

MANUAL DO CONDOMÍNIO E PROPRIETÁRIO



HOUT BAY RESIDENCE

SUMÁRIO

Sumário

Sumário	1
1 DADOS DO EMPREENDIMENTO.....	5
1.1 GERAIS	5
1.2 CONTATOS	5
2 INFORMAÇÕES E CUIDADOS COM O IMÓVEL	6
2.1 FUNDAÇÕES	6
2.2 CONTENÇÕES ESPECIAIS	6
2.3 SUPRA-ESTRUTURA	6
2.4 ALVENARIA E REVESTIMENTOS	7
2.5 PINTURA	9
2.6 REVESTIMENTOS CERÂMICOS, GRANITOS E REJUNTES	11
2.6.1 RELAÇÃO DOS REVESTIMENTOS CERÂMICOS	13
2.7 VIDROS	15
2.8 LOUÇAS E METAIS	16
2.9 FORROS.....	17
2.10 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO.....	18
2.11 PORTAS DE MADEIRA	19
2.12 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	21
2.13 GENERALIDADES	22
2.13.1 SOLICITANDO LIGAÇÃO DE ENERGIA.....	22
2.13.2 QUADROS DE DISJUNTORES	23
2.14 ANTENA COLETIVA E TV A CABO.....	25
2.15 SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (PÁRA-RAIOS).....	26
2.16 INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO	27
2.16.1 Infra-estrutura split e identificação – Subsolo II – Hall de entrada e Zeladoria	27
2.16.2 Infra-estrutura Split – Subsolo I - Academia	28
2.16.3 Infra-estrutura split e identificação – 1º Pavimento – Salão de Festas	29
2.17 INSTALAÇÕES DE GÁS	30
2.18 INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO.....	32
2.19 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	36
2.19.1 Sistema de Abastecimento de Água Potável	37
2.19.2 Sistema de Abastecimento de Água Pluvial (Não potável).....	41
2.19.3 Sistema de drenagem e poço de recalque.....	43
2.19.4 Sistema de Abastecimento de Água Quente	47
2.20 IMPERMEABILIZAÇÃO	49

2.21	CHURRASQUEIRAS	50
2.22	SPA COLETIVO E PRIVATIVOS.....	54
2.23	ELEVADORES.....	55
2.24	COBERTURAS	57
2.25	JARDINS.....	58
2.26	GARAGENS.....	59
2.27	SISTEMAS DE SEGURANÇA	62
2.27.1	ECLUSA DE SEGURANÇA	63
2.27.2	SISTEMA DE CÂMERAS	63
2.27.3	PORTARIA REMOTA E EMPRESA RESPONSÁVEL.....	64
2.28	TOMADA PARA CARREGADORES DE CARROS ELÉTRICOS.....	64
3	MATERIAIS E EQUIPAMENTOS	66
4	REGISTRO FOTOGRÁFICO DAS TUBULAÇÕES	86
5	DISPOSIÇÕES GERAIS	87
5.1	GARANTIA	88
5.1.1	PERDA DA GARANTIA.....	88
5.1.2	MANUTENÇÕES PREVENTIVAS	89
5.1.3	TABELA DE GARANTIAS.....	91
5.2	AMPARO TÉCNICO	98
6	CATÁLOGO DE PRODUTOS	100
6.1	Luminárias.....	101
7	EQUIPE TÉCNICA	102
7.1	PROJETISTAS.....	102
7.2	EXECUÇÃO.....	102
8	CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES PARA O MEIO AMBIENTE	103
9	GLOSSÁRIO	105
10	FORNECEDORES	108
11	DOCUMENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	111
11.1	Alvará de Construção.....	111
11.2	Aprovação do Projeto Arquitetônico	112
11.3	Aprovação do Projeto Elétrico.....	113
11.4	Aprovação do Projeto Preventivo de Incêndio.....	114
11.5	Responsabilidade Técnica do Projeto Arquitetônico, Elétrico, Hidrossanitário e Preventivo.....	115
11.6	Responsabilidade técnica do Projeto Estrutural.....	116
11.7	Responsabilidade Técnica de Execução	117
11.8	Responsabilidade Técnica das Contenções	118
11.9	Responsabilidade Técnica de Instalação do Elevador	119
11.10	Viabilidade de Água – CASAN	120
11.11	Viabilidade de Esgoto – CASAN	121
11.12	Habite-se do Corpo de Bombeiros	122
11.13	Atestado de funcionamento do Corpo de Bombeiros (Validade 20/03/2026) – Cabe condomínio solicitar anualmente revisão.	123
11.14	Habite-se da Prefeitura Municipal	124

APRESENTAÇÃO

Com o objetivo de proporcionar maior conforto, segurança e durabilidade ao seu patrimônio, este Manual do Condomínio e Proprietário foi elaborado para reunir informações técnicas e orientações práticas sobre o uso, funcionamento e manutenção das instalações do empreendimento.

Ao longo deste documento, você encontrará esclarecimentos importantes sobre os sistemas construtivos adotados, os equipamentos instalados e os cuidados necessários para garantir o pleno desempenho dos diversos componentes do edifício, tanto nas áreas privativas quanto nas áreas comuns.

A edificação é composta por diversos materiais e sistemas que, mesmo sob uso adequado, estão sujeitos ao desgaste natural com o passar do tempo. No entanto, a adoção de rotinas de manutenção preventiva e o uso correto dos ambientes e equipamentos contribuem significativamente para a preservação e o aumento da vida útil do imóvel.

Este manual deve ser consultado sempre que houver dúvidas sobre o funcionamento de qualquer item do condomínio, especialmente antes de realizar intervenções, manutenções ou modificações. Ele foi concebido como um guia permanente de referência, por isso recomendamos que seja mantido em local de fácil acesso para consultas futuras.

1 DADOS DO EMPREENDIMENTO

1.1 GERAIS

- ✓ **HOUTBAY RESIDENCE**
- ✓ **Endereço:** Rua Lauro Linhares nº 750 – Florianópolis / SC.
- ✓ **Alvará de Licença:** PMF nº 0823 de 18/06/2024 – Processo 13641/2024.
- ✓ **Projeto Arquitetônico Aprovado:** nº 67809 na Prefeitura Municipal de Florianópolis.
- ✓ **Incorporadora:** Builder Incorporações e Construções Ltda.
- ✓ **Construtora:** Builder Incorporações e Construções Ltda.
- ✓ **Proprietário da obra:** Builder Incorporações e Construções Ltda. – CNPJ: 05.268.047/0001-54.
- ✓ **Inscrição imobiliária:** 52.08.023.0248.001-805
- ✓ **Habite-se da Vigilância Sanitária:** 28335/2025, emitido em 14/03/2025.
- ✓ **Habite-se do Corpo de Bombeiros:** Protocolo H8105008145A, emitido em 20/03/2025.
- ✓ **Atestado Funcionamento do Corpo de Bombeiros:** Protocolo F8105095628A, emitido em 20/03/2025 com validade até 20/03/2026.
- ✓ **Habite-se da Prefeitura Municipal:** Número 121, Processo nº 7245, emitido em 31/03/2025.

1.2 CONTATOS

- ✓ **Dúvidas, orientações técnicas e manutenções:**
Builder Incorporações e Construções Ltda: telefone (48) 3232-2302, ou e-mail builder@buildernet.com.br.

2 INFORMAÇÕES E CUIDADOS COM O IMÓVEL

2.1 FUNDAÇÕES

As fundações da edificação foram projetadas com base em sondagens de solo realizadas por empresa especializada (Já Barossi Tecnologia de Solos). A partir dessas análises, adotou-se o sistema de fundação direta, do tipo sapata, executado in loco com concreto usinado de resistência característica $f_{ck} = 40$ MPa.

Os projetos de fundação foram desenvolvidos pela empresa JDAC – Consultoria e Projetos de Engenharia S.S., em conformidade com as normas técnicas vigentes e de acordo com as condições geotécnicas identificadas no terreno.

2.2 CONTENÇÕES ESPECIAIS

Nas divisas do terreno foram executadas contenções do tipo parede diafragma, em concreto armado usinado com resistência característica $f_{ck} = 30$ MPa. A execução foi realizada pela empresa MGS Fundações Especiais Ltda.

Em conjunto com o sistema de contenções parede diafragma, foram executados tirantes provisórios pela empresa Anisolo Sondagens Geotecnicas LTDA.

O projeto das contenções (paredes diafragma) foi elaborado pela empresa JDAC – Consultoria e Projetos de Engenharia S.S., atendendo às exigências técnicas aplicáveis e às condições específicas do local.

2.3 SUPRA-ESTRUTURA

A supraestrutura da edificação foi executada em concreto armado, com resistência característica variando entre $f_{ck} = 40$ MPa e $f_{ck} = 45$ MPa. Foi adotado o sistema construtivo convencional com lajes nervuradas moldadas in loco, utilizando elementos cerâmicos (tijolos), vigas e pilares estruturais.

Recomendações importantes ao proprietário:

- ✓ É terminantemente proibido realizar qualquer tipo de alteração, perfuração ou sobrecarga nos elementos estruturais (pilares, vigas ou lajes);.
- ✓ Não perfure vigas ou lajes, mesmo que seja para instalação de elementos decorativos, fixações ou equipamentos;
- ✓ Antes de qualquer reforma ou modificação posterior à entrega da unidade, consulte um engenheiro civil qualificado, a fim de evitar sobrecargas ou comprometimento da segurança estrutural;
- ✓ Em caso de identificação de trincas, fissuras ou outras anomalias, comunique imediatamente a Construtora ou um profissional habilitado para avaliação técnica.

2.4 ALVENARIA E REVESTIMENTOS

A alvenaria empregada na edificação possui função exclusivamente de vedação, não exercendo qualquer papel estrutural. Nas divisões entre unidades autônomas, foram executadas paredes duplas com preenchimento em poliestireno expandido (isopor), a fim de proporcionar maior conforto acústico, em conformidade com os parâmetros estabelecidos pela Norma de Desempenho NBR 15.575.

Os elementos de alvenaria foram construídos com blocos cerâmicos leves de 8 (oito), 9 (nove) e 12 (doze) furos, assentados com argamassa no traço 1:6 (cimento, areia e aditivos).

O reboco, aplicado sobre a alvenaria, integra o sistema de vedação e é composto por cimento, cal, areia, aditivos e água. Suas funções principais são:

- ✓ Proteger os elementos de vedação (tijolos e blocos) contra a ação de agentes agressivos (intempéries, umidade, entre outros);
- ✓ Auxiliar no isolamento térmico e acústico, além de contribuir para a estanqueidade à água e aos gases;
- ✓ Regularizar as superfícies, permitindo o recebimento de novos revestimentos ou servindo como acabamento final;
- ✓ Contribuir para a estética e valorização das fachadas.

Para os revestimentos, os traços utilizados foram:

TRAÇOS PARA REVESTIMENTOS			
CHAPISCO	REBOCO EXTERNO	REBOCO INTERNO	REBOCO DE TETO
1:4 (cimento/areia média + BIANCO)	1:5 (cimento/areia média/ fina + ADITIVO + IMPERMEABILIZANTE)	1:5 (cimento/areia fina/média + ADITIVO)	1:5 (cimento/areia média + ADITIVO)

O surgimento de fissuras nas alvenarias pode ocorrer em função de diversos fatores, como a acomodação natural das cargas da edificação, variações de temperatura (dilatação térmica), ação do vento, entre outros. Para que sejam devidamente tratadas, é imprescindível a identificação da causa da manifestação patológica, por meio de avaliação técnica realizada por profissional habilitado. A correção só deverá ser executada sob orientação e acompanhamento desse profissional.

Adicionalmente, recomenda-se atenção especial às paredes voltadas para a face sul ou aquelas com baixa incidência de luz solar. Nessas áreas, não é indicada a instalação de papel de parede ou a colocação de móveis encostados diretamente nas superfícies, pois há maior propensão ao surgimento de mofo e fungos em razão da umidade e da ausência de ventilação adequada.

O controle e a limpeza dessas manifestações ficam sob responsabilidade do proprietário, sendo necessário manter a ventilação adequada dos ambientes e realizar higienizações periódicas para evitar o agravamento do problema.

Para preservar a integridade das alvenarias e evitar danos às instalações e acabamentos, observe as seguintes orientações quanto à fixação de objetos nas paredes:

- ✓ Nunca utilize pregos ou martelos para fixação de quadros, painéis ou quaisquer elementos decorativos, pois isso pode comprometer tanto o revestimento quanto os blocos cerâmicos da alvenaria;
- ✓ Quando for necessária a instalação de suportes, utilize sempre buchas e parafusos adequados, realizando a perfuração com furadeira e broca para concreto compatível com a bitola da bucha;

- ✓ Antes de realizar qualquer furo, verifique cuidadosamente a existência de tubulações hidráulicas ou elétricas no local. Para isso, consulte o projeto as built entregue juntamente com este manual. Em caso de dúvida, entre em contato com a Construtora ou responsável técnico;
- ✓ Evite perfurações nas proximidades de tomadas, interruptores, quadros de distribuição elétrica ou caixas de passagem;
- ✓ Nunca perfure áreas próximas a registros, torneiras ou louças sanitárias, a fim de evitar danos a sistemas hidráulicos;
- ✓ Evite fixar objetos muito pesados diretamente nas paredes, especialmente em alvenarias de vedação, pois isso pode provocar trincas, deformações ou até o descolamento do revestimento.

2.5 PINTURA

A pintura tem como principal finalidade proteger e dar acabamento às superfícies, contribuindo tanto para a durabilidade dos elementos construtivos quanto para a estética dos ambientes.

Nas áreas comuns do edifício, foi aplicada uma pintura composta por duas demãos de massa corrida e tinta acrílica, conforme detalhamento por ambiente apresentado na tabela a seguir (quando aplicável).

Cuidados básicos para limpeza, conservação e manutenção das superfícies pintadas:

- ✓ Evite fricção direta nas paredes. Em caso de manchas, utilize uma esponja levemente umedecida com água limpa;
- ✓ Não utilize álcool em superfícies pintadas com tinta plástica (tinta à base de resina acrílica);
- ✓ Evite impactos e atritos nas superfícies pintadas, bem como o uso de produtos químicos agressivos, especialmente à base de ácidos;
- ✓ Para retoques, repinte sempre todo o pano da parede, evitando diferenças de tonalidade entre áreas novas e antigas;

- ✓ Recomenda-se a repintura das áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) a cada 3 (três) anos, prevenindo o desgaste do acabamento, descascamentos e reparo de fissuras;
- ✓ As áreas externas devem ser limpas e repintadas a cada 2 (dois) anos, para manter a integridade da fachada e evitar infiltrações;
- ✓ Mantenha os ambientes bem ventilados, especialmente durante os períodos de chuva ou inverno. Ambientes fechados, como armários, áreas atrás de cortinas ou forros de banheiro, estão mais propensos ao surgimento de mofo por condensação;
- ✓ Para a limpeza das paredes internas, utilize apenas pano úmido;
- ✓ Faça a limpeza periódica dos peitoris das janelas, evitando o acúmulo de sujeira, que pode escorrer com a água da chuva e manchar a fachada;
- ✓ Em caso de instalação de redes de proteção, siga o padrão estabelecido pelo condomínio. Verifique se os parafusos estão corretamente vedados com selante apropriado e providencie sua manutenção periódica;
- ✓ Antes de realizar nova pintura externa, é recomendável a avaliação e tratamento prévio das fissuras, a fim de evitar infiltrações futuras;
- ✓ Não utilize as fachadas externas para a instalação de varais, suportes ou similares, pois o chumbamento desses elementos pode comprometer o revestimento e causar infiltrações;
- ✓ Manchas de mofo podem surgir por falta de ventilação e exposição solar. Fachadas voltadas para o sul são mais suscetíveis. Não é recomendada instalação de papel de parede nesses locais. Para remoção, recomenda-se a aplicação de solução composta por água sanitária diluída em água ou uma mistura de água com vinagre em partes iguais (proporção 1:1).

MATERIAIS UTILIZADOS NA PINTURA		
AMBIENTE	PAREDE	TETO
Apartamentos (Todos os ambientes Internos)	Massa corrida + Tinta PVA Suviniil clássica GELO	Massa corrida + Tinta PVA Suviniil clássica branco neve
Circulação pavimentos	Massa corrida + Tinta PVA Suviniil toque fosco completo - CROMIO	Massa corrida + Tinta PVA Suviniil clássica branco neve
Hall de entrada	X	Massa corrida + Tinta PVA Suviniil clássica branco neve
Salão de festas	Massa corrida + Tinta PVA Suviniil clássica GELO	Massa corrida + Tinta PVA Suviniil clássica branco neve
Academia	Massa corrida + Tinta PVA Suviniil clássica GELO	Massa corrida + Tinta PVA Suviniil clássica branco neve
Zeladoria	Massa corrida + Tinta PVA Suviniil clássica GELO	Massa corrida + Tinta PVA Suviniil clássica branco neve
Entrada hall	Massa corrida + Renner Massa cimento queimado parque	Massa corrida + Tinta PVA Suviniil clássica branco neve
Escadarias	Textura Suviniil Texturatto Liso branco efeito Suave + Tinta acrílica Suviniil Constr. Std. Fosco Branco	Textura Suviniil Texturatto Liso branco efeito Suave + Tinta acrílica Suviniil Constr. Std. Fosco Branco
Garagens e Hobby box	Textura Suviniil Texturatto Liso branco efeito Suave + Tinta acrílica Suviniil Constr. Std. Fosco Branco	Textura Suviniil Texturatto Liso branco efeito Suave + Tinta acrílica Suviniil Constr. Std. Fosco Branco
Casa de Gás	Textura Suviniil Texturatto Liso branco efeito Suave + Tinta acrílica Suviniil Constr. Std. Fosco Branco	Textura Suviniil Texturatto Liso branco efeito Suave + Tinta acrílica Suviniil Constr. Std. Fosco Branco
Barrilete / Calhas / Placas solares	Textura Suviniil Texturatto Liso branco efeito Suave + Tinta acrílica Suviniil Constr. Std. Fosco Branco	Textura Suviniil Texturatto Liso branco efeito Suave + Tinta acrílica Suviniil Constr. Std. Fosco Branco
Fachada externa - Branco	Suviflex + Textura Suviniil Texturatto Granulato branco efeito Suave + Tinta acrílica Suviniil Fachada protegida Suviniil BRANCO NEVE	x
Fachada externa - Cinza	Suviflex + Textura Suviniil Texturatto Granulato branco efeito Suave + Tinta Suviniil fachada protegida emborrachada A2 NIQUEL	x
Muros	Textura Suviniil Texturatto Liso branco efeito Suave + Tinta acrílica Suviniil Constr. Std. Fosco Branco	x

2.6 REVESTIMENTOS CERÂMICOS, GRANITOS E REJUNTES

Os revestimentos cerâmicos, granitos e rejuntas aplicados nos pisos e paredes da edificação foram criteriosamente selecionados para garantir resistência, durabilidade e

harmonia estética aos ambientes. No entanto, a conservação adequada desses materiais depende de cuidados específicos de uso, limpeza e manutenção preventiva.

A seguir, apresentamos recomendações importantes para preservar a funcionalidade e a aparência original desses acabamentos:

- ✓ A limpeza dos pisos cerâmicos deve ser realizada com água e desinfetantes neutros. Jamais utilize produtos agressivos, como ácido muriático, pois esses materiais atacam o rejuntamento e podem danificar a cerâmica;
- ✓ Em áreas molhadas, é essencial observar o estado de conservação dos rejuntas, pois infiltrações podem ocorrer no imóvel vizinho caso haja desgaste. Para reposição, utilize o tipo de rejunte apropriado e consulte o síndico ou responsável técnico para orientação;
- ✓ A ausência de rejuntamento pode ocasionar o descolamento das peças cerâmicas. Por isso, recomenda-se verificar e renovar os rejuntas e selantes periodicamente, preferencialmente a cada 2 anos;
- ✓ Evite impactos: a queda de objetos pesados pode causar trincas ou danificar o esmalte das peças cerâmicas;
- ✓ Para evitar arranhões, calce os pés dos móveis com feltro ou proteção adequada;
- ✓ Não empurre ou arraste móveis ou objetos pesados diretamente sobre a cerâmica;
- ✓ Para paredes revestidas com azulejos, aplicam-se as mesmas recomendações destinadas aos pisos cerâmicos;
- ✓ Não utilize escovas de aço, piaçava ou esponjas abrasivas, pois podem comprometer o acabamento da superfície.

As fachadas estão constantemente expostas à ação de agentes naturais e químicos, como chuvas, ventos, radiação solar, variações térmicas, umidade, poluição e salinidade (especialmente em regiões litorâneas). Esses fatores causam o desgaste gradual do revestimento externo, podendo resultar em infiltrações e comprometimento da estrutura.

Para manter a durabilidade e eficiência dos revestimentos de fachada, siga as seguintes orientações:

- ✓ A limpeza da fachada deve ser realizada no máximo a cada 2 anos, sempre por empresa especializada, com equipe treinada e certificada para trabalhos em altura, atendendo as Normativas vigentes e com emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- ✓ Durante a limpeza, é indispensável realizar inspeções detalhadas nos revestimentos, com verificação da integridade de peças, rejuntas, selantes, pastilhas, pinturas e eventuais fissuras;
- ✓ O rejunte e os selantes devem ser revisados e, se necessário, repostos a cada 2 anos. Atenção especial deve ser dada a locais mais vulneráveis, como:
 - Arestas e quinas de alvenaria;
 - Áreas próximas a janelas e aparelhos de ar-condicionado;
 - Selantes entre as soleiras e pingadeiras de granito;
- ✓ Em fachadas revestidas com cerâmica, verifique se há peças soltas ou com sinais de destacamento. Caso sejam identificadas, providencie imediatamente seu reassentamento com argamassa adequada;
- ✓ As juntas de dilatação, compostas por selantes elásticos à base de poliuretano, também devem ser inspecionadas e renovadas a cada 2 anos, garantindo assim a flexibilidade necessária à movimentação da estrutura.

2.6.1 **RELAÇÃO DOS REVESTIMENTOS CERÂMICOS**

Todos os revestimentos cerâmicos utilizados no empreendimento estão especificados nas tabelas a seguir, devidamente identificadas por ambiente e finalidade de uso.

Revestimentos de Paredes e Pisos das Áreas Comuns do Condomínio				Rejuntas e Justas de Dilatação		
Ambiente	Fabricante	Descrição	Tonalidade / Calibre	Fabricante	Rejunte	Junta de Dilatação
Pastilha tijoleta fachada	Portobello	Pastilha GEORGIAN BLEND 7X26 FT ASSIM 29X39 TEL	49004-5	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX GRAFITE DP 3KG	Vedacit Pro PU FACHADA - CINZA
Pastilha branca Subsolos e garagens	Portobello	GALERIA BRANCO MESH BR 7,5X7,5		Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX BRANCO BRILHANTE 20KG	Vedacit Pro PU FACHADA - BRANCO
Pastilha Lixeira	Portobello	Arq Design Neve 05x15 SIM TEL	49077	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX BRANCO BRILHANTE 20KG	Não Aplicado
Azulejo BWC Zeladoria, Salão de Festas e Academia	Portobello	Azulejo CETIM BIANCO LINE 30X60 RET	69088	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX BRANCO BRILHANTE 20KG	Não Aplicado
Pastilha praça de fogo e área externa gourmet	Portobello	GEORGIAN BLEND 7X26 FT ASSIM 29X39 TEL	49037	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX CINZA PLATINA BG (20kg)	Vedacit Pro PU FACHADA - CINZA
Piso interno escadaria, hobby box e áreas técnicas ar condicionado	Portobello	HANGAR CHICAGO 60X60 NAT BOLD	69028-6	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX CINZA PLATINA BG (20kg)	Vedacit Pro PU FACHADA - CINZA
Piso interno circulação dos pavimentos tipos 6 ao 2 pavimento	Portobello	Piso OHITAKE MOON 90X90 NAT RET	69002-5	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX CINZA PLATINA BG (20kg)	Vedacit Pro PU FACHADA - CINZA
Piso interno circulação do 1 pavimento	Portobello	Piso OHITAKE MOON 90X90 NAT RET	4107	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX CINZA PLATINA BG (20kg)	Vedacit Pro PU FACHADA - CINZA
Piso interno hall de entrada	Cecrisa	Piso Lumina WH Nat. Portinari PO Ret. 120x120	4107-5	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX BRANCO BRILHANTE 20KG	Vedacit Pro PU FACHADA - BRANCO
Piso interno hall de entrada - Eclusa	Cecrisa	Piso Lumina WH Nat. Portinari PO Ret. 120x120	4106	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX BRANCO BRILHANTE 20KG	Vedacit Pro PU FACHADA - BRANCO
Piso externo área gourmet e frente lojas	Cecrisa	Piso Momento GR Hard Portinari PO Ret. 100x100	1146-5	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX CINZA PLATINA BG (20kg)	Vedacit Pro PU FACHADA - CINZA
Piso SPA externo uso comum	Cecrisa	Piso Carvalho HD Hard Portinari PO Ret. 20x120	1625	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX ARGILA 20KG	Vedacit Pro PU FACHADA - CINZA
Pastilha academia	Portobello	Georgian Red 77x26 ASSIM 29X39 TEL	50013-5	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX CINZA PLATINA BG (20kg)	Não Aplicado
Piso Vinílico salão de festas	Vinilforte	Linha natural Ultra cor Nogueira 3mm de capa de uso 0,55		Não Aplicado		
Piso Vinílico academia	Vinilforte	Linha natural Ultra cor Andiroba 3mm capa de uso 0,55		Não Aplicado		
Piso tátil direcional alerta borracha escadarias	Direct borrachas	Piso tátil alerta cinza escuro 25x25cm		Não Aplicado		
Piso tátil direcional alerta inox frente elevadores	Direct borrachas	Piso tátil aço inox 25x100cm		Não Aplicado		

Revestimentos de Paredes e Pisos das Áreas Comuns do Condomínio				Rejuntas e Justas de Dilatação		
Ambiente	Fabricante	Descrição	Tonalidade / Calibre	Fabricante	Rejunte	Junta de Dilatação
Piso interno dos apartamentos	Portobello	Piso HIT OFF WHITE 80X80 NAT RET	69506-5	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX CINZA PLATINA BG (20kg)	Não Aplicado
Azulejo bwc e cozinha dos apartamentos	Portobello	Azulejo CETIM BIANCO LINE 30X60 RET	69089-5	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX BRANCO BRILHANTE 20KG	Não Aplicado
Piso amadeirado sacadas sótão aptos 601 ao 606.	Cecrisa	Piso Carvalho HD Hard Portinari PO Ret. 20x120	1234-5	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX ARGILA 20KG	Vedacit Pro PU FACHADA - CINZA
Piso amadeirado gardens 105 e 106	Cecrisa	Piso Carvalho HD Hard Portinari PO Ret. 20x120	1234-5	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX ARGILA 20KG	Vedacit Pro PU FACHADA - CINZA
Piso amadeirado gardens 102, 103 e 104	Cecrisa	Piso Carvalho HD Hard Portinari PO Ret. 20x120	1625	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX ARGILA 20KG	Vedacit Pro PU FACHADA - CINZA
Piso amadeirado gardens 107 e 108	Cecrisa	Piso Carvalho HD Hard Portinari PO Ret. 20x120	6157	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX ARGILA 20KG	Vedacit Pro PU FACHADA - CINZA
Piso interno Sobreloja	Portobello	Piso HIT OFF WHITE 80X80 NAT RET	69506-5	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX CINZA PLATINA BG (20kg)	Não Aplicado
Piso interno Lojas	Portobello	Piso HIT OFF WHITE 80X80 NAT RET	69629	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX CINZA PLATINA BG (20kg)	Não Aplicado
Azulejo bwc loja 02 e 03	Portobello	Azulejo CETIM BIANCO LINE 30X60 RET	69088	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX BRANCO BRILHANTE 20KG	Não Aplicado
Azulejo bwc loja 01	Portobello	Azulejo CETIM BIANCO LINE 30X60 RET	70043	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX BRANCO BRILHANTE 20KG	Não Aplicado
Porcelanato amadeirado parede lojas	Portobello	AVANTGARDE CLAIR 20X120 NAT RET	70014-5	Parex Group / Portobello	PK PREMIUM P FLEX CINZA PLATINA BG (20kg)	Não Aplicado

2.7 VIDROS

Os vidros utilizados no empreendimento foram escolhidos conforme critérios de segurança, conforto acústico, desempenho térmico e estética. Abaixo, descrevem-se os tipos e aplicações:

- Janelas das salas e dormitórios: vidro laminado refletivo champagne 4+4 mm. Nos dormitórios, foi adicionado PVB acústico entre as lâminas, com o objetivo de atenuar ruídos externos.
- Banheiros: vidro laminado 3+3 mm com PVB jateado, garantindo privacidade e segurança.
- Gradil externo da área gourmet: vidro laminado 4+6 mm, proporcionando maior resistência.
- Portas do hall principal e lojas: vidro temperado transparente incolor com espessura de 10 mm, permitindo amplitude visual e robustez estrutural.

Recomendações para conservação e segurança:

- ✓ A limpeza dos vidros deve ser realizada com detergente neutro e pano macio levemente umedecido, finalizando com lustro utilizando jornal ou pano seco que não solte fiapos;
- ✓ Nunca utilize palhas de aço, espátulas ou produtos de limpeza com ácido, pois podem riscar ou comprometer a integridade do vidro;
- ✓ Em caso de quebra ou trinca, recomenda-se a substituição total da peça. A utilização de vidros danificados representa risco à segurança;
- ✓ Durante substituições, isole a área de circulação, especialmente em locais de grande passagem (como o térreo), a fim de evitar acidentes.

2.8 LOUÇAS E METAIS

Os vasos sanitários instalados nos apartamentos pertencem à marca Celite / Roca, modelo Elite Branco, com caixa acoplada e sistema de duplo acionamento (3 e 6 litros), contribuindo para o uso racional da água.

Os metais utilizados nos acabamentos dos registros de gaveta e pressão são da marca Docol, das linhas:

- Riva - unidades 204, 205, 306 e 608.
- Gali – Restante das unidades privativas e área comum.

Todas as bases dos registros de gaveta também são da marca Docol.

Os monocomandos de chuveiro e respectivas bases são da marca Acqua System.

Recomendações e cuidados para preservação das louças e metais:

- ✓ Não utilize aparelhos sanitários como ponto de apoio. Sua estrutura não é projetada para suportar peso, e sua quebra pode causar acidentes;
- ✓ Evite aplicar força excessiva ao manusear torneiras e registros, pois isso pode comprometer o funcionamento e causar danos permanentes;

- ✓ É possível substituir os acabamentos dos registros, porém é fundamental observar que as bases são da marca Docol, e recomenda-se compatibilidade na substituição;
- ✓ A limpeza das louças e metais deve ser feita utilizando água e sabão neutro, aplicados com pano macio ou esponja não abrasiva;
- ✓ Evite movimentos bruscos ou excessivos nas ligações flexíveis dos lavatórios, pois isso pode causar rompimentos e vazamentos;
- ✓ Não utilize produtos abrasivos ou químicos agressivos, pois estes podem danificar o acabamento e reduzir a vida útil dos metais.

2.9 FORROS

Os forros do empreendimento foram executados com placas de gesso comum, utilizadas para acabamento estético e adequação de ambientes. Trata-se de um material leve e versátil, porém sensível a esforços mecânicos e à umidade. Dessa forma, sua conservação exige cuidados específicos.

Recomendações para manutenção e conservação dos forros de gesso:

- ✓ A limpeza dos forros deve ser feita com pano macio levemente umedecido e sabão neutro;
- ✓ Os forros devem ser pintados periodicamente, conforme a necessidade visual e de conservação;
- ✓ Em caso de manchas causadas por infiltrações, é fundamental realizar o diagnóstico e o reparo da origem do vazamento antes da repintura. O gesso é um material sensível à umidade;
- ✓ Evite o uso de equipamentos pesados ou ferramentas junto ao gesso. Para fixações, devem ser utilizados materiais adequados e técnicas específicas;
- ✓ Nunca realize perfurações sem antes consultar registros fotográficos ou o projeto das instalações do forro, pois podem haver passagens de tubulações hidráulicas e de ar-condicionado;
- ✓ Não pendure varais, redes ou quaisquer objetos no forro de gesso, pois ele não possui resistência estrutural para suportar cargas;

- ✓ Em regiões com baixa insolação e pouca ventilação (como fachadas voltadas ao sul), podem ocorrer manchas de mofo. Para sua remoção, utilizar solução de água sanitária diluída em água ou mistura de água com vinagre (1:1);
- ✓ Pequenos reparos, como trincas ou correções em molduras, podem ser feitos com massa corrida ou gesso diluído em água;
- ✓ Para instalação de lustres grandes ou pesados, a fixação deve ser feita diretamente na laje, nunca no forro de gesso, de modo a garantir a segurança e evitar sobrecarga do material.
- ✓ Para a instalação de lustres de grandes dimensões, canaletas, perfis de iluminação ou quaisquer outros elementos que possam comprometer os pontos de fixação do forro de gesso, é indispensável a avaliação de um profissional capacitado. A depender do peso ou da extensão dos componentes, poderá ser necessária a execução de reforço estrutural no forro ou a ancoragem direta na laje, a fim de garantir a segurança e a durabilidade do sistema.
- ✓ Para a instalação de cortinas em locais com forro de gesso ou cortineiros embutidos, é fundamental seguir orientações específicas para garantir a segurança e a durabilidade, evitando danos à estrutura do forro. Recomenda-se utilizar buchas e fixadores próprios para gesso (como buchas tipo basculante ou metálicas específicas para esse material), que proporcionam melhor ancoragem e evitam o desprendimento dos trilhos ou suportes. Em cortineiros embutidos no gesso, a fixação deve ser realizada diretamente na laje ou estrutura resistente, por meio da perfuração do gesso, evitando apoiar o peso das cortinas apenas no forro. Recomenda-se a consulta a um profissional especializado para avaliar o local e escolher o tipo de fixação mais adequado, principalmente em cortinas pesadas ou automatizadas.

