

Prezado Síndico,

A MARÉ CHEIA CONSTRUTORA visando auxiliar os condôminos do Condomínio Costa Atlântica elaborou o Manual do Síndico, onde constam as principais ações a serem tomadas para a realização da manutenção do condomínio, além de orientações quanto à utilização e conservação das suas áreas comuns.

A leitura atenta e integral deste Manual é imprescindível aos responsáveis pela administração do Condomínio e pelo Síndico. É recomendável que este Manual faça parte integrante da documentação do Condomínio, devendo ser repassado ao seu sucessor.

A MARÉ CHEIA CONSTRUTORA coloca-se à disposição dos administradores do condomínio para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessário.

Atenciosamente,

Maré Cheia Construtora.



1. INFORMAÇÕES SOBRE O EMPREENDIMENTO

EMPREENDIMENTO: Residencial Costa Atlântica

CONSTRUÇÃO: Maré Cheia Construtora

LOCALIZAÇÃO: Rua Mangalô 343, colina A - Patamares, Salvador-BA

ÁREA DO TERRENO: 1.570,00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 7.569,44 m²

DESCRIÇÃO GERAL:

O Residencial Costa Atlântica possui 24 apartamentos, sendo 2 apartamentos por pavimento tipo, play ground, deck com piscina, sauna, salão de festas com bar, salão de jogos, sala de ginástica, relax e 24 depósitos sendo 01 por apartamento.

2. ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO

O síndico é responsável por:

1. Supervisionar as atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio.
2. Orientar e supervisionar a Administradora no sentido de providenciar as cobranças, pagamentos de prestação de contas, compras, coordenação de empregados, seguros, etc.
3. Manter o Arquivo do Síndico sempre completo e em condições de consulta, assim como repassá-lo ao seu sucessor.
4. Documentação que compõe o arquivo do síndico:
 - Convenção de Condomínio;
 - Regimento interno do Condomínio;
 - Cópia do Auto de Conclusão da obra (Habite-se);
 - Cópia do projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura;
 - Cópia Alvará de Construção;
 - Cópia do projeto de segurança contra incêndios e sistema de proteção contra descargas atmosféricas;
 - Manuais e certificados de garantia de equipamentos;
 - Manual do Proprietário;
 - Manual do Síndico.



3. A EDIFICAÇÃO

3.1 Projeto

Encontra-se em poder do síndico o jogo de projeto completo da edificação aprovado pelos órgãos oficiais.

3.2 Especificações Técnicas

O sistema construtivo adotado para a construção do edifício consiste basicamente em estrutura de concreto armado e alvenaria de vedação em blocos cerâmicos. É importante lembrar que todos os materiais utilizados pela construtora na construção do edifício são de qualidade, adquiridos de fornecedores tradicionais do mercado.

Além disso, alguns materiais foram submetidos a ensaios tecnológicos atendendo às especificações das Normas Técnicas Brasileiras.

A seguir estão descritos os principais materiais e componentes utilizados no empreendimento, segundo cada ambiente.

a) Deck da piscina e PGs descobertos

Revestimento de Paredes	Pastilha Atlas 5x5cm nas cores Marianas e Maraã
Revestimento de Piso	Porcelanato Quebec white, bone e bege 46x46 cm
Gradis	Aluminio adonizado bronze
Vidros	Bronze
Soleiras / Tabeiras	Granito branco cristal flameado ou polido

b) Piscina

Revestimento de Paredes e Piso	Pastilha atlas 5x5cm Linha Piscina
Bordas	Granito branco cristal flameado

c) Lavabos da Piscina

Revestimento de Paredes	Biancogrês Ovideo Puro Branco 30X44cm c/ faixa em Pastilha Gytoku Ecoglass 5x5 cm
Piso	Cerâmica Biancogrês Classic Branco 30X30cm
Forro	Gesso em placas c/ bite negativo
Esquadrias e portas	Aluminio adonizado bronze
Vidros	Fantasia
Louças	Celite
Metais Sanitários	Docol
Bancada	Mármore Branco Especial
Soleira / Peitoril	Mármore Branco Especial

