



SYNC | PRAÇA DA
ÁRVORE

Manual de Operações



CONDOMÍNIO SYNC PRAÇA DA ÁRVORE
Rua Bertioga, 291
Chácara Inglesa
São Paulo - SP



ARCHTECH
Rua Gomes de Carvalho, 1.356 - cj. 72
Vila Olímpia
São Paulo - SP

FINALIDADE DO MANUAL DE OPERAÇÕES

Um imóvel é planejado e construído para atender às expectativas de seus usuários por muito tempo.

Para isso, torna-se imprescindível que a manutenção preventiva e corretiva desse imóvel seja feita conforme orientação do Manual de Uso e Conservação do Imóvel.

A manutenção tem como objetivo garantir o perfeito funcionamento de todos os equipamentos e preservar o valor patrimonial do empreendimento.

Infelizmente, essa prática ainda não é suficientemente difundida no Brasil, sendo poucos os usuários que a realizam adequadamente, tal como fazem em relação a outros bens, como automóveis, equipamentos eletrônicos e etc.

No entanto, a manutenção de um imóvel não deve ser feita de maneira improvisada ou informal. Ela tem de ser entendida como um serviço técnico e executada por empresas especializadas e/ou por profissionais treinados.

Contratos de manutenção devem ser feitos para todos os equipamentos do edifício sujeitos a desgastes ou que tenham manutenções específicas, tais como elevadores, instalações elétricas e hidrossanitárias, portões eletrônicos, interfones, bombas e etc.

A conservação e manutenção das áreas comuns e equipamentos condominiais constituem obrigação permanente do Síndico.

Além de todas as orientações que constam no Manual do Síndico, a ARCHTECH procurou passar mais algumas informações que

considera importantes e essenciais para facilitar o dia a dia do Síndico/Zelador.

O Manual de Operações é um instrumento dedicado à orientação sobre o uso e a manutenção preventiva do equipamentos do empreendimento.

Nele, o Síndico/Zelador encontra informações sobre componentes do empreendimento e características das instalações.

Além disso, a linguagem simplificada tornam a leitura do Manual consideravelmente mais leve e agradável.

A inobservância do conteúdo deste Manual poderá acarretar compromettimentos à integridade do imóvel, dos seus componentes e das garantias conferidas.

Os critérios para a elaboração do Manual de Operações baseiam-se nas normas NBR 5674:2012, NBR 14037:2011, NBR 15.575:2013 e NBR 16.280:2014, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, na Lei 8078/90 – Código de Proteção e Defesa do Consumidor, “Manual do Proprietário - Uso, Operação e Manutenção do Imóvel - Termo de Garantia - Programa de Manutenção - 3ª Edição”, do Sinduscon-SP e nos “Manuais de Operações” fornecidos pela construtora e pelas empresas instaladoras.

IMPORTANTE

O acesso às áreas técnicas devem ser liberadas apenas a profissionais habilitados e acompanhados por um funcionário do empreendimento.

O Manual foi produzido considerando a Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT NBR 5674:2012, ABNT NBR 14037:2011, ABNT NBR 15.575:2013 e NBR 16.280:2014), o Código de Proteção e Defesa do Consumidor (Lei 8078/90) e no Manual de Garantias do Sinduscon-SP.

RESPONSABILIDADES DO ZELADOR/GERENTE PREDIAL

- Fazer cumprir os regulamentos do edifício e as determinações do síndico e da administradora.
- Coordenar os serviços executados pela equipe de manutenção local e das empresas terceirizadas.
- Registrar as manutenções realizadas e comunicar à administradora e ao síndico.
- Comunicar imediatamente ao síndico ou à administradora qualquer defeito ou problema em sistemas e/ou subsistemas do edifício, ou seja, qualquer detalhe funcional do edifício.
- Prestar suporte ao síndico ou à administradora para coleta e arquivamento dos documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados etc.) e dos componentes do controle de registro das manutenções, desde que em conformidade com contrato de trabalho e convenção coletiva.
- Fiscalizar para que as normas de segurança e saúde dos trabalhadores sejam rigorosamente cumpridas por todos os funcionários e/ou terceirizados no condomínio.
- Cumprir as instruções de uso e manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações do Manual do Administrador.
- Cumprir os prazos previstos no CDC para a comunicação de vícios de construção.
- Supervisionar as atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas e equipamentos.

O Manual foi produzido considerando a Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT NBR 5674:2012, ABNT NBR 14037:2011, ABNT NBR 15.575:2013 e NBR 16.280:2014), o Código de Proteção e Defesa do Consumidor (Lei 8078/90) e no Manual de Garantias do Sinduscon-SP.

SUMÁRIO

FINALIDADE DO MANUAL DE OPERAÇÕES	6
SUMÁRIO	8
SISTEMAS MONITORADOS	9
DETALHAMENTO DE SISTEMAS	13
ÁGUA PLUVIAL - CAIXA DE RETARDO	14
ÁGUA POTÁVEL - PRESSURIZADOR	15
ÁGUA POTÁVEL - SISTEMA DE RECALQUE	16
ALARME DE INCÊNDIO	17
COBERTURAS E TELHADOS	19
GERADOR DE ENERGIA	20
HIDRANTES	23
INTERFONES	24
LOUÇAS E METAIS	27
PISCINAS	29
PORTA CORTA-FOGO	30
PORTÃO ELETRÔNICO	31
PRESSURIZAÇÃO DA ESCADA DE EMERGÊNCIA	32
QUADROS ELÉTRICOS	34
RECOMENDAÇÕES	35
RECOMENDAÇÕES PARA SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA	36
RECOMENDAÇÕES PARA MANUTENÇÃO	37
RECOMENDAÇÕES SUSTENTÁVEIS	43

SISTEMAS MONITORADOS

SISTEMAS MONITORADOS

As manutenções listadas neste capítulo não substituem a Manutenções Preventivas relacionadas no Manual do Proprietário.

SISTEMA	EQUIPAMENTO	ATIVIDADE	LOCAL	PERIODICIDADE	DETALHAMENTO DO SISTEMA
Água Pluvial	Caixa de Retardo	Verificar visualmente o funcionamento.	Área Externa 3º Subsolo	Após Chuva	Página 14
	Ralos e Canaletas	Fazer a limpeza dos ralos da área comum.	Área Comum e Salas Técnicas	Mensalmente	
Água Potável	Boia de Caixa D'água	Testar o funcionamento e limpar os componentes.	Reservatórios	Mensalmente	
	Bombas de Recalque	Inspecionar, observar ruído e se necessário efetuar manutenção.	2º Subsolo	Mensalmente	
	Caixa D'água Superior	Inspecionar vazamentos e trintas na estrutura.	Cobertura	Anualmente	
	Pressurizadores	Inspecionar, observar ruído e se necessário efetuar manutenção.	Ático	Mensalmente	Página 15
	Quadro de Comando	Testar botoeiras.	Salas Técnicas e Ático	Mensalmente	
	Registros	Testar abertura e fechamento dos registros.	Barrilete e Área Comum	Semestralmente	
	Sistema de Recalque	Verificar visualmente o funcionamento.	2º Subsolo	Diariamente	Página 16
	Válvulas Redutoras de Pressão	Conferir a pressão no manômetro (inferior a 4kg/cm²)	1º Subsolo	Mensalmente	
Automação de Acesso	Portas e Portões Eletrônicos	Verificar visualmente o funcionamento dos portões e portas.	Acessos de Pedestres e Veículos	Diariamente	Página 31
Cobertura e Telhados	Calhas e Prumadas	Verificar e efetuar a limpeza.	Cobertura	Mensalmente	Página 19
Elevadores	Elevadores	Inspecionar, verificar ruídos e se necessário efetuar a manutenção. Verificar Livro de Ocorrências Técnicas.	Hall de Elevadores	Mensalmente	
Exaustão	Coifas	Verificar e efetuar a limpeza.	Espaço Gourmet	Semanalmente	
Instalação de Gás	Medidor de Gás	Realizar o teste periódico do medidor.	Cubículo de Gás	Trienalmente	
Instalação e Combate a Incêndio e Pânico	Alarme de Incêndio	Inspecção visual de funcionamento em todas as áreas.	Área Comum	Semanalmente	Página 17
	Bomba de Incêndio	Colocar em Operação.	Barrilete	Mensalmente	

