



## Manual do Proprietário

### Residencial Viva Parque Cascavel - Torre Ipê

---

## APRESENTAÇÃO

Sr. Proprietário,

A partir de agora, V. Sa. tem o privilégio de participar de mais um empreendimento da GECON ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA e da ÉTICA CONSTRUTORA LTDA, podendo desfrutar de todas as vantagens de ser um condômino do Residencial Viva Parque Cascavel.

O Residencial Viva Parque Cascavel está localizado à Rua Niterói com Avenida Padre Orlando de Moraes e Rua Expedicionário José Goiano, Qd. 148, Lt. 01/03-23/25, Parque Amazônia - Goiânia/GO.

É constituído de 02 (duas) torres, cada uma com 20 pavimentos de uso residencial, sendo:

Torre Jatobá – Subsolo, Térreo, Mezanino, 17 (dezesete) pavimentos tipo e 01 (um) pavimento cobertura contendo casa de máquinas, barrilete e reservatório superior.

Torre Ipê – Subsolo, Térreo, Mezanino, 17 (dezesete) pavimentos tipo e 01 (um) pavimento cobertura contendo casa de máquinas, barrilete e reservatório superior.

Cada torre possui 102 (cento e dois) apartamentos tipo, distribuídos em 06 (seis) apartamentos por andar, totalizando 204 (duzentos e quatro) unidades residenciais.

Total de 221 (duzentas, vinte e uma) vagas de garagem, sendo 101 (cento e uma) vagas localizadas no subsolo, 55 (cinquenta e cinco) vagas no térreo e 65 (sessenta e cinco) vagas de garagem no mezanino.

A área do terreno é de 2.819 m<sup>2</sup> e a área construída é de 21.133,61 m<sup>2</sup>, a área comum é constituída de: espelhos d'água, acesso de pedestres, recepção, hall de acesso, área de convivência, piscina adulto e infantil, deck das piscinas, 02 (duas) churrasqueiras, playground, área para coleta seletiva de lixo, local para central de gás.

Na projeção da Torre Jatobá: hall de elevadores, wc feminino, wc masculino e PNE, varanda coberta, salão gourmet com copa, circulação e hall social, espaço para jogos, circulação e administração do condomínio.

Na projeção da Torre Ipê: hall de elevadores, brinquedoteca, circulação, copa e salão de festas infantil, wc feminino e wc masculino, espaço fitness com wc feminino e wc masculino, DML, área para funcionários com copa e wcs feminino e masculino.

Este “Manual do Proprietário” foi elaborado para ajudá-lo na correta utilização e manutenção do seu imóvel, na certeza de assegurar a qualidade do mesmo. Ele contém informações como características construtivas, conformação dos ambientes, cuidados necessários durante as operações de limpeza e conservação, além de algumas dicas sobre segurança e economia.





---

A elaboração deste Manual faz parte do programa de Sistema da Qualidade ISO 9001:2008 e PBQP-H nível A, implantado pelas Incorporadoras e Construtoras, com o intuito de executar obras com qualidade, buscando melhoria contínua e satisfação dos clientes.

Nesse programa, a construtora tem atuado desde a fase de projeto do empreendimento até a sua utilização, adotando princípios de racionalização de processos, critérios de avaliação de fornecedores e do nível de satisfação dos usuários dos apartamentos.

A leitura atenta e integral deste manual é imprescindível, tanto pelo proprietário como por todos os usuários do imóvel. É importante que no caso de venda ou locação, uma cópia seja entregue ao novo condômino, para que o imóvel seja sempre utilizado da forma mais correta.

Finalmente, as Incorporadoras e Construtoras colocam-se à disposição dos condôminos para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários não apenas sobre os assuntos arrolados neste manual como também sobre questões aqui não abordadas.





## RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO

É no momento da vistoria realizada para o recebimento das chaves que se iniciam as responsabilidades do proprietário relacionadas à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do apartamento. Para manter tais condições em um nível normal, este manual traz uma série de recomendações importantes para um uso adequado do imóvel.

É imprescindível que o proprietário repasse as informações contidas neste manual aos demais usuários do imóvel.

A conservação das partes comuns do edifício também faz parte das responsabilidades dos moradores. O regulamento interno do condomínio discrimina atividades necessárias para essa manutenção, assim como as orientações para rateio de seus custos.

Além disso, é muito importante a participação individual de cada morador na conservação e uso adequado, não danificando qualquer parte das áreas comuns ou equipamentos coletivos.

As normas estabelecidas na convenção do condomínio e no regulamento interno devem ser cumpridas por todos os moradores do edifício, independentemente de ser o proprietário ou apenas um usuário do apartamento.

Faz parte, ainda, das obrigações de cada um dos usuários do edifício a aplicação e o fomento das regras de boa vizinhança.

### O LOCATÁRIO PERANTE O CONDOMÍNIO

**Com relação ao condomínio, o inquilino ou locatário, assim como seus funcionários, são obrigados a ter conhecimento e cumprir a Convenção e os Regimentos Internos da edificação, devendo tal obrigação constar expressamente dos contratos de locação, sob todos os aspectos.**

**No que tange à utilização da edificação, o inquilino responde solidariamente com o proprietário pelos prejuízos que causar ao condomínio.**



## DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

### Projeto

Será entregue ao Síndico uma cópia completa de todos os projetos do empreendimento, para ser consultado em caso de necessidade.