d) Salão de Festas

Revestimento de Paredes	Pintura latex sobre massa PVA
Piso	Porcelanato Lodom White 60x60 cm
Forro	Gesso em placas com detalhe
Esquadrias	Aluminio adonizado bronze
Portas	Em madeira de lei para pintura ou vidro temperado
Ferragens	Imab
Vidros	Bronze ou Fantasia
Metais Sanitários	Docol
Bancada e Balcão	Granito Preto São Gabriel
Soleira e rodapés	Granito Preto São Gabriel

e) Lavabo do Salão de Festas

Revestimento de Paredes	Porcelanato Gytoku Dijon 60x30 cm c/ detalhes em Mosaico Metr�pole White 30X10 cm
Revestimento de Piso Interno	Porcelanato Gytoku Dijon 60x30 cm
Revestimento de tetos (forros)	Gesso em placas c/ bite negativo
Esquadrias	Alumínio adonizado bronze
Portas	Em madeira de lei para pintura
Ferragens	Imab
Vidros	Fantasia
Louças	Celite
Metais Sanitários	Docol
Bancada	Mármore Bege
Soleira / Peitoril	Mármore Bege

f) PG coberto

Revestimento de Paredes	Pastilha Atlas 5x5cm nas cores Marianas, Mara� e Camburi
Revestimento de Piso Interno	Porcelanato Lodom White 60x60 cm
Revestimento de tetos (forros)	Gesso em placas com detalhe
Soleiras e Banco	Granito branco cristal

g) Recep o

Revestimento de Paredes	Forest Castor 60x30 cm e Croma Mon Blanc 60x60 cm Natural
Piso	Croma Mon Blanc 60x60 cm Natural
Rodap�s	Rodapé Croma Mon Blanc 60x20 cm Polido
Forros	Gesso em placas com detalhes
Esqu�rias	Vidro temperado
Soleiras	Mármore Branco Especial

h) Garagem

Revestimento de Paredes	Cerâmica Biancogrês Classic Branco 37x37cm e pintura látex sobre massa Pva
Piso e Demarca�o de vagas	Alta resistência polido
Rampa	Concreto lavado

i) Guarita

Revestimento de Paredes	Cerâmica Biancogrês Classic branco 30x30 cm
Piso	Cerâmica Biancogrês Hércules GR 37x37 cm
Teto	Pintura látex sobre massa Pva
Soleiras	Granito branco cristal
Portas e esquadrias	Alumínio adonizado bronze
Vidros	Bronze

j) WC guarita

Revestimento de Paredes	Cerâmica Biancogrês Classic branco 30x30 cm
Revestimento de Piso	Cerâmica Biancogrês Classic Branco 30x30 cm
Esquadrias	Alumínio adonizado bronze
Portas	Em madeira de lei para pintura
Ferragens	Imab
Vidros	Fantasia
Aparelhos Sanitários	Celite
Metais Sanitários	Docol
Teto	Gesso em placas

k) Depósitos

Revestimento de Paredes	Pintura latex Branca sem massa
Piso	Cimentado com Pintura Novacor
Teto	Concreto tratado ou Pintura látex sobre forro de gesso

l) Fachada

Revestimento	Pastilha atlas 5x5cm nas cores Marianas, Mara� e Camburi
Peitoris	Granito branco Cristal
Esquadrias e gradis	Alumínio adonizado bronze
Vidro	Bronze ou Fantasia

4. OPERAÇÃO E USO DA EDIFICAÇÃO

4.1 Ligação às redes de abastecimento

A ligação definitiva de energia elétrica nos apartamentos deverá ser solicitada à concessionária de energia local (COELBA) por cada condômino. O número do protocolo é 9.005.665.920

4.2 Estrutura

No caso de uma eventual reforma ou alteração no projeto original, certifique-se de que não seja danificada qualquer parte da estrutura (pilares e vigas).

