



# **Manual do Proprietário**

## **Residencial Toronto**

Dezembro de 2015

Parabéns! Você é um feliz proprietário de um JFG.  
Em acordo com nossa política de qualidade, compromisso como cliente e a conservação do seu imóvel, orientamos você guardar este material para consultas e realizar os procedimentos corretos em seu imóvel.

## ÍNDICE

1.	APRESENTAÇÃO .....	5
1.	PROCEDIMENTOS INICIAIS .....	5
1.1.	Primeiros passos .....	5
1.2.	Responsabilidades do proprietário .....	7
2.	INFORMAÇÕES SOBRE UTILIZAÇÃO, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO E TABELA DE MATERIAIS E ACABAMENTOS .....	8
2.1.	Alvenaria .....	8
2.2.	Antena coletiva .....	8
2.3.	Automação de portões .....	9
2.4.	Central de gás .....	9
2.5.	Cômodo de lixo .....	10
2.6.	Esquadrias de alumínio e vidro .....	10
2.7.	Esquadria de madeira, ferragens e maçanetas .....	11
2.8.	Esquadrias e peças metálicas ou em metalon .....	12

2.9.	Forro de gesso .....	12
2.10.	Garagem e estacionamento.....	13
2.11.	Iluminação de emergência .....	13
2.12.	Impermeabilização.....	13
2.13.	Instalações elétricas .....	14
2.14.	Instalações hidro-sanitárias .....	16
2.15.	Instalação de prevenção e combate a incêndio .....	18
2.16.	Instalações telefônicas .....	19
2.17.	Interfonia .....	19
2.18.	Pinturas .....	20
2.19.	Portas, marcos e vistas .....	20
2.20.	Rejuntamentos .....	21
2.21.	Vidros.....	21
3.	TABELAS DE MATERIAIS DE ACABAMENTO.....	21
3.1.	Dos apartamentos .....	21
4.	SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA .....	24

4.1.	Curto-circuito .....	24
4.2.	Incêndio .....	24
4.3.	Perfuração em tubulação hidráulica .....	24
4.4.	Portão eletrônico – abertura manual.....	25
4.5.	Vazamento ou entupimento em tubulação de esgoto.....	25
4.6.	Vazamento de gás .....	25
5.	CROQUIS .....	26
5.1.	Planta de Situação .....	26
5.2.	Planta Arquitetônica – 1º Pavimento .....	27
5.3.	Planta Legenda.....	28
5.4.	Planta Elétrica .....	29
6.	TABELA DE GARANTIAS.....	30
6.1.	Utilização das partes comuns .....	35

## **1. APRESENTAÇÃO**

O edifício Residencial Toronto está localizado na Coronel Izidoro, 1180, no bairro Universitário. As unidades residenciais são divididas em um bloco com 12 apartamentos de dois quartos. O acesso ao Residencial se dá pela rua Cel Izidoro, sendo dois portões destinados ao acesso de veículos e uma portaria ao acesso social.

O 1º pavimento / Térreo compõe-se pela área comum da edificação e pelas garagens. Na área comum está localizado o acesso social ao bloco, o estacionamento com capacidade para 12 vagas, o depósito de lixo, o acesso ao reservatório de água inferior e a central de gás.

O 2º, 3º e 4º pavimento, chamados de "tipo" são constituídos de apartamentos compostos por um setor social com sala para dois ambientes (estar e jantar), setor íntimo com circulação, banheiro e dormitórios (dois quartos), e setor de serviços com cozinha e área de serviço. Os apartamentos 101 e 103 possuem, além dos ambientes já descritos, uma área privativa descoberta, mas sem áreas privativas.

Cada pavimento também é formado por uma área comum composta por um hall que dá acesso aos apartamentos. Este Hall possui caixa de distribuição de energia, outra conjunta com cabeamentos de telefone e antena, setor de hidrante, setor de hidrômetros individuais e setor de medidores de luz individuais por apartamento.

Os blocos contam também com duas Caixas D'água superior.

## **1. PROCEDIMENTOS INICIAIS**

### **1.1. Primeiros passos**

Ao receber as chaves do seu apartamento, você deverá agir do seguinte modo:

- Se reunir com os demais moradores para a elaboração do condomínio;

- A partir da formatação do condomínio, os condôminos deverão providenciar os botijões de gás, sendo 10 unidades. A central de gás está projetada para 5 botijões de uso, mais 5 de reserva, totalizando 10 botijões.
- Solicitar a CELESC, a ligação da energia elétrica do seu apartamento. Para isso é necessário o fornecimento do endereço completo e dos dados do consumidor, inclusive CPF, e informar o tipo de disjuntor: "monofásico 50A" para todos os apartamentos.
- Ligar o disjuntor (chave elétrica) existente na caixa de medição identificada com o número do seu apartamento. Em seguida, acionar todos os disjuntores do QT - Quadro de Distribuição de Circuitos Terminais - instalado no interior do seu apartamento.
- Solicitar em uma concessionária de telefonia a ligação ou transferência da sua linha telefônica. Será necessária a existência de um aparelho telefônico e a presença de uma pessoa no apartamento para que a instalação seja feita.
- Verificar, com o síndico ou responsável pelo prédio, se o registro geral de gás que se encontra dentro da central de gás, no 1º pavimento, está aberto. Cada apartamento já vem equipado com a válvula de fechamento rápido.
- Providenciar, a seu critério, a aquisição e a instalação dos equipamentos necessários para uso imediato de sua moradia, tais como:
  - Luminárias: para maior eficiência e aumento da vida útil das lâmpadas, a voltagem é 220 volts. Os pontos de luz no forro de gesso dos banheiros não foram furados, para que o proprietário o faça de acordo com sua necessidade e preferência. Sugerimos que as luminárias tenham seus fios emendados por solda ou por conectores.
  - Chuveiro elétrico do banheiro: deverá ser de 220 volts com chave 40 com potência de até 7.500W para todos os apartamentos. A ligação na rede elétrica deverá ser feita, preferencialmente, com conector cerâmico.
  - Acessórios em geral: antes da instalação de qualquer acessório, verifiquem nos croquis os locais onde há passagem de tubos com risco de serem perfurados. Lembre-se de que esses tubos estão embutidos em paredes que dividem dois ambientes.
  - Após a ligação de energia, o proprietário deverá testar todas as tomadas, comunicando imediatamente a construtora sobre qualquer falha, afim de ser corrigida antes do término da garantia.

## **1.2. Responsabilidades do proprietário**

É no momento da vistoria realizada para o recebimento das chaves que começam as responsabilidades do proprietário, relacionadas à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do apartamento. Para que essas condições sejam mantidas em um nível normal para a utilização adequada do seu imóvel, recomendações importantes fazem parte deste manual. É imprescindível que o proprietário repasse as informações contidas nele para os demais usuários do apartamento.

A conservação das partes comuns do Residencial Toronto também é de responsabilidade dos moradores. O regulamento interno do condomínio discrimina atividades necessárias para essa manutenção, assim como as orientações para o rateio de seus custos entre os condôminos.