SISTEMA	EQUIPAMENTO	ATIVIDADE	LOCAL	PERIODICIDADE	DETALHAMENTO DO SISTEMA
	Central	Realizar Teste.	Portaria	Semanalmente	
	Extintores	Verificação da validade e calibração.	Área Comum	Anualmente	
	Iluminação de Emergência	Teste o funcionamento.	Área Comum	Bimestralmente	
	Porta Corta-fogo	Testar componentes e fechamento.	Área Comum	Mensalmente	Página 30
	Pressurização da Escada	Inspecionar, observar ruído e se necessário efetuar manutenção.	1º Subsolo e Térreo	Mensalmente	Página 32
	Sistema de Hidrante	Inspecionar instalações.	Área Comum	Mensalmente	Página 23
Instalação Elétrica	Gerador	Efetuar teste de funcionamento do equipamento, verificar nível de óleo, água e filtro de ar.	1º Subsolo	Semanalmente	Página 20
	Iluminação Externa	Verificar o Funcionamento de sensores e lâmpadas.	Térreo	Diariamente	
	Quadros Elétricos	Reapertar todos os cabos nos disjuntores com chave de fenda.	Área Comum e Salas Técnicas	Semestralmente	Página 34
	Sinalização de Aeronaves	Verificar visualmente o funcionamento.	Cobertura	Mensalmente	
Interfonia	Sistema	Verificar funcionamento de ramais e aparelhos.	Área Comum	Mensalmente	Página 24
Louças e Metais	Dispositivos	Verificar vazamento e regulagem.	Área Comum	Semestralmente	Página 27
Monitoramento de Perímetro	Sistema	Testar funcionamento.	Semanalmente	Muro de Perímetro	
Piscina	Acabamento	Verificar visualmente a integridade do revestimento e rejuntas.	1º Subsolo	Anualmente	
	Bomba	Inspecionar, observar ruído e se necessário efetuar manutenção.	2º Subsolo	Quando Aspirar	
	Filtro	Manutenção do filtro e tanque de areia.	2º Subsolo	Semestralmente	
	Sistema de Filtragem	Realizar a troca de areia.	2º Subsolo	Bienalmente	Página 29
	Trocador de Calor	Verificar o Funcionamento.	1º Subsolo	Diariamente	

SISTEMA	EQUIPAMENTO	ATIVIDADE	LOCAL	PERIODICIDADE	DETALHAMENTO DO SISTEMA
Sistema de Aquecimento Central	Aquecimento Solar	Verificar visualmente o painel sinóptico informando a temperatura da água e luz de pane.	Cobertura	Diariamente	
	Bomba de Recirculação	Inspecionar, observar ruído e se necessário efetuar manutenção.	Ático	Mensalmente	
	Reservatório de Água Quente	Escoar água do sistema pelo dreno para evitar acúmulo de sedimentos.	Ático	Mensalmente	
	Sistema	Verificar visualmente o funcionamento.	Ático	Mensalmente	
Sistema de Segurança	Sensores	Verificar o Funcionamento.	Muro Periférico	Semanalmente	
	Alarme de Intrusão	Realizar testes de funcionamento em todas as áreas.	Portaria	Mensalmente	
	CFTV	Testar funcionamento de câmeras.	Portaria	Semanalmente	
	Segurança Perimetral	Testar funcionamento do sistema.	Muro Periférico	Semanalmente	
Telefonia	Quadro Telecon	Reapertar todos os cabos nos conectores.	Térreo	Semestralmente	
TV Coletiva e Por Assinatura	Antena Coletiva	Verificar o funcionamento dos amplificadores através de uma televisão.	Cobertura	Semestralmente	
	TV Por Assinatura	Acompanhar os técnicos das operadoras de TV até o DG e medir sinal de entrada.	Térreo	Durante a Visita de Técnico ao Condomínio	

DETALHAMENTO DE SISTEMAS

ÁGUA PLUVIAL - CAIXA DE RETARDO

Foi instalado no condomínio sistema de retardo (foto 01) de águas pluviais nos fundos do empreendimento, no nível da Rua Itajiba.

A finalidade do sistema é represar o volume de chuva em reservatório e após o término da chuva, a água é extravasada de forma controlada para a rede pública pluvial, desta forma colaborando para a não ocorrência de enchentes.

As redes de drenagem estão ligadas a caixa de retardo (9.000lts). Caso o volume excedente seja maior do que a capacidade do reservatório, existe um extravasor ligado diretamente ao meio fio da Rua Itajiba.

OPERAÇÃO

- Manter sempre a caixa de retardo vazia.
- Manter o registro de fundo (foto02) aberto.

Como o sistema funciona por gravidade, não existe manutenção específica.

Importante manter sempre a rede de captação, ralos e grelhas, limpos para funcionarem conforme previsto.

Periodicamente verifica a existência de sujeira dentro da caixa e limpar se necessário.



Foto 01



Foto 02

ÁGUA POTÁVEL - PRESSURIZADOR

A edificação conta com conjunto de bombas pressurizadoras (foto 01), cuja função é aumentar a pressão da água, proporcionando uma maior vazão nos pontos de consumo.

Foi instalado sistema de pressurização para alimentação das redes de água dos andares superiores (10º ao 12º pavimento).

o sistema pressurizador foi instalada no barrilete do edifício.

ORIENTAÇÕES OPERACIONAIS

Para controle e monitoramento das bombas pressurizadoras foi instalado um quadro de comando (foto 02), localizado em mesmo cômodo, de onde é possível:

- Selecionar Modo Manual ou Automático de funcionamento das bombas.
- Modo Automático - as bombas pressurizadoras são acionadas sempre que a rede perder a pressão.
- Modo Manual - em caso de alguma situação de falha do sistema.

No quadro são disponibilizadas várias funções, ao lado estão indicadas apenas as seletoras e indicadores luminosos referente a este item.

ESPECIFICAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS

- Pressurizador - Marca Schneider, Modelo Skid 2X BC-92 1B 1,5T 220V, Vazão 30,00 m³/h, Pressão 25mca, Voltagem 220V.

Manter o Sistema Sempre em Modo Automático.

ALERTA: Jamais coloque no modo manual e deixe sem monitorar. Poderá ocorrer danos a bomba.
Nunca deixe de fazer as manutenções preventivas das bombas conforme orientação do Manual do Proprietário.

Foto 01

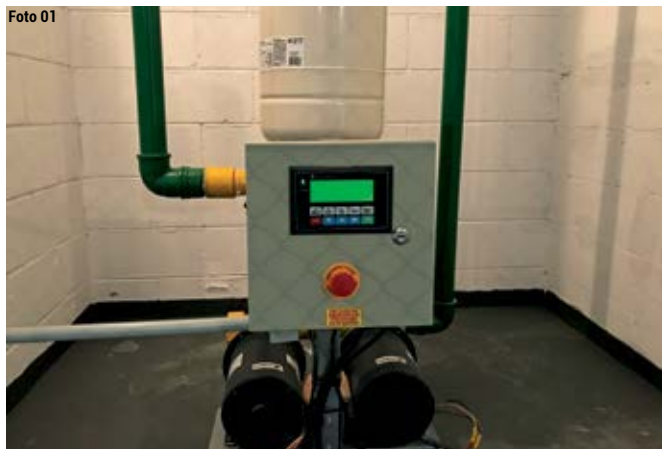


Foto 02



ÁGUA POTÁVEL - SISTEMA DE RECALQUE

As duas bombas (foto 01) estão instaladas ao lado do reservatório inferior, localizado no 2º subsolo, operam em regime de rodízio e são acionadas automaticamente por controle de pressão manométrica dos reservatórios superiores.

Existe um quadro de comando (foto 02) instalado ao lado das bombas que opera os sistemas da Torre A e B.