4.3 Colocação de acessórios em paredes e pisos

Para a fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas e outros) que necessitem furação em paredes e pisos é imprescindível a consulta ao projeto de instalações para localização das tubulações embutidas nas paredes e pisos. É importante tomar os seguintes cuidados:

- ◆ Na fixação de objetos nas paredes, verificar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, pilares ou vigas (mais difíceis de serem perfurados);
- ◆ Para melhor fixação recomenda-se o uso de parafusos com buchas, por serem considerados ideais para paredes com alvenaria de blocos cerâmicos. Recomenda-se evitar o uso de pregos para que não danifiquem o acabamento;
- ◆ Ao executar armários embutidos sob as pias de banheiros e cozinhas, instruir os marceneiros contratados, para não baterem ou retirarem os sifões e ligações flexíveis, evitando vazamento;
- ◆ Evitar perfuração da parede próxima aos quadros de luz e nos alinhamentos de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;
- ◆ Evitar furar os pisos dos banheiros, áreas de serviço e cozinhas para evitar danos na impermeabilização.

4.4 Instalação Hidráulica

O abastecimento de água do condomínio é feito pela EMBASA - Empresa Baiana de Água e Saneamento, que abastece a região através da rede pública. A entrada de água do prédio esta localizada próxima a Casa do Lixo em uma caixa com uma tampa, um registro geral e um hidrômetro. Ao passar pelo medidor de consumo do prédio (hidrômetro), a água é levada ao reservatório inferior que está localizado no PORÃO (ultimo subsolo), onde um conjunto de eletrobombas faz o recalque para o reservatório superior. Este recalque é feito automaticamente na medida em que os reservatórios atinjam um nível mínimo. O edifício conta com uma capacidade de reservação de 85.000 litros separados em:

Reservatório superior: 45.000 litros, sendo que 18.400 é reserva técnica contra incêndio. Este reservatório é dividido em dois compartimentos para possibilitar o abastecimento do prédio na ocasião da limpeza do reservatório. Os dois compartimentos se ligam imediatamente abaixo da sua laje de fundo, alimentando a prumada geral do edifício.

Reservatório inferior: 40.000 litros.

A partir do reservatório superior a água desce por gravidade pela prumada geral do prédio. Esta prumada geral está embutida em uma das paredes do hall de serviço dos pavimentos próxima aos armários dos hidrômetros. Ao nível de cada pavimento são feitos os desvios – Ramais - que possibilitam a alimentação de cada apartamento. Assim que é desviada a água passa por um medidor individual que irá apurar o consumo da unidade correspondente. Após abastecer os apartamentos a coluna segue pelo Playground, Garagens e demais subsolos onde alimenta também as áreas de uso comum. Foi previsto ainda um sistema de leitura dos hidrômetros através de um concentrador de dados, localizado na portaria de edifício, que realizará as leituras instantaneamente, sem que haja necessidade de que o leiturista da Embasa se desloque pelo prédio para realizar as medidas individualmente. É importante que o Síndico conheça como funciona o abastecimento de água de todo o edifício

4.5 Instalação Elétrica e Iluminação das Áreas Comuns

Em alguns pontos das áreas comuns dos edifícios encontram-se quadros de luz para controlar a energia elétrica. Estes quadros são constituídos de vários circuitos, protegidos por disjuntores que se desligam automaticamente no caso de sobrecarga ou curto-circuito. Cada disjuntor atende a pontos específicos indicados no próprio quadro. Neste quadro há também uma chave geral que protege a todos os circuitos de uma só vez.

Sempre que houver necessidade de manutenção nas instalações elétricas desligar o disjuntor correspondente ao circuito, obedecendo aos cuidados descritos no quadro a seguir.

Em destaque, apresentam-se os principais problemas que podem ocorrer eventualmente nas instalações elétricas do seu imóvel e as suas respectivas ações para correção.