O projeto legal do empreendimento encontra-se registrado e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, matrícula nº 202.394.

### Especificações Técnicas

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

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

#### OBRAS E SERVIÇOS DE ADAPTAÇÃO DO IMÓVEL

**O proprietário somente poderá realizar “obras” complementares em seu imóvel, como colocação de armários embutidos, alteração de revestimentos, abertura ou fechamento de vãos, após a entrega das chaves e da área comum, quando o proprietário assume total responsabilidade sobre o seu imóvel. Porém, é necessário adotar os seguintes cuidados:**

**Comunicar ao síndico e consultá-lo no que se refere aos horários estabelecidos para reforma na unidade autônoma e montar um esquema para retirada de entulho (que deve estar ensacado) do apartamento, para não incomodar os demais condôminos;**

**Não efetuar, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação ou das instalações principais (hidráulica, elétrica ou gás).**



## Fornecedores de Materiais

*A seguir, estão listados os principais fornecedores de materiais que participaram da construção deste empreendimento.*

### **Aço Inox - Cubas**

#### *Fabricante*

Fabrinox Industria e Comercio Ltda  
R. Margarida Bicudo, nº 210, Jaçana-SP.  
Tel.: (11) 2240-0100.

#### *Representante*

AS.ZA Representações  
R. Monteiro Lobato Qd 06, Lt 21- Cidade  
Satélite-Ap. de Goiânia-GO.  
Tel.: (62) 3094-7609.

### **Esquadrias de Alumínio/Vidro**

#### *Fabricante/Fornecedor*

Mater Dei Artefatos Metálicos.  
Rua 16, Qd. 50, Lt. 11/13, Jardim Santo Antônio,  
Goiânia-GO.  
Tel.: (62) 3282-1599.

### **Ferragens**

#### *Fabricante/Fornecedor*

Metalúrgica Arouca Ltda.  
Rua Oswaldo Arouca- Vila Formosa  
São Paulo-SP.  
Tel.: (62) 3094-7609 (Valmir).

### **Forro de Gesso**

#### *Fornecedor*

GessoSul Ind de Gesso Ltda.  
Br 226 km 410, Grajau-MA.

#### *Representante*

Gesso Batista Ltda.  
Av. V-5 Qd 214 Lt 21/22, Cidade Vera Cruz II, Ap.  
de Goiânia-GO.  
Tel: (62) 3242-5824.

#### *Execução*

JFR Gesso, Construção e Reforma  
Rua Araxá, nº 41, Qd. 25, Lt. 05, Alto da Glória,  
Goiânia-GO.  
Tel.: (62) 8425-6466.

### **Granitos e Mármore**

#### *Fornecimento/Execução*

Sabrina Mármore e Granitos Ltda.  
(Decorarte Mármore e Granito)  
Rua Visconde de Cairu, Qd.22, Lt.01, St. Parque  
Real, Ap. de Goiânia-GO.  
Tel.: (62) 3548-3847.





## Fornecedores de Materiais

### Impermeabilização

#### Execução

PRM Impermeabilizações e Revestimentos Ltda

R. C-197, nº 35 Jardim América, Goiânia-GO.

Tel.: (62) 3251-0393.

### Instalações de gás

#### Execução

MP Engenharia e Instalações de Gás

Al. Couto Magalhães, Qd. 94 Lt. 21, St. Pedro Ludovido, Goiânia-GO.

Tel.: (62) 3275-4150.

### Louças Sanitárias

#### Fabricante/Fornecedor

Roca Sanitários Brasil Ltda.

Av. Quatorze de Dezembro, Jundiaí-SP.

Tel.: (62) 3094-3115.

### Metais Sanitários

#### Fabricante

Docol Metais Sanitários Ltda.

R. Edmundo Doubrava, nº 1001, Joinville-SC.

Tel.: 0800 474333.

#### Representante

LMO Representações

R. 127, nº 128 Setor Sul, Goiânia-GO.

Tel.: (62) 3281-0066.

### Pintura

#### Fornecedores

Reis Tintas Ltda

Av. T-07, n.480, Setor Bueno, Goiânia-GO.

Tel.: (62) 3251-2327.

Nova Rocha Ind. De Tintas Ltda

Al. 21 de abril, SN, Jardim Eldorado, Ap. de Goiânia-GO.

Tel.: (62) 3275-0854.

### Portas

#### Fornecedor

Pormade Portas de Mad. Decorativas Ltda.

R. Prudente de Moraes, nº 940 Centro, Goiânia-GO.

Tel.: (62) 8185 6613.





## Fornecedores de Materiais

### Portal Corta-Fogo

#### *Fornecedor*

L&F Equipamentos Ltda  
Av. Cesar Lates SN, qd 100 Lt 06, Novo Horizonte, Goiânia-GO.  
Tel: (62) 3289-4706.

