

# **MANUAL DO PROPRIETÁRIO**

(USO E MANUTENÇÃO)

## **RESIDENCIAL LUNA BELLA**

**ENDEREÇO:**

Rua Maria de Souza Gonçalves, nº 38  
Itaipava - Itajaí/SC

**PROPRIETÁRIO**

**FEMAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**

CNPJ Nº 03.758.175/0001-50

Rua Fritz Muller, 73, Coqueiros – Florianópolis/SC

**EQUIPE TÉCNICA**

**PROJETO ARQUITETÔNICO:**

ENGENHEIRO CIVIL: ROBSON CARLOS SANTOS - CREA 062935-8

**PROJETO HIDRO-SANITÁRIO:**

ENGENHEIRO CIVIL: ROBSON CARLOS SANTOS - CREA 062935-8

**PROJETO PREVENTIVO DE INCÊNDIO:**

ENGENHEIRO CIVIL: ROBSON CARLOS SANTOS - CREA 062935-8

**PROJETO ESTRUTURAL:**

ENGENHEIRO CIVIL: SÉRGIO LUIZ DO AMARAL LOZOVEY – CREA/SC 013.708-0

**PROJETO TORRE DE RESERVATÓRIO ELEVADO:**

ENGENHEIRO CIVIL: ELMIR JOSÉ VALLEJO RIBEIRO - CREA 57.251-0

**PROJETO DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO**

ENGENHEIRA SANITARISTA E AMBIENTAL: KARLEN BRUGGEMANN BUNN - CREA  
039647-4

**PROJETO ELÉTRICO E TELECOMUNICAÇÕES:**

ENG. CIVIL E TÉCNICO EM ELETROTÉCNICA: RICARDO SAVAS FUHRMEISTER –  
CREA/SC 31.453-3

**RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DA OBRA:**

ENGENHEIRO CIVIL: MARCOS ROBERTO SPRICIGO – CREA/SC 43168-2  
Módulo I – Blocos 01 ao 06

ENGENHEIRO CIVIL: LUCAS COELHO DOS SANTOS – CREA/SC 145435-1  
Módulo II – Blocos 07 ao 12

## SUMÁRIO

<b>1. APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>5</b>
1.1 DADOS DO EMPREENDIMENTO .....	5
1.2 DETALHES GERAL.....	5
<b>2. DETALHES TÉCNICOS DO EMPREENDIMENTO.....</b>	<b>6</b>
<b>3. FUNDAÇÕES .....</b>	<b>6</b>
<b>4. SUPRA-ESTRUTURA .....</b>	<b>6</b>
<b>5. PAREDES E PAINÉIS .....</b>	<b>6</b>
5.1 ALVENARIAS (ALVENARIA ESTRUTURAL).....	6
5.2 ESQUADRIAS.....	7
5.3 VIDROS.....	7
5.4 PINTURAS .....	7
<b>6. COBERTURAS .....</b>	<b>8</b>
<b>7. IMPERMEABILIZAÇÕES .....</b>	<b>8</b>
<b>8. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS .....</b>	<b>8</b>
8.1 DADOS TÉCNICOS .....	8
8.2 QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO (QD) .....	9
8.3 TABELA DE VERIFICAÇÃO DE PROBLEMAS .....	9
8.4 RECOMENDAÇÕES GERAIS.....	9
<b>9. INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS E ANTENA DE TV .....</b>	<b>10</b>
9.1 INTERFONIA – CENTRAL DE PORTARIA INTELBRAS .....	10
<b>10. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E DE GÁS .....</b>	<b>11</b>
10.1 ÁGUA FRIA .....	11
10.1.1 MOTOBOMBAS .....	11
10.1.2 REUSO DE ÁGUA PLUVIAL .....	12
10.1.3 PISCINA .....	12
10.2 ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO.....	13
10.2.1 MOTOBOMBAS .....	14
10.3 GÁS .....	14
10.4 RECOMENDAÇÕES GERAIS .....	15
<b>11. EQUIPAMENTOS DE USO COMUM .....</b>	<b>15</b>
<b>12. INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO .....</b>	<b>16</b>
<b>13. ASPECTOS GERAIS SOBRE CONSERVAÇÃO .....</b>	<b>16</b>
13.1 LIMPEZA DE VIDROS .....	16
13.2 LIMPEZA DE ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO .....	16
13.3 LIMPEZA DE MÁRMORES, GRANITOS, FÓRMICAS E ALVENARIAS .....	17
13.4 LIMPEZA DE MADEIRAS APARENTES.....	17
13.5 LIMPEZA DE METAIS CROMADOS .....	17
13.6 PINTURAS .....	17
13.7 PISOS E AZULEJOS .....	17
13.8 CONSTATAÇÃO DE MOFO .....	17
13.9 CONSERVAÇÃO DE FECHADURAS E DOBRADIÇAS .....	17
13.10 CONSERVAÇÃO DE PAVIMENTAÇÃO .....	17
<b>14. RESPONSABILIDADES DA CONSTRUTORA .....</b>	<b>18</b>
14.1 PELOS DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO VISÍVEIS E APARENTES .....	18
14.2 PELOS DEFEITOS OCULTOS (VÍCIOS REDIBITÓRIOS).....	18

14.3 PELOS DEFEITOS QUE AFETAM A SOLIDEZ E SEGURANÇA .....	18
<b>15. LIMITES DA RESPONSABILIDADE .....</b>	<b>19</b>
<b>16. PERDA DA GARANTIA .....</b>	<b>20</b>
<b>17. SOLICITAÇÃO DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA .....</b>	<b>20</b>
<b>18. RELAÇÕES DE DOCUMENTOS .....</b>	<b>20</b>
<b>19. CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS .....</b>	<b>21</b>
<b>20. TABELAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....</b>	<b>21</b>
<b>21. PRAZOS DE GARANTIA.....</b>	<b>22</b>
<b>22. VIVER EM CONDOMÍNIO.....</b>	<b>30</b>

**IMPORTANTE:** A estrutura do edifício é constituída por alvenaria estrutural. Sendo assim, por serem autoportante, é **PROIBIDO RETIRAR PARCIAL OU TOTALMENTE QUAISQUER PAREDES EXECUTADAS COM BLOCOS DE CONCRETO ESTRUTURAL.**

Não retirar ou proceder corte parcial ou total em qualquer elemento estrutural: paredes, vigas ou lajes, pois pode abalar a solidez e segurança da edificação.

Não ferir os elementos da estrutura (paredes, lajes, vigas), abrindo buracos, fendas e canaletas.

**A estrutura deve estar sempre protegida de agentes nocivos.**

## **1. APRESENTAÇÃO**

A **Femai Empreendimentos Imobiliários Ltda**, orgulhosamente entrega-lhe as chaves do seu apartamento no **Condomínio Residencial Luna Bella**.