Este quadro disponibiliza algumas ações e informações:

- Indicadores luminosos de quadro energizado (A), bomba em operação (B) e defeito (C).
- Seletora de bomba (D), bomba 1, bomba 2 ou modo alternado.
- Seletora de modo automático ou manual (E).
- Botão manual de Liga/Desliga (F).
- Indicadores luminosos de extravasão reservatório superior (G).

De preferência para manter o sistema em operação automática e seleção de operação de bombas alternadas.

Manter os registros sempre abertos para evitar desgaste.

Em caso de problema em alguma das bombas, ajustar a seletoras de bombas, fechar o registro da bomba danificada e chamar empresa especializada de manutenção.

ESPECIFICAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS

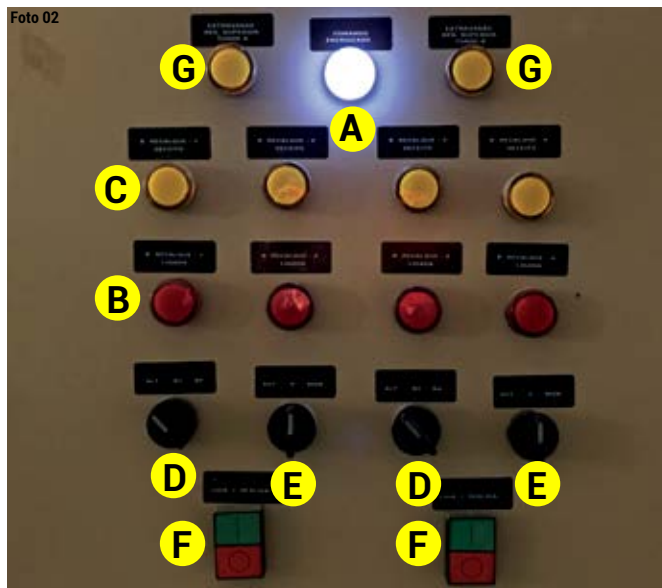
- Bomba de Recalque - Marca Thebe, Modelo P15/3, Vazão 2,22 l/s, Pressão 60mca, Potência 4cv.

ALERTA: Jamais coloque no modo manual e deixe sem monitorar. Nunca deixe de fazer as manutenções preventivas das bombas conforme orientação do Manual do Proprietário.

Foto 01



Foto 02



ALARME DE INCÊNDIO

O empreendimento possui sistema de alarme de incêndio em suas instalações.

O conjunto de componentes voltados para a proteção e combate a incêndio é composto por:

- Central de alarme de incêndio (foto 01) endereçável, Ascael ACDE 24/16 Plus, instalada na portaria do Prédio.
- Acionadores endereçáveis (foto 02) e alarmes de incêndio (foto 03), instalados em diversos pontos, conforme projeto de prevenção e de combate a incêndio.

O sistema já está parametrizado, caso sejam necessários ajustes, contatar o fornecedor.

Por se tratar de um sistema digital, se faz necessária a operação do quadro de comando; verificar manual do produto.

INSTRUÇÕES DE OPERAÇÃO DA CENTRAL DE ALARME

- Sempre monitorar as informações no painel da central de alarme instalada na portaria.
- A central sinaliza os eventos de alarme e falhas através de um painel, com pilotos do tipo led e mensagens alfanuméricas em um display de cristal líquido. Para realizar qualquer atividade, como silenciar os alarmes de incêndio e de defeito ou realizar testes, é necessário operar os comandos do painel.
- No caso de falha, a central dará a informação do que ocorre, no painel de display (rede, bateria, fuga de terra, laço em curto ou laço aberto), o led, Falhas, fica aceso e um bipe sonoro é disparado na central.
- Em caso de incêndio detectado pelo sistema, a central nos dá a informação do local (zona) no painel, e um prazo de 2 minutos, para que o operador procure saber se é verdadeiro ou falso. Se verdadeiro, tomar as providências necessárias. Se falso, resetar a central pelo botão de Reposição do Sistema no painel, e chamar um técnico capacitado ou devidamente qualificado e treinado para

Foto 01



Foto 02



Foto 03



averiguar o falso alarme (led vermelho Fogo fica aceso no painel e no display a informação do local onde ocorreu o evento).

- Em caso de verdadeiro, acionar a Bomba de Incêndio.

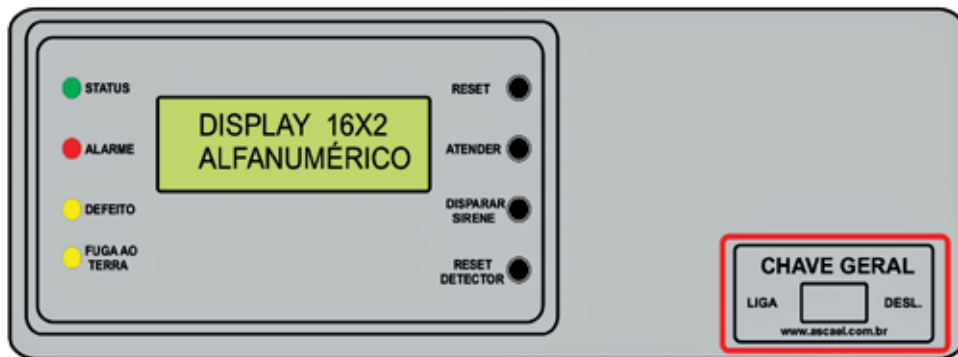
INSTRUÇÕES DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA DA CENTRAL DE ALARME.

- Diariamente - Verificar o funcionamento.
- Mensalmente - Limpeza do painel, acionadores e sirenes.
- Sempre que necessário - Substituir vidro de proteção e peças danificadas.
- Conforme orientação do fabricante - Manutenção periódica por empresa especializada.

TECLAS DE COMANDO

- Led Verde Status - Este led indica a situação do processamento das informações, o qual deve estar sempre piscando caso contrário, algum problema pode estar ocorrendo.
- Led Vermelho Fogo - Este led aceso poderá indicar a existência de um ou mais setores disparados
- Led Amarelo Defeito - Este led indica existência de defeito no equipamento ex. Falta AC, Bateria, Linha aberta etc.

- Led Amarelo Fuga ao Terra - Este led indica a existência de uma fuga de corrente para o terra positiva ou negativa.
- Tecla Reset - Faz com que o sistema voltar a condição inicial, como se tivesse acabado de ser energizado e desativando assim todas as funções previamente acionados.
- Tecla Atender - Durante um disparo, o sistema desliga todos avisos sonoros e visuais e exclui o ponto disparado do sistema, mantendo os demais pontos em estado normal de vigília. Os Pontos excluídos só podem retornar ao sistema pela tecla reset. Esta tecla também exclui os defeitos dos detectores.
- Tecla Dispara a Sirene - Dispara todas sirenes do sistema, esta situação só pode ser cancelada se for acionada a tecla silenciar ou a tecla atender.
- Tecla Reset Detector - Quando acionada, reseta todos detectores do sistema e faz com que os detectores que estavam disparados retornem ao estado de vigília.
- Chave Geral - Destina-se a ligar e desligar o aparelho por completo, tanto a energia CA quanto a CC.



COBERTURAS E TELHADOS

O empreendimento conta com lajes impermeabilizadas e cuidados precisam ser tomados, principalmente antes da temporada de chuvas.

RECOMENDAÇÃO DE ATIVIDADES ROTINEIRAS

- Limpar calhas e prumadas frequentemente, principalmente antes do período chuvoso.
- É de suma importância que a integridade das telhas e de suas ferragens seja verificada após a ocorrência de grandes períodos de intempéries e que as calhas e os ralos sejam mantidos limpos e desobstruídos.
- Faça testes de escoamento com uso de baldes de água ou man-

gueiras.

- Revisão nos telhados e descidas de águas pluviais.

COMO DESENTUPIR CALHAS E PRUMADAS

- Nunca utilize objetos pontiagudos na tentativa de desentupir calhas, eles podem perfurar o encanamento causando vazamentos e infiltrações. Desentupir calha exige conhecimentos hidráulicos e máquinas especializada. Para desentupir sem danificar tubulações devemos sempre contratar uma empresa desentupidora para executar esse tipo de serviço.