2.10 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

As janelas e portas-janelas das sacadas foram executadas em alumínio na cor branca, com vedação realizada por silicone e borrachas de vedação, garantindo

estanqueidade e durabilidade. O gradil da área externa e os breeze dos aparelhos de ar-condicionado também são fabricados em alumínio branco, com pintura eletrostática. Para garantir a longevidade e o bom funcionamento desses elementos, devem ser seguidas as orientações abaixo:

- ✓ Não utilize produtos abrasivos como ácidos, espátulas, palhas de aço ou similares durante a limpeza, pois esses materiais danificam a pintura das esquadrias;
- ✓ A limpeza deve ser realizada com esponja ou pano macio, água e sabão neutro;
- ✓ A lubrificação periódica de dobradiças, roldanas e trilhos é essencial para manter o bom funcionamento das esquadrias. Para esse procedimento, recomenda-se o contato com a empresa responsável pela instalação, cujo telefone está disponível na tabela de fornecedores anexa;
- ✓ Com o uso e o passar do tempo, alguns componentes podem exigir manutenção preventiva, como reaperto de parafusos e substituição de itens de desgaste. Recomenda-se inspeção periódica;
- ✓ É importante realizar verificações regulares da vedação das esquadrias, garantindo a integridade da calafetação e evitando infiltrações. Caso haja necessidade de reparo, a aplicação deve ser feita com mastique acrílico com silicone, próprio para tratamento de juntas frias, especialmente nas interfaces entre materiais distintos, como alvenaria, metais e vidros.

2.11 PORTAS DE MADEIRA

As portas e forros de madeira do empreendimento foram fornecidos pela empresa Sincol, na forma de kit porta pronta, composto por forro, porta e vistas. As portas de entrada dos apartamentos e das áreas comuns são maciças, enquanto as demais portas são semi-ocas lisas.

A tabela abaixo apresenta os modelos e fornecedores das ferragens utilizadas nas portas dos apartamentos.

Item	Fechadura		Dobradiça		Prendedor de Porta	
	Modelo	Fornecedor	Modelo	Fornecedor	Modelo	Fornecedor
Portas de Entrada	FECHADURA SMART DE EMBUTIR C/MACANETA IFR 7000-PRATA	Intelbras	Dobradiça Sincol c/ red. Rolamento 3530 Aço inox polido 3.1/2x3x2	Sincol	Prendedor magnético D030 níquel escovado BV	Designer Fechaduras
Portas internas	451 LT Int. ST 255 ROS 333 LT cromada RD	Lafonte	Dobradiça Sincol c/ red. Rolamento 3525 Aço inox polido 3x2.1/2x2	Sincol	Prendedor magnético D030 níquel escovado BV	Designer Fechaduras
Portas BWCs	451 LT BWC ST 255 ROS 333 LT cromada RD	Lafonte	Dobradiça Sincol c/ red. Rolamento 3525 Aço inox polido 3x2.1/2x2	Sincol	x	x
Olho mágico	Olho mágico Latão Cromado Timmer	Designer Fechaduras	x	x	x	x

Para assegurar um desempenho ideal e prolongar a durabilidade das portas e seus componentes, é essencial manter as peças adequadamente lubrificadas e em bom estado de conservação, evitando impactos ou batidas nos caixilhos ou nas portas, o que poderia danificar as peças e comprometer sua fixação à parede.

Além disso, dobradiças, fechaduras, pinos de segurança, entre outros elementos, não devem ser submetidos a esforços excessivos, além daqueles para os quais foram projetados. A seguir, estão algumas recomendações para garantir a longevidade e eficiência desses componentes:

- ✓ Em ambientes úmidos, pode ocorrer o aparecimento de brocas, que são comumente confundidas com cupins devido à semelhança na poeira. Para eliminá-las, basta injetar o veneno apropriado, o que não causará danos às portas ou batentes.
- ✓ Caso surja o problema de cupins, é recomendado entrar em contato com uma empresa especializada para avaliação e, se necessário, realizar a desinfecção ou substituição da esquadria afetada.
- ✓ Nunca exponha as portas à umidade ou molhe suas superfícies, pois isso pode prejudicar a madeira e comprometer sua integridade.
- ✓ Mantenha as portas e batentes sempre encerados, pois isso ajuda a proteger a madeira e a manter sua durabilidade.
- ✓ Evite o uso de pregos ou fitas adesivas nas portas, pois esses materiais podem danificar os acabamentos e comprometer a estética das esquadrias.

- ✓ Limpe as maçanetas e dobradiças com um pano macio umedecido, sem o uso de produtos abrasivos.
- ✓ Utilize óleo de máquina para lubrificar as fechaduras e dobradiças, mantendo o bom funcionamento dessas peças.
- ✓ Nunca utilize objetos perfuro-cortantes nas ferragens ou na madeira, pois isso pode causar danos irreparáveis.
- ✓ A responsabilidade de realizar o reaperto e lubrificação das fechaduras e dobradiças deve ser do proprietário, com periodicidade recomendada de 1 (um) ano.

2.12 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

De acordo com as normas da CELESC, cada unidade do edifício conta com um quadro de distribuição de circuitos, onde estão instalados os disjuntores.

Este quadro foi projetado e executado de acordo com as normas de segurança, sendo estritamente proibido alterar suas chaves por outras de capacidades diferentes, a fim de garantir o funcionamento seguro da instalação elétrica.

As tomadas e interruptores instalados são da marca Pial, linha Plus + LED. Nos corredores e escadarias, a iluminação é equipada com sensores de presença. Nas garagens, as luminárias são do tipo LED e possuem acionamento automático por sensores de presença.

Na churrasqueira de cada unidade privativa, existe um circuito que alimenta todas as churrasqueiras da prumada correspondente, estendendo-se até o quadro de comando dos exaustores. Portanto, ao realizar manutenções ou reformas nas áreas próximas à churrasqueira e aos pontos de tomada com pulsadores para o exaustor, é fundamental ter precaução para não danificar esse circuito.

2.13 GENERALIDADES

- ✓ **TENSÃO DE SERVIÇO: 220 V.**
- ✓ **MEDIÇÃO:** Bifásico e monofásico. A localização dos medidores fica na parte externa próximo a central de gás.
- ✓ **PROTEÇÃO:** Através de disjuntores instalados no centro de distribuição (CD).

2.13.1 SOLICITANDO LIGAÇÃO DE ENERGIA

Basta informar quantidade de fases e disjuntor de entrada, conforme tabela abaixo:

Informações para Solicitação Ligação de Energia		
Apartamentos	Fases	Disjuntor de Entrada
104, 107, 108, 204, 207, 208, 304, 307, 308, 404, 407, 408, 504, 507, 508	Monofásico	50 A
102, 103, 105, 106, 201, 202, 203, 205, 206, 301, 302, 303, 305, 306, 401, 402, 403, 405, 406, 501, 502, 503, 505, 506, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608	Bifásico	50 A
Loja 01, Loja 02, Loja 03	Trifásico	50 A

A energia elétrica utilizada nas unidades é conduzida por cabos subterrâneos até o quadro de medição, e deste, distribuída até o interior do imóvel. O painel de medidores permanece lacrado pela concessionária, responsável pela leitura mensal do consumo.

Algumas recomendações importantes para a segurança e bom funcionamento das instalações elétricas:

- ✓ Evite sobrecarregar uma mesma tomada com vários aparelhos. O excesso de carga pode gerar curto-circuito, danificar equipamentos e comprometer a instalação elétrica.
- ✓ Sempre verifique o estado das conexões elétricas, especialmente em pontos de maior carga como chuveiros e eletrodomésticos de alto consumo. Emendas mal executadas podem provocar superaquecimento de tomadas e fios.
- ✓ Não adicione novas cargas ou circuitos à instalação elétrica da unidade sem uma análise prévia do projeto original. Alterações não planejadas podem comprometer a segurança e o funcionamento do sistema.

2.13.2 QUADROS DE DISJUNTORES

O quadro de disjuntores de cada apartamento é responsável pela distribuição de energia elétrica em toda a unidade. Nele estão agrupados os disjuntores de proteção, cada um correspondente a um circuito específico da instalação elétrica.

Algumas recomendações importantes para a segurança e bom funcionamento das instalações elétricas:

- ✓ Quando um disjuntor desliga automaticamente, isso indica uma irregularidade no circuito correspondente. Nessa situação, é fundamental acionar um profissional habilitado, que realizará as seguintes verificações:
 - Possível curto-circuito nas instalações ou equipamentos;
 - Ocorrência de sobrecarga ou aquecimento excessivo nas tomadas e fios;
- ✓ A manutenção preventiva das instalações deve ser realizada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados);
- ✓ Em qualquer serviço, como troca de lâmpadas, limpeza ou reaperto de componentes, sempre desligue o disjuntor correspondente antes do início;
- ✓ Verifique periodicamente o estado das conexões dos fios de equipamentos, pois emendas mal feitas podem causar superaquecimento em fios e tomadas;
- ✓ Faça a verificação periódica do aperto dos cabos nos disjuntores, com atenção especial aos disjuntores de maior amperagem, evitando que cabos soltos causem faíscas e desligamentos;

- ✓ Não adicione cargas ou circuitos sem uma análise técnica prévia do projeto elétrico. A instalação de equipamentos com maior potência exige circuito independente, com dimensionamento adequado de fios, cabos e disjuntores, sempre sob supervisão de profissional qualificado;
- ✓ Evite sobrecarregar tomadas com várias ligações simultâneas, pois isso pode causar curto-circuitos e danificar a instalação;
- ✓ Nunca lave com água corrente as paredes onde existam quadros de luz, tomadas ou interruptores, mesmo que estejam protegidos por tampas;
- ✓ Toda manutenção preventiva e corretiva deve ser realizada exclusivamente por profissional habilitado, respeitando as normas técnicas vigentes.

Principais Quadros Elétricos do Empreendimento

O sistema elétrico do condomínio foi projetado para garantir segurança, organização e eficiência na distribuição de energia entre as áreas comuns e as unidades privativas. A seguir, estão descritos os principais quadros elétricos instalados no edifício:

1. Quadro Geral de Baixa Tensão (QGBT):

Localizado na parte externa do edifício, próximo à central de gás, esse quadro é responsável pelo controle de toda a rede elétrica do empreendimento. Ele recebe a alimentação principal da concessionária (Celesc) e distribui a energia para o condomínio e para todas as unidades autônomas. Devido à sua importância e à alta carga que concentra, qualquer intervenção neste quadro deve ser realizada exclusivamente por profissionais habilitados.

2. Quadro do Condomínio:

Este quadro encontra-se na entrada das garagens, próximo ao portão de acesso, e é responsável pela alimentação elétrica de todas as áreas comuns do edifício. Ele controla o restante dos quadros do condomínio (garagens, academia, salão de festas), além de circuitos como iluminação, bombas, portões automáticos, elevador, sistema de interfones, entre outros. Seu correto funcionamento garante o pleno desempenho das instalações condominiais.

3. Quadro para Tomada de Carro Elétrico:

Localizado ao lado do Quadro do Condomínio, na entrada de veículos, este quadro elétrico foi projetado exclusivamente para alimentar as tomadas destinadas à recarga de veículos elétricos de cada unidade privativa.

A alimentação deste quadro é feita a partir da derivação da prumada elétrica de cada apartamento. Cada ramal individual é conectado por meio de bornes e protegido por um disjuntor de mesma amperagem do quadro do respectivo apartamento, garantindo segurança e padronização na instalação.

Dessa forma, cada unidade possui um circuito exclusivo neste quadro, responsável por fornecer energia à tomada da vaga de garagem correspondente.

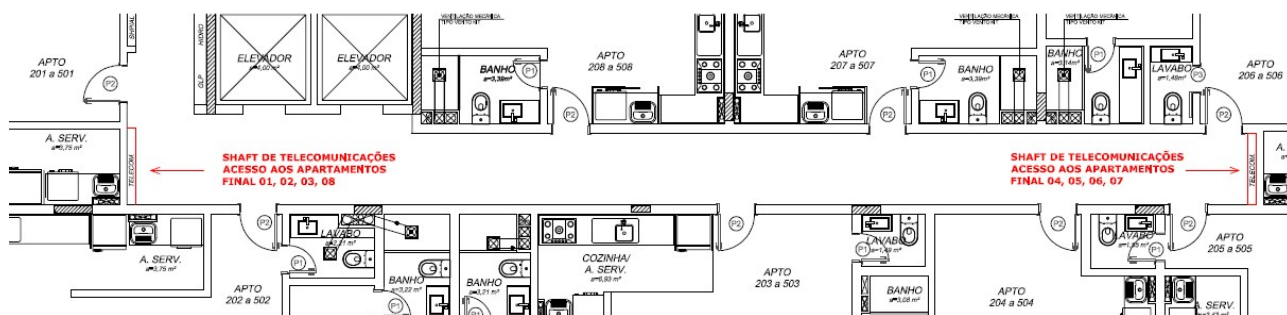
⚠ Atenção: Todos os quadros mencionados neste capítulo devem ser acessados e manuseados somente por profissionais devidamente capacitados, responsáveis técnicos da construtora ou pela equipe de manutenção autorizada do condomínio. O manuseio inadequado pode causar riscos à integridade física, danos ao sistema elétrico e perda de garantia.

2.14 ANTENA COLETIVA E TV A CABO

O empreendimento conta com infraestrutura adequada para atender às ligações de TV a Cabo, telefone e internet. A distribuição é feita por meio de shafts técnicos localizados em cada pavimento, permitindo a interligação eficiente de todas as unidades com a rede principal. Abaixo algumas observações a respeito do sistema:

- ✓ As ligações dos cabos aos aparelhos devem ser feitas exclusivamente com conectores apropriados, evitando-se o uso de conexões improvisadas, que podem comprometer a qualidade da transmissão e causar interferências;
- ✓ Caso haja instalação de múltiplos aparelhos de TV na mesma unidade, recomenda-se consultar um técnico especializado, pois poderá ser necessária a instalação de amplificadores de sinal para garantir o bom desempenho do sistema;

- ✓ A manutenção da antena coletiva e dos sistemas de TV a cabo deverá ser sempre executada por empresa ou profissional técnico especializado;
- ✓ É importante que esses equipamentos sejam periodicamente vistoriados, de forma preventiva, a fim de identificar possíveis problemas ou desajustes, evitando falhas mais graves no futuro.



2.15 SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (PÁRA-RAIOS)

O empreendimento possui um Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), projetado conforme as normas técnicas vigentes, com o objetivo de proteger a edificação contra os efeitos diretos das descargas elétricas provenientes de raios.

O sistema é composto por captadores metálicos instalados na cobertura, elementos de condução e de descida, além de terminações de aterramento, que direcionam a descarga até o solo, garantindo a sua dissipação segura.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

- ✓ Realizar inspeções visuais anuais (NBR 5419) ou sempre que houver suspeita ou confirmação de que o sistema foi atingido por descarga atmosférica;
- ✓ As inspeções devem ser realizadas por profissionais habilitados, que deverão avaliar o estado de conservação de todos os componentes e verificar se o valor da resistência de aterramento permanece dentro dos parâmetros adequados, considerando a resistividade do solo local;
- ✓ A cada 2 (dois) anos, recomenda-se a reposição de selantes entre os conectores do sistema para manter sua integridade e continuidade elétrica;

- ✓ Todas as estruturas ou equipamentos metálicos instalados posteriormente, como antenas ou coberturas, deverão ser integradas ao sistema existente ou, caso necessário, exigir sua ampliação, sempre mediante avaliação técnica profissional;
- ✓ Para instalação de novas antenas, é obrigatório seguir a orientação da administração do condomínio, visto que existe local específico destinado à fixação na cobertura, visando garantir a eficácia do SPDA e evitar riscos à edificação.

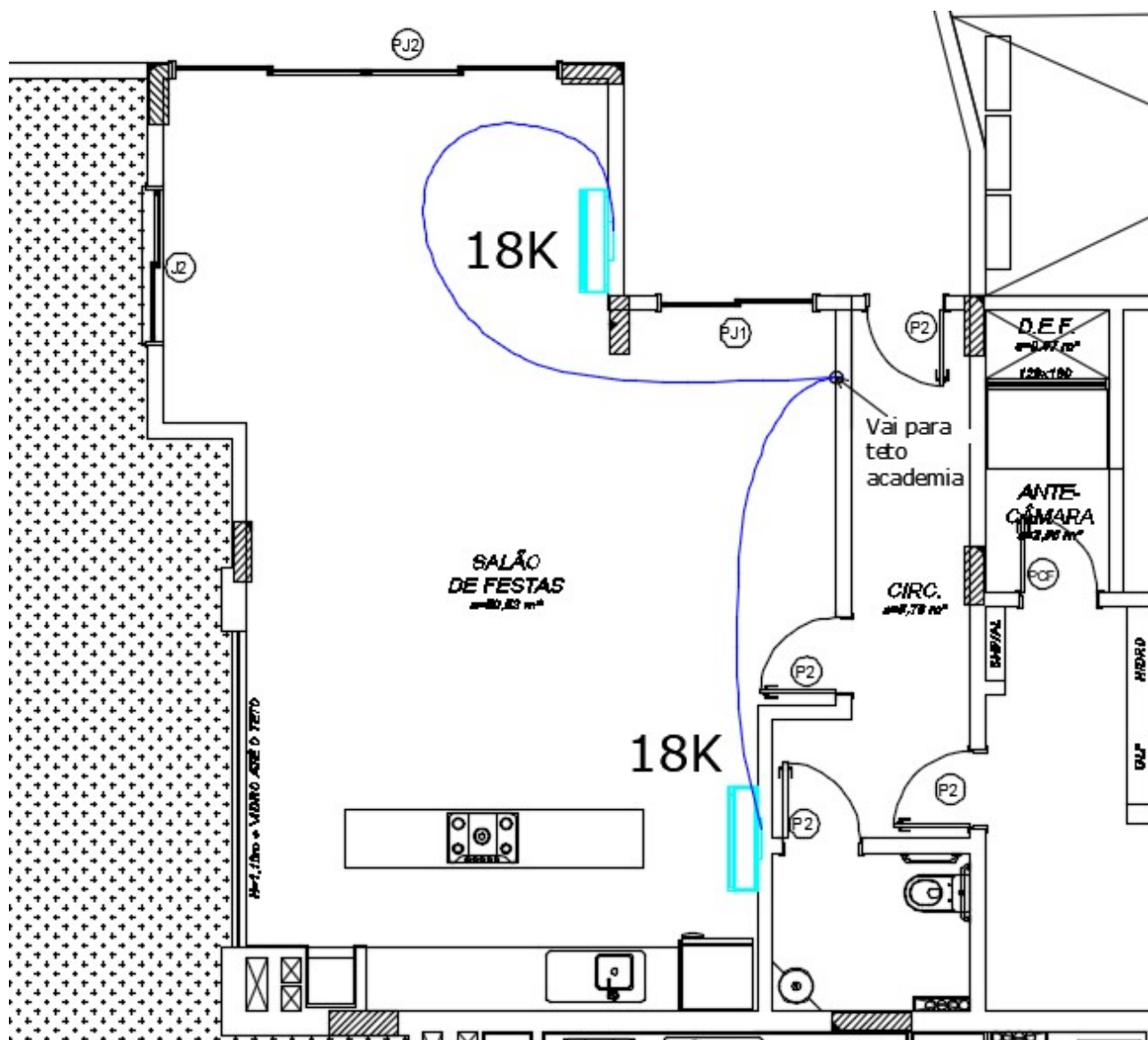
2.16 INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO

A infra-estrutura para instalação de equipamentos do tipo Split foi executada nos apartamentos e áreas comuns do empreendimento, conforme projeto. Abaixo segue tabela dos equipamentos instalados na área comum:

AMBIENTE	ANDAR	QUANTIDADE	POTÊNCIA
Hall	Subsolo II	2,00	18.000 BTUs
Zeladoria	Subsolo II	1,00	9.000 BTUs
Academia	Subsolo I	2,00	18.000 BTUs
Salão de Festas	1º Pvto	2,00	18.000 BTUs

2.16.1 Infra-estrutura split e identificação – Subsolo II – Hall de entrada e Zeladoria

2.16.3 Infra-estrutura split e identificação – 1º Pavimento – Salão de Festas



Recomendamos que a instalação dos equipamentos seja realizada por empresas credenciadas pelo fabricante, a fim de garantir tanto a validade da garantia do equipamento quanto a segurança e qualidade da instalação.

Para evitar infiltrações de água no ponto externo da unidade condensadora, é fundamental observar os seguintes cuidados durante a instalação:

- ✓ Retirar a tampa parafusada da parte da condensadora (geralmente na parede da área técnica);
- ✓ Posicionar a entrada da tubulação do ar condicionado pela parte inferior da tampa (onde há abertura para isso);
- ✓ Após a instalação, parafusar novamente a tampa vedar adequadamente com selante apropriado, garantindo o fechamento total do espaço;
- ✓ A manutenção dessa vedação deve ser periódica, por parte do proprietário, com a reposição do selante sempre que houver sinais de ressecamento, trincas ou descolamento;

Observação: A correta vedação evita que a água da chuva penetre na estrutura da edificação, o que poderia causar infiltrações e danos ao acabamento interno das unidades.



2.17 INSTALAÇÕES DE GÁS

A central de gás está localizada na área externa do empreendimento, próxima às lojas e em frente à Rua Gonçalves Ledo. A partir desse ponto, a tubulação principal do sistema segue da seguinte forma:

1. A linha de entrada de gás percorre um trecho subterrâneo, envelopada em concreto, até alcançar o Pavimento Subsolo 3;
2. Em seguida, sobe até o Pavimento Subsolo 2, onde se encontra, no hall de entrada, o registro de corte geral do sistema;
3. Deste ponto, a rede se ramifica para os shafts técnicos que alimentam tanto os apartamentos quanto as áreas comuns;
4. Em cada pavimento, na área de circulação, estão localizados os medidores individuais de consumo e os respectivos registros de fechamento de cada unidade.

A central de gás é composta por 03 (três) cilindros do tipo P190, sendo responsabilidade da administração do condomínio o monitoramento periódico do volume de gás nos cilindros, a fim de evitar interrupções no fornecimento.

Atenção: Toda e qualquer intervenção ou manutenção na central de gás ou tubulação deve ser realizada exclusivamente por profissionais habilitados e autorizados, seguindo rigorosamente as normas técnicas de segurança aplicáveis (ABNT NBR 15526 e NBR 13103).

Para garantir a segurança dos moradores e o correto funcionamento do sistema, observe as orientações a seguir:

- ✓ O flexível utilizado para a instalação do fogão deve ser metálico, aprovado pelo INMETRO, e não pode ficar em contato com as laterais ou fundo do fogão;
- ✓ A instalação do fogão deve ser realizada por técnico habilitado, utilizando sempre peças originais e recomendadas pelo fabricante;
- ✓ Somente a administração do condomínio tem autorização para acessar os registros da central e realizar trocas ou recargas dos cilindros;
- ✓ Feche sempre o registro de gás da sua unidade quando o fogão não estiver em uso;
- ✓ Durante o reabastecimento dos cilindros, pode ocorrer a entrada de ar na tubulação, ocasionando pequena demora no retorno do gás aos pontos de consumo;
- ✓ Para quaisquer problemas com a tubulação ou fornecimento de gás, entre em contato diretamente com a administração do condomínio;

- ✓ Todas as unidades e salões de festas possuem ventilação permanente, seja por meio de aberturas na esquadria (tela de ventilação) ou na alvenaria;
- ✓ Essas ventilações são exigência do Corpo de Bombeiros e têm a função de dissipar o gás em caso de vazamento;
- ✓ É terminantemente proibido obstruir ou vedar essas aberturas, sob risco de comprometer a segurança de toda a edificação;
- ✓ Cada unidade e salão de festas conta com um registro de corte rápido de gás, localizado no interior dos ambientes;
- ✓ Esse registro deve estar sempre acessível e ser fechado após o uso do fogão ou em situações de emergência;

Ao perceber cheiro forte de gás, siga rigorosamente os seguintes passos:

- ✓ Não acione interruptores, lâmpadas ou qualquer dispositivo elétrico que possa gerar faíscas;
- ✓ Não acenda fósforos, isqueiros ou velas;
- ✓ Vá imediatamente ao quadro de medidores no hall do pavimento e feche a válvula do seu apartamento;
- ✓ Abra portas e janelas para ventilar o ambiente;
- ✓ Comunique o síndico ou a administração do condomínio imediatamente;

IMPORTANTE: Nunca tente resolver vazamentos por conta própria. A intervenção deve ser feita por profissional habilitado, com conhecimento específico em gás canalizado.

2.18 INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO

O empreendimento conta com um sistema completo de prevenção e combate a incêndios, projetado e executado conforme as normas vigentes e aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC).

A seguir, estão listados os principais componentes instalados no empreendimento:

Localização dos Extintores e Hidrantes			
Pavimento	Equipamento	Quantidade	Local
Subsolo 3	Hidrante	1,00	Ao lado casa de baterias
	Hidrante	1,00	Próximo a vaga de garagem 21
	Detector Termovelocimétrico Endereçável Apus Cell - 362410	3,00	Detector de temperatura junto a casa de baterias, cisterna de água potável e cisterna de água pluvial
	Extintor PQS 4kg	1,00	Próximo à vaga de garagem 25
	Extintor PQS 4kg	1,00	Próximo ao elevador
Subsolo 2 - Térreo	Hidrante 1	1,00	Hall de entrada próximo ao elevador
	Hidrante 2	1,00	Próximo a vaga de garagem 31
	Hidrante 3	1,00	Lado externo, em frente loja 03
	Hidrante recalque	1,00	Em frente ao portão de acesso dos veículos
	Extintor PQS 4kg	1,00	Hall de entrada
	Extintor PQS 4kg	1,00	Loja 01
	Extintor PQS 4kg	1,00	Loja 02
	Extintor PQS 4kg	1,00	Loja 03
	Extintor PQS 4kg	2,00	Central de GLP
	Extintor PQS 4kg	1,00	Próximo a vaga 36
	Extintor PQS 4kg	1,00	Zeladoria
Subsolo 1	Hidrante 1	1,00	Próximo ao elevador
	Hidrante 2	1,00	Próximo a vaga de garagem 38
	Extintor PQS 4kg	1,00	Próximo a entrada da academia
	Extintor PQS 4kg	1,00	Sobreloja - Loja 01
	Extintor PQS 4kg	1,00	Sobreloja - Loja 02
	Extintor PQS 4kg	1,00	Sobreloja - Loja 03
1º Pavimento	Hidrante 1	1,00	Próximo ao elevador
	Hidrante 2	1,00	Próximo a entrada do apartamento 105 e 106
	Detector Termovelocimétrico Endereçável Apus Cell - 362410	7,00	Um detector de temperatura posicionado na entrada de cada unidade privativa
	Extintor PQS 4kg	1,00	Próximo a entrada do apartamento 106
	Extintor PQS 4kg	1,00	Próximo a entrada do apartamento 102
2º, 3º, 4º, 5º e 6º Pavimentos	Hidrante 1	5,00	Próximo ao elevador
	Hidrante 2	5,00	Próximo a entrada do apartamento final 05 e 06
	Detector Termovelocimétrico Endereçável Apus Cell - 362410	40,00	Um detector de temperatura posicionado na entrada de cada unidade privativa
	Extintor PQS 4kg	5,00	Próximo a entrada do apartamento final 06
	Extintor PQS 4kg	5,00	Próximo a entrada do apartamento final 01 e 02
Casa de máquinas	Detector Termovelocimétrico Endereçável Apus Cell - 362410	3,00	Detector de temperatura junto ao teto dos dois elevadores e no local dos aquecedores de passagem a gás.

Os hidrantes são abastecidos por reserva técnica de incêndio instalada no reservatório superior:

Reserva Técnica Combate Incêndio (R.T.I.)	
Reservatório	Capacidade (litros)
Superior	16.000,00

O edifício conta com uma central de alarme de incêndio instalada na sala de zeladoria (localizada próximo ao hall de entrada no Subsolo II). Essa central é responsável por monitorar os dispositivos do sistema de detecção e sinalização, como:

- ✓ Detectores de fumaça e/ou temperatura instalados dentro de cada unidade privativa e áreas técnicas;
- ✓ Acionadores manuais (botões de alarme) localizados em pontos acessíveis;
- ✓ Sirenes audiovisuais, que alertam os ocupantes em caso de sinistro.

EM CASO DE INCÊNDIO

Em caso de Alarme de Incêndio



Quando o bip interno da central começar a soar, observe no visor (display) o nome do local onde foi originado a sinalização do alarme, verifique se a sinalização é realmente de incêndio e proceda da seguinte forma:

Caso o disparo for verdadeiro:

A central entrará em pré-alarme e irá iniciar a contagem regressiva para o alarme geral e acionará todas as sirenes, ou pressione a tecla Alarme Geral  para ligá-las imediatamente.

Tome as providências de acordo com o seu plano de segurança (chamar o corpo de bombeiros, avisar a brigada de incêndio interna, etc...)

Em caso de Defeito.

Quando a central estiver mostrando no visor (display) o texto "Operando com Falha", identifique a falha apresentada no visor da central e informe imediatamente o responsável pela manutenção.

Caso deseje, você poderá inibir o bip interno da central pressionando a tecla "SILENCIAR BIP INTERNO" .

Caso o disparo for falso:

Verifique se o disparo aconteceu por acionamento indevido de um dos dispositivos instalados, acionador manual, detector de fumaça...etc., caso afirmativo siga os seguintes passos:

1. Clique no botão  para silenciar a central.
2. Clique no botão  para silenciar as sirenes que estão disparando.
3. Realize as etapas descritas em "Bloqueando um laço".
4. Chame imediatamente a empresa responsável pela manutenção do sistema.

Bloqueando um Laço:

Para bloquear um laço pressione a tecla "BLOQUEAR LAÇO"  localizada no painel frontal da central.

(Caso a central esteja sinalizando alarme, primeiro pressione a tecla "ALARME GERAL" )

No display será mostrado uma lista de rolagem onde é possível bloquear/desbloquear os 4 laços da central. Utilize as teclas "Para cima"  e "Para baixo"  para rolar a lista e a tecla "Confirma"  para bloquear/desbloquear. Quando um laço estiver bloqueado, aparecerá um "X" dentro do campo em frente a opção. Tecle cancela  para sair.

Obs.: Apenas realize o bloqueio de laço após uma sinalização de alarme, ou se for solicitado por alguém responsável pela manutenção. NUNCA BLOQUEIE UM LAÇO DA CENTRAL SE NÃO FOR EM UMA DAS CONDIÇÕES CITADAS ANTERIORMENTE, SOB PENA DE DEIXAR A EDIFICAÇÃO SEM COBERTURA DE ALARME CONTRA INCÊNDIO.

MANUTENÇÃO E CUIDADOS:

- ✓ Não utilizar extintores, rede de hidrantes e mangueiras para outras finalidades;
- ✓ Não utilizar a reserva de água do reservatório destinada para o combate a incêndio para outra finalidade;
- ✓ Nunca deixar fechado o registro geral de hidrantes localizado nos barriletes de cada bloco.
- ✓ Importante realizar uma avaliação periódica do sistema de iluminação de emergência. Desligar os respectivos disjuntores para fazer a verificação do funcionamento do sistema.