**Parabéns pela grande conquista!**

Assim, no intuito de preservar as satisfações recíprocas e ainda visando à conservação de seu patrimônio, elaboramos o presente **Manual do Proprietário**, que tem o propósito de fornecer informações técnicas sobre o funcionamento, manejo e manutenção do imóvel, qualificá-lo para resolução de pequenos problemas, evitando, assim, possíveis transtornos, despesas desnecessárias e perdas das garantias.

### **1.1 DADOS DO EMPREENDIMENTO**

#### **Condomínio Residencial Luna Bella**

Localização: Rua Maria de Souza Gonçalves, nº 38 - Itaipava - Itajaí/SC

Pavimentos: 01 pavimento térreo e 03 pavimentos tipo

Número de blocos: 12 unidades

Número total de apartamentos: 192 unidades

Vagas de garagem descobertas: 192 unidades

### **1.2 DETALHE GERAL**

O sistema construtivo utilizado foi alvenaria estrutural. (bloco de concreto estrutural).

As fachadas foram executadas com reboco convencional, pintura texturizada e tinta.

As esquadrias externas foram executadas em alumínio.

A cobertura foi executada com estrutura de madeira e telhas de fibrocimento 6 mm.

Os pisos dos ambientes internos foram executados em cerâmica.

As paredes das áreas molhadas foram revestidas com azulejos até o teto.

As paredes das demais áreas foram revestidas com reboco em gesso e pintura Acrílica.

Os tetos foram revestidos com reboco em gesso e pintura acrílica.

As esquadrias internas, kits prontos.

As ferragens foram executadas em latão cromado.

## **2. DETALHES TÉCNICOS DO EMPREENDIMENTO**

O seu imóvel faz parte de um empreendimento imobiliário, construído dentro de critérios técnicos que lhe asseguram a solidez e a segurança. Entretanto, na constituição, existem componentes que merecem atenção especial para garantir-lhe a vida útil desejada, sendo necessária, por isso, a realização de manutenções preventivas para alguns deles.

## **3. FUNDAÇÕES**

O Condomínio Residencial Luna Bella possui fundações profundas, tipo estacas pré- moldadas, e blocos de concreto armado, devendo-se evitar escavações próximas das mesmas, bem como sobrecarregá-las com cargas sobre pisos, floreiras, piscinas e outros elementos não determinados no projeto original.

## **4. SUPRA-ESTRUTURA**

O Condomínio Residencial Luna Bella é constituído de um conjunto monolítico de blocos estruturais, não sendo possível a retirada total ou parcial de paredes e lajes, bem como submetê-los a sobrecargas não previstas no projeto original. Durante a execução todo o concreto utilizado foi submetido ao controle tecnológico, garantindo assim a conformidade com o projeto.

## **5. PAREDES E PAINÉIS**

### **5.1 ALVENARIAS (ALVENARIA ESTRUTURAL)**

As paredes dos apartamentos foram executadas em alvenaria auto-portante de blocos de concreto estrutural, devendo-se manter os cuidados de:

Não construir ou demolir paredes parcial ou totalmente em seu prédio;

Não encostar o fundo de móveis (exemplo: armários, painel, etc.) nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação. Recomendamos a colocação de um isolante entre ambos, como chapas de isopor ou outro material apropriado. A construtora não se responsabiliza por umidade, caruncho ou mofo em paredes, móveis, cortinas, roupas, calçados, objetos, etc;

Não realizar furos nas paredes sem antes consultar os projetos das instalações hidráulicas e elétricas, pois poderá causar danos a tubulações na sua unidade e em unidades vizinhas;

**Não usar pregos e martelo, e sim furadeiras e parafusos com buchas especiais específicas ao perfurar a parede para pendurar objetos. Verifique sempre se a alvenaria resiste ao carregamento deste objeto.**

## **5.2 ESQUADRIAS**

As esquadrias externas, em alumínio branco, deverão ser limpas com pano umedecido em água.

**Limpar periodicamente os drenos existentes nos peitoris das janelas de alumínio, para que não ocorram infiltrações devido à falta de escoamento da água retida e lubrificar os trilhos com vaselina.**

Para obter maior desempenho e durabilidade, as peças móveis das esquadrias de madeira (portas), devem ser mantidas limpas e em bom estado de conservação, evitando-se batidas em portas ou caixilhos que possam danificar a peça, ou comprometer a sua fixação na parede;

Recomenda-se a utilização de prendedores de porta ou calços junto ao piso para evitar o fechamento abrupto da porta, por força do vento.

**É proibido molhar a parte inferior das portas e rodapés, pois isso danifica e favorece o deslocamento e/ou empenamento do material, bem como o apodrecimento precoce (não será coberto pela garantia).**

As dobradiças, fechaduras, pinos de segurança, etc., não devem ser submetidos a esforços para os quais não foram projetados.

As fechaduras devem ser lubrificadas com grafite em pó para manter seu bom funcionamento, e evitar o desgaste precoce. Evitar usar óleo lubrificante.

## **5.3 VIDROS**

Os vidros de todas as dependências, são compatíveis com a resistência para seu uso natural. Evite batidas nos caixilhos e pancadas por meios mecânicos.

## **5.4 PINTURAS**

As paredes e tetos foram pintados com tinta acrílica na cor branco fosco, sendo que estes receberam acabamento em gesso.

Os rodapés, vistas e portas têm acabamento laminado, conforme fabricação do fornecedor.

Os apartamentos foram entregues pela construtora, devidamente pintados. Em caso de Assistência Técnica, caso o local tenha sido repintado de outra cor ou tinta, o morador deverá fornecer a tinta para a aplicação. Caso a mesma não seja fornecida, a construtora finalizará a Assistência Técnica sem a repintura do local e a responsabilidade pela mão de obra e material da pintura será do proprietário/morador.

## 6. COBERTURAS

O telhado de cobertura foi executado em madeira e telhas onduladas de fibrocimento com 6mm de espessura, devendo ser vistoriado mensalmente, para a verificação da existência de telhas trincadas e/ou quebradas, bem como a limpeza das calhas.

Os reparos que venham a ser necessários no telhado deverão ser feitos por pessoas capacitadas, para evitar quebra ou deslocamento de telhas. Quando for necessário andar sobre o telhado, recomendamos que se coloque uma tábua sobre este para que a carga seja distribuída uniformemente.

Se ocorrer qualquer dano nas telhas e se os ralos das calhas ficarem obstruídos, a água da chuva irá para baixo do telhado o que pode ocasionar vazamentos e infiltrações nos pavimentos inferiores e a construtora não poderá ser responsabilizada pelos danos ocorridos.

## 7. IMPERMEABILIZAÇÕES

Os banheiros foram impermeabilizados com argamassa polimérica semiflexível, em três demãos.

