

Endereço:

Rua Alécio Martins, nº32 – Nova Palhoça – Palhoça/ SC

Proprietário:

FEMAI Empreendimentos Imobiliários LTDA

CNPJ Nº 03.758.175/0001-50

Rua Fritz Muller, 73, Coqueiros – Florianópolis/SC

Equipe técnica:

Responsável pela execução:

Lucas c. dos Santos

Eng. civil e seg. do trabalho - crea/sc 145435-1

Projeto arquitetônico:

Luisa Miranda Gomes

Arquiteto e urbanista – cau/sc 64468-4

Projeto estrutural:

Lucas c. dos Santos

Eng. civil e seg. do trabalho - crea/sc 145435-1

Projeto elétrico, telecomunicações e SPDA:

Rafael Nagi Cruz Gerges

Eng. De Produção - Eletricista - crea/sc 123734-3

Projeto hidrossanitário e preventivo de incêndio:

Guilherme Silveira de Oliveira

Eng. Civil - crea/sc 126956-9

ATENÇÃO: Este edifício é construído com alvenaria estrutural, ou seja, suas paredes são autoportantes. Portanto, é **ESTRITAMENTE PROIBIDO remover total ou parcialmente quaisquer paredes feitas com blocos de concreto estrutural.**

⚠ **Não** realizar cortes ou remoções em elementos estruturais, como paredes, vigas ou lajes, pois isso compromete a estabilidade e a segurança da edificação.

⚠ **Não** perfurar, abrir fendas, buracos ou canaletas nos componentes estruturais.

⚠ A estrutura deve ser preservada e protegida contra qualquer agente que possa comprometer sua integridade.

Sumário

1. APRESENTAÇÃO.....	4
1.1. Dados do empreendimento.....	4
1.2. Detalhe Geral	4
1.3. Detalhes técnicos do empreendimento	5
2. FUNDAÇÃO	5
3. SUPRAESTRUTURA.....	5
4. PAREDES E PAINÉIS	5
4.1. Alvenaria e pintura.....	5
4.2. Esquadrias	6
4.3. Pisos e impermeabilizações	6
5. COBERTURA	7
6. INSTALAÇÕES	7
6.1. Instalações elétricas	7
6.1.1. Quadro de distribuição (QD)	7
6.1.2. Solicitação de ligação nova	8
6.1.3. Recomendações gerais.....	8
6.4. Instalações hidrossanitárias.....	9
6.4.1. Água	9
6.4.2. Estação de tratamento de esgoto	10
6.4.3. Pluvial.....	10
6.5. Instalações de gás.....	10
6.6. Instalações de preventivo de incêndio	10
6.6.1. Sistema Hidráulico preventivo	10
6.6.2. Iluminação de emergência.....	10
6.6.3. Proteção por extintores.....	11
6.6.4. Alarme contra incêndio	11
6.7. Climatização	11
6.8. Piscina.....	11
7. RECOMENDAÇÕES GERAIS.....	11
7.1. Hidrossanitário.....	11
7.2. Elétrica e telecomunicação	12
7.3. Limpezas	13

8. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA	14
8.1. Pelos defeitos de construção visíveis e aparentes.....	14
8.2. Pelos defeitos ocultos.....	14
8.3. Pelos defeitos que afetam a solidez e segurança	15
9. LIMITES DA RESPONSABILIDADE	15
10. PERDA DE GARANTIA.....	16
11. SOLICITAÇÃO DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA.....	16
12. RELAÇÕES DE DOCUMENTOS	16
13. CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS	17
14. PRINCIPAIS FORNECEDORES	17
15. MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	17
16. PRAZOS E GARANTIA.....	18
17. CONDOMÍNIO	20
17.1. Viver em Comunidade.....	20
17.2. Significado do Bem Comum.....	20
17.3. Lembre-se: Direitos e Deveres.....	20
17.4. Organização da Administração Condominial.....	20
17.5. Convenção de Condomínio	20
17.6. Despesas do Condomínio	20
17.7. Assembleia Geral.....	21
17.8. Participação Ativa	21
17.9. Direitos e Deveres dos Condôminos	21
17.10. Conclusão	21

1. APRESENTAÇÃO

A Femai Empreendimentos Imobiliários Ltda tem a satisfação de entregar as chaves da sua unidade no RESIDENCIAL VISTA DO CAMBIRELA.

Parabéns por essa importante conquista!

Com o intuito de assegurar a satisfação mútua e a proteção do seu patrimônio, elaboramos este Manual do Proprietário. Neste documento, você encontrará informações detalhadas sobre o funcionamento, cuidado e manutenção do seu imóvel. Este guia foi desenvolvido para capacitá-lo a resolver pequenas questões de forma eficaz, evitando assim inconvenientes, despesas desnecessárias e a perda de garantias.

Agradecemos sinceramente pela confiança depositada em nossos serviços e permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Conte conosco!