GERADOR DE ENERGIA

Este edifício possui em suas instalações, um grupo moto gerador (foto 01) diesel com potência de 78kva, equipado com quadro de transferência automática, para atender as áreas comuns do empreendimento, térreo torres A e B, 1º, 2º e 3º subsolos, áreas sociais e estacionamentos, escadarias, hall's dos tipos, coberturas, elevadores de serviço, recalque de água fria, aquecimento solar (quando instalado pelo condomínio), pressurização de água fria e portões automáticos. O gerador se encontra no 1º subsolo.

Manter o painel do gerador (foto 02) sempre em Standby. Está instalado um quadro de transferência (foto 03) que administra o sistema e nele pode ser observada a origem da energia que está sendo utilizada.

- Indicador Azul - Rede da Concessionária.
- Indicador Vermelho - Gerador.

Estando o sistema mantido em condições de operar, na falta de energia por parte da concessionária, o grupo gerador entra em operação automaticamente, mantendo em funcionamento toda a instalação especificadas acima.

INSTRUÇÕES DE MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO DO SISTEMA

- Funcionar o grupo gerador uma vez por semana por 10 minutos.
- Sempre conferir o nível do fluido do radiador e o nível de óleo do cárter.
- A cada 3 meses aplicar carga nas baterias.
- Abastecer com óleo diesel aditivado (S10).
- Efetuar a troca de óleo e todos os filtros do motor conforme orientação do fabricante.
- Sempre verificar se não existe nenhum vazamento no motor. Caso ocorra entrar em contato com a Assistência Técnica da Tecnicargo
- Conferir o nível do tanque de combustível. Mantê-lo sempre cheio, evitando a entrada de ar e possíveis danos.

ESPECIFICAÇÃO DO GERADOR

- Gerador - marca Tecnicargo, modelo TPW 75, tensão 220/127V, potência 78kva, fator de potência 0,8, trifásico, frequência 60Hz,

Foto 01



Manter sempre em Standby.

Foto 02

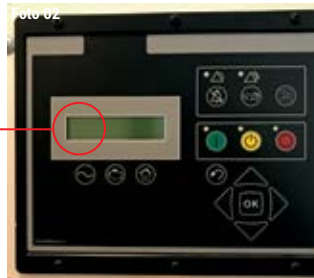


Foto 03



- Reservatório de combustível - 185 litros.
- Autonomia - 12 horas.
- Kit atenuador de ruído - Sistema de atenuação de ruído para 75db a 7m da sala.

A - Display de LCD.

C - Tecla Visão Geral do Gerador - a tecla visão geral do gerador navegará na tela até a primeira tela de informações do gerador. As informações gerais do gerador contêm vários parâmetros que resumem a operação do grupo gerador. Use as teclas para cima/baixo para navegar nos parâmetros do mecanismo.

D - Tecla do Menu Principal - A tecla do menu principal irá navegar para a tela do menu principal. Pressionar as teclas de navegação permitirá o acesso aos menus em todos os níveis.

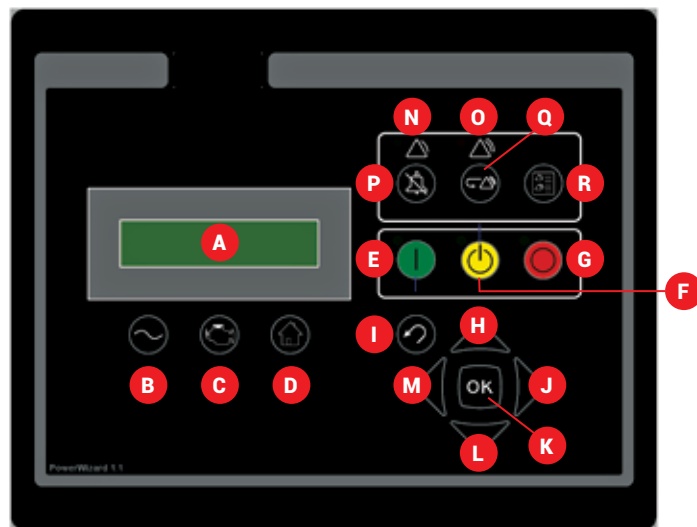
E - Tecla Run - Pressionar a tecla run fará com que o gerador entre no modo de operação.

F - Tecla Auto - Pressionar a tecla auto fará com que o motor entre no modo automático.

G - Tecla Stop - Pressionar a tecla stop fará com que o motor entre no modo de parada.

H - Rolar para Cima - A tecla rolar para cima é usada para navegar pelos diversos menus ou telas de monitoramento. A tecla de rolagem para cima também é usada durante a entrada do ponto de ajuste. Durante a entrada de dados numéricos, a tecla rolar para cima é usada para incrementar os dígitos (0–9). Se o setpoint requerer seleção de uma lista, a tecla rolar para cima é usada para navegar pela lista.

I - Tecla Escape - A tecla escape é usada durante a navegação do menu



para navegar pela estrutura do menu/submenu. Cada pressionamento de tecla faz com que o usuário se mova para trás/para cima pelos menus de navegação. A tecla escape também é usada para sair/cancelar as telas de entrada de dados durante a programação do setpoint. Se a tecla escape for pressionada durante a programação do ponto de ajuste, nenhuma das alterações feitas na tela será salva na memória.

J - Tecla Rolar para Direita - A tecla de rolagem para a direita é usada durante o ajuste do ponto de ajuste. Durante a entrada de dados numéricos, a tecla de rolagem para a direita é usada para escolher qual dígito está sendo editado. A tecla de rolagem para a direita também é usada durante certos ajustes de ponto de ajuste para marcar ou desmarcar

uma caixa de seleção. Se uma caixa tiver uma marca de seleção dentro, pressionar a tecla Direcional para a direita fará com que a marca de seleção desapareça, desabilitando a função. Se a caixa não tiver uma marca de seleção dentro, pressionar a tecla Direcional para a direita fará com que apareça uma marca de seleção, ativando a função.

K - Tecla OK - A tecla ok é usada durante a navegação de menu para selecionar itens de menu, a fim de navegar para frente/para baixo na estrutura do menu/submenu. A tecla ok também é usada durante a programação do ponto de ajuste para salvar as alterações do ponto de ajuste. Pressionar a tecla ok durante a programação do setpoint faz com que as alterações do setpoint sejam salvas na memória.

L - Tecla Rolar para Baixo - A tecla rolar para baixo é usada para navegar pelos vários menus ou telas de monitor. A tecla de rolagem para baixo também é usada durante a entrada do ponto de ajuste. Ao inserir dados numéricos, a tecla rolar para baixo é usada para diminuir dígitos (0-9). Se o setpoint requerer seleção de uma lista, a tecla rolar para baixo é usada para navegar na lista.

M - Tecla Rolar para Esquerda - A tecla rolar para esquerda é usada durante a configuração do setpoint. Ao inserir dados numéricos, a tecla rolar para esquerda é usada para escolher qual dígito está sendo editado. A tecla rolar para esquerda também é usada durante certos ajustes de setpoint para selecionar ou desmarcar uma caixa de seleção. Se uma caixa tiver uma marca de seleção dentro, pressionar a tecla rolar para esquerda fará com que a marca de seleção desapareça, desativando a função. Se a caixa não tiver uma marca de seleção dentro, pressionar a tecla rolar para esquerda fará com que apareça uma marca de verificação, ativando a função.

N - Luz de Aviso Amarela - Uma luz amarela intermitente indica que existem avisos ativos não reconhecidos. Uma luz amarela contínua indica que há avisos reconhecidos ativos. Se houver algum aviso ativo, a luz amarela mudará de amarelo intermitente para amarelo sólido depois que a tecla Reconhecimento de alarme for pressionada. Se não houver mais nenhum aviso ativo, a luz amarela será desativada após a tecla de

confirmação do alarme ser pressionada.

O - Luz Vermelha de Desligamento - Uma luz vermelha intermitente indica que há eventos de desligamento ativos não reconhecidos. Uma luz vermelha sólida indica que há eventos de desligamento confirmados ativos. Se houver algum evento de desligamento ativo, a luz vermelha mudará de vermelho intermitente para vermelho sólido depois que a tecla Reconhecimento de alarme for pressionada. Qualquer condição que tenha causado um evento de desligamento deve ser redefinida manualmente. Se não houver mais nenhum evento de desligamento ativo, a luz vermelha será desligada.

