

:: Residencial Olympique ::



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

Manual de Áreas Comuns

I - Introdução

I.1 Termo de Vistoria das Áreas Comuns - Vistoria Inicial

I.2 Manual das Áreas Comuns

I.3 Programa de Manutenção Preventiva

I.4 Solicitação de Assistência Técnica

I.5 Definições

I.6 Responsáveis técnicos

I.7 Responsabilidades relacionadas a manutenção da edificação

II. Termo de Garantia - Aquisição

III. Documentos do Condomínio

IV. Programa de Manutenção Preventiva

IV.1 Modelo de Programa de Manutenção Preventiva

IV.2 Planejamento da Manutenção Preventiva

IV.3 Registros da Realização da Manutenção

IV.4 Verificação da Realização da Manutenção

V. Operação do Condomínio

- O Condomínio e o Meio Ambiente
- Segurança Patrimonial
- Segurança do Trabalho
- Pedidos de Ligações
- Modificações e Reformas
- Serviços de Mudança e Transporte
- Aquisição e Instalação e Equipamentos
- Recomendações para Situações de Emergência

VI - Uso e Manutenção do Imóvel

- Academia
- Automatização de Portões
- Circuito fechado de TV
- Elevadores
- Esquadrias de Alumínio
- Esquadrias de madeira
- Estruturas/Paredes
- Iluminação de Emergência
- Impermeabilização
- Instalação de Gás

- Instalações Elétricas
- Instalações Hidráulicas/Louças/Metals
- Jardins
- Lavanderia
- Móveis Planejados
- Móveis Soltos
- Pintura(interna e externa)
- Piscina
- Piso acabado em concreto
- Playground
- Portas corta-fogo
- Quadra Poliesportiva
- Rejunte
- Revestimento cerâmico externo
- Revestimento cerâmico interno
- Revestimento de Paredes e Tetos
- Revestimento de Pedras Naturais
- Sauna Úmida
- Sistema de Pressurização de Escada
- SPDA
- Vidros
- Manutenção Preventiva (resumo)

VII - Especificações

VIII - Fornecedores

XI - Desenhos Orientativos

X - Observações

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

I.1. TERMO DE VISTORIA DAS ÁREAS COMUNS - VISTORIA INICIAL

Quando concluída a obra, será efetuada a vistoria da área comum com o Síndico e / ou seu representante, utilizando-se o Termo de Vistoria das Áreas Comuns, verificando se as especificações constantes no Memorial Descritivo foram atendidas, e se há vícios aparentes de construção. Esta vistoria também é considerada como a Inspeção Inicial do empreendimento.

Caso se verifiquem vícios durante a vistoria, poderão ser recebidas as áreas comuns do empreendimento,ressalvando-se que os vícios serão objetos de reparo pela construtora /incorporadora .Ápos a entrega dos vícios encontrados ,será feito nova vistoria e será feito o termo de recebimento total das áreas comuns. As áreas privativas serão entregues somente após o recebimento das áreas comuns.

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique



⊙ Manual do proprietário

⊙ Manual das áreas comuns

⊙ Inicio

I.2. MANUAL DAS ÁREAS COMUNS

Ao final da construção, será entregue ao Síndico o Manual das Áreas Comuns com a indicação dos principais fornecedores, com desenhos orientativos e/ou relação de projetos e relação de documentos. Tem como objetivo especificar a correta utilização e a manutenção das áreas comuns de acordo com os sistemas construtivos e materiais empregados, evitar danos decorrentes do mau uso, esclarecer quanto aos riscos de perda da garantia pela falta de conservação e manutenção preventiva adequadas, bem como orientar a elaboração do Programa de Manutenção Preventiva do empreendimento.

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique

[Manual do proprietário](#)[Manual das áreas comuns](#)[Inicio](#)

I.3. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Um imóvel é planejado e construído para atender seus usuários por muitos anos. Isto exige que se tenha em conta a manutenção do imóvel e de seus vários componentes, eis que estes, conforme sua natureza, possuem características diferenciadas, e exigem diferentes tipos, prazos e formas de manutenção. Esta manutenção, no entanto, não deve ser realizada de modo improvisado e casual. Ela deve ser entendida como um serviço técnico e realizada por empresas especializadas e por profissionais treinados adequadamente.

Para que a manutenção preventiva obtenha os resultados esperados de conservação e até de criar condições para o prolongamento da vida útil do imóvel, é necessário, após o recebimento do imóvel, a implantação de um Programa de Manutenção Preventiva onde as atividades e recursos são planejados e executados de acordo com as especificidades de cada empreendimento.

Os critérios para elaboração do Programa de Manutenção Preventiva devem ser baseados na norma NBR 5674 - Manutenção de Edificações e nas informações contidas nos Manuais do Proprietário e nos Manuais das Áreas Comuns. O programa de manutenção preventiva deve ser elaborado pelo condomínio no máximo 60 (*Sessenta*) dias corridos após a entrega de áreas comuns. Isto não exclui a responsabilidade do condomínio de fazer as manutenções nesse período de 60 dias.

Constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção preventiva da unidade e das áreas comuns do Condomínio. Nos termos da NBR 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, dos Manuais do Proprietário e dos Manuais das Áreas Comuns, o proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade e co-responsável pela realização e custeio da manutenção preventiva das áreas comuns.

Após a entrega, a empresa construtora e/ou incorporadora poderá efetuar vistorias nas unidades autônomas selecionadas por amostragem, e nas áreas comuns, a fim de verificar a efetiva realização destas manutenções e o uso correto do imóvel, bem como avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos materiais e funcionamento, de acordo com o estabelecido nos Manuais do Proprietário e Manuais das Áreas Comuns, obrigando-se o proprietário e o condomínio, em consequência, a permitir o acesso do profissional em suas dependências e nas áreas comuns, para proceder à Vistoria Técnica, sob pena de perda de garantia.

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

1.7 RESPONSABILIDADES RELACIONADAS À MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A Convenção de Condomínio e Regimento Interno elaboradas de acordo com as diretrizes da lei 4591 e do Código Civil Brasileiro estipula as responsabilidades, direitos e deveres dos proprietários, usuários, síndico, assembleia e conselho consultivo. Lembramos da importância dos envolvidos em praticar os atos que lhe atribuírem a lei do condomínio, a convenção e o regimento interno.

Relacionamos abaixo algumas responsabilidades referentes à manutenção das edificações, diretamente relacionadas à NBR 5674.

1.7.1 Incorporadora e/ou Construtora

Fornecer os documentos relacionados no item III deste manual;

- Entregar os, Manuais do Proprietário e Manuais das Áreas Comuns contendo as informações específicas do edifício;
- Realizar os serviços de assistência técnica dentro do prazo e condições de garantia;
- Prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais e métodos construtivos utilizados e equipamentos instalados e entregues ao edifício

1.7.2 Síndico

- 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;
- Administrar os recursos para a realização da manutenção;
- Aprovar os recursos para a realização da Manutenção;
- Manter o Arquivo do Síndico sempre completo e em condições de consulta, assim como repassá-lo ao seu sucessor;
- Registrar as manutenções realizadas;
- Coletar e arquivar os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados, etc.);
- Contratar e treinar funcionários para a execução das manutenções;
- Contratar empresas especializadas para realizar as manutenções;
- Fazer cumprir as normas de Segurança do Trabalho.

1.7.3 Conselho Consultivo/Fiscal

- Acompanhar a realização do Programa de Manutenção Preventiva;
- Aprovar os recursos para a realização da manutenção.

1.7.4 Proprietário/Usuário

- Realizar a manutenção em seu imóvel observando o estabelecido no Manual do Proprietário;
- Fazer cumprir e prover os recursos para o Programa de Manutenção Preventiva das Áreas Comuns.

1.7.5 Administradoras

- 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.

1.7.6 Zelador / Gerente Predial

- Fazer cumprir os regulamentos do edifício e as determinações do Síndico e da Administradora;
- Monitorar os serviços executados pela equipe de manutenção e pelas empresas terceirizadas;
- Registrar as manutenções realizadas;
- Comunicar imediatamente ao Síndico ou Administradora qualquer defeito ou problema nas bombas, elevadores, encanamentos, instalações elétricas, enfim, todo e qualquer detalhe funcional do edifício, anomalia nas estruturas, vazamentos e danos à impermeabilização;
- Auxiliar o Síndico ou Administradora para coletar e arquivar os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados, etc.);
- Fazer cumprir as normas de segurança do trabalho

1.7.7 Equipe de Manutenção Local

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

1.7.8 Empresa Especializada

- Realizar os serviços de acordo com as normas técnicas, projetos e orientações do Manual do Proprietário e do Manual das Áreas Comuns;

- 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.

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique ::



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

II - TERMO DE GARANTIA - AQUISIÇÃO

Clique para ver os prazos de garantia;

- Equipamentos Industrializados.
- Metais sanitários , Ipermeabilização e Esquadrias.
- Revestimentos de Paredes, Piso e Teto.
- Forros, Pisos, Pintura, Vidros e Jardins.
- Segurança da Edificação
- Instalações

Os prazos de garantia constantes nos documentos foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes e em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes e/ou serviços empregados na construção. Assim sendo, os prazos referidos em tais documentos correspondem a prazos totais de garantia.