1.1. Dados do empreendimento

Residencial Vista do Cambirela

Localização: Rua Alécio Martins, nº32 – Nova Palhoça – Palhoça/ SC

Pavimentos: 4 pavimentos

Número de blocos: 5 unidades

Número total de apartamentos: 160 unidades

Número total de vagas de garagem descobertas: 160 unidades

Pavimento	Andar	Unidades IMPARES
Pav. Térreo	01º	Apartamentos com numeração 101, 103, 105, 107.
Pav. 01º Tipo	02º	Apartamentos com numeração 201, 203, 205, 207.
Pav. 02º Tipo	03º	Apartamentos com numeração 301, 303, 305, 307.
Pav. 03º Tipo	04º	Apartamentos com numeração 401, 403, 405, 407.

Pavimento	Andar	Unidades PARES
Pav. Térreo	01º	Apartamentos com numeração 102, 104, 106, 108.
Pav. 01º Tipo	02º	Apartamentos com numeração 202, 204, 206, 208.
Pav. 02º Tipo	03º	Apartamentos com numeração 302, 304, 306, 308.
Pav. 03º Tipo	04º	Apartamentos com numeração 402, 404, 406, 408.

1.2. Detalhe Geral

O sistema construtivo empregado utiliza concreto armado nos Baldrame e alvenaria estrutural nas torres, com laje pré moldada.

As fachadas foram executadas com reboco convencional, seguidas da aplicação de duas demãos de selador, três demãos de tinta acrílica emborrachada.

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 rebocadas com reboco convencional e revestidas com azulejos, o teto rebaixado com forro PVC e o último andar rebocado com reboco convencional, posteriormente aplicado fundo preparador e pintura Acrílica na cor branco fosco.

As paredes e tetos das demais áreas foram revestidas com reboco em gesso e pintura Acrílica na cor branco fosco.

As esquadrias internas, kits porta pronta.

As ferragens foram executadas em latão cromado

1.3. 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.

2. FUNDAÇÃO

O Residencial Vista do Cambirela possui fundações profundas, tipo estacas hélice contínua e blocos de concreto armado, devendo-se evitar escavações próximas das mesmas, bem como sobrecarregá-las com cargas sobre pisos, piscinas e outros elementos não determinados no projeto original.

3. SUPRAESTRUTURA

O Residencial Vista do Cambirela 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.

4. PAREDES E PAINÉIS

4.1. Alvenaria e pintura

As paredes dos apartamentos foram construídas em alvenaria autoportante com blocos de concreto estrutural. Para garantir a segurança e a durabilidade da edificação, algumas precauções devem ser seguidas. É proibido construir ou demolir paredes, total ou parcialmente, pois isso pode comprometer a estrutura do prédio. Também é essencial evitar encostar móveis, como armários, painéis e cabeceiras, diretamente nas paredes, a fim de prevenir problemas de umidade causados pela condensação. Para minimizar esses riscos, recomenda-se o uso de um isolante, como chapas de isopor ou outro material adequado. A construtora não se responsabiliza por danos causados pela umidade, incluindo

mofo, caruncho ou deterioração de móveis, cortinas, roupas, calçados e outros objetos.

Antes de realizar qualquer furo nas paredes, é indispensável consultar os projetos hidráulico e elétrico do imóvel, pois perfurações inadequadas podem danificar tubulações e gerar prejuízos tanto para a unidade quanto para as vizinhas. Além disso, não se deve utilizar pregos e martelo para fixação de objetos; o ideal é optar por furadeiras e buchas apropriadas para concreto estrutural. Sempre verifique se a parede suporta o peso do objeto a ser instalado, garantindo a segurança da fixação.

As paredes externas, foram executadas de bloco estrutural de concreto com 14cm de espessura + Reboco interno de gesso e duas demãos de tinta Suvinil Gesso e Drywall + Reboco externo convencional de \cong 3cm + duas demãos de selador acrílico Suvinil e três demãos de Suvinil fachada protegida (emborrachada).

As paredes internas, foram executadas de bloco estrutural de concreto com 14cm de espessura + Reboco interno de gesso e duas demãos de tinta Suvinil Gesso e Drywall em ambos os lados.

Os apartamentos foram entregues pela construtora devidamente pintados. Em caso de solicitação de Assistência Técnica, se o local tiver sido repintado em outra cor ou com outra tinta, o morador deverá fornecer a tinta necessária para a aplicação. Caso a tinta não seja fornecida, a construtora concluirá a Assistência Técnica sem a repintura do local, ficando a responsabilidade pela mão de obra e material da pintura a cargo do proprietário/morador.

4.2. Esquadrias

As esquadrias externas, são da ESAF em alumínio branco com vidro 3mm nas janelas e vidro temperado 4mm nas porta janelas.

As esquadrias de madeira, como porta, vista e rodapé são kit porta pronta da Lavrasul, possuem revestimento Lavraplac Amadeirado.