- ✓ Não obstrua ou bloqueie o acesso a extintores, hidrantes, alarmes ou portas corta-fogo;
- ✓ Não remova sinalizações de emergência ou etiquetas dos equipamentos;
- ✓ Evite o uso de materiais inflamáveis nas áreas comuns e em locais de circulação;
- ✓ Manutenções e inspeções dos equipamentos devem ser realizadas periodicamente por empresas credenciadas e com registro no CBMSC;
- ✓ Em caso de disparo acidental do alarme ou acionamento de hidrante/extintor, comunicar imediatamente a administração do condomínio;

2.19 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

Todo o sistema hidrossanitário do empreendimento foi projetado e executado conforme as normas da ABNT, com materiais de qualidade e para condições normais de uso. Para garantir seu bom funcionamento e evitar entupimentos, vazamentos ou danos por agentes externos, seguem algumas recomendações importantes:

Cuidados com a rede de esgoto e águas pluviais

- ✓ Mantenha sempre ralos ou peneiras nas pias para evitar que restos de alimentos entrem na tubulação;
- ✓ Descarte resíduos sólidos como cascas de frutas, borra de café e óleo em local apropriado. Esses materiais causam entupimentos frequentes;
- ✓ Evite despejar soda cáustica ou produtos químicos corrosivos nas tubulações. Utilize preferencialmente detergentes líquidos biodegradáveis;
- ✓ Em caso de odores provenientes dos ralos, despeje água nos ralos de piso e sifonados. O retorno de odores pode ocorrer quando o sifão seca por falta de uso.
- ✓ Os ralos devem, sempre, permanecer com água para evitar o retorno de odor.
- ✓ Os sifões das pias devem sempre ser posicionados de forma correta para cumprir sua função, ou seja, realizar o fecho hídrico para evitar o retorno de odores.
- ✓ Instalar adaptador apropriado para a saída de esgoto da máquina de lavar roupas, afim de evitar o retorno de odores da tubulação.

Cuidados com instalações embutidas

- ✓ Evite furar paredes e pisos sem a verificação prévia dos pontos de passagem da tubulação, utilizando os projetos “as built” fornecidos pela construtora;
- ✓ Caso fure acidentalmente uma tubulação, feche imediatamente o registro de gaveta mais próximo e entre em contato com profissional especializado para o reparo.

Manutenção nas áreas comuns

- ✓ Nas garagens e áreas técnicas, as tubulações são aparentes para facilitar a manutenção. As conexões foram pintadas com código de cores para rápida identificação:
 - Marrom: Esgoto
 - Laranja: Gordura
 - Verde: Água potável
 - Azul escuro: Águas pluviais
 - Azul claro: Água de reuso
 - Vermelho: Sistema de combate a incêndio (bombeiros)
 - Prata/Cinza: Gás
 - Lilás: Água servida

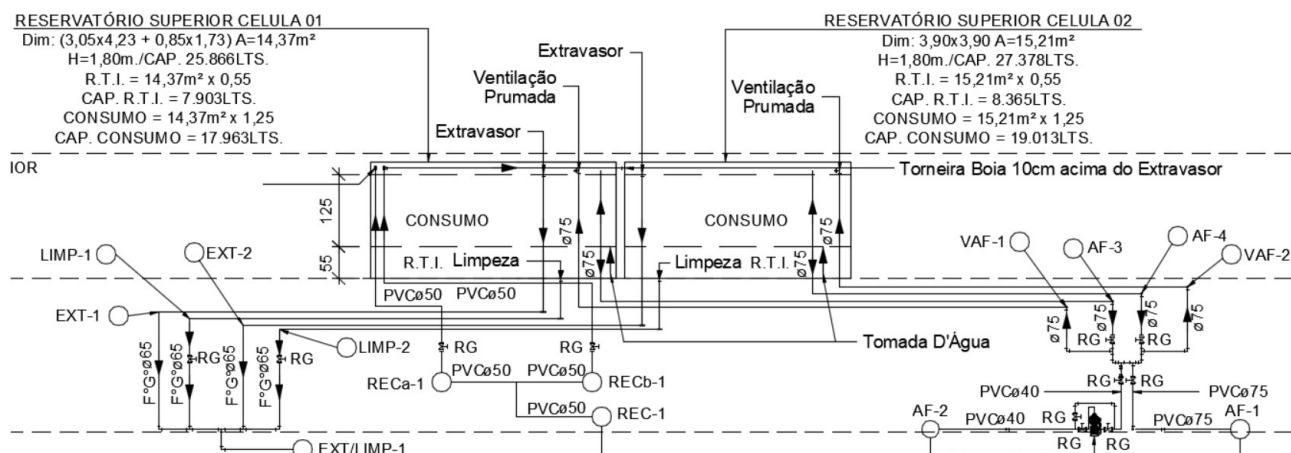
Importante: O bom uso dos sistemas hidrossanitários contribui diretamente para a longevidade das instalações e evita custos com manutenções emergenciais.

2.19.1 Sistema de Abastecimento de Água Potável

A água potável do empreendimento é fornecida pela rede pública da CASAN, passando inicialmente pelo hidrômetro geral do condomínio. Em seguida, é direcionada para o reservatório inferior (cisterna), localizado no Pavimento Subsolo III, com capacidade de 22.000 litros.

A partir da cisterna, a água é elevada por meio de duas bombas de recalque até os dois reservatórios superiores localizados na cobertura, com capacidade total de 52.000 litros, sendo:

- 36.000 litros destinados ao consumo dos apartamentos e áreas comuns;
- 16.000 litros reservados exclusivamente para o sistema de combate a incêndio, conforme exigência normativa.



Dos reservatórios superiores, a água é distribuída pelas prumadas verticais:

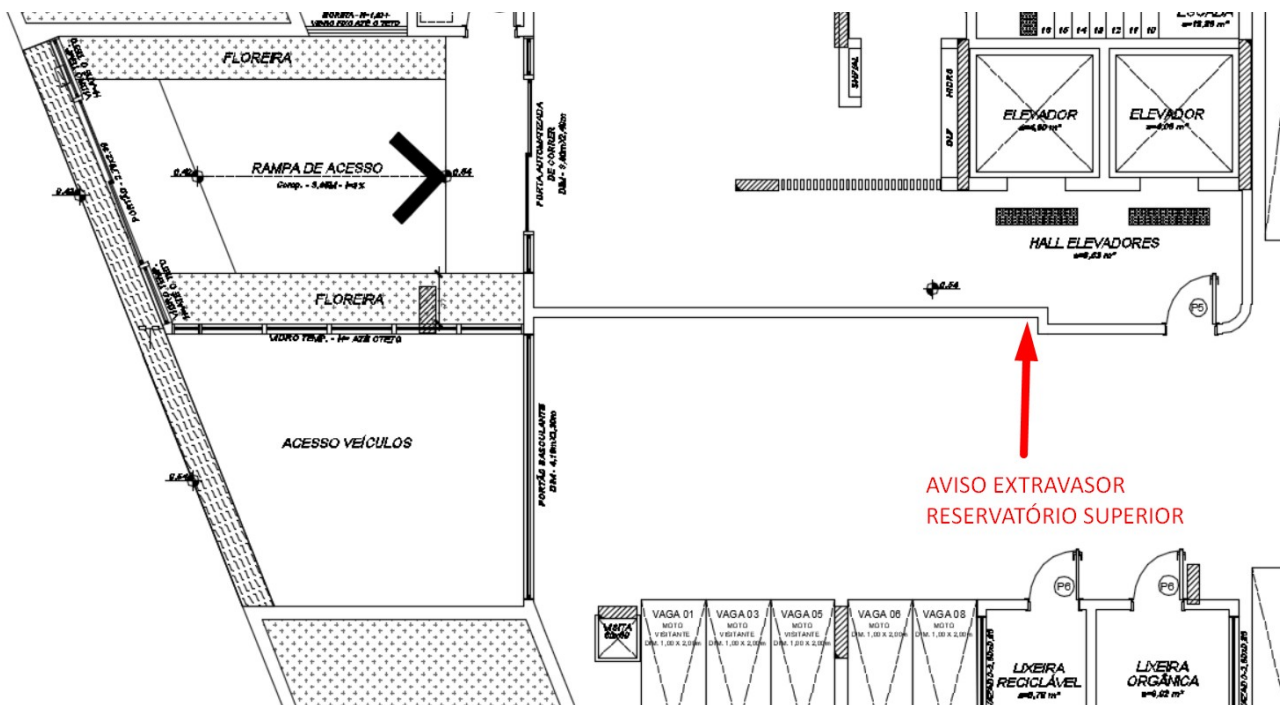
- Uma prumada atende exclusivamente os andares 6º e sótão;
- A outra prumada atende os demais pavimentos.

Em cada pavimento, a prumada se subdivide em tubulações independentes para cada unidade, passando por um hidrômetro individual localizado em shafts técnicos nas áreas de circulação, garantindo a medição do consumo de cada apartamento.

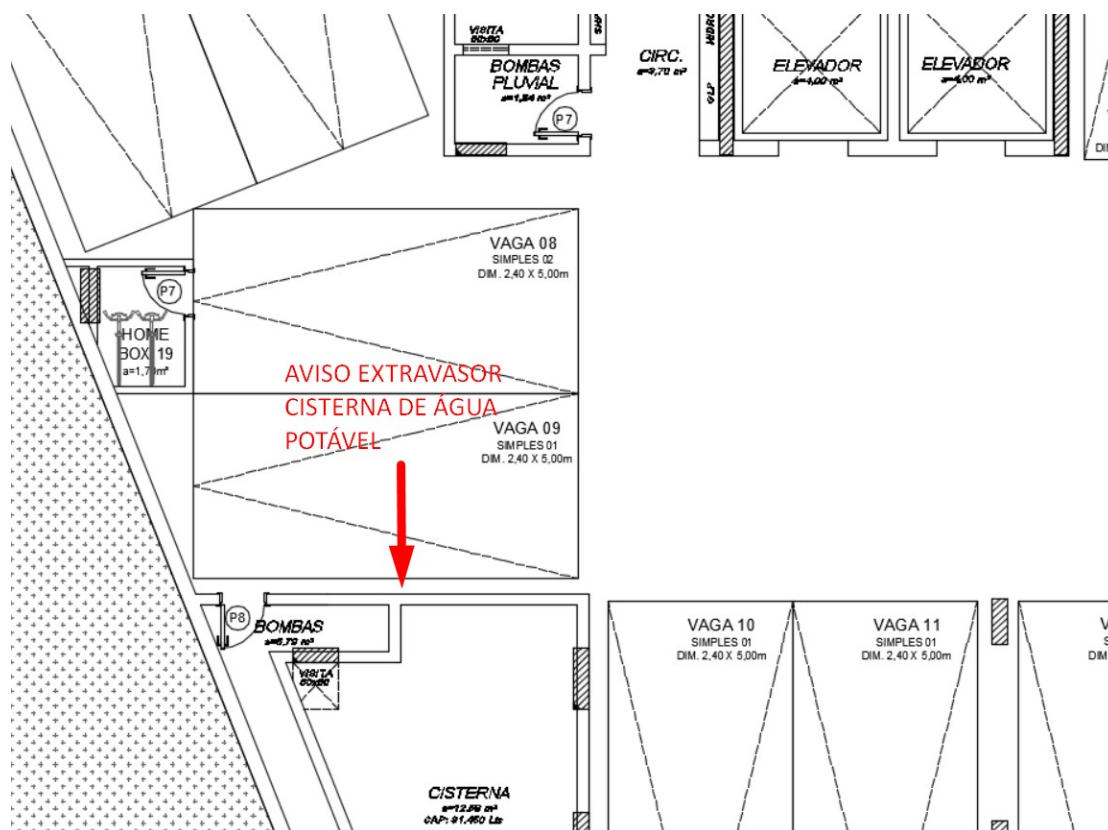
Com o objetivo de proporcionar maior segurança e monitoramento do sistema hidráulico, foi instalada uma tubulação de derivação a partir dos extravasores da cisterna e do reservatório superior. Esta tubulação funciona como um sistema de aviso visual, indicando que a água está ultrapassando o nível máximo dos reservatórios.

A presença constante de água saindo por essa tubulação é um sinal de alerta de que há algum problema no sistema, como falha na boia de controle de nível, obstrução no retorno ou excesso de abastecimento. Por isso, é fundamental que o condomínio e os responsáveis pela manutenção realizem a verificação periódica deste ponto de extravasamento, de modo a identificar e corrigir eventuais anomalias rapidamente.

A localização exata dessas tubulações de aviso pode ser consultada no mapa ilustrativo abaixo, que indica os pontos visíveis de extravasamento nas áreas comuns do edifício.



Planta baixa Subsolo II – Hall de entrada



Planta baixa Subsolo III – Garagens

Sistema de Recalque

O sistema de elevação da água é composto por duas bombas automáticas, controladas por um quadro de comando eletrônico tipo “Condomínio”, que alterna automaticamente entre as bombas, permitindo o uso intercalado e evitando desgaste prematuro dos equipamentos.

Esse quadro é alimentado por boias automáticas de nível, instaladas tanto na cisterna (nível inferior) quanto nos reservatórios superiores, que controlam o acionamento das bombas de forma automática.

Manutenção e Recomendações

- ✓ Limpeza obrigatória dos reservatórios (cisterna e superiores) a cada 6 meses, conforme normas de vigilância sanitária;
- ✓ Verificações periódicas nas boias automáticas, pois elas garantem o funcionamento correto do sistema de abastecimento;
- ✓ Contratação de empresa especializada para realizar manutenções preventivas e corretivas nas bombas e quadros de comando;
- ✓ Os registros de controle de distribuição de água para o empreendimento estão localizados no barrilete da cobertura, com acesso restrito à administração e profissionais autorizados.
- ✓ Durante a limpeza dos reservatórios de água, é essencial realizar a drenagem das impurezas acumuladas por meio do hidrante mais favorável, localizado no Subsolo III. Essa medida contribui para evitar o acúmulo de resíduos, especialmente na válvula de retenção instalada no pavimento do barrilete, preservando o desempenho do sistema hidráulico e a qualidade da água distribuída.

Importante: A manutenção preventiva do sistema de água garante o fornecimento contínuo, evita vazamentos, superaquecimento de bombas e falhas na distribuição. Imprescindível que o condomínio mantenha contrato de manutenção com empresa responsável para avaliação periódica de todo sistema de bombas.

2.19.2 Sistema de Abastecimento de Água Pluvial (Não potável)

O empreendimento conta com um sistema completo de aproveitamento de águas pluviais, voltado à sustentabilidade e ao uso consciente dos recursos hídricos.

Coleta e Armazenamento

A água da chuva é captada através do telhado e direcionada para a Cisterna Pluvial, localizada no Pavimento Subsolo III, com capacidade de 20.000 litros.

Sistema de Recalque

O sistema de elevação da água é composto por duas bombas instaladas junto ao reservatório inferior, controladas por um quadro de comando tipo “Condomínio”. Esse painel recebe informações de boias automáticas localizadas tanto na cisterna quanto nos reservatórios superiores, controlando o acionamento das bombas de forma automática e alternada. Apenas uma bomba opera por vez.

A água não potável é elevada até os dois reservatórios superiores de 5.000 litros cada, localizados no Pavimento Barrilete.

Uso da Água Pluvial

O uso da água pluvial é EXCLUSIVO para:

- ✓ Lavagem de garagens;
- ✓ Lavagem de calçadas;
- ✓ Irrigação de jardins.

Previsão para Utilização em Bacias Sanitárias

O projeto prevê também a possibilidade de utilização de água pluvial nos bacias sanitários das unidades privativas. Para isso, cada unidade conta com:

- ✓ Um ponto de água potável (já conectado ao bacio);
- ✓ Um ponto de água não potável, posicionado ao lado do bacio;
- ✓ Um registro específico, dentro de cada banheiro, referente à rede de água não potável.

As prumadas de água não potável que abasteceriam os banheiros passam pelos shafts hidráulicos das unidades. Os registros gerais dessas prumadas estão localizados no Pavimento da Casa de Máquinas, acima do 6º pavimento.



Foto – Local casa de máquinas – Registros de gaveta para controle das prumadas

Importante: A conexão do bacio à rede de água não potável requer intervenção técnica e deve seguir critérios de segurança, sendo recomendada sua execução apenas por profissionais habilitados e mediante autorização da administração do condomínio. É fundamental que o condomínio mantenha, desde o início da operação, contrato de manutenção preventiva e corretiva para os sistemas de abastecimento de água. Essa

medida assegura o bom funcionamento contínuo dos reservatórios, bombas e demais componentes, prevenindo falhas, evitando desperdícios e garantindo a segurança e eficiência do sistema.

2.19.3 Sistema de drenagem e poço de recalque

Em função das características geotécnicas do terreno, especialmente o alto nível do lençol freático, foi desenvolvido um sistema de drenagem subterrânea específico para garantir a proteção da estrutura da edificação e evitar acúmulo de água nas áreas inferiores do edifício.

Toda a rede de drenagem foi executada de forma integrada, composta por:

- ✓ Tubulações subterrâneas e caixas de inspeção, localizadas no Subsolo 3, responsáveis por coletar e direcionar a água infiltrada;
- ✓ Um poço principal de drenagem, localizado no Subsolo 3, em frente aos elevadores, que recebe toda a água captada pelo sistema.

O escoamento da água até a rede pública de drenagem pluvial é realizado por meio de bombeamento forçado, garantindo o funcionamento contínuo mesmo em períodos de maior volume de infiltração.

O poço principal é equipado com duas bombas trifásicas modelo BCS 305 de 4 CV cada, instaladas para operar de forma alternada ou simultânea, conforme o nível de água no reservatório. As bombas são controladas automaticamente por um quadro de comando elétrico, que funciona em três estágios distintos:

- ✓ Nível 1 – Nível Baixo de Água: Ativação alternada entre as bombas (bomba 1 e bomba 2), garantindo o funcionamento contínuo e distribuído entre os equipamentos.
- ✓ Nível 2 – Nível Intermediário: Se uma única bomba não for suficiente para drenar a água, ambas são acionadas simultaneamente para garantir a vazão necessária.
- ✓ Nível 3 – Nível Crítico (Superior): Quando a água atinge esse ponto máximo, além da operação simultânea das duas bombas, um alarme sonoro e visual é

disparado automaticamente, tanto no local quanto na zeladoria, indicando a necessidade de intervenção imediata.

Manutenção e Cuidados

- ✓ A manutenção preventiva das bombas e do quadro de comando deve ser realizada periodicamente por empresa especializada;
- ✓ As caixas de inspeção e canaletas do sistema de drenagem devem permanecer desobstruídas e limpas, garantindo o livre fluxo da água até o poço de recalque;
- ✓ Qualquer falha no sistema deve ser comunicada imediatamente à administração condominial para a adoção de medidas corretivas.

A eficiência do sistema de drenagem depende da manutenção contínua e do correto funcionamento dos seus componentes. O descuido pode resultar em alagamentos, infiltrações e comprometimento da estrutura da edificação. Recomendamos ao condomínio contratação de empresa responsável pela manutenção periódica do sistema de bombas, quadros e boias.



Entendimento do quadro elétrico

➤ Botões e Indicadores de Funcionamento

- BOMBA 1 / BOMBA 2 (botões vermelhos)

Usados para acionar manualmente cada bomba (normalmente em modo de teste ou emergência).

➤ Sinalizadores (Luzes de Alerta)

- DISJ. MOTOR 1 DESARMADO / DISJ. MOTOR 2 DESARMADO (vermelhos)

Indicadores de que os disjuntores das bombas estão desarmados (sem energia para o motor da bomba).

Quando acesos, indicam falha ou desligamento do disjuntor da respectiva bomba.

- ALAGAMENTO (luz âmbar)

Indicador visual de que foi detectado nível alto de água no poço de drenagem.

Quando aceso, alerta para risco iminente de alagamento e necessidade de verificação imediata.

➤ Seletor de Operação (chave com posições 0 a 3)

Chave Seletora (DESLIGADO / AUTOMÁTICO / ALTERNADO)

- Posição 0 – Desligado: nenhuma bomba será acionada.
- Posição 1 – Bomba 1 automática: apenas a bomba 1 opera automaticamente conforme a boia.
- Posição 2 – Bomba 2 automática: apenas a bomba 2 opera automaticamente.
- Posição 3 – Bomba 1 e 2 alternadas: bombas operam de forma alternada para equilibrar o desgaste.

➤ Botões de Teste

TESTE BOIA 1º ESTÁGIO / 2º ESTÁGIO (botões vermelhos)

Permitem simular o acionamento dos níveis de boia.

- 1º Estágio: ativa a bomba no primeiro nível de água.
- 2º Estágio: ativa a bomba de reserva (ou ambas) em caso de nível mais alto.

➤ Controle da Sirene

SIRENES DESL / LIGA (chave seletora pequena)

Permite ativar ou desativar as sirenes audíveis que alertam o alagamento ou falha no sistema.

Usada geralmente para silenciar alarmes sonoros após verificação do problema.

➤ Instruções básicas de operação:

- Operar preferencialmente na posição 3 (modo alternado).
- Verificar se os disjuntores estão armados (luzes vermelhas apagadas).
- Caso a luz de alagamento acenda, verificar as bombas e acionar manutenção.
- Teste semanal das boias e bombas com os botões de teste.

2.19.4 Sistema de Abastecimento de Água Quente

O edifício está equipado com um moderno e eficiente sistema de aquecimento de água, projetado para atender com conforto e sustentabilidade às necessidades dos moradores. Esse sistema é composto por três fontes de aquecimento que operam de forma integrada e automatizada: energia solar, gás e energia elétrica.

A principal fonte de aquecimento é o sistema solar térmico, composto por 36 coletores solares instalados na área externa do Pavimento Barrilete. A água aquecida por esses coletores é direcionada para dois reservatórios térmicos (boilers), também localizados no mesmo pavimento, com capacidade total de armazenamento de 6.000 litros de água quente.

A partir dos boilers, a água aquecida é distribuída para as unidades privativas por meio de shafts verticais estrategicamente posicionados. O sistema é organizado em ramais de retorno que têm como objetivo manter a rede constantemente aquecida, reduzindo o tempo de espera por água quente nas torneiras e chuveiros. Os ramais estão divididos da seguinte forma:

- 6º pavimento e sótão – parte da frente do edifício;
- 6º pavimento e sótão – parte dos fundos;
- 5º ao 1º pavimento – parte da frente;
- 5º ao 1º pavimento – parte dos fundos.

Cada um desses ramais é monitorado por sensores de temperatura que detectam, em tempo real, a temperatura da água circulante. Caso a temperatura registrada esteja abaixo do padrão de conforto, o sistema aciona automaticamente o aquecimento complementar.

Esse reforço é realizado, inicialmente, por três aquecedores de passagem a gás localizados na área externa do Pavimento Casa de Máquinas. Em situações excepcionais, em que nem o sistema solar nem o reforço a gás sejam suficientes para manter a temperatura ideal, um sistema de apoio elétrico é acionado automaticamente. Essa configuração assegura um fornecimento estável e contínuo de água quente, mesmo durante períodos de baixa insolação ou de elevada demanda.

Manutenção e cuidados

Para garantir o pleno funcionamento, eficiência energética, segurança e longevidade do sistema de aquecimento de água, é essencial a realização periódica de inspeções e manutenções preventivas. Os principais cuidados incluem:

- ✓ Lavação das placas solares: Deve ser realizada regularmente, preferencialmente por equipe especializada, a fim de remover poeira, fuligem, folhas e outras impurezas que podem comprometer a captação de energia solar e reduzir a eficiência térmica do sistema.
- ✓ Verificação dos sensores de temperatura: Os sensores instalados tanto nos boilers quanto nos ramais de distribuição devem ser testados periodicamente para garantir precisão nas medições e acionamento automático dos reforços de aquecimento.
- ✓ Inspeção dos boilers e válvulas de segurança: É necessário verificar o estado de conservação dos reservatórios térmicos, a integridade das válvulas de alívio e retenção, bem como o correto funcionamento do sistema de pressurização e isolamento térmico.
- ✓ Manutenção dos aquecedores de passagem a gás: Os aquecedores devem passar por limpezas e testes técnicos regulares, conforme orientações do fabricante, com especial atenção à ventilação adequada, chaminés e conexões de gás.
- ✓ Análise das tubulações e ramais de retorno: Recomenda-se vistoria técnica periódica para detecção de eventuais vazamentos, obstruções ou perda de isolamento térmico nas tubulações e retornos.
- ✓ Atualização e acompanhamento do sistema elétrico de apoio: Embora de uso ocasional, o sistema de reforço elétrico deve ser mantido em perfeito estado de

funcionamento, com checagem de conexões, disjuntores e componentes elétricos.

- ✓ É fundamental que o condomínio mantenha, desde o início da operação, contrato de manutenção preventiva e corretiva para os sistemas de abastecimento de água. Essa medida assegura o bom funcionamento contínuo dos reservatórios, bombas e demais componentes, prevenindo falhas, evitando desperdícios e garantindo a segurança e eficiência do sistema.

A observância rigorosa dessas práticas assegura não apenas o conforto dos usuários, mas também o melhor desempenho ambiental e econômico do sistema. Todas as intervenções devem ser realizadas por profissionais qualificados, com registros adequados em livro de manutenção e cronograma definido de inspeção.

2.20 IMPERMEABILIZAÇÃO

A impermeabilização é o tratamento aplicado a determinadas áreas da edificação com o objetivo de garantir sua estanqueidade, ou seja, impedir a infiltração de água para os ambientes internos.

No empreendimento, a impermeabilização foi executada da seguinte forma:

MATERIAL UTILIZADO NAS IMPERMEABILIZAÇÕES		
MATERIAL	MARCA	ONDE FOI APLICADO
Argamassa polimérica semi flexível (Viaplus 1000) - 1 demão	VIAPLUS 1000	Banheiros, áreas de serviço e áreas técnicas de ar condicionado, paredes diafragma Subsolos
Argamassa polimérica Flexível (Viaplus 5000) = 2 demão	VIAPLUS 5000	Banheiros, áreas de serviço e áreas técnicas de ar condicionado
Manta asfáltica 4mm	SIKA MANTA OS TIPO III 4mm	Terraços, sacadas , calhas, tampa reservatórios, floreira e afins
Manta asfáltica 3mm	SIKA MANTA OS TIPO III 3mm	Terraços, sacadas , calhas, tampa reservatórios, floreira e afins
Primer	IGOL ECOASFALTO - SIKA	Para todas as mantas
Asfalto	SIKA CIMENTO ASFALTICO 95/30 - BL 15KG	Utilizado antes da aplicação de mantas asfálticas no jardim frontal em frente ao salão de festas

Cuidados Importantes:

- ✓ A limpeza dessas áreas deve ser feita apenas com água potável e detergentes neutros comuns;
- ✓ Nunca utilizar escovas de aço — dê preferência às escovas de nylon;
- ✓ Jamais utilizar produtos agressivos como:
 - Derivados de petróleo;
 - Soda cáustica;
 - Ácidos ou similares.
- ✓ Não danifique a manta de impermeabilização aplicada nas áreas expostas do edifício (sacadas, áreas externas, áreas técnicas, etc.);
- ✓ Na instalação de boxes de banheiro, não perfure o piso com parafusos, pois isso pode comprometer a impermeabilização;
- ✓ Durante a substituição de revestimentos cerâmicos em áreas impermeabilizadas (banheiros, áreas de serviço, sacadas e áreas externas), proceda com extremo cuidado, refazendo a impermeabilização do local e sempre com orientação técnica de profissional capacitado que forneça ART;
- ✓ Evite perfurar pisos, alterar o posicionamento de ralos ou modificar elementos em áreas impermeabilizadas;
- ✓ Qualquer intervenção e ou modificação nessas áreas deve ser feita apenas por profissionais habilitados e acarretará na perda da garantia oferecida pela construtora e pelo fornecedor do sistema;
- ✓ Ao identificar sinais de infiltração (como manchas ou umidade em forros ou paredes abaixo de áreas molhadas), comunique imediatamente a administração do condomínio ou a construtora, conforme o caso.

2.21 CHURRASQUEIRAS

As churrasqueiras do edifício foram projetadas com base em critérios técnicos rigorosos, visando conforto, segurança e funcionalidade para os usuários. O sistema de exaustão de fumaça, a estrutura de dutos e a instalação de dumpers foram

cuidadosamente dimensionados para garantir o correto funcionamento, mesmo com o uso simultâneo por diferentes unidades.

Estrutura do Sistema

O sistema de exaustão das churrasqueiras é composto por dois tipos de dutos verticais:

- Duto principal: é o conduto central de exaustão, que percorre toda a prumada do edifício, conduzindo os gases e a fumaça para o exterior.
- Duto secundário: interligado ao duto principal, esse duto é intercalado entre os andares e se conecta ao duto principal sempre um pavimento acima da entrada de fumaça. Essa configuração técnica permite maior eficiência na dispersão da fumaça e minimiza interferências entre apartamentos.

Além dos dutos, cada prumada de apartamentos conta com um exaustor elétrico coletivo, responsável por promover a extração ativa da fumaça das churrasqueiras conectadas a essa prumada. Esse exaustor é acionado por qualquer apartamento da mesma prumada, por meio de um pulsador localizado ao lado da churrasqueira.

Ao pressionar o pulsador, o exaustor coletivo é ativado automaticamente e permanecerá ligado por um período de 3 (três) horas, garantindo ventilação adequada durante o uso da churrasqueira. A alimentação elétrica do sistema é feita por uma prumada de fiação exclusiva, que percorre verticalmente todos os apartamentos da coluna correspondente.

Para evitar o retorno de fumaça às unidades, cada churrasqueira possui um dumper (registro de fechamento), que deve ser mantido fechado quando a churrasqueira não estiver em uso, impedindo a entrada de odores ou gases residuais.

Cuidados e Recomendações

Para preservar a eficiência do sistema, garantir a segurança dos moradores e evitar danos às instalações, observe atentamente as orientações a seguir:

- ✓ Antes de realizar qualquer modificação na churrasqueira, é indispensável consultar um profissional habilitado. Alterações indevidas podem interromper a continuidade dos dutos de exaustão ou da prumada elétrica, comprometendo o funcionamento de outras unidades da mesma prumada.

- ✓ Durante o uso da churrasqueira, mantenha o dumper totalmente aberto e acione o exaustor coletivo por meio do pulsador lateral. Lembre-se de que o exaustor será desligado automaticamente após 3 horas.
- ✓ Após o uso, certifique-se de que o exaustor já tenha desligado e mantenha o dumper fechado, evitando o retorno de fumaça pela chaminé.
- ✓ Jamais utilize a churrasqueira para fins inadequados, como a queima de papel, lixo ou outros materiais inflamáveis. Isso pode danificar o sistema e gerar riscos à segurança dos moradores.
- ✓ Evite armazenar produtos inflamáveis nas proximidades da churrasqueira. Substâncias como álcool, solventes, tintas ou aerossóis devem ser mantidas à distância segura.
- ✓ Realize a limpeza da churrasqueira após cada utilização, removendo cinzas, carvão e restos de alimentos. O acúmulo de resíduos compromete o funcionamento da exaustão e pode gerar odores desagradáveis.
- ✓ Nunca lave a churrasqueira ou jogue água em sua estrutura enquanto ainda estiver quente. O choque térmico pode provocar trincas no revestimento refratário, comprometendo sua durabilidade.
- ✓ Tenha atenção ao posicionar móveis ou objetos próximos à churrasqueira. Embora a estrutura utilize tijolos refratários, a superfície pode aquecer, causando danos a materiais sensíveis ao calor.
- ✓ Atenção ao instalar qualquer tipo de revestimento ao redor da churrasqueira. Apesar da mesma ser revestida internamente com tijolos do tipo refratário, a variação de temperatura ainda ocorre próxima ao local e pode ocasionar fissuras.
- ✓ Cuidado com instalações elétricas próximas à churrasqueira, especialmente se houver intenção de incluir iluminação ou tomadas adicionais no local. Sempre consulte um profissional qualificado.
- ✓ Importante que o condomínio mantenha contrato de assistência preventiva do sistema com empresa especializada, assegurando o desempenho contínuo do sistema.

Observação Final

O correto funcionamento e a longevidade do sistema de churrasqueiras dependem da boa utilização e da preservação da infraestrutura comum do edifício. Toda e qualquer intervenção que envolva adaptações ou reparos deve ser acompanhada por profissionais capacitados, de acordo com as normas técnicas aplicáveis. A atenção aos detalhes evita prejuízos individuais e coletivos, garantindo segurança, conforto e convivência harmoniosa entre os moradores.



Foto quadro de comando dos exaustores das churrasqueiras

2.22 SPA COLETIVO E PRIVATIVOS

O empreendimento dispõe de três SPAs fornecidos pela empresa Faiberplas, distribuídos da seguinte forma:

- ✓ SPA Coletivo: Localizado na área gourmet externa do 1º pavimento, este modelo é o Grand Floripa Corporativo, com dimensões de 240 x 240 x 85 cm e capacidade para 1.170 litros de água. Equipado com 15 jatos de hidromassagem em aço inox, uma motobomba de 2 CV, sistema de filtração com filtro de areia e trocador de calor para aquecimento da água.
- ✓ SPAs Privativos: As unidades Garden 105 e 106 possuem SPAs de uso exclusivo, modelo Floripa Corporativo, com dimensões de 165 x 165 x 85 cm e capacidade para 700 litros de água. Cada um conta com 6 jatos de hidromassagem em aço inox, uma motobomba de 1 CV, sistema de filtração e aquecedor de passagem.