P - Reconhecimento de Alarme - Pressionar o reconhecimento de alarme fará com que a saída do relé da buzina desligue e silencie a buzina. Pressionar a tecla também fará com que qualquer luz intermitente amarela ou vermelha apague ou fique sólida, dependendo do status ativo dos alarmes.

Q - Tecla de Redefinição de Evento - Pressionar a tecla de redefinição de evento redefinirá todos os eventos quando o controle estiver na posição parada. No entanto, "Redefinir todos os eventos" não redefinirá os eventos "Presente".

R - Tecla do Registro de Eventos - Pressionar a tecla do registro de eventos navegará até o menu "Eventos ativos". Para percorrer os eventos, use as teclas para cima e para baixo. Depois de destacar um evento, pressione a tecla "ok" para ver informações sobre o evento, como o SPN e o FMI.

O Botão Parada de Emergência é o botão vermelho de bloqueio que desliga imediatamente o grupo gerador e inibe a partida até que o botão seja liberado, girando-o no sentido horário. Antes de reiniciar o aparelho, esta falha deve ser reinicializada pressionando o botão "Stop" no módulo e reiniciando a falha no "Event Log Menu".

HIDRANTES

A bomba de incêndio (foto 01) está instalada no barrilete do edifício.

Em caso de emergência, o acionamento pode ser feito por qualquer usuário através do dispositivo de emergência (foto 02) disponibilizado ao longo de toda a área comum.

Para acionar o dispositivo de emergência, basta quebrar o vidro e acionar o botão.

Para operação da bomba de incêndio basta seguir as instruções do quadro de comando (foto 03) que está instalado ao lado da bomba.

Este quadro opera o sistema de pressurização dos hidrantes do sistema de incêndio do edifício.

Este quadro possui uma botoeira de controle Liga (verde) e Desliga (vermelho), para acionar manualmente a bomba. Quando ligada a bomba, o indicador luminoso vermelho se acende.

O quadro possui também indicador luminoso de quadro energizado e seletora de Modo Automático/Manual.

OPERAÇÃO DO SISTEMA

- O sistema está sempre em automático e é acionado sempre que for dado um alarme de incêndio e a rede de hidrantes utilizada.
- A bomba deve ser acionada periodicamente para que o conjunto motobomba não tenha seus componentes comprometidos por inatividade. Abrir o dreno, apertar o botão Liga e deixar rodar em média 2 minutos. Faça isso uma vez por mês. Apertar o botão Desliga após o procedimento e fechar o dreno.

ESPECIFICAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS

- Bomba de Incêndio - Marca Thebe, Modelo THSI-18, Vazão 350/ min, Pressão 35mca, Potência 5cv.

ALERTA: Nunca deixe de fazer as manutenções preventivas das bombas conforme orientação do Manual do Proprietário.

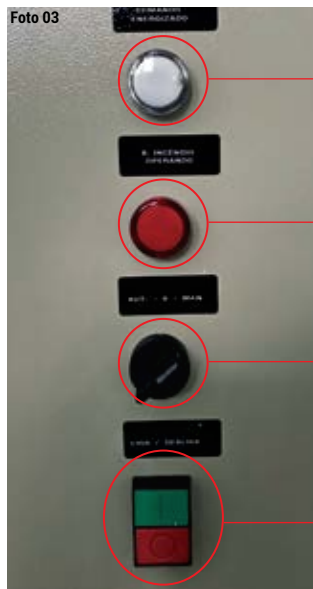
Foto 01



Foto 02



Foto 03



Indicador Luminoso de Quadro Energizado.

Indicador Luminoso de Bomba Ligada.

Seletor Modo Automático/Manual.

Botoeira Manual de "Liga e Desliga".

INTERFONES

Esta edificação possui em suas instalações, um sistema de comunicação condominial (interfones), que se comunica entre si.

A central de portaria CP 192 permite ligação de até 192 pontos distintos dentro de um edifício. Esses pontos distribuídos no condomínio podem realizar ligações entre eles sem custo nenhum, além de usufruírem das seguintes facilidades: Identificação de ramal para os apartamentos, Pega trote, Transferência, Siga-me, Rechamada a ramal, Não perturbe, Toques diferenciados, Conferência, Retorno se ocupado, Retorno se não atende, Espera com música e integração com dispositivos de segurança.

A central permite duas entradas de linhas telefônicas.

Para acessar as linhas digite: #19, #19 1 ou #19 2 por qualquer ramal interno que tenha acesso a LTS. Pode-se programar para o comando #19 acessar as linhas telefônicas alternado ou sequencial, dando preferência sempre para a LTS 1. O comando #19 1 acessará a linha telefônica 1, caso esteja ativada. O comando #19 2 acessará a linha telefônica 2, caso esteja ativada. Após digitar o comando #19, #19 1 ou #19 2, aguarde 3 segundos até ouvir o tom de discagem, só então digite o número desejado.

Para transferir uma ligação (da linha telefônica ou de outro ramal) para um apartamento, basta discar Flash + Apartamento (ap.) e, em seguida, colocar o fone no gancho.

DESVIO DE CHAMADAS

Quando o ramal de porteiro liga para o apartamento e este não atende até o 5º toque, a ligação é desviada para a portaria, onde toca mais 5 vezes.

NÃO PERTURBE (#607 1 00)

Quando o apartamento programa Não Perturbe, as ligações recebidas do porteiro eletrônico são direcionadas para a portaria, que pode ou não transferir para o apartamento. Por segurança, só a portaria liga para o apartamento.

Para desprogramar Não Perturbe, basta o apartamento digitar #607 000.

PORTARIA PRESENTE (#6081)

Quando a portaria programa Portaria Presente, todas as ligações do ramal de porteiro vão para a portaria, que pode ou não transferir para o apartamento.

Para desprogramar Portaria Presente, basta a portaria digitar #6080.

ATENDE BIPES (FLASH + #12)

Quando a portaria está em uma ligação e outro apartamento liga para ela, ou quando um apartamento está em uma ligação e a portaria ou um ramal de porteiro liga para ele, são emitidos bipes. Para atender, digite Flash + #12. A primeira ligação ficará em espera com música.

PÊNDULO (FLASH + #14)

Para retornar à ligação anterior que está em espera e deixar a ligação atual aguardando, digite Flash + #14. A ligação atual irá para a espera com música.

Este comando alterna entre a segunda chamada atendida e a primeira retida (em espera) e vice-versa, não desfazendo a ligação.

ENCERRA A CHAMADA (FLASH + #15)

Para encerrar uma ligação e voltar à ligação em espera, digite Flash + #15. Com isso, a ligação atual é encerrada e retorna à ligação que estava em espera.

CONFERÊNCIA (FLASH + #33)

Permite a conversa simultânea de até 5 ramais, onde é realizada apenas uma conferência por vez no sistema.

Exemplo de uma conferência entre 3 apartamentos:

1. Ap. 101 em conversa com ap. 201.
2. Ap. 101 digita Flash + 301.
3. Ap. 201 recebe música.
4. Ap. 301 atende.
5. Ap. 101 em conversa com ap. 301.
6. Ap. 101 digita Flash+#33 (comando de conferência).

7. Apartamentos 101, 201 e 301 recebem 2 bipes longos de confirmação indicando que estão em conferência.

RETORNO SE OCUPADO (FLASH + #70)

Executado sobre o tom de ocupado, caso o apartamento que se deseja contatar estiver ocupado. Permite que o apartamento chamador receba um toque diferenciado quando o apartamento chamado colocar o telefone no gancho.

RETORNO SE NÃO ATENDE (FLASH+ #70)

Executado sobre o tom de chamada ou tom de ocupado, caso o apartamento que se deseja contatar não atender.

Permite que o apartamento chamador receba um toque diferenciado quando o apartamento chamado retirar ou colocar o telefone no gancho.

PEGA-TROTE PARA APARTAMENTO SEM IDENTIFICADOR (#18 OU #17)

Digite #18 do apartamento que recebeu o trote. Toca na portaria e o identificador da portaria exibe o número do apartamento que chamou por último. Ou digite #17 para tocar no apartamento que ligou por último.