### Porta Corta-Fogo

#### *Fornecedor*

Arcanjelo Castro Eireli - ME  
Rua Javaes Qd. 59, Lt.10/12 e 25/27 Gapão I, Jardim Eldorado, Aparecida de Goiânia-GO.  
Tel: (62) 3278-8268.

### Revestimento Cerâmico

#### *Fabricante*

Cecrisa Revest. Cerâmico S/A  
Av. VP 4D, Qd.07, SN, DAIA, Anápolis-GO.  
Tel.: (62) 3310-8400.

#### *Representante*

Petrus Representações LTDA  
Rua 84, nº 724, Setor Sul, Goiânia-GO.  
Tel: (62) 3092-7667.

### Tomadas/Interruptores

#### *Fornecedor*

Lavagnoli e Queiroz Indústria e Comércio de Materiais Elétricos Ltda.  
Av. Castelo Branco, nº 1060, Setor Coimbra, Goiânia-GO.  
Tel.: (62) 3254-8007.

#### *Fornecedor*

Eletro Transol Ind. e Comércio Mat. Elétricos Ltda.  
Av. Castelo Branco Qd. 25, nº 1400, Setor Coimbra, Goiânia - GO.  
Tel.: (62) 3291-2200 / 3531-2200.

### Elevadores

#### *Fabricante/Fornecedor*

Elevadores Atlas Schindler S/A  
Al. Couto Magalhães, Qd.213, Lt.04, St. Pedro Ludovico, Goiânia-GO.  
Tel.: (62) 3226-9600 / 3255-1214.





## OPERAÇÃO E USO DA EDIFICAÇÃO

### Ligação às Redes de Abastecimento

Para solicitar ligação de energia elétrica no seu apartamento basta discar para o serviço de atendimento da CELG número 0800-620196, informando nome completo, CPF do proprietário, endereço completo do imóvel e que a medição e fornecimento é **BIFÁSICO**.

No caso de solicitação de transferência ou solicitação de uma linha telefônica, basta discar para a operadora de sua preferência, informando nome completo, CPF do proprietário e endereço completo do imóvel.

A ligação do gás em cada unidade deve ser solicitada ao síndico. Para solicitar a ligação de água, basta discar para o serviço de atendimento da SANEAGO número 115.

### Colocação de Acessórios em Paredes e Pisos

Para a fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas e outros) que necessitem furação em paredes ou pisos de seu apartamento, é importante tomar os seguintes cuidados:

- Na fixação de objetos nas paredes, verificar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, pilares ou vigas (mais difíceis de serem perfurados);
- Para melhor fixação recomenda-se o uso de parafusos com buchas tipo FISCHER.

TIPO	CARGA ADMISSÍVEL	BUCHAS
S6	5kg	6mm
S8	10kg	8mm
S10	15kg	10mm

- Recomenda-se evitar o uso de pregos para que não danifiquem o acabamento;
- Ao executar armários embutidos sob as pias de banheiros e cozinhas, instruir os marceneiros contratados, para não baterem ou retirarem os sifões e ligações flexíveis, evitando vazamento; evitar perfuração da parede próximo ao quadro de luz e nos alinhamentos de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos. Caso exista dúvidas, com relação ao caminhamento dos eletrodutos, consultar os projetos que encontram-se com o síndico;
- Não furar os pisos dos banheiros sem antes consultar o projeto hidro-sanitário que se encontra com o síndico, para evitar vazamentos.

### Colocação e Transporte de Móveis

A data e horário da mudança devem ser comunicados ao Síndico ou à administradora. Não é permitida a entrada de caminhões no prédio.





## OPERAÇÃO E USO DA EDIFICAÇÃO

Para a decoração do seu apartamento, observar os seguintes aspectos:

- As dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com as dimensões dos ambientes;
- As dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com as dimensões do elevador: (largura = 1,20m, profundidade = 1,40m; altura = 2,30m) e com o vão da porta do mesmo de 0,80m x 2,10m);
- As dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com o vão das portas de acesso ao apartamento (sala: 0,80m x 2,10m) assim como os de acesso aos demais ambientes (quartos: 0,70m x 2,10m; banheiros: 0,60m x 2,10m).

### Estrutura

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

### Instalação Hidráulica

O abastecimento de água do apartamento é feito por hidrômetro individual. Em caso de emergência ou quando houver necessidade de realizar algum reparo na rede, o registro correspondente ao ponto específico deve ser fechado. Recomenda-se, também, fechar os registros em caso de ausência prolongada.

**Atenção: os dois lados da parede devem ser verificados e não furar em uma faixa de segurança de 10 cm de cada face das tubulações de água, esgoto e água pluvial.**

### Instalações

Tubulação de água fria	PVC marrom AMANCO
Tubulação de gás	Cobre classe "A" e "I" toda soldada

### Instalação Elétrica

Na cozinha do apartamento, encontra-se o quadro de luz que controla toda a energia elétrica do apartamento. Este é constituído de vários circuitos, protegidos por disjuntores que desligam automaticamente no caso de sobrecarga ou curto-circuito. Cada disjuntor atende a pontos específicos indicados no próprio quadro. Neste quadro há também uma chave geral que protege todos os circuitos de uma só vez.