Cuidados e Manutenção

Para garantir o bom funcionamento e a durabilidade dos SPAs, é essencial seguir as orientações de uso e manutenção recomendadas:

a) Limpeza e Higienização

- ✓ Após o uso: Enxaguar a superfície interna com água morna para remover resíduos de sabonetes, óleos ou sais de banho. Secar com um pano macio para evitar manchas e acúmulo de calcário.
- ✓ Semanalmente: Limpar a superfície com detergente neutro e esponja macia, evitando produtos abrasivos que possam danificar o acabamento.
- ✓ Mensalmente: Realizar uma limpeza profunda do sistema de hidromassagem. Encher o SPA com água morna, adicionar um produto específico para limpeza de sistemas de hidromassagem ou uma solução de vinagre branco e bicarbonato de sódio, e acionar os jatos por cerca de 15 minutos. Em seguida, esvaziar e enxaguar com água limpa.

b) Filtração e Qualidade da Água

- ✓ Filtros: Limpar os filtros semanalmente com água corrente e realizar uma limpeza mais profunda mensalmente com solução desengordurante. Substituir

os filtros conforme a recomendação do fabricante ou quando apresentarem sinais de desgaste.

- ✓ Parâmetros da água: Manter o pH entre 7,2 e 7,6 e os níveis de cloro entre 1 e 3 ppm. Utilizar kits de teste para monitorar e ajustar os níveis conforme necessário
- ✓ Troca da areia do filtro: Recomendado a cada 2 anos.
- ✓ Troca de água: Recomenda-se a substituição total da água a cada 3 a 6 meses, dependendo da frequência de uso e da qualidade da água.

c) Uso Adequado

- ✓ Antes de entrar no SPA: Tomar uma ducha para remover resíduos corporais, como óleos, cremes e produtos de cabelo, contribuindo para a manutenção da qualidade da água.
- ✓ Durante o uso: Evitar o consumo de alimentos e bebidas dentro do SPA, bem como o uso de produtos que possam contaminar a água.

d) Manutenção Preventiva

- ✓ Inspeção periódica: Verificar regularmente o funcionamento das bombas, aquecedores, válvulas e sistemas elétricos. Em caso de ruídos incomuns, vazamentos ou falhas no aquecimento, procurar assistência técnica especializada.
- ✓ Profissional especializado: Recomenda-se a contratação de um profissional qualificado para realizar uma inspeção completa do sistema semestralmente, garantindo a integridade e o bom funcionamento dos componentes.

Seguindo estas orientações, os SPAs do condomínio proporcionarão momentos de lazer e relaxamento com segurança e conforto para todos os usuários.

2.23 ELEVADORES

O edifício é equipado com dois elevadores de passageiros da marca Otis, projetados para atender com conforto e segurança a circulação vertical dos moradores e visitantes. Cada equipamento possui capacidade para até 8 passageiros, obedecendo às normas técnicas de segurança e acessibilidade vigentes.

Os elevadores estão sujeitos a manutenção periódica realizada pela empresa contratada e homologada pelo fabricante, assegurando a confiabilidade e o desempenho contínuo dos sistemas.

Cuidados e Recomendações de Uso

Para garantir o bom funcionamento dos elevadores, sua longevidade e, sobretudo, a segurança dos usuários, é imprescindível observar as orientações abaixo:

- ✓ Não exceda a capacidade máxima permitida: a carga total da cabine não deve ultrapassar os limites estabelecidos pelo fabricante, tanto em peso quanto em número de passageiros. O excesso pode provocar falhas no sistema ou acionar dispositivos de segurança que impedem o funcionamento.
- ✓ Cuidados durante o transporte de objetos: mudanças, carrinhos de compras, encomendas e materiais de maior porte devem ser transportados com cautela. Para proteger as paredes da cabine contra riscos e danos, o condomínio disponibiliza capa protetora específica. O uso da capa deve ser solicitado com antecedência à administração.
- ✓ Manter a cabine limpa: é importante conservar a cabine e os trilhos das portas limpos, evitando o acúmulo de sujeira que possa interferir na abertura e fechamento automático das portas.
- ✓ Antes de entrar ou sair da cabine, certifique-se de que o elevador esteja devidamente nivelado com o pavimento. Caso perceba qualquer desnível ou oscilação, comunique imediatamente à administração ou acione a assistência técnica autorizada.
- ✓ Em caso de interrupção no fornecimento de energia elétrica ou falha no funcionamento, permaneça dentro da cabine e aguarde a chegada da equipe técnica. O interior do elevador é o local mais seguro. Jamais tente forçar a abertura da porta, pois isso pode danificar o mecanismo de segurança e comprometer o sistema como um todo.
- ✓ Nunca utilize o elevador em situações de incêndio ou qualquer emergência que envolva risco elétrico ou estrutural. Nestas circunstâncias, utilize exclusivamente as escadas de emergência.

Manutenção e Assistência Técnica

A manutenção dos elevadores é de responsabilidade da empresa Otis, fornecedora e responsável técnica pelos equipamentos. O condomínio mantém contrato de assistência preventiva e corretiva, com visitas periódicas de técnicos especializados para garantir a conformidade e segurança dos sistemas.

Qualquer sinal de anomalia, ruídos incomuns, funcionamento irregular ou falhas no painel de comando deve ser imediatamente comunicado à administração do condomínio, que acionará a equipe técnica conforme protocolo de atendimento.

O uso consciente e responsável dos elevadores contribui para a segurança coletiva, evita desgastes prematuros e garante maior vida útil ao equipamento. A colaboração de todos os condôminos é essencial para a preservação desse importante serviço do edifício.

2.24 COBERTURAS

A cobertura do edifício tem como função principal a proteção dos ambientes internos contra as intempéries climáticas, tais como chuva, vento e radiação solar. Além de garantir a estanqueidade, a cobertura contribui para o conforto térmico dos usuários e para a privacidade das unidades localizadas nos pavimentos superiores.

A cobertura foi executada com estrutura de madeira, dimensionada conforme as normas técnicas vigentes, e revestida com telhas planas de concreto da marca Glos, na cor grafite. Este sistema proporciona boa durabilidade, resistência e desempenho térmico adequado.

O escoamento adequado das águas pluviais provenientes da cobertura foi planejado com o uso de calhas perimetrais em concreto armado impermeabilizadas que contornam toda a base do telhado e têm como função coletar a água da chuva que escorre pelas superfícies inclinadas da cobertura, direcionando-a para os ramais das tubulações pluviais.

Nos pontos de encontro entre as telhas e as alvenarias verticais foram instalados rufos metálicos, com a função de impedir a entrada de água da chuva nesses locais vulneráveis.

A estanqueidade é complementada com a aplicação de selantes especiais, próprios para ambientes externos, que garantem vedação entre os diferentes materiais. A durabilidade desse sistema depende de inspeções e manutenções regulares. Recomenda-se reposição a cada 2 (dois) anos.

Cuidados e Manutenção

A manutenção preventiva da cobertura é fundamental para a conservação do edifício como um todo. Recomenda-se:

- ✓ Vistoriar e limpar periodicamente as calhas da cobertura removendo folhas, galhos, detritos e demais resíduos que possam obstruir os ralos e tubulações pluviais;
- ✓ A obstrução da rede de drenagem pode causar transbordamentos, infiltrações e danos à estrutura, como o apodrecimento de peças de madeira ou manchas em lajes e paredes;
- ✓ Verificar a integridade dos rufos metálicos e dos selantes aplicados nas junções. Caso sejam observadas fissuras, deslocamentos ou perda de aderência, deve-se providenciar a reaplicação dos selantes ou a substituição dos elementos comprometidos (reposição a cada 2 (dois) anos);
- ✓ A negligência na manutenção desses componentes compromete o desempenho da cobertura e pode resultar em infiltrações, danos a acabamentos internos e deterioração precoce dos materiais construtivos.

A cobertura é uma das principais barreiras de proteção da edificação. O zelo pela sua manutenção garante segurança, conforto e longevidade à estrutura do edifício.

2.25 JARDINS

Os jardins do empreendimento foram concebidos a partir de um projeto paisagístico específico, com o objetivo de valorizar a estética do edifício, promovendo um ambiente harmonioso entre a construção e a natureza.

No jardim externo, estão instaladas torneiras específicas para irrigação manual, cujo abastecimento se dá por meio do sistema de reaproveitamento de águas pluviais.

Por se tratar de água não potável, a utilização é exclusiva para irrigação de plantas e limpeza de áreas externas.

Cuidados e Manutenção:

- ✓ Os jardins devem ser mantidos limpos e com a vegetação sempre podada, evitando o acúmulo de resíduos orgânicos que podem servir como abrigo para insetos, roedores e outras pragas urbanas;
- ✓ No manuseio, plantio ou substituição de vegetação, é necessário redobrar a atenção quanto à escavação ou retirada de terra, uma vez que abaixo da área ajardinada estão instaladas diversas redes de infraestrutura, como tubulações de água potável, esgoto, drenagem pluvial e rede elétrica;
- ✓ Sempre que possível, é recomendado manter as espécies originalmente plantadas, conforme o projeto paisagístico, garantindo a identidade visual e a adaptação das plantas ao local;
- ✓ Realizar inspeções periódicas para identificação de pragas ou doenças nas espécies vegetais, promovendo ações preventivas de controle;
- ✓ É altamente recomendada a contratação de empresa especializada em paisagismo para realização da manutenção, poda, limpeza e irrigação dos jardins, garantindo a longevidade e o bom estado do paisagismo.

2.26 GARAGENS

As vagas de garagem fazem parte das frações privativas de cada unidade, no entanto, por estarem inseridas em área comum de circulação, sua manutenção e uso adequado são de interesse coletivo e estão sob a responsabilidade do condomínio no que tange à conservação geral do espaço.

O piso das garagens foi executado com acabamento polido e recebeu pintura epóxi de alta resistência, conferindo maior durabilidade, facilidade de limpeza e melhor aparência estética ao ambiente. Para preservar essas características e garantir sua longevidade, seguem as recomendações de uso:

- ✓ Evitar o uso de produtos abrasivos ou corrosivos na limpeza, como ácido muriático ou solventes fortes, que danificam a película protetora da pintura. Utilizar apenas água e sabão neutro na higienização do piso;
- ✓ Não aplicar ceras, óleos ou vernizes sobre o revestimento epóxi, pois esses produtos reduzem a aderência do piso e podem provocar acidentes;
- ✓ Manter a pintura das faixas de demarcação de vagas visível e conservada, comunicando à administração caso haja desgaste acentuado;
- ✓ Evitar o uso da vaga como depósito. Materiais de construção, ferramentas, eletrodomésticos ou quaisquer objetos não relacionados ao uso do veículo não devem ser armazenados na vaga;
- ✓ Não lavar veículos nas dependências da garagem, nem despejar água com sabão ou resíduos nas áreas comuns;
- ✓ Evitar estacionar em áreas de manobra, em frente aos portões ou em locais de circulação. Os portões possuem sistema automatizado de abertura e fechamento, e qualquer obstrução pode comprometer seu funcionamento e a segurança dos usuários.

A empresa responsável pela pintura aplicada nos pisos polidos das garagens é a SC Pisos. A mesma fornece garantia de 1 ano da pintura a contar da data do habite-se do empreendimento. Não está incluso nessa garantia o descascamento da tinta em virtude de umidade, mau uso, desgaste de uso ou uso inadequado.

Cada unidade do edifício possui um hobby box privativo localizado na garagem, destinado à guarda de objetos pessoais. Estes compartimentos permitem armazenagem segura e organizada de itens de uso eventual, como bicicletas, ferramentas ou equipamentos de lazer.

Cabe a cada condômino:

- ✓ Manter o hobby box em bom estado de conservação, realizando eventuais reparos, higienizações e pinturas;
- ✓ Evitar o armazenamento de produtos inflamáveis, tóxicos ou que exalem odores fortes, em conformidade com as normas de segurança do edifício;
- ✓ Manter o espaço trancado quando não estiver em uso, preservando a segurança dos objetos armazenados.

Algumas áreas técnicas de extrema importância para o funcionamento da edificação estão localizadas nas garagens. Dentre elas, destacam-se:

- ✓ Casa de Bombas da Cisterna Pluvial e Potável: Localizados no Subsolo III, espaços destinados ao abrigo dos sistemas de bombeamento que abastecem as redes de água do edifício. São áreas técnicas de acesso restrito à equipe de manutenção ou profissionais autorizados, devendo ser mantidas livres de qualquer obstrução.
- ✓ Casa de Baterias: Localizado no Subsolo III, compartimento destinado ao sistema de baterias que compõem a alimentação de emergência ou sistemas de controle técnico do edifício. O acesso também é restrito e deve estar permanentemente desobstruído.
- ✓ Poço de Recalque de Drenagem Pluvial: Localizado no Subsolo III, este poço tem a função de receber a água coletada pelo sistema de drenagem do subsolo e recalcar essa água para a rede pública ou sistema de retenção. Ele é fundamental para evitar o acúmulo de água e alagamentos. Deve-se garantir:
 - A manutenção periódica das bombas de recalque;
 - A limpeza frequente das grelhas, ralos e canaletas que alimentam o sistema;
 - O acesso desobstruído ao poço e seus componentes técnicos.
 - Empresa especializada para manutenção preventiva do sistema de bombas.

É expressamente proibido utilizar as áreas técnicas para armazenamento de materiais, bem como dificultar o acesso a esses espaços. O bom funcionamento dos sistemas aí instalados depende da sua manutenção periódica, circulação de ar adequada e disponibilidade de acesso imediato em casos de emergência.

Visando a proteção da edificação contra possíveis infiltrações, especialmente junto às paredes de divisa das garagens, foi executado um sistema de drenagem nas extremidades da estrutura, onde há contato direto com o solo natural dos terrenos vizinhos.

Esse sistema consiste em uma vala com camada de brita drenante, cuja função é captar eventuais percolações de água que possam adentrar pela base das paredes

laterais. A drenagem conduz a água captada de forma segura para a rede pluvial do subsolo, evitando acúmulo ou umidade nas áreas internas da garagem.

Para que esse sistema funcione adequadamente:

- ✓ Não devem ser colocados materiais ou entulhos sobre as áreas drenantes, preservando sua função de escoamento;
- ✓ Deve-se realizar limpeza periódica dos ralos e grelhas do subsolo, assegurando o correto escoamento da água captada pela drenagem;
- ✓ É recomendável realizar inspeções periódicas nessas áreas, especialmente em períodos chuvosos, para identificar possíveis obstruções e garantir o pleno desempenho do sistema.

A correta utilização e a manutenção preventiva das garagens, hobby boxes, áreas técnicas e sistemas de drenagem são essenciais para a segurança, organização e durabilidade das instalações do edifício. A colaboração dos condôminos é indispensável para o bom convívio e preservação das áreas comuns.

2.27 SISTEMAS DE SEGURANÇA

O edifício foi projetado para oferecer aos moradores máximos níveis de segurança e controle de acesso, por meio de um conjunto de sistemas eletrônicos integrados. Esses sistemas visam garantir a tranquilidade dos condôminos, protegendo tanto as áreas comuns quanto os acessos principais e estratégicos da edificação.

O sistema é composto por:

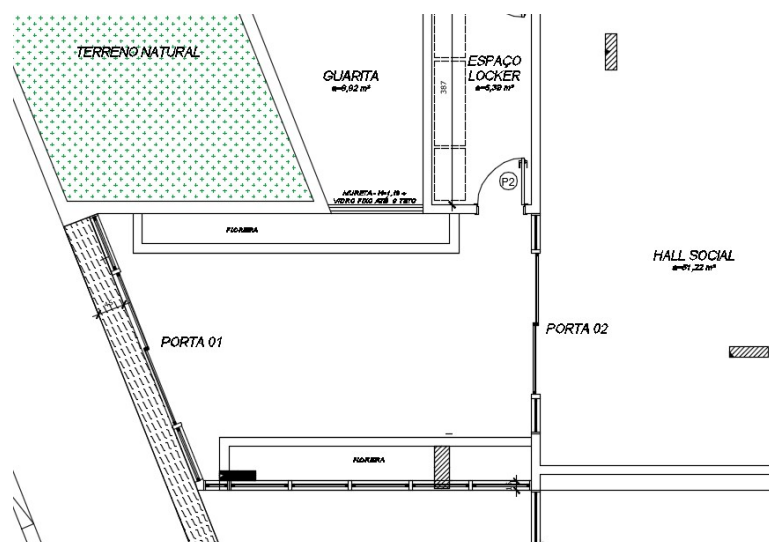
- ✓ Controle de acesso com identificação individual;
- ✓ Eclusa de segurança no acesso principal;
- ✓ Circuito fechado de câmeras (CFTV) com monitoramento remoto;
- ✓ Portaria remota operada por empresa especializada.

2.27.1 ECLUSA DE SEGURANÇA

O acesso principal ao edifício é protegido por um sistema de eclusa com duas portas de vidro temperado. Esse mecanismo funciona como uma barreira de segurança adicional, com operação sequencial:

- ✓ Após o morador ou visitante acessar a primeira porta, esta deve fechar completamente antes que a segunda seja liberada;
- ✓ Esse sistema impede a entrada simultânea de terceiros não autorizados, aumentando a segurança contra invasões ou acessos forçados.

É fundamental que os moradores colaborem com o bom funcionamento da eclusa, aguardando o fechamento da porta antes de permitir a liberação da próxima e não forçando manualmente os mecanismos.



2.27.2 SISTEMA DE CÂMERAS

O condomínio conta com 32 câmeras de vigilância instaladas em pontos estratégicos das áreas comuns, tais como:

- ✓ Entradas e saídas do edifício;
- ✓ Áreas de circulação;
- ✓ Salão de festas e Academia;
- ✓ Garagens;

- ✓ Hall de entrada;
- ✓ Elevadores e eclusa.

As câmeras têm como objetivo inibir atos ilícitos, identificar movimentações suspeitas e registrar ocorrências, proporcionando maior segurança ao ambiente condominial.

2.27.3 PORTARIA REMOTA E EMPRESA RESPONSÁVEL

Na fase de entrega do empreendimento, o sistema de segurança está sob a responsabilidade da empresa Orsegups, especializada em portaria remota e controle de acesso. A empresa atua nas seguintes frentes:

- ✓ Monitoramento remoto em tempo real das imagens das câmeras;
- ✓ Controle de acesso de visitantes, entregadores e prestadores de serviço;
- ✓ Gerenciamento da eclusa e das liberações de entrada;
- ✓ Atendimento emergencial e registro de ocorrências.

Durante o período de vigência do contrato com a Orsegups, a empresa é responsável pela manutenção, suporte técnico e pleno funcionamento do sistema de segurança. Caso ocorra qualquer falha ou irregularidade, deve-se contatar imediatamente a administração condominial para os devidos encaminhamentos.

2.28 TOMADA PARA CARREGADORES DE CARROS ELÉTRICOS

Com o objetivo de acompanhar as tendências de mobilidade sustentável e atender à crescente demanda por veículos elétricos, o edifício foi projetado para disponibilizar uma tomada exclusiva para carregamento veicular por unidade privativa. A Instalação Padrão realizada contempla:

- ✓ Cada unidade possui uma tomada individual de 20 Amperes localizada nas proximidades da vaga de garagem correspondente à unidade;

- ✓ A tomada é alimentada por circuito exclusivo proveniente diretamente do quadro de medição da respectiva unidade privativa, utilizando fiação de 4 mm²;
- ✓ Esse ponto é destinado ao uso de carregadores portáteis em modo de carga lenta, com potência máxima de 3.500 Watts.

Utilização e Cuidados:

- ✓ A tomada é adequada para uso residencial e eventual, compatível com carregadores portáteis que acompanham os veículos elétricos;
- ✓ Cada morador é responsável pelo controle e monitoramento do consumo de energia elétrica proveniente da respectiva tomada, uma vez que o fornecimento está vinculado diretamente ao medidor da sua unidade.

Instalação de Equipamentos Adicionais (Wallbox)

Caso o morador deseje instalar um equipamento de carregamento fixo (do tipo Wallbox) com potência superior à prevista no projeto original, será necessário:

- ✓ Realizar análise técnica por profissional qualificado;
- ✓ Submeter previamente o projeto à avaliação e aprovação do condomínio, considerando os impactos na infraestrutura elétrica do edifício;
- ✓ Providenciar, se aprovado, a substituição dos componentes elétricos necessários (fiação, disjuntor, proteção, etc.), sempre respeitando as normas técnicas vigentes e com a devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

A instalação de sistemas de carregamento fora do padrão sem autorização poderá comprometer a segurança da edificação e implicar em responsabilidade direta do proprietário, além de eventuais sanções previstas no regimento interno do condomínio.

3 MATERIAIS E EQUIPAMENTOS

ANTENA COLETIVA	
Descrição do Sistema	O sistema visa captar sinais dos canais abertos de sinal digital, através de antenas localizadas acima das caixas d'água dos prédios. O sistema é balanceado através de amplificadores, divisores e tomadas especiais para sistema de antena coletiva. No condomínio foi passado fiação para antena coletiva na prumada, desta até cada apartamento. Sendo que na mesma há divisor para que possa levar a fiação para cada ambiente.
Fornecedor / Instalação	SECOMSUL
Prazos de Garantia	01 (um) ano para equipamentos e instalação.
Manutenção Preventiva	Recomendamos a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva e corretiva da antena coletiva, devendo ser feita a cada três meses uma vistoria no sistema instalado.
Perda de Garantia	* Em caso de acidentes, uso inapropriado ou abusivo dos equipamentos e reparos efetuados por pessoas ou empresas não especializadas; * Alterações no sistema e equipamentos instalados; * Em caso de não atendimento às especificações do manual do fabricante dos equipamentos; * Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos no mesmo circuito; * Sistema danificado em consequência de descargas atmosféricas; * Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções preventivas necessárias.

ELEVADORES	
Descrição do Sistema	O elevador é o conjunto de equipamentos com acionamento eletromecânico, destinado a realizar o transporte vertical de passageiros ou cargas entre pavimentos de uma edificação.
Fornecedor	SERAL OTIS INDÚSTRIA METALÚRGICA LTDA. Modelo: AGNL8108AMD Gen2 Light Plus - 8 passageiros, 9 paradas
Garantia	01 (um) ano, contando da data em que estiver pronto para funcionar.
Manutenção Preventiva	* Realizar contrato de manutenção mensal com empresa especializada (obrigatório); * Em casos de ruídos e vibrações anormais, comunicar a empresa de manutenção; * Manter soleiras dos pavimentos sempre limpas, evitando desgaste das corredeiras das portas; * Ao lavar hall e pisos, impedir que caia água no poço através das soleiras. O elevador não pode funcionar com água no poço ou ao longo da caixa; * Não varrer a "poeira" para o poço; * Não usar: solvente, palha de aço ou produtos químicos abrasivos (removedores, detergentes, etc.).
Perda de Garantia	* Pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação, causados por sobrecargas de tensão ou queda de raios; * Falta de manutenção com empresa especializada; * Uso de peças não originais; * Utilização em desacordo com a capacidade e objetivo do equipamento; * Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções preventivas necessárias.

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	
Descrição	Compreende o conjunto de portas e janelas de alumínio com a finalidade de acessar as áreas externas ou internas, a ventilação natural, bem como a iluminação do ambiente pelo melhor aproveitamento da luz natural. As esquadrias também abrangem os brises de ar condicionado, guarda-corpos, fechamento de gardens e outros elementos arquitetônicos. As esquadrias utilizadas são da linha Nova Gold, sistema contact.
Fornecedor	3G ALUMÍNIO LTDA EPP / ALUMÍNIO SÃO JOSÉ
Garantias	Do Alumínio: Produtos serão garantidos pelo fornecedor por um período de até 05 anos, contados a partir da concessão do habite-se municipal, contra defeitos de fabricação, para todos os perfis de Alumínio e acabamentos utilizados (Amarelamento, rachaduras, etc.), desde que observado todos os cuidados de manufatura, assim como limpezas e manutenções periódicas realizadas dentro das recomendações. Do Tratamento: 05 anos a partir a partir da concessão do habite-se municipal, a qualidade da Pintura e Anodização, desde que observados os cuidados de limpeza e manutenção periódica dos mesmos, conforme descrito neste manual de conservação de esquadrias. Das Persianas : 01 ano a partir a partir da concessão do habite-se municipal e 03 anos dos motores das mesmas. Enfatizando que, deve ser realizada limpeza periódica das mesmas a cada 3 meses (responsabilidade do proprietário) Dos Componentes: 01 ano a partir a partir da concessão do habite-se municipal, a funcionalidade de seus componentes, para todos os acessórios (cremonas, contrafeichos, parafusos, rolamentos, borrachas, escovas, articulações, guias, roldanas, puxadores, tampas, amortecimento, elementos de fechamento, elementos de fixação, elementos de automação, elementos de vedação, etc.), desde que observados os cuidados de limpeza e manutenção periódica dos mesmos, conforme recomendado por informações contidas neste manual.
Perda de Garantia	* Produtos instalados a uma distância inferior a 1000 metros de fontes poluidoras, em particular, instalações químicas que se utilizam de solventes orgânicos e derivados de óleo apresentando vapores ácidos não declarados. * Produtos instalados em atmosfera de elevada taxa de abrasão. * Danos causados devido a acidentes mecânicos, falta de cuidado no manuseio ou fenômenos estranhos (impactos, explosões, incêndios, etc.) * Uso de palhetas/esteiras com ventilação (perfuradas), a uma distância inferior a 500 metros da orla marítima. * Falta de manutenção e lavagem das palhetas a cada 2 meses em regiões litorâneas, principalmente na junção das peças onde o acúmulo de salinidade nas persianas é intensa.

Limpeza e Conservação
A limpeza das esquadrias, como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com uma solução de água e detergente neutro, numa concentração de 5%, com auxílio de esponja ou pano macio.
As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam constantemente limpos, para se evitar o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, ao mesmo tempo que comprometem o desempenho das roldanas exigindo sua troca precoce;
Não usar, em hipótese alguma, fórmulas de detergentes ou saponáceos, esponjas de aço, de qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
Não usar produtos ácidos ou alcalinos. Sua aplicação poderá manchar a anodização e tornar a pintura opaca;
Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza de "cantinhos" de difícil acesso. Esta operação poderá ser feita com o auxílio de um pincel de cerdas macias embebido em uma solução de água e detergente neutro, a 5%;
Não usar produtos derivados de petróleo (vaselina, removedores, thinner, etc.). O uso de tais produtos, num primeiro instante, pode deixar a superfície mais brilhante e bonita. Porém, em sua fórmula existem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão de forma abrasiva, reduzindo, em muito, a vida do acabamento superficial do alumínio. Além disso, os derivados de petróleo podem ressecar plásticos e borrachas, fazendo com que percam a sua ação vedadora;
Em caso de dúvida, antes de utilizar qualquer produto que possa colocar em risco a beleza e o funcionamento de suas portas ou janelas, consulte o Departamento Técnico da New Tech Esquadrias pelo telefone (48) 99922-8747 (Raphael).
Todas as articulações e roldanas trabalham sobre uma camada de nylon autolubrificante, razão porque dispensam qualquer tipo de graxa ou óleo. Estes produtos não devem ser aplicados nas esquadrias, pois em sua composição poderá haver a presença de ácidos e outros aditivos não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias.
Manutenção das Janelas do tipo Maxim-ar
Toda janela do tipo maxim-ar é fabricada com utilização de braços articulados. Este mecanismo é de vital importância para o perfeito funcionamento da janela. Cada braço possui um dispositivo localizado em sua parte superior que, na operação de abrir e fechar da janela, desliza em um trilho.
Quando dotada de braços com, limitador de curso, este não permite abertura até 90°. Esta abertura pode ser feita somente por pessoa especializada, para facilitar a operação de limpeza.
Pode ser mantida aberta com, pequena angulação, em caso de chuvas moderadas. Entretanto, deve-se mantê-la fechada e travada quando houver incidência de ventos, pois em caso de rajadas, poderá sofrer danos irreparáveis em seu mecanismo, ou mesmo poderá ter sua folha totalmente arrancada da estrutura principal, transformando-se em objeto de alto risco para pessoas, como também poderá provocar danos materiais.
Jamais aplique qualquer produto lubrificante nos braços articulados.
Manutenção das Portas e Janelas de Correr
Deve-se manter os drenos (orifícios) e trilhos inferiores sempre bem limpos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do borbulhamento e vazamento d'água para o interior do ambiente. (Leia instruções de limpeza).
Nas portas ou janelas são empregados rolamentos selados revestidos de nylon, que já vem com lubrificante de fábrica, não exigindo qualquer cuidado especial.

Manutenção das Janelas do tipo Maxim-ar
Toda janela do tipo maxim-ar é fabricada com utilização de braços articulados. Este mecanismo é de vital importância para o perfeito funcionamento da janela. Cada braço possui um dispositivo localizado em sua parte superior que, na operação de abrir e fechar da janela, desliza em um trilho.
Quando dotada de braços com, limitador de curso, este não permite abertura até 90°. Esta abertura pode ser feita somente por pessoa especializada, para facilitar a operação de limpeza.
Pode ser mantida aberta com, pequena angulação, em caso de chuvas moderadas. Entretanto, deve-se mantê-la fechada e travada quando houver incidência de ventos, pois em caso de rajadas, poderá sofrer danos irreparáveis em seu mecanismo, ou mesmo poderá ter sua folha totalmente arrancada da estrutura principal, transformando-se em objeto de alto risco para pessoas, como também poderá provocar danos materiais.
Jamais aplique qualquer produto lubrificante nos braços articulados.

FORRO DE GESSO	
Descrição	Acabamento utilizado como elemento decorativo, para ocultar tubulações e peças estruturais.
Fornecedor	GESSARIA ROCHA
Garantia	05 (cinco) anos, contra defeitos de instalação.
Manutenção Preventiva	Nunca molhar o forro com água ou produtos abrasivos, para limpeza utilizar pano úmido; Priorizar a ventilação dos ambientes evitando fungos ou bolores; Casos de mofo: Limpar com água e água sanitária na proporção 1/1. Quanto à pintura fica de acordo com a necessidade do proprietário.
Perda de Garantia	* Quebras ou trincas decorrentes de impactos; * Contato contínuo das paredes ou tetos com água ou vapor; * Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções preventivas necessárias.

ESQUADRIAS DE MADEIRA	
Descrição	Compreendem o conjunto de forras e portas de madeira com as seguintes finalidades: Possibilitar a troca de ar e a ventilação natural; Proteger o interior da residência e seus ocupantes das intempéries exteriores.
Fornecedores	SINCOL Kit porta pronta
Garantia	Garantia contra vícios de fabricação por 5 anos na parte estrutural e 2 anos nos acabamentos (pintura), desde que realizadas as manutenções preventivas e mantiver os cuidados recomendados que acarretam a perda de garantia. Garantia válida após a emissão da nota fiscal de compra.
Manutenção Preventiva	Nunca molhar ou expor as portas à umidade; Nunca utilizar pregos e fitas adesivas, eles danificam os acabamentos; Para limpeza, retire o pó com flanela macia e umida e utilize um pano umido com sabão neutro para retirar manchas. Para remover sujeiras mais pesadas utilize flanela com álcool etílico. Evite o uso de produtos químicos e esponjas asperas. Para dobradiças e fechaduras: utilizar uma flanela umedecida com detergente neutro, secar utilizando uma flanela seca e limpa, nunca usar produtos químicos, como solventes, aguarrás, abrasivos (polidores) etc., Recomenda-se para um melhor desempenho lubrificar as ferragens da porta com graxa, desengripante ou lubrificante micro óleo aerosol a cada 1 (um) ano
Perda de Garantia	* Tentativa de violação ou arrombamento; * Uso de peças não originais adaptadas às fechaduras ou dobradiças; * Portas que tenham suas medidas alteradas ou sofram intervenção de mão de obra não habilitada; * Exposição a intempéries sem proteção adequada; * Infiltrações de umidade e outros agentes nocivos; * Riscos ou batidas pelo mau uso, manchas de cal, cimento, água, óleo, etc.; * Desmontagem para pintura e remontagem incorreta; * Se for realizada qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento, que altere suas características originais; * Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções preventivas necessárias; * Ataques de insetos como cupim; * Utilização de produtos químicos e/ou abrasivos para manutenção.

RODAPÉS	
Descrição	Compreendem todos os rodapés Elemento arquitetônico para dar acabamento entre pisos e paredes.
Fornecedores	ARQUITECH
Garantia	No ato da entrega, contra defeitos de fabricação.
Manutenção Preventiva	Limpeza com pano macio e detergente neutro.
Perda de Garantia	* Riscos ou batidas pelo mau uso, manchas de cal, cimento, água, óleo, etc.; * Desmontagem para pintura e remontagem incorreta; * Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções preventivas necessárias; * Utilização de produtos químicos e/ou abrasivos para manutenção.

