:</b> Marcelo Otoni de Oliveira  <b>CREA:</b> 70.291/D-MG</p>
HIDRÁULICA		
SPDA		
TELECOM		

PROJETOS	EMPRESA	RESPONSÁVEL TÉCNICO
ESTRUTURAL	<p><b><i>EPRO Engenharia de Projetos</i></b>  <b>End.:</b> Rua Levi Coelho 43, 8°.andar  Belo Horizonte/MG  <b>Telefone:</b> (31) 3241-4331  <b>E-mail:</b> epro@epro.com.br</p>	<p><b>RT:</b> Luis Renato de Lima  <b>CREA:</b> 32.984</p>
INCÊNDIO	<p><b><i>MM Projetos</i></b>  <b>End.:</b> Av. Raja Gabaglia, 1492-Sl 1204  Gutierrez - Belo Horizonte/ MG  <b>Telefone:</b> (31) 3411-1253  <b>E-mail:</b> msabinom@terra.com.br</p>	<p><b>RT:</b> Alex Levy Ferreira  <b>CAU:</b> A17591-9</p>



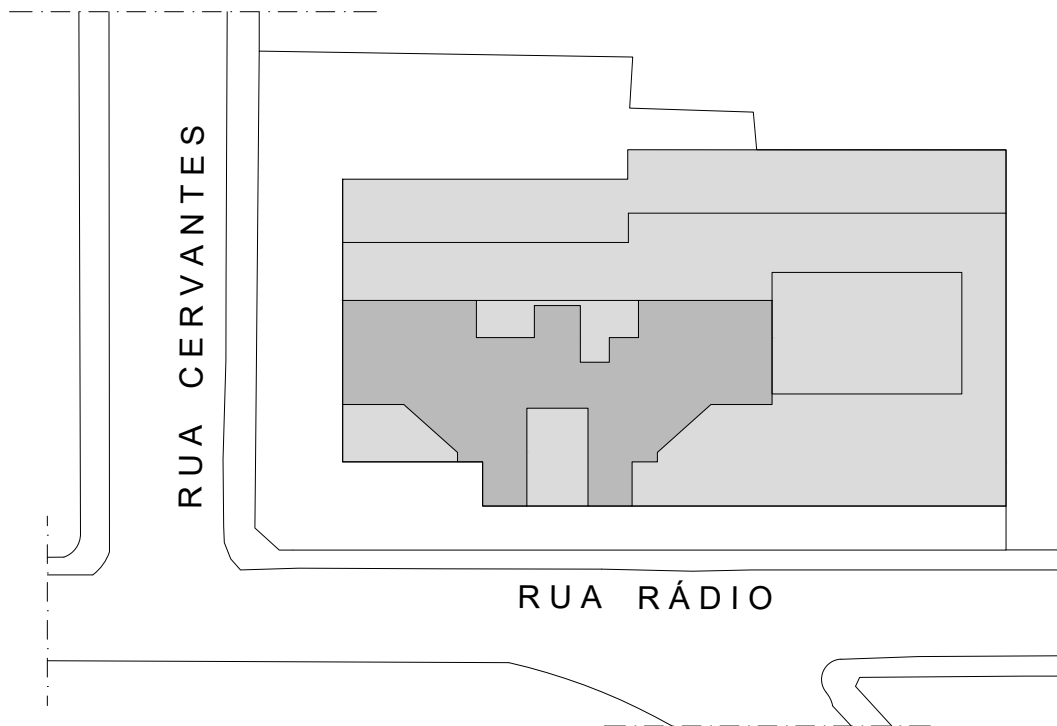
my view

são lucas

*DESENHOS*

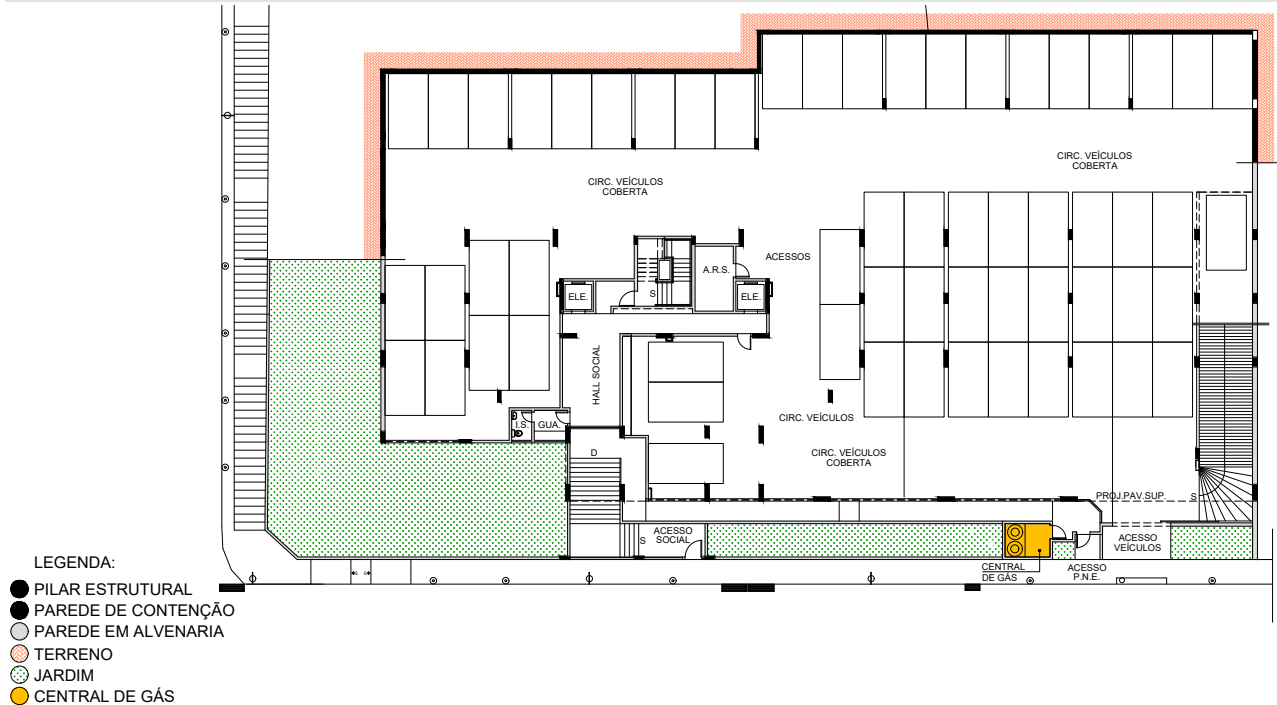
# DESENHO ARQUITETÔNICO

## PLANTA SITUAÇÃO



# DESENHO ARQUITETÔNICO

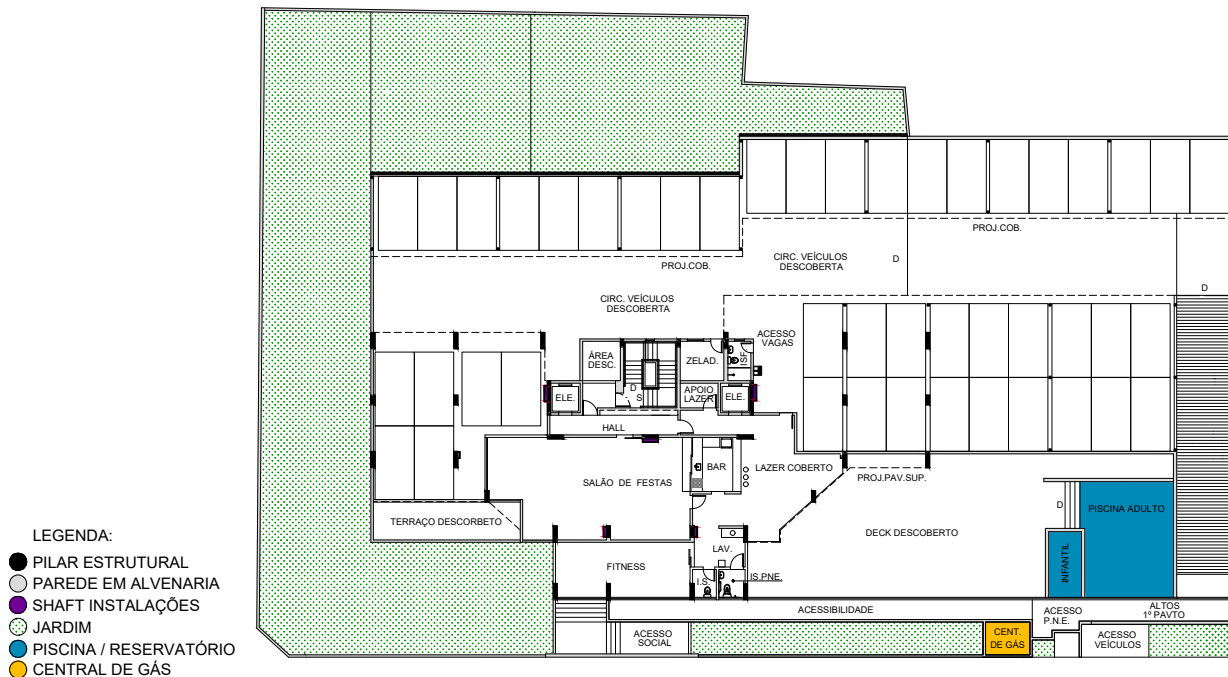
## 1º PAVIMENTO



Não retire (total ou parcialmente) qualquer elemento estrutural pois isso poderá abalar a solidez e segurança do edifício. Em caso de reforma, não efetue, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação ou das instalações principais sem a consulta prévia dos projetos originais e desenhos deste capítulo.