Disposições Gerais

- A Construtora e/ou Incorporadora se obriga a fornecer a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário e o Manual das Áreas Comuns, bem como o esclarecimento para o seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas.
 - A Construtora e/ou Incorporadora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de Assistência Técnica, reparando, sem ônus, os vícios ocultos dos serviços, conforme constante no Termo de Garantia.
 - A Construtora e/ou Incorporadora se obriga a prestar o serviço de atendimento ao cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção preventiva e à garantia.
 - **O proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia.**
 - **O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e é co-responsável pela manutenção preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou Incorporadora, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia.**
 - **O síndico é responsável pela elaboração e execução do Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 - Manutenção da Edificação.**
 - No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino entregando os documentos e manuais correspondentes.
 - No caso de alteração do Síndico, ou responsável pelo gerenciamento do edifício, este se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns, ao seu substituto entregando os documentos e manuais correspondentes.
 - A liberação dos locais e áreas a serem reparadas é de responsabilidade e ônus dos ocupantes
 - Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à Construtora e/ou incorporadora a execução dos serviços.
- ### Perda de Garantia
- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o presente Termo, o Manual do Proprietário, o Manual das Áreas Comuns e a NBR 5674 - Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;
 - Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
 - Se for executada reforma ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma, unidades vizinhas (com repercussão na unidade em pauta) ou nas áreas comuns, com fornecimento de materiais e serviços pelos próprios usuários;
 - Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;

- Se os proprietários ocupantes não permitirem o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou Incorporadora, nas dependências de sua unidade e nas áreas comuns, para proceder à vistoria técnica ou serviços de assistência técnica;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- Se não for elaborado e executado o Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 - Manutenção da Edificação;

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

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Centro Empresarial Barão de Rio Branco



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

III. DOCUMENTOS DO CONDOMÍNIO

Clique para visualizar as tabelas:

- Ver Tabela

Observações

1. O Síndico é responsável pelo arquivo dos documentos, garantindo a sua entrega a quem o substituir, mediante protocolo discriminando item a item;
2. O Síndico é responsável pela guarda dos documentos legal e fiscal, durante dez anos, e dos documentos referentes a pessoal por período de 30 anos;
3. Os documentos devem ser guardados de forma a evitar extravios, danos e deterioração;
4. Os documentos podem ser entregues e / ou manuseados em meio físico ou eletrônico;
5. Os documentos entregues pela Construtora e / ou Incorporadora poderão ser originais, em cópias simples ou autenticadas conforme documento específico;
6. As providências para a renovação dos documentos é de responsabilidade do síndico e / ou Administradora.

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

::Residencial Olympique



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

III. DOCUMENTOS DO CONDOMÍNIO

Documento	Responsável pelo Fornecimento Inicial	Responsável pela renovação	Periodicidade da renovação
Manuais do Proprietário	Construtora e/ou Incorporadora	Não há	Não há
Manuais das Áreas Comuns	Construtora e/ou Incorporadora	Não há	Não há
Documentos de Garantia dos Equipamentos Instalados	Construtora e/ou Incorporadora	Síndico e / ou Administradora	A cada nova aquisição / manutenção
Carta de Habite-se	Construtora e/ou Incorporadora	Não há	Não há
Auto de Vistoria de Corpo de Bombeiros Militar do distrito federal (CBMDF)	Construtora e/ou Incorporadora	Síndico e / ou Administradora	. Conforme exigência do CBMDF
Arquitetura aprovado	Construtora e/ou Incorporadora	Não há	Não há
Incêndio	Construtora e/ou Incorporadora	Não há	Não há
Telefone	Construtora e/ou Incorporadora	Não há	Não há
Estrutura	Construtora e/ou Incorporadora	Não há	Não há
Instalações Elétricas	Construtora e/ou Incorporadora	Não há	Não há
Instalações Hidráulicas	Construtora e/ou Incorporadora	Não há	Não há
SPDA - Sistema de Proteção de Descarga Atmosférica	Construtora e/ou Incorporadora	Não há	Não há
Gás	Construtora e/ou Incorporadora	Não há	Não há
Instituição de Condomínio	Construtora e/ou Incorporadora	Não há	Não há
Ata da Assembléia de Instalação do Condomínio (registrada)	Construtora e/ou Incorporadora e/ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração do Síndico
Convenção Condominial e regimento interno (se houver)	Construtora e/ou Incorporadora	Síndico/Administradora	Quando necessário
Relação de Proprietários	Construtora e/ou Incorporadora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração
Recibo de Pagamento do IPTU do último ano de obra e boleto dos IPTU'S a serem pagos e cópia do processo de desdobramento do IPTU, carnês IPTU desdobrado	Construtora e/ou Incorporadora	Não Há	Não Há
Recibo de Pagamento da Concessionária de Energia Elétrica (último pagamento)	Construtora e/ou Incorporadora	Não há	Não há
Recibo de Pagamento da Concessionária de Água e Esgoto (último pagamento)	Construtora e/ou Incorporadora	Não há	Não há
Atestado do Start-up do Gerador	Construtora e/ou Incorporadora	Não há	Não há
Certificado de carga de Extintores	Construtoras e Incorporadoras	Síndico e / ou Administradora	Anual
Certificado de Abrangência do Grupo Gerador	Construtoras e Incorporadoras	Síndico e / ou Administradora	No primeiro ano e depois a cada 3 anos para edifícios residenciais e comerciais e a cada 2 anos para locais de reunião de público.

Certificado de Limpeza dos Reservatórios	Construtora e/ou Incorporadora	Síndico e / ou Administradora	A cada 6 meses
Certificado de Limpeza do Poço de Esgoto, Poço de Água Servida, Caixas de Drenagem e Esgoto	Construtora e/ou Incorporadora	Síndico e / ou Administradora	A cada ano
Relação de equipamentos, móveis, eletrodomésticos, objetos de decoração entregues ao Condomínio (quando aplicável)	Construtora e/ou Incorporadora	Não há	Não há
Medição Ôhmica do SPDA	Construtora e Incorporadora	Síndico e/ ou Administradora	A 5 anos para residências ou comerciais e 3 anos edificações com grandes concentrações públicas
Programa de Manutenção Preventiva	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração
Planilha (Check List) de verificação do Programa de Manutenção Preventiva	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada Verificação
Contrato de manutenção de equipamentos elétrico/eletrônicos (CFTV, antenas, interfonos, porteiro eletrônico, portões automáticos, sprinklers, detectores de fumaça,)	Síndico e / ou Administradora	Assembléia de Condomínio	a cada alteração
Livro de Atas de Assembléias / Presença	Síndico e / ou Administradora	Não há	Não há
Livro do Conselho Consultivo/Fiscal	Síndico e / ou Administradora	Não há	Não há
Inscrição do Edifício na Receita Federal - CNPJ	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração do Síndico
Inscrição do Condomínio no ISS	Síndico e / ou Administradora	Não há	Não há
Inscrição do Condomínio no Sindicato dos Empregados	Síndico e / ou Administradora	Não há	Não há
Apólice de Seguro de Incêndio ou outro Sinistro que Cause Destruição (obrigatório) e outros opcionais	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada ano
Relação de Moradores	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração
Procurações (síndico, proprietários, etc)	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração
Documentos de Registros de Funcionários do Condomínio de acordo com a CLT	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada alteração de funcionário
Cópia dos documentos de registro dos funcionários terceirizados	Empresa terceirizada	Empresa terceirizada	A cada alteração de funcionário
Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA)	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada ano
Programa de Controle Médico de saúde Ocupacional - PCMSO	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada ano
Atestado de Brigada de Incêndio (quando necessário)	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada ano
Perfil Profissiográfico Previdenciário	Síndico e/ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	De acordo com legislação específica
Contrato de Manutenção de Elevadores	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	Validade do contrato
Contrato de Manutenção de Bombas	Síndico e/ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada ano
Certificado de Teste Hidrostático de Extintores	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada 5 anos
Livro de Ocorrências da Central de Alarmes	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada ocorrência
Certificado de Desratização e Desinsetização	Síndico e / ou Administradora	Síndico e / ou Administradora	A cada 6 meses

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique



⊙ Manual do proprietário

⊙ Manual das áreas comuns

⊙ Inicio

IV. Programa de Manutenção Preventiva

O programa consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, os responsáveis pela execução e os recursos necessários.

A responsabilidade pela elaboração deste programa é do síndico que poderá eventualmente contratar uma empresa ou profissional especializado para auxiliá-lo na elaboração e gerenciamento do mesmo.

O Programa de Manutenção Preventiva vem atender também ao artigo 1348 inciso V do Novo Código Civil que define a competência do síndico em diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos.

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

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique



⊙ Manual do proprietário

⊙ Manual das áreas comuns

⊙ Inicio

IV.2 Programa de Manutenção Preventiva

O programa consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, os responsáveis pela execução e os recursos necessários.

A responsabilidade pela elaboração deste programa é do síndico que poderá eventualmente contratar uma empresa ou profissional especializado para auxiliá-lo na elaboração e gerenciamento do mesmo.

O Programa de Manutenção Preventiva vem atender também ao artigo 1348 inciso V do Novo Código Civil que define a competência do síndico em diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos.

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

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

IV.3 Registro da Realização da Manutenção

São considerados registros as notas fiscais, contratos, laudos, certificados, termos de garantia e demais comprovantes da realização dos serviços ou da capacidade das empresas ou profissionais para execução dos mesmos.