Problemas	Ações para correção
<p>Parte da Instalação não funciona</p>	<p>Verificar no 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 de técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ A chave está com defeito e será necessária a sua substituição por uma nova. ◆ Existe algum curto-circuito na instalação e será necessário o reparo deste circuito. <p>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.</p>
<p>Superaquecimento no quadro de luz</p>	<p>Verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las.</p> <p>Verificar se existe alguma chave com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau contato interno à chave, devendo a mesma ser substituída.</p> <p>Os chuveiros elétricos, quando funcionam com pouca saída de água, tendem a aquecer a instalação provocando sobrecarga. Estes aparelhos devem ter sempre resistência blindada para evitar fugas de correntes.</p>
<p>As chaves do quadro de luz estão desarmando com frequência</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>A chave geral do quadro está desarmando</p>	<p>Pode existir falta de isolamento da enfiacção, provocando aparecimento de corrente para terra. Neste caso deve ser identificado qual o circuito com falha, procedendo ao desligamento de todos os disjuntores até que se descubra qual o circuito com problema, procedendo então ao reparo da isolamento com falha.</p> <p>Pode existir defeito de isolamento de algum equipamento eletrodoméstico; para descobrir qual o equipamento com defeito proceda da maneira descrita anteriormente e repare a isolamento do equipamento.</p>
<p>Choques elétricos em torneiras e chuveiros</p>	<p>Ao perceber qualquer sensação de choques elétricos, proceder da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Desligar a chave de proteção deste circuito, desligando, assim, o chuveiro; ◆ Verificar se o fio terra do chuveiro não teve a sua seção interrompida.; ◆ Verificar se o isolamento dos fios de alimentação não foram danificados e estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica da instalação hidráulica; ◆ Caso nenhum dos itens tenha ocorrido, o problema possivelmente estará no isolamento interno do próprio chuveiro. Neste caso, mandar repará-lo ou substituí-lo por outros de mesmas características elétricas.

4.6 Telefone, Interfone e Antena de Televisão.

O edifício é dotado de uma central de PABX para comunicação interna. Esta central está localizada na Zeladoria (Garagem I) e permite comunicação direta entre todos os ramais. Segue em anexo a identificação dos ramais do PABX.

O porteiro eletrônico localizado na entrada de pedestre permite a comunicação direta com a guarita a fim de identificar as pessoas que pretendem a entrada no condomínio.

O Sistema de antena coletiva é composto por:

- Antena externa de cobertura - visa captar as transmissões através sinal por via aérea, geradas pelas emissoras de rádio e de televisão;
- Amplificadores e filtros eletrônicos - são as partes do equipamento destinadas a fazer a equalização do sinal de som e imagem recebido pela antena e transmiti-lo para as tomadas dos apartamentos por via de cabos coaxiais;
- Tomadas de ligação - são os pontos de ligação do sinal de TV, instaladas nos apartamentos, dispostos no circuito de forma a atender às condições elétricas do sistema.

4.7 Elevadores

O edifício é dotado de 2 (dois) elevadores. Todo e qualquer transporte de móveis e/ou de grandes embalagens deve ser efetuado no elevador de serviço o qual deve ser protegido principalmente por ocasião das mudanças, tomando-se cuidado para não danificá-lo.

O elevador está equipado com os seguintes dispositivos:

a) Proteção contra chamadas falsas

Após o atendimento de duas chamadas de cabina sem fluxo de passageiros, as chamadas restantes são canceladas evitando, assim, o retardamento do atendimento onde existem passageiros esperando, além de reduzir consideravelmente o consumo de energia elétrica.

É importante lembrar que o elevador parado não gasta energia elétrica.

b) Falta de energia elétrica

Havendo falta de energia elétrica no edifício o elevador se desloca imediatamente para o playground. Com a entrada do gerador, apenas o elevador de serviço continua em funcionamento.

Constantes problemas que impedem o funcionamento dos elevadores podem ser evitados a partir da adequada utilização dos mesmos, atentando-se para algumas medidas práticas, conforme apresentadas no quadro.

Utilizando corretamente o elevador

- Apertar o botão somente 1 vez;
- Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador;
- Não ultrapassar o número máximo de passageiros permitidos, que está indicada em uma placa no interior da cabina;
- Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores;
- Não reter o elevador em um andar;
- Não fumar no interior da cabina;
- Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicitar auxílio externo através do interfone ou do alarme, sem tentar sair sozinho do elevador;
- Jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio;
- Jamais tentar retirar passageiros da cabina quando o elevador parar entre pavimentos, pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes;
- Nunca entrar no elevador com a luz apagada.

4.8 Portões

O portão de acesso de automóveis ao estacionamento possui comando elétrico tipo botoeira, localizado na guarita do edifício. O portão de pedestres também tem o seu acionamento controlado pela guarita.

4.9 Utilização dos Equipamentos Coletivos do Condomínio

As regras para utilização do Salão de Festas, piscina, banheiros e áreas de lazer devem ser estabelecidas no regulamento interno elaborado pelo próprio condomínio. Cabe ao Síndico conduzir em assembléias a elaboração deste regulamento.