CONTROLE DE ACESSO E MONITORAMENTO CÂMERAS	
Descrição	Controle de Acesso: através de portaria remota e acesso com reconhecimento facial, para acesso ao Hall de entrada principal e demais portas das áreas comuns. Monitoramento Câmeras: é o serviço de monitoramento para segurança dos condôminos. A Orsegups foi contratada para fazer este trabalho. Verificar o contrato com a construtora.
Fornecedor	ORSEGUPS Central: JFL PROT. R/I ACTIVE 20 ULTRA Câmeras: HILOOK IP 2MP DOME IP67
Instalação de todo o sistema	ORSEGUPS / Vigicon Sistemas de segurança
Garantia	A garantia ocorrerá pela empresa Orsegups, enquanto mantiver o contrato de portaria remota
Manutenção Preventiva	A empresa Orsegups, responsável pelo controle de acesso realizará manutenção periódica no sistema.
Perda de Garantia	* Em caso de acidentes, uso inadequado ou abusivo dos equipamentos e reparos efetuados por pessoas ou empresas não especializadas; * Alterações no sistema e nos equipamentos instalados; * Em caso de não atendimento às especificações do manual do fabricante dos equipamentos; * Sistema danificado em consequência de descargas atmosféricas; * Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções preventivas necessárias.
Instruções de uso	Utilização de leitor facial para acesso as áreas comuns

LOUÇAS	
Descrição	São aparelhos cerâmicos esmaltados e respectivos pertences e acessórios.
Fornecedores	CELITE
Garantia	* Componentes de plástico, borrachas e demais componentes da caixa acoplada: 1 ano * Defeitos de fabricação, 10 (dez) anos. * Para acabamentos superficiais, 10 (dez) anos.
Cuidados básicos para limpeza e conservação	* Na limpeza nunca utilize, escovas de aço ou materiais abrasivos; * Nunca utilize qualquer louça sanitária como ponto de apoio, sua quebra pode causar sério acidente; * Nunca jogue quaisquer materiais sólidos dentro dos vasos sanitários, tais como absorventes íntimos, papel, tecidos, fraldas descartáveis, algodão, que certamente causarão entupimento na rede de esgoto. Metais e materiais mais pesados poderão romper a tubulação; * Nunca jogue restos de alimentos nos ralos das cozinhas; * Se, ao limpar caixas de ralos houver rachadura, chame imediatamente um profissional para trocá-las, evitando vazamentos; * Cuidado com as ligações flexíveis dos lavatórios; uma movimentação excessiva poderá romper a mangueira e causar vazamentos. * Verifique de forma periódica os componentes da caixa acoplada. Os mesmos com o passar do tempo necessitam de manutenção e caso não sejam substituídos podem ocasionar vazamento e corrente contínua de água no bacio; * Verifique, periodicamente, a estanqueidade dos registros de gaveta e caixa acopladas do vaso sanitário.

METAIS SANITÁRIOS	
Descrição	São chamados metais sanitários, os dispositivos para controle de água utilizados nas instalações, como: torneiras, registros, válvulas de descarga, caixas de descarga e válvulas de escoamento de pias. Os monocomandos dos chuveiros são da Acquasystem e as bases de registro e acabamentos de registros são da marca Docol, linha Riva
Fornecedor	DOCOL / ACQUASYSTEM
Garantia	* Defeitos de fabricação, 5 (cinco) anos. * Para acabamentos superficiais, 05 (cinco) anos. * Componentes de plástico e borracha: 1 ano.
Cuidados básicos para limpeza e conservação	* Limpe os aeradores (bicos removíveis) das torneiras; * Os metais deverão ser limpos com água e sabão neutro, aplicados com pano macio ou esponja; * Procure sempre ter cuidado ao manusear os registros e torneiras, pois estes funcionam à base de pressão e não de força, implicando na redução da sua vida útil.
Perda de Garantia	* Peças perdidas; * Peças danificadas no manuseio, instalação ou uso; * Peças danificadas pelo desgaste natural do uso, como: anéis de vedação, retentores, cunhas, mecanismos de vedação, baterias; * Manutenção incorreta realizada por pessoas não autorizadas; * Instalações incorretas e/ou erros de especificação; * Produtos com corpos estranhos em seu interior como: cola, lubrificantes, detritos, fita veda-rosca, estopas ou que impossibilite ou que impossibilite o seu correto funcionamento; * Produtos instalados onde a água apresentar impurezas, detritos ou conter substâncias estranhas a mesma e que venham causar mau funcionamento; * Utilização de peças não originais; * Adaptação e/ou acabamento não original de fábrica; * Danos causados nos acabamentos por limpeza com líquidos corrosivos, solventes, limpeza com materiais abrasivos, batidas, manuseio inadequado, quedas, instalação em ambientes com atmosfera agressiva e falta de limpeza periódica.

POSSÍVEIS SINTOMAS E SOLUÇÕES		
SINTOMA	PROVÁVEIS CAUSAS	SOLUÇÃO
Não sai água ou pouca vazão	Alimentação interrompida	Verificar pressão da água.
		Verificar/abrir a alimentação ou volume de água.
	Flexível dobrado	Reinstalar o flexível.
	Arejador obstruído	Limpar ou substituir o arejador.
Água sai continuamente (vazamento)	Cartucho danificado	Substituir o cartucho.
	Cartucho desregulado	Regular o cartucho.
Excesso de vazão	Cartucho desregulado	Adquirir o RRV (Registro Regulador de Vazão) Docol.
		Regular o cartucho.

REVESTIMENTOS CERÂMICOS	
Descrição	Azulejos e pisos utilizados no revestimento de paredes e pisos visam dar melhor acabamento nos ambientes, protegendo e aumentando o desempenho contra umidade e infiltração de água. Facilitam também a limpeza e tornam o ambiente mais higiênico, além de possuir função decorativa. Rejunte é um material de construção específico para preenchimento das juntas executivas resultantes do assentamento de azulejos e pisos.
	* PORTOBELLO (Azulejos e pisos de apartamentos e lojas, pastilhas, azulejos e pisos de área comum). * CECRISA (Pisos da sacada dos apartamentos e hall de entrada). * Parex / Portkoll Group (Rejuntas e argamassa colante).
Garantia	No ato da entrega para manchas, trincadas, quebras ou tonalidades diferentes.
Cuidados básicos para limpeza e conservação	Limpeza Geral: * Os produtos indicados para realizar a limpeza do dia a dia de revestimentos cerâmicos são: Sabão neutro e Detergente neutro. * Todos os produtos devem ser diluídos em água, usados em suas versões neutras e aplicados com pano umedecido nesta solução. Siga as instruções de uso de cada produto de limpeza. * Após esses procedimentos passe somente água limpa e seque o piso. Caso ainda permaneça sujeira sobre o produto, deixe a solução de detergente e água agir sobre o piso por alguns minutos e depois esfregue com escova ou vassoura de cerdas macias. * Não utilize palhas de aço ou produtos similares. * Não utilize jato pontual com máquinas de alta pressão para lavagem, pois pode remover o rejunte das cerâmicas. * Utilizar para a limpeza escova de nylon, panos de algodão ou espuma, juntamente com detergente neutro ou com Hipoclorito de sódio até 13% (Ex: cloro ativo, água sanitária e cloro residencial) diluído 1:10 e bem enxaguado para não manchar. * Enxágue bem somente com água limpa e seque com pano limpo. A utilização de água morna ou quente facilita a limpeza de seu porcelanato. * Não usar produtos que possuam ácido fluorídrico e muriático. Estes componentes são encontrados nos produtos Semorin, Limpa Alumínio, Brilhol, Limpa Pedra, Xampu de Pedras, Limpa Vidros e outros. * Não utilizar ceras ou impermeabilizantes sobre o revestimento sem indicação e acompanhamento profissional. Cuidados básicos e manutenções preventivas * Verificar periodicamente o estado dos rejuntas. Caso estejam desgastados, trincados ou com infiltração, providenciar a reaplicação com material compatível, garantindo a estanqueidade entre as peças. O prazo máximo para essa revisão é de a cada 2 (dois) anos. * Os selantes presentes nas juntas de dilatação, movimentação, soleiras e pingadeiras, devem ser revisados também de forma periódicas e com período máximo de revisão a cada 2 (dois) anos. * Em verificação periodica nos revestimentos, caso se perceba som "oco" ao toque ou peças com movimentação, deve-se acionar profissional qualificado para avaliar e corrigir a causa, evitando descolamentos e infiltrações. * Verificadas quaisquer fissuras, estufamentos, deslocamentos e infiltrações, isole a área e procure empresa especializada. Perda de garantia * Não tomado os cuidados necessários citados a cima e prazos presentes na tabela de manutenções preventivas abaixo

Tabela de manutenções OBRIGATÓRIAS de revestimento cerâmico de Fachadas			
Manutenção	Primeira ação	Periodicidade	Descrição
Inspeção de trincas em cerâmicas e rejuntas	no segundo ano	A cada 2 anos, antes da lavagem da fachada	Inspeccionar e corrigir trincas no revestimento, procedendo com a remoção e reaplicação do mesmo. Avaliar a extensão das trincas quanto à possibilidade da estrutura de base estar comprometida, neste caso solicitar avaliação de profissional habilitado.
Inspeção de som cavo (som de oco)	no segundo ano	A cada 2 anos, antes da lavagem da fachada	Substituir placas que apresentem som de oco
Limpeza de fachadas	no segundo ano	A cada 2 anos	Lavar a fachada com hidrojato de até 2.000 bar (em leque). Utilizar detergente neutro para ajudar na limpeza. Não utilizar cloro ou outros produtos químicos.
Inspeção de juntas de dilatação	no segundo ano	A cada 2 anos	Inspeccionar e trocar se necessário o elemento de vedação de juntas de dilatação de pisos (silicone, mastique, EPDM ou equivalente). Usualmente juntas de silicone duram entre 5 e 10 anos e juntas de EPDM entre 10 e 20 anos.

Tabela de manutenções OBRIGATÓRIAS de revestimento cerâmico de Pisos e Paredes			
Manutenção	Primeira ação	Periodicidade	Descrição
Aplicação de ceras	---	---	Não aplicar ceras em revestimentos cerâmicos
Limpeza do capacho ou tapete	imediata	Semanal	Elemento de proteção contra riscos e desgaste superficial especificados em projeto, exemplo: Entrada de hall, cozinha, banheiro, etc.
Limpeza com produtos leves	imediata	Semanal	Pano úmido ou com detergente neutro conforme a necessidade
Inspeção de trincas nos rejuntas	imediata	A cada 1 ano	Inspeccionar e corrigir trincas em rejuntas, procedendo com a remoção e reaplicação do mesmo.
Inspeção de trincas em cerâmicas	imediata	A cada 1 ano	Inspeccionar e corrigir trincas nas placas de revestimento, procedendo com a substituição das mesmas por outras da reserva técnica, evitando-se assim variações de tonalidade.
Inspeção de som cavo (som de oco)	imediata	A cada 1 ano	Substituir placas que apresentem som de oco
Inspeção de juntas de dilatação	imediata	A cada 1 ano	Antes da limpeza pesada, inspecionar e trocar se necessário o elemento de vedação de juntas de dilatação de pisos (silicone, mastique, EPDM ou equivalente). Usualmente juntas de silicone duram entre 5 e 10 anos e juntas de EPDM entre 10 e 20 anos.
Avaliação de atrito em áreas molhadas comuns	no quinto ano	A cada 5 anos	O tráfego de veículos, equipamentos e pessoas pode causar efeito de "polimento", diminuindo o coeficiente de atrito de qualquer tipo de revestimento (cerâmico, cimentício, vinílico, etc.) a valores abaixo de 0,4. Medir tal coeficiente com equipamento Tortus conforme NBR 15.575-3 nos pontos de concentração de tráfego, substituindo placas que estejam escorregadias (polidas pelo tráfego)
Avaliação de atrito em áreas molhadas privativas	no décimo ano	A cada 10 anos	

VIDROS	
Descrição	Vidros são utilizados basicamente em vãos de esquadrias e têm como finalidade a proteção dos ambientes, das intempéries, permitindo a passagem de luz.
Fornecedor	Santa Rita Vidros
Garantia	No ato da entrega, contra defeitos de fabricação.
Cuidados básicos para limpeza e conservação	* A limpeza dos vidros deverá ser feita com água e sabão neutro; produtos não próprios podem manchar o vidro; * Não utilize palhas de aço, ácido ou espátula para limpá-los; * Em casos de quebra ou trinca, trocar imediatamente a peça para evitar acidentes; * Em caso de troca de vidro, isole a área para evitar acidentes; * Evite pancada nos vidros, são resistentes, mas podem quebrar; * Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos a cada ano.
Materiais Utilizados	Santa Rita Vidros forneceu: Janelas banheiros - Vidro laminado 3+3mm com PVB jateado Guarda corpo área externa - Vidro laminado refletivo champagne 4 + 6mm Portas janelas - Vidro laminado refletivo champagne 4+4mm com PVB acustico Portas de vidro - Vidro laminado refletivo champagne 4+4mm Vidros das lojas e sobrelojas - Vidro temperado incolor 10mm Vidro coberturas pergolados - Vidro laminado incolor 8mm Vidro hall de entrada e eclusa - Vidro temperado incolor 10mm Hidrantes - Temperado incolor 6mm (3+3)

REVESTIMENTOS DE PEDRA (GRANITO)	
Descrição	Utilizadas nas soleiras dos muros, portas, janelas, elevadores, escadas dos apartamentos duplex, escada e entrada principal condomínio, áreas comuns e churrasqueiras. Além de ser um elemento decorativo pode evitar a passagem de água. São utilizadas também em bancadas de lavatórios. As pedras são extraídas de jazidas naturais e podem conter variação na sua tonalidade, desenho e/ou textura. Características como a dureza, dependerão do tipo de cada pedra.
Fornecedores	RS Marmore e Granito
	Granito Paraná Novulato - Escadas Apartamentos Duplex: 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608
	Marmoraria Continente
	Quartzo Calacata - Bancada do salão de festas e pia
	Marmore Dolamita Rafaelo Escovado - Churrasqueira salão de festas e área gourmet externa
	Marmoraria Granelli
	Granito Branco Dallas - Soleiras das muretas platibanda e muros.
	Granito Itaúnas - Revestimento frente dos elevadores (exceto hall de entrada)
	Granito Itaúnas - Bordas churrasqueiras apartamentos
	Quartzo Cinza Kenzo - Revestimento frente do elevador Hall de entrada
	Marmore Dolamita Rafaelo - Floreiras junto eclusa hall de entrada
Garantia	No ato da entrega para manchas, trincadas, quebras ou tonalidades diferentes; 01 (um) ano a partir da entrega para descolagem de cubas, faixas e acabamento do granito para materiais da Marmoraria.
Cuidados básicos para limpeza e conservação	* Para limpeza nos granitos basta um pano úmido. Não usar produtos oleosos, água sanitária, ácidos (clorídrico, etc.), detergentes corrosivos ou produtos químicos; * Inspeccionar e completar o silicone e o rejuntamento a cada ano, ou quando aparecer alguma falha; * Em áreas muito úmidas como banheiros, deixar sempre o ambiente ventilado para evitar aparecimento de fungos ou bolor e sempre utilizar produtos de limpeza específicos para pedras que evitam a proliferação destes agentes; * Limpar periodicamente os peitoris de granito das janelas, evitando que a sujeira se acumule e escorra com a água da chuva sujando a fachada do condomínio; * Importante a revisão do selante (NP1) entre as pingadeiras de granito no máximo a cada 2 (dois) anos, afim de preservar a integridade da fachada externa da edificação; * Sempre que agentes causadores de manchas (café, refrigerantes, alimentos, etc.) caírem sobre a superfície, procurar limpá-los com um pano absorvente ou papel toalha.
Perda de Garantia	* Manchas e perda do polimento por utilização inadequada de produtos químicos; * Manchas causadas por: óleos, tintas, produtos de maquiagem, tinturas ou cremes; * Quebra por impacto; * Não realização de manutenção preventiva conforme orientado a cima nos cuidados básicos de conservação * Riscos causados por transporte de materiais ou objetos; * Utilização de máquinas de alta pressão; * Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções preventivas necessárias.

MOTOBOMBAS	
Descrição	Equipamentos utilizados para transporte/bombeamento de águas. No Città, foram utilizadas para elevação da água potável dos reservatórios inferiores para os reservatórios superiores, também para drenagem das águas pluviais e do lençol freático e na elevatória de esgoto.
Fornecedores	SANTA RITA MATERIAIS ELÉTRICOS - BOMBAS RECALQUE Motobomba Submersível Schneider BCS 220 1CV Monofásica - Poço de drenagem- 2 unidades Motobomba ME AL 2340 Schneider recalque e sucção 1.1/2" - Cisternas - 04 unidades
Garantia	01 (um) ano da compra do produto.
Manutenção Preventiva	Condomínio deve contratar profissional habilitado para realização de manutenção preventiva periódica;
Perda de Garantia	* Danos causados por mau uso e/ou instalação inadequada; * Danos causados por estocagem e/ou manuseio inadequados; * Danos ou defeitos causados por longa paralização ou falta de manutenção; * Desgaste das peças por tempo de operação; * Desgaste prematuro do equipamento em função da inadequação entre os materiais dos componentes do bombeador e o líquido bombeado. Exemplos: presença de material abrasivo, incompatibilidade química, bombeamento de areia, entre outros; * De acordo com especificação do fabricante do motor, a garantia não será concedida, quando constatado que o defeito é decorrente de: problemas na rede elétrica de alimentação como: sobretensão, subtensão, oscilações de tensão e/ou falta de fase (motores trifásicos), fios condutores mal dimensionados, ausência ou falha de dispositivos de proteção, ligação errada, sobrecarga, entrada de água e/ou objetos estranhos no motor, travamento dos rolamentos por umidade e/ou corrosão; * Que a motobomba trabalhou sem líquido (a seco); * Que o uso da motobomba, está fora da curva de rendimento indicada para cada modelo de motobomba e/ou potência do motor; * Violações, modificações ou consertos realizados por empresas não autorizadas; * A não realização de manutenção preventiva por profissional habilitado; * Danos causados por eventos externos como descargas elétricas, vendavais, enchentes, incêndios ou acidentes em geral.

Defeitos mais comuns e suas causas mais prováveis	
Bomba funciona, mas não há recalque. Vazão e/ou pressão nulas ou insuficientes:	* A canalização de sucção e a bomba estão vazias ou com pouca água; * Profundidade de sucção elevada (maior que 8 m c.a. para altitudes ao nível do mar ou inferior a 8 m c.a. com altitude local superior ao nível do mar); * Entrada de ar pela tubulação de sucção ou pela válvula de pé (tubulações e/ou conexões mal vedadas ou trincadas; nível de água muito baixo); * Válvula de pé presa, parcial ou totalmente entupida, ou subdimensionada; * Motor ou mancal com sentido de rotação invertido; * Altura de recalque maior do que aquela para a qual a bomba foi dimensionada; * Canalização de sucção e/ou recalque de pequeno diâmetro ou obstruída; * Rotor da bomba furado ou entupido; * Corpo da bomba furado ou entupido; * Selo mecânico com vazamento; * Viscosidade ou peso específico do líquido diferente do indicado pela Fábrica.
Bomba perde escorvamento após a partida. Deixa gradativamente de jogar água	* Profundidade de sucção elevada (maior que 8 m c.a. para altitudes ao nível do mar ou inferior a 8 m c.a. com altitude local superior ao nível do mar); * Entrada de ar pela tubulação de sucção ou pela válvula de pé (tubulações e/ou conexões mal vedadas ou trincadas; nível de água muito baixo); * Formação de bolhas de ar nos sistemas de circuito fechado, quando a tubulação de retorno da água cai em cima ou próxima à tubulação de sucção; * Selo mecânico com vazamento.

Bomba/Mancal com corpo superaquecido	* A canalização de sucção e a bomba estão vazias ou com pouca água; * Eixo desalinhado ou empenado; * Rotor preso ou arrastando na carcaça (caracol); * Falta de lubrificação ou defeito dos rolamentos e/ou mancais; * Motor ou mancal com sentido de rotação invertido; * Altura de recalque maior do que aquela para a qual a bomba foi dimensionada; * Canalização de sucção e/ou recalque de pequeno diâmetro ou obstruída.
Motor elétrico não gira (travado)	* Eixo desalinhado ou empenado; * Energia elétrica deficiente (queda de tensão ou ligação inadequada); * Rotor preso ou arrastando na carcaça (caracol); * Falta de lubrificação ou defeito dos rolamentos e/ou mancais; * Motor em curto ou queimado; * Ligação errada dos fios do motor; * Problemas no acionamento elétrico.
Motor elétrico para de funcionar após alguns minutos	* Queda de tensão; * Falta de ventilação; * Temperatura ambiente elevada; * Bomba operando fora da faixa de funcionamento; * Subtensão e sobretensão; * Tensão da rede incompatível com a do motor.
Motor elétrico com superaquecimento (amperagem alta):	* Bomba operando fora da faixa de funcionamento; * Bitolas dos fios de instalação do motor com diâmetro inferior ao indicado pela NBR 5410 ou norma equivalente do país onde o produto será utilizado; * Energia elétrica deficiente (queda de tensão ou ligação inadequada); * Falta de lubrificação ou defeito dos rolamentos e/ou mancais; * Rotor preso ou arrastando na carcaça (caracol); * Ventilação do motor bloqueada ou insuficiente; * Eixo desalinhado ou empenado; * Viscosidade ou peso específico do líquido diferente do indicado pela Fábrica.

PORTÕES METÁLICOS (GARAGENS)	
Descrição	Compreende o conjunto das folhas dos portões, colunas, ferragens e suportes, adequadamente desenvolvidos para receberem as automações, motores elétricos, fechaduras elétricas e controle, relacionados com a operação dos portões.
Fornecedores	Hoffmann Serralheria - Estrutura do portão de entrada 3G Esquadrias - Fechamento (aletas) do portão de entrada Orsegups - Automação (motor) do portão de entrada
Garantia	01 (um) ano para problemas de fabricação. Para parte de automação a garantia fica a cargo da Orsegups enquanto permanecer o contrato de portaria remota
Manutenção Preventiva	* Contratar empresa especializada para executar a manutenção preventiva do sistema; * Manter as chaves de fim de curso bem reguladas evitando batidas no fechamento; * Os comandos de operação deverão ser executados sem urgência, evitando a inversão instantânea no sentido de operação do portão; * Jamais abrir a máquina para qualquer tipo de lubrificação ou ajuste, principalmente em caso de falta de energia elétrica, pois o sistema manual é acessível sem que seja preciso retirar a tampa do equipamento.
Perda de Garantia	* Pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação, causados por sobrecargas de tensão ou queda de raios; * Em caso de manutenção na estrutura e automação, dentro do período de garantia, realizada por terceiros. * Falta de lubrificação; * Danos causados por colisões; * Utilização em desacordo com a capacidade e objetivo do equipamento; * Danos causados por urina animal (altamente ácida sobre o galvanizado); * Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções

CHURRASQUEIRA INDUSTRIAL EXTERNA E PRAÇA DE FOGO	
Descrição	Queimador da praça de fogo - Modelo LFIE - 60x60 GLP em aço inox 304 (2 linhas de fogo) com pedras vulcanicas Churrasqueira a gás modelo industrial externa - Churrasqueira RG 4 - Com 5 queimadores
Fornecedor	SC Lareiras
Garantia	Churrasqueira a gás - 01 (um) ano. Queimador praça de fogo - 90 (noventa) dias.
Manutenção Preventiva	* Espere esfriar e limpe após cada utilização * Nunca deixe o produto ligado e saia do local * Manutenção sempre por profissional capacitado
Perda de Garantia	* Produtos alterados ou danificados devido a desgaste de uso normal, ferrugem, uso impróprio, riscos, etc. * Conserto não efetuado por pessoa expressamente autorizada pelo fabricante * Danos causados por colisões; * Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções

SISTEMA DE AQUECIMENTO DE ÁGUA COM PLACAS SOLARES E REFORÇO A GÁS	
Descrição	PLACAS SOLARES - 36 UNIDADES
	- Coletor solar em inox SM
	- Dimensões 100x200cm
	- Produção de energia - 180kW/mês
	BOILERS - 2 UNIDADES
	- 1 unidade Boiler RT400BP 4000lts horizontal em aço inox 316 baixa pressão Kisoltec
	- 1 unidade Boiler RT200BP 4000lts horizontal em aço inox 316 baixa pressão Kisoltec
	PRESSURIZADORES - 4 UNIDADES
	- 4 Bomba centrífuga com inversor de frequência tsp-4-2dc 2cv 220 smart Texius
	OUTROS DO SISTEMA DE AQUECIMENTO
Garantia	- 6 UND RT607E PLUS VER.03 115/230V - CONTROLADOR C/ AGENDA EVENTOS
	- 2 UND CONTROLADOR MICROSOL RI
	- 6 UND Bomba de circulação POT MAX 350W /Rheem
	- 4 UND BOMBA CENTRIFUGA INOX TBHLI-70 1/2CV 220V MONO
	- 3 UND Aquecedor de passagem 40 l ef glp rheem
	- 3 UND CONTROLADOR MICROSOL II PLUS
Fornecedor	Csip Serviços de instalação de aquecedor solar
Manutenção Preventiva	Boilers - 3 anos
	Placas solares - 3 anos
	Bombas - 1 ano
	Controladores - 1 ano
	Aquecedores - 3 anos
	Resistência elétrica - 3 anos
	Pressurizadores - 1 ano
	Obs: Prazos esses contados a partir da nota fiscal
Perda de Garantia	* Contratar empresa especializada para executar a manutenção preventiva do sistema;
	* Manter as placas solares limpas e sem impedimento ao sistema
	* Realizar inspeção visual no sistema semanalmente
	* Verificação do funcionamento dos aquecedores de forma periodica
	* Pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação, causados por sobrecargas de tensão ou queda de raios;
	* Em caso de manutenção na estrutura e automação, dentro do período de garantia, realizada por terceiros.
	* Danos causados por colisões;
	* Utilização em desacordo com a capacidade e objetivo do equipamento;
	* Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções

EQUIPAMENTOS ACADEMIA	
Descrição	2 Esteira Reebok SL8.0 Led (venda direta) (SL 8.0LED) - Reebok - SL 8.0LED 1 Elíptico Reebok Floatride (FR-20E) - Reebok - FR-20E 1 Bike Vertical Reebok Floatride (FR-20B) - Reebok - FR-20B 1 Hyper Cross com Smith Vibranium - 60 kg (VHC-60) - VIBRANIUM - VHC-60 1 Puxador Costa Reto 1,20m- Preto - (Unid.) (2014) - FIT4 - 2014 1 Puxador Reto Giro 50cm - Preto - (Unid.) (2012) - FIT4 - 2012 1 Puxador de Tríceps CORDA (O-PTC) - Vibranium - O-PTC 1 Cinta Cross Over / Puxador de Glúteo - (Par) (CRP700000) - FIT4 - CRP700000 1 Banco Regulável Adidas (ADBE-10225) - Adidas - ADBE-10225 1 Suporte 3x1 PEQUENO (SP3S) - FIT4 - SP3S 1 Barra Reta Cromada 40cm lisa (maciça/presilha) (O-B40M) - FIT4 - O-B40M Kit 5 pares de Anilhas 1 a 5 KG (KitA) - FIT4 - KitA 4 Anilha Vazada Emborrachada 10 Kg (AE10) - FIT4 - AE10 Kit de pares de tornozelas emb. De 1 a 5 KG (KIT TORN 5B) - FIT4 - KIT TORN 5B Kit 5 pares de halteres emb. 2, 4, 6, 8 e 10 KG (Kit H 5.1) - FIT4 - Kit H 5.1 1 Espaldar de Alumínio (Z-01) - FIT4 - Z-01 1 Fita De Treinamento Suspenso Pro (TRX) - (Unid.) (KLO000000) - FIT4 - KLO000000 1 Corda de Pular com Rolamento - preta - 2,75 m (GA002) - Vibranium - GA002 1 Faixa Elástica-Kit - cj com 3 peças (G246) - Vibranium - G246 2 Suporte de Parede para bolas (SPB) - FIT4 - SPB 1 Bola Suíça -Anti Estouro- 65cm (G125) - Vibranium - G125 1 Bola Suíça - Anti Estouro- 75cm (G131) - Vibranium - G131 2 Colchonete Emborrachado 95 X 50 (CBE) - FIT4 - CBE 2 Abdominal Light (LS9030) - LIVEUP - LS9030 1 Aerobic Step 67cm (L) X 27 cm (A) (G123) - Vibranium - G123 1 Kit de Ambientação Reebok Pequeno (FCR P) - FIT4 - FCR P 1 Suporte Para Saco De Teto - (Unid.) (2060) - FIT4 - 2060 1 Roda Abdominal de Exercícios (G389) - Vibranium - G389
Fornecedor	Fit 4 - Carpinelli Fitness e Lazer
Garantia	Hyper Cross - VHC60 - 10 (dez) anos estrutura principal / 03 (três) meses: peças plásticas, cabos de aço, corrente, estofados, roldanas, acabamentos de espuma e manoplas Esteiras - 33 (trinta e três) meses para motor e estrutura / 9 (nove) meses para demais partes, peças e pintura Placas solares =
Manutenção Preventiva	* Contratar empresa especializada para executar a manutenção preventiva do sistema; * Lubrificação das peças de forma periodica * Verificar roldanas e ajustar cabos periodicamente * Limpar com água e sabão

Perda de garantia	a) Danos provocados por: - Roubo, vandalismo, raio, fogo, enchente e / ou outros desastres naturais; - Suor, água, solventes, álcool e/ou outros líquidos; - Quedas, batidas, acidentes e/ou uso inadequado; - Utilização do produto em ambientes sujeitos a gases corrosivos (ex. evaporação de cloro), umidade ou temperatura excessiva; - Utilização do equipamento ao ar livre; - Utilização do produto dentro de saunas, garagens ou banheiros; - Utilização do produto em desacordo com o especificado no manual do usuário ou neste termo; - Aplicações de forças e pesos acima da especificação técnica do equipamento; - Limpeza com produtos químicos não recomendados pela Vibrantium Fitness; - A limpeza deve ser efetuada somente com panos secos e ou soluções leves de água e sabão; - A lubrificação incorreta do equipamento (falta ou excesso de silicone); b) Quando for constatado: - Montagem, manuseio, e/ou reparos por pessoas ou assistência técnica não autorizada; - Montagem imprópria do produto pelo usuário ou não observância do manual do usuário; - Alteração de partes mecânicas, elétricas/eletrônicas originais; - Remoção ou modificação do número de série; - Utilização do aparelho em locais expostos à luz solar, chuva, orvalho, poeira, maresia, ambientes úmidos ou mal ventilados; - Manutenção prévia com peças não originais; - Utilização do equipamento por pessoas acima do peso especificado no produto.
--------------------------	---

EXAUSTORES CHURRASQUEIRAS	
Descrição	- 6 UNIDADES EXAUSTORES 40CM BIVOLT INDUSTRIAL VR40INDBV - 2 UNIDADES EXAUSTORES 40CM COMERCIAL VR40COBV - 1 QUADRO DE COMANDO DE EXAUSTORES COM TIMER
Fornecedor	EXAUSTORES - Eficent Calhas e Coifas / Marques Comercio de exaustores QUADRO DE COMANDO - R&A Painéis elétricos
Garantia	Exaustores - 1 (um) ano Quadro de comando - 6 (seis) meses
Manutenção Preventiva	* Contratar empresa especializada para executar a manutenção preventiva do sistema; * Verificar se o funcionamento do sistema está de forma adequada * Os timers estão posicionados para funcionamento do sistema durante 3 (três) horas após o proprietário pressionar o pulsador
Perda de Garantia	* Pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação, causados por sobrecargas de tensão ou queda de raios; * Manutenção realizada de forma errada e por profissionais não capacitados * Danos causados por colisões; * Utilização em desacordo com a capacidade e objetivo do equipamento; * Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções

SPA COLETIVO E PRIVATIVO	
Descrição	SPA de uso coletivo localizado na área externa do salão de festas e SPAs privativos de propriedade dos apartamentos gardens 105 e 106
Fornecedor	FAIBERPLAS - SPA
	SPA PRIVATIVO (2 UNIDADES)
	Spa Floripa Corporativo 165 x 165 x 85 cm
	Características
	* Litros 700
	* 06 dispositivos de hidromassagem (jatos) inox;
	* 02 dispositivos de sucção inox;
	* 01 válvula para saída de água inox;
	* 01 válvulas de entrada de água / ladrão (misturador) inox;
	* 02 arejadores de ar inox;
	* 01 botão liga desliga (anti choque);
	* 01 sistema de filtragem;
	* 01 motobomba 1 cv silenciosa syllent (02 anos de garantia);
	* 01 aquecedor digital 8000w (passagem)
	* Atende 04 pessoas sentados;
	* Montagem e produção dentro dos parâmetros selo do inmetro;
	* Autoportante – estrutura reforçada;
	* Tampa de fundo;
	* Gel coat com proteção uv
	SPA COLETIVO (1 UNIDADE)
	SPA MODELO GRAND FLORIPA CORPORATIVO TM 240x240x85cm
	Características
	* 15 Dispositivos jatos inox 304;
	▪ 01 Motobomba 2cv Syllent silenciosa (2 anos de garantia);
	▪ 01 sistema de filtro areia + motobomba 1/4cv Syllent;
	▪ 01 trocador de calor (aquecimento);
	▪ 01 motobomba 1/4cv pré-filtro para trocador;
	▪ 05 Dispositivos de sucção inox 304;
	▪ 01 Válvula para saída de água inox 304;
	▪ 01 Válvulas entrada de água / Ladrão (misturador) inox 304;
	▪ 02 Arejador de ar inox 304;
	▪ 01 dispositivo aspiração inox 304;
	▪ 02 dispositivos retorno inox 304;
	▪ Montagem e produção dentro dos parâmetros (Selo do inmetro);
	▪ Autoportante – estrutura reforçada com os pés de apoio;
	▪ Gel coat com proteção UV;
	▪ Barreira química (protege a pintura do Gel);
Garantia	01 (um) ano e garantia do conjunto de bombas e do casco 3 (três) anos

Manutenção Preventiva	- Limpeza com água, detergente neutro (se necessário), pano macio e esponja macia. - É recomendado que a tubulação seja limpa a cada 3 ou meses para remover resíduos acumulados: para tal, encha a banheira com água quente (temperatura abaixo de 400C), coloque 2 colheres de detergente suave e deixe a banheira/SPA funcionando por 5 ou 10 minutos. Drene totalmente a banheira/SPA. Encha novamente a banheira/SPA com água fria. Deixe funcionar por 5 ou 10 minutos e esvazie novamente. • Não utilize sabões fortes, solventes ou produtos de limpeza abrasivos. • Não esfregue a superfície da banheira/SPA com uma superfície seca. • Não utilize solventes tais como: álcool, aguarrás, saponáceos e acetona. • Não utilize água fervente. A filtragem da água tem a função de reter as partículas que estão presentes na água. Dispomos de dois modelos de filtros, o Filtro de Cartucho, que é item obrigatório em todos nossos SPAS e o Filtro de Areia que é vendido separadamente. A diferença dos modelos é o elemento filtrante. O Filtro de Cartucho DEVE SER LAVADO, com água corrente periodicamente e dependendo da frequência de uso, deve ser trocado no período entre 3 e 6 meses. O Filtro de Areia possui o sistema de retro-lavagem que deve ser utilizado a cada manutenção e tratamento da água.
Perda de Garantia	* Danos causados por mau uso e/ou instalação inadequada; * Danos causados por estocagem e/ou manuseio inadequados; * Danos ou defeitos causados por longa paralização ou falta de manutenção; * Desgaste das peças por tempo de operação; * O produto perderá a garantia caso seja agregado qualquer componente, acessório ou equipamento a ele, que não tenha sido instalado pela Faiberplas ou por pessoa expressamente autorizada.