Os registros dos serviços de manutenção realizados devem ser organizados de forma a comprovar a realização das manutenções, auxiliar no controle dos prazos e condições de garantias, formalizar e regularizar os documentos obrigatórios (tais como renovação de licenças, etc.)

Para facilitar a organização e a coleta dos dados, sugerimos a utilização do "Livro de Registro de Manutenção", onde estarão indicados os serviços de manutenção preventiva, corretiva, alterações e reformas realizados no condomínio.

LIVRO DE REGISTRO DE MANUTENÇÃO

SISTEMA	ATIVIDADE	DATA DA REALIZAÇÃO	RESPONSÁVEL	CUSTOS	OBSERVAÇÃO
---------	-----------	--------------------	-------------	--------	------------

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

IV.4 Verificação do Programa de Manutenção

Verificações do programa de Manutenção ou Inspeções são avaliações periódicas do estado de uma edificação e suas partes constituintes e são realizadas para orientar as atividades de manutenção. São fundamentais para a Gestão de um Programa de Manutenção Preventiva e obrigatórias, conforme preconiza a NBR 5674-1999.

A definição da periodicidade das verificações e sua forma de execução fazem parte da elaboração do Programa de Manutenção Preventiva de uma edificação que deve ser feito logo após o auto de conclusão da obra. As informações contidas no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns fornecido pela Construtora e/ou Incorporadora e o Programa de Manutenção Preventiva elaborado auxiliam no processo de elaboração das listas de conferência padronizadas (check-lists) a serem utilizadas, considerando:

- um roteiro lógico de inspeção das edificações;
- os componentes e equipamentos mais importantes da edificação;
- as formas de manifestação esperadas do desgaste natural da edificação;
- as solicitações e reclamações dos usuários.

Os relatórios das verificações avaliam eventuais perdas de desempenho e classificam os serviços de manutenção conforme o grau de urgência nas seguintes categorias:

§serviços de urgência para imediata atenção;

§serviços a serem incluídos em um programa de manutenção.

A elaboração de planilhas (Check-List) de verificações deve seguir modelo feito especialmente para cada edificação, com suas características e grau de complexidade, sugerimos a seguir um modelo para facilitar o Síndico a realizar periodicamente as vistorias/inspeções.

As verificações periódicas permitem que os responsáveis pela Administração da edificação percebam rapidamente pequenas alterações de desempenho de materiais e equipamentos, viabilizando seu reparo com maior rapidez e menor custo, sem contar a melhoria na qualidade de vida e segurança dos moradores e na valorização do empreendimento.

Os prazos e métodos sugeridos em seguida poderão variar segundo as recomendações dos fabricantes, executores, fornecedores e/ou mantenedores prevalecendo suas orientações sobre o presente manual.

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique



⊙ Manual do proprietário

⊙ Manual das áreas comuns

⊙ Inicio

IV.5 Planejamento da Manutenção Preventiva

Todos os serviços de manutenção devem ser definidos em períodos de curto, médio e longo prazo, atendendo aos prazos do Programa de Manutenção Preventiva e de maneira a:

coordenar os serviços de manutenção para reduzir a necessidade de sucessivas intervenções;

minimizar a interferência dos serviços de manutenção no uso da edificação e a interferência dos usuários sobre a execução dos serviços de manutenção;

otimizar o aproveitamento de recursos humanos, financeiros e equipamentos.

O Planejamento da Manutenção deve abranger também uma previsão orçamentária para a realização dos serviços do programa e também deve incluir a reserva de recursos destinada à realização de serviços de manutenção não planejada e reposição de equipamentos ou sistemas após o término de sua vida útil. Deve-se lembrar que para alguns serviços específicos, por exemplo, limpeza de fachada o consumo de água e energia é maior, e, portanto, as contas poderão sofrer acréscimo neste período.

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique



⊙ Manual do proprietário

⊙ Manual das áreas comuns

⊙ Inicio

Aquisição e instalação de equipamentos

- Os quadros de luz das dependências das áreas comuns estão sendo entregues com o diagrama dos disjuntores;
- Ao adquirir qualquer equipamento, verifique primeiramente a compatibilidade da sua tensão (voltagem) e potência, que deverá ser no máximo igual, à tensão (voltagem) e potência dimensionada em projeto para cada circuito;
- Na instalação de luminárias, solicite ao profissional habilitado que esteja atento ao total isolamento dos fios;
- Para sua orientação, o consumo de energia de seus equipamentos é calculado da seguinte forma:

Potência x quantidade de horas por mês = Consumo KWh por mês

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique ::



VI. Programa de Manutenção Preventiva

MANUTENÇÃO PREVENTIVA		
ITEM	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE
ESQUADRIAS DE MADEIRA	Portas	1 vez ao ano
	Ponte	a cada 3 meses
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Limpeza geral esquadria (zona urbana ou rural)	1 vez ao ano
	Limpeza dos orifícios dos trilhos inferiores	1 vez a cada 3 meses
	Limpeza da persiana de enrolar	1 vez a cada 3 meses
	Reapertar parafusos aparentes dos fechos	1 vez ao ano
IMPERMEABILIZAÇÃO	Regulagem do freio	1 vez ao ano
	Inspeccionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias	1 vez ao ano
ESTRUTURAS/ PAREDES	Inspeccionar a camada drenante do jardim	1 vez ao ano
	Repintar áreas privativas	A cada 3 anos
	Repintar áreas comuns	A cada 3 anos
REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORRO DE GESSO	Repintar fachada da edificação	A cada 3 anos
	Repintar os forros dos banheiros	A cada ano
REVESTIMENTO CERÂMICO INTERNO	Repintar paredes e tetos das áreas secas	A cada 3 anos
	verificar e completar rejuntamento, juntas de dilatação e movimentação e peças soltas	A cada ano
REJUNTES	Verificar as juntas de dilatação, e preencher com mastique quando necessário.	A cada ano
	Inspeccionar e completar o rejuntamento convencional	A cada ano
PINTURAS/VERNIZES	Repintar as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns)	A cada 3 anos
VIDROS	Verificar o desempenho da vedação e fixação nos caixilhos	A cada ano
	Vidros Temperados: Inspeccionar o funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação.	A cada ano ou conforme especificada pelo fabricante
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS/ LOUÇAS/ METAIS	Verificar os ralos e sifões das louças, tanques e pias.	A cada 6 meses
	Trocar os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores de lavatório e de bidê e registros de pressão	A cada ano

	Limpar os aeradores (bicos removíveis).	A cada 6 meses	
	Limpar e verificar regulagem do mecanismo de descarga	A cada 6 meses	
	Verificar gaxeta, anéis o ´ ring e estanqueidade dos registros de gaveta e dos registros de esfera	A cada 3 anos	
	Verificar, anéis o ´ ring dos registros de pressão, misturador de lavatório e de bidê	A cada ano	
	Verificar o diafragma da torre de entrada e a comporta do mecanismo de caixa acoplada	A cada 3 anos	
	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	A cada 5 anos	
	Limpar o crivo do chuveiro	A cada ano	
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	Quadro de Distribuição de Circuitos	Reapertar todas as conexões	A cada ano
		Testar o disjuntor DR	A cada 6 meses
	Tomadas, Interruptores e Pontos de Luz	Reapertar conexões e verificar estado dos contatos elétricos substituindo as peças que apresentem desgaste	A cada 2 anos
FORRO DE GESSO	Repintar forros dos banheiros	A cada ano	
	Repintar forro das áreas secas	A cada 3 anos	

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique ::



VI - Programa de Manutenção Preventiva

AUTOMATIZAÇÃO DE PORTÕES

ITEM	DESCRIÇÃO
Descrição do sistema	Compreende o conjunto das folhas dos portões, colunas, ferragens, e suportes, adequadamente desenvolvidos para receberem as automatizações, motores elétricos, fechaduras elétricas, sensores e controles, relacionados com a operação dos portões.
Componentes do Sistema	Portões de ferro/alumínio, motor com sistema pivotante ou com sistema basculante ou com sistema de correr (cremalheira), contrapeso (no caso do sistema basculante), chaves de fim-de-curso, fechadura elétrica, conjunto porteiro eletrônico, botoeiras, fonte de alimentação.
Fornecedores	Os dados estão no Item VIII. do manual
Prazo de garantia	Equipamentos industrializados de automação de portões: Mau desempenho do equipamento - especificado pelo Fornecedor. Problemas com a instalação - 6 meses.
Cuidados de Uso	Cuidados de Uso • Todas as partes móveis tais como roldanas, cabos de aço, correntes, dobradiças etc., devem ser mantidas limpas, isentas de ferrugem, lubrificadas ou engraxadas; • Manter as chaves de fim de curso bem reguladas evitando batidas no fechamento; • Os comandos de operação deverão ser executados evitando a inversão instantânea no sentido de operação do portão, principalmente nos pivotantes; • Não inverter as fases que alimentam o equipamento, o que provoca o não funcionamento do sistema de fim de curso, causando sérios danos ao equipamento; • Contratar empresa especializada para promover as regulagens e lubrificações.
Manutenção Preventiva	Contratar empresa especializada para executar mensalmente a manutenção do sistema.
Perda de Garantia	Danos causados por colisões. Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