Em caso de incêndio, desligar a chave geral. Sempre que houver necessidade de manutenção nas instalações elétricas é necessário desligar o disjuntor correspondente ao circuito.





## OPERAÇÃO E USO DA EDIFICAÇÃO

### CUIDADOS COM ENERGIA ELÉTRICA

**Não trocar os disjuntores por outros de amperagem maior, pois tal atitude pode provocar danos na instalação.**

**Não manusear aparelhos elétricos em contato com a água pois pode ocasionar acidentes fatais.**

**O chuveiro elétrico não deve funcionar com pouca água, pois tende a aquecer a instalação e provocar uma sobrecarga.**

**Evitar, sempre que possível, o uso de “tês” ou “benjamins” (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada), pois eles também provocam sobrecargas.**

**Nunca segurar dois fios ao mesmo tempo. O contato simultâneo com um fio positivo e um fio negativo pode ocasionar uma parada cardíaca. Isole sempre o fio que acabou de mexer, antes de desencapar o outro.**

**Deve-se ter um cuidado especial na colocação de chuveiros, lustres, apliques e similares, pois o corte indevido, ou emenda inadequada de fios, pode provocar a interrupção de luz em partes do imóvel e permitir o surgimento de peças que transmitam choques elétricos. Para esses serviços procurar sempre um técnico especializado.**

Quando são instalados armários próximos às tomadas, é comum o marceneiro recortar a madeira e reinstalar as tomadas no próprio corpo do armário. Nesses casos, é preciso que o isolamento seja perfeito e que o fio utilizado seja compatível com a instalação original.

A carga prevista para a instalação de chuveiro nos banheiros é de 4.400 W, devendo ser do tipo blindado. Ao adquirir o aparelho, é importante atentar para este dado, pois caso o chuveiro requeira uma carga maior, certamente haverá sobrecarga e as instalações terão que ser redimensionadas.

### Telefone, Interfone e Antena de Televisão

Foram previstos pontos de telefone no seu apartamento, sendo um em cada quarto e um na sala. Todo o cabeamento e enfição estão executados, bastando solicitar à concessionária de telefonia a linha e a instalação do aparelho. Para instalar o aparelho basta conectá-lo em qualquer ponto.

Os apartamentos possuem previsão para antena coletiva de TV (VHF-UHF) com pontos na sala e nos quartos e para sistema de interfone com ponto na cozinha.





## OPERAÇÃO E USO DA EDIFICAÇÃO

### Instalação de Gás

Na cozinha, encontra-se instalado o ponto de gás para o fogão.

Orientar o marceneiro para fazer armário próximo ao fogão de forma que o registro de gás fique com fácil acesso.

#### **CUIDADOS**

**A manutenção de aparelhos a gás deve ser confiada somente a pessoas habilitadas pela empresa concessionária.**

**Os ambientes onde se situam os aparelhos a gás devem ser ventilados para que o gás se disperse.**

### Elevadores

O edifício é dotado de 02 elevadores.

#### **UTILIZAÇÃO CORRETA DO SEU ELEVADOR**

**Apertar o botão apenas 1 vez.**

**Não ultrapassar o número máximo de passageiros permitidos, que está indicada em uma placa no interior da cabina.**

**Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores.**

**Não reter o elevador em um andar.**

**Não fumar no interior da cabina.**

**Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicitar auxílio externo através do interfone ou do alarme, sem tentar sair sozinho do elevador.**

**Jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio.**

**Jamais tentar retirar passageiros da cabina quando o elevador parar entre pavimentos pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes.**

**Nunca entrar no elevador com a luz apagada.**

**Somente entrar quando a porta interna do elevador estiver completamente aberta.**

**Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador.**



## OPERAÇÃO E USO DA EDIFICAÇÃO

Os elevadores têm garantia de fábrica por um período de 12 meses a partir da entrega dos mesmos, efetivada no Contrato de Assistência formalizado com o fabricante. Estão excluídos da garantia os defeitos motivados por gasto ordinário, abuso, negligência, mau trato do(s) equipamento(s), bem como defeitos oriundos de quaisquer atos de terceiros ou caso fortuito.

Recomenda-se que a manutenção seja realizada pelo próprio fabricante, para manter a validade da garantia.

### **Garagens**

A localização das vagas de garagem já foi preestabelecida no momento do fechamento do contrato de venda.

### **Utilização dos Equipamentos Coletivos do Condomínio**

As regras para utilização da área comum devem ser estabelecidas no regulamento interno elaborado pelo próprio condomínio.

### **Iluminação de Emergência**

Para o caso de interrupção do fornecimento de energia elétrica no edifício, estão instaladas luminárias com lâmpadas fluorescentes nas escadas e halls dos apartamentos que funcionam através de um sistema de baterias, com uma autonomia de 1 hora.

### **Sistema de Prevenção e Combate à Incêndio**

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

Os extintores de incêndio servem para um primeiro combate a pequenos incêndios. Para tanto, é importante ler atentamente as instruções contidas no corpo do próprio equipamento, especialmente no que diz respeito às classes de incêndio para a qual é indicado e como utilizá-lo. A tabela ao lado esclarece alguns pontos.

O tipo de extintor e o local de sua colocação não devem ser alterados, pois foram determinados pelo Corpo de Bombeiros.