É muito importante a participação de cada morador na conservação e no uso adequado para que não sejam danificados os equipamentos coletivos e as áreas de uso comum. É de suma importância e necessidade, a limpeza periódica de tubulações externas, dutos de passagem de água pluvial e calhas dos telhados. Isso evitará futuras infiltrações de água, que acarretam prejuízo aos moradores. Também fazem parte das obrigações de cada um dos usuários do edifício a aplicação e o fomento das regras de boa vizinhança.

Com relação ao condomínio, o inquilino ou locatário e também seus funcionários são obrigados a conhecer e a cumprir a Convenção de Condomínio e os Regimentos Internos do Edifício, devendo tal obrigação constar expressamente dos contratos de locação, sob todos os aspectos. O inquilino deverá responder solidariamente com o proprietário do imóvel pelos prejuízos eventualmente causados ao condomínio na utilização das dependências do edifício.

O proprietário somente poderá executar alterações complementares em seu apartamento, como a colocação de armários embutidos, alteração de revestimentos, abertura ou fechamento de vãos, após a entrega das chaves, quando o proprietário assumirá total responsabilidade sobre o seu imóvel.

Além disso, são necessários os seguintes cuidados:

- Comunicar formalmente ao administrador ou síndico sobre a obra antes de seu início e organizar um esquema para retirada do entulho (que deverá estar ensacado) do apartamento para não incomodar os demais condôminos;

- Não efetuar, em hipótese alguma, alterações que impliquem demolição total ou parcial das paredes do apartamento, pois elas são elementos estruturais da edificação;
- Não efetuar, em hipótese alguma, alterações que impliquem demolição total ou parcial das instalações principais (hidráulica, elétrica ou de gás).

## **2. INFORMAÇÕES SOBRE UTILIZAÇÃO, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO E TABELA DE MATERIAIS E ACABAMENTOS**

### **2.1. Alvenaria**

A alvenaria, em tijolos cerâmicos estruturais, além de função estrutural, tem a função de divisão dos ambientes do seu apartamento. Alguns cuidados são necessários:

- As paredes deste prédio tem função estrutural sendo proibida a retirada das mesmas;
- Em caso de reformas, não faça demolições e/ou acréscimos na alvenaria sem prévia consulta a Construtora.
- A fixação de parafusos em paredes poderá danificar as tubulações embutidas, por isso, consulte antes os croquis incluídos neste manual.

### **2.2. Antena coletiva**

Foi prevista para o edifício a instalação de sistema para recepção de sinais de TV. O local para instalação da antena é acima (do último pavimento) da caixa d'água. É importante ressaltar que o sistema foi projetado para ser interligado em série. Dessa forma, qualquer alteração na localização das tomadas, em seu apartamento, poderá acarretar problemas no sinal emitido aos outros pontos de TV do apartamento.

Para a instalação do aparelho de televisão, contrate uma empresa para instalar a antena (o ideal é que seja feito pelo condomínio para atender todos os condôminos com uma só antena), passar os fios, instalar o terminal da antena e plugá-la na tomada de energia elétrica. A conexão com o terminal da

antena deve ser feita através de um cabo de 75 ohms. A qualidade da recepção está diretamente relacionada à qualidade da instalação e à regulagem de seu aparelho. A manutenção desse sistema requer a contratação, pelo condomínio, de empresa especializada.

O serviço de TV por assinatura é responsabilidade do proprietário que deve contratar diretamente com a empresa de sua preferência.

### **2.3. Automação de portões**

O Residencial Toronto possui um portão eletrônico, sendo de acesso aos pedestres, e dois para entrada de veículos nas áreas privativas. Todos eles estão localizados no primeiro pavimento.

Os portões eletrônicos são acionados por motor, através de controle remoto, que cada morador deverá solicitar à empresa responsável pela execução dos mesmos. Em caso de defeito no funcionamento e/ou falta de energia, solicite a chave tipo cilindro que se encontra em poder do síndico, para que os portões possam ser abertos e fechados manualmente.

### **2.4. Central de gás**

O Edifício é equipado com uma central de gás, localizada no primeiro pavimento, próximo ao estacionamento, e executada de acordo com os parâmetros de segurança exigidos pelo Corpo de Bombeiros, destinada à alimentação dos equipamentos a gás das cozinhas dos apartamentos. As instalações de gás aparentes são pintadas na cor amarela.

O consumo de gás será individual. São necessários alguns cuidados, sob responsabilidade do síndico ou do seu substituto legal:

- Para compra dos tubos e suprimento de gás, contate um fornecedor especializado.
- A manutenção deverá ser feita por técnico ou empresa de reconhecida competência. Recomendamos que seja consultada a empresa responsável pela instalação dessa central.

As válvulas reguladoras de pressão do gás estão situadas dentro da central de gás. A instalação do fogão será de responsabilidade do proprietário, e o registro deverá ser instalado na saída do apartamento por profissional habilitado.

### **2.5. Cômodo de lixo**

O cômodo de lixo está localizado no primeiro pavimento, e foi executado conforme as normas da Prefeitura. É destinado para acomodar o lixo dos apartamentos até que seja feita a coleta pela SLU. O seu piso, são impermeáveis para facilitar a manutenção do ambiente. A coleta de lixo dos apartamentos será feita de acordo com o Regimento Interno, que deverá ser elaborado pelo condomínio.

### **2.6. Esquadrias de alumínio e vidro**

As esquadrias do Residencial Toronto são feitas de alumínio natural anodizado e vidro tipo Blindex com espessura de 8 mm. As avançadas técnicas de aplicação de revestimento do alumínio fazem com que produtos fabricados com este material fiquem praticamente imunes à ação do tempo. Entretanto, para que as esquadrias se mantenham com aparência de novas e em perfeito funcionamento, é preciso observar as recomendações do fabricante:

- A limpeza das esquadrias, inclusive das guarnições de borracha e escova, deverá ser feita com uma solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja e pano macio.
- Não usar, em hipótese alguma, detergentes cuja fórmula contenha saponáceos, esponjas de aço ou qualquer outro material abrasivo.
- Não usar produtos ácidos ou alcalinos. Sua aplicação pode manchar a anodização e tornar a pintura opaca.
- Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza de "cantinhos" de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o auxílio de pincel de cerdas macias, embebido em água com detergente neutro.
- Não usar produtos derivados de petróleo, pois seu uso, em um primeiro momento, pode deixar a superfície do alumínio mais brilhante e bonita, mas, em sua fórmula existem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo, assim, a vida útil do

acabamento superficial do alumínio. Além disso, os derivados de petróleo podem ressecar borrachas e plásticos, fazendo com que percam sua função de vedação.

- Não utilizar qualquer tipo de graxa ou óleo nas articulações e roldanas, uma vez que estas trabalham sobre uma camada de nylon autolubrificante.
- Os carrinhos dos braços articulados das esquadrias devem ser lubrificados periodicamente.
- Antes de executar qualquer tipo de pintura na alvenaria, seja com a utilização de tinta a óleo, látex ou cal, tomar o cuidado de proteger a esquadria com fita adesiva de PVC, retirando-a assim que terminar a pintura. Evite a utilização de fitas “crepe”, as quais costumam manchar as esquadrias.
- Para tirar a poeira das esquadrias, passe apenas uma flanela ou um pano macio seco.