Voltar

:: Residencial Olympique ::



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

VI - Programa de Manutenção Preventiva

SAUNA UMIDA

ITEM	DESCRIÇÃO
Descrição do sistema	Ambiente tecnicamente preparado para atingir e manter temperaturas maiores que a temperatura ambiente através de insuflamento de vapor de água de forma controlada, para proporcionar benefícios terapêuticos a seus usuários.
Componentes do Sistema	Ambiente revestido nas paredes, piso e teto com material cerâmico, gerador de vapor, porta com visor (aço inoxidável, alumínio, vidro temperado), luminária a prova de vapor, termômetro e painel de controle.
Fornecedores	Os dados estão no Item VIII. do manual
Prazo de garantia	Desempenho do equipamento - Especificado pelo Fabricante. Problemas com a instalação - 1 ano.
Cuidados de Uso	Nunca abandonar a sauna sem desligar completamente o quadro de comando; Verificar o desligamento completo da sauna após sua utilização para evitar riscos de incêndio; Verificar regularmente o correto funcionamento do termostato, pois mal regulado ocasiona o funcionamento contínuo da sauna podendo até gerar incêndio; Pessoas de idade, com problemas circulatórios, hipertensos, hipotensos e crianças com menos de 8 anos de idade não devem utilizar a sauna sem aprovação médica. Não utilize a sauna após as refeições; Não fixar objetos nas paredes, teto ou piso; Limpar as paredes, teto e piso com água e detergente neutro, somente realizar a limpeza com o gerador de vapor desligado; Seguir as instruções de uso do fabricante.
Manutenção Preventiva	Fazer a drenagem de água no equipamento 1 vez por semana (escoar a água abrindo a torneira ou tampão); Seguir as instruções de manutenção do fabricante
Perda de Garantia	Uso incompatível; Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Voltar

:: Residencial Olympique ::



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

VI - Uso e Manutenção do Imóvel

REVESTIMENTO CERÂMICO INTERNO

- Azulejo / Cerâmica / Porcelanato

Descrição do Sistema

Utilizado em revestimento de paredes e pisos, visa dar acabamentos em varias áreas úmidas como cozinhas, banheiros, lavabos e áreas de serviço, protegendo estes ambientes e aumentando o desempenho contra umidade e infiltração de água. Facilitam também a limpeza e tornam o ambiente mais higiênico, além de possuírem uma função decorativa.

Podem ser classificados por vários critérios, entre eles o desgaste da superfície esmaltada (PEI) , dureza e outros.

Fornecedores

- Os dados serão fornecidos no Manual do Proprietário - parte II, quando da entrega do empreendimento.

Prazos de Garantia

- Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes - **No ato da entrega.**

- Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo, que não por mau uso - **2 anos.**

Cuidados de Uso

- Antes de perfurar qualquer peça deve-se consultar o Manual do Proprietário / Manual das Áreas comuns (croqui de localização) e os projetos de instalações para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizadas;

- Para fixação de móveis ou acessórios, utilizar somente parafusos com buchas especiais, evitando impacto nos revestimentos que possam causar fissuras;

- Utilizar sabão neutro para lavagem. Não utilizar produtos químicos corrosivos tais como cloro líquido, soda caustica ou ácido muriático. O uso de produtos ácidos e alcalinos podem causar problemas de ataque químico nas placas cerâmicas;

- Na limpeza, tomar cuidado com o encontro de paredes e tetos em gesso;

- Não utilizar bomba de pressurização de água na lavagem, bem como vassouras de piaçava ou escovas com cerdas duras, pois podem danificar o rejuntamento;

- Evitar bater com peças pontiagudas, que podem causar lascamento nas placas cerâmicas;

- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. Não arrasta-los sobre o piso, a fim de evitar riscos, desgastes e/ou lascamentos;

- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso, devendo ser utilizada escova apropriada;

- Não raspar com espátulas metálicas. Utilizar, quando necessário, espátula de PVC;

- Não utilizar palhas ou esponjas de aço na limpeza das cerâmicas;

- Na área da cozinha, limpar com produto desengordurante regularmente, mas não utilize removedores do tipo "limpa forno".

Manutenção Preventiva

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

- Verificar e completar o rejuntamento a cada ano, ou quando aparecer alguma falha;

- Verificar se existem peças soltas ou trincadas e reassentá-las imediatamente com argamassa colante.

- Perda da
Garantia
- Manchas por utilização de produtos ácidos e/ou alcalinos;
 - Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso;
 - Riscos causados por transporte de materiais ou objetos pontiagudos;
 - Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita à manutenção preventiva necessária.

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique ::



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

VI - Uso e Manutenção do Imóvel

REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO, PEDRA MINEIRA, MOSAICO E OUTROS)

Descrição do Sistema	<ul style="list-style-type: none"> - Utilizadas em revestimentos de pisos e paredes, interna e externamente, além de ser elemento decorativo, podem evitar a passagem de água, presença de umidade e diminuir a propagação do som. São utilizadas também em tampos de pia e balcões; - As pedras são extraídas de jazidas naturais e podem ou não receber acabamento. Características como a dureza, dependerão do tipo de cada pedra. As diferenças de tonalidade e desenho também são características destes tipos de revestimento; - As peças poderão ser assentadas sobre argamassa, com aplicação de cimento colante ou utilização de peças metálicas, estas mais usuais em fachadas.
Fornecedores	<ul style="list-style-type: none"> - Os dados serão fornecidos no Manual do Proprietário - parte VI , quando da entrega do empreendimento.
Prazos de Garantia	<ul style="list-style-type: none"> - Peças quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado) – No ato da entrega. - Peças soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso – 2 anos.
Cuidados de Uso	<ul style="list-style-type: none"> - Antes de perfurar qualquer peça deve-se consultar o Manual do Proprietário / Manual das Áreas Comuns (croqui de localização) e os projetos de instalações, para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizantes; - Não usar máquina de alta pressão para a limpeza na edificação. Utilizar enceradeira industrial com escova apropriada para a superfície a ser limpa; - Utilizar sabão neutro próprio para lavagem de pedras. Não utilizar produtos corrosivos que contenham em sua composição produtos químicos tais como cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático. Para a retirada de manchas deverá ser contratada empresa especializada em revestimento / limpeza de pedras; - Nos procedimentos de limpeza diária de materiais polidos, sempre procurar remover primeiro o pó ou partículas sólidas com um pano macio ou escova de pêlo nos tampos de pias e balcões. Nos pisos e escadarias, remover com vassoura de pêlo ou mop pó, sempre sem aplicar um pano ou mop água umedecidos (sempre bem torcidos, sem excesso de água) com água ou solução diluída de detergente neutro para pedras, seguida de aplicação de um pano macio de algodão ou "raion", para secar a superfície. Evitar a lavagem de pedras para que não surjam manchas e eflorescências e, quando necessário, utilizar detergente específico; - Nunca tentar remover manchas com produtos genéricos de limpeza ou com soluções caseiras. Sempre que houver algum problema, procurar consultar empresas especializadas, pois muitas vezes a aplicação de produtos inadequados em manchas podem, além de danificar a pedra, tornar as manchas permanentes; - 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. Se necessário, remover a água com auxílio de rodo; - Sempre que possível, utilizar capachos ou tapetes nas entradas, para evitar o volume de partículas sólidas sobre o piso; - Utilizar protetores de feltros e/ou mantas de borracha nos pés dos móveis; - Evitar bater com peças pontiagudas; - Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. Não arrastá-los sobre o piso; - Não deixar cair sobre a superfície graxas, óleo, massa de vidro e tinta; - Não colocar vasos de planta diretamente sobre o revestimento, pois podem causar manchas;

- Para a recolocação de peças, atentar para o uso correto do cimento colante para cada tipo de pedra (ex: para mármore e granitos claros – cimento cola branco, para ardósias – cimento cola específico, etc);
- Em caso de reforma, cuidado para não danificar a camada impermeabilizante, quando houver;
- A calafetação em volta das peças de metal e louças (ex: válvula de lavatório) deve ser feita com mastique ou massa de calafetação, não utilizar massa de vidro para evitar manchas;
- No caso de fixação das pedras com elementos metálicos, não remover nenhum suporte e no caso de substituição contatar uma empresa especializada.

Manutenção Preventiva

- Inspeccionar e completar o rejuntamento a cada ano, ou quando aparecer alguma falha;
- Em áreas muito úmidas como banheiros, deixar sempre o ambiente ventilado para evitar aparecimento de fungos ou bolor e sempre utilizar produtos de limpeza específicos para pedras que evitam a proliferação destes agentes;
- Sempre que agentes causadores de manchas (café, refrigerantes, alimentos, etc.) caírem sobre a superfície, procurar limpá-los com um pano absorvente ou papel toalha;
- No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito, etc.), é recomendável enceramento mensal com cera específica para proteger a pedra de agentes agressivos. Nas áreas de circulação intensa o enceramento deve acontecer semanalmente ou até diariamente.

Perda da Garantia

- Manchas e perda do polimento por utilização inadequada de produtos químicos;
- Quebra por impacto;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos;
- Utilização de máquinas de alta pressão;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita à manutenção preventiva necessária.