É fundamental evitar batidas nas portas ou caixilhos, que possam danificá-los ou comprometer sua fixação na parede.

Recomenda-se o uso de prendedores de porta ou calços no piso, a fim de evitar o fechamento abrupto das portas devido à força do vento.

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

4.3. Pisos e impermeabilizações

O piso é a camada final que reveste o chão de um ambiente, desempenhando funções essenciais, como proporcionar conforto, estética e durabilidade, além de facilitar a limpeza e a manutenção.

A seleção do tipo de piso para cada ambiente foi levada em conta o uso do espaço, as preferências estéticas e as necessidades de cada ambiente, como resistência, impermeabilidade e isolamento acústico, entre outros fatores.

- Térreo – Manta acústica ecofiber + contrapiso de \cong 6 cm + Cerâmica;
- Tipos – Manta acústica ecofiber + contrapiso de \cong 6 cm + Cerâmica.

Os boxes dos banheiros foram impermeabilizados com argamassa polimérica semiflexível.

As calhas que captam água do telhado foram impermeabilizadas com manta aluminizada.

Nunca lave as dependências não impermeabilizadas 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: Jamais perfure as áreas impermeabilizadas, pois isso pode ocasionar infiltrações.

5. COBERTURA

O telhado foi construído em madeira e coberto com telhas onduladas de fibrocimento com 6 mm de espessura. É fundamental realizar vistorias mensais para verificar a presença de telhas trincadas ou quebradas, além de garantir a limpeza das calhas.

Qualquer reparo necessário no telhado deve ser realizado por profissionais qualificados, a fim de evitar quebras ou deslocamentos das telhas. Quando for preciso caminhar sobre o telhado, recomenda-se colocar uma tábua para distribuir a carga de maneira uniforme.

Caso ocorram danos nas telhas ou obstruções nos ralos das calhas, a água da chuva poderá infiltrar-se sob o telhado, resultando em vazamentos e infiltrações nos andares inferiores. Nesses casos, a construtora não poderá ser responsabilizada pelos danos causados.

6. INSTALAÇÕES

6.1. Instalações elétricas

6.1.1. Quadro de distribuição (QD)

Cada unidade possui um Quadro de Distribuição de Circuitos, que é uma caixa plástica projetada para abrigar os disjuntores setoriais, um disjuntor geral e um IDR (Interruptor Diferencial Residual). O Quadro de Distribuição é responsável por organizar e proteger os circuitos elétricos, garantindo que a eletricidade seja distribuída de forma segura e eficiente.

Este quadro foi projetado e executado rigorosamente de acordo com as normas de segurança.

Os disjuntores apresentam três posições: "ligado", "desligado" e "neutro". A posição neutra indica desligamento automático por sobrecarga no circuito e é caracterizada pela alavanca de acionamento em estado "frouxo", situada entre as posições ligado e desligado.

Para religar um disjuntor que tenha desarmado, siga estes passos:

1. Desloque a tecla para a posição ****desligada****.
2. Em seguida, mova-a para a posição ****ligada****.

Se o disjuntor continuar desarmando, agende uma visita técnica com a construtora, caso o prazo de garantia já tenha encerrado entre em contato com um técnico qualificado.

IMPORTANTE: Não altere os disjuntores por outras de capacidades diferentes. Mantenha a segurança em primeiro lugar!

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

6.1.2. Solicitação de ligação nova

Para as ligações definitivas, é necessário informar à concessionária que o Apartamento possui uma **rede monofásica** com cabos de 10 mm², alimentando o disjuntor geral de **63A** monofásico.

Para mais detalhes, consulte o projeto do diagrama unifilar e o quadro de cargas do QD.

6.1.3. Recomendações gerais

- Utilize apenas chuveiros com ****resistência elétrica blindada**** e/ou que sejam compatíveis com o IDR (Interruptor Diferencial Residual).
- Evite sobrecarga nos circuitos, não ligando dois ou mais aparelhos em uma mesma tomada (uso de TÊ).
- Tenha cuidado ao instalar chuveiros, lustres, apliques e similares. Corte ou emenda inadequada de fios pode causar interrupções de energia e riscos de choques elétricos. Para esses serviços, procure um profissional qualificado.
- Ao instalar lustres ou equipamentos semelhantes, desligue o disjuntor setorial no QD para evitar choques elétricos.
- Para qualquer reparo ou modificação na instalação, sempre consulte um profissional habilitado para prevenir acidentes.
- Qualquer alteração na carga elétrica instalada deve ser feita somente após consulta aos projetistas.
- Utilize proteção individual (como estabilizadores) para equipamentos mais sensíveis, como computadores.
- Equipamentos de segurança muito sensíveis podem desarmar em casos de perda de energia. Equipamentos antigos podem ter dificuldades em ser religados.