Incêndios de maior intensidade podem ser combatidos pelo uso de hidrantes, desde que não localizados em líquidos inflamáveis e/ou equipamentos elétricos. As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança, em qualquer ponto do pavimento.

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





## OPERAÇÃO E USO DA EDIFICAÇÃO

### EM CASO DE INCÊNDIO

**Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado, etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura.**

**Ligue para o corpo de bombeiros pelo número 193.**

**Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado conforme descrito na tabela de classes de incêndio.**

**Em caso de não saber manusear os extintores, saia do local imediatamente, fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores.**

**Jamais utilize os elevadores em caso de incêndio.**

**Não tente salvar objetos - a sua vida é mais importante.**

### Informações Úteis

#### Segurança

- Não utilizar qualquer aparelho sanitário (bacias, tanque, lavatórios) como ponto de apoio, pois pode se quebrar e provocar um acidente. Louça quando quebra é tão cortante quanto um vidro.
- Não se pendurar nas janelas para limpeza dos vidros; utilizar utensílios com cabos alongados especiais para esse fim.
- No caso de ausências prolongadas, é aconselhável fechar o registro de gás e chave geral de energia elétrica (se possível).
- Nunca testar ou procurar vazamentos no equipamento a gás utilizando fósforos ou qualquer outro material inflamável. Recomenda-se para este fim o uso de espuma de sabão. Em caso de dúvida fechar imediatamente o registro e solicitar auxílio de empresa especializada. Abrir as janelas e procurar não acender fósforos, não usar objetos que produzam faíscas, nem acionar os interruptores.
- Apesar dos riscos de incêndio em edifícios residenciais serem pequenos, eles podem ser provocados por descuidos como esquecer ferro de passar roupa ligado, panelas super aquecidas, curtos-circuitos ou mesmo cigarros mal apagados.

#### Empregados do condomínio

As ordens aos empregados do condomínio devem ser dadas apenas pelo Síndico. Se algum





---

## OPERAÇÃO E USO DA EDIFICAÇÃO

condômino tiver alguma restrição ou reclamação a fazer, deve ir diretamente ao Síndico. Jamais reclamar de forma direta com o funcionário.

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

### **O lixo**

O lixo deve ser depositado em local e horários estabelecidos pelo regulamento interno do edifício, devidamente envolvidos em sacos plásticos de pequeno volume, fechados ou embrulhados em pequenos pacotes, para posterior remoção.

### **Instalação de Proteções em Janelas**

Há duas alternativas para instalação de redes ou grades nas janelas do apartamento:

- Aprovar em assembléia a colocação padronizada em todas as janelas existentes na parte externa do edifício;
- O condômino interessado deve instalar pelo lado interno da janela de modo a não ferir a estética da fachada.

Com o intuito de manter o padrão de qualidade dos imóveis da GECON ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA e ÉTICA CONSTRUTORA LTDA por um período prolongado de tempo, é importante que o usuário utilize de forma correta e promova a manutenção preventiva de sua unidade. Assim haverá um menor desgaste de materiais e peças, evitando-se a danificação e o envelhecimento precoce das partes do Edifício.

A seguir estão descritos alguns cuidados nas operações de limpeza e manutenção de vários acabamentos de seu imóvel.





---

## MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DA UNIDADE

### Aço Inoxidável

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

### Azulejos e Pisos Cerâmicos

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

### Esquadrias de Alumínio Anodizado

- Não apoiar escadas ou outros objetos na superfície das esquadrias e evitar pancada sobre as mesmas.
- As janelas devem correr suavemente, não devendo ser forçadas.
- As guias (corrediças) devem ser limpas periodicamente e lubrificadas com pequena quantidade de vaselina líquida.
- Não forçar os trincos.
- Seguir as instruções do fabricante, para aumentar a durabilidade das esquadrias:
  - a. limpar periodicamente com uma flanela ou pano macio seco, para remoção de poeira;
  - b. nos cantos de difícil acesso, usar pincel de pelos macios;
  - c. para remover fuligem, limpar com água quente e secar com pano macio;
  - d. lavar com água e sabão ou detergente diluído com água. Enxugar para remover detritos de





## MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DA UNIDADE

pássaro ou sujeiras acumuladas por períodos mais longos. Uma pequena quantidade de álcool (de 5 a 10% de álcool) na água será de grande auxílio;

e. para remover respingos de tinta à óleo, graxa ou massa de vedação, passar um solvente tipo Varsol ou querosene (não usar Thiner);

f. caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remover imediatamente com um pano úmido e, logo após, passar uma flanela seca;

g. não utilizar qualquer tipo de palha de aço;

h. não remover, em caso algum, as borrachas ou massas de vedação para evitar infiltrações indesejáveis.

### Forros de Gesso

- Nos forros de gesso, não se deve permitir impactos, pois podem quebrar.
- Não fixar ganchos ou suportes para pendurar vasos ou qualquer outro objeto pois não estão dimensionados para suportar tal peso.
- Os forros de gesso nunca podem ser molhados, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha.
- Para evitar o aparecimento de bolor nos tetos de banheiros e cozinhas, causado pela umidade do banho ou preparo das refeições, mantenha as janelas abertas durante e após seu uso.
- Recomenda-se que os forros dos banheiros sejam repintados anualmente.