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique ::



VI. Programa de Manutenção Preventiva

PLAYGROUND

ITEM	DESCRIÇÃO
Descrição do sistema	Área da edificação destinada ao lazer de crianças, dotada de equipamentos recreativos específicos para este fim.
Componentes do Sistema	Brinquedos (escorregador, gira-gira, gangorra, etc.).
Fornecedores	Os dados serão fornecidos no Manual das Áreas Comuns - Parte II, quando da entrega do empreendimento.
Prazo de garantia	Desempenho do equipamento - Especificado pelo Fabricante.
Cuidados de Uso	Não utilizar os equipamentos fora das especificações do fabricante; Não utilizar brinquedos de PVC quando estes apresentarem fissuras.
Manutenção Preventiva	Os brinquedos devem ser cuidados para que as partes metálicas não oxidem, devem ser lixados e pintados com zarcão e tinta à base de esmalte anualmente, ou quando a camada de tinta for danificada; No caso das partes em madeira, devem ser anualmente lixadas e pintadas com tinta a óleo, esmalte ou verniz; Verificar periodicamente a integridade dos brinquedos e se as peças de encaixe e/ou parafusadas, correntes e dispositivos de fixação estão em bom estado, com os parafusos de fixação bem apertados e em funcionamento.
Perda de Garantia	Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique ::



VI. Programa de Manutenção Preventiva

QUADRA POLIESPORTIVA

ITEM	DESCRIÇÃO
Descrição do sistema	Área da edificação destinada à prática de jogos esportivos.
Componentes do Sistema	<p>As quadras podem ser de diversos tipos com relação ao acabamento do piso:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Concreto polido e pintado; b) De base asfáltica monolítica; c) Flutuante de madeira; d) Flutuante de madeira sobre lençol de compensado; e) Flutuante, flexível e auto-drenante; f) Grama. <ul style="list-style-type: none"> • Equipamentos, tais como: traves, tabelas, aros, postes, catracas, cabos de aço e redes; • Alambrado, rede de cobertura e iluminação.
Fornecedores	Os dados serão fornecidos no Manual das Áreas Comuns - Parte II, quando da entrega do empreendimento.
Prazo de garantia	<p>Pisos flutuantes e de base asfáltica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sujeira e mau acabamento - No ato da entrega. - Mau desempenho do sistema - Fabricante. <p>Quadras em grama - 6 meses.</p> <p>Pintura do piso de concreto polido:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sujeira e mau acabamento - No ato da entrega. - Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento - 1 ano. - Fissuras e Trincas - 1 ano <p>Alambrados, equipamentos e luminárias:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desempenho do equipamento - especificado pelo Fabricante. - Problemas com a instalação - 1 ano.
Cuidados de Uso	<p>Cuidados de Uso • Não utilizar a quadra para outros fins como pista de skate, patins, bicicleta, etc.;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Não utilizar calçados com solado de borracha preta, chuteiras ou qualquer tipo de calçado que possa deixar marcas no piso. Recomenda-se o uso de tênis com solado de látex; • Não submeter o piso a cargas puntiformes tais como mesas, cadeiras, escadas e etc.; • Ao montar e desmontar os equipamentos esportivos, como por exemplo, os postes de voleibol, deve-se tomar cuidado para não arrastá-los, danificando o acabamento do piso; • Manter as canaletas e ralos sempre limpos e desobstruídos, evitando-se água represada na quadra. <p>Limpeza do piso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pisos flutuantes e de base asfáltica, seguir as recomendações do fabricante; • Pisos de concreto polido e pintado, quando necessário, lavar a superfície com água e sabão neutro, não deixando o sabão secar sobre a superfície; • No caso de quadra em grama, seguir as orientações da empresa de paisagismo. • Não apoiar objetos ou pessoas no alambrado; • As boladas causam inevitavelmente deformações na tela; recomenda-se que a cada dois anos, ou em função do uso, se faça manutenção do alambrado, esticando a tela onde necessário e repintando a tubulação; • Trocar lâmpadas quando necessário, tomando-se o cuidado com a vedação das luminárias; • Recomenda-se guardar as redes em depósitos e somente instalá-las quando necessário.

Manutenção Preventiva	<p>Pisos flutuantes e de base asfáltica, seguir as recomendações do fabricante;</p> <ul style="list-style-type: none">• Pisos de concreto polido pintado, repintar a superfície a cada três anos ou quando for necessário, em função do uso da quadra;• Executar a manutenção do jardim próximo a quadra a cada 2 meses, para evitar problemas de drenagem, e não permitir que as raízes das plantas infiltrem sob o piso da quadra;• Pintar os equipamentos esportivos anualmente ou quando a camada de tinta for danificada, pois poderão apresentar oxidações.
Perda de Garantia	<p>Uso inadequado da quadra; Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.</p>

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique ::



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

VI. Programa de Manutenção Preventiva

PISCINA

ITEM	DESCRIÇÃO
Descrição do sistema	Reservatório de água, dotado de sistemas de tratamento, destinado ao banho e ao lazer.
Componentes do Sistema	Piscina (em concreto revestido, fibra de vidro, vinil, etc.), equipamentos (filtro, bomba), e equipamentos de limpeza.
Fornecedores	Os dados estão no Item VIII. do manual
Prazo de garantia	Desempenho dos equipamentos - Especificado pelo Fabricante. Revestimentos quebrados, trincados, riscados, rasgados, manchados ou com tonalidade diferente - No ato da entrega. Revestimentos soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso - 2 anos. Problemas com a instalação - 1 ano.
Cuidados de Uso	Manter a piscina sempre cheia de água, mantendo o nível d'água no mínimo a 10 cm abaixo da borda da piscina; Não utilizar a piscina com óleos no corpo (bronzeadores), pois podem ficar impregnados nas paredes e bordas; Ligar o filtro todos os dias, variando em função do uso e relação (filtro/volume d'água da piscina); Lavar o filtro pelo menos uma vez a cada 07 dias; Verificar o pré-filtro sempre que se realizar a retrolavagem; Verificar o PH da água, mantendo o PH ideal entre (7,2 e 7,6) e o nível de cloro em (1,0 PPM), para evitar fungos e bactérias; O uso inadequado de produtos químicos pode causar manchas no revestimento, no rejuntamento e danificar tubulações e equipamentos
Manutenção Preventiva	Passa a peneira e aspirar o fundo da piscina de acordo com a conveniência; Limpar a cada 10 dias as bordas da piscina com produtos específicos (limpa bordas), removendo vestígios oleosos; Controlar o PH da água uma vez por semana; Adicione uma vez por semana algicida, conforme a recomendação do fabricante, para evitar a formação de algas; Verifique anualmente o estado do rejuntamento e se há azulejos soltos ou trincados e proceder à manutenção.
Perda de Garantia	Uso inadequado de produtos químicos; Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Voltar

:: Residencial Olympique ::



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

VI. Uso e Manutenção do Imóvel

EQUIPAMENTOS DA LAVANDERIA

Descrição do Sistema	O manual completo do fabricante com as informações dos Equipamentos da Lavanderia será entregue diretamente ao Condomínio.
Fornecedores	- Os dados estão no manual das áreas comuns item VIII.
Prazos de Garantia	- Desempenho do equipamento – Especificado pelo fabricante.
Cuidados de Uso	- As informações acerca dos Cuidados de Uso dos Equipamentos da Lavanderia estarão contidas no manual do fabricante entregue ao Condomínio.
Manutenção Preventiva	- O Condomínio deve fazer um contrato de Manutenção Preventiva com empresa especializada imediatamente (Obrigatório). Recomenda-se que este seja feito com o fabricante.
Perda da Garantia	- Se não forem respeitadas as condições de Perda da Garantia constantes no manual do fabricante entregue ao Condomínio; - Falta de manutenção com empresa especializada; - Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas e regulares necessárias.

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique ::



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

VI. Uso e Manutenção do Imóvel

ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Descrição do Sistema	- É o sistema destinado a alimentação da iluminação da edificação específica prevista no projeto (hall, escadarias, subsolos e outros) no caso de interrupção do fornecimento de energia elétrica da concessionária.
Fornecedores	- Os dados serão fornecidos no Manual do Proprietário - parte II, quando da entrega do empreendimento.
Prazos de Garantia	-Desempenho do equipamento – Especificado pelo Fabricante. - Problemas com a instalação – 1 ano.
Cuidados de Uso	- Manter o equipamento permanentemente ligado, para que o sistema de iluminação de emergência seja acionado no caso de interrupção de energia elétrica; - Trocar as lâmpadas das luminárias com a mesma potência e tensão (voltagem) quando necessário; - Não utilizar o local onde estão instalados os equipamentos como depósito, principalmente não armazenar produtos combustíveis que poderão gerar risco de incêndio.

Unidades Centrais

- Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados a cada 2 (dois) meses;
- Para mexer nas baterias, use luvas de borracha, óculos de proteção e chave de fenda isolada;

Baterias Seladas

- Verificar o led de carga de baterias a cada 2 (dois) meses;

Baterias Comuns

- Verificar o nível da água destilada dos eletrólitos das baterias a cada 2 (dois) meses. Se necessário, complete até 1,5 (um e meio) centímetro acima das placas;
- Para evitar choque elétrico, desligar o disjuntor interno, desligar o interruptor e retirar o fusível antes da verificação dos níveis das tampas e limpeza dos bornes e terminais;

Manutenção Preventiva

- Após o 3º ano de instalação testar o sistema a cada 6 (seis) meses, desligando o disjuntor e deixando ocorrer o corte por mínimo de tensão para verificar se o tempo de autonomia é satisfatório;

- Fazer teste de funcionamento dos sistemas no mínimo a cada 15 (quinze) dias, por quinze minutos;

- Recomendamos a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva.