6.2. Instalações telefônicas

Cada unidade possui tomada para aparelhos de telefone e ponto para antena de TV coletiva. A tomada para telefone está localizada na sala, os pontos para antena coletiva de TV na sala e nos quartos. 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.

6.3. Interfonia

6.3.1. Para realizar ligações pelo interfone dos apartamentos e porteiro eletrônico:

Bloco (a) = 1 (ex - 1+ ap)

Bloco (b) = 2 (ex - 2+ap)

Bloco (c) = 3 (ex - 3+ap)

Bloco (d) = 4 (ex - 4+ap)

Bloco (e) = 5 (ex - 5+ap)

6.3.2. Para abrir a porta pelo interfone:

Quando atender o interfone digite (*+ 2)

6.3.3. Para abrir a porta pelo porteiro digite (senha + tecla cadeado):

Ligar para a portaria digite (94)

Ligar para salão de festa digite (96)

Ligar para zeladoria digite (95)

Ligar para churrasqueira 01 digite (97)

Ligar para churrasqueira 02 digite (98)

6.4. Instalações hidrossanitárias

6.4.1. Água

O abastecimento de Água potável será feito através da rede da Águas de palhoça. O edifício terá um hidrômetro da Águas de palhoça que abastecerá a cisterna e por bombeamento abastecerá os reservatórios superiores.

6.4.1.1. Água fria

A distribuição de água fria será por gravidade, passando por um barrilete até as colunas de água fria.

6.4.1.2. Sistema de recalque

As motobombas utilizadas para transportar a água da cisterna para os reservatórios superiores possui as seguintes características:

- Duas (2) Motobomba schneider, modelo me-in 1750n
Recalque 1"
Sucção 1"

Vazão max 9,0m³/h
Pressão max 139mca
Melhor ponto de trabalho 80mca x 7,0m³/h
Motor weg ip 55 ir 3 4v 5cv

6.4.2. 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 pelo órgão competente, que carece de manutenção, conforme indicado ao síndico e manual específico de operação da ETE.

6.4.3. Pluvial

A água captada na cobertura e dreno de ar condicionado serão conduzidos até as caixas de passagem pluvial e, encaminhadas para o sistema coletor de água pluvial do município, através de tubulação de PVC.

6.5. Instalações de gás

As canalizações de gás das instalações foram executadas em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros. O fornecimento de gás provém da rede interna do edifício, alimentada pela central de gás, e é distribuído por meio de medidores individuais instalados no hall de cada andar. Esses medidores permitem o controle preciso do volume consumido e do fluxo de fornecimento em baixa pressão para cada unidade.

As tubulações primárias de prumada são de aço galvanizado, conferindo resistência e durabilidade ao sistema. Já as tubulações secundárias, compostas por material multicamadas, oferecem maior flexibilidade e segurança na distribuição do gás.

Cada apartamento conta com um ponto de gás na cozinha para o fogão, enquanto o salão de festas também dispõe de um ponto de gás. Para maior segurança, há registros de corte próximos aos medidores e nos pontos de conexão dos fogões, permitindo a interrupção do fornecimento quando necessário.

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 **OBSERVAÇÃO:** Em caso de acidente com fogo, feche imediatamente o registro de cortes situados no hall do térreo e o geral na central de gás.

6.6. Instalações de preventivo de incêndio

6.6.1. Sistema Hidráulico preventivo

O sistema é abastecido por reservatório superior com tomada de água de RTI pelo fundo do reservatório, e contará com hidrantes de parede e hidrantes de recalque no empreendimento, estando todos indicados em pranchas específicas do projeto.

6.6.2. Iluminação de emergência

Os blocos autônomos e bateria incorporada obedecem

aos níveis de iluminação exigidos nas Instruções Normativas do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, locados conforme projeto.

6.6.3. Proteção por extintores

Os extintores são do tipo Pó Químico ABC de 4kg localizados conforme projeto aprovado pelo CBMSC.

6.6.4. Alarme contra incêndio

6.6.4.1. Central de alarme de incêndio

Central do tipo endereçável localizada na guarita.

6.6.4.2. Acionadores manuais + Avisadores sonoros

Os acionadores manuais com avisadores sonoros são da cor vermelha e com instruções de uso, os acionadores manuais encontram-se nas áreas comuns de acesso e/ou circulação, próximo às rotas de fuga ou a equipamentos de combate a incêndio.

6.7. Climatização

Escolha equipamentos de qualidade e de marcas reconhecidas, seguindo rigorosamente as especificações do projeto, incluindo a capacidade máxima permitida em BTUs e a localização das unidades evaporadora e condensadora. É fundamental contratar profissionais qualificados para a instalação. Além disso, assegure-se de realizar manutenção regular, incluindo a limpeza dos filtros, para garantir um desempenho eficiente e prolongar a vida útil do sistema. Não deve ser feito furos adicionais na estrutura nem rasgos para a colocação de mais equipamentos de ar condicionado.

6.8. 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.