FECHADURA ELETRÔNICA	
Descrição	4670019 - FECHADURA SMART DE EMBUTIR C/MACANETA IFR 7000-PRATA
	» Até 15 senhas de acesso
	» Cadastro de até 100 biometrias
	» Cadastro de até 100 tags de proximidade
	» Acompanha duas chaves mecânicas para contingência
	» Gerenciamento remoto de acessos em tempo real
	» Fechadura de embutir para portas de 30 a 60 mm de espessura
	» Alimentação por 4 pilhas AA que acompanham o produto, com duração média de 10 meses
	» Travamento automático
Fornecedor	Fornecedor da fechadura: Intelbras
	Instalação: Interphon
Garantia	2 anos de garantia
Manutenção Preventiva	<u>Pilhas:</u> Verifique se as pilhas estão corretamente inseridas e se são do tipo alcalina AA (4 pilhas, 6Vdc).
	<u>Componentes Internos:</u> Verifique a pressão dos parafusos, o encaixe do cabo flat e o contra-parafuso.
	<u>Lingueta:</u> Certifique-se de que a lingueta não está encostando no batente da porta quando fechada e que foi ajustada corretamente para a espessura da porta (1 cm para fora).
	<u>Reset:</u> Realize o reset da fechadura para garantir que ela esteja funcionando corretamente e para apagar cadastros antigos.
	<u>Sensor Biométrico:</u> Se a fechadura possui sensor biométrico, verifique se ele está funcionando corretamente e se as impressões digitais estão devidamente cadastradas.
	<u>Dicas Adicionais:</u> Se a fechadura apresentar problemas como não abrir a porta ou exibir erros, verifique as pilhas, o encaixe dos componentes internos e realize o reset.
	Se o problema persistir, entre em contato com o suporte da Intelbras para obter assistência.
	Lembre-se de que a manutenção preventiva regular pode prolongar a vida útil da sua fechadura digital e evitar problemas futuros.
Perda de Garantia	* Identificado mal uso
	* Em caso de manutenção na estrutura e automação, dentro do período de garantia, realizada por terceiros.
	* Falta de manutenção preventiva
	* Danos causados por colisões;
	* Utilização em desacordo com a capacidade e objetivo do equipamento;
	* Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções

4 REGISTRO FOTOGRÁFICO DAS TUBULAÇÕES

Junto com este manual, o condomínio está recebendo um pen-drive, contendo projetos e o registro fotográfico das tubulações das unidades residenciais e do condomínio. Caso necessite mais informações, entre em contato com o corpo técnico da Builder Incorporações e Construções Ltda.

5 DISPOSIÇÕES GERAIS

Para garantir o desempenho adequado, a durabilidade e a segurança dos sistemas e equipamentos presentes no empreendimento, recomenda-se a contratação de manutenção preventiva periódica, realizada por profissionais ou empresas especializadas. Esta orientação aplica-se a equipamentos como:

- Motobombas;
- Porteiro eletrônico;
- Portões automatizados das garagens;
- Elevadores;
- Sistema de aquecimento solar;
- Sistema de combate a incêndio;
- Jardins.

É responsabilidade do condomínio zelar pela integridade e correto funcionamento desses sistemas, assegurando a execução das manutenções preventivas conforme as diretrizes contidas neste manual e nos manuais específicos dos fabricantes.

As áreas comuns — como fachadas, jardins, mobiliário e elementos decorativos — foram projetadas por profissionais especializados e refletem o conceito arquitetônico original do empreendimento. Qualquer modificação nessas áreas, mesmo se aprovada em assembleia, poderá comprometer a proposta estética e funcional. Por esse motivo, recomenda-se que alterações sejam previamente avaliadas pelos profissionais responsáveis pelos projetos originais.

Caso haja necessidade de substituição de materiais, componentes ou acabamentos empregados na construção e não seja possível encontrar os mesmos no mercado, deverão ser utilizados produtos similares ou equivalentes, respeitando o padrão de qualidade, durabilidade e estética do empreendimento.

O condomínio é responsável pela manutenção preventiva das áreas comuns e, de forma solidária, pela preservação do conjunto da edificação. Para fins de garantia, deverá permitir o acesso dos profissionais designados pela construtora para a realização das vistorias técnicas programadas. A negativa de acesso pode acarretar na perda da garantia dos itens afetados.

Com o objetivo de verificar a correta utilização das áreas comuns e privadas, bem como a realização das manutenções necessárias, a construtora reserva-se o direito de realizar vistorias técnicas periódicas, desde que previamente agendadas com o síndico ou com os proprietários das unidades autônomas, conforme o caso.

5.1 GARANTIA

Este Manual de Uso do Condomínio reúne informações importantes sobre os sistemas e equipamentos instalados nas unidades autônomas e áreas comuns, bem como os respectivos prazos de garantia legais aplicáveis a cada item.

O imóvel entregue encontra-se automaticamente protegido pelas garantias previstas na legislação vigentes atuais.

Importante: a garantia não cobre falhas causadas por uso inadequado, falta de conservação, acidentes, intervenções incorretas ou desgaste natural dos materiais e componentes. Caso o problema apresentado esteja fora do escopo da garantia ou o prazo já esteja expirado, será responsabilidade do condômino e/ou do condomínio contratar profissionais habilitados para execução dos reparos necessários.

5.1.1 PERDA DA GARANTIA

A garantia será automaticamente anulada nos seguintes casos:

- Ocorrência de eventos acidentais, de força maior ou sinistros que comprometam a continuidade da garantia, conforme previsto em lei;
- Não observância das diretrizes deste Manual de Uso do Condomínio, da NBR 5674 – Manutenção de Edificações e da NBR 17170:2020 – Garantias de Edificações, especialmente quanto à realização da manutenção preventiva nas áreas comuns e privativas, independentemente da ocupação da unidade;
- Impedimento de acesso, por parte do condômino ou do condomínio, ao profissional autorizado pela construtora para realização de vistorias técnicas previamente agendadas;
- Execução de reparos ou modificações no imóvel sem autorização prévia da construtora, utilizando mão de obra ou materiais fornecidos por terceiros;

- Sobrecarga em instalações ou elementos estruturais, excedendo os limites de projeto, causando danos ou comprometimento à edificação;
- Alterações, reformas ou intervenções realizadas por iniciativa dos condôminos ou do condomínio que venham a modificar o projeto original, acarretando a perda da garantia da construtora e de seus fornecedores nos locais afetados.
- A falta execução de manutenções preventivas conforme capítulo abaixo.

5.1.2 MANUTENÇÕES PREVENTIVAS

A garantia da edificação está diretamente condicionada à realização adequada e periódica das manutenções preventivas a serem realizadas pelo condomínio e proprietários, tanto nas áreas comuns quanto nas unidades autônomas. A manutenção preventiva é essencial para assegurar o bom desempenho dos sistemas construtivos e instalações, preservando suas funcionalidades e evitando o surgimento de patologias que possam comprometer a segurança, o conforto e a durabilidade da edificação. Cabe ao condomínio, por meio de sua administração, garantir que os sistemas e equipamentos coletivos (como bombas, elevadores, sistemas de drenagem, combate a incêndio, entre outros) estejam com contratos ativos de manutenção com empresas ou profissionais especializados. Da mesma forma, os moradores devem zelar pelas instalações internas de suas unidades, adotando os cuidados recomendados neste manual. A negligência nessas ações pode não apenas comprometer o desempenho dos sistemas, mas também resultar na perda da garantia legal e contratual, conforme estabelecido neste documento e nas normas técnicas aplicáveis.

Abaixo segue alguns prazos recomendados para realização da manutenção preventiva por parte do condomínio e moradores:

CONDOMÍNIO		
REGULARIDADE	ITEM	NORMA OU RECOMENDAÇÃO (NBR 17170:2022)
Diário	Áreas comuns	Inspeção visual de corredores, escadas, elevadores, garagens, academia e salão de festas. Verificar fechamento de portas e cumprimento de regras.
Diário	Jardim	Irrigação do jardim interno e externo.
Semanal	Limpeza de ralos e calhas	Remoção de folhas e resíduos nas calhas internas e externas para garantir o correto escoamento das águas pluviais.
Semanal	Bombas de Recalque	Verificar funcionamento das bombas e boias de nível, alternância e resposta ao acionamento.
Semanal	Spa externo	Filtragem e tratamento da água conforme manual do fabricante e normas sanitárias.
Semanal	Poço de drenagem	Inspeção visual do poço e entorno. Verificar presença de água e limpeza do fundo.
Mensal	Bombas de Recalque	Contratar empresa especializada para verificação funcional preventiva.
Mensal	Portão de veículos	Lubrificação e testes de abertura/fechamento com empresa autorizada.
Mensal	Caixas de gordura e águas pluviais	Remover resíduos e desobstruir condutos.
Mensal	Placas de sinalização e iluminação de emergência	Verificar estado, funcionamento e autonomia das baterias dos blocos de emergência.
Mensal	Elevadores	Manutenção com empresa especializada com ART.
Mensal	Placas solares	Limpeza das placas para garantir eficiência.
Mensal	Instalações de gás	Inspeção de vazamentos e funcionamento de registros.
Trimestral	Sistema de combate a incêndio	Verificação funcional de todos os equipamentos e acionadores.
Semestral	Dedetização das áreas comuns	Aplicação de produto para controle de pragas.
Semestral	Caixa d'água	Limpeza e higienização conforme legislação (Lei 4783/95 – Florianópolis/SC).
Semestral	Registros do barrilete	Abertura e fechamento para testes e verificação de funcionamento.
Semestral	Tubulação de extravasão (ladrão)	Inspeção e testes para garantir que estão desobstruídas.
Semestral	Hidrantes	Verificação da estanqueidade, pressão e funcionamento.
Anual	Para-raios	Inspeção visual e ensaio com medição de continuidade elétrica a cada 5 anos.
Anual	Extintores de incêndio	Inspeção, recarga e substituição se necessário.
Anual	Instalações elétricas	Verificar conexões e reapertos em quadros, painéis e disjuntores.
Anual	Mangueiras e carretéis de incêndio	Inspeção e troca se necessário.
Anual	Seguro do prédio	Atualização conforme legislação (Lei 10.406/2002, Art. 1.346).
Anual	Fachadas e revestimentos	Inspeção técnica de descolamentos, fissuras e manchas. Seguir diretrizes da NBR 5674.
Anual	Sistema elétrico geral	Avaliação dos quadros elétricos, fiação e dispositivos de proteção.
Anual	Inspeção predial	Laudo técnico de engenharia com apontamentos para manutenção preventiva.
A cada 2 anos	Rejantes e selantes	Reposição em áreas comuns como fachadas, juntas de dilatação, rufos, soleiras e elementos aparentes.
A cada 2 a 3 anos	Lavagem da edificação	Lavagem de fachadas com avaliação prévia da estrutura e vedação.
A cada 2 a 3 anos	Pintura interna e externa	Repintura de superfícies para manutenção de acabamento e proteção.

UNIDADES PRIVATIVAS / MORADORES		
REGULARIDADE	ITEM	NORMA OU RECOMENDAÇÃO
Semanal	Limpeza de ralos das sacadas e áreas molhadas	Remover folhas e sujeiras para garantir o escoamento correto da água. Assegurar que ralos estão cheios de água para evitar retorno de odor.
Mensal	Verificação de registros de água e gás	Abriu e fechar os registros para evitar travamentos.
Trimestral	Limpeza de grelhas de ventilação	Garantir que os ambientes tenham ventilação natural adequada, conforme exigência normativa.
Semestral	Lubrificação de dobradiças e fechaduras	Evitar desgaste e travamentos das ferragens das portas e janelas.
Semestral	Reaperto de torneiras, sifões e registros	Inspecionar e reapertar peças para evitar vazamentos.
Anual	Verificação de instalações elétricas internas	Contratar eletricista para revisar conexões, disjuntores e quadro interno da unidade. Reaperto disjuntores
Anual	Pintura interna	Reaplicação de pintura conforme desgaste visual ou manchas.
A cada 2 anos	Vedação de janelas, portas e juntas de dilatação	Verificação de estanqueidade e troca de borrachas ou selantes em caso de infiltrações. Revisão de selantes
A cada 2 anos	Rejuntas de pisos e paredes	Reposição de rejuntas em áreas molhadas (banheiros, cozinhas e sacadas).
A cada 2 a 3 anos	Limpeza profunda de bancadas, metais e porcelanatos	Remoção de resíduos acumulados para manter a durabilidade e aparência dos materiais.

Os prazos recomendados acima estão fundamentados nas normas técnicas vigentes. É responsabilidade do condomínio acompanhar periodicamente as atualizações dessas normativas, garantindo que as manutenções preventivas sejam realizadas conforme os prazos e orientações mais atuais estabelecidos pelos órgãos reguladores.

5.1.3 TABELA DE GARANTIAS

A construtora, em conformidade com as normas vigentes, especialmente a NBR 17170:2022 – Garantia de edificações habitacionais, estabelece prazos de garantia para os diversos elementos construtivos e sistemas instalados no empreendimento. Esses prazos variam de acordo com a natureza de cada componente, seu uso e vida útil prevista, e passam a vigorar a partir da data de entrega do habite-se da edificação.

Além dos prazos definidos pela construtora, é importante destacar que diversos materiais, componentes e equipamentos presentes na edificação possuem garantia própria fornecida por seus respectivos fabricantes ou fornecedores. Conforme descrito no Capítulo 3 deste manual, esses prazos são contados a partir da data de emissão da nota fiscal de compra do item em questão.

A garantia cobre exclusivamente falhas relacionadas a vícios construtivos e defeitos de fabricação, desde que não estejam vinculadas a uso inadequado, ausência de manutenção preventiva ou modificações realizadas sem a devida autorização técnica. Para que a garantia permaneça válida, é imprescindível que o condomínio e os moradores realizem as manutenções nos prazos e condições recomendadas neste manual.

A tabela a seguir apresenta os principais itens cobertos, bem como seus respectivos prazos de garantia, servindo como referência para o acompanhamento das responsabilidades da construtora durante o período estipulado.

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo
Pisos de ambientes internos Camadas não estruturais do sistema de pisos dos ambientes internos, exceto sistema de impermeabilização	Camada de regularização (contrapiso)	Dessolidarização; desagregação/pulverulência na superfície da camada de um ambiente	3 anos
	Camada isolante acústica incorporada ao revestimento	Desintegração/ruptura do produto isolante; dessolidarização	1 ano
	Camada de revestimento/acabamento e sua fixação	Perda de aderência, desgaste	1 ano
	Rejuntamento e juntas de sistemas de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Pisos de estacionamentos/garagens cobertos	Desgaste; dessolidarização	3 anos
	Selantes, juntas de dilatação	Descolamento, ressecamento	1 ano
Pisos de ambientes externos	Camada de regularização (contrapiso)	Dessolidarização; desagregação/pulverulência na superfície da camada de um ambiente	3 anos
	Camada isolante acústica	Desintegração/ruptura do produto isolante; para camadas desprotegidas	1 ano
		Desintegração/ruptura do produto isolante; dessolidarização para camadas protegidas	3 anos
	Camada de revestimento/acabamento e sua fixação	Dessolidarização, empenamento, ruptura, desgaste, deterioração por umidade	1 ano
	Rejuntamento de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Selantes, juntas de dilatação	Descolamento, ressecamento	1 ano
Pavimentação externa à edificação	Pisos cobertos e descobertos de estacionamentos/garagens externos ao edifício	Desgaste; dessolidarização; ruptura; deterioração por umidade	3 anos
	Pavimentos de acesso de pedestres à edificação	Desgaste; dessolidarização	3 anos
	Pavimentos de acesso de automóveis à edificação	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Pavimentos de acesso de veículos de carga e descarga	Desgaste; dessolidarização	1 ano
Vedações verticais Externas	Rodapés de quaisquer naturezas	Desgaste; dessolidarização; ruptura; deterioração por umidade	1 ano
	Vedações das fachadas, sejam elas compostas por alvenaria, sistema envidraçado do tipo pele de vidro, painéis de concreto ou painéis de outros materiais, paredes moldadas "in loco" ou outras, excetuando-se as esquadrias entre vãos	Perda de Integridade, dessolidarização de materiais ou componentes que fazem parte da vedação	5 anos
Revestimentos de vedações verticais externas	Selantes, juntas de dilatação	Perda de estanqueidade	3 anos
	Camada de revestimento que faz parte do sistema de vedação (por exemplo, revestimento argamassado sobre alvenaria)	Dessolidarização	5 anos
		Desgaste, empolamento, descascamento, esfarelamento, Perda de estanqueidade	3 anos
	Camada de acabamento decorativo aderido (por exemplo: revestimentos cerâmicos, pedras naturais, ou outros de função decorativa que não tenham função como parte da vedação)	Dessolidarização	5 anos
	Camada de acabamento decorativo tinta látex <i>standard</i>	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento), fluorescência, bolhas, bolor, fungo, mofo e algas (presença de manchas esverdeadas, rosadas ou escuras)	1 ano
	Camada de acabamento decorativo tinta látex premium e super premium	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento), efflorescência, bolhas, bolor, fungo, mofo e algas (presença de manchas esverdeadas, rosadas ou escuras)	3 anos

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo
Revestimentos de vedações verticais externas	Camada de acabamento decorativo esmalte sintético e tinta a óleo base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	1 ano
	Camada de acabamento decorativo – textura	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento) e bolhas	3 anos
	Revestimento de argamassa	Fissuração (NBR 15575-12013)	2 anos
	Rejuntamento	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Selantes, juntas de dilatação	Perda de aderência	3 anos
Vedações verticais internas (áreas comuns e áreas privativas)	Vedações verticais em ambientes internos à edificação que não tenham função estrutural, compostas de quaisquer materiais e componentes	Perda de integridade, dessolidarização de materiais ou componentes que fazem parte da vedação	5 anos
Revestimentos de vedações verticais internas	Camada de revestimento que faz parte do sistema de vedação (por exemplo, revestimento argamassado sobre alvenaria)	Desgaste, empolamento, dessolidarização, descascamento, esfrelamento. Perda de estanqueidade	3 anos
	Revestimento de argamassa e gesso	Fissuração (NBR 15575-12013)	2 anos
	Camada de acabamento decorativo aderido (por exemplo: cerâmicos, pedras naturais ou outros de função decorativa que não tenham função como parte da vedação)	Desgaste, dessolidarização	3 anos
Revestimentos de vedações verticais internas	Camada de acabamento decorativo tinta látex	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento), eflorescência, bolhas, bolor, fungo, mofo e algas (presença de manchas esverdeadas, rosadas ou escuras)	1 ano
	Camada de acabamento decorativo esmalte sintético e tinta a óleo base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	3 anos
	Camada de acabamento decorativo verniz sintético interior base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	1 ano
	Camada de acabamento decorativo com textura	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento) e bolhas	3 anos
	Rejuntamento	Perda de aderência; desgaste	1 ano
Esquadrias internas e externas – Janelas e portas entre vãos (Aço, Alumínio, Madeira e PVC)	Guarnições, escovas, elementos de vedação	Desencaixe; deslocamento	1 ano
	Componentes de movimentação e fechamentos, (por exemplo, fechos, roldanas, parafusos, articulações e braços)	Perda de vedação	3 anos
		Desencaixe; deslocamento	1 ano
	Folhas móveis, incluindo persianas ou venezianas	Deformação, oxidação, ruptura; dessolidarização e falha de funcionamento	3 anos
		Desencaixe; deslocamento	1 ano
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria	Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	3 anos
		Deformação, corrosão, ruptura; Dessolidarização	5 anos
	Os perfis que compõem as Esquadrias	Ruptura, deformação, flexão, surgimento de trincas, cavidades	5 anos
	Mecanismos automatizados de abertura e fechamento de persianas/venezianas/vidros	Falha no tratamento superficial (por exemplo, pintura, alteração da cor, descascamento e perda de brilho)	3 anos
	Perfil de palheta de persianas/venezianas	Mau funcionamento	1 ano
	Vidros	Desencaixe ou deformação permanente da palheta	1 ano
		Ruptura, deformação, flexão, Amarelamento	5 anos
	Os perfis que compõem as esquadrias de madeira	Delaminação	1 ano
		Dessolidarização em relação à esquadria	5 anos
	Reforço metálico de perfis principais de PVC (aço ou alumínio)	Falha no tratamento superficial (por exemplo, fissuras na pintura ou verniz)	1 ano
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria de PVC	Corrosão, ruptura, deformação, Flexão	5 anos
	Vedação da interface vertical e horizontal da esquadria	Amarelamento	5 anos
	Vedação entre componente da Esquadria	Perda de estanqueidade devido à falta de aderência e vedação	1 ano
		Perda de estanqueidade devido à falta de aderência e vedação	3 anos

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo
Vidros com funções de proteção contra incêndio	Vidros com resistência ao fogo (vidros corta-fogo, para-chamas ou redutores de radiação)	Perda de integridade	3 anos
		Delaminação de camadas do Vidro	3 anos
		Dessolidarização	5 anos
“Brises” ^c ou elementos decorativos ou de sombreamento nas fachadas	Componentes como placas/chapas, trilhos e fixações	Oxidação; deformações	3 anos
		Dessolidarização	5 anos
Elementos e componentes construtivos de proteção	Peitoris e guarda-corpos, componentes de ancoragem de equipamentos de segurança individual ou coletiva, presentes em quaisquer ambientes externos ou internos das edificações	Ruptura ou perda de Estabilidade	5 anos
		Oxidação que não acarrete a perda de seção da peça, a ruptura ou perda de estabilidade	1 ano
	Corrimãos	Ruptura ou perda de estabilidade	3 anos
		Oxidação que não acarrete a perda de seção da peça, a ruptura ou perda de estabilidade	1 ano
Portas de acesso às edificações, às suas unidades e portas internas	Guarnições, escovas, elementos de vedação	Desencaixe, deslocamento	1 ano
	Componentes de movimentação e fechamentos, exemplos fechos, roldanas, parafusos, articulações e braços	Perda de vedação	3 anos
		Desencaixe, deslocamento	1 ano
	Folhas móveis, incluindo persianas ou venezianas	Deformação, oxidação, Ruptura; dessolidarização e falha de funcionamento	3 anos
		Desencaixe, deslocamento	1 ano
		Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	3 anos
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria	Deformação, corrosão, ruptura; Dessolidarização	5 anos
		Ruptura, deformação, flexão, surgimento de trincas ou cavidades	5 anos
	Mecanismos automatizados de abertura e fechamento de persianas/venezianas/vidros	Mau funcionamento	1 ano
	Perfil de palheta de persianas e Venezianas	Desencaixe ou deslocamento da Palheta	1 ano
		Ruptura, deformação, flexão ou Amarelamento	5 anos
	Reforço metálico de Perfis Principais de PVC (aço ou alumínio)	Corrosão, ruptura, deformação ou flexão	5 anos
	Os perfis que compõem as Esquadrias	Falha no tratamento superficial (por exemplo, pintura, alteração da cor, descascamento, perda de brilho)	3 anos
	Marcos e folhas que compõem as esquadrias de madeira	Empenamento; descolamento de camadas da folha, incluindo revestimentos, Falha no tratamento superficial (por exemplo, manchas, amarelamento, fissuras e deslocamento da tinta ou verniz)	1 ano
		Ruptura, flexão	3 anos
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria de PVC	Amarelamento	5 anos
Portas com resistência ao fogo	Interface vedação vertical e Esquadria	Perda de aderência e vedação	3 anos
	Vidros	Delaminação	1 anos
		Dessolidarização em relação à Esquadria	5 anos
Portões, gradis, grades, portinholas e alçapões	Molas, dobradiças, barras antipânico ou maçanetas,	Mau funcionamento, fixação e corrosão	1 ano
	Folha da porta e marcos (batentes)	Deformação, ruptura; Dessolidarização	3 anos
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria, folhas móveis, incluindo venezianas	Mau funcionamento; oxidação que não acarrete a perda de seção da peça	1 ano
		Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	3 anos
		Ruptura, deformação, corrosão, dessolidarização, flexão, surgimento de trincas, cavidades	5 anos
Muros externos	Muros constituídos por quaisquer tipos de materiais e componentes	Ruptura/tombamento	5 anos
		Fissuração	3 anos
		Deterioração por umidade	1 ano

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo
Componentes e elementos de vedações blindados – portas, esquadrias/vidros, alvenaria	Componentes que tenham tratamento de blindagem com as classificações previstas nas normas específicas	Deformação, ruptura dessolidarização, delaminação dos componentes de blindagem	3 anos
Forros	Forros constituídos por quaisquer materiais e componentes; sancas (peças modeladas com diferentes formas para dar tratamento estético ao encontro entre a parede e o teto/forro)	Dessolidarização ou ruptura	3 anos
		Deformações, empenamento e fissuras, além dos limites de normas técnicas	1 ano
Telhamento	Telhamento de qualquer tipo e suas fixações	Dessolidarização ou ruptura	3 anos
		Deformações e permeabilidade além dos limites das normas	1 ano
		Perda de estanqueidade	1 ano
		Falha de fixação e perda de estanqueidade	1 ano
Sistemas aplicados em qualquer elemento ou sistema construtivo	Compostos pelo conjunto de materiais e componentes que asseguram a estanqueidade à água de elementos estruturais, de vedações verticais, de pisos, de coberturas, de piscinas, de reservatórios e/ou de quaisquer outros elementos construtivos	Perda de estanqueidade de produtos e instalação desde que a causa da falha constatada não seja decorrente de intervenções não previstas, avarias, danos ou falhas nos substratos ou camadas ou outros materiais e componentes que sejam determinantes do desempenho dos sistemas de impermeabilização	5 anos
Sistemas hidráulicos Os sistemas hidráulicos envolvem o sistema de água fria e de água quente, de esgotos sanitários e pluviais, reuso e drenagem, incluindo as tubulações de ligação com a rede pública.	Tubos e suas conexões em prumadas/colunas que alimentam os ramais e sub-ramais, os reservatórios de água, as estações de tratamento de esgotos e de água, para a edificação excetuando-se os equipamentos industrializados como equipamentos de aquecimento de água, medidores, motobombas, filtros e outros equipamentos que integrem os sistemas	Ruptura/dessolidarização; perda da integridade do sistema; perda de estanqueidade	5 anos
	Ramais e sub-ramais de tubulações em ambientes internos e externos	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Engate flexível, sifão, válvulas, ralos e seus acabamentos	Falhas dos produtos e instalação	1 ano
	Louças sanitárias (cerâmicas) – lavatórios, bacias sanitárias e caixas de descarga, tanques, banheiras e tanques de concreto ou de outros materiais	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Bancadas de pias e cubas	Falhas dos produtos	1 ano
		Perda estanqueidade entre bancada e frontão e na fixação de cubas	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Chuveiros, duchas, torneiras, misturadores e monocomandos entregues instalados	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Motobombas, medidores, hidrômetros, e outros equipamentos do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
Saunas, spas banheiras de hidromassagem	Equipamentos e motores	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
Sistemas de prevenção e combate a incêndio	Prumadas de sistema de combate a incêndio – incluindo comandos setoriais	Falhas de produtos e de instalação	5 anos
	Tubos e suas conexões em ramais e sub-ramais	Falhas de produtos e de instalação	3 anos
	Sistemas de extração e de detecção de fumaça, de alarme de incêndio, equipamentos para hidrantes, materiais e componentes de proteção passiva contra incêndio como fitas, anéis e pinturas intumescentes, sinalização de prevenção e combate a incêndio	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
Sistemas de distribuição de gases e fluidos (exceto água) de toda natureza	Prumadas ou colunas de gás	Falhas dos produtos e de instalação quanto a estanqueidade	5 anos
	Ramais e sub-ramais de gás natural ou gás liquefeito de petróleo incluindo tubulações, medidores, centrais, e demais componentes; em edificações onde há outros tipos de gases, todos os sistemas de gases presentes	Falhas dos produtos com instalação aparente	1 ano
		Falhas de produtos não acessíveis e da instalação	3 anos

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo
Sistemas Elétricos	Prumadas de distribuição	Falhas de produto	3 anos
		Falhas de instalação	5 anos
	Componentes dos diversos circuitos elétricos que constituem o sistema, incluindo o sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), englobando eletrodutos, disjuntores, tomadas e interruptores, fios e cabos, barramentos, terminais e bornes para conexão, quadros elétricos e painéis de distribuição de energia, quadros de comando e supervisão, dispositivos de proteção e manobra sistema de iluminação de emergência, excetuando-se luminárias, lâmpadas e acessórios de acabamentos como espelhos de interruptores e tomadas	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Geradores, transformadores, blocos autônomos, sistemas fotovoltaicos e outros equipamentos do sistema elétrico	Falhas de produto	3 anos
		Falhas de instalação	5 anos
	Luminárias de ambientes internos exceto Lâmpadas	Falhas de produto	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
	Luminárias de ambientes externos exceto lâmpadas	Falhas de produto	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
	Dispositivo para carregamento de automóveis Elétricos	Falhas de produto	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
	Sistemas para canalização e acomodação dos condutores e componentes (eletrodutos, eletrocalhas, caixas de passagem)	Falhas dos produtos Materiais	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Entrada de energia, câmaras e cabines de transformação e seus componentes, transformadores, cabines de barramentos, subestações e seus componentes (exceto equipamentos fornecidos pela concessionária local de energia)	Falhas dos produtos Materiais	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
Sistemas de Automação	Sistemas de automação e supervisão que atuam sobre a operação e o funcionamento de componentes e equipamentos das instalações hidráulicas e elétricas, transportes verticais e horizontais, ar-condicionado, exaustão e ventilação e motor (portões)	Falhas de produto	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
Sistema de SPDA	Cabos, barramentos e componente de Equipotencialização	Falhas dos produtos Materiais	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
Sistemas de ar-condicionado	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos Materiais	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Equipamentos e acessórios	Falhas dos produtos E instalação	1 ano
Sistemas de Calefação	Infraestrutura do sistema, componentes e equipamentos, e sistemas de pisos radiantes	Falhas de produto	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
Sistemas de comunicação interna e externa	Infraestrutura do sistema de interfone e Telefone	Falhas de produto	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Equipamentos e acessórios – interfones ou outros	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
Sistemas de cabeamento, infraestrutura e equipamentos de áudio, imagem e dados	Cabos, caixas, quadros e Infraestrutura	Falhas de produto	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Equipamentos e acessórios	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
Sistemas de exaustão, pressurização e ventilação	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
Sistemas de segurança patrimonial	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
Antenas Coletivas	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
Sistemas de transporte vertical e horizontal	Infraestrutura, componentes e equipamento de elevadores, escadas rolantes, esteiras rolantes, plataformas de transporte de pessoas com	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
		Falhas dos produtos	1 ano

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo
Piscinas, espelho de água e fontes	Tanque	Perda de estanqueidade	5 anos
	Revestimentos	Dessolidarização	3 anos
	Rejuntamento e juntas de sistemas de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Instalações hidráulicas	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
	Filtros e bombas	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
	Sistema de aquecimento – Infraestrutura do sistema - Sistema de aquecimento – componentes e equipamentos.	Falha de produto	1 ano
		Falha de instalação	3 anos
		Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
	Acessórios como escadas e barras de apoio	Falhas dos produtos ou instalação	3 anos
	Equipamento de acesso a pessoas com necessidades especiais	Falhas dos produtos ou instalação	1 ano
	Sistema de iluminação – excetuando-se lâmpadas	Falhas dos produtos ou instalação	1 ano
Componentes e acessórios para acessibilidade (tecnologias assistivas)	Barras de apoio; maçanetas e puxadores específicos; pisos podotáteis; assentos especiais; sinalização visual e tátil; alarmes e sinais sonoros	Falhas dos produtos ou instalação	1 ano
Churrasqueiras (em áreas de uso comum ou de uso privativo)	Equipamento de sistema de exaustão, “dampers” e churrasqueira	Falha de produto/falha de instalação	1 ano
	Dutos	Perda de Integridade	3 anos
Portões de acesso à edificação	Portões e motores/dispositivos de controle de abertura e fechamento	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano

5.2 AMPARO TÉCNICO

Com o objetivo de oferecer maior comodidade e segurança aos proprietários e ao condomínio, a construtora disponibiliza atendimento técnico gratuito para ocorrências cobertas pela garantia, dentro dos prazos estabelecidos neste manual.