### Instalações Elétricas

A manutenção preventiva das instalações elétricas deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados):

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





## MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DA UNIDADE

- Chuveiros (2 vezes por ano):
- reapertar todas as conexões elétricas;
- verificar estado do “aterramento” das carcaças de chuveiros. Caso o aparelho fique desligado por mais de 60 dias, o mesmo deve ser drenado e limpo antes de ser novamente usado.

A limpeza das tomadas e interruptores deve ser feita com flanela umedecida com água e sabão (apenas a tampa), sempre que se fizer necessário. A manutenção do quadro geral deve ser feita por pessoal qualificado.

### Louças e Instalações Sanitárias

- A limpeza das louças sanitárias deve ser efetuada somente com água, sabão e desinfetante, evitando o uso de pós abrasivos (sapóleo) e esponjas de aço que podem danificar as peças e os rejuntas.
- Para evitar entupimentos, não jogar nos vasos sanitários: absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, plásticos, algodão, cotonetes, preservativos, grampos ou outros objetos.
- Não jogar gordura ou resíduos sólidos nos “ralos” das pias ou lavatórios. Manter a pia da cozinha sempre protegida com a grelha que acompanha a cuba de inox.
- Fazer a limpeza de todos os “ralos” e sifões de pias e lavatórios periodicamente, sendo conveniente que este serviço seja executado por um profissional especializado.
- Jogar água nos ralos e sifões quando estes estiverem muito tempo sem uso, para evitar o mau cheiro da rede de esgoto, principalmente no verão.
- Evitar o uso excessivo de detergente nas máquinas de lavar roupa e louça, pois os resíduos destas depositam-se na tubulação, causando futuros entupimentos.

#### COMO DESENTUPIR A PIA

**Retirar o copo inferior do sifão, que está localizado na parte debaixo da cuba e fazer a limpeza retirando os resíduos. Observar se a tubulação de saída contém massa de gorduras cristalizadas obstruindo a passagem de líquidos. Fazer toda a limpeza e recolocar o conjunto do sifão, tendo o cuidado de recolocar o anel de vedação.**

**Não utilizar produtos corrosivos à base de soda cáustica e ácido, arames ou ferramentas não apropriadas. Consultar um profissional ou empresa especializada em casos graves.**

**Nunca utilizar o desentupidor de pia, porque devido à pressão excessiva a cuba pode descolar da bancada.**





---

## MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DA UNIDADE

- Semestralmente, deve ser feita a revisão de rejuntamento das peças sanitárias.

### Metais Sanitários

- Deve-se proceder à limpeza dos metais sanitários ou ferragens apenas com pano úmido, pois qualquer produto químico pode acarretar remoção da película protetora, ocasionando a sua oxidação.
- Não utilizar esponja de aço ou similares.
- Durante o manuseio de torneiras e registros não se deve forçá-los, pois isso pode danificar as suas vedações internas e provocar vazamentos.
- Não utilizar torneiras ou registros como apoio ou cabide.
- Evitar batidas nos tubos flexíveis que alimentam os lavatórios e as caixas acopladas dos vasos sanitários

### Pintura

- Nunca usar álcool sobre tinta plástica (látex PVA).
- Com o tempo, a pintura escurece um pouco, devido à exposição constante à luz natural e à poluição. Não faça retoques em pontos isolados, em caso de necessidade pinte toda a parede ou cômodo.
- Não esfregar as paredes.
- Limpar utilizando apenas um pano umedecido e sabão neutro.

### Portas de Madeira

- Nas portas de madeira enceradas, reaplicar a seladora periodicamente, pois com o tempo o mesmo vai se tornando opaco. Este serviço deverá ser feito por profissional especializado. Para a limpeza, utilizar flanela seca ou escova de pelos.
- Procurar manter as portas sempre fechadas para evitar que empenem com o tempo e principalmente com o sol e evitar que batam com a ação do vento;
- Ao abrir e fechar a porta tomar o cuidado de girar a maçaneta e segurá-la, para que a lingueta da fechadura não atinja o alizar e o portal;
- Não molhar a parte inferior das portas para evitar seu apodrecimento.
- Cuidado especial deve ser tomado com relação às batidas de portas. Além de causar trincas na madeira e na pintura, poderão danificar o revestimento das paredes ou estragar as fechaduras.
- Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verificar que estes estejam sempre



---

## MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DA UNIDADE

firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas.

- Lubrificar periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de óleo de máquina de costura ou grafite.
- As portas e ferragens não estão dimensionadas para receber aparelhos de ginástica ou equipamentos que causem esforços adicionais.
- Nas fechaduras e ferragens, não aplique produtos abrasivos, basta uma flanela para limpeza.

### Revestimentos em Pedra Natural

- Utilizar apenas sabão em pó neutro ou pequena quantidade de detergente diluído em água, esfregando a superfície das pedras.
- Nunca utilizar produtos cáusticos ou agressivos, pois podem danificar as pedras.
- Remover imediatamente as manchas que possam penetrar nas pedras tornando a limpeza impossível.
- Os pisos em pedra natural não devem ser lavados com muita frequência para evitar danos em seu rejuntamento.
- Encerar com cera incolor líquida, ou em pasta a cada 06 (seis) meses.