7. RECOMENDAÇÕES GERAIS

7.1. Hidrossanitário

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

- Verificação Regular: Faça inspeções periódicas em canos e conexões para identificar vazamentos ou desgastes.
- Verificação Mensal: Cheque mensalmente se há perdas de água (torneiras pingando, bacias escorrendo, etc.).
- Cuidados na Instalação: Ao instalar filtros, torneiras e chuveiros, é importante ter cautela, pois apertar demais as conexões pode danificar a rosca do cano ou a rosca do próprio equipamento, resultando em vazamentos.
- Reparos Imediatos: Se a instalação hidráulica embutida nas paredes for danificada, feche o registro geral imediatamente e providencie o reparo.

É responsabilidade do proprietário resolver problemas na sua unidade e em unidades vizinhas decorrentes desse incidente.

- **Desentupimento Preventivo:** Evite descartar itens que podem entupir os ralos, como gordura, cabelos e objetos sólidos, assim como papéis, absorventes e cotonetes nos vasos sanitários.
- **Manutenção de Sifões:** Mantenha os sifões das pias limpos para evitar odores e entupimentos.
- **Proteção das Torneiras:** Não coloque objetos apoiados em cima das torneiras e registros, pois isso pode danificá-los.
- **Limpeza de Ralos:** Limpe os ralos periodicamente e mantenha a tampa do sifão sempre no lugar.
- **Uso Correto dos Sanitários:** Não use vasos sanitários ou lavatórios como apoio, para evitar quebras e acidentes.
- **Detergentes Biodegradáveis:** Utilize detergentes biodegradáveis na limpeza, principalmente na cozinha e nas máquinas de lavar roupa e louça.
- **Evite Produtos Agressivos:** Não use produtos químicos fortes para desentupir canos, pois podem causar danos.
- **Instalações de Esgoto:** Esteja atento a sinais de entupimentos, como águas que não drenam adequadamente, e chame um profissional em caso de problemas.
- **Atenção ao Cheiro:** Fique atento a odores desagradáveis, que podem indicar problemas no sistema de esgoto.

Essas práticas ajudarão a garantir a durabilidade e eficiência do seu sistema hidrossanitário, prevenindo problemas e transtornos.

7.2. Elétrica e telecomunicação

Algumas recomendações para os moradores dos apartamentos, com cuidados básicos relativos às instalações elétricas e de telecomunicação:

- **Evitar Sobrecarga:** Não sobrecarregue as tomadas com muitos aparelhos; use extensões e filtros de linha (Tê) com cautela.
- **Desconectar Durante Tempestades:** Desconecte aparelhos eletrônicos da tomada durante tempestades para prevenir danos por sobretensão.
- **Equipamentos Compatíveis:** Utilize aparelhos que estejam de acordo com a voltagem do seu sistema elétrico.
- **Futuras Alterações nas Instalações:** Se considerar a possibilidade de realizar modificações nas instalações elétricas, busque sempre a orientação de um eletricista qualificado para garantir segurança e eficiência. É fundamental não alterar os disjuntores já instalados e, de forma alguma, remover o Dispositivo Diferencial Residual (DR).
- **Cuidado com Água:** Evite colocar tomadas e equipamentos elétricos em áreas molhadas ou próximas à água.
- **Utilização de Equipamentos Certificados:** Sempre utilize aparelhos e extensões que possuam certificação de segurança.
- **Evitar Uso de Gambiarras:** Não utilize soluções improvisadas para ligações elétricas, pois isso pode causar riscos de incêndio e choques.

- Monitoramento de Consumo: Fique atento ao consumo de energia; dispositivos que apresentam aquecimento excessivo devem ser desconectados.
- Atenção ao Cheiro de Queimado: Se sentir cheiro de queimado ou notar ruídos estranhos, desligue imediatamente a energia e procure um profissional.
- Identificação de Circuitos: Mantenha um mapa ou lista de circuitos e disjuntores para facilitar a localização em caso de problemas.
- Atualização de Telecomunicações: Mantenha a infraestrutura de telecomunicação, como cabos e roteadores, atualizada para garantir uma boa conexão.

Essas práticas ajudarão a garantir a segurança e eficiência das instalações elétricas e de telecomunicação do apartamento.