**Nunca lave as outras dependências com água em abundância ou máquinas de jato de água/pressão, pois certamente haverá infiltração para as unidades inferiores.**

Ao desentupir ralos, não utilizar objetos pontiagudos ou metálicos, para que não seja danificada a camada impermeabilizante.

**NOTA IMPORTANTE: Nunca perfure as áreas impermeabilizadas.**

## 8. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Cada unidade possui um Centro de Distribuição de Circuitos, onde estão localizados os disjuntores.

Este quadro foi rigorosamente projetado e executado dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves alteradas por outras de diferentes capacidades. No caso do chuveiro o disjuntor é 32A. (Atenção na indicação do fabricante).

### 8.1 DADOS TÉCNICOS

<b>Tensão de serviço</b>	220 V
<b>Medição</b>	Bifásico. Os medidores estão localizados no lado externo do pavimento térreo
<b>Proteção</b>	Através de disjuntores e IDR instalados no quadro de distribuição (QD)



Segue abaixo relação das unidades habitacionais com suas respectivas redes e disjuntores para solicitação de ligação definitiva.

Apartamentos de 01 dormitórios **101 blocos 01 ao 03 e 07 ao 12**: Rede bifásica com cabos 10mm<sup>2</sup>, medidor e disjuntor bifásico de 50A com 07 pontos de iluminação.

Apartamentos de 01 dormitórios **101 e 102 blocos 04, 05 e 06**: Rede bifásica com cabos 10mm<sup>2</sup>, medidor e disjuntor bifásico de 50A com 06 pontos de iluminação.

Apartamentos de 02 dormitórios **103 e 104, 201 a 204, 301 a 304, 401 a 404 blocos 4,5 e 6**: Rede bifásica com cabos 10mm<sup>2</sup>, medidor e disjuntor bifásico de 50A com 08 pontos de iluminação.

Apartamentos de 02 dormitórios **102 a 104, 201 a 204, 301 a 304, 401 a 404 blocos 01 ao 03 e 07 ao 12**: Rede bifásica com cabos 10mm<sup>2</sup>, medidor e disjuntor bifásico de 50A com 09 pontos de iluminação.

## 8.2 QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO (QD)

É uma caixa plástica que abriga os disjuntores setoriais, um disjuntor geral e um IDR (Interruptor Diferencial Residual). Um disjuntor pode apresentar três posições: ligado, desligado e neutro (que indica desligamento automático por sobrecarga no circuito, e caracteriza-se pelo estado “frouxo” da alavanca de acionamento que se situa entre as posições ligado/desligado).

Neste caso, para religar o disjuntor deve-se deslocar a tecla para a posição desligada, e depois, para a posição ligada. Permanecendo o defeito, chame um técnico.

## 8.3 TABELA DE VERIFICAÇÃO DE PROBLEMAS

PROBLEMA APARENTE	CAUSAS
Luminária não acende	a) Verificar a lâmpada (queimada ou frouxa) b) Verificar disjuntor no QD
Tomada não funciona	a) mau contato (plug mal encaixado) b) verificar disjuntor no QD
Nenhum equipamento elétrico funciona	a) verificar disjuntor geral no QD b) verificar disjuntor geral junto ao quadro de medidores no térreo c) verificar se a energia foi cortada

## 8.4 RECOMENDAÇÕES GERAIS

- Devem ser utilizados apenas chuveiros com **“resistência elétrica blindada” e/ou compatíveis com o IDR – Interruptor Diferencial Residual.**
- Evite sobrecarga nos circuitos não ligando dois ou mais aparelhos em uma mesma tomada (uso do TÊ);

- Tome cuidado especial quando da colocação de chuveiros, lustres, apliques e similares, pois o corte ou emenda inadequada de fios pode provocar interrupção de energia em parte de seu imóvel e permitir o surgimento de peças que transmitem choques elétricos. Para estes serviços procure profissional qualificado;
- Ao instalar lustres ou similares, desligue o disjuntor setorial no QD para evitar choques elétricos;
- Para qualquer reparo ou modificação da instalação procure pessoal habilitado para evitar acidentes;
- Qualquer alteração da carga elétrica instalada só poderá ser feita mediante consulta aos projetistas;
- Em caso de necessidade dos projetos consulte a administração do condomínio, pois ela os possui.
- Utilizar proteção individual (ex: estabilizadores, filtros de linha e outros) para equipamentos mais sensíveis (como computadores, home theater, central de telefone).
- Equipamento de segurança muito sensível desarma a qualquer perda de energia, então equipamentos antigos terão dificuldade de acionamento.

## **9. INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS E ANTENA DE TV**

Cada unidade possui tomada para aparelhos de telefone e ponto para antena de TV coletiva (VHF/UHF).

Ao ligar seu telefone à tomada, se este não funcionar, verifique em outro ponto, se o caso persistir, procure um técnico.

As tomadas para telefone estão localizadas na sala e dormitórios, bem como os pontos para antena coletiva de TV.

### **Ao Instalar Antena de TV por assinatura ou particular:**

Cuidar com furos em lajes e mantas de impermeabilizações.

Ao subir no telhado, tenha cuidado, caso quebre alguma telha, avise ao síndico evitando assim infiltração nos apartamentos. Cuidar com furos em lajes e mantas de impermeabilizações.

Durante a passagem da fiação pelas caixas de passagem da antena de TV, pelas empresas terceirizadas, deverá manter o cuidado de não desconectar algum cabo da TV coletiva, originando falta de sinal em algum apartamento.

### **9.1 INTERFONIA - CENTRAL DE PORTARIA INTELBRAS**

#### **OPERAÇÕES DENTRO DO APARTAMENTO**

1. **LIGAR PARA OUTRO APARTAMENTO:** Digitar o nº do bloco + nº do apto desejado.
2. **ABRIR PORTA:** Digitar \*2

3. **LIGAR PARA O APARTAMENTO ESTANDO NO PORTEIRO (XPE) DA RUA:**  
Digitar o nº do bloco + nº do apto desejado.
4. **LIGAR PARA O APARTAMENTO, ESTANDO NO PORTEIRO (XPE) DO BLOCO:**  
Digitar apenas o nº do apto desejado.
5. **LIGAR PARA GUARITA:** Digitar 9.
6. **LIGAR PARA SALÃO DE FESTAS:** Digitar 10
7. **LIGAR PARA SALÃO DE FESTAS:** Digitar 11

**OBS.: A FEMAI não se responsabiliza por mantas furadas, telhas quebradas, plugs desconectados (falta de sinal) e demais problemas no condomínio originados por empresas terceirizadas.**

## **10 – INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E DE GÁS**

### **10.1 – ÁGUA FRIA**

O abastecimento dos blocos será feito através da rede de água da SEMASA (Serviço Municipal de Água, Saneamento Básico e Infraestrutura) até a cisterna, a qual será bombeada para cima no reservatório de consumo mais RTI (Reserva Técnica contra Incêndio).