Caso sejam identificadas eventuais anomalias que se enquadrem nos critérios de garantia, o interessado (proprietário ou síndico) deverá formalizar a solicitação de atendimento técnico junto à construtora. O pedido deverá ser feito por meio de contato com nosso escritório ou por e-mail através do endereço builder@buildernet.com.br, contendo uma descrição clara e detalhada do problema apresentado.

Para o agendamento da visita técnica, a construtora requer um prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da solicitação. Essa visita tem por objetivo a avaliação técnica da ocorrência relatada.

Caso, após a vistoria, seja constatado que o problema relatado não se enquadra nos critérios de garantia – seja por uso inadequado, falta de manutenção preventiva ou alterações indevidas – os custos com o deslocamento e análise técnica serão de responsabilidade do solicitante, sendo cobrados no valor correspondente a 10% do CUB/m² do SINDUSCON/SC vigente por visita realizada.

Quando identificada a procedência da reclamação e confirmada sua cobertura dentro dos prazos e condições de garantia, caberá ao proprietário ou ao condomínio

autorizar a execução dos serviços no cronograma definido pela construtora. A realização dos serviços somente ocorrerá com a presença do proprietário, síndico ou pessoa por eles designada, acompanhando a execução durante todo o período necessário.

6 CATÁLOGO DE PRODUTOS

LISTA DE LOUÇAS E METAIS DO HOUT BAY RESIDENCE				
Local Instalação	Descrição / Modelo	Fornecedor	Quantidade	Unidade
Apartamentos	Bacia com caixa acoplada + CP inst. E assento Elite BR	Roca Brasil / Celite	104,00	unid.
	Bacia + caixa acoplada + kit instalação + assento	Roca Brasil / Celite	104,00	unid.
	Acabamento para Docolbase (registros) - Gali	DOCOL	376,00	unid.
Zeladoria	Bacia com caixa acoplada + CP inst. E assento Elite BR	Roca Brasil / Celite	1,00	unid.
	Bacia + caixa acoplada + kit instalação + assento	Roca Brasil / Celite	1,00	unid.
	Tanque 20 Litros - TQ.01.17	DECA	1,00	unid.
	Coluna para tanque - CT.11.17	DECA	1,00	unid.
	Conjunto de parafuso para fixação do tanque - FT.11.01	DECA	1,00	unid.
	Acabamento para Docolbase (registros) - Gali	DOCOL	2,00	unid.
	Válvula de escoamento para tanque 1605.C.114	DECA	1,00	unid.
Banheiro Academia	Bacia com caixa acoplada + CP inst. E assento Elite BR	Roca Brasil / Celite	1,00	unid.
	Bacia + caixa acoplada + kit instalação + assento	Roca Brasil / Celite	1,00	unid.
	Papeleira TRIP - Chrome	DOCOL	1,00	unid.
	Acabamento para Docolbase (registros) - Gali	DOCOL	1,00	unid.
	Lavatório Suspenso de Canto P com furo central apontado	Roca Brasil / Celite	1,00	unid.
	Barra de Apoio Jackwal Acess 6023 Reta Aço Inox 80cm	Jackwal	1,00	unid.
Banheiro Salão de Festas	Bacia com caixa acoplada ASS PP Debba Comfort BR	Roca Brasil / Celite	1,00	unid.
	Bacia com caixa acoplada + kit instalação	Roca Brasil / Celite	1,00	unid.
	Lavatório Suspenso de Canto P com furo central apontado	Roca Brasil / Celite	1,00	unid.
	Papeleira TRIP - Chrome	DOCOL	1,00	unid.
	Acabamento para Docolbase (registros) - Gali	DOCOL	1,00	unid.
	Barra de Apoio Jackwal Acess 6023 Reta Aço Inox 80cm	Jackwal	1,00	unid.
Salão de Festas	Misturador Monocomando Cozinha Level Gourmet CR	DECA	1,00	unid.
	Acabamento para Docolbase (registros) - Gali	DOCOL	1,00	unid.
	Acabamento para Docolbase (registros) - Gali	DOCOL	1,00	unid.
	Cuba Inox 69x49 MOR.60FX Undermount com válvula Inclusa	Tramontina - Via Inox	1,00	unid.
Espaço Gourmet	Torneira Cozinha Mesa B Movei - CR	DECA	1,00	unid.
	Acabamento para Docolbase (registros) - Gali	DOCOL	1,00	unid.
	Cuba Retangular Aço Inox 56x34 AB Com Válvula	Tramontina - Via Inox	1,00	unid.
Lojas	Bacia com caixa acoplada + CP inst. E assento Elite BR	Roca Brasil / Celite	3,00	unid.
	Bacia + caixa acoplada + kit instalação + assento	Roca Brasil / Celite	3,00	unid.
	Torneira Meber Mebermatic 10060 C Bancada P/ Lavatório Automática	MEBER	3,00	unid.
	Acabamento para Docolbase (registros) - Gali	DOCOL	3,00	unid.
	Barra de Apoio Jackwal Acess 6023 Reta Aço Inox 80cm	Jackwal	3,00	unid.
	Lavatório Suspenso de P	Roca Brasil / Celite	1,00	unid.

6.1 Luminárias

LISTA DE LUMINÁRIAS DO HOUT BAY RESIDENCE				
Local Instalação	Descrição / Modelo	Quant.	Unid.	Fornecedor
Recreação Externa (Gourmet / Praça de Fogo / SPA) Muro / Gradil Frente Rua da área Externa do Salão de festas	BALIZADOR BIG NEU 2 LED 3W 3000K PT IP65 STH8756/30 STELLA - STH8756/30	5,00	unid.	Energiluz
Recreação Externa (Gourmet / Praça de Fogo / SPA) Praça de fogo e spa	BALIZADOR LED WAY SOLO 1W 3000K IP65 PT STELLA - STL21711PTO/30	20,00	unid.	
Recreação Externa (Gourmet / Praça de Fogo / SPA) Muros Altos da área Externa do Salão de festas	ARANDELA MINCE LED 4W 3000K PT IP65 20453016 GERMANY - 20453016- PT	3,00	unid.	
Recreação Externa (Gourmet / Praça de Fogo / SPA) Floresas do Deck Externo Salão de festas	SPOT MULTI LED 6W 3000K PT 30G IP65 BIV INTERLIGHT - 3041-AB-W-RL-PM	2,00	unid.	
	HASTE P/SPOT MULTI 120CM PT INTERLIGHT - HST-1200-PM	4,00	unid.	
	BALIZADOR LED WAY SOLO 1W 3000K IP65 PT STELLA - STL21711PTO/30	20,00	unid.	
	ESPETO JARDIM HIDE LED 5W 3000K 950LM IP67 36G STH8723/30 STELLA -	8,00	unid.	
Recreação Externa (Gourmet / Praça de Fogo / SPA) Mureta da Praça de Fogo	BALIZADOR ESFERA 4XG9 PT IP54 400X155MM 20200200-16 GERMANY - 20200200-16	4,00	unid.	
	LED G9 2W 2500K IRC80 7015239/7020213 LEDVANCE - 7015239/7020213	16,00	unid.	
Floreira Alta - Frente	ESPETO JARDIM HIDE LED 5W 3000K 950LM IP67 36G STH8723/30 STELLA -	15,00	unid.	
Recreação Externa (Gourmet / Praça de Fogo / SPA) : Pergolado Externo Salão de festas	PLAFON TOWER REC RED 1XMR16 PT SE-385.2537 SAVEENERG - SE-385.2537	10,00	unid.	
	LED DICROICA MR16 6W 3000K 460LM 36G GU10 IRC80 ECO STH8535/30 STELLA - STH8535/30	10,00	unid.	
Fachada Frente - Fita Led	FITA NEON FLEX MINI 8W 12V 240LED/M 3000K 550LM/M IP67 011197 ALPERTONE - 011197	1,00	unid.	SanLume Iluminação
	FONTE FITA LED 12V SLIM 20A 200W 9367 GAYA - 9367	1,00	unid.	
	FONTE FITA LED 12V SLIM 10A 120W 9368 GAYA - 9368	34,00	unid.	
	ACABAMENTO DE P/ FITA 8W MININEON SILICONE SEM FURO 011351 ALPERTONE - 011351	13,00	unid.	
	EMENDA RETA FITA LED 24V 8MM STELLA - STH20992BR/27	4,00	unid.	
Fachada da Calçada - Arandela	LED DICROICA MR16 6W 3000K 460LM 36G GU10 IRC80 ECO STH8535/30 STELLA - STH8535/30	1,00	unid.	
	ARANDELA OCCA 2F 2XE27 BR 90X280X100 USINA - 5240/28 G1 BT	4,00	unid.	
	Placa de embutir (com 2 lâmpadas) - YED20	1,00	unid.	
Escadaria e Garagens	Luminária de Sobrepor - PBS-18Q-BF Plafon 18W LED 22x22 Quadrado / SIDE Light Branco 6500k	120,00	unid.	
	Luminária de Embutir PSE - 18Q- Bn painel LED 18W 22x22 Quadrado		unid.	
Hobby Box	Luminária de Sobrepor - P27-1 Plafon Simples Bocal Policarbonato 1x27 Branco/ SIDE Light Branco	55,00	unid.	
	Lâmpada LED Bulbo 9w E27 6500K	55,00	unid.	
	Luminária de Embutir PSE - 18Q- Bn painel LED 18W 22x22 Quadrado	10,00	unid.	
Circulação / Escadaria / Garagens	Sensor de Presença Teto Sobrepor SNS-B02 Máx.1000W	80,00	unid.	
	Sensor de Presença Teto Embutir SNS-C01 Máx.1200W	55,00	unid.	
ÁREAS TÉCNICAS	Arandela tartaruga em Policarbonato Sem GRADE 1xE27 Máx. 25w Espiral 125x250x100mm - Branco	10,00	unid.	SanLume Iluminação
	Lampada LED Bulbo 9W E27 6500K		unid.	
SACADAS / TERRAÇOS APARTAMENTOS - ÁREA EXTERNA	Arandela Facho Indireto para Baixo - ARP27, Plastico ABS PRETA Medidas 237x109x85mm Lamp PAR20	52,00	unid.	
	Lampada LED PAR20 6/7W E27 4000K		unid.	
SALÃO DE FESTAS	Embutido Alumínio Spot Recuado Facho Orientavel Fundo Branco P/ 1xDicroica - 130x130mm - SB10-GU10	35,00	unid.	
	Embutido Alumínio Spot Recuado Facho Orientavel Fundo Branco P/ 4xDicroica - 225x225mm SB40-GU10	13,00	unid.	
	Lampada LED GU10 4/4,5/4,8 W - 4000K LMP-GU10-4	87,00	unid.	
CIRCULAÇÃO TIPOS	Embutido Alumínio Spot Recuado Facho Orientavel Fundo Branco P/ 2xDicroica - 130x225mm - SB20-GU10	115,00	unid.	
	Lampada LED GU10 4/4,5/4,8 W - 4000K LMP-GU10-4	230,00	unid.	
ACADEMIA	Luminária Paineel 24/25W LED 30x30 Quadrado Embutir 4000K - PSE-25Q-BN	20,00	unid.	

7 EQUIPE TÉCNICA

7.1 PROJETISTAS

- ✓ Projeto Arquitetônico – PA Projetos – Arq. Luiz Gustavo de Almeida - CAU/BR 00A1666525;
- ✓ Projeto Elétrico, Telecomunicação, Hidrossanitário e PPCI– PA Projetos – Arq. Luiz Gustavo de Almeida - CAU/BR 00A1666525;
- ✓ Projeto Estrutural, fundações e contenções – Eng. Jano D Araujo Coelho – CREA/SC 008886-6
- ✓ Projeto Paisagismo – Oficina de projetos – Arq Gabriela Messinger – CAU A164525-0
- ✓ Projeto de Interiores – Arq. Natália Steinbach – CAU A167465-0.

7.2 EXECUÇÃO

- ✓ Execução da obra – Ben Hur Cassius Margarida – Engº Civil – CREA/SC 024641-0;
- ✓ Execução das Contenções em Parede Diafragma – Leonardo Ruschel de Moraes – Engº Civil – CREA/SC 050182-1;
- ✓ Execução de Sondagem – Arnildo Barossi – Engº Civil – CREA/SC 11814-4;
- ✓ Execução de Piso Polido nos Subsolos e Área Externa – Ildo Sponholz – Engº Civil – CREA/SC 037913-3;

8 CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES PARA O MEIO AMBIENTE

A preservação do meio ambiente é uma responsabilidade coletiva. Pequenas ações diárias adotadas por moradores e pelo condomínio contribuem de forma significativa para o desenvolvimento sustentável, a conservação dos recursos naturais e a melhoria da qualidade de vida de todos. Abaixo, destacamos boas práticas que devem ser incentivadas e seguidas:

Uso Consciente da Água

Acompanhe mensalmente as contas de consumo para verificar o desempenho dos medidores e identificar possíveis vazamentos.

Atente-se a sinais como torneiras pingando, vasos sanitários com água escorrendo ou registros com ruídos, pois indicam desperdício.

Mantenha em dia a manutenção preventiva de torneiras, válvulas e demais dispositivos hidráulicos.

Uso Eficiente da Energia Elétrica

Dê preferência a equipamentos com selo de eficiência energética (Programa Brasileiro de Etiquetagem – INMETRO).

Sempre que possível, desligue luzes e equipamentos eletrônicos quando não estiverem em uso.

Substitua lâmpadas incandescentes ou fluorescentes por modelos LED, que consomem menos energia e possuem maior durabilidade.

Coleta Seletiva de Resíduos

Separe os resíduos recicláveis (papel, plástico, vidro e metal) dos resíduos orgânicos e rejeitos.

Colabore com o programa de coleta seletiva do condomínio, respeitando os horários e locais de descarte definidos.

Oriente colaboradores e moradores quanto à correta separação e acondicionamento dos materiais recicláveis.

Os Três Rs da Sustentabilidade

A adoção dos princípios de **Reduzir, Reutilizar e Reciclar** é fundamental para minimizar impactos ao meio ambiente e promover o consumo consciente:

Reduzir: Evite o desperdício e opte por produtos com menor volume de embalagens ou com embalagens recicláveis. Reduzir significa consumir de forma racional.

Reutilizar: Reaproveite materiais sempre que possível. Antes de descartar, avalie se o item pode ser reaproveitado de outra forma. Essa prática reduz a geração de resíduos e estimula a criatividade e a inovação.

Reciclar: Encaminhe corretamente os resíduos recicláveis para que sejam reaproveitados como matéria-prima na fabricação de novos produtos. A reciclagem depende da separação correta e da participação ativa dos moradores.

Práticas simples e conscientes refletem positivamente na conservação ambiental, na redução de custos e na valorização do empreendimento. Conscientização e colaboração são essenciais para manter um ambiente saudável e sustentável para todos.

9 GLOSSÁRIO

Com o objetivo de facilitar a compreensão das informações constantes neste manual, seguem os principais termos, expressões técnicas e normas utilizadas:

ABNT NBR 5674 – Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que define os requisitos para gestão do sistema de manutenção de edificações, determinando responsabilidades, tipos de manutenção e periodicidade das intervenções.

ABNT NBR 9574 – Norma que estabelece as condições exigíveis na execução de sistemas de impermeabilização em edificações.

ABNT NBR 15575 (Desempenho de Edificações Habitacionais) – Norma que determina os níveis mínimos de desempenho técnico, acústico, térmico e estrutural que devem ser atendidos ao longo da vida útil da edificação.

ABNT NBR 17170:2022 – Norma que regulamenta os critérios de garantia de edificações habitacionais, indicando prazos, tipos de falhas e responsabilidades.

Barrilete – Conjunto de tubulações, conexões e registros instalados após o reservatório superior, responsável por distribuir água para os pontos de consumo nas colunas verticais do sistema hidráulico.

Código Civil Brasileiro – Lei Federal que regulamenta as relações civis, incluindo disposições específicas sobre condomínio edilício e responsabilidades civis de construtores e incorporadores.

Código de Defesa do Consumidor (CDC) – Lei Federal nº 8.078/90, que protege os direitos dos consumidores, inclusive em relação a produtos imobiliários, estabelecendo regras claras sobre garantias e vícios de construção.

Equipe de Manutenção Local – Conjunto de profissionais do condomínio, sob responsabilidade do síndico ou gerente predial, designado para realizar manutenções rotineiras e de menor complexidade nas áreas comuns.

Fenda – Abertura superior a 1,5 mm em paredes ou superfícies, com aspecto que compromete a integridade da estrutura ou do revestimento.

Fissura – Abertura superficial em forma de linha, com espessura de até 0,5 mm, sem comprometimento estrutural.

Habite-se – Documento expedido pela Prefeitura Municipal, atestando que a edificação foi concluída em conformidade com os projetos aprovados, estando apta para ser habitada.

Manutenção – Conjunto de ações técnicas destinadas a preservar ou restaurar a capacidade funcional da edificação, com foco na conservação de sua durabilidade, desempenho e segurança ao longo do tempo.

Manutenção Corretiva ou Não Planejada – Intervenções realizadas em resposta a falhas inesperadas, com o objetivo de restabelecer o funcionamento normal da edificação ou de seus sistemas.

Manutenção Preventiva – Intervenções programadas, realizadas com o objetivo de preservar o bom funcionamento e prolongar a vida útil dos elementos construtivos e equipamentos da edificação.

Manutenção Preditiva – Manutenção realizada com base em diagnósticos técnicos, vistorias periódicas ou medições que identificam, com antecedência, a necessidade de intervenção para evitar falhas.

Modificações ou Intervenções Estruturais – Alterações realizadas pelo proprietário ou pelo condomínio que envolvam paredes estruturais, sistemas hidráulicos, elétricos, gás ou impermeabilização, as quais devem sempre ser previamente autorizadas e tecnicamente avaliadas.

Prazo de Garantia – Período no qual o construtor/incorporador responde legalmente pela adequação da edificação quanto ao desempenho e eventuais falhas construtivas, conforme previsto em normas técnicas e legislações aplicáveis.

Rachadura – Abertura com espessura entre 1,0 mm e 1,5 mm que pode comprometer parcialmente o revestimento ou o desempenho da estrutura.

Shaft / Mocheta - Espaço técnico vertical existente nas edificações, destinado à passagem e organização de tubulações hidráulicas, sanitárias, elétricas, de gás e outros sistemas prediais. Elemento saliente (rebaixo ou avanço) na parede, geralmente construído para esconder tubulações, eletrodutos ou conduítes que não puderam ser embutidos na alvenaria.

Solidez da Construção – Conjunto de condições estruturais que garantem a estabilidade e segurança da edificação, incluindo elementos como fundações, pilares, vigas, lajes e contenções.

Trinca – Abertura com espessura entre 0,5 mm e 1,0 mm, com aparência linear, que pode

surgir devido à movimentação natural de materiais.

Vícios Aparentes – Defeitos facilmente identificáveis no momento da vistoria ou entrega do imóvel.

Vícios Ocultos ou Redibitórios – Defeitos não perceptíveis de imediato, mas que se revelam ao longo do uso regular do imóvel. Conforme o Código de Defesa do Consumidor, podem ser reclamados em até 90 dias após o aparecimento, desde que dentro do prazo legal ou contratual de garantia.

Vida Útil – Intervalo de tempo em que um sistema, componente ou elemento construtivo é capaz de atender aos requisitos de desempenho para os quais foi projetado, desde que submetido à manutenção adequada.

Nota Fiscal de Fornecimento – Documento que acompanha componentes, materiais e equipamentos instalados no edifício, e que estabelece o início do prazo de garantia diretamente vinculado ao fabricante, conforme destacado no Capítulo 3 deste manual.

10 FORNECEDORES

Produto / Serviço	Fornecedor	Contato Vendas / Repr.	Vendas / Repr.	E-mail	Fone Fábrica
Ar condicionado (Infraestrutura e instalação aparelhos área comum)	Ártico Ar condicionados	Israel	48-99131-0695		48-99131-0695
Acabamentos elétricos	Pial / Pedra Branca	Renato	48-98409-7403	renato@pedrabrancamateriais.com.br	48-98409-7403
Esquadrias de alumínio (janelas, portas janelas, breezes, gradil)	3G Esquadrias	Joel	48-99922-8747	joel@styloaluminio.com.br	48-32423732
Bombas	Santa Rita Materiais Elétricos (fornecedor)	Ronaldo	48-99100-9074		48-99100-9074
Sonorização salão de festas e academia	Innovar Tecnologia	Pedro	48-99902-5030	comercial@innovartecnologia.com	48-3374-0899
Comunicação Visual (Placas)	Arte Máxima	Quelin	48-3247-3464	artemaxima@artemaxima.com.br	48-3247-3464
Cortinas	Demiat Persianas	Andreia	48-99671-0994		48-3113-2309
Decoração - Quadros e tapetes	Carol decor	Cleo	48-99681-0252	contato@caroldecor.com.br	48-3375-4286
Elevador	Otis	Adriano	48-98827-1909	Wagner.Moraes@otis.com	0800 704 8783
Escadas Duplex	Escadas Munarim	Dione	48-99981-0707	projetos@escadasmunarim.com.br	48-3257-2015
Equipamentos Academia	Fit4	Cybelle	48-99656-4949	cybellecarpinelli@gmail.com	48-3047-1232
Spas privativos e comum	Material - Faiberplas	Leandro	48-99973-4520	leandro@faiberplas.com.br	48-3242-3337
	Instalação - Matheus	Matheus	48-98451-9852	-	48-98451-9852
Esquadrias Madeira, vistas e dobradiças	Sincol	Lopes	48-98408-6956	adm@lopess.com.br	48-3257-6661
Rodapés	Arquitech	André	48-99960-9610	andre@asrepresentacoes.com.br	48-99960-9610
Estofados	Estofa Nauticos Floripa	Fernando	48-99934-3413	-	48-99934-3413
Extintores e Mangueiras	Extincêndio	Jair	48-3244-5390	extincendio@extincendio.com.br	48-3244-5390
Fechaduras	Lafonte	Leonardo	48-99136-7633		48-99136-7633
Forros de gesso	Gessaria Rocha	Roque Rocha	48-3258-1323	gessariarochoa08@gmail.com	48-3258-1323
Funilaria	Calhas Cunha	Carlos	48-99685-6359	carlos85.vendas@gmail.com	48-3242-3197
Gás	Reposição gás - Ultragas	Boeira	48-98801-8319	alessandro.boeira@ultragaz.com.br	48-98801-8319
	Infra tubulação - Gas Seg	Aldo	48-99117-4999	aldo@gasseg.com.br	48-99117-4999
Granitos	Marmoraria Granelli	José	48-99965-5023	vendasgranelli@hotmail.com	48-3269-5703
	Marmoraria Continente	Genesio	48-98816-1514	marmorariacontinente@hotmail.com	3247-0622
	RS Marmoraria e Granito	Ramon	48-98490-0674		48-98490-0674
Grelhas plásticas de ventilações permanentes	AC&A Brasil	Luana	49-3323-7484		49-3323-7484
Grelhas de Piso Garagem	Pedra Branca	Renato	48-98409-7403	renato@pedrabrancamateriais.com.br	48-98409-7403
Grelha metálica ralo apartamentos	Docol	Umberto	48-99934-4090	vicentinirepresentacoes@gmail.com	48-99934-4090
Hidrômetros	Acqua Reduz / Hidrometer	Henrique	48-99123-4543	vicentinirepresentacoes@gmail.com	48-3035-0008

Produto / Serviço	Fornecedor	Contato Vendas / Repr.	Vendas / Repr.	E-mail	Fone Fábrica
Impermeabilizações Gerais	CG Impermeabilizações	Celso	48-3258-4948	celsogottardi@hotmail.com	48-3258-4948
Internet	Net/Claro internet	Jessica	48-98858-4986	-	48-98858-4986
Inox	Metanox	Humberto	48-98823-5665	consultor@metanox.com.br	48-3257-1855
Lâmpadas	AMES Iluminação	Steiner	48-99108-8566	jpsteinet@bol.com.br	
	Energiluz	Daniella	48-99187-4999		48-3029-7030
Louças Sanitárias	Celite	Kaua	48-99963-8400		48-99963-8400
Luminárias	AMES Iluminação	Steiner	48-99108-8566	jpsteinet@bol.com.br	
	Energiluz	Daniella	48-99187-4999		48-3029-7030
Marcenaria (Mobiliário Fixo)	Zip móveis	Kaleb	48-99167-5283		48-99167-5283
Metais e Acessórios	DOCOL	Umberto	48-99934-4090	vicentinirepresentacoes@hotmail.com	48-99934-4090
Mão de obra - Civil	Villa Empreiteira	Vinicius	48-99664-4222		48-99664-4222
Mão de obra - Instalações Elétricas e Hidráulicas	MCD Empreiteira	Zeca	48-99983-4006		48-99983-4006
Mão de obra - Pintura / Lavação fachada	David Pinturas	Jucélio	48-99933-9989		48-99933-9989
Móveis soltos - Poltronas hall	Cedro Moveis		48-99969-6770		
Móveis soltos - Cadeiras salão de festas	Rattan móveis	Kleber	48-3235-1099		
Móveis soltos - Geral	Carol decor	Cleo	48-99681-0252	contato@caroldecor.com.br	48-3375-4286
Portão de veículos	Orsegrups (controle acesso)	Bruno	48-9991-9492		48-99695-2777
	Serralheria Hoffman (estrutura)	Matheus	48-99660-6565	josepedrohoffmann@hotmail.com	48-3357-3600
	3G Esquadrias (venezianas)	Joel	48-99922-8747	joel@styloaluminio.com.br	48-32423732
Portas corta fogo	Zeus do brasil	Taynah	48-3241-6600	comercial82@zeusdobrasil.com.br	47-3231-1111
Paisagismo	Ilson plantas	Ilson	48-98403-1736	ilsonplantas@yahoo.com.br	48-98403-1736
Jardim vertical sintético	Junkes Garden	Kailani	48-99926-9338	-	48-99926-9338
Pintura	Suvinil	Eduardo	48-98414-5545	-	48-98414-5545
	Magia das Cores	Anderson	48-3282-5004	-	48-3282-5004
Pisos Especiais - Vinílico	Pisos & Formas	Samuel	48-3333-6073	samuel@pisoseformas.com.br	48-3333-6073
Piso polido Subsolos	Sc Pisos	Ilido	48-98435-1499	contato@scpisos.com.br	48-3343-7519
Portas Automatizadas	Orsegrups (controle acesso)	Bruno	48-9991-9492	-	48-99695-2777

Produto / Serviço	Fornecedor	Contato Vendas / Repr.	Vendas / Repr.	E-mail	Fone Fábrica
Sistema de aquecimento de água (placa solares, boilers e bombas)	CSIP - Serviços e instalação de aquecimento solar	Cleiton	48-99963-2936		48-99963-2936
Queimador Praça de Fogo	SC Lareiras	Orlando	48-99665-9392	sc@sclareiras.com.br	48-99832-0031
Churrasqueira industrial externa	SC Lareiras	Orlando	48-99665-9392	sc@sclareiras.com.br	48-99832-0031
Quadros Elétricos	R&A Painéis	Rodrigo	48-99972-1755	rodrigo@reapaineis.com.br	3049-0999
Revestimento Cerâmico e Rejuntes	Portobello	Deise	48-99972-2020	oliveiradeyse@gmail.com	
	Cecrisa	Nicolas	48-99103-9081	nicolas@keramosrepresentacoes.com.br	48-3369-8379
Selantes - NP1	Vedacit	Daniela	48-99623-8685		48-99623-8685
Serralheria - Grelhas Subsolos, Escadas, Telas escadas, Escadas lojas	Confiança Serralheria	Ulisses	48-98424-9017		48-99998-9788
Serralheria - Rufos, Dumpers e Exaustores churrasqueiras	Rufos - Calhas Cunha	Carlos	48-99685-6359	carlos85.vendas@gmail.com	48-3242-3197
Serralheria - Pergolado metálico Sobreloja	Junckes Serralheria	Fernando	48-99846-0151	junckesmetalicas@gmail.com	
Serralheria - Pergolado área gourmet e plataformas ar condicionado área comum	Serralheria Hoffman (estrutura)	Matheus	48-99660-6565	josepedrohoffmann@hotmail.com	48-3357-3600
Sistema de Comunicação, Câmeras, Controle de Acesso, Sistema de Segurança	Orsegrups (controle acesso)	Bruno	48-9991-9492		48-99695-2777
Sistema de prevenção contra incêndio, iluminação de emergência, detectores de fumaça e sistema de interfone e antena coletiva	Secomsul	Lorival	48-98402-0881	secomsul@gmail.com	48-98402-0881
Tampas Ar Condicionado Unidades	AC & A Brasil	Francieli	49-3323-7484	vendas@aceadobrasil.com.br	49-3323-7484
Telhas - Telhado	Domus telhas	Neri / Fabricio	48-98409-4381		48-98409-4381
Vidros	Santa Rita Vidros	Gabriel	48-98828-3155	santarita@vidroslaminados.com.br	48-3343-8500

11 DOCUMENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

11.1 Alvará de Construção



Página: 19

NÚMERO:

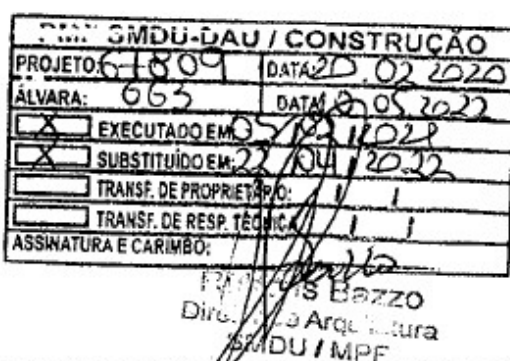
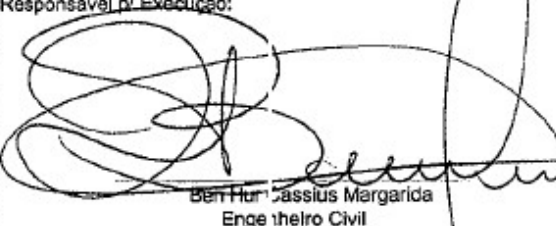
0823

ALVARÁ DE LICENÇA

PROPRIETÁRIO:				
BUILDER INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.				
Nº DO PROJETO :	Nº DO PROCESSO ALVARÁ :			
67809	E 134641 / 2024			
ESPECIFICAÇÃO:				
ÁREA : 6861,500 m²	Nº DE PAVIMENTOS : 06			
Trata-se de Alvará de Renovação, Uso MISTO (RESIDENCIAL MULTIFAMILAR COMERCIAL)				
Área do Terreno : 1300,240m²	Área Ating.Sist.Viário: 67,060m²	Área Remanescente.: 1233,180m²		
DESCRIÇÃO DA OBRA :	a.coberta	a. descob.	a.total	
1 Bloco em alvenaria (06 pavtos.+03 SS+Sótão) de ()	1x	6.375,050	477,100	6.852,150
1 Central de gás e Depósito de lixo de alvenaria ()	1x	5,000	4,350	9,350
ÁREA TOTAL		6.380,050	481,450	6.861,500
LOCAL DA CONSTRUÇÃO :				
RUA LAURO LINHARES, esquina com RUA GONÇALVES LEDO - TRINDADE				
Inscrição Imobiliária: 52.08.023.0248.001-805				
DATA DA EMISSÃO:		ASS.E CARIMBO DO RESPONSÁVEL :		
18/06/2024				
1 - O presente Alvará é válido por 1(um) ano. 2 - No pedido do Habite-se deverá ser comprovado o recolhimento do ISQN. a) Recolhimento mensal quando a obra for executada por firmas. b) De uma só vez pelo proprietário conforme cálculo da P.M.F. e com correção se ultrapassar 1(um) ano da expedição do alvará de licença.				

Pág. 1 de 1 - Documento assinado digitalmente por ALFREDO GERMANO CAPRIO SERAU. Para conferência, acesse o site <https://servicos.floripa.sc.gov.br/validacao/conferencia/documentos> e informe o processo PMF E 00134641/2024 e o código 081TDNZV.