## **2.7. Esquadria de madeira, ferragens e maçanetas**

Em seu apartamento, as portas de entrada e portas internas dos quartos, e banhos são em madeira. As ferragens das portas são da marca Soprano. Para a conservação das portas de madeira e suas ferragens, é necessário observar:

- Para evitar o apodrecimento da madeira e o aparecimento de manchas, evite molhar a parte inferior das portas, no caso de áreas molhadas, como banhos e cozinhas.
- Portas que receberam o acabamento envernizado em pintura, limpar com o uso de flanela seca ou pano branco umedecido com água e sabão neutro.
- Periodicamente se deve apertar anualmente os parafusos aparentes dos fechos e maçanetas.
- A limpeza das ferragens deve ser feita com uma solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja ou pano macio.
- Evitar, na limpeza, o uso de abrasivos (palha de aço, sapólio, escovas) e solventes (gasolina, querosene, álcool, aguarrás). Esses produtos danificam o acabamento das peças.
- Periodicamente lubrifique as fechaduras e dobradiças com grafite em pó. Nunca use óleo, mesmo mineral, pura lubrificar as fechaduras.

- Durante a realização de obras e reparos de modo geral no seu apartamento, proteja as ferragens com plástico. Evite o emprego de fitas adesivas tipo “crepe”, as quais são de difícil remoção e podem causar danos ao acabamento.
- Para limpeza, utilize somente pano macio embebido em detergente neutro.
- Ao utilizar produtos de limpeza, verificar os componentes da fórmula para evitar possíveis reações com o material.

## **2.8. Esquadrias e peças metálicas ou em metalon**

O portão de acesso ao edifício, o de entrada de veículos e as portas da central de gás e do cômodo de lixo são feitas de metalon e pintados com tinta esmalte. O guarda-corpo da escada é de perfis metálicos pintados, conforme especificações do corpo de bombeiros. Anualmente deverá ser feita uma vistoria para detectar possíveis pontos de deterioração da pintura e providenciada a sua recuperação. Para isso, consulte um profissional especializado.

Cuidados necessários para a conservação:

- Nunca use esponja de aço, escova, água sanitária, sapólio, ácidos e outros abrasivos que possam danificar a pintura.
- Prefira as esponjas plásticas de baixa densidade.
- Para remover manchas, use água e detergente neutro, com auxílio de esponja macia, e depois enxágue, sem jogar água em excesso.
- Ao utilizar produto de limpeza, verifique os componentes da fórmula para evitar possíveis reações no metal.

## **2.9. Forro de gesso**

Os rebaixamentos no teto dos banheiros dos apartamentos foram executados com forro de gesso.

Os forros de gesso, instalados abaixo da laje de forro, destinam-se a encobrir as tubulações do apartamento superior e outros elementos construtivos.

Cuidados necessários:

- Evite impacto no gesso, que é um material frágil.

- Nunca dependure vasos, varal de roupas, suportes, adornos e outros objetos nos forros de gesso, pois sua estrutura não é dimensionada para suportar peso.

### **2.10. Garagem e estacionamento**

A garagem está localizada no primeiro pavimento, com entrada pela Rua Cel Izidoro, e possui doze vagas privativas (sendo uma para cada apartamento).

As áreas de manobra e de acesso pertencem ao condomínio e não devem ser utilizadas como vaga ou apropriadas, pois assim, todos podem transitar livremente.

### **2.11. Iluminação de emergência**

A iluminação de emergência tem como função iluminar o espaço destinado para o tráfego de pessoas em caso de falta de energia elétrica. O seu funcionamento é acionado automaticamente no momento da interrupção da eletricidade. Existem luminárias de emergência, no hall social, nos vão da escada, e em todos os pavimentos. O condomínio deverá fazer manutenções semestrais nas iluminações de emergência.

### **2.12. Impermeabilização**

Os banheiros e terraços receberão impermeabilização com membrana cimentícia tec 100 marca Cicatop ou similar.

A impermeabilização é responsável pela estanqueidade dessas áreas, evitando a infiltração de água. Os processos de impermeabilização requerem cuidados especiais para sua conservação e preservação, tais como:

- Ao fixar postes, luminárias, adornos e acessórios diversos, evite atingir a impermeabilização. Qualquer perfuração, por menor que seja, cria um ponto vulnerável que, certamente, irá provocar infiltração, no box do banheiro, a impermeabilização é feita até 1,10m de altura e nos demais espaços tanto do banheiro como dos terraços de 25 cm. Evite fazer furos nesta área.

### 2.13. Instalações elétricas

As instalações elétricas do Residencial Toronto foram projetadas de acordo com as normas técnicas vigentes, visando ao equilíbrio do sistema e possibilitando a utilização simultânea dos aparelhos elétricos necessários e usuais em residências unifamiliares. A entrada de energia e o conjunto de medição foram aprovados e vistoriados pela CELESC.

As instalações elétricas são compostas basicamente de:

- A entrada energia elétrica da CELESC ocorre através do poste próximo a lixeira no primeiro pavimento, e, consecutivamente, vai até o quadro de distribuição geral – QDG que assegura toda a eletricidade do edifício. A partir do QDG a energia é direcionada para o grupo de medidores de cada apartamento.
- O medidor de energia do condomínio ou quadro de distribuição geral - QDG, cujo abriga o relógio de medição e o disjuntor geral, localiza-se no primeiro pavimento, próximo ao acesso de pedestres, na parede externa do prédio.

Cada apartamento possui um Quadro de Distribuição de Circuitos Terminais - QT - instalado nos corredores dos apartamentos, o qual abriga os disjuntores (chaves elétricas) que protegem os circuitos elétricos. Esses circuitos são dimensionados de acordo com a capacidade prevista para os pontos elétricos de sua área de abrangência.

DESCRIÇÃO DOS CIRCUITOS - APARTAMENTOS		
CIRCUITO	TIPO / CARGA	ESPECIFICAÇÃO
01	Disjuntor monofásico 16 A	Quarto 01 (tomadas, iluminação e Split)
02	Disjuntor monofásico 16 A	Quarto 02 (tomadas, iluminação e Split)

03	Disjuntor monofásico 16 A	Banheiro
04	Disjuntor monofásico 16 A	Sala (iluminação e tomadas)
05	Disjuntor monofásico 32 A	Cozinha (iluminação e tomadas)
06	Disjuntor monofásico 40 A	Chuveiro
07	Disjuntor monofásico 50 A	Geral

Na eventualidade de uma sobrecarga, o disjuntor de proteção do circuito desarma-se automaticamente, interrompendo o fornecimento de energia. Deste modo, quaisquer alterações que acarrete em acréscimo de carga (acréscimo de pontos de luz, instalação de aparelhos com potência não prevista em projeto, etc.) desequilibram o sistema e são de inteira responsabilidade do proprietário.

Todas as tomadas existentes são de 220 volts. Na falta de energia, em qualquer ponto de utilização, proceda da seguinte forma:

- Confirme se houve interrupção no fornecimento de energia pela CELESC.
- Verifique se o interruptor ou o disjuntor do QT, referente ao circuito sem energia, está desligado. Nesse caso, ligue-o.
- Persistindo o problema, ou se a chave voltar a desarmar, não insista. Pode haver uma sobrecarga no circuito ou um curto-circuito em algum aparelho ou no próprio sistema.