### Vidros

- Para realização da limpeza, deve-se utilizar apenas pano umedecido com álcool ou produtos destinados a este fim.
- Deve-se ter cuidado, no momento da limpeza para não danificar as esquadrias de alumínio.



## **RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA E GARANTIA**

A SPE RESIDENCIAL VIVA AMAZÔNIA LTDA. / GECON ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA. / ÉTICA CONSTRUTORA LTDA., é responsável pelo imóvel segundo as prescrições do Código de Proteção e Defesa do Consumidor e Código Civil Brasileiro.

Os defeitos aparentes ou visíveis são de fácil constatação, sendo detectados na vistoria realizada pelo cliente e podem ser reclamados no prazo de 90 (noventa) dias a contar do recebimento do imóvel. Compreendem itens como revestimentos internos e externos, esquadrias de alumínio e ferragens, metais sanitários, louças, pisos e vidros.

Os defeitos ocultos aparecem com o uso e podem ser reclamados dentro do prazo de 180 (cento e oitenta dias). Compreendem itens como funcionamento das instalações de água, esgoto, elétricas e telefônicas, impermeabilizações e instalações de gás.

Os defeitos que coloquem em risco a solidez e a segurança do edifício poderão ser reclamados dentro do prazo de 05 (cinco) anos, a contar da expedição do Termo do Habite-se.

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

Como todas as sacadas são executadas com função de área aberta, sendo sujeitas as ações de água de chuva, elas não possuem características de vedação para serem transformadas em área fechada. No caso do proprietário optar por executar o fechamento em vidro ou outro sistema, os cuidados com vedação e estanqueidade devem ser tomados pelo executor da obra, não fazendo mais parte da garantia da construtora sobre as áreas alteradas.

No que se refere a reclamação / solicitação de manutenção serão observadas as seguintes regras:

O proprietário pedirá a intervenção da GECON ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA, por escrito, relatando detalhadamente a natureza e origem do defeito. Se este relato acontecer até 90 dias após a entrega do apartamento é chamado de Reclamação de Cliente. Depois desse prazo vencido será chamado de Solicitação de Manutenção.

O horário para uma reclamação de cliente ou solicitação de manutenção é o seguinte: 8h às 12h e das 14h às 18h.

### **Solicitação de Manutenção:**

No ato da efetivação da solicitação o cliente deve depositar uma caução no valor definido pela Construtora. O funcionário que receber o cheque caução deve emitir um recibo desse cheque em





## RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA E GARANTIA

favor do cliente. As solicitações de manutenção somente são verificadas e atendidas mediante a caução.

A análise de solicitações será realizada pelo engenheiro da obra ou pessoa por ele designada. Na análise da solicitação deve ser verificado se a situação ocorreu em decorrência de falhas na execução ou pelo mau uso, ou seja, se a solicitação é pertinente ou não.

Na análise das solicitações o responsável deve considerar os seguintes aspectos:

- A garantia da parte estrutural de uma obra é de cinco anos, é para os demais itens a garantia é de noventa dias.
- Se a situação descrita na solicitação de manutenção for classificada como “não pertinente”, ou seja, ocorreu devido mau uso, o responsável pela análise elabora um orçamento para execução do reparo e apresenta ao cliente.

O responsável pela análise da solicitação também verifica se o fato deve ser registrado como não-conformidade ou não.

Nota 1: Se o cliente aprovar o orçamento, o valor da caução é revertido em favor da organização como pagamento (ou parte dele) pela execução do reparo.

Se o cliente não aprovar o orçamento, o valor da caução é revertido em favor da construtora como pagamento da visita técnica. Neste caso, o engenheiro elabora um laudo descrevendo o problema, suas causas e quais as ações necessárias para a solução.

1. Se a solicitação for classificada como pertinente o responsável pela análise determina, quais as ações devem ser adotadas para a solução do problema.
2. No caso supra, o engenheiro da obra emite uma “Solicitação de execução de reparo” e encaminha ao encarregado, para que seja executado. Na solicitação de execução de reparo é especificado o prazo máximo para conclusão do serviço. Se o encarregado não executar os reparos nos prazos previstos, o pagamento das suas medições será suspenso até a conclusão dos serviços.
3. Se o encarregado for executar o reparo e por algum motivo não for possível executá-lo, é emitido o “Aviso de tentativa de execução de reparo”. Uma parte é destinada ao cliente informando que houve a tentativa de execução e outra parte é apresentada ao engenheiro da obra especificando o motivo pelo qual o serviço não foi executado, para que o mesmo não fique pendente, impedindo assim, a liberação das medições.





## **RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA E GARANTIA**

4. Após a execução dos reparos, o encarregado é responsável por inspecionar o serviço executado, verificando se o problema foi resolvido ou não.

5. Realizada a inspeção o cliente é informado dos serviços executados.

Nota 2: Ao receber o cheque caução do cliente, o receptor deverá anotar o número do mesmo no registro de solicitação e enviá-lo ao departamento financeiro.