# DESENHO ARQUITETÔNICO

## 2º PAVIMENTO

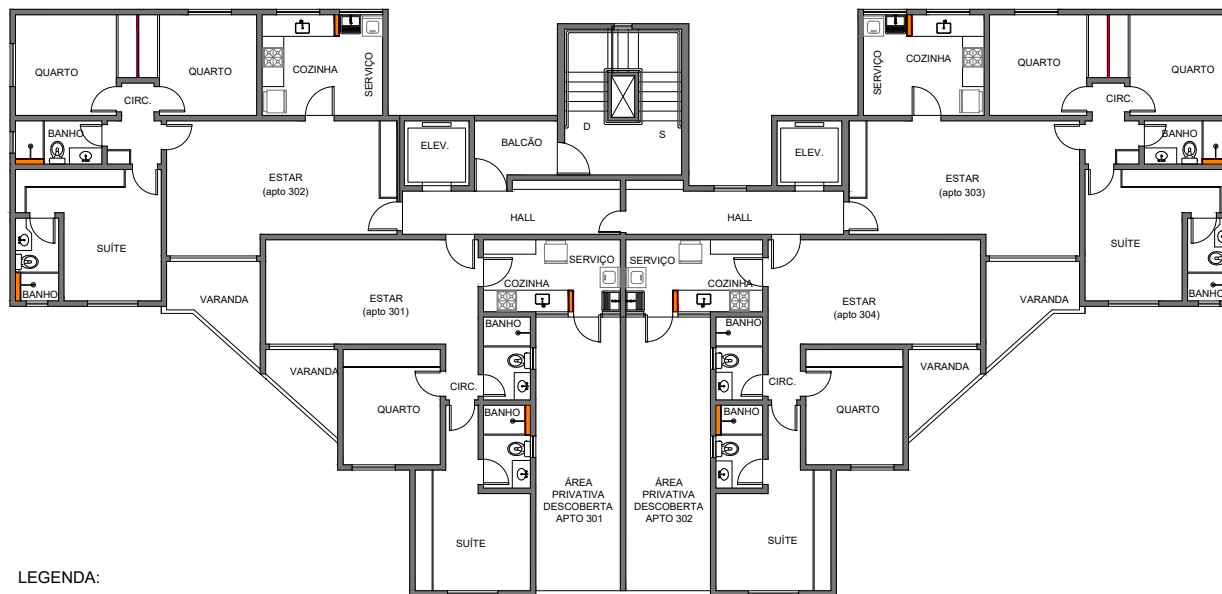


Não retire (total ou parcialmente) qualquer elemento estrutural pois isso poderá abalar a solidez e segurança do edifício. Em caso de reforma, não efetue, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação ou das instalações principais sem a consulta prévia dos projetos originais e desenhos deste capítulo.



# DESENHO ARQUITETÔNICO

## 3º PAVIMENTO



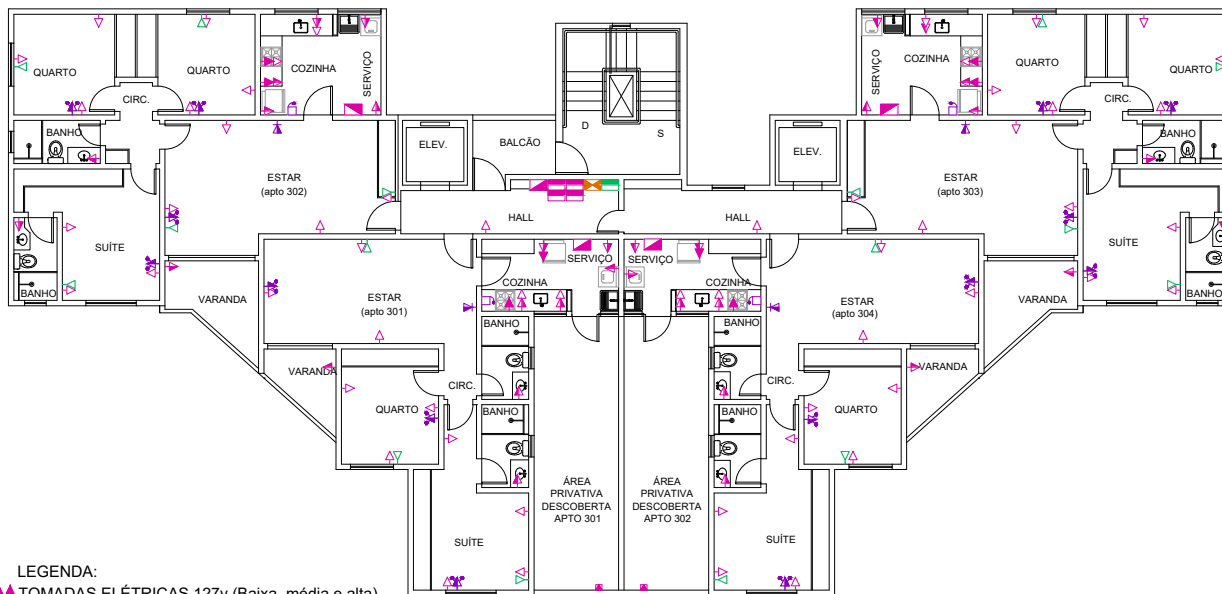
### LEGENDA:

- PILAR ESTRUTURAL
- PAREDE EM DRYWALL
- PAREDE EM ALVENARIA ESTRUTURAL
- SHAFT HIDRÁULICO

Não retire (total ou parcialmente) qualquer elemento estrutural pois isso poderá abalar a solidez e segurança do edifício. Em caso de reforma, não efetue, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação ou das instalações principais sem a consulta prévia dos projetos originais e desenhos deste capítulo.