4.10 Iluminação de Emergência

Para o caso de interrupção do fornecimento de energia elétrica no edifício, estão instaladas luminárias do tipo autônoma nas escadas, nos halls, circulação e locais de evacuação de pessoas, que funcionarão automaticamente.

4.11 Sistema de Combate a Incêndio

Neste edifício os halls de serviço possuem extintores, rede de hidrantes e são bloqueados por portas corta-fogo.

Os extintores de incêndio servem para um primeiro combate a pequenos incêndios. Para tanto, é importante ler atentamente as instruções contidas no corpo do próprio equipamento, especialmente no que diz respeito às classes de incêndio para a qual é indicado e como utilizá-lo. O tipo de extintor e o local de sua colocação não devem ser alterados, pois foram determinados pela Prefeitura Municipal.

Incêndios de maior intensidade podem ser combatidos pelo uso de hidrantes, desde que não localizados em líquidos inflamáveis e/ou equipamentos elétricos.

A rede de hidrantes será alimentada pelo reservatório superior, por gravidade, com reserva técnica exclusiva para incêndio de 18.400 litros e acabará no passeio de edifício no hidrante de recalque. As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança, em qualquer ponto do pavimento.

A tubulação de incêndio passa por todos os pavimentos do edifício, sendo que seu local exato está descrito no projeto de instalações hidráulicas.

No passeio, em frente ao prédio, existe uma caixa com tampa de ferro contendo um registro acoplado ao terminal de tubulação de incêndio. Sua função é permitir o recalque de água do carro dos bombeiros para os hidrantes dos andares.

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

4.12 Observações

4.12.1 Empregados do condomínio

As ordens aos empregados do condomínio devem ser dadas apenas pelo Síndico. Se algum condômino tiver alguma restrição ou reclamação a fazer, deve ir diretamente ao Síndico. Jamais reclamar de forma direta com o funcionário.

É importante lembrar que o funcionário do condomínio não é empregado particular durante a jornada de trabalho.

4.12.2 Lixo

O lixo deve ser depositado em local e horário estabelecidos pelo regulamento interno do edifício, devidamente envolvido em sacos plásticos de pequeno volume, fechados ou embrulhados em pequenos pacotes, ou em carrinhos para este fim, para posterior remoção. Cabe ao Síndico elaborar esse regulamento juntamente com os demais condôminos em assembleias.

4.12.3 Seguro obrigatório do imóvel

Faz parte das obrigações do condomínio, contratar e manter seguro contra riscos de incêndio e de outros sinistros, computando tal gasto como despesa ordinária de manutenção da propriedade coletiva.

5. MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFÍCIO

O condomínio tem a responsabilidade de utilizar corretamente e promover manutenção preventiva das áreas de uso comum, para que haja menor desgaste de materiais e peças, evitando-se a danificação e o envelhecimento precoce.

5.1 Aço inoxidável

- ◆ Usar apenas água e sabão neutro para retirar gorduras das cubas de aço inox e nunca usar materiais abrasivos como bombril, sapólio etc.
- ◆ Após a lavagem, passar pano com álcool para devolver brilho natural ao aço inox.
- ◆ Evitar o acúmulo de louça dentro da cuba, pois o excesso de peso pode ocasionar o rompimento de sua fixação na bancada.

5.2 Pisos cerâmicos e porcelanatos

- ◆ Evitar o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica, bem como escovas e produtos concentrados de amoníaco que atacam o esmalte das peças e seu rejuntamento.
- ◆ A limpeza e lavagem destes revestimentos poderão ser feitas com sabão em pó neutro, utilizando pano úmido ou esponjas.
- ◆ Na limpeza, tomar cuidado com encontros de paredes com tetos em gesso.
- ◆ A cada 6 meses deve ser feita a revisão de rejuntamento, principalmente na área para box de chuveiro. Para refazer o rejuntamento, utilizar materiais apropriados existentes no mercado. E mão-de-obra especializada.