O sistema elétrico foi projetado, executado e testado dentro das melhores condições técnicas. Todavia, pequenos problemas podem ocorrer e você mesmo poderá identificá-los e solucioná-los. Os problemas mais frequentes são:

- Queima excessiva de lâmpadas incandescentes. Dê preferência às lâmpadas para tensão de 220v volts.

- No caso de pequenos choques em torneiras e registros, verifique se o fio terra de algum aparelho (chuveiro, lava-louça, máquina de lavar roupa e outros) está em contato com o fio neutro da rede ou com a tubulação. Verifique também o isolamento dos fios aparentes e impeça que eles façam contato com as peças metálicas da instalação hidráulica. Para esses procedimentos, desligue antes as chaves dos respectivos circuitos. Não conseguindo constatar qualquer anomalia, chame um técnico habilitado.
- Se o chuveiro elétrico não funcionar, verifique se o disjuntor no QT está desligado. Persistindo o problema, mande verificar a resistência do aparelho, peça que sofre desgaste com o uso.
- O aquecimento excessivo do QT é anormal. Pode ocorrer devido a mau contato elétrico, defeito nas chaves ou chave subdimensionada. É normal a substituição das chaves após algum tempo de uso. Nesses casos, providencie uma revisão no quadro.
- Em condições normais de funcionamento, os quadros de distribuição dos circuitos elétricos deverão ter manutenção anual, bastando reapertar os parafusos dos disjuntores. Esse serviço sempre deverá ser executado por profissional habilitado.

Devido às suas próprias características, as instalações elétricas, uma vez energizadas, mantêm inalteradas as condições iniciais de funcionamento. Quaisquer irregularidades posteriores provavelmente serão causadas por modificações ou ligações introduzidas inadequadamente.

#### **2.14. Instalações hidro-sanitárias**

O edifício conta com um completo sistema de alimentação, reserva e distribuição de água, e já projetado para a ligação na rede pública de esgoto e de uma rede de drenagem de águas pluviais.

Dispõe de duas caixas d'água de fibra, sendo que as mesmas possuem capacidade para 5.000 litros cada, e ainda de um reservatório inferior com capacidade para 6.900 (seis mil e novecentos) litros localizado no fundo do terreno.

O padrão da SAMAE, com o registro que controla o abastecimento dos reservatórios de água está localizado próximo ao portão de acesso a garagem.

Os banheiros e cozinhas/áreas de serviço dos apartamentos dispõem de um registro de gaveta no hidrômetro que serve para interromper o fluxo de água nesses cômodos. As tubulações de entrada de água do hidrômetro até o reservatório superior, do barrilete de água fria e da distribuição interna das instalações são em tubos de PVC soldável.

A rede coletora de esgoto, de águas pluviais e de águas servidas é toda executada em tubos de PVC classe A, tipo "esgoto". O sistema de esgoto é todo ventilado para expurgo dos gases oriundos dos dejetos.

A rede secundária coleta o esgoto proveniente dos lavatórios, dos chuveiros e das pias para as caixas sifonadas e daí para a rede primária. Os lavatórios são dotados de sifão flexível em pvc, servindo para reter resíduos sólidos e impedir a passagem de mau cheiro.

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.

As prumadas das pias da cozinha são independentes e lançam os dejetos em caixas de gordura localizadas no 1º pavimento, que retêm os resíduos sólidos e orgânicos e cuja limpeza e manutenção devem ser feitas de forma sistemática, **a cada 30 dias**.

Para manutenção e conservação de todo o sistema hidro-sanitário, algumas regras devem ser observadas:

- No caso de perfuração ou dano da rede hidráulica de seu apartamento, feche imediatamente o registro de gaveta instalado no interior do apartamento e possui um segundo registro geral acoplada no Hidrômetro que fica no corredor central. Em seguida, efetue o reparo necessário.
- Proceder à limpeza periódica dos ralos, sifões das pias, tanques, das caixas sifonadas e da caixa para água de servidão, situada nos subsolos. Esta caixa destina-se à captação de água pluvial e a encaminha até a rede pública de drenagem.

- Para desentupir pias, ralos, lavatórios e tanques, não utilize ferros, arames, sondas de aço ou ferramentas inadequadas que possam perfurar a tubulação de PVC. Não use soda cáustica, acetona, ácidos ou detergentes à base de ácido clorídrico, pois esses produtos podem causar danos às tubulações. Utilize desentupidor de borracha ou, se necessário, consulte o instalador.
- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários, tais como absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, plástico de qualquer espécie, cigarros, tecidos, frascos e outros, pois podem causar entupimentos graves.
- Ao instalar torneiras, chuveiros, filtros, etc., não aperte demais as peças, pois a força excessiva pode danificar o terminal da tubulação e provocar vazamentos internos.
- Não suba nem use como apoio peças como vasos sanitários, bancadas de pia e lavatório.
- Não utilize ducha higiênica (se optar por colocá-la) como mangueira para limpar o banheiro. O mau uso desse equipamento pode danificá-lo.
- Ao fechar torneiras e registros de pressão (chuveiros e filtro), não aperte demais, pois pode haver esmagamento da bucha de vedação. O fechamento incompleto do fluxo de água e/ou o gotejamento contínuo é indicativo da necessidade de substituição das buchas.

### **2.15. Instalação de prevenção e combate a incêndio**

O Edifício Residencial Toronto conta com um sistema de prevenção e combate a incêndio composto de extintores instalados nos halls dos apartamentos (2 por andar) e no estacionamento.

É importante citar que em circuitos elétricos energizados nunca se deve jogar água, nem usar o extintor de água pressurizada.

Os extintores de incêndio deverão ser recarregados imediatamente após o seu uso, ou quando o manômetro indicar. A carga possui validade e é necessária uma inspeção periódica, de acordo com a tabela:

TIPO	VALIDADE DA	INSPEÇÃO	TESTE HIDROSTÁTICO
------	-------------	----------	--------------------

	CARGA		
Pó Químico Seco	Conforme fabricante	Anual	5 anos

Existem na edificação dez extintores portáteis com carga de pó químico seco, sendo dois localizados próximos a central de gás mais dois por andar.

### **2.16. Instalações telefônicas**

As instalações telefônicas foram executadas de acordo com normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Seu apartamento possui previsão para ligação de linha de telefone.

O DG de telefonia (caixa de entrada de linhas telefônicas) foi instalado no hall social de cada pavimento em ambos os blocos.

### **2.17. Interfonia**

O edifício possui um sistema de interfonia, com pontos nos apartamentos e um painel externo para permitir o acesso das pessoas junto ao portão de entrada. O painel externo permite a comunicação direta com os apartamentos. Cada apartamento possui um aparelho de interfone.

Para a conservação do aparelho de interfone, recomendamos:

- Nunca jogue água na parede onde o interfone está instalado.
- Para limpeza do interfone use pano umedecido com álcool.
- Ao desligar o interfone, verifique se este ficou bem encaixado na base.