PÂNICO (#9 PARA ATIVAR E DESATIVAR)

Quando ativo, toca em todos os pontos de ramais da central, de 16 em 16, exceto nos ramais de porteiro e no ramal que ativou o comando, alertando alguma anomalia no condomínio, como por exemplo, incêndio.

É ativado ou desativado pelo ramal de portaria e/ou pelo ramal de pânico (mediante programação).

Também é acionado quando a central detectar um curto no conector EMERG localizado na placa Base/CPU.

SIGA-ME (#81)

É utilizado toda vez que o apartamento A desejar que suas ligações sejam desviadas para o apartamento B.

Por segurança, este comando é realizado no apartamento A.

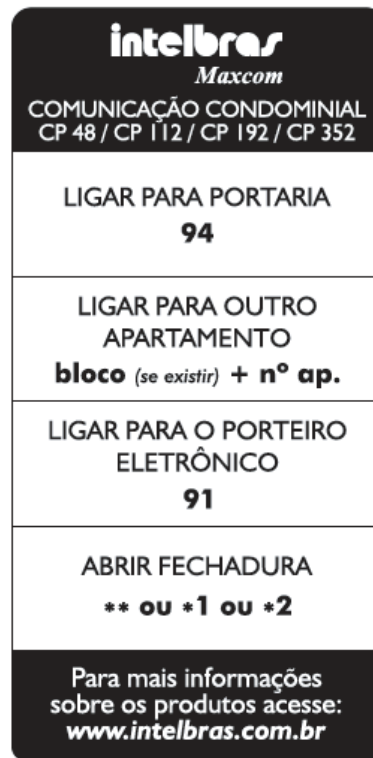
O apartamento A (que programou o Siga-me), tem um tom de discagem diferenciado e pode realizar ligações normalmente.

Somente o apartamento B consegue ligar para o apartamento A.

O apartamento de destino não pode ser ramal de portaria, porteiro ou ter programação hot ramal.

ESPECIFICAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS

- Central de Interfone - Marca Intelbras, Modelo CP 192.



Lista de Ramais

PAV.	BLOCO A	R.
01º	11	1011
01º	12	1012
01º	13	1013
02º	21	1021
02º	22	1022
02º	23	1023
03º	31	1031
03º	32	1032
03º	33	1033
04º	41	1041
04º	42	1042
04º	43	1043
05º	51	1051
05º	52	1052
05º	53	1053
06º	61	1061
06º	62	1062
06º	63	1063
07º	71	1071
07º	72	1072
07º	73	1073
08º	81	1081

08º	82	1082
08º	83	1083
09º	91	1091
09º	92	1092
09º	93	1093
10º	101	1101
10º	102	1102
10º	103	1103
11º	111	1111
11º	112	1112
11º	113	1113
12º	121	1121
12º	122	1122
12º	123	1123
PAV.	BLOCO A	R.
01º	11	2011
01º	12	2012
01º	13	2013
02º	21	2021
02º	22	2022
02º	23	2023
03º	31	2031

03º	32	2032
03º	33	2033
04º	41	2041
04º	42	2042
04º	43	2043
05º	51	2051
05º	52	2052
05º	53	2053
06º	61	2061
06º	62	2062
06º	63	2063
07º	71	2071
07º	72	2072
07º	73	2073
08º	81	2081
08º	82	2082
08º	83	2083
09º	92	2092
09º	92	2092
09º	93	2093
10º	101	2101
10º	102	2102
10º	103	2103

11º	111	2111
11º	112	2112
11º	113	2113
12º	121	2121
12º	122	2122
12º	123	2123

AREAS COMUNS	R.
TECHFONE	91
TECHFONE	92
TECHFONE	93
PORTARIA	94
ZELADOR	95
RESERVA	96
RESERVA	97
RESERVA	98
RESERVA	99
RESERVA	100

LOUÇAS E METAIS

A edificação conta com louças e metais sanitários de qualidade e em conformidade com as normas técnicas.

As torneiras de algumas pias e os mictórios são acionados através de uma leve pressão na alavanca (acionamento hidromecânico) e possuem fechamento automático temporizado para cerca de 4 a 10 segundos, alcança uma economia de até 55% no consumo de água.

As descargas das caixas acopladas possuem duplo comando (3 e 6 litros) que permite uma economia de até 30% de água.

ORIENTAÇÕES OPERACIONAIS

- Em caso de substituição ou instalação de torneiras, lavatórios, bacias e chuveiros, o registro que abastece o ponto respectivo deve ser fechado. Não o abra até a recolocação da peça, como forma de evitar vazamentos.
- Para prevenir o entupimento ou desentupir pias e lavatórios, use apenas o desentupidor de borracha, não utilizando materiais à base de soda cáustica, arames ou ferramentas não apropriadas. Caso não consiga resultado, contate um profissional habilitado ou empresa especializada.

Para limpeza do acabamento das louças e metais, utilize apenas pano macio, com água e sabão neutro. Não use palha de aço, sapólio ou produtos químicos.

PARA LIMPEZA DO AREJADOR DA TORNEIRA, PROCEDA DA SEGUINTE MANEIRA

- Desrosqueie o arejador com auxílio da chave que acompanha o produto.
- Lave o arejador com água corrente.

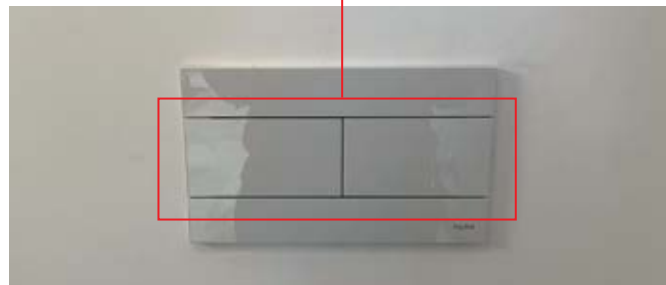
PARA DESENTUPIR A PIA

- Encha-a de água e coloque o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima. Observe se ele está total-

ALERTA: Nunca deixe de fazer as manutenções preventivas conforme orientação do Manual do Proprietário.



Temporizador de Fluxo.



Acionador Duplo de Vaso Sanitário.

mente submerso.

- Quando a água começar a descer, continue movimentando o desentupidor, deixando a torneira aberta.
- Se a água não descer, tente, com a mão ou com o auxílio de uma chave inglesa, desatarraxar o sifão, tomando o cuidado de colocar um balde embaixo, para a água cair.
- Tente desobstruir o ralo da pia de baixo para cima. Algumas vezes, os resíduos se localizam nesse trecho do encanamento.
- Recoloque o sifão. Nunca jogue produtos à base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto.
- Depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr água em abundância, para limpar bem e verificar vazamentos.

PARA CONSERTAR TORNEIRA COM VAZAMENTO

- Retire a tampa/botão (quando houver) da cruzeta com a mão.
- Utilizando uma chave de fenda, desrosqueie o parafuso que prende a cruzeta.
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação.
- Com o auxílio de um alicate de bico, desenrosque o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo.

PARA REGULAR A DESCARGA DA CAIXA ACOPLADA DA BACIA SANITÁRIA

- Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada.
- Com ajuda de um alicate, rosqueie a bóia, deixando-a mais firme, para que não haja transbordamento de água pelo "ladrão".
- Caso a caixa acoplada continue desregulada, será necessária a troca da bóia ou mecanismo. Para tanto, desrosqueie a peça e leve-a a um depósito de materiais de construção, como modelo para a compra de uma nova.

PARA DESENTUPIR O CHUVEIRO

- Desligue o disjuntor correspondente no QDC (caso seja chuveiro elétrico).
- Desrosqueie a capa protetora do crivo.
- Retire a proteção metálica (quando houver).
- Retire o plástico ou borracha preta.
- Com o auxílio de uma escova de dentes, limpe o crivo desobstruindo os orifícios que podem ter acumulado detritos.