### **Reclamação de Cliente**

A garantia oferecida para o item “estrutura” é de cinco anos. Os demais possuem garantia de 90 dias, contados após a entrega do imóvel. A manutenção das garantias oferecidas é assegurada desde que seja observado o seguinte critério: os consertos dos defeitos somente poderão ser feitos pelas Incorporadoras e Construtoras, por empreiteira por elas contratadas, pela assistência técnica do fabricante ou por pessoa autorizada pela fábrica, constituindo o descumprimento às regras estipuladas a perda do direito de reclamação.

Durante esse período, após a entrega do apartamento, a qualquer reclamação do cliente o tratamento é o descrito abaixo:

1. A análise das reclamações é realizada pelo engenheiro da obra ou por pessoa por ele designada. Nesta análise, deve ser verificado se a situação ocorreu em decorrência de falhas na execução ou pelo mau uso, ou seja, se a reclamação é pertinente ou não.
2. Na análise das solicitações, o responsável deve considerar os seguintes aspectos:
  - A garantia da parte estrutural de uma obra é de cinco anos e, para os demais itens, a garantia é de noventa dias.
  - Se a situação descrita na Reclamação de cliente for classificada como “não-pertinente”, ou seja, ocorreu um orçamento para execução do reparo e o apresenta ao cliente.
  - O Responsável pela análise da solicitação também verifica se o fato deve ser registrado como não-conformidade ou não.
3. Se a reclamação for classificada como pertinente, o responsável pela análise determina quais as ações devem ser adotadas para a solução do problema.
4. O engenheiro da obra emite uma “Solicitação de Execução de Reparo” e a encaminha ao encarregado, para que seja executado. Na solicitação de execução de reparo é especificado o prazo máximo para conclusão do serviço. Se o encarregado não executar os reparos nos prazos previstos, o pagamento das suas medições será suspenso até a conclusão dos mesmos.





---

## RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA E GARANTIA

5. Se o encarregado for executar o reparo e, por algum motivo não for possível executá-lo, é emitido o “Aviso de Tentativa de Execução de Reparo”. Uma parte é destinada ao cliente, informando que houve a tentativa de execução e outra parte é apresentada ao engenheiro da obra especificando o motivo pelo qual o serviço não foi executado, para que o serviço não fique pendente, impedindo assim, a liberação das medições.

*Nota: Lembramos ainda que o prazo é de noventa dias. Se o encarregado responsável tiver emitido o “Aviso de Tentativa de Execução de Reparo” duas vezes até este prazo alegando a ausência do cliente no apartamento na data e dia selecionados, esta reclamação torna-se imediatamente Solicitação de Manutenção e assim será tratada.*

6. Após a execução dos reparos o encarregado é responsável por inspecionar o serviço executada, verificando se o problema foi resolvido verificando se o problema foi resolvido.

7. Realizada a inspeção o cliente é informado dos serviços executados.





No quadro abaixo, estão apresentados os dados de todos que participaram da construção e/ou venda do empreendimento.

	Responsáveis	Dados
Incorporação	SPE RESIDENCIAL VIVA AMAZÔNIA LTDA	Av. T-5, nº 1031 – Setor Bueno, Goiânia – GO Tel: (62) 3092-5525
Construção	GECON ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.	Av. T-5, nº 1031 – Setor Bueno, Goiânia – GO Tel: (62) 3092-5525
	ÉTICA CONSTRUTORA LTDA	Rua C238, nº 281, Qd. 541, Lt. 10/12 - Jardim América, Goiânia - GO Tel: (62) 3091-7070
Participação	ELLEVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	Av. T-5, nº 1031 – Setor Bueno, Goiânia – GO Tel: (62) 3092-5525
Vendas	Adão Imóveis	Av. Jamel Cecílio, nº 2407 – Jardim Goiás, Goiânia/GO Tel: (62) 3240-2300
Projeto de Arquitetura	Kapa Arquitetos Associados	
	Kardec Delano Borges	Arquiteto CREA-GO: 10297/D
	Paulo Renato de Moraes Alves	Arquiteto CREA-GO: 11568/D
Projeto de Fundações	Antônio Luciano Espindola Fonseca	Engenheiro Civil CREA-GO: 4000/D
Projeto Estrutural	Marco Aurélio Hirata da Silva e Ademair Toyroni Hirata	Engenheiro Civil CREA-GO: 11.710/D
		Engenheiro Civil CREA-GO: 533/D
Projeto de Instalações Elétricas	Sérgio Portela Rezende	Engenheiro Eletricista CREA-GO: 6857/D
Projeto de Instalações Hidro Sanitárias	Walmir de Araújo Rocha	Engenheiro Civil CREA-GO: 440/D
Projeto de Instalações Telefônicas	Sérgio Portela Rezende	Engenheiro Eletricista CREA-GO: 6857/D
Projeto SPDA	Sérgio Portela Rezende	Engenheiro Eletricista CREA-GO: 6857/D
Projeto de Instalações de Combate a Incêndio	Oswaldo Ioshio Massuda	Engenheiro Civil CREA-GO: 14.841/D