11.2 Aprovação do Projeto Arquitetônico

			
DADOS DO PROJETO:			
Responsável p/ Projeto:  PAULO ALMEIDA ADM. E CONST. LTDA. CAU/SC - PJ41.55-1 / Fone - (48)3241-1452 e-mail - paprojetos@yahoo.com.br Paulo José de Almeida Arquiteto e Urbanista CAU/SC A52870-6  Luiz Gustavo de Almeida Arquiteto e Urbanista CAU/SC A168652-5		Proprietário:  Builder Incorporações e Construções Ltda. CNPJ - 05.236.047/0001-54 Responsável p/ Execução:  Ben Hur Cassius Margarida Engenheiro Civil CREA/SC 24.641-0	
Tipo do Projeto: ARQUITETÔNICO		Uso: Residencial/Comercial	
Nome/Endereço: "Hout Bay Residence" Rua Lauro Linhares Esq. Rua Gonçalves Lêdo - Trindade - Florianópolis/SC		Nº da Inscrições Imobiliárias: 52.08.023.0248.001-805	
Descrição da Folha: Implantação, Situação e Q. Áreas		Nº Folha: 01 14	
Desenhistas: Luiz G. / Silvia	Versão do Projeto: Prefeitura - V2.0	Nº do Projeto: A0479	Data do Projeto: NOV./2021

11.3 Aprovação do Projeto Elétrico



À

Nome do cliente: BUILDER INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA

Solicitação nº: 641260

Carga total instalada: 787.300

Data de geração desse documento: 04/08/23

Identificação do projeto

Nome da obra: HOUT BAY RESIDENCE

Endereço

RUA LAURO LINHARES, 740

TRINDADE - FNS

FLORIANOPOLIS

CEP: 88036001

Identificação do responsável técnico

Nome: LINCOLN JOSÉ REBELO

Nº CREA: 0298140

Prezado cliente,

Em resposta à sua solicitação, informamos a V. Sa. que o projeto de aumento de carga apresentado está LIBERADO e em conformidade com as normas técnicas desta concessionária.

A solicitação para troca de padrão deverá ser realizada com pelo menos 120 dias de antecedência da data pretendida para isto, seguindo as orientações do fluxograma disponível para download no sistema PEP, com a finalidade de se elaborar projeto de melhoria ou expansão no sistema de distribuição.

Não obstante, para o pedido de troca de padrão das unidades consumidoras do grupo B que terão aumento de carga, a solicitação deverá ser realizada de forma presencial em uma de nossas lojas de atendimento, sendo obrigatório informar o número da solicitação (SO) aprovada pela Celesc D.

Para ligação definitiva de obras novas, nos municípios que exigem Alvará de Construção ou

11.4 Aprovação do Projeto Preventivo de Incêndio



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DE SANTA CATARINA



ATESTADO DE APROVAÇÃO DE PROJETO

Com fundamento nos Incisos II, III e IV do artigo 108 da Constituição do Estado de Santa Catarina (E.C. 033/2003), na Lei Estadual no 16.157 de 07/11/2013 e no Decreto Executivo Estadual no 1.957 de 20/12/2013, atestamos que o projeto da edificação abaixo qualificada atende aos padrões mínimos de segurança contra incêndio.

1. IDENTIFICAÇÃO DO TERRENO / EDIFICAÇÃO							
Registro da Endereço (RE): RE8105006536A							
Nome da Edificação: Hout Bay Residence							
Nome Fantasia: Hout Bay Residence							
Logradouro público: R LAURO LINHARES						Nº:	
Bairro: TRINDADE			Município: FLORIANÓPOLIS/SC			CEP: 88036-000	
Complemento:				LAT/LONG: (-27.585943743979,-48.52503544021)			
Referência:				Arquivo:			
Blocos Homologados CBMSC: 0				Blocos Cadastrados CBMSC: 1			
2. RESPONSÁVEIS PELO IMÓVEL							
NR		Nome Completo				CPF/CNPJ	
1		BUILDER INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA				05.268.047/0001-54	
3. DADOS DA SOLICITAÇÃO							
Protocolo: A8105005484A		Característica de: Alta Complexidade				Nº de Blocos: 1	
Área total da solicitação: 6.861,50 (m²)							
Nome Solicitante: I. g. a.						CPF/CNPJ: ***.081.709-**	
Data da Solicitação: 20/07/2022		Quantidade de anexos: 28					
3.1. SISTEMAS/MEDIDAS SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO							
(x) Alarme de Incêndio		(x) Controle de materiais de acabamento e revestimento		(x) Compartimentação (horizontal e/ou vertical);			
(x) Detectores automáticos de Incêndio		(x) Instalações elétricas		(x) Instalações de gás combustível (GLP & GN)			
(x) Iluminação de emergência		(x) Proteção por extintores		(x) Sinalização de emergência			
(x) Sistema hidráulico preventivo		(x) Saídas de emergência		(x) Proteção Estrutural (TRRF)			
→ 3.2. RISCO ESPECIAIS							
Nenhum risco especial cadastrado							
3.3. DETALHES POR BLOCO							
3.3.1. Hout Bay Residence							
Área da solicitação: 6.861,50 (m²)				Área aprovada: 6.861,50 (m²)			
Nº de pavimentos: 10		Altura: 23,76 (m)		Área do pavimento Tipo: 544,25 (m)		Área desconsiderada: 0,00 (m²)	
Complexidade: Alta Complexidade		Carga de Incêndio: Baixa - 300,00 (MJ/m²)		Situação: NOVA			
Tipo da Edificação: ALVENARIA CONVENCIONAL		Tipo de Escada: Enclausurada		Quantidade de Glp: 380,00 (Kg)			
Responsável técnico: Iulz Gustavo de Almeida				Registro (CREA/CAU/CRT): SCA166652-5			
OCUPAÇÕES							
NR	Ocupação	Destinação	Altura da ocupação (m)	Lotação	Área (m²)	Área Comum (m²)	Área Solicitada (m²)
1	A-2 [Residencial] Multifamiliar vertical	Edifícios de apartamento em geral	0,00	0,00	6.861,50	3.277,65	6.861,50
RISCOS ESPECIAIS							
Nenhum risco especial encontrado para essa solicitação.							
SISTEMAS E MEDIDAS DE SEGURANÇA → [SIGLA] - SISTEMA/MEDIDA							
[AI] - Alarme de Incêndio				[CMAR] - Controle de materiais de acabamento e revestimento			
[COMP] - Compartimentação (horizontal e/ou vertical);				[DAI] - Detectores automáticos de Incêndio			
[IEL] - Instalações elétricas				[IGC] - Instalações de gás combustível (GLP & GN)			

11.5 Responsabilidade Técnica do Projeto Arquitetônico, Elétrico, Hidrossanitário e Preventivo



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 9322221



Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: LUIZ GUSTAVO DE ALMEIDA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 054.XXX.XXX-00
Nº do Registro: 00A1666525

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI9322221R02CT001
Data de Cadastro: 22/11/2021
Data de Registro: 22/11/2021
Tipologia: Misto

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: RETIFICADOR
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

DOCUMENTO ISENTO DE PAGAMENTO

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: BUILDER INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.
Tipo: Pessoa jurídica de direito privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 05.XXX.XXX/0001-54
Data de Início: 05/12/2019
Data de Previsão de Término:
31/12/2022

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 88036001	Nº: 00
Logradouro: LAURO LINHARES - DE 561/562 A 1016/1017	Complemento:
Bairro: TRINDADE	Cidade: FLORIANÓPOLIS
UF: SC	Longitude: -48.524960036643655 Latitude: -27.586279933348962

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Elaboração dos Projetos: Arquitetônico, Hidrossanitário, Prevenção Contra Incêndio (GLP, SHP, SPE, SIE, SADI, SAL, SE, Controle de Materiais), Elétrico de Baixa Tensão, Telefônico, Projeto do Sistema de coleta de resíduos sólidos, de um edifício Residencial/Comercial, com área 6.861,50m², localizado na Rua Lauro Linhares Esq. Rua Gonçalves Lêdo, Trindade, Florianópolis, SC.

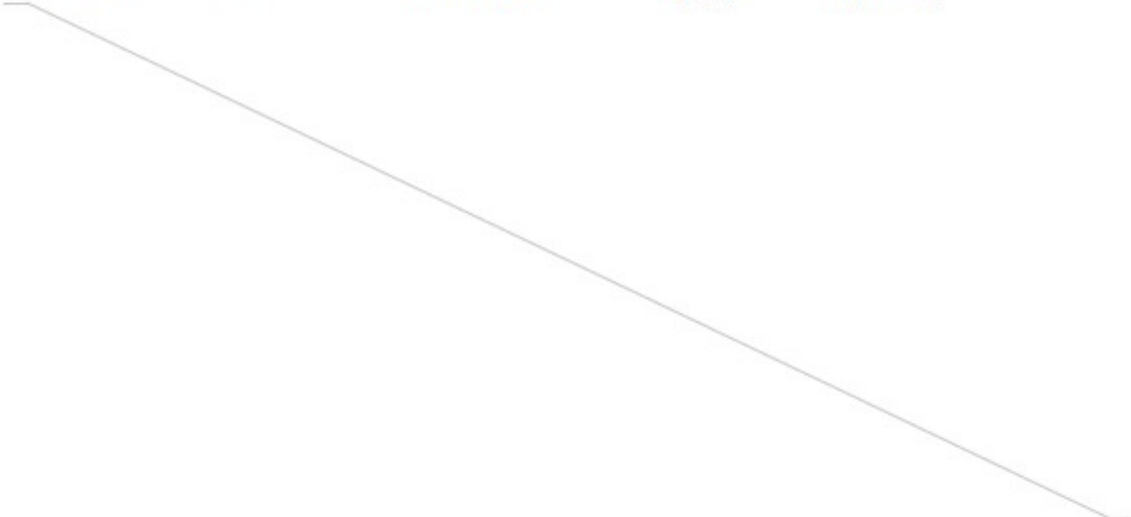
3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: PROJETO	Quantidade: 6861.5
Atividade: 1.1.2 - Projeto arquitetônico	Unidade: metro quadrado
Grupo: PROJETO	Quantidade: 6861.5
Atividade: 1.5.1 - Projeto de instalações hidrossanitárias prediais	Unidade: metro quadrado

11.6 Responsabilidade técnica do Projeto Estrutural

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART		CREA-SC	ART OBRA OU SERVIÇO
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977			25/2023 8636537-3
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina			Inicial Individual
1. Responsável Técnico JANO D ARAUJO COELHO Título Profissional: Engenheiro Civil		RNP: 2506806440 Registro: 008886-6-SC	
Empresa Contratada:		Registro:	
2. Dados do Contrato Contratante: BUILDER INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA Endereço: RODOVIA JOSE CARLOS DAUX Complemento: Parque Tecnológico A Cidade: FLORIANÓPOLIS Valor da Obra/Serviço/Contrato: R\$ 50.000,00 Contrato: Celebrado em: 20/07/2020		CPF/CNPJ: 05.268.047/0001-54 Nº: 600 Bairro: JOAO PAULO UF: SC CEP: 88030-000 Ação Institucional: Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado	
3. Dados Obra/Serviço Proprietário: BUILDER INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA Endereço: RUA LAURO LINHARES Complemento: Frente Colnd. Rosane Cidade: FLORIANÓPOLIS Data de Início: 20/07/2020 Finalidade: Residencial		CPF/CNPJ: 05.268.047/0001-54 Nº: 740 Bairro: TRINDADE UF: SC CEP: 88036-001 Coordenadas Geográficas: -27.585764 -48.5271474 Código:	
4. Atividade Técnica Projeto Estrutura de concreto armado		Dimensão do Trabalho: 6.861,50 Metro(s) Quadrado(s)	
Projeto Fundação Superficial Tipo Sapata		Dimensão do Trabalho: 6.861,50 Metro(s) Quadrado(s)	
			
5. Observações Projeto estrutural em concreto armado e de fundações em sapatas de um Edifício Residencial em concreto armado, denominado Hout Bay Residence, a ser construído em Florianópolis, SC CEP 88054-85			
6. Declarações Acessibilidade: Declaro que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART foram atendidas as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.			
7. Entidade de Classe NENHUMA		9. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima. FLORIANÓPOLIS - SC, 26 de Janeiro de 2023 JANO D ARAUJO COELHO:24532843987 JANO D ARAUJO COELHO 245.328.439-87 Contratante: BUILDER INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA 05.268.047/0001-54	
8. Informações A ART é válida somente após o pagamento da taxa. Situação do pagamento da taxa da ART em 26/01/2023: TAXA DA ART A PAGAR Valor ART: R\$ 254,59 Data Vencimento: 06/02/2023 Registrada em: Valor Pago: Data Pagamento: Nosso Número: A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art . A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.			

www.crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000

falecom@crea-sc.org.br
Fax: (48) 3331-2107



11.7 Responsabilidade Técnica de Execução



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

CREA-SC



ART OBRA OU SERVIÇO
25 2021 8047993-1
Substituição de ART 7437620-0
Individual

1. Responsável Técnico
BEN HUR CASSIUS MARGARIDA
Título Profissional: Engenheiro Civil
RNP: 2503289754
Registro: 024641-0-SC
Empresa Contratada: BUILDER INCORPORACOES E CONSTRUÇÕES LTDA
Registro: 063404-2-SC

2. Dados do Contrato
Contratante: Builder Incorporações e Construções Ltda
Endereço: RODOVIA JOSE CARLOS DAUX
Complemento: Parque Tecnológico A
Cidade: FLORIANÓPOLIS
Valor da Obra/Serviço/Contrato: R\$ 10.000.000,00
Contrato: Celebrado em: Honorários: R\$ 10.000,00
Vinculado à ART: Ação Institucional: UF: SC
Bairro: JOAO PAULO
CPF/CNPJ: 05.268.047/0001-54
Nº: 600
CEP: 88030-000
Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

3. Dados Obra/Serviço
Proprietário: Builder Incorporações e Construções Ltda
Endereço: RUA LAURO LINHARES
Complemento: frente Cond. Rozane
Cidade: FLORIANÓPOLIS
Data de Início: 02/08/2020
Finalidade: Residencial
Data de Término: 02/12/2024
Coordenadas Geográficas: -27.585983 -48.524870
Bairro: TRINDADE
UF: SC
CPF/CNPJ: 05.268.047/0001-54
Nº: 740
CEP: 88035-001
Código:

4. Atividade Técnica			
Execução	Coordenação	Dimensão do Trabalho:	Metro(s) Quadrado(s)
Alvenaria de bloco cerâmico			
Execução	Coordenação	Dimensão do Trabalho:	Metro(s) Quadrado(s)
Edificação de Alvenaria Para Fins Residenciais			
Execução	Coordenação	Dimensão do Trabalho:	Metro(s) Quadrado(s)
Estrutura de concreto armado			
Execução	Coordenação	Dimensão do Trabalho:	Metro(s) Quadrado(s)
Instalações Hidráulicas			
Execução	Coordenação	Dimensão do Trabalho:	Metro(s) Quadrado(s)
Instalação elétrica residencial e/ou comercial em baixa tensão com medição individual ou coletiva			
Execução	Coordenação	Dimensão do Trabalho:	Metro(s) Quadrado(s)
Sistema Preventivo de Incêndio - Iluminação de Emergência			
Execução	Coordenação	Dimensão do Trabalho:	Metro(s) Quadrado(s)
Sistema Preventivo de Incêndio - Conjunto de Extintores			
Execução	Coordenação	Dimensão do Trabalho:	Metro(s) Quadrado(s)
Sistema Preventivo de Incêndio - Alarma de Incêndio			
Execução	Coordenação	Dimensão do Trabalho:	Metro(s) Quadrado(s)
Sistema Preventivo de Incêndio - Rede de Hidrantes			
Execução	Coordenação	Dimensão do Trabalho:	Metro(s) Quadrado(s)
Sistema Preventivo de Incêndio - Sinalização de Emergência			
Execução	Condução	Dimensão do Trabalho:	Metro(s) Quadrado(s)
Revestimento Cerâmico			
Execução	Coordenação	Dimensão do Trabalho:	Metro(s) Quadrado(s)
Impermeabilização			

5. Observações
Edifício residencial/comercial denominado Houli Bay Residence, com 6.861,50 m2, constituído de 47 apartamentos residenciais, 3 loja, 59 vagas de garagem

6. Declarações
Acessibilidade: Declaro que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART foram atendidas as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.295, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe
SENGE/SC - 13

8. Informações
A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa de ART: ART ISENTA
ART ISENTA DE TAXA CONFORME RESOLUÇÃO DO CONFEA N 1.067/2015 OU POR DECISÃO JUDICIAL.
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
A guarda da via assinada de ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

8. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações acima.
FLORIANÓPOLIS - SC, 22 de Novembro de 2021
BEN HUR CASSIUS MARGARIDA
520.450.309-97
Gestor/Obra: Builder Incorporações e Construções Ltda
05.268.047/0001-54

www.crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000
fax@crea-sc.org.br
Fax: (48) 3331-2107



11.8 Responsabilidade Técnica das Contenções



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART CREA-SC
Lei nº 8.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina



ART OBRA OU SERVIÇO
25 2021 7878434-5
Inicial
Individual

1. Responsável Técnico LEONARDO RUSCHEL DE MORAES Título Profissional: Engenheiro Civil RNP: 2206260891 Registro: 050182-1-SC Empresa Contratada: MGS FUNDACOES ESPECIAIS LTDA Registro: 092465-3-SC		
2. Dados do Contrato Contratante: BUILDER INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA Endereço: Rodovia SC 401, Km 01 Complemento: ED. ALFAMA Cidade: FLORIANOPOLIS Valor da Obra/Serviço/Contrato: R\$ 160.000,00 Contrato: Celebrado em:		CPF/CNPJ: 05.268.047/0001-54 Nº: s/n Bairro: JOAO PAULO UF: SC CEP: 88030-000 Ação Institucional: Tipo de Contratante:
3. Dados Obra/Serviço Proprietário: BUILDER INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA Endereço: RUA LAURO LINHARES Complemento: Cidade: FLORIANOPOLIS Data de Início: 15/08/2021 Finalidade:		CPF/CNPJ: 05.268.047/0001-54 Nº: 155 Bairro: TRINDADE UF: SC CEP: 88036-000 Coordenadas Geográficas: Código:
4. Atividade Técnica Execução Parede Diafragma Dimensão do Trabalho: 950.00 Metro(s) Quadrado(s)		

5. Observações
PRESTAÇÃO DE SERVIÇO PAREDE DIAFRAGMA

6. Declarações
Acessibilidade: Declaro que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART foram atendidas as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe
ACE - 1

8. Informações

A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
 Situação do pagamento da taxa da ART em 20/07/2021: TAXA DA ART A PAGAR
 Valor ART: R\$ 233,94 | Data Vencimento: 30/07/2021 | Registrada em: 20/07/2021
 Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número: 14002104000345402
 A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
 A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
 Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações acima.
FLORIANOPOLIS - SC, 20 de Julho de 2021

LEONARDO RUSCHEL DE MORAES
581.140.410-72

Contratante: BUILDER INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
05.268.047/0001-54

www.crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000

falecom@crea-sc.org.br
Fax: (48) 3331-2107



11.9 Responsabilidade Técnica de Instalação do Elevador



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

CREA-SC



ART OBRA OU SERVIÇO

25 2025 9705733-6

**Inicial
Individual**

1. Responsável Técnico

LUIZ HENRIQUE SOUZA MENDONÇA

Título Profissional: Engenheiro de Produção - Mecânica

RNP: 2515800939

Registro: 14468245-SC

Empresa Contratada: ELEVADORES OTIS LTDA

Registro: 001580-1-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: BUILDER INCORPORAÇÕES E CONSTR.LTDA

Endereço: R. LAURO LINHARES

Complemento: ESQ GONÇALVES L

Cidade: FLORIANÓPOLIS

Valor: R\$ 24.000,00

Contrato:

Celebrado em:

Vinculado à ART:

Bairro: TRINDADE

UF: SC

Ação Institucional:

Tipo de Contratante:

CPF/CNPJ: 05.268.047/0001-54

Nº: 0

CEP: 88036-003

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: BUILDER INCORPORAÇÕES E CONSTR.LTDA

Endereço: R. LAURO LINHARES

Complemento: ESQ GONÇALVES L

Cidade: FLORIANÓPOLIS

Data de Início: 01/01/2025

Finalidade:

Previsão de Término: 31/12/2025

Bairro: TRINDADE

UF: SC

Coordenadas Geográficas:

CPF/CNPJ: 05.268.047/0001-54

Nº: 0

CEP: 88036-003

Código:

4. Atividade Técnica

Manutenção
Elevador

Dimensão do Trabalho:

2,00

Unidade(s)

5. Observações

Conforme contrato MTP477.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART foram atendidas as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Informações

A ART é válida somente após o pagamento da taxa.

Situação do pagamento da taxa da ART: ART ISENTA

ART ISENTA DE TAXA CONFORME RESOLUÇÃO DO CONFEAN 1.067/2015 OU POR DECISÃO JUDICIAL.

A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.

A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

FLORIANÓPOLIS - SC, 23 de Fevereiro de 2025

Assinado digitalmente por LUIZ HENRIQUE
SOUZA MENDONÇA:00391525107
Razão: Eu sou o autor deste documento

LUIZ HENRIQUE SOUZA MENDONÇA

003.915.251-07

www.crea-sc.org.br

Fone: (48) 3331-2000

falecom@crea-sc.org.br

Fax: (48) 3331-2107



CREA-SC
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

Contratante: BUILDER INCORPORAÇÕES E CONSTR.LTDA

05.268.047/0001-54





COMPANHIA CATARINENSE DE ÁGUAS E SANEAMENTO - CASAN
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL METROPOLITANA - SRM
GERÊNCIA OPERACIONAL - GOPS/SRM
AV. DE NOVISSIMO, 230 - BALNEÁRIO

Protocolo 24/01/2023 10:11 300090

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE TÉCNICA – SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA - SAA

"A Companhia Catarinense de Águas e Saneamento – CASAN, Gerência Operacional da Superintendência Metropolitana – SRM/GOPS, declara para os devidos fins que o sistema de abastecimento de água no local tem condições técnicas de atender o empreendimento abaixo descrito, por se enquadrar dentro dos parâmetros de avaliação adotados pela CASAN".

Solicitante: Builder Incorporação e Construção Ltda

Empreendimento: Edifício Residencial multifamiliar e Comercial Hout bay Residence

Endereço: Rua Lauro Linhares esquina Rua Gonçalves Ledo, nº 20, Bairro Trindade - Florianópolis/SC

S.A.A. Sistema de Abastecimento

Dados técnicos:

Sistema: Integrado

Material: FOFO

Diâmetro: 150 mm

Pressão: Mínimo 10 m.c.a

Data/Hora: 06/02/2023 – 09:50h

Nº de Blocos: 01

Nº de Pavimentos: 10

Nº de Unidades Residenciais: 47

Nº de Unidades não Residenciais: 03

Área Total da Obra: 6.861,50 m²

Consumo Estimado (m³/dia): Não informado

Parecer Técnico: Terá condições de ser abastecido pelo sistema de distribuição de água da CASAN, existente na **Rua Lauro Linhares** - Trindade.

Informações Adicionais:

- O empreendimento terá autorização para uso do sistema de abastecimento de água, desde possua projeto *analisado* por esta Companhia: Apresentar cópia do arquitetônico aprovado na Prefeitura, cópia do hidrossanitário, cópia do memorial do hidrossanitário, cópia da viabilidade de água, cópia da viabilidade de esgoto ou aprovação da Vigilância Sanitária quando não houver atendimento por rede pública da CASAN, cópia da ART do hidrossanitário;
- Deve-se entrar com solicitação de análise de projeto através do link: <https://www.casan.com.br/atendimentorestritivo/documentacao#0>;
- Após realizada a abertura do protocolo de análise de projetos, submeter materiais via projeto-casan@casan.com.br, incluindo o endereço de e-mail: projeto-srmgops@casan.com.br;
- O projeto deverá obedecer ao Manual do Empreendedor disponível em www.casan.com.br no link Documentos para Download;
- Somente após *análise* será emitida a Autorização de Ligação de Água.

Documento válido por um (01) ano.

01 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site <https://portal-sgpe.casan.com.br/portal-externo> e informe o processo CASAN 00012553/2023 e o código 5F4EB8V0.

Companhia Catarinense de Águas e SaneamentoSuperintendência da Região Metropolitana - SRM
Gerência Operacional - GOPS

Protocolo nº 24/01/2023 10:12 300090

Status: **Deferido**

Código de serviço CASAN: --

Solicitante

Builder Incorporação e Construção LTDA.

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Logradouro	nº	Bairro	Município	Inscrição imobiliária
Rua Gonçalves Ledo	28	Trindade	Florianópolis	--

Descrição do empreendimento	Unidades residenciais unifamiliares	Unidades residenciais multifamiliares	Unidades não residenciais	Área edificável aproximada
Residencial e Comercial	47	--	03	6.861,50 m²

Quadro preenchido com informações fornecidas pelo interessado.

PARECER TÉCNICO

A Companhia Catarinense de Águas e Saneamento - CASAN, declara para os devidos fins que, o Sistema de Esgotamento Sanitário desta Companhia, poderá receber o efluente gerado na edificação citada neste documento, desde que respeitas as informações pressupostas, dados técnicos, normas vigentes, Regulamento de Serviços de Água e Esgotos Sanitários, bem como, Plano Diretor do Município.

11.12 Habite-se do Corpo de Bombeiros



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DE SANTA CATARINA



ATESTADO DE HABITE-SE



Em conformidade com a Lei 16.157/13, Decreto Estadual 1908/22 e com o parágrafo 2º do artigo 41 da Instrução Normativa nº 1 - Parte 1 - PROCESSOS GERAIS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO, do CBMSC, o imóvel abaixo qualificado atende aos requisitos das Normas de Segurança Contra Incêndio e Pânico (NSCI), estando apto a ser habitado a partir de: 20/03/2025.

1. IDENTIFICAÇÃO DO TERRENO / EDIFICAÇÃO							
Registro de Endereço (RE): RE8105006536A							
Nome da Edificação: Hout Bay Residence							
Nome Fantasia: Hout Bay Residence							
Logradouro público: R LAURO LINHARES						Nº:	
Bairro: TRINDADE			Município: FLORIANÓPOLIS/SC			CEP: 88036-000	
Complemento: Esq Rua Gonçalves Léo					LAT/LONG: (-27.585943743979,-48.52503544021)		
Referência:					Arquivo:		
Blocos Homologados CBMSC: 0					Blocos Cadastrados CBMSC: 1		
2. RESPONSÁVEIS PELO IMÓVEL							
NR		Nome Completo				CPF/CNPJ	
1		BUILDER INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA				05.268.047/0001-54	
3. DADOS DA SOLICITAÇÃO							
Protocolo: H8105008145A		Característica de: Alta Complexidade				Nº de Blocos: 1	
Área total da solicitação: 6.861,50 (m²)							
Nome Solicitante: B. H. C. M.		CPF/CNPJ: ***.450.309-**				Evento: Não	
Data da Solicitação: 19/03/2025		Quantidade de anexos: 13				Risco do processo: Risco IV	
3.1. DETALHES POR BLOCO							
3.1.1. Hout Bay Residence (221333)							
Área da solicitação: 6.861,50 (m²)		Área aprovada: 6.861,50 (m²)			Área do projeto: 6.861,50 (m²)		
Nº de pavimentos: 10	Altura: 23,76 (m)	Área do pavimento Tipo: 544,25 (m²)		Área de A-1 compartimentada: 0,00 (m²)			
Complexidade: Alta Complexidade		Carga de Incêndio: Baixa - 300,00 (MJ/m²)			Situação: NOVA		
Tipo Construtivo: ALVENARIA CONVENCIONAL		Escada do Bloco: Enclausurada			Quantidade de Gip: 380,00 (Kg)		
Responsável técnico: luiz gustavo de almeida					Registro (CREA/CAU/CRT): SCA166652-5		
OCUPAÇÕES							
NR	Ocupação	Destinação	Altura da ocupação (m)	Lotação	Área (m²)	Área Comum (m²)	Área Solicitada (m²)
1	A-2 [Residencial] Multifamiliar vertical	Edifícios de apartamento em geral	0,00	0,00	6.861,50	3.277,65	6.861,50
RISCOS ESPECIAIS							
Nenhum risco especial encontrado para essa solicitação.							
SISTEMAS E MEDIDAS DE SEGURANÇA -> [SIGLA] - SISTEMA/MEDIDA							
[TRRF] - Proteção Estrutural (TRRF)				[SE] - Saídas de emergência			
[SHP] - Sistema hidráulico preventivo				[SAL] - SAL - Sinalização para abandono de local			
[PPE] - Proteção por extintores				[IE] - Iluminação de emergência			
[IGC] - Instalações de gás combustível (GLP & GN)				[IEL] - Instalações elétricas			
[DAI] - Detectores automáticos de incêndio				[COMP] - Compartimentação (horizontal e/ou vertical);			

Documento gerado em 20/03/2025 às 09:53 - Página 1/2

11.13 Atestado de funcionamento do Corpo de Bombeiros (Validade 20/03/2026) – Cabe condomínio solicitar anualmente revisão.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DE SANTA CATARINA



ATESTADO DE FUNCIONAMENTO



Em conformidade com a Lei 16.157/13, Decreto Estadual 1908/22 e com o Artigo 41, caput, Inciso III da Instrução Normativa Nº 1 - Parte 1 - PROCESSOS GERAIS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO, do CBM/SC, atestamos que o imóvel abaixo qualificado atende aos requisitos das Normas de Segurança Contra Incêndio e Pânico (NSCI).

VALIDADE: 20/03/2026

1. IDENTIFICAÇÃO DO TERRENO / EDIFICAÇÃO							
Registro de Endereço (RE): RE8105006536A							
Nome da Edificação: Hout Bay Residence							
Nome Fantasia: Hout Bay Residence							
Logradouro público: R. LAURO LINHARES			Nº:				
Bairro: TRINDADE	Município: FLORIANÓPOLIS/SC		CEP: 88036-000				
Complemento: Esq. Rua Gonçalves Léo		LAT/LONG: (-27.585943743979,-48.52503544021)					
Referência:		Arquivo:					
Blocos Homologados CBM/SC: 1		Blocos Cadastrados CBM/SC: 1					
2. DADOS DA SOLICITAÇÃO							
Protocolo: F8105095628A	Característica de: Alta Complexidade	Nº de Blocos: 1					
Área total da solicitação: 6.861,50 (m²)							
Data da Solicitação: 25/03/2025	Quantidade de anexos: 2						
3.1. DETALHES POR BLOCO							
3.1.1. Hout Bay Residence (221333)							
Área da solicitação: 6.861,50 (m²)		Área fiscalizável: 3.277,65 (m²)					
Nº de pavimentos: 10	Altura: --	Área do pavimento Tipo: --	Área de A-1 compartimentada: 0,00 (m²)				
Complexidade: Alta Complexidade	Carga de Incêndio: Baixa - 300,00 (MJ/m²)	Situação: --					
Tipo Construtivo: --	Escada do Bloco: --	Quantidade de Glp: 360,00 (Kg)	Risco do Bloco: Não simplificado				
OCUPAÇÕES							
NR	Ocupação	Destinação	Altura da ocupação (m)	Lotação	Área (m²)	Área Comum (m²)	Área Solicitada (m²)
1	A-2 [Residencial] Multifamiliar vertical	Edifícios de apartamento em geral	0,00	0,00	6.861,50	3.277,65	3.277,65
4. DADOS DA EMPRESA SOLICITANTE							
Razão Social: BUILDER INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA							
Nome Fantasia: BUILDER INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA							
CPF/CNPJ: 05.268.047/0001-54							
5. RESPONSÁVEIS PELA EMPRESA SOLICITANTE							
NR	Nome Completo						
1	BEN-HUR CASSIUS MARGARIDA						



Documento gerado em 25/03/2025 às 15:51 - Página 1/2



PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO
Diretoria de Licenciamento Urbanístico

HABITE-SE Nº: 121

Processo nº: 7245 / 2025 data processo : 14/01/2025

Projeto nº: 67809 data projeto : 20/02/2020

Proprietário :

BUILDER INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.

CPF/CNPJ: 05.268.047/0001-54

Descrição :

TOTAL de EDIFICAÇÃO MISTO (RESIDENCIAL MULTIFAMILAR | COMERCIAL)
01 bloco em alvenaria com 06 pavimentos + 03 subsolo + sótão + 01
central de gás e depósito de lixo

Área (m²) : 6.861,500

Local da Obra :

RUA LAURO LINHARES, Nº750 esquina com RUA GONÇALVES LEDO TRINDADE

Autor do Projeto :

LUIZ GUSTAVO DE ALMEIDA

Responsável Técnico :

BEM HUR CASSIUS MARGARIDA

Data :
31/03/2025

Fig. 1 de 1 - Documento assinado digitalmente por RENATA RACHADEL, EDUARDO PEREIRA DA LUZ, para conferência, acesse o site <https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferencia> Documentos e informe o processo PMF E 00007245/2025 e o código SWZATEPN.