Grupo Gerador

Efetuar as manutenções previstas no Sistema de Grupo Gerados;

- Fazer teste de funcionamento dos sistemas no mínimo a cada quinze dias, por quinze minutos.

Blocos Autônomos e Módulos

- Fazer o teste de funcionamento dos sistemas no mínimo a cada trinta dias, por mais de uma hora;
- Verificar semanalmente o led de funcionamento e carga.

:: Residencial Olympique



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

VI. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Descrição do Sistema

Cada unidade de seu edifício possui uma instalação elétrica independente que é constituída por diversos elementos:

- Tomadas de energia, para ligação de eletrodomésticos de uso corrente;
- Tomadas especiais de energia, para ligação de máquinas domésticas, tais como lavadora e secadora de roupas, lavadora de louças, forno de micro-ondas, torneira e chuveiro elétrico;
- Pontos de iluminação, para ligação de lâmpadas e luminárias;
- Interruptores para acionamento dos pontos de iluminação;
- Quadro elétrico de proteção, para controlar as sobrecargas dos circuitos;
- As potências máximas permitidas para os demais pontos de utilização estão indicadas no projeto elétrico.

Circuito:

É um conjunto de tomadas de energia, tomadas especiais, pontos de energia, pontos de iluminação e interruptores, cuja fiação encontra-se interligada. No caso de sua unidade, está interligada de modo a dividi-lo em setores, por exemplo: sala, cozinha, dormitórios, máquina de lavar louça, máquina de secar e lavar roupas, etc., portanto, os circuitos são correspondentes a estes setores.

Quadro Elétrico:

É composto por disjuntor geral com chave seccionadora ou dispositivo diferencial residual (DR) que desliga todos os circuitos a ele ligados, e por diversos disjuntores secundários, que desligam os seus respectivos circuitos. Esse disjuntor diferencial tem ainda a função de segurança de todos os circuitos elétricos contra as correntes de fuga provocadas por aparelhos eletrodomésticos ou instalação elétrica em más condições de conservação.

Prazos de garantia

- Desempenho dos materiais e isolamento térmico - Especificado pelo **Fabricante**.
- Problemas com a instalação - **1 ano**.

Cuidados de Uso

- Os disjuntores são acionados pela simples movimentação de suas alavancas;
- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso bastará religá-lo e tudo voltará ao normal. Caso ele volte a desligar, é sinal de que há sobrecarga contínua ou que está ocorrendo um curto em algum aparelho ou no próprio circuito. Neste caso, é preciso solicitar os serviços de um profissional habilitado, não se devendo aceitar conselhos de leigos ou curiosos. Sempre que for fazer 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 diferencial;
- Em caso de necessidade de corte de energia, sobretudo havendo dúvida sobre o disjuntor específico, desligar o disjuntor geral ou disjuntor referencial;
- **Deve-se tomar cuidado especial ao se lidar com circuitos de iluminação pois, normalmente os mesmos não são protegidos pelo disjuntor diferencial - DR**
- 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;

- Utilizar proteção individual (ex: estabilizadores, filtros de linha e etc) para equipamentos mais sensíveis (como computadores, home-theater, central de telefone, etc);
- As instalações de equipamentos, lustres ou similares deverão ser executadas por técnico habilitado, observando-se em especial o aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, isolamentos, tomadas e plugs a serem empregados;
- 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 benjamins (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada) ou extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;
- Em caso de incêndio desligue o disjuntor geral do quadro de distribuição;
- Quando o imóvel estiver desabitado, recomendamos desligar a chave geral (disjuntor geral) no quadro de distribuição;
- Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto;
- Evitar contato dos componentes dos sistemas com água;
- Evitar sobre-carregar os circuitos elétricos para além das cargas previstas no projeto;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das tomadas;
- Nunca ligar aparelhos diretamente nos quadros de luz;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros, etc) somente com pano;
- Caso o DR desarme, basta girar sua chave para armá-lo novamente. Mas se ele tornar a desarmar, não force o dispositivo e procure o equipamento elétrico que poderá estar causando fuga de corrente.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- 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.

Manutenção Preventiva

- A manutenção deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados);
- Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos. Isso evitará curto circuito, choque, etc.;
- Quando verificado qualquer problema elétrico, utilizar sapatos com sola de borracha e nunca segurar dois fios ao mesmo tempo.
- Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reaperto dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes;
- Rever estado de isolamento das emendas de fios;
- Reapertar a cada ano todas as conexões do Quadro de Distribuição;
- Testar a cada 6 meses o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio disjuntor. Ao apertar o botão, a energia será cortada, caso isso não ocorra, trocar o DR;
- Reapertar a cada 2 anos todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz);
- Verificar o estado dos contatos elétricos substituindo suas peças que apresentem desgaste, quando necessário (tomadas, interruptores, pontos de luz).

Sugestões de Manutenção

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

- **Parte da instalação não funciona :**
Verificar o quadro de distribuição se a chave daquele circuito não está desligada. Em caso afirmativo religá-la, e se esta voltar a desarmar solicitar a assistência do técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:
 - A chave está com defeito e é necessária a sua substituição por uma nova;
 - Existe algum curto-circuito na instalação e é necessário reparo deste circuito.
 Eventualmente pode ocorrer a "falta de uma fase" no fornecimento de energia, o que faz com que determinada parte da instalação não funcione.

Nestes casos, somente a concessionária terá condições de resolver o problema, após solicitação do consumidor;

• **Superaquecimento do quadro de distribuição:**

Verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las, e se existe alguma chave com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau contato interno à chave ou sobrecarga devendo a mesma ser substituída por profissional habilitado;

• **As chaves do Quadro de Luz estão desarmando com frequência:**

Podem existir maus contatos elétricos (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade das chaves. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema;

Outra possibilidade é de 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.

• **A chave geral do quadro está desarmando:**

Pode existir falta de isolamento da enfição, provocando aparecimento de corrente para a terra. Neste caso deve ser identificado qual o circuito com falha, procedendo ao desligamento de todos os disjuntores até que se descubra o circuito com problema, procedendo então ao reparo da isolamento com falha.

Pode existir defeito de isolamento de algum equipamento ou chuveiro; para descobrir qual o está com defeito, proceda da maneira descrita anteriormente e repare a isolamento do equipamento.

• **Choques elétricos:**

Ao perceber qualquer sensação de choque elétrico, proceder da seguinte forma:

- Desligar a chave de proteção deste circuito;
- Verificar se o isolamento dos fios de alimentação não foi danificado e estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica;
- Caso isso não tenha ocorrido, o problema possivelmente está no isolamento interno do próprio equipamento. Neste caso, repará-lo ou substituí-lo por outro de mesmas características elétricas.

• **Chuveiro elétrico não esquentam a água:**

- verificar se a chave de proteção no quadro de distribuição está desarmada, caso esteja, religá-la;
- persistindo o problema, verificar se não ocorreu a queima da resistência do chuveiro elétrico, se for o caso, substituí-la.

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;
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique ::



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

VI. Uso e Manutenção do Imóvel

JARDINS

Descrição do Sistema	Áreas destinadas ao cultivo de plantas ornamentais.
Fornecedores	- Os dados serão fornecidos no Manual do Proprietário - parte II, quando da entrega do empreendimento.
Prazos de Garantia	- Vegetação – 6 (seis) meses.
Cuidados de Uso	<ul style="list-style-type: none"> - O projeto de paisagismo é estudado quanto ao porte, volume, textura e cores de cada espécie vegetal a ser usada. Portanto, nenhuma troca de vegetação deverá ser feita sem consulta ao projetista; - Não se troca o solo de um jardim, seja ele sobre a 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; - Não plantar espécies vegetais cujas raízes possam danificar a camada drenante e a impermeabilização e se infiltrar nas tubulações; - Evite trânsito sobre os jardins; -Ao regar, não usar jato forte de água diretamente nas plantas. Utilizar bico aspersor; - Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas nos serviços de plantio e manutenção, de modo a evitar danos à impermeabilização existente.
Manutenção Preventiva	<ul style="list-style-type: none"> - Contratar empresa especializada ou jardineiro qualificado para proceder à manutenção mensal; - Regar diariamente no verão, e em dias alternados no inverno (preferencialmente no início da manhã ou no final da tarde), molhando inclusive as folhas; - Para jardineiras de apartamentos, a manutenção adequada é de uma vez por mês. Nas jardineiras da cobertura e nos jardins do térreo, de 2 a 3 dias consecutivos por mês; - Eliminar ervas daninhas e pragas e substituir espécies mortas ou doentes a cada 2 (dois) meses; - Cortar a grama aproximadamente 8 (oito) vezes ao ano, ou sempre que atingir a altura de 5 cm; - Verificar anualmente as tubulações de captação de água do jardim para detectar a presença de raízes que possam destruir ou entupir tubulações.
Perda da Garantia	- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique ::