# DESENHO INSTALAÇÕES (ELÉTRICA E TELECOM)

## 3º PAVIMENTO

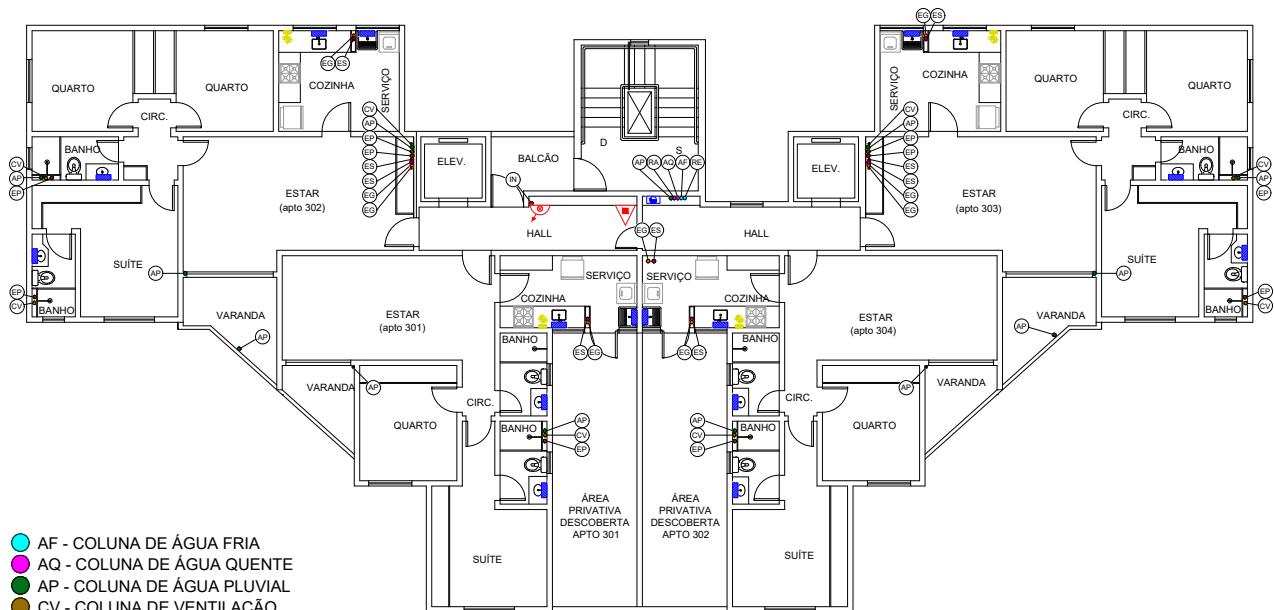


### LEGENDA:

- ▲▲ TOMADAS ELÉTRICAS 127v (Baixa, média e alta)
- CAMPAINHA
- ▽ PONTO DE TELEFONIA
- ▽ PONTO DE INTERFONE
- ▽ PONTO DE TELEVISÃO
- ☒ CAIXA DE EQUALIZAÇÃO SPDA
- ▭ DG (Distribuição Geral) - TELEFONIA
- ▭ MEDIDORES DE ENERGIA
- ▭ QDC (Quadro de Distribuição de Circuitos)

# DESENHO INSTALAÇÕES (HIDRÁULICA, GÁS E INCÊNDIO)

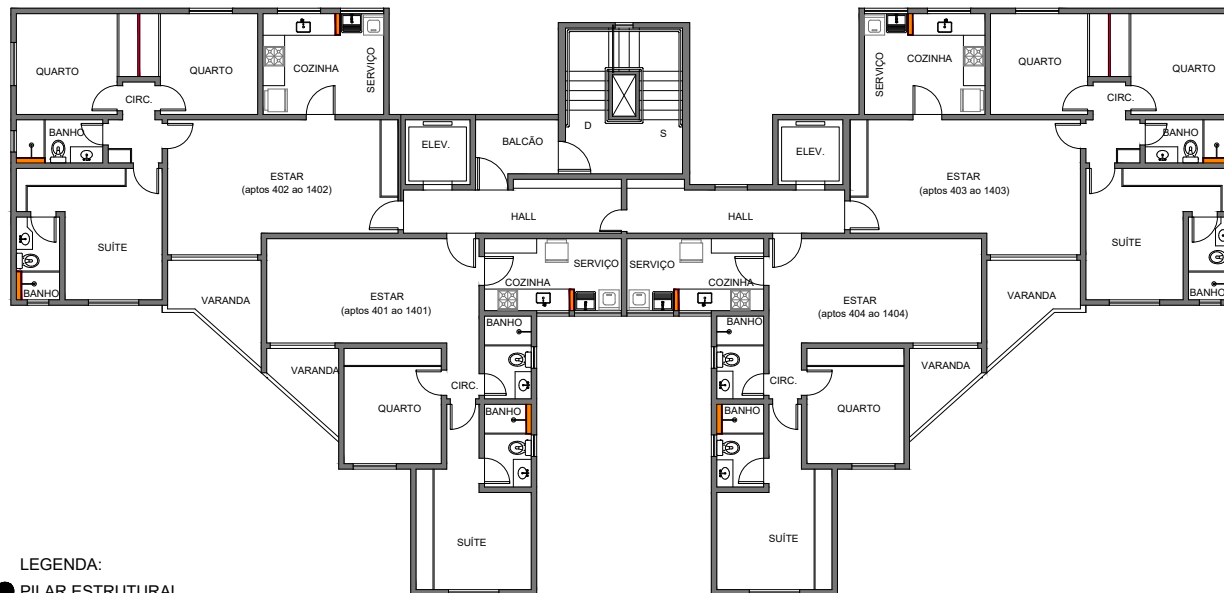
## 3º PAVIMENTO



- AF - COLUNA DE ÁGUA FRIA
- AQ - COLUNA DE ÁGUA QUENTE
- AP - COLUNA DE ÁGUA PLUVIAL
- CV - COLUNA DE VENTILAÇÃO
- IC - COLUNA DE ALIMENTAÇÃO DO HIDRANTE
- EP - TUBO DE QUEDA DE ESGOTO
- EG - TUBO DE QUEDA DE GORDURA
- ES - TUBO DE QUEDA DE ESPUMA
- MEDIDORES INDIVIDUALIZADOS DE ÁGUA
- 🚒 HIDRANTE
- ▲ EXTINTOR DE INCÊNDIO (Carga pó ABC)
- TUBULAÇÕES

# DESENHO ARQUITETÔNICO

## TIPO - 4º AO 14º PAVIMENTO



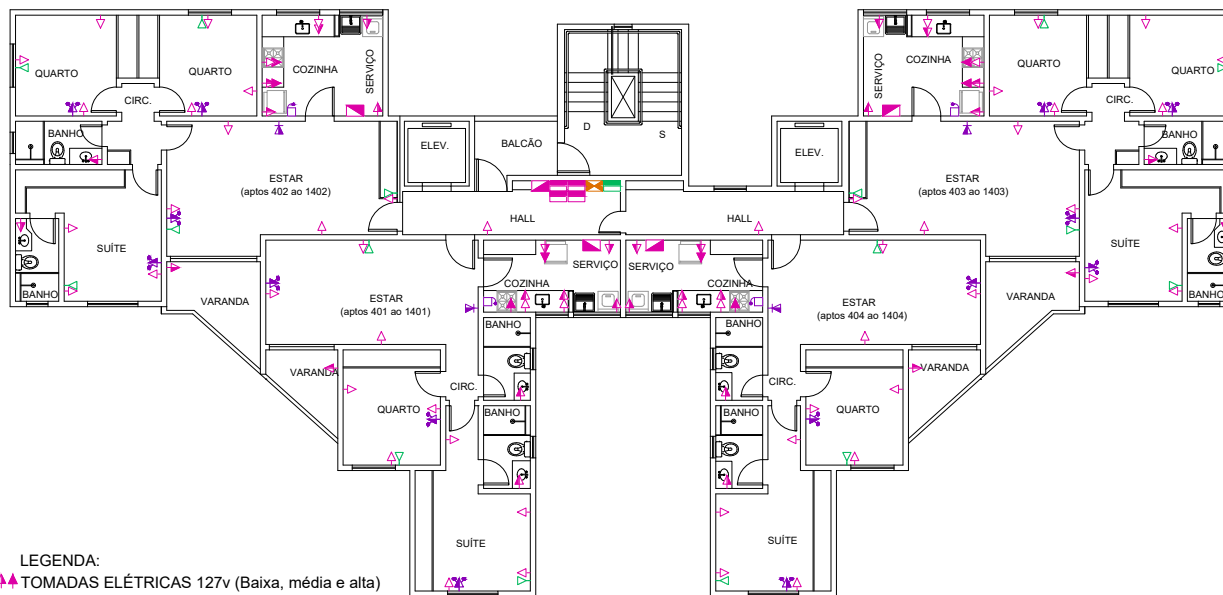
### LEGENDA:

- PILAR ESTRUTURAL
- PAREDE EM DRYWALL
- PAREDE EM ALVENARIA ESTRUTURAL
- SHAFT HIDRÁULICO

Não retire (total ou parcialmente) qualquer elemento estrutural pois isso poderá abalar a solidez e segurança do edifício. Em caso de reforma, não efetue, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação ou das instalações principais sem a consulta prévia dos projetos originais e desenhos deste capítulo.