5.3 Bombas d'água

O reservatório superior é alimentado pelo inferior através de 2 (duas) bombas de recalque localizadas no porão (último subsolo)

Visando garantir a durabilidade destes equipamentos, é importante revezar o funcionamento de cada uma das bombas, fazendo com que a de reserva entre em funcionamento, desligando-se a outra. Para tanto basta mudar a posição da chave no painel de controle das bombas junto ao reservatório inferior.

Este rodízio deve ser feito a cada 3 (três) meses, cuidando para que, antes da partida, o corpo da bomba esteja cheio de líquido, pois se operar mais de 30 (trinta) segundos a seco, as faces de contato do selo mecânico serão danificadas, resultando em vazamento pelo eixo da bomba.

Para o escorvamento (preparo para funcionamento) da bomba, deve-se fechar o registro da tubulação de descarga, abrir a união de 42 mm (cobre), encher completamente com água e em seguida montar novamente a instalação.

As bombas não requerem óleo ou graxa. A manutenção pode ser feita a nível preventivo ou corretivo recomendando-se, para tanto, a contratação de empresa especializada.

5.4 Elevador

Recomenda-se que sua manutenção seja realizada por uma empresa especializada, dando suporte ao condomínio 24 horas por dia.

O elevador tem garantia de fábrica por um período de 12 (doze) meses a partir da entrega do mesmo efetivada no Contrato de Assistência formalizado com o fabricante. Tal garantia prevê a substituição de peças e equipamentos que apresentarem falhas de fabricação ou montagem, excluídas as ocorrências por abuso, uso inadequado e negligência.

5.5 Esquadrias de alumínio anodizado bronze

- ◆ Não apoiar escadas ou outros objetos na superfície das esquadrias e evitar pancada sobre as mesmas.
- ◆ As janelas devem correr suavemente, não devendo ser forçadas.
- ◆ As guias (corrediças) devem ser limpas periodicamente e lubrificadas com pequena quantidade de vaselina líquida.
- ◆ Não forçar os trincos.
- ◆ Seguir as instruções do fabricante, para aumentar a durabilidade das esquadrias:
 - a) Limpar periodicamente com uma flanela ou pano macio seco, para remoção de poeira;
 - b) Lavar com água e sabão ou detergente diluído com água, enxugar para remover detrito de pássaro ou sujeiras acumuladas por períodos mais longos. Uma pequena quantidade de álcool (de 5 a 10% de álcool) na água será de grande auxílio;
 - c) Para remover respingos de tinta a óleo, graxa ou massa de vedação, passe um solvente tipo Varsol ou querosene (não usar Thiner);
 - d) Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remover imediatamente com um pano úmido e, logo após, passar uma flanela seca;
 - e) Nunca utilize qualquer tipo de palha de aço;
 - f) Não remover, em caso algum, as borrachas ou massas de vedação para evitar infiltrações indesejáveis.

5.6 Extintores de Incêndio

Verificar constantemente se:

- a) O acesso aos extintores não está obstruído;
- b) O lacre não está rompido;
- c) O manômetro indica pressurização (faixa verde ou amarela);
- d) O aparelho não apresenta vazamento;
- e) Os bicos e válvulas da tampa estão entupidos.

A recarga do extintor deve ser feita:

- a) Imediatamente após ter sido utilizado;
- b) Caso esteja despressurizado (manômetro na faixa vermelha);
- c) Após ser submetido ao teste hidrostático;
- d) Caso o material esteja empedrado;

5.7 Hidrantes

Os hidrantes devem ser mantidos sempre bem sinalizados e desobstruídos.

A caixa de incêndio contém:

- Registro globo com adaptador;
- Mangueira enrolada pelo meio ou em ziguezague;
- Registro regulável ou agulheta;
- Uma chave para engate/desengate e cesto móvel para acondicionar a mangueira.

Verificar se:

- a) A mangueira está com os acoplamentos enrolados para fora;
- b) A mangueira está conectada ao registro;
- c) O estado geral da mangueira é bom, desenrolando-a e checando se não há nós, furos, trechos desfiados, ressecados ou descascados;
- d) O registro apresenta vazamentos ou está com o volante emperrado;
- e) Há juntas amassadas;
- f) Há água no interior das mangueiras ou no interior da caixa de hidrante, o que provocará o apodrecimento da mangueira e a oxidação da caixa.

5.8 Iluminação de Emergência

Feito a partir de blocos autônomos.