### **2.18. Pinturas**

No edifício foram aplicadas três tipos de pintura:

- Acrílica - maior durabilidade e resistência à água. Por reter umidade, a pintura pode ser lavada.
- Texturizada - ideal para superfícies com elevações e imperfeições.
- PVA - à base de água tem pouco odor e secagem rápida. Tem o acabamento fosco, fácil de aplicar e o produto tem um bom rendimento.
- Verniz - ideal na utilização em portas de madeiras.

Cuidados necessários para a manutenção:

- Para limpeza, utilizar pano branco umedecido com água e sabão neutro;
- Não utilizar detergente, álcool, ácidos ou produtos químicos;
- Evitar o acúmulo de água na superfície pintada;
- Evitar a incidência de raios solares diretamente nas superfícies.

### **2.19. Portas, marcos e vistas**

As portas, marcos e vistas do seu apartamento são de madeira pintadas com verniz. Os rodapés são semelhantes com a cerâmica do piso.

Cuidados necessários para a manutenção:

- Ao lavar os pisos dos banheiros, evite que a parte inferior das portas e alizares sejam molhadas, impedindo o apodrecimento da madeira.
- Evite a incidência direta do sol sobre as portas, pois o calor pode danificá-las.
- Verifique, anualmente, o aperto dos parafusos, pinos das dobradiças e lustro das portas.

## **2.20. Rejuntamentos**

Nos banheiros, evite o uso de produtos corrosivos e vassouras que tendem a eliminar os rejuntamentos dos pisos e paredes, podendo provocar infiltrações generalizadas. Devem ser limpos somente com água e detergentes. Não faça modificações nessas áreas que possam gerar pontos de infiltração.

A manutenção ou vistoria dos rejuntamentos é responsabilidade do proprietário do imóvel e deverá ser realizada a cada dois anos para os rejuntas das áreas internas. Para o rejuntamento das fachadas, a vistoria deverá ser feita a cada ano.

## **2.21. Vidros**

Os vidros utilizados na vedação das esquadrias de alumínio do seu apartamento são do tipo liso, 8 mm nas janelas.

Para a limpeza dos vidros, recomendamos:

- Use flanela ou pano macio para remover a poeira.
- Resíduos orgânicos ou gordurosos e sujeiras acumuladas deverão ser removidos com sabão ou detergente neutro diluído em água.
- Nunca raspe ou utilize instrumentos cortantes para a limpeza, pois estes podem arranhar o vidro de maneira irreversível.
- Evite impactos nos vidros para não quebrá-los.

## **3. TABELAS DE MATERIAIS DE ACABAMENTO**

### **3.1. Dos apartamentos**

**TABELA DOS MATERIAIS DE ACABAMENTO**

AMBIENTES	PISO / RODAPÉ	PAREDES	TETO
<b>ÁREA SOCIAL</b>			
<b>Apartamentos</b>	<p>Piso: revestimento porcelanato com dimensão de 50x50 cm da marca Elizabeth, ref. Monte Rosso White , Clas.A, Tonalidade 15 Lote 1B (05/09/2015) C 02:26. Rodapé: de 10 cm de altura na mesma cerâmica do piso.</p>	<p>Parede: revestida com massa corrida e pintura acrílica fosca na cor branco, marca Eucatex.</p>	<p>Teto: massa corrida e pintura acrílica fosca na cor branco, marca Eucatex.</p>
<b>Banheiros e cozinha</b>	<p>Piso: revestimento porcelanato com dimensão de 50x50 cm da marca Elizabeth, ref. Monte Rosso White , Clas.A, Tonalidade 15 Lote 1B (05/09/2015) C 02:26. Rodapé: de 10 cm de altura na mesma cerâmica do piso.</p>	<p>Cerâmica de parede: revestimento cerâmico com dimensão aproximada de 31x57 cm da marca Pisoforte, ref. Charm , Clas.A, Tonalidade 16 Lote 1147/15 (14/18/2015)</p>	<p>Teto: Gesso ou massa corrida e pintura acrílica fosca na cor branco, marca Eucatex.</p>

<b>Hall de entrada, escada e corredores da áreas comuns</b>	Piso revestimento cerâmico anti derrapante com dimensão de 50x50 cm da marca PISOFORTE, ref. Messina BG AD , Clas.A, Tonalidade 05 Lote 1478/15 (06/08/2015). Rodapé: de 10 cm de altura na mesma cerâmica do piso.	Parede: revestida com massa corrida e pintura acrílica fosca na cor Palha, marca Eucatex.	Teto: massa corrida e pintura acrílica fosca na cor branco, marca Eucatex.
<b>Depósito de lixo (A.R.S)</b>	Piso: revestimento cerâmico .	Parede: revestida com concreto e pintura acrílica fosca na cor Branco, marca Eucatex.	Teto: concreto pintado.
<b>Central de gás</b>	Piso cimentado.	Paredes: alvenaria em bloco estrutural e rebocado sem pintura.	Teto: reboco.

N a parte externa do prédio foram utilizados duas tintas:

- VERDE CLARO – Marca Eucatex – Linha Emborrachado – Nome: Capim de cheiro
- VERDE ESCURO - Marca SUVINIL – Linha Emborrachado – Nome: REDE DE DORMIR

## **4. SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA**

### **4.1. Curto-circuito**

Em caso de curto-circuito, os disjuntores do quadro de comando se desligarão automaticamente, desligando também as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir o sistema, basta voltar o disjuntor correspondente à posição original, mas, antes, procure verificar a causa do desligamento do disjuntor. Chame imediatamente um profissional especializado para reparar o problema.

### **4.2. Incêndio**

O combate a pequenos incêndios deverá ser feito com extintores, observando-se o material em combustão.

Em caso de incêndio provocado por vazamento de gás, fechar os registros localizados junto à central de gás. Em seguida, utilizar o extintor localizado no hall social ou no estacionamento e comunicar, com urgência, o Corpo de Bombeiros.

### **4.3. Perfuração em tubulação hidráulica**

Fechar os registros de gaveta existentes no hidrômetro do apartamento e, em seguida, se o fluxo de água não cessar, solicitar ao responsável pelo condomínio o fechamento do registro situado no barrilete. Para esgotar a água existente na tubulação, abra novamente os registros de gaveta do hidrômetro do apartamento e as torneiras do ambiente, providenciando, em seguida, um bombeiro hidráulico para fazer o conserto. Ao fechar o registro situado no barrilete, a alimentação de água de todos os cômodos situados nessa prumada será interrompida, sendo necessário, por isso, avisar a todos os condôminos sobre o procedimento e seu motivo.

#### **4.4. Portão eletrônico – abertura manual**

Em caso de defeito no funcionamento dos portões e/ou falta de energia, veja no motor do portão o procedimento para abertura manual.