# DESENHO INSTALAÇÕES (ELÉTRICA E TELECOM)

TIPO - 4º AO 14º PAVIMENTO

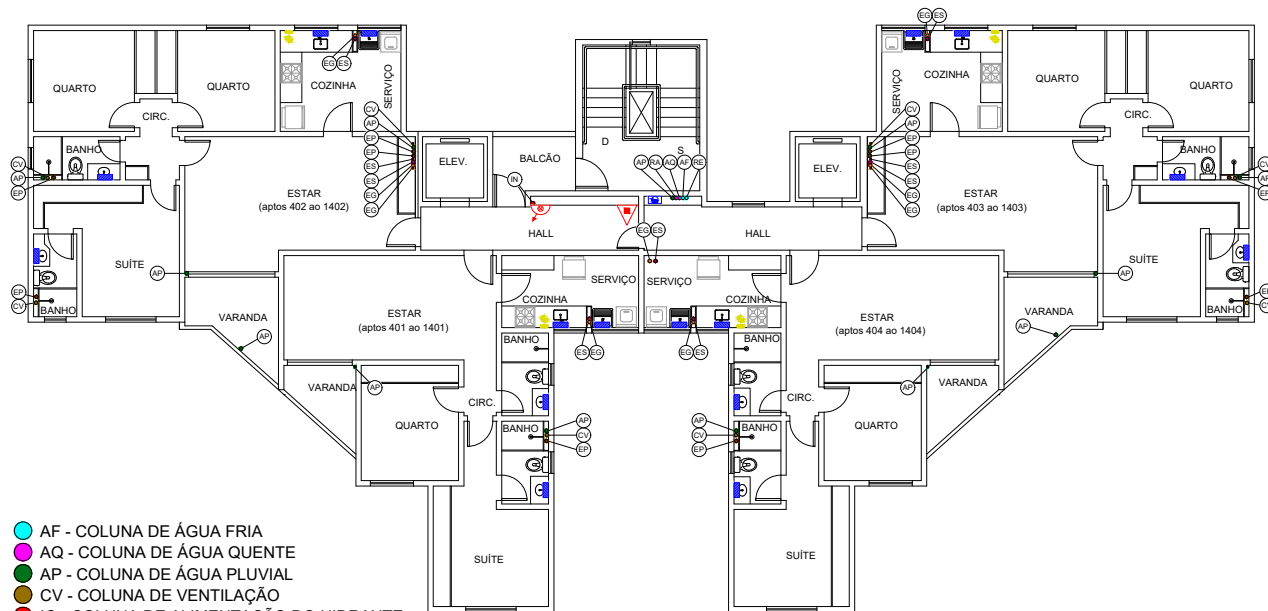


## LEGENDA:

- ▲▲▲ TOMADAS ELÉTRICAS 127v (Baixa, média e alta)
- ◻ CAMPAINHA
- ▽ PONTO DE TELEFONIA
- ▽ PONTO DE INTERFONE
- ▽ PONTO DE TELEVISÃO
- ☒ CAIXA DE EQUALIZAÇÃO SPDA
- ▭ DG (Distribuição Geral) - TELEFONIA
- ▭ MEDIDORES DE ENERGIA
- ▭ QDC (Quadro de Distribuição de Circuitos)

# DESENHO INSTALAÇÕES (HIDRÁULICA, GÁS E INCÊNDIO)

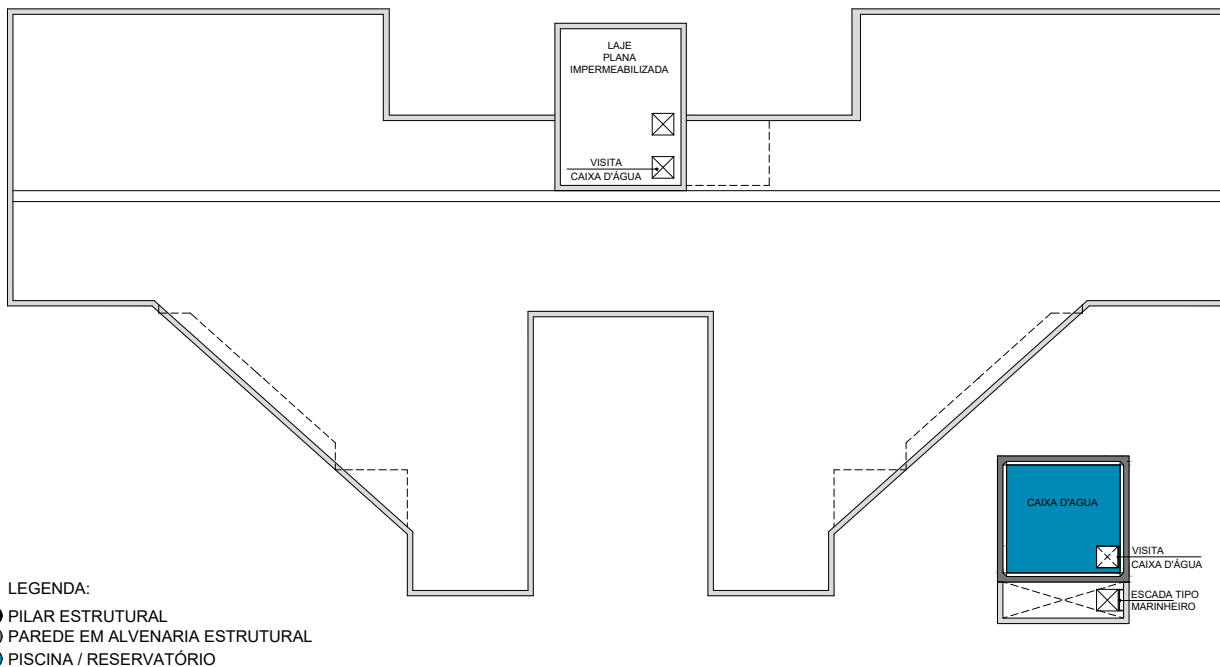
TIPO - 4º AO 14º PAVIMENTO



- AF - COLUNA DE ÁGUA FRIA
- AQ - COLUNA DE ÁGUA QUENTE
- AP - COLUNA DE ÁGUA PLUVIAL
- CV - COLUNA DE VENTILAÇÃO
- IC - COLUNA DE ALIMENTAÇÃO DO HIDRANTE
- EP - TUBO DE QUEDA DE ESGOTO
- EG - TUBO DE QUEDA DE GORDURA
- ES - TUBO DE QUEDA DE ESPUMA
- MEDIDORES INDIVIDUALIZADOS DE ÁGUA
- HIDRANTE
- ▲ EXTINTOR DE INCÊNDIO (Carga pó ABC)
- TUBULAÇÕES

# DESENHO ARQUITETÔNICO

## COBERTURA



Não retire (total ou parcialmente) qualquer elemento estrutural pois isso poderá abalar a solidez e segurança do edifício. Em caso de reforma, não efetue, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação ou das instalações principais sem a consulta prévia dos projetos originais e desenhos deste capítulo.



my view

são lucas

*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, tais como revestimentos de pisos e de paredes, coberturas, esquadrias, equipamentos, etc., sem alterar a forma, a área e/ou a altura.
- **Modificação** é o conjunto de obras que substitui, parcial ou totalmente, elementos construtivos de uma edificação, alterando a forma, a área e/ou a altura.

Em qualquer dos casos, consulte 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 resguardados se sempre exigirem de quem pretenda modificar a construção o respectivo anteprojeto (desenhos de caráter preliminar) assinado por profissional legalmente habilitado. Assim, poderão, os interessados, submeter o projeto à consulta prévia do 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 CAU) e especializados, segundo critérios estabelecidos nas Normas Técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e de acordo com a legislação vigente.