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

VI. Uso e Manutenção do Imóvel

REJUNTES

Descrição do Sistema	<ul style="list-style-type: none"> - Tratamento dados às juntas de assentamento dos materiais cerâmicos e pedras naturais para garantir a estanqueidade e o acabamento final dos revestimentos de piso e paredes e dificultar a penetração de água; - Os rejuntas também têm a função de absorver pequenas deformações, por isso, existe um tipo específico de rejuntamento para cada local e tipo de revestimento; - São utilizados no preenchimento das juntas de revestimentos cerâmicos em pisos e paredes, tanto interna quanto externamente. Também são utilizados em pedras naturais, pastilhas de porcelana e pastilhas de vidro.
Fornecedores	<ul style="list-style-type: none"> - Os dados serão fornecidos no Manual do Proprietário - parte II , quando da entrega do empreendimento.
Prazos de Garantia	<ul style="list-style-type: none"> - Falhas ou manchas – No ato da entrega. - Falhas na aderência – 1 ano.
Cuidados de Uso	<ul style="list-style-type: none"> - Evitar o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica, bem como escovas e produtos concentrados de amoníaco que atacam não só o rejunte, mas também o esmalte das peças cerâmicas; - Não utilizar máquina de alta pressão para limpeza da edificação; - A limpeza e a lavagem dos revestimentos poderão ser feitas com sabão em pó neutro, utilizando pano úmido ou esponjas com cerdas macias.
Manutenção Preventiva	<ul style="list-style-type: none"> - Inspeccionar e completar o rejuntamento convencional (em azulejos, cerâmicas, pedras) a cada um ano. No caso de rejuntamento com mastique, a cada 1 ano. Isso é importante para evitar o surgimento de manchas de carbonatação (surgimento de manchas esbranquiçadas nas juntas); - Anualmente deve ser feita a revisão do rejuntamento, principalmente na área do box do chuveiro; - Para refazer o rejuntamento, utilizar materiais apropriados e mão-de-obra especializada.
Perda de Garantia	<ul style="list-style-type: none"> - 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 à manutenção preventiva necessária.

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guarú II

:: Residencial Olympique ::



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

VI. Uso e Manutenção do Imóvel

REVESTIMENTO CERÂMICO EXTERNO

Descrição do Sistema	<ul style="list-style-type: none"> - Utilizado em fachadas, muros, jardineiras e pisos, o revestimento cerâmico visa dar acabamento e possui função decorativa; - Sua fixação é feita com uso de argamassa colante específica para áreas externas; - O revestimento poderá ser com peças cerâmicas ou com pastilhas.
Fornecedores	<ul style="list-style-type: none"> - Os dados serão fornecidos no Manual do Proprietário - parte II, quando da entrega do empreendimento.
Prazos de Garantia	<ul style="list-style-type: none"> - Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes - No ato da entrega. - Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo, que não por mau uso - 2 anos.
Cuidados de Uso	<ul style="list-style-type: none"> - Antes de perfurar qualquer peça deve-se consultar o Manual do Proprietário / Manual das Áreas comuns (croqui de localização) e os projetos de instalações para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizadas; - Para fixação de móveis ou acessórios, utilizar somente parafusos com buchas especiais, evitando impacto nos revestimentos que possam causar fissuras; - Recomendamos a lavagem anual das paredes externas para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem. Não utilizar produtos químicos corrosivos tais como cloro líquido, soda caustica ou ácido muriático; - Não utilizar bomba de pressurização de água na lavagem, bem como vassouras de piaçava ou escovas com cerdas duras, pois podem danificar o rejuntamento; - Evitar bater com peças pontiagudas; - Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. Não arrastar sobre o piso; - Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso, devendo ser utilizada escova apropriada; - Não raspar com espátulas metálicas. Utilizar, quando necessário, espátula de PVC; - Na instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos, não danificar o revestimento e tratar os furos com silicone ou masticque para evitar a infiltração de água.
Manutenção Preventiva	<ul style="list-style-type: none"> - Verificar e completar o rejuntamento a cada ano, ou quando aparecer alguma falha; - No caso de fachadas e pisos, verificar anualmente as juntas de dilatação. Estas dever ser preenchidas com masticque e nunca com argamassa para rejuntamento; - Verificar anualmente se existem peças soltas ou trincadas e reassentá-las imediatamente com argamassa colante; - verificar anualmente a calafetação de rufos, fixação de pára-raios, antenas, elementos decorativos, etc.; - Efetuar lavagem da fachada e muros a cada 1 ano com empresa especializada.

- Perda da
Garantia
- Manchas por utilização de produtos químicos;
 - Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso;
 - Riscos causados por transporte de materiais ou objetos;
 - Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita à manutenção preventiva necessária

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique ::



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

VI. Uso e Manutenção do Imóvel

SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS – SPDA (PÁRA-RAIO)

Descrição do Sistema	<p>Sistema completo destinado a proteger a estrutura do edifício contra efeitos das descargas atmosféricas.</p>
Prazos de Garantia	<p>- Desempenho do equipamento – Especificado pelo fabricante.</p> <p>- Problemas com a instalação – 1 ano.</p>
Cuidados de Uso	<p>- Todas as construções acrescentadas à estrutura posteriormente à instalação original, tais como antenas e coberturas, deverão ser conectadas ao sistema ou este deverá ser ampliado mediante consulta a profissional habilitado;</p> <p>Jamais se aproximar dos elementos que compõem o sistema e das áreas onde estão instalados em momentos que antecedam chuvas ou nos períodos em que elas estiverem ocorrendo;</p> <p>O sistema SPDA não tem a finalidade de proteger aparelhos elétricos e eletrônicos, recomenda-se o uso de dispositivos DPS (Dispositivos de Proteção contra Surtos), dimensionados para cada equipamento.</p>
Manutenção Preventiva	<p>Devem ser feitas inspeções no sistema da seguinte forma:</p> <p>a) Inspeção visual do sistema deve ser efetuada anualmente (registrando-se esta inspeção).</p> <p>b) Inspeções completas conforme norma devem ser efetuadas periodicamente, em intervalos de:</p> <p>5 anos para estruturas residenciais, comerciais, administrativas, agrícolas, industriais, excetuando-se áreas classificadas como de risco de incêndio e de explosão.</p> <p>3 anos para estruturas destinadas a grandes concentrações públicas (hospitais, escolas, teatros, cinemas, estádios de esporte, pavilhões, centros comerciais, depósitos de produtos inflamáveis e industriais com áreas sob risco de explosão).</p> <p>c) Quando for constatado que o SPDA foi atingido por uma descarga atmosférica as inspeções devem ser feitas por profissional habilitado, que deve:</p> <p>Verificar se todos os componentes estão em bom estado. Conexões e fixações deverão estar firmes e livres de corrosão.</p> <p>Verificar se o valor da resistência de aterramento continua compatível com as condições do subsistema de aterramento e com a resistividade do solo.</p> <p>Observação: Documentação técnica</p> <p>Deve ser mantida no local ou em poder dos responsáveis pela manutenção do SPDA 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.</p>
Perda da Garantia	<p>- Caso sejam realizadas mudanças em suas características originais;</p> <p>- Caso não sejam feitas as inspeções;</p> <p>- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.</p>

:: Residencial Olympique ::



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

VI. Uso e Manutenção do Imóvel

IMPERMEABILIZAÇÃO

<p>Descrição do Sistema</p>	<ul style="list-style-type: none"> • É o tratamento dado em partes e/ou componentes da construção para garantir a estanqueidade da mesma impedindo a infiltração de água.
<p>Componentes do Sistema</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Existem vários tipos de materiais empregados nas impermeabilizações, tais como asfálticos, argamassas poliméricas, resinas acrílicas termoplásticas, membranas acrílicas, etc.
<p>Fornecedores</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Os dados serão fornecidos no Manual do Proprietário - parte II , quando da entrega do empreendimento.
<p>Prazos de Garantia</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema de impermeabilização - 5 anos.
<p>Cuidados de Uso</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizar "lavagem a seco" para o piso dos sub-solos. As lavagens com mangueira devem ser evitadas. Caso seja utilizada, sempre puxar a água para o ralo; • Evitar plantas com raízes agressivas que possam danificar a impermeabilização ou obstruir os drenos de escoamentos; • Manter o nível de terra no mínimo a 10 cm abaixo da borda para evitar infiltrações indesejáveis; • Não permitir a fixação de antenas, postes de iluminação ou outros equipamentos sobre lajes impermeabilizadas através da utilização de buchas, parafusos ou chumbadores. Sugerimos a utilização de base de concreto sobre a camada de proteção da impermeabilização sem remove-la ou danificá-la. Não fixar pregos ou parafusos e buchas, nem chumbadores nos revestimentos das platibandas, rufos, muros e paredes impermeabilizadas; • Para qualquer tipo de instalação de equipamento sobre superfície impermeabilizada, deve-se solicitar a presença de uma empresa especializada em impermeabilização; • Manter os ralos sempre limpos nas áreas descobertas; • Lavar os reservatórios com produtos de limpeza e materiais adequados, mantendo a caixa vazia somente o tempo necessário para limpeza. Não utilizar máquinas de alta pressão, produtos que contenham ácidos nem ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer tipo de material pontiagudo. É recomendável que esta lavagem seja feita por empresa especializada; • Em caso de danos a qualquer elemento do sistema de impermeabilização, proceder à imediata recuperação sob o risco de aumento gradual da área afetada e corrosão na armadura de aço da estrutura de concreto armado • Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas tais como picaretas, enxadões, etc nos serviços de plantio e manutenção dos jardins, de modo a evitar danos à camada de proteção mecânica existente; <p>Não permitir que se introduzam objetos de qualquer espécie nas juntas de dilatação.</p> <ul style="list-style-type: none"> • A laje inferior do Deck da Piscina NÃO é impermeabilizada, portanto não deve-se molhar a mesma, pois há risco de gerar infiltração no pavimento inferior (2º Pavimento de Garagem)
<p>Manutenção Preventiva</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inspecionar anualmente os rejuntamentos e vedações de masticos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois, através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água; • Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com os materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema;

- No caso de defeitos de impermeabilização e de infiltração de água, não tente você mesmo resolver o problema;

Inspeccionar anualmente a camada drenante do jardim, verificando se não há obstrução na tubulação e entupimento dos ralos.