Toda tubulação de água fria foi executada em PEAD DE63PN10 (10kgf/cm<sup>2</sup>)

A distribuição de água para os apartamentos é feita por gravidade a partir do reservatório localizado na torre de caixa d'água protegido por um registro geral. Internamente os apartamentos possuem registros gerais situados na cozinha e banheiro possibilitando a interrupção do abastecimento de água para as áreas que abrangem.

#### **10.1.1 MOTOBOMBAS**

Para o castelo d'água foi adotada motobomba com as seguintes características:

<b>Potência</b>	7. 1/2 CV
<b>Sucção</b>	2"
<b>Recalque</b>	1. 1/2"
<b>Vazão Mínima</b>	23,60 m³/h
<b>Altura Mínima</b>	35 mca
<b>Modelo</b>	BC-22 R 1. 1/2 7.S T 60 4V
<b>Marca</b>	Schneider
<b>Quantidade</b>	02 bombas Funcionando alternadamente

### 10.1.2 REUSO DE ÁGUA PLUVIAL

Cada bloco é composto de reservatório de água de reúso, cada reservatório é composto de uma torneira direcionada para o jardim. A água armazenada, pode ser aproveitada para fins **não potáveis**.

### 10.1.3 PISCINA

O empreendimento é composto de uma (1) piscina, sendo necessário que o condomínio contrate uma equipe especializada para a operação e manutenção da mesma. Abaixo manual de operação e em anexo sugestão de manutenção.

Produto químico/ procedimento	Quando	Como	Quantidade
Cloro	Dia sim, dia não	Diluir bem o produto em um balde com água da piscina e jogar na superfície da água da piscina.	180 gramas
Algicida	Semanal	Adicionar o produto na água da piscina. Em dia diferente da aplicação do cloro.	180 ML
Clarificante	Quando a água estiver pouco turva ou com material em suspensão.	Adicionar o produto na água da piscina.	180 ML
Limpa bordas	Quando bordas estiverem sujas	Esfregar a borda da piscina e enxaguar. Não use esponjas dupla face, a parte "verde" possui fibras de aço, que em contato com o cloro da piscina causarão marcas de ferrugem.	Necessária para limpeza.
Medir PH	Antes de aplicar o cloro.	Mergulhe o comparador na piscina e colha as amostras a cerca de 30 cm abaixo do nível da água. Adicione 4 ou 5 gotas do reagente vermelho phenol no tubo correspondente ao pH, tampe e agite até uniformizar a cor, que dever ser comparada com as da escala referente ao pH. O resultado desta análise será o resultado exato do pH da água da piscina. Proceder da mesma forma para medir o cloro com o reagente do cloro.	Quantidade necessária para limpeza.
Regular PH	Quando ph estiver baixo	Adicionar barrilha leve (carbonato de sódio) até atingir o nível ideal. Regular gradualmente (lentamente), não acelerar o processo.	360 gramas
Regular PH	Quando ph estiver alto	Adicionar redutor de ph até atingir o nível ideal. Regular gradualmente (lentamente), não acelerar o processo.	360 ML ou g

**NO INVERNO REDUZIR 50% APLICAÇÃO DE CLORO NA PISCINA**

Procedimento	Quando realizar	Posição dos registros	Posição da alavanca do filtro
Filtrar	Todos os dias por 06 horas.	Abrir RALO DE FUNDO e RETORNO. Abrir COADEIRA. Fechar os demais	FILTRAR
Aspirar filtrando	Quando o fundo estiver sujo.	Abrir ASPIRADOR e RETORNO. Fechar os demais	FILTRAR
Aspirar drenando	Quando o fundo estiver com muita sujeira ou realizar uma decantação.	Abrir ASPIRADOR e ESGOTO. Fechar os demais	DRENAR
Lavar o filtro (areia)	+	Abrir RALO DE FUNDO e ESGOTO.  Fechar os demais	1º LAVAR
			2º PRÉ-FILTRAR

## 10.2 ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO

Os efluentes a serem gerados durante a operação do empreendimento serão encaminhados a um sistema de tratamento de efluentes sanitários (ETE) Estação de Tratamento de Esgoto, conforme projetos hidrossanitário, avaliado por este instituto, composto pelas seguintes unidades:

- Decantador primário: Vol.=8,14 m<sup>3</sup>, área adotada A= 4,52 m<sup>2</sup>, Altura = 1,80 m, Tempo de detenção hidráulica para vazão média = 2,01 h (inferior a 3 horas), tempo de detenção para vazão máxima = 1,12 h (superior a 01 hora);
- Volume do Reator 03 (três) unidades = 3x Diâmetro = 3,00 m com altura de 1,58 m;
- 01 (um) tanque de descarte de iodo: V 15,55 m<sup>3</sup> com diâmetro de 3,00 m de altura de 2,00;
- Sopradores tipo CR5 para cada reator com altura de pressão de 1,58 mm H<sub>2</sub>O, com motor de 5CV, para cada um;
- 05(cinco) difusores em cada reator (total de 15 difusores para 03 reatores);
- 01 (um) Decantador Secundário: adotado 01 com Diâmetro de 3,00 m e altura útil de 1,80m, com tempo de detenção hidráulica de 3,40 horas, será utilizada uma bomba centrífuga submersa com 0,5 CV monofásica;
- Câmara de desinfecção com Diâmetro de 2,00 m e altura de 1,5m;
- Caixa de retenção de gordura dupla (X13) – Medidas internas adotadas: Diâmetro= 0,60 m, Altura = 0,45 m, Retenção de 0,55 m, Vtotal (de retenção) = 0,120 m<sup>3</sup>;
- A caixa de gordura deverá ter manutenção/limpeza trimestralmente;

A estação de tratamento de esgoto foi dimensionada para atender as necessidades de tratabilidade dos esgotos sanitários previstos para uma população de 768 habitantes. Para a eficiência do tratamento de esgoto da ETE, é necessário que o condomínio contrate uma equipe de manutenção periódica para fazer o devido acompanhamento e laudos dos efluentes tratados.

### 10.2.1 MOTOBOMBAS

Para a elevatória da estação de tratamento foi adotada motobomba com as seguintes características:

Potência	1/2CV
Recalque	2.3/8"
Vazão Mínima	14 m³/h
Altura Mínima	10mca
Modelo	MBC-SUB 07/2
Marca	Eletroplas
Quantidade	02 bombas

### 10.3 GÁS

As canalizações das instalações para gás foram executadas de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros. A alimentação de gás é da rede do próprio edifício com medidores individuais, para cada apartamento, localizados no Hall dos andares. Os medidores das áreas comuns situam-se em frente aos mesmos. Neste local, é controlado o volume de gás consumido e o fluxo do fornecimento em baixa pressão para cada unidade.