Em caso de falta de energia elétrica, o edifício é dotado de sistema de iluminação de emergência, que visa fornecer iluminação mínima suficiente ao trânsito de pessoas nas áreas de circulação, halls, e escadarias. O sistema é acionado automaticamente.

As luminárias são distribuídas estrategicamente e compostas com lâmpadas de 12 volts que são alimentadas por um conjunto de baterias que devem ser verificadas regularmente.

5.9 Instalações Elétricas e Iluminação das Áreas Comuns

A manutenção preventiva das instalações elétricas é bastante simples e deve ser executada com os circuitos desenergizados (chaves desligadas):

- ◆ Quadro de distribuição de circuitos (uma vez por ano):
 - ⇒ reapertar todas as conexões;
 - ⇒ eliminar pontos de fios que apresentem sinal de superaquecimento;
 - ⇒ substituir chaves com problemas para religação;
 - ⇒ rever estados de isolamento das emendas de fios.
- ◆ Tomadas, interruptores e pontos de luz (a cada 2 anos):
 - ⇒ reapertar todas as conexões;
 - ⇒ verificar estado dos contatos elétricos e substituir as peças que apresentem desgaste.

5.10 Piscina

Para que a piscina mantenha-se em bom estado, é necessária a utilização de equipamentos próprios como bombas, filtros e telas. Tais equipamentos contam com garantia de seus fabricantes e devem ser amplamente utilizados segundo algumas recomendações básicas que constam dos manuais.

Alguns cuidados são necessários para manter a limpeza da água:

- ligar o filtro durante três horas todos os dias;
- passar a peneira na água diariamente;
- Usar o aspirador todos os dias, durante o verão, quando a piscina é mais utilizada. Durante o inverno basta repetir essa operação uma vez por semana;
- Colocar cloro diariamente para matar germes e manter a água esterilizada;
- Utilizar os produtos químicos adequados.
- Limpar os azulejos semanalmente para tirar a sujeira acumulada.

5.11 Registros e Tubulação da Cobertura

Normalmente não há necessidade de manobras nos registros da cobertura, a menos para a realização de reparos em alguma prumada de água. Entretanto para manter os registros em bom estado é necessário utilizá-los periodicamente. Recomenda-se, assim, que a cada 6 (seis) meses, os registros da cobertura sejam completamente fechados e abertos, de forma a evitar eventuais surpresas em um momento de necessidade.

As tubulações que não são constantemente usadas (limpeza e ladrão) devem ser acionadas a cada 6 (seis) meses, de forma a evitar entupimentos, devido a incrustações, sujeira, etc.

5.12 Reservatórios de Água

O edifício conta com um reservatório de água inferior localizado no porão e outro superior, localizado na cobertura. Ambos devem ser inspecionados a cada 6 meses, verificando-se limpeza, presença de objetos estranhos, incrustações nas paredes ou no fundo e condições de impermeabilização.

Uma vez por ano ou ao detectar qualquer problema deve-se recorrer a uma empresa especializada para a realização da limpeza ou eventual manutenção do revestimento impermeável dos reservatórios.

6. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA E GARANTIA

A MARÉ CHEIA CONSTRUTORA é responsável pelo imóvel segundo as prescrições do Código de Proteção e Defesa do Consumidor. Quanto aos vícios aparentes, essa responsabilidade tem o prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do "Termo de Recebimento" do imóvel.

Esta garantia cobre falhas ou defeitos em serviços de revestimentos internos e externos, no funcionamento de esquadrias e ferragens e no funcionamento das instalações hidráulicas sanitárias e elétricas.

A Construtora não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.

De acordo com o Código Civil Brasileiro, a responsabilidade da Construtora com relação aos vícios ou defeitos redibitórios, isto é ocultos, é de 6 (seis) meses e 5 (cinco) anos no que se refere à solidez e segurança da construção.

Para utilização dos serviços de Assistência Técnica em garantia, caberá ao síndico solicitar a visita de um responsável da Maré Cheia Construtora para avaliação dos problemas apresentados. Esta solicitação deverá ser formalizada pelo site da construtora WWW.MARECHEIACONSTRUTORA.COM.BR/CONTATO/ASSISTENCIATECNICA. Caso os serviços sejam considerados de responsabilidade da empresa, a mesma compromete-se a repará-los.