- Perda de Garantia
- Reparo e/ou manutenção executados por empresas não especializadas;
 - Danificação da manta devido à instalação de equipamento ou reformas em geral;
 - Produtos e equipamentos inadequados para limpeza dos reservatórios;
 - Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique ::



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

VI. Uso e Manutenção do Imóvel

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS/ LOUÇAS/ METAIS

Descrição do Sistema

A Instalação Hidráulica é constituída pelas seguintes partes:

Água :

- Pontos de água (fria): pontos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar;
- Prumadas de água (fria): são constituídas por tubulações principais que trazem a água do reservatório superior;
- Ramais de distribuição de água (fria) : alimentadores dos diversos pontos, nos cômodos apropriados.

Esgoto:

- Pontos de esgoto de águas servidas: pontos por onde são liberados os esgotos dos pontos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar, além dos ralos secos e sifonados;
- Prumadas coletoras principais de esgoto: por onde escoam as águas servidas para as saídas do edifício.

Águas Pluviais:

- Águas de chuvas ou de lavagem são normalmente coletadas pelas redes pluviais;
- Prumadas de águas pluviais são constituídas por tubulações principais que trazem a água de chuvas coletada nas coberturas, ralos das sacadas etc, para as saídas do edifício.

Ralos

- Todos os ralos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior ocasionando entupimento;
- Ralos sifonados e sifões têm "fecho hidráulico", que consiste numa pequena cortina de água, que evita o retorno do mau cheiro.

Registros

- Registros de pressão (água fria) : válvulas de pequeno porte, instaladas em sub-ramais ou em pontos de utilização, destinados à regulagem da vazão de água, ou fechamento;
- Registros de gaveta (água fria) : válvulas de fecho p/ a instalação hidráulica pré-dial, destinadas a interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal.

Fornecedores

- Os dados serão fornecidos no Manual do Proprietário - parte II quando da entrega da unidade

Prazos de garantia

Prazos

Materiais:

Tubos / Conexões

Louças / Caixa de Descarga

Torneiras / Registro / Sifões / Flexíveis / Válvulas

O Prazo de Garantia é definido segundo os padrões estabelecidos pelos fabricantes.

Serviços:

Colunas de Água Fria**Tubos de Queda de Esgoto**

Danos causados devido à movimentação ou acomodação da estrutura - 5 anos

Coletores

Problemas com a instalação - 1 ano

Ramais

Problemas com as instalações embutidas e vedação - 1 ano

Louças / Caixa de Descarga

Instalação e funcionamento - 1 ano

Torneiras/ Registro / Sifões/ Flexíveis/ Válvulas

Funcionamento e vedação - 1 ano

Situações não cobertas pela garantia

Peças que apresentem desgaste natural, pelo uso regular, tais como: vedantes, gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação

Cuidados de Uso

- **NÃO** jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimento, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, **fio dental**, etc.;
- **NUNCA** jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios, jogue-os diretamente no lixo;
- **NÃO** deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba de inox das pias de cozinha;
- **NUNCA** suba ou se apoie nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças;
- Nas máquinas de lavar e tanque deve-se dar preferência ao uso de sabão biodegradável, para evitar retorno de espuma;
- Não utilize para eventual desobstrução do esgoto hastes, ácidos, água muito quente (+ de 60 °) ou similares;
- Banheiros, cozinhas e áreas e serviço sem utilização por longos períodos, podem ocasionar mau cheiro, em função da ausência de água nos ralos e sifões. Para eliminar este problema, basta adicionar uma pequena quantidade de óleo de cozinha para a formação de uma película, evitando-se assim a evaporação;
- **NÃO** aperte em demasia os registros, torneiras, misturadores. Ao instalar filtros, torneiras, etc., **NÃO** atarraxe-os com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação provocando vazamentos;
- **NÃO** permitir sobrecarga de louças sobre a bancada;
- **NÃO** devem ser retirados elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque, etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;
- Mantenha vedado o ponto de esgotamento de água da máquina de lavar junto à parede, usando acessórios próprios;
- O sistema de aviso e ou ladrão não devem ter as suas tubulações obstruídas;
- Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, com água e sabão neutro e pano macio, **NUNCA** com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos.

Manutenção Preventiva

- Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças, tanques e pias do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos, etc) e jogando água afim de se manter o fecho hídrico nos ralos sifonados evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto;
- Limpe periodicamente os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;
- Limpe e verifique regulagem do mecanismo de descarga periodicamente;
- Substitua periodicamente os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a boa vedação e evitar vazamentos;

Sugestões de
Manutenção

- Verifique gaxeta, anéis o´ring e estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamento.

- Em caso de necessidade, troque os acabamentos dos registros pelo mesmo modelo ou por outro do mesmo fabricante, evitando assim a troca da base;

- Caso os tubos flexíveis (rabichos), que conectam as instalações hidráulicas às louças forem danificados, causando vazamentos, substitua-os tomando o cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca.

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

• Como desentupir a pia

- com o auxílio de luvas de borracha, um desentupidor e uma chave inglesa, siga os seguintes passos:

- encha a pia de água;

- 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 a movimentar o desentupidor, deixando a torneira aberta;

- se a água não descer, tente com a mão ou com auxílio de uma chave inglesa, desatarraxar o copo do sifão. neste copo ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento. mas não esqueça de colocar um balde em baixo do sifão, pois a água pode cair no chão;

- com um arame, tente desobstruir o ralo da pia, de baixo para cima. algumas vezes, os resíduos se localizam neste trecho do encanamento, daí a necessidade de usar o arame;

- coloque o copo que você retirou do sifão. Não convém colocar 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.

• Como consertar a torneira que está vazando :

- Feche o registro geral do cômodo

- Retire a tampa/ botão (quando houver) da cruzeta com a mão;

- Utilizando uma chave de fenda, desrosqueie o parafuso que prende a cruzeta;

- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação;

- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo.

• Como 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 dente, limpe o crivo desobstruindo os orifícios que podem ter acumulado detritos

• Como regular a caixa de descarga acoplada da bacia sanitária**1. Regulagem**

- com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;

- com ajuda de um alicate, rosqueie a bóia, deixando-a mais firme para que, quando a caixa estiver cheia, não permita que a água transborde pelo ladrão.

2. Substituição

- com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;

- desrosqueie a bóia;

- leve-a a um depósito de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova;

- com a nova bóia em mãos, encaixe-a e rosqueie-a exatamente no local de onde a antiga foi retirada.

- Perda de Garantia
- Danos sofridos pelas partes integrantes das instalações em consequência de quedas acidentais, maus tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação;
 - Danos causados por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou requadras);
 - Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
 - Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face);
 - 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 falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;
 - Se for constatada a falta de limpeza nos aeradores, provocando assim acúmulo de resíduos nos mesmos;
 - 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 constatado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada nos metais sanitários;
 - Se for constatado nos sistemas hidráulicos, pressões (desregulagem da válvula redutora de pressão) e temperaturas (geradores de calor, aquecedores, etc) discordantes das estabelecidas em projeto;
 - Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica;
 - Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
 - Equipamentos instalados em locais onde a água é considerada não potável ou contenha impurezas e substâncias estranhas à mesma que ocasione o mau funcionamento do produto;
 - Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
 - Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II

:: Residencial Olympique ::



Manual do proprietário

Manual das áreas comuns

Início

VI. Uso e Manutenção do Imóvel

S

EQUIPAMENTOS DA ACADEMIA

Descrição do Sistema	O manual completo do fabricante com as informações dos Equipamentos da Academia será entregue diretamente ao Condomínio.
Fornecedores	- Os dados estão no manual das áreas comuns item VIII.
Prazos de Garantia	- Desempenho do equipamento – Especificado pelo fabricante.
Cuidados de Uso	- As informações acerca dos Cuidados de Uso dos Equipamentos da Academia estarão contidas no manual do fabricante entregue ao Condomínio.
Manutenção Preventiva	- O Condomínio deve fazer um contrato de Manutenção Preventiva com empresa especializada imediatamente (Obrigatório). Recomenda-se que este seja feito com o fabricante.
Perda da Garantia	- Se não forem respeitadas as condições de Perda da Garantia constantes no manual do fabricante entregue ao Condomínio; - Falta de manutenção com empresa especializada; - Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas e regulares necessárias.
Manuais	- Manual-Manutencao-Aparelhos - Manual-Manutencao-Eliptico - Manual-Manutencao-Ergobike - Manual-Manutencao-Esteira

Voltar

Residencial Olympique - Área AE 04 - Avenida Contorno - Guará II