Junto aos medidores e aos pontos dos fogões, há um registro de corte que interrompe a entrada de gás nas instalações do apartamento.

Cada apartamento possui 01 ponto de gás para o fogão situado na cozinha, assim como a zeladoria.

O salão de festas possui ponto de gás.

Os tanques de gás da central de gás foram fornecidos pela empresa UltraGás em forma de comodato. A empresa que será também responsável pelo seu abastecimento. Telefone de contato da Ultra Gás: 0800 886 1616

Para que seja realizada a implantação da cobrança individualizada do seu gás, é necessário que cada condômino realize o cadastro do seu apartamento em até **30 dias**.

**Para se cadastrar é muito simples:**

Acesse o seu Portal através do site: [www.ultragaz.com.br/autoatendimento](http://www.ultragaz.com.br/autoatendimento);

Anote e utilize este código **2442156**, para entrar no portal, verifique no seu condomínio;

Siga as orientações e o passo a passo para a conclusão do seu cadastro no portal.

**OBSERVAÇÃO: EM CASO DE ACIDENTE COM FOGO, FECHER IMEDIATAMENTE O REGISTRO JUNTO AOS MEDIDORES, OS DE CORTES SITUADOS PRÓXIMOS AS ENTRADAS DO PRÉDIO E O GERAL NA CENTRAL DE GÁS**

#### **10.4 RECOMENDAÇÕES GERAIS**

**Para evitar futuros transtornos, alguns cuidados básicos devem ser tomados, relativos às instalações hidrossanitárias e de gás, tais como:**

- **Verificar mensalmente a existência de perdas de água (torneiras pingando, bacias escorrendo, etc.)**
- **Ao instalar filtros, torneiras, chuveiro etc., tenha cuidado, pois o excesso de força no atarrachamento da peça poderá danificar a saída da tubulação, provocando vazamentos.**
- **Caso seja danificada a instalação hidráulica embutida nas paredes, fechar imediatamente o registro geral do local e providenciar o reparo. É de responsabilidade do proprietário, qualquer problema na sua unidade e unidades vizinhas em decorrência deste incidente.**
- **Manter os sifões das pias limpos;**
- **Não apoiar qualquer tipo de objeto nas torneiras e registros;**
- **Manter os ralos periodicamente limpos e a tampa do sifão sempre em seu local;**
- **Não jogar nos vasos sanitários papéis, absorventes higiênicos, cotonetes, etc.;**
- **Não utilizar o vaso sanitário ou lavatório para apoio mecânico, pois podem quebrar, provocando inclusive danos físicos à pessoa que assim o estiver usando indevidamente;**
- **Usar para limpeza, detergentes biodegradáveis, inclusive na cozinha e nas máquinas de lavar roupa e louça;**
- **Não usar elementos metálicos na limpeza de metais;**

#### **11. EQUIPAMENTOS DE USO COMUM**

Além dos anteriormente referidos, o seu prédio está equipado com:

- Porteiro Eletrônico;
- Guarita;
- Zeladoria;
- Salão de Festas;

- Estação de Tratamento de Esgoto;
- Playground;
- Lixeira;
- Campo de futebol em grama;
- Churrasqueira;
- Piscina;
- Casa de Bombas, Caixa D'água (Bombas de Recalque da Cisterna);

Estes equipamentos são mantidos e administrados pelo Condomínio, não sendo permitida a intervenção individual por condôminos.

Em função de prévia vistoria, testamos o funcionamento destes equipamentos. Certifique-se do perfeito funcionamento ao receber o seu imóvel, conservando com a administração do Condomínio.

## **12. INSTALAÇÕES DE AR-CONDICIONADO**

Nos dormitórios, estão previstos pontos de energia, drenagem e aberturas (canto superior da parede da janela), para a instalação de aparelhos de ar condicionado tipo split (padrão entregue).

A cor e modelo da caixa deverão ser padronizadas pelo condomínio.

**Não foi dimensionada ou prevista no projeto estrutural de ar condicionado na sala, cozinha ou área de serviço, portanto é de total responsabilidade do proprietário tentar adaptar este tipo de aparelho no imóvel, estando ciente que não poderá quebrar ou perfurar nenhuma parede, passar tubulações, aumentar a medida ou localização do nicho existente na fachada dos dormitórios, tendo em vista que o edifício foi executado em alvenaria estrutural auto-portante sendo proibida a retirada parcial ou total das paredes sob o risco de abalar a solidez da edificação, cabendo ao proprietário arcar com despesas de possíveis danos e reparos a estrutura e estética do edifício, a sua unidade ou a unidades vizinhas. Para a passagem da tubulação do aparelho de ar tipo Split para o interior dos quartos, esta deverá ser de sobrepor na parede, cabendo a cada cliente fazer o tipo de acabamento adequando para esconder as tubulações.**

## **13. ASPECTOS GERAIS SOBRE CONSERVAÇÃO**

Especificamente neste item, faremos constar algumas recomendações úteis para que seu imóvel mantenha um bom aspecto, durabilidade e valorização garantida.

### **13.1 LIMPEZA DE VIDROS**

Utilize sabão neutro ou produto especial. Nunca utilize palha de aço, pois a mesma poderá riscar o vidro, tirando-lhe a transparência original;

### **13.2 LIMPEZA DAS ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO**



Não use produtos químicos de limpeza. Água e sabão neutro são os mais indicados para evitar a oxidação do alumínio. Se desejar, passe uma fina camada da vaselina líquida ou polidor de carro como acabamento. Nunca utilize esponjas, palhas de aço ou pós-abrasivos.

### **13.3 LIMPEZA DE MÁRMORES, GRANITOS, FÓRMICAS E ALVENARIAS**

Utilize sempre água e sabão neutro.

### **13.4 LIMPEZA DE MADEIRAS APARENTES**

Nunca utilize álcool ou abrasivos.

### **13.5 LIMPEZA DE METAIS CROMADOS**

Utilize uma flanela, e, quando necessário, polidor adequado.

### **13.6 PINTURA**

As paredes externas pintadas com tintas acrílicas resistem à ação de detergentes, podendo ser limpas com escovas de cerdas finas; Já as paredes internas não podem ser aplicadas escovas e detergentes com água, para limpeza.