PARA CONSERTAR FLEXÍVEL COM VAZAMENTO

- Reaperte as conexões sem forçar muito.
- Caso não funcione será necessário trocar os reparos, trocar a fita veda rosca ou o flexível, contrate empresa ou profissional especializado.

PARA CONSERTAR SIFÃO COM VAZAMENTO OU ENTUPIDO

- Em caso de vazamento, desmonte o sifão e reinstale alinhando as partes, garantindo caída para o ponto de esgoto da parede.
- Para desentupir, remova o copinho da parte inferior do sifão, limpe bem e reinstale.
- Caso não funcione, contrate empresa ou profissional especializado.

PISCINAS

A piscina deverá ser filtrada todos os dias e aspirada pelo menos 1 vez por semana, de acordo com o uso.

PISCINA ADULTO

Localizado do 2º subsolo, o sistema (foto 01) é composto por 2 bombas (filtro), filtro e registros.

1. Bomba Filtro.
2. Registro de Aspiração da Piscina.
3. Registro de Ralo de Fundo Piscina.
4. Registro de Retorno Piscina.
5. Filtro da Piscina.
6. Dreno.
7. Registro para Manutenção das Bombas.
8. Registro para Aquecedor (provisão).
9. Seletora do Filtro.

Para operação do sistema, existe um quadro de controle instalado (foto 02) no mesmo cômodo.

OPERAÇÃO

Manter sempre configurado para Filtrar, demais atividade deverão ser ajustadas apenas durante a operação específica.

- Filtrar - Manter abertos registros 3, 4 e 7 e fechado registro 2. Seletora 9 em Filtrar.
- Aspirar - Manter abertos registros 2, 4 e 7 e fechado registro 3. Seletora 9 em Aspirar.
- Lavar Filtro - Manter abertos registros 3 e 7 e fechado registros 2 e 4. Seletora 9 em Lavar.
- Aquecedor - Manter os registros 8 fechados até a instalação do aquecedor, depois manter abertos. Sistema funciona em automático por controle de temperatura.

ESPECIFICAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS

- Filtro - Marca Jacuzzi, Modelo 19TP.
- Bomba - Marca Jacuzzi, Modelo 1A-T, Vazão 12,11 m³/h.



Foto 01

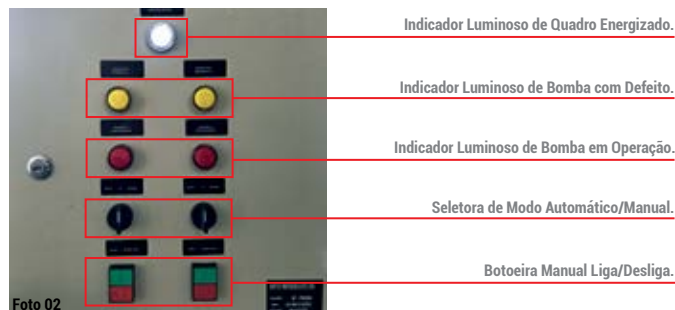


Foto 02

Indicador Luminoso de Quadro Energizado.

Indicador Luminoso de Bomba com Defeito.

Indicador Luminoso de Bomba em Operação.

Seletora de Modo Automático/Manual.

Botoeira Manual Liga/Desliga.

PORTA CORTA-FOGO

A manutenção é da responsabilidade do administrador da edificação. A qualquer momento, deve ser providenciada a regulagem ou substituição dos elementos que não estejam em perfeitas condições de funcionamento, bem como limpeza e lubrificação das partes móveis. O responsável pela manutenção das portas corta-fogo deve efetuar:

MANUTENÇÃO MENSAL DE PORTA CORTA-FOGO

- Devem ser efetuadas verificações do funcionamento automático e de todos os acessórios (fechaduras, dispositivos anti-pânico, seccionadores de folhas e travas, etc.). Também deve ser efetuada a limpeza dos alojadores de trinco, do piso e do batente, com a remoção dos resíduos e objetos estranhos que dificultem o funcionamento das partes móveis (dobradiças, fechaduras e trincos).

MANUTENÇÃO SEMESTRAL DE PORTA CORTA-FOGO

- Deve ser feita a lubrificação de todas as partes móveis, utilizando para isto óleo apropriado.
- Deve ser verificada e mantida a legibilidade dos identificadores da porta, quer sejam plaquetas de identificação do fabricante, selo da Marca de Conformidade ABNT/INMETRO e etiqueta "Porta corta-fogo. É obrigatório manter fechada".
- Devem ser verificadas as condições gerais da porta quanto à pintura ou revestimento e desgastes das partes móveis, devendo ser providenciada, imediatamente, a regulagem ou substituição dos elementos que não estiverem em perfeitas condições de funcionamento.
- É vedada ao usuário a utilização de pregos, parafusos e abertura de orifícios na folha da porta, o que pode alterar suas características gerais, comprometendo seu desempenho ao fogo e consequentemente a segurança das pessoas e do patrimônio.

Os serviços que envolvam substituição de qualquer dos componentes e da(s) própria(s) folha(s) devem ser executados pelo fabricante ou por empresas por ele credenciadas.



PORTÃO ELETRÔNICO

O acesso de veículos (entrada e saída) do edifício é feito através de portão do modelo basculante.

O acionamento desse portão se dá através de botoeira na guarita (foto 03), podendo ser feito também através de controle remoto, caso venham a ser adquiridos a expensas do proprietário ou condomínio.

O conjunto de botoeiras da portaria possui 3 botoeiras:

- Vermelha - abre o portão lateral de pedestres.
- Verde - abre o portão social de pedestres.
- Amarelo - abre e fechar o portão de veículos.

Em caso de defeito de funcionamento e/ou falta de energia, proceda da seguinte forma:

- Retire o pino de travamento (foto 01) para liberar o braço do motor.
- Libere a alavanca de conexão com o sistema do motor (foto 02) empurrando para baixo.

Com essas medidas, o portão passa a funcionar no modo manual. Após a normalização do fornecimento de energia ou reparo do portão, faça os procedimentos inversos, voltando-o para as configurações originais - modo automático.

Mantenha sempre as roscas sem fim (instalada dentro da estrutura do portão) que movimentam os braços do portão limpas, não lubrificar com graxa pois poderá danificar a rosta.

Foto 02



Foto 01

Rosca Sem Fim.

Pino de Travamento do Braço do Portão.



Foto 03



PRESSURIZAÇÃO DA ESCADA DE EMERGÊNCIA

A escada de emergência da torre possui sistema de pressurização, que juntamente com as portas corta fogo garantem a eficácia da rota de fuga em caso de incêndio.

O sistema de pressurização da torre A se encontra no térreo e o da torre B no 1º subsolo, ambas em salas específicas próximas a escada de emergência.

Os pressurizadores (foto 01) podem ser acionados de forma manual através do quadro elétrico, através do botão de emergência locali-

Foto 01



ALERTA: Nunca deixe de fazer as manutenções preventivas do equipamento conforme orientação do Manual do Proprietário.

zado na portaria (foto 02).

Este ar que é pressurizado para o interior da caixa da escada de emergência através de grelhas (foto 03) específicas é oriundo da toma-



Foto 02



Foto 03

da de ar que fica localizada no térreo, ao qual jamais pode ser fechado ou deixar de ter contato direto com o ar externo. Faz parte do sistema de tomada de ar, o filtro de ar que fica localizado na extremidade do duto no interior da casa de máquinas dos motores e pressurizadores.

Importante salientar que os motores somente podem ser desligados através do quadro elétrico localizado dentro da sala dos pressurizadores. Este desligamento por norma não pode ser remoto, o usuário obrigatoriamente deve se deslocar até a casa de máquinas dos motores e pressurizadores para efetuar o desligamento do sistema.

Portanto é permanente proibido armazenar qualquer tipo de embalagens, caixas, escadas, papéis, sacos ou qualquer tipo de produtos internamente na casa de máquinas dos pressurizadores das escadas, este local deve estar sempre limpo e desimpedido de qualquer tipo de armazenamento de materiais.

Todo o sistema de pressurização da escada e sistema de detecção de incêndio é composto de motores, pressurizadores, dutos, filtros de tomada de ar, quadros elétricos, central de alarme, ou seja dispositivos elétricos, eletrônicos e mecânicos que requerem manutenção preventiva e corretiva, quando necessário, para o seu correto funcionamento.