#### **4.5. Vazamento ou entupimento em tubulação de esgoto**

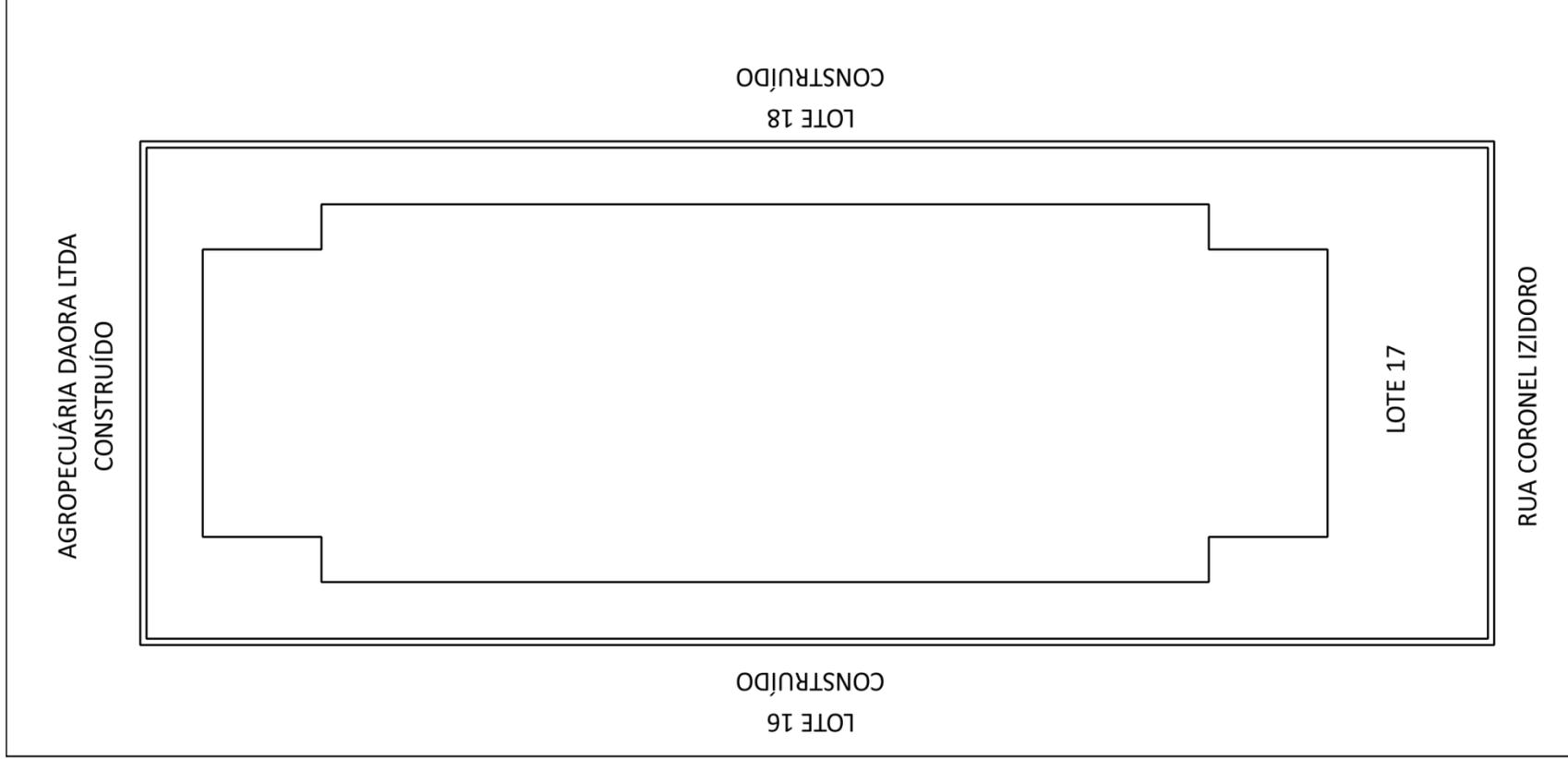
No caso de algum vazamento no teto do seu apartamento, solicitar ao proprietário do apartamento superior uma revisão nos rejuntes e uma vistoria nos aparelhos sanitários, feita por um bombeiro hidráulico, para detectar o problema e, em seguida, reparar os vazamentos.

#### **4.6. Vazamento de gás**

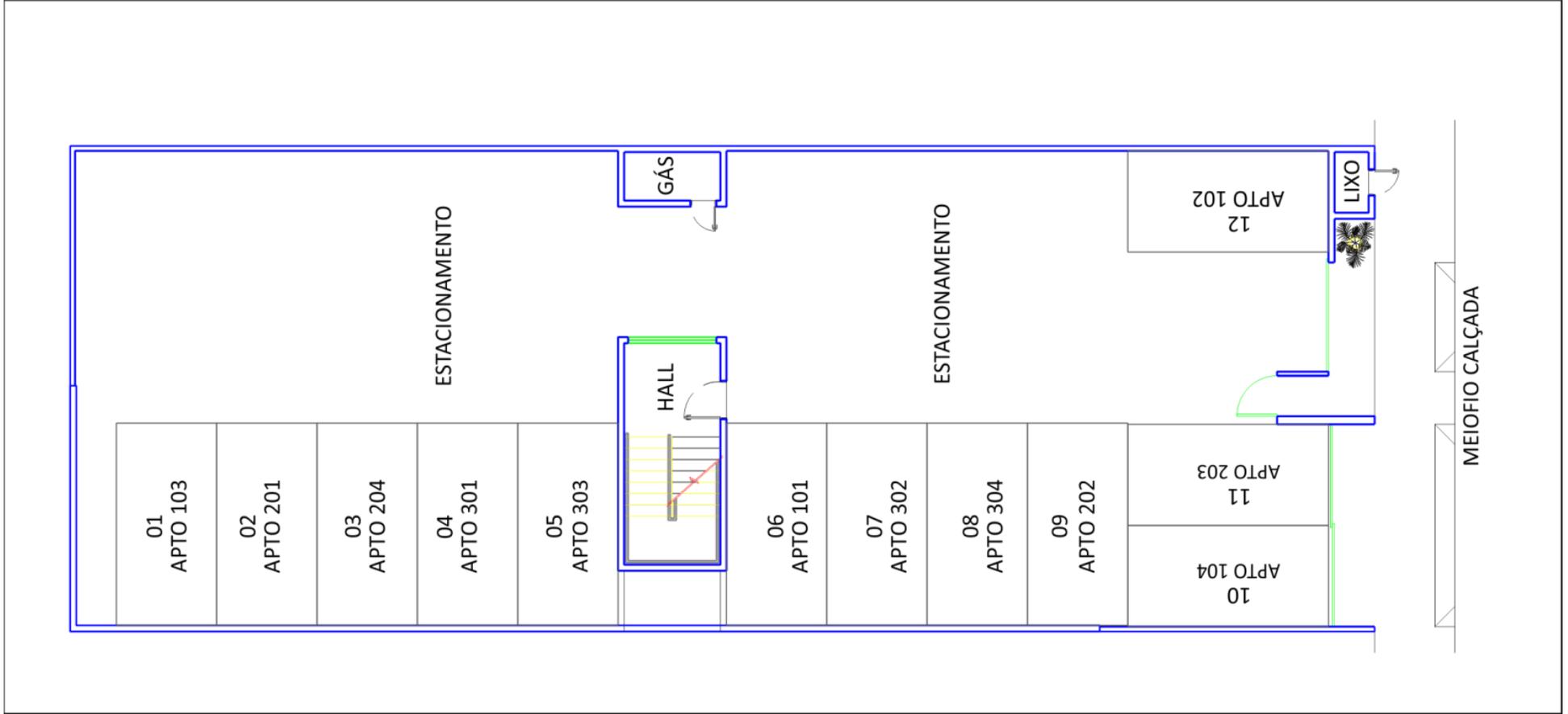
Havendo vazamento de gás em sua residência, fechar imediatamente os registros de entrada de gás localizado na central de gás, nas áreas externas, além de ventilar o ambiente. Não acionar interruptores ou quaisquer outros aparelhos que possam gerar faíscas. Se o vazamento persistir, fechar o registro geral, localizado no cômodo de gás, avisar aos demais moradores do edifício o ocorrido e chamar a assistência técnica para resolver o problema.