7. PROVIDÊNCIAS DE EMERGÊNCIA

7.1 Princípio de Incêndio

No caso de incêndio existem mangueiras de lona guardadas nos armários nos hall dos pavimentos.

As escadas são isoladas por porta corta-fogo que devem ficar sempre fechadas para impedir penetração de fumaça. Com isto, em caso de incêndio, as pessoas podem descer pelas escadas para evacuação do edifício.

É fundamental avisar a portaria qualquer princípio de incêndio do edifício.

7.2 Vazamento em tubulação hidráulica

Para vazamento de tubulação de água a primeira providência a ser tomada é o fechamento do registro geral, água quente ou fria, do cômodo onde está ocorrendo o vazamento. Depois, chamar firma especializada responsável pela manutenção das instalações do edifício, consultando a administração.

7.3 Entupimento ou vazamento em tubulação de esgoto

No caso de entupimento de algum ralo, válvula ou vaso sanitário, evite utilizar estes locais. Não tente desentupir com cabos de vassouras, pedaços de ferro ou madeira. Consulte a administração e chame imediatamente a firma especializada pela manutenção do edifício.

No caso de algum tipo de vazamento no teto solicitar ao proprietário do apartamento superior que evite utilizar o cômodo onde está ocorrendo o vazamento e consultar a administração para chamar imediatamente a firma especializada responsável pela manutenção das instalações do edifício.

7.4 Parada de Elevador

No caso de pessoas ficarem presas no elevador, apertar o botão alarme para que a administração tome as devidas providências. Além disso, existe ainda um sistema de viva voz para comunicação com a portaria. Mantenha sempre a calma!

7.5 Curto Circuito

No caso de algum curto circuito ou fuga de corrente ou choques, os disjuntores do quadro de luz desligam-se automaticamente. Para corrigir, é só voltar o disjuntor a sua posição original (ligado). Procure antes verificar a causa do desligamento e se for o caso chamar imediatamente a firma especializada responsável pela manutenção.

8. FORNECEDORES

8.1 Projetos

Projeto	Empresa	Contato	Telefone
Arquitetônico	Arnaldo Mariano	Arnaldo Mariano	3240-0682/3248-4002
Fundação	JSE Fundações	Jorge Pinheiro	3623-2604/3623-2023
Estrutural	René Octávio Dantas	René Octavio Dantas	3240-4250
Instalações	NW Projeto de Instalações	Newton Wolfovitch	3450-3498

8.2 Serviços

Serviço	Empresa	Contato	Telefone
Esquadrias de Alumínio	Sermetal	Francisco/Alfredo	3378-5082
Instalação de Rede de Gás	Tech Gás	Antônio	3239-6444
Instalações Telefonia, PABX e TV	Semtel	Messias	9137-6676
Impermeabilização	Tecnoimper	Otávio	3257-6328/8868-2801
Serviços de Pintura	Salvador Pint	Evangelista	3341-0458
Medição de água	Mobix	Paulo Santos/Daniel	3340-1881/9278-0630
Instalação para ar condicionado	Casa do Ar	Alexandre	9106-3188
Instalação de aquecedores	Ciade Aquecedores	Francisco Pinheiro	9982-6026

8.3 Materiais

Material	Empresa	Contato	Telefone
Mármore e Granitos	Granatto	Maria	3672-2099
Louças	Celite	Alfredo	3379-9237
Pastilhas de Fachada	Atlas	Rafael	3359-8318
Bombas de recalque	Terwal	Gilflávio	3369-9600/9613
Vidros	Sermetal	Francisco/Alfredo	3378-5082
Registros e metais sanitários	Docol	Carlos Augusto	8845-2075
Esquadria de Ferro	SC serralheria	José Silva Lima	3393-1259
Elevadores	Atlas Schindler	Alexandre Andrade	3324-6301/6300
Revestimentos Cerâmicos	Biancogrês	José Pintos	9972-1464
Sauna e piscina	Villas piscina	Roberto	3379-9542
Porcelanatos e revestimentos	Gyotoku	Klúdia Pinheiro	3353-4700
Porcelanatos	Elisabeth	Rafael	3359-8318