7.3. Limpezas

- Limpeza de Vidros: Utilize pano macio com água e detergente neutro. Evite palha de aço, pois pode riscar o vidro e comprometer sua transparência.
- Limpeza das Esquadrias de Alumínio: Não utilize produtos químicos agressivos. Água e sabão neutro são os mais indicados para evitar a oxidação. Nunca use esponjas, palhas de aço ou pós-abrasivos, utilize pano macio ou escovas de cerdas naturais. Limpe regularmente para evitar o acúmulo de sujeira.
É necessário secar imediatamente a esquadria após a lavagem. Resquícios de água e detergente nos vidros e perfis podem acarretar manchas e nos componentes e ferragens o mau desempenho e corrosão do item.
É importante realizar a limpeza periódica dos drenos nos peitoris das janelas de alumínio, para evitar infiltrações causadas pela falta de escoamento da água retida, além de lubrificar os trilhos com vaselina.
- Limpeza de Mármore e Granitos: Sempre utilize água e sabão neutro. Evite produtos ácidos que podem danificar a superfície.
- Limpeza de Madeiras: É proibido molhar a parte inferior das portas e rodapés, pois isso pode causar danos, deslocamento ou empenamento do material, além de promover o apodrecimento precoce, que não será coberto pela garantia. Para garantir maior desempenho e durabilidade, devem ser mantidas limpas e em bom estado de conservação, não utilizar objetos abrasivos tais como lixas ou esponjas. Usar apenas panos ou estopas levemente umedecidos em água com detergente, sabão neutro ou álcool, nunca utilizar tinner, solventes, acetona ou líquidos inflamáveis, pois esses produtos podem danificar o revestimento
- Conservação de Fechaduras e Dobradiças: Lubrifique periodicamente com grafite em pó. Evite o uso de óleo lubrificante, pois pode atrair sujeira. Verifique regularmente se há sinais de desgaste e considere a substituição se necessário.

- Limpeza de Metais Cromados: Use uma flanela e, quando necessário, um polidor adequado. Para evitar manchas, seque bem após a limpeza e evite o uso de produtos ácidos.
- Pintura:

Áreas internas: Para sujeiras leves, utilizar esponja macia (lado amarelo da esponja comum de lavar louças), pano de microfibra ou um pano branco macio, e detergente neutro com água morna. Para manchas mais complexas, utilize uma mistura com a mesma quantidade de vinagre branco (de preferência de álcool) e água morna e um pouco de detergente neutro. Faça movimentos leves e circulares. Acabamento fosco, podem esbranquiçar com o atrito, e não devem ser esfregadas com força.

Áreas externas: Vários fatores podem impactar na aparência e durabilidade da tinta nas áreas externas, tais como fuligem, poeira, incidência de sol, trincas na superfície etc. Com isso, não é possível determinar com precisão em quanto tempo haverá a necessidade para a lavagem da fachada de um prédio. Porém, vale basear-se na norma NBR 5674 (2012) – Manutenção de edificações, requisitos para o sistema de gestão de manutenção, sugere que a cada 3 anos seja realizada uma manutenção na fachada, que consiste em uma lavagem completa e verificação de todos os elementos do sistema, é necessário o condomínio realizar a avaliação e acompanhamento visual da fachada, anualmente, para tomada da decisão sobre uma possível lavagem da superfície, pois vale ressaltar que a lavagem periódica da fachada aumentará a durabilidade e postergará a necessidade de uma repintura. Sugerimos que esse trabalho seja feito por profissionais capacitados.

- Pisos e Azulejos: Utilize produtos adequados para a limpeza de porcelanatos, com atenção especial ao rejunte. Evite o uso excessivo de produtos químicos, pois isso pode comprometer a integridade do rejunte e do porcelanato ao longo do tempo. Um rejunte danificado ou ausente pode levar a infiltrações, permitindo que a umidade penetre nas paredes e no chão, resultando em danos estruturais e altos custos de reparo. Além disso, evite produtos abrasivos, objetos pontiagudos e móveis pesados, que podem riscar ou quebrar o piso e os azulejos.

Essas orientações ajudam a garantir a conservação e a estética dos materiais de forma eficaz.

8. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA

8.1. Pelos defeitos de construção visíveis e aparentes

Os defeitos de construção visíveis são facilmente percebidos no momento da entrega das chaves do imóvel. Durante a vistoria conjunta (Termo de Vistoria), esses reparos devem ser identificados, e prazos para sua correção estipulados. Após a conclusão dos reparos e o cumprimento dos prazos estabelecidos, a responsabilidade da construtora em relação a esses defeitos é encerrada.

8.2. Pelos defeitos ocultos

Esses defeitos surgem com o uso. Podem ser reclamados até 06 (seis) meses após a entrega das chaves, conforme o Art. 178, parágrafo 5º, inciso IV, do Código Civil Brasileiro. Exemplos incluem:

- Funcionamento das instalações de água e esgoto;
- Funcionamento das instalações elétricas e telefônicas;
- Funcionamento do interfone e do portão eletrônico;
- Impermeabilização;
- Entupimentos e vazamentos.

8.3. 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.

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.

9. LIMITES DA RESPONSABILIDADE

A CONSTRUTORA não se responsabiliza por danos decorrentes do mau uso do imóvel, desgaste natural dos materiais ou modificações feitas no projeto original, que invalidam quaisquer garantias. A garantia dos aparelhos e equipamentos instalados no apartamento e/ou condomínio é fornecida pelo fabricante.