Assim sendo, por ocasião de reformas e/ ou de modificações, é importante que algumas precauções sejam tomadas:

- A Norma Técnica ABNT NBR 16.280:2014 da ABNT estabelece que toda reforma de imóvel que altere ou comprometa a segurança da edificação ou de seu entorno precisa ser submetida à análise da construtora/incorporadora e do projetista, dentro do prazo decadencial (a partir do qual vence a garantia). Após este prazo, deverá ser feito um laudo técnico assinado por profissional responsável (engenheiro civil ou arquiteto).

O síndico ou a administradora, com base no parecer do profissional responsável, poderá *autorizar*, *autorizar com ressalvas* ou *proibir* a reforma, caso entendam que ela irá colocar em risco a edificação.

- A Lei 4.591/64, Lei de Condomínio e Incorporação, em seu artigo 10, inciso I, proíbe, a qualquer condômino, a alteração da fachada.
- É vedado ao condômino a realização de obras que comprometam a segurança da edificação.
- Comunique ao síndico/ gerente predial e providencie a retirada dos entulhos (que deverá estar ensacado) do apartamento até a área correta destinada ao descarte, para não incomodar os demais moradores.
- O uso dos elevadores para trânsito de materiais deverá obedecer a horário previamente determinado no Regimento Interno, cabendo ao condômino interessado a responsabilidade pela proteção dos elevadores, bem como reparar os danos por ventura causados.
- Qualquer modificação executada é de total e inteira responsabilidade do proprietário, quer civil, criminal e técnica, assim como a sua regularização junto aos órgãos competentes, isentando-se 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 consultas ao construtor e ao autor do projeto da estrutura original. O serviço somente deverá ser executado mediante projeto de estrutura elaborado por profissional habilitado. Caso contrário, há risco de comprometer a estabilidade do edifício.
- Na eventualidade de alteração do projeto original, tenha a certeza da não intervenção, em qualquer parte da estrutura, pois os danos nela produzidos poderão ser irreversíveis.
- Observe 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 mecânica e/ou elétrica também implicarão consultas ao construtor, ao projetista da estrutura/ instalações, e execução segundo projeto de profissional habilitado.
- Em caso de necessidade de modificações e instalações em áreas impermeabilizadas, consulte a empresa responsável pela execução desses serviços, para uma assessoria adequada.
- Antes de fazer furações em paredes, consulte os desenhos das instalações e os projetos, para evitar danos às diversas instalações embutidas.
- Na execução de reparos, manutenções ou modificações em instalações de esgoto, não faça 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 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 Tetum Engenharia oferece para os seus serviços.
- Utilize somente mão-de-obra especializada, com a supervisão de um 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 a seguir, a ser entregue na guarita:

### FORMULÁRIO PARA COMUNICADO DE REFORMA

Informo à administração do My View, que realizarei as seguintes reformas no apartamento:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

e obedecerei ao estabelecido na Convenção de Condomínio, no Regulamento Interno e Manual de Uso e Manutenção do Imóvel:

- Horário para reformas: conforme regulamento interno do condomínio.
- Entulhos resultantes de reformas, devidamente acondicionados 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 as tubulações 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 \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

Apartamento \_\_\_\_\_

## UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS

A utilização das partes comuns (circulações, elevadores, garagem, 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.

## ATUALIZAÇÃO DO MANUAL

O conteúdo deste Manual deverá ser obrigatoriamente atualizado em caso de modificações em sua unidade e/ou na edificação. Igual procedimento deverá ocorrer com o Manual e os documentos entregues ao síndico do edifício.

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

As versões dos Manuais, das discriminações e dos projetos anteriores às atualizações deverão ser arquivadas, constando a data da substituição, para compor o histórico da edificação.

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A Convenção de Condomínio trata dos direitos e deveres dos coproprietários e dos ocupantes do empreendimento entre si e perante terceiros, além do estabelecimento das formas de gestão, como assembleias e administração. Ela não pode, entretanto, dispor contrariamente ao que está estabelecido no Código Civil e na Lei 4.591/64. Para alterar a Convenção de Condomínio, é necessária a aprovação de 2/3 dos condôminos.

A Convenção de Condomínio não se obriga somente aos condôminos que a assinaram, estando submetidos a suas disposições 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 estão obrigados aos 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.

Estando a Convenção de Condomínio registrada em cartório, conforme a lei determina, ninguém poderá ignorá-la ou alegar desconhecê-la, vez que, sendo público, qualquer pessoa pode ter acesso ao documento.

A Convenção de Condomínio do My View foi elaborada nos termos do art. 28, da Lei 4.591, e se encontra registrada em cartório.

## 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) e dirija-se às rotas de fuga.
- Feche o registro geral de gás, na central, e as válvulas de fechamento rápido das prumadas, localizadas no teto da garagem do 1º pavimento.
- Desligue os disjuntores gerais dos quadros elétricos.

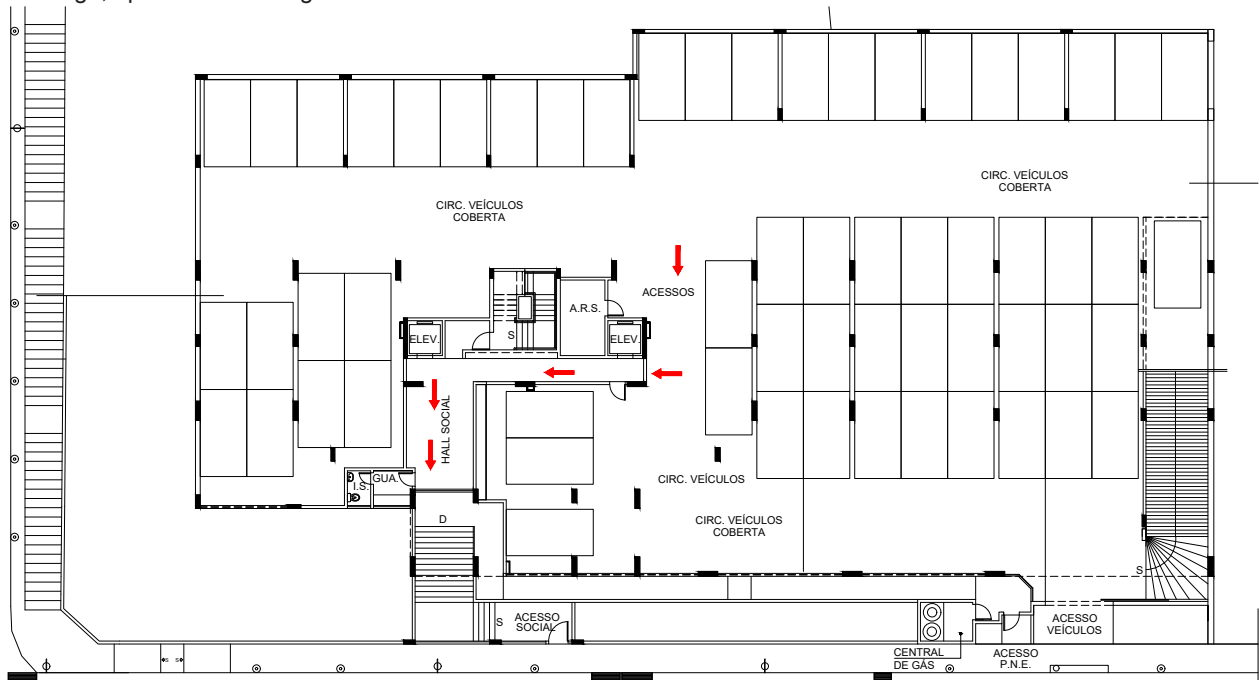
*ATENÇÃO! Não desligue os circuitos que alimentam os pontos de iluminação de emergência e pontos de força da bomba de incêndio.*

#### *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.
- 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. Se possível, fique perto de uma janela, abrindo uma das partes para que a fumaça saia por cima e você possa respirar por baixo.
- Se ficar preso em uma sala, jogue pela janela tudo que puder queimar facilmente.
- 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.
- Utilize as rotas de fuga para saída. A rota de fuga é o trajeto a ser seguido no caso de necessidade urgente de evacuação de um local em função de incêndio, desabamentos ou outros casos de emergência.