### **13.7 PISOS E AZULEJOS**

Utilize produtos químicos adequados, dando especial atenção ao rejunte;

### **13.8 CONSTATAÇÕES DE MOFO**

Nossa região, devido à umidade do ar e demais fatores climáticos, facilita o surgimento do mofo que se prolifera quando encontra um ambiente propício, composto de sombra, umidade e calor. Caso seja possível manter ventilados locais como: “nos cantos”, atrás de cortinas, armários, combata o mofo, logo que ele se manifeste, com o uso de detergente à base de cloro, sendo o mais recomendável uma solução de cândida (água sanitária);

### **13.9 CONSERVAÇÃO DE FECHADURAS E DOBRADIÇAS**

As fechaduras e dobradiças devem ser lubrificadas periodicamente com grafite em pó. Evite a utilização de óleo lubrificante.

### **13.10 CONSERVAÇÃO DA PAVIMENTAÇÃO**

A pavimentação das áreas de estacionamento exige o cuidado para que não seja retirado o travamento (rejunte) de areia entre uma lajota e outra, caso isso ocorra devido a fatores de limpeza ou de chuvas, essa manutenção preventiva (rejuntaemento) deverá ser realizada, ou seja, o condomínio deverá providenciar a recomposição para evitar o destravamento e até o deslocamento entre elas.

A lajota utilizada no condomínio tem resistência de 25Mpa, por isso aconselhamos o condomínio não permitir a entrada de veículos pesados, por exemplo: caminhões, máquinas ou veículos acima de três eixos, e que o peso bruto máximo dos veículos a transitar pelo condomínio seja de 4.000kg.

## **14. RESPONSABILIDADES DA CONSTRUTORA**

### **14.1 PELOS DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO VISÍVEIS E APARENTES**

Os defeitos de construção visíveis e aparentes são de fácil percepção por ocasião da entrega das chaves do seu imóvel. Quando da vistoria conjunta (Termo de Vistoria), estes eventuais reparos deverão ser observados e estipulados prazos para o seu conserto.

Concluídos os reparos, bem como os prazos de reparações, cessa a responsabilidade da construtora com relação a este tipo de defeito.

### **14.2 PELOS DEFEITOS OCULTOS (VÍCIOS REDIBITÓRIOS)**

Estes defeitos são os que aparecem com o uso. São defeitos que não atendam à solidez e segurança do edifício ou outra construção e poderão ser reclamados no prazo de 06 (seis) meses após a entrega das chaves, de acordo com o Art. 178, parágrafo 5º, inciso IV, do Código Civil Brasileiro.

#### **Exemplificando:**

- Funcionamento das instalações de água e esgoto;
- Funcionamento das instalações elétricas e telefônicas;
- Funcionamento da instalação de gás;
- Funcionamento da instalação de interfone e portão eletrônico;
- Impermeabilização;
- Entupimento e vazamentos.

### **14.3 PELOS DEFEITOS QUE AFETAM A SOLIDEZ E SEGURANÇA**

O Artigo 1245 do Código Civil (Lei 3.071, de 01/01/1916) dispõe: “Nos contratos de empreitada do edifício ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante 05 (cinco) anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim, em razão dos materiais, como do solo, exceto, quanto a este, se não achado firme, preveniu em tempo o dono da obra”.

Trata-se, portanto, da responsabilidade quinquenal do empreiteiro construtor, por força da qual responde ele, pelo prazo de 05 (cinco) anos após a entrega e recebimento da obra construída, por vício ou defeitos que possam afetar **a solidez e segurança da construção**.

Portanto, face ao dispositivo legal acima referido, são pressupostos necessários à responsabilidade do empreiteiro construtor:

- Que o objeto da empreitada seja edifício ou outra construção considerável;
- Que a empreiteira seja de materiais de execução;

- Que no defeito ou vício ameace a solidez e segurança da obra;
- Que a falta de solidez e segurança decorra do projeto ou plano, do solo ou dos materiais;
- Que o aparecimento de qualquer um dos itens referidos ocorra dentro do prazo de 05 (cinco) anos.

Portanto, se os danos causados por falta de solidez e segurança da obra dentro do período de responsabilidade da construtora, ela deverá fazer as devidas reparações. Como está em questão o interesse privado, nada consta que os contraentes alterem este prazo para mais ou menos. Este prazo de decadência quinquenal é de simples garantia, extracontratual, de natureza legal, para resguardar a coletividade do risco da edificação. Logo, durante seu curso a construtora deverá responder pela solidez da obra.

## **15 LIMITES DA RESPONSABILIDADE**

A CONSTRUTORA não se responsabiliza pelos danos causados pelo mau uso do imóvel, pelo desgaste natural dos materiais e por modificações do projeto original, executadas posteriormente, cancelando quaisquer garantias.

A garantia de aparelhos e equipamentos, de modo geral, instalados em seu apartamento e/ou condomínio, será dada pelo próprio fabricante.

O Condomínio deverá fazer um contrato de manutenção com os fornecedores (bombas, comunicação, alarme, gás, etc..)

A CONSTRUTORA não substituirá ou fará reparos em peças que sofram desgastes naturais pelo uso, utilização inadequada ou prolongado desuso.

A CONSTRUTORA não é responsável por defeitos decorrentes do mal uso de serviços executados por terceiros.

O PROPRIETÁRIO se obriga a transmitir as orientações sobre o uso adequado, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando os documentos e manuais correspondentes. Em caso de locação é aconselhável o proprietário fornecer cópia do Manual do Proprietário ao inquilino.

A CONSTRUTORA poderá efetuar vistorias técnicas nas unidades, e na área comum, a fim de verificar a efetiva realização das manutenções e o uso correto do imóvel. Esta vistoria poderá ser realizada durante o atendimento da visita técnica da Assistência Técnica, quando pertinente.

A partir da entrega do condomínio a Construtora não tem mais acesso as áreas privativas e comuns. **ACONSELHA-SE A TROCA DO SEGREDO DAS CHAVES.**

A CONSTRUTORA não é responsável por defeitos decorrentes de acidentes de qualquer natureza, caso fortuito ou força maior.

A partir da data de entrega do condomínio, a conservação, manutenção e reposição, se necessário, dos equipamentos das áreas comuns e de lazer **É DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO.**

## 16 PERDA DA GARANTIA

A garantia dada ao imóvel e aos componentes extinguir-se-á de forma natural pelo decurso de prazo e a qualquer tempo, na ocorrência dos seguintes fatos:

- Modificações ou alterações no edifício e/ou nos apartamentos;
- Se ocorrer qualquer caso fortuito, ou caso de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Inobservância de qualquer uma das recomendações deste manual;
- Execução de serviços de empresas particulares não autorizadas.
- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o Manual do Proprietário e a NBR 5674 – Norma Brasileira, da Associação de Normas Técnicas, que regulamenta, define e obriga a manutenção de edificações, estando ou não habitado o imóvel.