O Condomínio deve firmar um contrato de manutenção com os fornecedores de serviços como bombas, comunicação, alarmes e gás. A CONSTRUTORA não realizará substituições ou reparos em peças que apresentem desgaste natural devido ao uso, utilização inadequada ou prolongado desuso. Além disso, não é responsável por defeitos decorrentes de serviços executados por terceiros.

O PROPRIETÁRIO é responsável por transmitir orientações sobre o uso adequado, manutenção e garantia do imóvel ao novo condômino, incluindo a entrega de documentos e manuais correspondentes. Em caso de locação, é recomendável que o proprietário forneça uma cópia do Manual do Proprietário ao inquilino.

A CONSTRUTORA poderá realizar vistorias técnicas nas unidades e nas áreas comuns para verificar a realização adequada das manutenções e o uso correto do imóvel. Essas vistorias podem ocorrer durante o atendimento da visita técnica da Assistência Técnica, quando pertinente.

Após a entrega do condomínio, a Construtora não terá mais acesso às áreas privativas e comuns, e recomenda-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 dos equipamentos das áreas comuns e de lazer são de total responsabilidade do CONDOMÍNIO.

10. PERDA DE GARANTIA

A garantia oferecida ao imóvel e seus componentes extinguir-se-á de forma natural ao fim do prazo de vigência de 5 anos e poderá ser cancelada a qualquer momento em decorrência dos seguintes eventos:

- Modificações ou alterações no edifício e/ou nos apartamentos;
- Ocorrência de caso fortuito ou força maior que impeça a manutenção da garantia;
- Inobservância de quaisquer recomendações contidas neste manual;
- Execução de serviços por empresas particulares não autorizadas;
- Falta de cumprimento das disposições do Manual do Proprietário e da NBR 5674 Norma Brasileira da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta, define e obriga a manutenção de edificações, independentemente de o imóvel estar habitado ou não.

11. SOLICITAÇÃO DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

IMPORTANTE: Durante o período de manutenção, sem ônus ao proprietário, referente a vícios ocultos no apartamento, que é de 6 (seis) meses a partir da data de entrega das chaves, o proprietário deve solicitar o serviço exclusivamente através do e-mail manutencao@femaiempreendimentos.com.br

É necessário informar o número do apartamento, bloco, nome do empreendimento, número de telefone para contato e detalhes sobre a desconformidade. A construtora enviará um técnico para realizar uma análise e fornecer um posicionamento formal sobre a questão, determinando se é pertinente ou não. Se a reclamação for considerada pertinente, o proprietário deve permitir a execução dos serviços conforme o cronograma definido pela construtora. A execução será realizada somente na presença do proprietário ou de uma pessoa por ele designada durante todo o período dos serviços.

12. 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:

- Habite-se da Prefeitura Municipal;
- Habite-se do Corpo de Bombeiros;
- Licença Ambiental de Operação (LAO);
- Certidão de quitação do INSS;
- Instituição do Condomínio;
- Projeto Arquitetônico;
- Projeto Preventivo Contra Incêndio;
- Projeto Hidrossanitário;

- Projeto Elétrico/Telecomunicação.

13. CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

ÁGUA E ESGOTO	CONTATO
CASAN	0800 0480 115
ENERGIA ELÉTRICA	CONTATO
ÁGUAS DE PALHOÇA	0800 595 4444

14. PRINCIPAIS FORNECEDORES

MATERIAL	FORNECEDOR
Materiais de Pintura	Suvinil EKZ
Esquadrias de Madeira	Lavrasul
Esquadrias de Alumínio	Esaf
Portões	Alan Abreu Serralheria
Ferragens	Stam
Metais	Fauzi Metais
Louças	Icasa Louças
Cimento, ACII e ACIII	Sorato Cimentos
Pisos, azulejos e rejunte	Angelgres revestimentos
Granito	Empório das Pedra
Argamassa estabilizada/Concreto	Supremo concreto/ supermix argamassa
Manta acústica	Ecofiber
Impermeabilizações	MS Impermeabilizações
Piscina	Splash Piscinas
Tubos, conexão e eletrodutos	Jota Jota
Acabamentos elétricos	Jota Jota
Fios	Iluminárium
Sistemas de Telecomunicações	World tec
Extintores e Mangueiras	Tubogas
Tubos galvanizados - Hidrante	Tubogás
Tubos de aço e multicamadas - Gás	Tubogás
Jardinagem	Grameira Sul Paraíso

15. MANUTENÇÃO PREVENTIVA

A manutenção do empreendimento como um todo, precisa ser gerida através do PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA, fornecido pela construtora, visando o perfeito funcionamento de cada unidade e das áreas comuns.

16. PRAZOS E GARANTIA

Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir da data de emissão do HABITE-SE da obra.