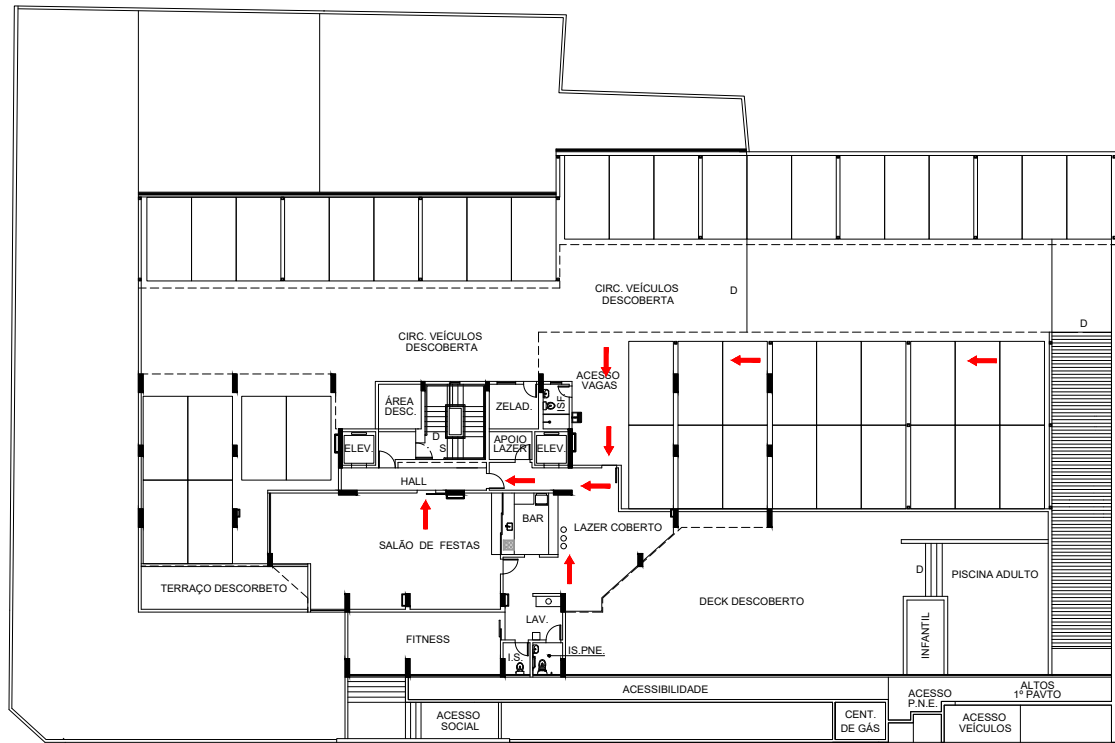
Para que todos os usuários da edificação se sintam seguros em casos de emergência, é importante conhecer a rota de fuga, apresentada a seguir:




LEGENDA:

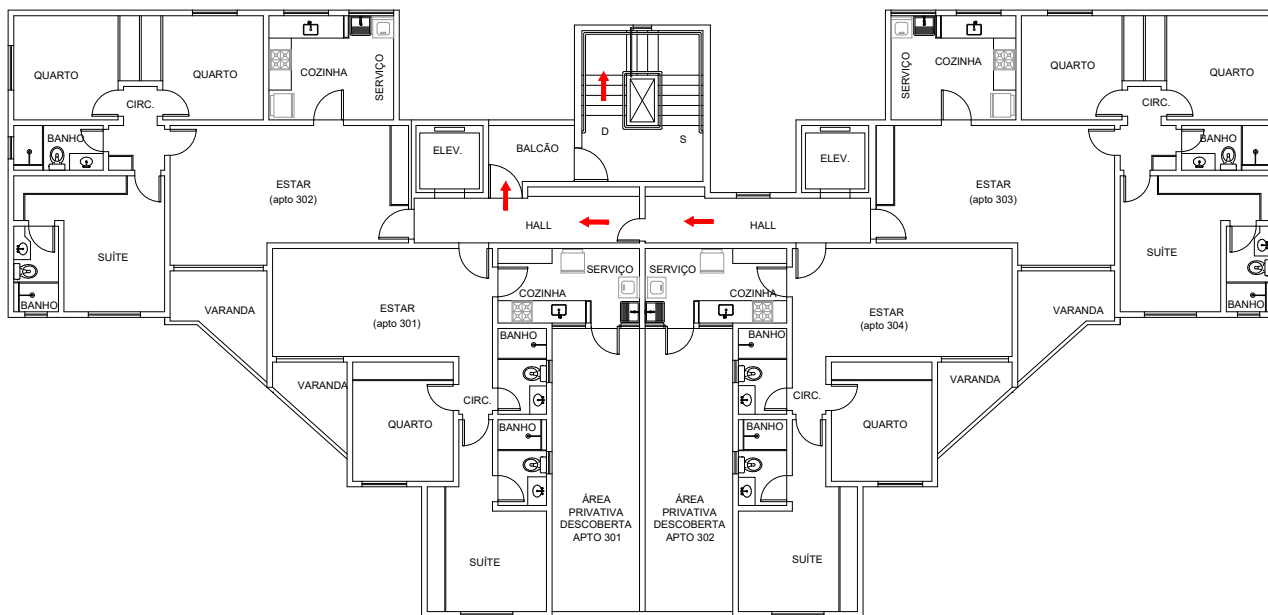
➔ SENTIDO DA ROTA DE FUGA

Rotas de fuga - 1º pavimento



LEGENDA:  
 SENTIDO DA ROTA DE FUGA

Rotas de fuga - 2º pavimento

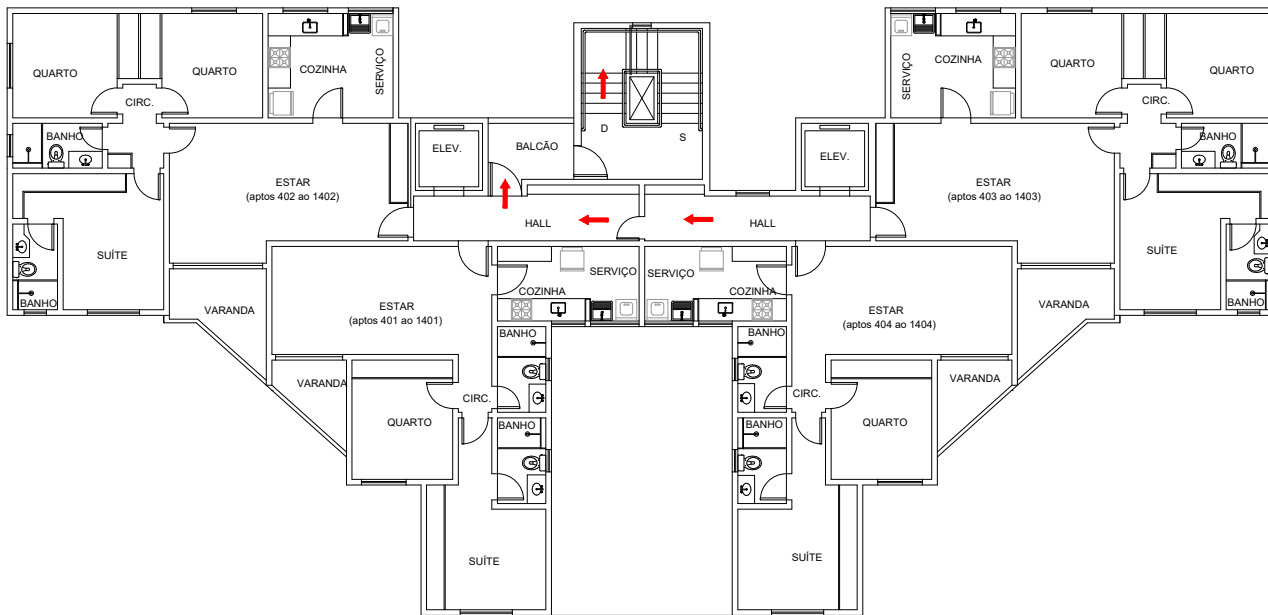


LEGENDA:

 SENTIDO DA ROTA DE FUGA

Rotas de fuga - 3º pavimento





LEGENDA:

 SENTIDO DA ROTA DE FUGA

Rotas de fuga - pavimento "tipo"

### **Vazamentos em tubulações de gás**

Caso se verifique vazamento de gás de algum equipamento, como fogão, feche imediatamente o registro de gás na saída do ponto de alimentação do aparelho. Mantenha os ambiente ventilados, abrindo as janelas e portas. Não utilize nenhum equipamento elétrico ou acione qualquer interruptor.