## 5. CROQUIS

### 5.1. Planta de Situação



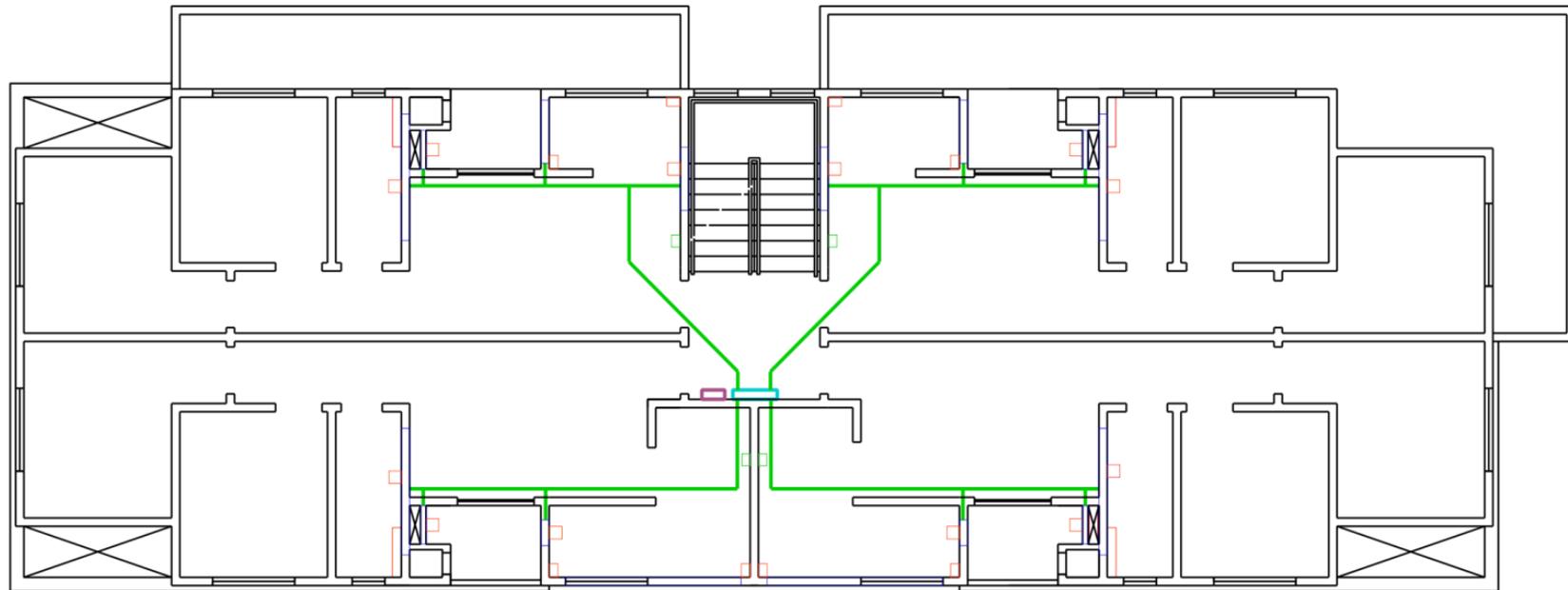
5.2. Planta Arquitetônica – 1º Pavimento



### 5.3. Planta Legenda

#### LEGENDA

- |   |  |
|---|--|
|  SHAFT HIDRÁULICO (Não Furar)                    |  PONTO DE GÁS                                   |
|  TUBULAÇÃO EMBUTIDA NA PAREDE (Não Furar)        |  PRUMADA GÁS E HIDRANTE                         |
|  HIDRÔMETROS                                     |  TUBULAÇÃO DE ÁGUA FRIA EMBUTIDA NO CONTRA PISO |
|  REGISTRO (Cozinha com A.S. / Sacada / Banheiro) |  |



## 5.4. Planta Elétrica

### LEGENDA

↑ PUNTO DE TV

↑ PUNTO DE TELEFONE

□ PUNTO DE INTERFONE

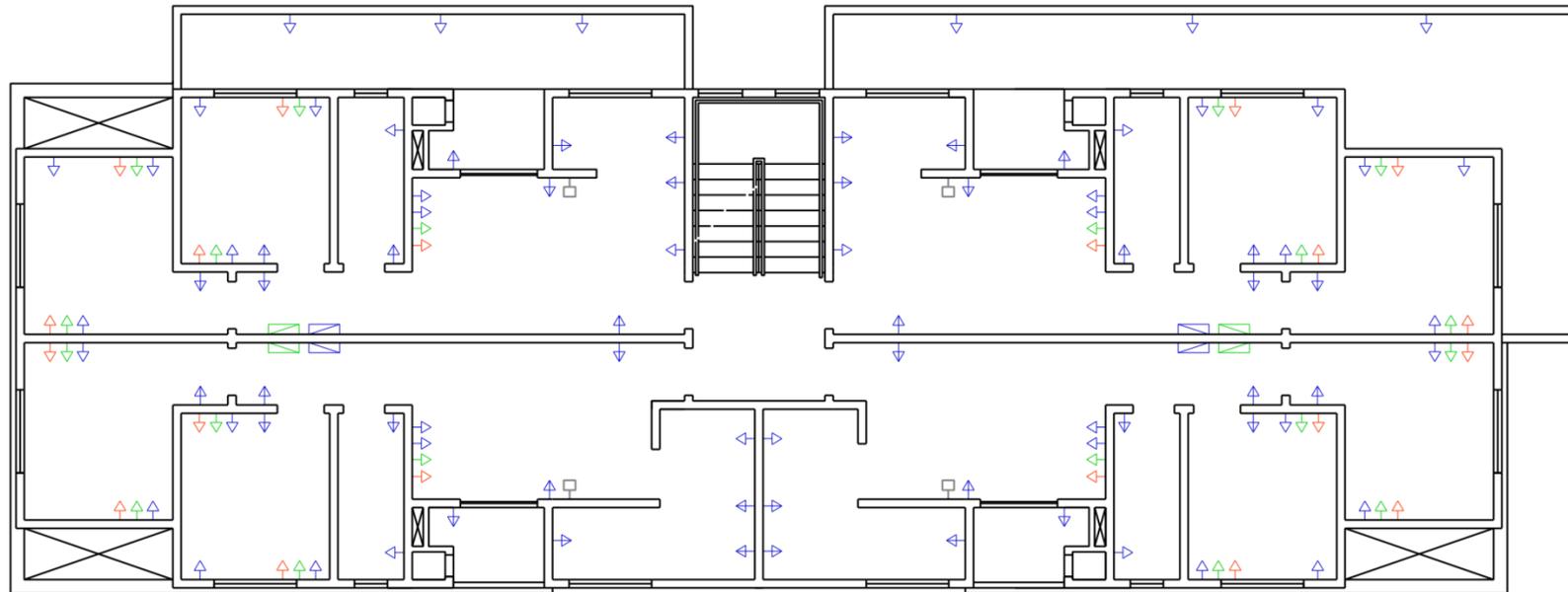
↑ TOMADA A 0,30M DO PISO ACABADO

↑ TOMADA A 1,20M DO PISO ACABADO

↑ TOMADA A 2,20M DO PISO ACABADO

▭ QUADRO DE ELÉTRICA

▭ QUADRO DE DADOS (TELEFONE, TV...)