## 17 SOLICITAÇÃO DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

**Dentro do período previsto para manutenção, sem ônus ao proprietário, relativa aos vícios ocultos de seu apartamento, ou seja, 06 (seis) meses contados da data da entrega das chaves, solicite a manutenção através do endereço eletrônico [manutencao@femaiempreendimentos.com.br](mailto:manutencao@femaiempreendimentos.com.br) ; informando o número do apartamento, número do bloco, nome do empreendimento, número de telefone para contato e detalhes sobre a desconformidade; e a construtora enviará um técnico, que fará uma análise e dará um posicionamento formal a respeito, sendo pertinente ou não. Quando a reclamação for pertinente o proprietário deve permitir a execução dos serviços de acordo com o cronograma definido pela construtora. A execução somente será realizada com a presença do proprietário ou de pessoa designada por ele durante todo o período de execução dos serviços.**

## 18 RELAÇÕES DE DOCUMENTOS

O condomínio receberá os documentos que legalizam a obra em todas as esferas da administração pública, e são de seu interesse o conhecimento e observância dos mesmos, cuja relação transcreve-se abaixo:

- a) Vistoria do Corpo de Bombeiros e Vigilância Sanitária;
- b) Certidão de quitação do INSS;
- c) Habite-se da Prefeitura Municipal;
- d) Incorporação do Condomínio;
- e) Projeto Arquitetônico;
- f) Projeto Preventivo Contra Incêndio;
- g) Projeto Hidrossanitário;
- h) Projeto Elétrico/Telefônico;

## 19 – CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

Na tabela abaixo, listamos as principais concessionárias de serviços públicos que atendem à região do Condomínio Residencial Luna Bella:

ÁGUA E ESGOTO	
SEMASA	0800 645 0195
ENERGIA ELÉTRICA	
CELESC	0800 48 0120 ou direto na loja da CELESC
	O prazo de ligação definido pela CELESC é de 5 dias úteis.

## 20 – TABELAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

A manutenção dos equipamentos abaixo relacionados é de responsabilidade do Condomínio. É conveniente que todos os moradores tenham conhecimento da necessidade de todos os aparelhos e equipamentos do Condomínio funcionar perfeitamente, evitando transtornos e até mesmo situações perigosas, como em caso de incêndios, curto-circuito, etc.

ITEM	PERÍODO (MESES)	SERVIÇO
Extintores	6	Verificar carga/recarregar
Mangueiras	12	Verificar/substituir
Luz de emergência	3	Testar todos os pontos
Pára-raios	24	Testar aterramento e cabos
Gás	3	Verificar mangueiras do fogão
Calhas/Rufos	6	Examinar/limpar/reparar; a cada chuva forte verificar.
Telhas	6	Examinar/limpar/reparar; a cada chuva forte verificar.
Cisterna	12	Esvaziar e limpar com cloro
Caixa d'água	12	Esvaziar e limpar com cloro
Motobomba	3	Alternar com reserva
Detetização	12	Em todas as áreas comuns
Caixas de passagens	6	Examinar/Limpar
Caixas de Gordura	6	Examinar/Limpar
Drenagem pluvial	1	Examinar/Limpar
Portões das garagens	3	Lubrificar/reapertar

Pintura externa	24	Limpar com cloro e jato de água. Identificando fissuras recuperar e repintar a fachada para evitar infiltrações nos apartamentos.
Caixa de descarga	6	Examinar/regular
Rejunte dos BWC	6	Examinar/rejuntar
Áreas Comuns	12	Dedetização
Estação de Tratamento de Esgotos	1	Examinar/ver manual do síndico
Fechaduras	12	Lubrificar
<p><b>Obs.:</b>Essa tabela tem como objetivo auxiliar a manutenção do residencial e faz parte do “Manual do Administrador”, entregue ao Síndico.</p> <p>Os prazos e serviços da tabela podem ser alterados a critério do Condomínio, respeitadas as normas técnicas e determinações legais.</p>		

## 21 – PRAZOS DE GARANTIA

Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir da data do Auto de conclusão do imóvel. A seguir, com validade a partir da data do Auto de conclusão do imóvel.

SISTEMA		NO ATO DA ENTR EGA	ESPECIFIC ADO PELO FABRICA NTE (*)	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Equipamentos Industrializados	Antena coletiva		Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Motobomba		Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Automação de Portão		Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			

	Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas		Desempenho dos equipamentos		Problemas com a instalação			
	Sistemas de combate a incêndio		Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Fechaduras e Dobradiças	Espelhos danificados ou mal colocados	Desempenho do equipamento					
	Iluminação de Emergência		Desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
<b>Instalações Elétricas - Tomadas/ Interruptores/ Disjuntores</b>	Material	Espelhos danificados ou mal colocados	Desempenho do material e isolamento térmico		Problemas com a infraestrutura, prumadas, cabos e fios			
	Serviços				Problemas com a instalação			
<b>Instalações Elétricas - Fios, Cabos e Tubulações</b>	Material		Desempenho do material e isolamento térmico					
	Serviços				Problemas com a instalação			
<b>Instalações Hidráulicas</b>	Material		Desempenho do material					

<b>as - Coluna de Água Fria e Tubos de queda de esgoto</b>	Serviços							Danos causados devido a movimenta ção ou acomodaç ão da estrutura
--	----------	--	--	--	--	--	--	---



SISTEMA		NO ATO DA ENTRE GA	ESPECIFI CADO PELO FABRICAN TE (*)	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
<b>Instalações Hidráulicas - Coletores</b>	Material		Desempenho do material					
	Serviços				Problemas com a instalação			
<b>Instalações Hidráulicas - Ramais</b>	Material		Desempenho do material					
	Serviços				Problemas com as instalações embutidas e vedação			
<b>Instalações Hidráulicas - Louças/ Caixa de descarga</b>	Material	Quebra dos, trincados, riscados, manchas ou entupidos	Desempenho do material					
	Serviços				Problemas com a instalação			
<b>Instalações Hidráulicas - Metais sanitários/ Sifões/ Flexíveis/ Válvulas/ Ralos</b>	Material	Quebra dos, trincados, riscados, manchas ou entupidos		Desempenho do material				

	Serviços				Problemas com a vedação			
<b>Instalações de gás</b>	Material		Desempenho do material					
	Serviços				Problemas nas vedações das junções			
<b>Impermeabilização</b>								Sistema de impermeabilização
<b>Esquadrias de Alumínio</b>	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas					Problemas com a instalação ou desempenho do material		
	Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio	Amassados, riscadas ou manchadas						Problemas com a integridade do material

SISTEMA		NO ATO DA ENTR EGA	ESPECIFI CADO PELO FABRICA NTE (*)	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Revestimento s de parede/ piso e teto	Paredes e Tetos Internos				Fissuras percept íveis a uma distânci a superio r a 1 metro			
	Parede s externa s/ fachad a						Infiltraçã o decorre nte do mau desemp enho do revestim ento externo da fachada	
	Argamas sa/ gesso liso							Má aderência do revestiment o e dos component es do sistema
Revestimento s de parede/ piso e teto	Azulejo/ Cerâmi ca/ Pastilha	Quebrad os, trincados , riscados, manchad as ou com tonalidad e diferente		Falhas no caimento ou nivelame nto inadequa do nos pisos		Soltos, gretado s ou desgast e excessi vo, que não por mau uso		