Caso perdure o vazamento, solicite ao síndico o fechamento da válvula de fechamento do registro geral de gás localizado dentro da central. 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 do registro de gaveta correspondente.

Caso ainda perdure o vazamento, feche o registro abastecedor da sua unidade, localizado junto ao respectivo hidrômetro individual, no hall do pavimento correspondente.

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 empresa que presta serviço de manutenção dará prioridade ao resgate do mesmo. Para segurança dos usuários, a liberação de passageiros presos na cabina deverá ser feita exclusivamente pelos técnicos da empresa de manutenção dos elevadores, ou em caráter de emergência, pelo Corpo de Bombeiros ou órgão da Defesa Civil que a substituiu. Nestes casos o uso do elevador deverá ser suspenso até a vistoria e liberação do equipamento pelos técnicos da manutenção.

Atualmente a empresa que presta serviços de manutenção e conservação dos elevadores do My View é a Thyssenkrupp Elevadores. O telefone da assistência técnica regional/emergência da empresa é 3003 0499.

## 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.

## DEFINIÇÕES

### ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas, responsável pela normatização técnica no país.

### ABNT NBR 5.674

Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece os requisitos do sistema de gestão de manutenção de edificações.

### ABNT NBR 10.004

Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece a classificação dos resíduos sólidos.

### ABNT NBR 14.037

Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece os requisitos mínimos para elaboração e apresentação dos conteúdos dos manuais de uso e operação das edificações, elaborado e entregue pelo construtor e/ ou incorporador ao administrador por ocasião da entrega do empreendimento.

### ABNT NBR 16.280

Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece os requisitos do sistema de gestão e reformas em edificações.

### Áreas molhadas

Áreas cuja condição de uso e de exposição podem resultar na formação de lâmina d'água pelo uso normal a que o ambiente se destina.

### Áreas molháveis

Não são estanques. São áreas da edificação que recebem respingos de água decorrentes da sua condição de uso e exposição e que não resulte na formação de lâmina d'água pelo uso normal a que o ambiente se destina. As áreas molháveis não podem ser lavadas com água abundante. Recomenda-se o uso de pano úmido.

### Áreas secas

São áreas da edificação que não podem ser lavadas. Para limpeza do local, recomenda-se apenas um pano úmido.

### Auto de Conclusão (certidão de Habite-se)

Documento público expedido pela autoridade competente municipal onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado e em condições de habitabilidade.

## *CAU*

Conselho de Arquitetura e Urbanismo que regula o exercício profissional, fiscaliza e assessora os profissionais da área de Arquitetura e Urbanismo no Brasil. Assim, para exercer a profissão, o arquiteto e urbanista deve estar inscrito e com situação regular no CAU, e da mesma forma, as empresas que, pela legislação específica, precisam ter profissionais de arquitetura como responsáveis técnicos.

## *Código Civil Brasileiro*

Lei nº 10.416 de 10/01/2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, dentre outros assuntos, sobre o condomínio edilício. Nele, são estabelecidas as diretrizes para elaboração da convenção de condomínio. Nesse documento, estão contemplados também, os respectivos de responsabilidade, uso e administração das edificações.

## *Código de Proteção e Defesa do Consumidor*

Lei nº 8.078 de 11/09/1990, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, bem como das empresas construtoras e/ou incorporadoras.

## *Colocação em uso*

Atividades necessárias para permitir a ocupação inicial da edificação e a colocação em condições de funcionamento de suas instalações e equipamentos.

## *Componente*

Produto constituído por materiais definidos e processados em conformidade com princípios e técnicas específicos da engenharia e da arquitetura para, ao integrar elementos ou instalações prediais da edificação, desempenhar funções específicas em níveis adequados.

## *Conselho Consultivo*

Órgão que dá parecer sobre as contas do síndico.

## *Conselho Fiscal*

Órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

## *Conservação*

Conjunto de operações que visam reparar, preservar ou manterem bom estado a edificação existente.

## *CREA*

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia. Órgão que regula o exercício profissional, fiscaliza e assessora os profissionais da área de engenharia e agronomia do Brasil. Para ser habilitado a exercer a profissão, o engenheiro deve estar inscrito e com situação regular no CREA, assim como as empresas que a legislação específica de exercício da profissão exige a responsabilidade técnica de engenheiro.

### *Degradação*

Redução do desempenho devido à atuação de um ou de vários agentes de degradação, que podem ser resultantes do meio externo (umidade, ventos, temperaturas elevadas ou baixas, chuvas, poluição, salinidade do ar, da água ou do solo) ou da ação do uso (falta de realização das atividades de manutenção, falta de limpeza, cargas além das que foram previstas em projeto, etc).

### *Desempenho*

Comportamento em uso de uma edificação e de seus sistemas como estruturas, fachadas, paredes externas, pisos e instalações.

### *Discriminação técnica*

Descrição qualitativa e quantitativa de materiais, componentes, equipamentos e técnicas a serem empregados na realização de um serviço ou obra.

### *Durabilidade*

É a capacidade da edificação - ou de seus sistemas - de desempenhar suas funções ao longo do tempo e sob condições de uso e manutenção específicas no Manual de Uso e Manutenção do Imóvel. O termo “durabilidade” é comumente utilizado como qualitativo, para expressar a condição em que a edificação ou seus sistemas mantêm o desempenho requerido, durante a vida útil. A durabilidade de um produto se extingue quando ele deixa de atender às funções que lhe foram atribuídas, quer seja pela degradação, que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho, que seja por obsolescência funcional.

### *Edificação*

Produto constituído de um conjunto de sistemas, elementos e componentes estabelecidos e integrados em conformidade com os princípios e técnicas da arquitetura e da engenharia.

### *Empresa autorizada pelo fabricante*

Organização ou profissional liberal que exerce função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específica e que são indicados e treinados pelo fabricante.

### *Empresa capacitada*

Nos termos da ABNT NBR 5.674, organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional liberado.

### *Empresa especializada*

Nos termos da ABNT NBR 5.674, organização ou profissional liberal que exerça função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específica.

### *Equipamento*

Utensílio ou máquina que complementa o sistema construtivo para criar as condições de uso da edificação.

### *Equipe de manutenção local*

Nos termos da ABNT NBR 5.674, pessoas que realizam serviços na edificação, que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.

Observação: O trabalho somente deverá ser realizado se estiver em conformidade com contrato de trabalho e convenção coletiva e em conformidade com a função que o mesmo desempenha.

### *Garantia*

Prazo estipulado pelo termo de compromisso de funcionamento adequado de uma edificação, componente, instalação, equipamento, serviço ou obra, definido pelo seu produtor, fabricante e/ou fornecedor e contado a partir da expedição do “Habite-se” ou do Termo de Entrega do Imóvel, valendo o que vier primeiro.

### *Garantia contratual*

Período de tempo igual ou superior ao prazo de garantia legal e condições complementares oferecidas voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante) na forma de certificado ou termo de garantia ou contrato, no qual constam os prazos e condições complementares à garantia legal, para que o consumidor possa reclamar dos vícios ou defeitos para cada um dos componentes do produto, a critério do fornecedor. A garantia contratual é facultativa, complementar à garantia legal, não implicando necessariamente na soma dos prazos.