SISTEMA		NO ATO DA ENTREGA	ESPECIFICADO PELO FABRICANTE (*)	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			
Instalações Elétricas - Tomadas/ Interruptores/ Disjuntores	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			
Instalações Elétricas - Fios, Cabos e Tubulações	Material		Desempenho do material e isolamento térmico					
	Serviços				Problemas com a instalação			
Instalações Hidráulicas - Coluna de Água Fria e Tubos de queda de esgoto	Material		Desempenho do material					
	Serviços							Danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura
Instalações Hidráulicas- Coletores	Material		Desempenho do material					
	Serviços				Problemas com a instalação			
Instalações Hidráulicas- Ramais	Material		Desempenho do material					
	Serviços				Problemas com as instalações embutidas e vedação			
Instalações Hidráulicas- Louças/ Caixa de descarga	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	Desempenho do material					
	Serviços				Problemas com a instalação			
Instalações Hidráulicas- Metais sanitários/ Sifões/ Flexíveis/ Válvulas/ Ralos	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos		Desempenho do material				
	Serviços				Problemas com a vedação			

SISTEMA		NO ATO DA ENTREGA	ESPECIFICADO PELO FABRICANTE (*)	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Instalações de gás	Material		Desempenho do material					
	Serviços				Problemas nas vedações das junções			
Impermeabilização								Sistema de impermeabilização
Esquadrias de Alumínio	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, riscados ou manchados						Problemas com a integridade do material
Revestimentos de parede/ piso e teto	Paredes e Tetos Internos				Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro			
	Paredes externas/ fachada						Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada	
	Argamassa/ gesso liso							Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de parede/ piso e teto	Azulejo/ Cerâmica/ Pastilha	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente		Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		Soltos, gretados ou desgaste excessivo, que não por mau uso		
	Pedras naturais (mármore, granito e outros)	Quebrados, trincados, riscados ou falhas no polimento (quando especificado)		Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		Soltos 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				
Pintura/ Verniz (interna / externa)		Sujeira ou mau acabamento			Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento			
Vidros		Quebrados, trincados ou riscados			Má fixação			
Jardins				Vegetação				
Solidez/ Segurança da Edificação								Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos) e em vedações que possam comprometer 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.

17. CONDOMÍNIO

17.1. Viver em Comunidade

Viver em um condomínio significa integrar-se à comunidade, desenvolver novos conceitos de convivência e respeitar suas normas. Todos os condôminos têm direitos e deveres compartilhados, devendo ter consciência do bem comum. Preservar esse bem comum não só valoriza o patrimônio individual, mas também contribui para o conforto coletivo. É essencial participar das decisões conjuntas e respeitar as deliberações das assembleias.

17.2. Significado do Bem Comum

O bem comum engloba as áreas coletivas do conjunto habitacional, como espaços de lazer, corredores, elevadores, escadas, garagens e acessos. O mau uso dessas áreas e equipamentos pode causar prejuízos e desconforto aos demais condôminos. Portanto, é responsabilidade de todos zelar pela conservação desses espaços.

17.3. Lembre-se: Direitos e Deveres

Um condomínio é uma composição de direitos e deveres. Os direitos de cada um são os deveres dos outros, e vice-versa. Essa relação simples requer exigência e cumprimento mútuo.

17.4. Organização da Administração Condominial

A administração de um condomínio segue as diretrizes estabelecidas pela Lei n.º 4591 (12-1967), que prevê:

- Síndico
- Conselho consultivo

As normas são regidas pela convenção do condomínio e pelo regimento interno. Documentos como ata de assembleia geral e editais de convocação são fundamentais para legitimar as ações da administração.

17.5. Convenção de Condomínio

A convenção de condomínio deve ser elaborada por escrito e registrada no cartório de imóveis. Ela regulamenta o uso das áreas privativas e comuns, define as contribuições dos condôminos, estabelece regras para a escolha do síndico, entre outros pontos importantes.

17.6. Despesas do Condomínio

Cada condômino é responsável por sua quota-parte nas despesas condominiais, conforme estipulado na convenção. O síndico é encarregado de arrecadar as contribuições e pode cobrar judicialmente as cotas em atraso, com acréscimo de juros e multa, se assim previsto.

17.7. Assembleia Geral

A assembleia geral ordinária anual aprova as despesas do condomínio e outras questões pertinentes à administração. As decisões tomadas pela assembleia são obrigatórias para todos os condôminos, conforme o quórum estabelecido.

17.8. Participação Ativa

Participar das assembleias é fundamental para estar informado e em conformidade com as normas do condomínio. As decisões da assembleia são soberanas e devem ser respeitadas por todos os condôminos.

17.9. Direitos e Deveres dos Condôminos

Direitos incluem o uso da unidade habitacional e das áreas comuns de acordo com as normas. Deveres englobam o cumprimento das decisões da assembleia e a contribuição financeira para as despesas do condomínio.

17.10. Conclusão

O convívio em condomínio exige responsabilidade e colaboração de todos os envolvidos. Ao cumprir as regras estabelecidas e participar ativamente das decisões, os condôminos contribuem para um ambiente harmonioso e bem cuidado para todos.