	Pedras naturais (mármore, granito e outros)	Quebra dos, trincados, riscados ou falhas no polimento (quando especificado)		Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		Soltas ou desgaste excessivo, que não por mau uso		
	Rejuntamento	Falhas ou manchas			Falhas na aderência			
	Piso Cimentado, Piso Acabado em concreto, Contrapiso	Superfícies irregulares		Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos				

SISTEMA		NO ATO DA ENT REG A	ESPECIFI CADO PELO FABRICA NTE (*)	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Pintura/ Verniz (interna / externa)		Sujeira ou mau acabam ento			Empola mento, descasc amento, esfarela mento, alteraçã o de cor ou deterior ação de acabam ento			
Vidros		Quebr ados, trincad os ou riscados			Má fixação			
Quadra Poliesportiva	Piso em Grama			Vegetação				
Jardins				Vegetação				
Play Ground			Desempe nhodos equipame nto					
Solidez/ Segurança da Edificação								Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, estruturas de fundação, contençõe s e arrimos) e em vedações que possam comprome ter a

								solidez e a segurança da edificação
--	--	--	--	--	--	--	--	--

(\*) Prazo especificado pelo fabricante. Entende-se por desempenho de equipamentos e materiais e sua capacidade de atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos contratos ou manuais específicos de cada material.

## 22. VIVER EM CONDOMÍNIO

- Passar a viver em comunidade;
- Construir novos conceitos de convivência;
- Respeitar as regras do condomínio;
- Saber que temos direitos e deveres comuns;
- Ter consciência do bem comum;
- Saber que preservar o bem comum também é preservar e valorizar o seu patrimônio;
- Participar das decisões conjuntas;
- Respeitar as decisões da Assembleia.

### O QUE SIGNIFICA BEM COMUM?

As áreas comuns existentes no Conjunto Habitacional como: a área de lazer, a área de acesso aos apartamentos (corredores, elevadores e escadas), área de circulação de veículos que conduz as garagens, portões de acesso ao condomínio, equipamentos (caixa d'água, encanamentos, filtros, caixas de gordura), são de uso comum. Todos são coproprietários o mau uso destas áreas e equipamentos, acarreta prejuízos e desconforto aos demais. Por isto, e por cada um, devem ser bem cuidados e conservados.

### LEMBRE-SE:

Um condomínio é uma composição de direitos e deveres.  
Seus direitos são os deveres dos outros e, os direitos dos outros são seus deveres.  
Tudo em uma simples relação de exigir e cumprir.

### COMO ORGANIZAR A ADMINISTRAÇÃO DE UM CONDOMÍNIO?

A composição da equipe administrativa do condomínio, de acordo, com a Lei n.º 4591 (12-1967), que regulamenta o tema, é formada por:

*Síndico;*

- Conselho consultivo.

As normas que norteiam esta ação:

- Convenção de condomínio;
- Regimento interno.

Documentos legais que legitimam as ações da equipe administrativa do Condomínio:

- Ata de Assembleia Geral;
- Edital de convocação para Assembleia para Condôminos;
- Edital de convocação para Assembleia pelo síndico.

## **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

ART. 9º - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaboram, por escrito, a convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação, em assembleia, aprovar o regimento interno da edificação ou conjunto de edificações.

□ 1º - Far-se-á o registro da convenção no registro de imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

□ 2º - Consideram-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidade, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a convenção que reúna as assinaturas de titulares de direito que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

□ 3º - Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o conselho consultivo;
- f) as atribuições do síndico além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i) o “quórum” para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- k) a forma e “quórum” para as alterações de convenção;
- l) a forma e o “quórum” para a aprovação incluídos na própria convenção.

## DESPESAS DO CONDOMÍNIO

ART 12º - Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

☐ 1º - Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação de cota em rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

☐ 2º - Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das cotas atrasadas.

☐ 3º - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantadas pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a seis meses.

☐ 4º - As obras que interessam à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou títulos de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

☐ 5º - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

## ASSEMBLEIA GERAL

ART. 24º - Haverá anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

☐ 1º - As decisões da assembleia, tomadas, em caso de empate, pelo "quórum", que a convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

☐ 2º - O síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a convenção previr.

☐ 3º - Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção.

☐ 4º - Nas decisões da assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condômino, o locatário poderá votar, caso o condômino a ela não compareça.

ART. 25º - Ressalvando o disposto no ☐ 3º do art. 22, poderá haver assembleias gerais extraordinárias. Convocadas pelo síndico ou por condôminos, que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que exigirem os interesses gerais.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** Salvo estipulação diversa da convenção, esta só poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.



ART. 26º - VETADO.

ART. 27º - Se a assembleia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

### **É IMPORTANTE PARTICIPAR SEMPRE!**

Todos estes mecanismos legais que regulamentam o uso das áreas comuns são discutidos e decididos em reuniões e Assembleias organizadas pelo síndico e condôminos, portanto, para se manter informado e de acordo com as normas vigentes no condomínio, é importante e fundamental participar das assembleias, opinar e votar para decidir. Sempre que isto acontece, fica mais fácil respeitar e cumprir uma norma do condomínio.

Lembre-se de que as decisões de assembleia são soberanas, portanto, em sua ausência, decisões serão tomadas sem a sua participação, o que pode ser contrária a sua opinião.

#### **DIREITOS**

- Usar, gozar e dispor da respectiva Unidade Habitacional, resguardando as normas legais, e da Convenção;
- Usar as partes e coisas comuns, desde que não impeça uso idêntico pelos demais condôminos;
- Comparecer às Assembleias e nelas discutir e votar livremente;
- Convocar Assembleia Geral Extraordinária e nela recorrer dos atos do Síndico e/ou Subsíndico;
- Examinar, a qualquer tempo, a documentação do condomínio;
- Exercer funções de Síndico, Subsíndico e membro do Conselho.

#### **DEVERES**

- Acatar as decisões da assembleia;
- Contribuir com as despesas do condomínio e Fundo de Reserva;
- Não afixar cartazes, inscrições, placas; letreiros nas fachadas das casas;
- Não embaraçar o uso das áreas comuns mesmo a título provisório;
- Não exercer ou permitir que se executem unidades, atividades ruidosas e outras suscetíveis de incomodar os demais condôminos ou seus inquilinos;
- Modificar as disposições das paredes somente com autorização dos órgãos competentes poder público municipal e informação da Caixa Econômica Federal, desde que não prejudique demais condôminos.