### *Garantia legal*

Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar do vício ou defeito verificado na compra de seu produto durável.

### *Incorporação Imobiliária*

Ato ou defeito de incorporar ou empreender um projeto imobiliário.

### *Incorporador*

Pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, participa ou efetua a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção em regime contratual, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega em certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas.

### *Inspeção técnica/ revisão*

Avaliação do estado da edificação e de suas partes constituintes, com o objetivo de orientar as atividades de manutenção.

### *Instalações*

Produto constituído pelo conjunto de componentes construtivos definidos e integrados em conformidade com princípios e técnicas da Engenharia e da Arquitetura para, ao integrar a edificação, desempenhar, em níveis adequados, determinadas funções ou serviços de controle e condução de sinais de informação, energia, gases, líquidos e sólidos.

### *Lei 4.591, de 16/12/1964*

É a lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regradado pelo Código Civil, sobre o condomínio em edificações.

### *Lei Condomínio Edifício*

É a lei maior dos condomínios em edificações, estando presente no Código Civil Brasileiro, em seus artigos 1314 a 1358.

### *Manual de Uso e Manutenção do Imóvel*

Documento que reúne apropriadamente todas as informações necessárias para orientar as atividades de operação, uso e manutenção da edificação.

### *Manutenção*

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

### *Manutenção corretiva*

Nos termos da ABNT NBR 5.674, caracteriza-se por serviços que demandam ação ou intervenção imediata, a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ ou patrimoniais aos seus usuários.

### *Manutenção não planejada*

Conjunto de atividades realizadas para recuperar o desempenho perdido devido a causas externas não previstas.

### *Manutenção preventiva*

Nos termos da ABNT NBR 5.674, caracteriza-se por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o seu estado de degradação.

### *Manutenção rotineira*

Nos termos da ABNT NBR 5.674, caracteriza-se por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem das áreas comuns.

### *Operação*

Conjunto de atividades a serem realizadas em sistemas e equipamentos com a finalidade de manter a edificação em funcionamento adequado.

### *Prazo de garantia*

Período em que o construtor, incorporador e/ou fornecedor respondem pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, respeitando os limites de obra e dentro do uso que normalmente dele se espera, desde que sejam realizadas as revisões previstas e indicadas no Manual de Uso e Manutenção do Imóvel e nos manuais específicos dos produtos, equipamentos e instalações.

### *Prazo de garantia certificada*

Condições dadas pelo fornecedor, por meio de certificado ou contrato de garantia, para reparos, recomposição, devolução ou substituição do produto adquirido.

### *Prazo de garantia legal*

Período de tempo previsto em lei que o consumidor dispõe para reclamar dos vícios (defeitos) verificados na compra de produtos duráveis.

### *Previsão orçamentária*

Documento contendo a estimativa de custo para a realização dos serviços previstos no programa de manutenção.

### *Profissional habilitado*

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

### *Projeto*

Descrição gráfica e escrita das características de um serviço ou obra de engenharia ou de arquitetura, definindo seus atributos técnicos e legais.

### *Proprietário*

Pessoa física ou jurídica que tem o direito de dispor da edificação.

### *Sistema construtivo*

Conjunto de princípios e técnicas da engenharia e da arquitetura utilizado para compor um todo capaz de atender aos requisitos funcionais para os quais a edificação foi projetada, integrando componentes, elementos e instalações.

### *Solidez da construção*

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

### *Termo de vistoria do imóvel*

Registro documental da inspeção de verificação se as especificações constantes no Manual Descritivo ou no projeto foram atendidas, e se há vícios aparentes na construção.



### *Unidade autônoma*

Parte de uma edificação (residencial ou comercial) vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela de dependências e instalações de uso comum.

### *Uso*

Atividades normais projetadas para serem realizadas pelos usuários dentro das condições ambientais adequadas criadas pela edificação.

### *Usuário*

Pessoa física ou jurídica, ocupante permanente ou não da edificação.

### *Vício aparente*

Defeito perceptível por simples observação.

### *Vício oculto*

Defeito não perceptível por simples observação.

### *Vida útil - VU*

É o período de tempo em que uma edificação e/ ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no Manual e Uso e Manutenção do Imóvel ( a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual).

Nota: Além da vida útil de projeto, das características dos materiais e da qualidade da construção como um todo, interferem na vida útil da edificação o correto uso e operação da edificação e de suas partes, a constância e efetividade das operações de limpeza e manutenção, alterações climáticas e níveis de poluição no local da obra, mudanças no entorno da obra ao longo do tempo (trânsito de veículos, obras de infraestrutura, expansão urbana, etc.). O valor real de tempo de vida útil da edificação será uma composição do valor teórico de vida útil de projeto devidamente influenciado pelas ações da manutenção, da utilização, da natureza e de sua vizinhança. As negligências no atendimento integral dos programas definidos no Manual de Uso e Manutenção do Imóvel, bem como ações anormais do meio ambiente, reduzirão o tempo de vida útil da edificação, podendo este ficar menor que o prazo teórico calculado como vida útil de projeto.

## TELEFONES DE UTILIDADE PÚBLICA

### **ANATEL**

#### **Agência Nacional de Telecomunicações**

1331 - Chamada gratuita.

Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8 às 20 horas.

Reclamações e denúncias.

*Site:* [www.anatel.gov.br](http://www.anatel.gov.br)

### **ANEEL**

#### **Agência Nacional de Energia Elétrica**

167 - Chamada gratuita.

Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8 às 20 horas.

Orientações sobre serviços de energia elétrica.

*Site:* [www.aneel.gov.br](http://www.aneel.gov.br)

### **Bombeiros/ Resgate**

193 - Chamada gratuita.

Atendimento 24 horas.

*Site:* [www.bombeiros.mg.gov.br](http://www.bombeiros.mg.gov.br)

### **CEMIG**

#### **Companhia Energética de Minas Gerais**

116

0800 721 0116

Chamada gratuita.

Atendimento a consumidores (plantão 24 horas)

*Site:* [www.cemig.com.br](http://www.cemig.com.br)

### **COPASA**

#### **Companhia de Saneamento de Minas Gerais**

115 - Chamada gratuita.

Falta de água e vazamento (plantão 24 horas)

*Site:* [www.copasa.com.br](http://www.copasa.com.br)

### **Correios**

Central de atendimento

3003 0100 - Chamada tarifada.

Atendimento todos os dias da semana, das 8 às 22 horas.

Sugestões e reclamações

0800-7250100 - Chamada gratuita

*Site:* [www.correios.com.br](http://www.correios.com.br)

### **Defesa Civil**

199 - Chamada gratuita.

Atendimento 24 horas.

Denúncia de enchentes, desabamentos, incêndios e alagamentos.

*Site:* [www.defesacivilmg.com.br](http://www.defesacivilmg.com.br)

### **Disque Polícia Civil**

194 - Chamada gratuita.

Disque Cidadão.

0800-305000 - Chamada gratuita.

181 - Chamada gratuita.

Disque denúncia.

Denúncias à Polícia (plantão 24 horas).

*Site:* [www.policiacivil.mg.gov.br](http://www.policiacivil.mg.gov.br)

### **Disque Polícia Militar**

190 - Chamada gratuita.

Denúncias à Polícia/emergência (plantão 24 horas).

*Site:* [www.policiamilitar.mg.gov.br](http://www.policiamilitar.mg.gov.br)

### **Disque PROCON**

1512 - Chamada tarifada.

Informações ao consumidor.

Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8 às 17 horas.

## ANEXOS

Projeto telecomunicações (telefonia, interfonia e TV)

Projeto de arquitetura legal

Projeto hidrossanitário

Projeto elétrico

**Título:** *My View* - Manual de Uso e Manutenção do Imóvel

**Produção e Edição:** Guiare - Orientações ao Proprietário

**Direção:** Anna Cecília Zica

**Equipe Técnica:** Anna Carolina Alves | Denis Araújo | Márcio Souza | Rodrigo Gomes | Felipe Torres

**Aprovação:** Tetum Engenharia

**Elaboração do Manual:** Março de 2019