## 6. TABELA DE GARANTIAS

Recomendação de prazos de garantia para edifícios que tiveram seus projetos de construção protocolados nos órgãos competentes posteriormente à validade da norma ABNT NBR 15575 - (19/07/2010).

Temas, elementos, componentes e Instalações	Prazos de Garantia Contratual pela norma ABNT NBR 15575, para edifícios habitacionais que tiveram seus projetos de construção protocolados para aprovação nos órgãos competentes posteriormente à sua vigência - (19/07/2010).			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				<b>Segurança e integridade</b>
Recomendação de prazos de garantia para edifícios que tiveram seus projetos de construção protocolados nos órgãos competentes posteriormente à validade da norma ABNT NBR 15575 - (19/07/2013).	<b>Instalação Equipamentos</b>			
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial.	<b>Instalação Equipamentos</b>			
Instalações elétricas - tomadas/interruptores/disjuntores/fios/cabos/eletro dutos/caixas e quadros	<b>Equipamentos</b>		<b>Instalação</b>	
Instalações hidráulicas e gás - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto, colunas de gás				<b>Integridade e estanqueidade</b>
Instalações hidráulicas e gás coletores/ ramais/ louças/ caixas de descarga/ bancadas /metais sanitários/ sifões/ ligações flexíveis/ válvulas/ registros/ ralos/ tanques	<b>Equipamentos</b>		<b>Instalação</b>	

Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de madeira	<b>Empenamento descolamento fixação</b>			
Esquadrias de aço	<b>Fixação Oxidação</b>			
Esquadrias de alumínio e de PVC	<b>Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)</b>		<b>Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas</b>	<b>Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio</b>
Fechaduras e ferragens em geral	<b>Funcionamento eAcabamento</b>			
<b>Recomendação de prazos de garantia para edifícios que tiveram seus projetos de construção protocolados nos órgãos competentes posteriormente à validade da norma ABNT NBR 15575 - (19/07/2010).</b>				
<b>Temas, elementos, componentes e Instalações</b>	<b>Prazos de Garantia Contratual pela norma ABNT NBR 15575, para edifícios habitacionais que tiveram seus projetos de construção protocolados para aprovação nos órgãos competentes posteriormente à sua vigência - (19/07/2010).</b>			
	<b>1 ano</b>	<b>2 anos</b>	<b>3 anos</b>	<b>5 anos</b>
Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa/gesso liso/ componentes de gesso acartonado		<b>Fissuras</b>	<b>Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis</b>	<b>Má aderência do revestimento e dos componentes</b>

				do sistema
Revestimento de paredes, pisos e tetos em azulejo/cerâmica/pastilhas		<b>Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo</b>	<b>Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis</b>	
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contra piso		<b>Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo</b>	<b>Estanqueidade de pisos molháveis</b>	
Revestimentos especiais (fórmica, plásticos, têxteis, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)		<b>Aderência</b>		
Forros de gesso	<b>Fissura por acomodação dos elementos estruturais e de vedação</b>			
Forros de madeira	<b>Empenamento, trincas na madeira e destacamento</b>			

Pintura/verniz (interna/externa)		<b>Empolamento,descascamento,esfarelamento, alteração de cor oudeteriorização deacabamento</b>		
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	<b>Aderência</b>			
Vidros (Janelas, basculante, Maxi-air e portas)	<b>Fixação</b>			

### Responsabilidades do proprietário

- Cumprir as instruções de uso constantes no Manual do proprietário;
- Efetuar a manutenção preventiva do imóvel conforme as orientações constantes neste Manual do Proprietário;
- Respeitar os cuidados de uso e a realização das manutenções rotineiras descritas neste Manual do Proprietário;
- Ser o responsável pela realização da manutenção preventiva de sua unidade, e co-responsável pela manutenção preventiva do conjunto da edificação;
- Contratar empresa ou profissional qualificado e credenciado pela construtora e/ou incorporadora para execução dos serviços de manutenção preventiva e inspeções;
- Permitir o acesso do profissional credenciado pela construtora e/ou incorporadora, para proceder às vistorias técnicas necessárias;
- No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção preventiva, inspeções e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando os documentos e manuais correspondentes;
- Cumprir os prazos previstos no CDC para a comunicação de vícios construtivos;

- Solicitar o serviço de assistência técnica da construtora, desde que dentro dos prazos de garantia e realizadas todas as manutenções e inspeções previstas no Manual do Proprietário, quando verificada a existência de vícios ocultos ou aparentes dos serviços, respeitados os prazos legais para reclamação já citados anteriormente;
- Manter atualizado o Manual do Proprietário, quando da realização de modificações na edificação;
- Registrar as manutenções e inspeções, constando data e responsável.

### **Perda de Garantia**

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe este Manual do Proprietário no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não e condomínios;
- Se durante o prazo de vigência da garantia não forem tomados os cuidados de uso e realizadas as manutenções rotineiras, por profissional /empresa habilitados, descritas neste Manual do proprietário;
- Se, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Se for executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas construtivos, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;
- Se houver danos por mau uso, ou não se respeitar os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
- Se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora, às dependências de sua unidade, para proceder à vistoria técnica;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou condomínio;

- Danos e defeitos ocasionados pelo desgaste natural das peças e por fenômenos meteorológicos, naturais ou por agressão de agentes químicos e incêndios;
- Se não forem observados os prazos legais para a comunicação do vício ao construtor.
- A seguir apresentamos tabela de perda de garantias para cada sistema construtivo. As condições de perda de garantia abaixo explicitadas deverão ser levadas em consideração juntamente com as condições já anteriormente relatadas.

### **6.1. Utilização das partes comuns**

A Convenção de Condomínio e o Regulamento Interno contam com as normas para a utilização das partes comuns do edifício. Deve-se respeitar e obedecer para ser mantida a conservação e segurança desses ambientes. As áreas de uso comum são compostas por:

- Hall social;
- Circulações de acesso;
- Garagem / Estacionamento.



**Obrigado por escolher um Empreendimento JFG!**

[vendas@jfgempreendimentos.com](mailto:vendas@jfgempreendimentos.com)

[www.jfgempreendimentos.com](http://www.jfgempreendimentos.com)