Desde a entrega da edificação por parte da construtora é obrigatória a contratação de empresa especializada para manter a prevenção deste equipamentos, realizando manutenções mensais com limpeza dos dispositivos eletrônicos, testes funcionais, simulações de sinistro, checagem dos comandos, etc.

Caso o condomínio não efetue as manutenções mensais de todo o sistema com empresa especializada, na eventual necessidade de operação do sistema de combate ao incêndio os dispositivos poderão não funcionar corretamente, colocando em risco a integridade de vida dos usuários da edificação, estando os operadores sujeitos as devidas responsabilidades e gerando a perda de garantia de todo o sistema.

INSTRUÇÕES DE MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO DO SISTEMA

- Testar pelo menos uma vez por mês o sistema utilizando o quadro de controle.
- Observar a presença de ruídos estranhos no equipamento.
- Caso ocorra alguma anomalia, acionar empresa especializada para fazer a manutenção.
- Caso o sistema seja disparado pelo quadro de emergência da portaria, o insuflador poderá ser desligado apenas pelo quadro de controle.
- Mantenha sempre as portas corta fogo fechadas.
- Mantenha o sistema de molas das portas sempre revidados.

ESPECIFICAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS

- Insuflador - Marca BerlinerLuft, Modelo GTD630-3, Vazão 17.550 m³/h, Potência 4,47CV, Pressão 75mmca, Tipo Centrífugo.

QUADRO DE COMANDO

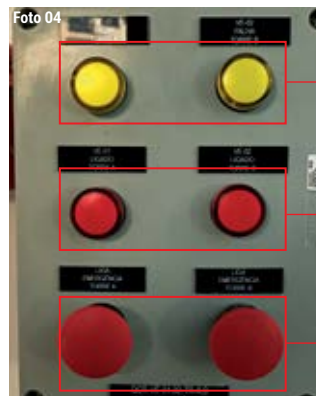
Na portaria (foto 04) e sala de pressurização (foto 05) existe um quadro de comando para operação do sistema.

Nos quadros se encontram indicadores luminosos e botoeiras manuais.

- Indicadores luminosos vermelhos indicam que algum componente do sistema está operando.
- Indicadores luminosos amarelos indicam falha em algum compo-

nente do sistema.

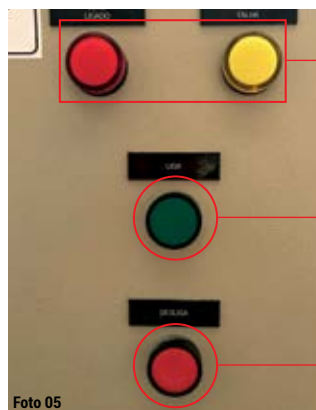
- Botoeira de emergência.
- Botoeira liga e desliga.



Indicador Luminoso de Falha.

Indicador Luminoso de Operação.

Botoeira de Emergência.



Indicador Luminoso de Operação e Falha.

Botoeira Manual Liga.

Botoeira Manual Desliga.

QUADROS ELÉTRICOS

Existem quadros elétricos (foto 01) instalados para energizar diversos itens; iluminação, tomadas e equipamentos.

Sempre que ocorrer falta de energia pontual em tomada ou lâmpada, faça a verificação na seguinte sequência até restabelecer o fornecimento:

- Verifique se a lâmpada está queimada, caso positivo, trocar por outra igual.
- Verifique outra tomada no mesmo ambiente, caso tenha energia, contratar empresa ou profissional especializado para trocar a tomada com defeito.

Sempre que ocorrer falta de energia em um ambiente (tomadas ou iluminação), faça a verificação no quadro responsável pelo local ou dispositivo na seguinte sequência até restabelecer o fornecimento:

- Verifique se existe algum disjuntor desarmado e rearme-o.
- O disjuntor pode abrir o circuito sem desarmar, desta forma, verifique no diagrama unifilar qual disjuntor é responsável pelo circuito com problema, desarme e rearme o mesmo.
- Desarme e rearme o disjuntor geral do quadro.

Caso não seja restabelecida a energia, solicite a vistoria por profissional especializado pois serão necessário alguns testes técnicos para detectar o problema. De forma alguma mexa no quadro pois poderá causar acidente ou danificar o mesmo.

Em caso de falta de energia da concessionária, o Gerador irá substituir alguns circuitos do edifício. Nunca conecte extensões para alimentar outras regiões quando o Gerador estiver funcionando, o sistema não foi dimensionado para isso e poderá ser danificado.

Mantenha sempre as Salas de Quadros, Subestação, Centro de

ALERTA: Sempre desligue o disjuntor geral do quadro quando for efetuar alguma manutenção em tomadas ou luminárias.
Nunca deixe de fazer as manutenções preventivas nos quadros conforme orientação do Manual do Proprietário.

Medição trancadas e as portas dos quadros fechadas.

O diagrama unifilar deve estar sempre fixado no interior dos quadros.



Foto 01

Disjuntor Geral.

Disjuntor de Circuito.

RECOMENDAÇÕES

RECOMENDAÇÕES PARA SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA

SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA

As orientações a seguir se referem a recomendações básicas para situações que requerem providências rápidas e imediatas, visando à segurança pessoal e patrimonial.

INCÊNDIO

Princípio de incêndio

- Informe a portaria aonde se encontra o foco inicial.
- Conforme as proporções de incêndio, acione o Corpo de Bombeiros (193) e/ou inicie o combate fazendo o uso de extintores apropriados e hidrantes.
- Caso não seja possível o combate, saia do local utilizando como rota de fuga a escada de emergência, fechando as portas dos ambientes.
- Em caso de incêndio não use os elevadores.
- Desligue os disjuntores gerais dos quadros elétricos.

Atenção! Não desligue os circuitos que alimentam os pontos de iluminação de emergência e pontos de força das bombas de incêndio.

Em situações extremas

- Em locais onde haja fumaça, mantenha-se junto ao chão para respirar melhor. Use, se possível, uma toalha molhada junto ao nariz.
- Antes de abrir qualquer porta, toque-a com as costas das mãos. Se estiver quente, não abra.
- Sempre que passar por uma porta, feche-a sem trancar.
- Sempre desça, nunca suba.
- Uma vez que tenha conseguido escapar, não retor-

ne.

- Se não for possível sair, espere por socorro, mantendo os olhos fechados e ficando no chão. Se possível, fique perto de uma janela, abrindo uma das partes para que a fumaça saia por cima e você possa respirar por baixo.
- Se ficar preso em uma sala, jogue pela janela tudo que puder queimar facilmente.
- Mantenha-se vestido, molhe suas roupas.
- Não tente salvar nenhum objeto, primeiro tente salvar-se.
- Ajude e acalme as pessoas em pânico.
- Caso suas roupas estejam pegando fogo, não corra. Se possível, envolva-se numa coberta, num tapete ou tecido qualquer, e role no chão.
- Não procure combater o incêndio, a menos que você saiba manusear o equipamento de combate específico.
- Utilize as rotas de fuga para saída. A rota de fuga é o trajeto a ser seguido no caso de necessidade urgente de evacuação de um local em função de incêndio, desabamentos ou outros casos de emergência.

VAZAMENTOS EM TUBULAÇÕES HIDRÁULICAS

No caso de algum vazamento em tubulação de água, a primeira providência a ser tomada é o fechamento do registro de gaveta correspondente.

Caso ainda perdure o vazamento, feche o registro geral referente ao ponto no barrilete.

Quando necessário, avise à equipe de manutenção local e acione imediatamente uma empresa especializada ou um técnico habilitado.

PARADA SÚBITA DE ELEVADORES

Em caso de passageiro preso no elevador, a empresa que presta serviço de manutenção dará prioridade ao resgate do mesmo. Para segurança dos usuários, a liberação de passageiros presos na cabina deverá ser feita exclusivamente pelos técnicos da empresa de manutenção dos elevadores, ou em caráter de emergência, pelo Corpo de Bombeiros ou órgão da Defesa Civil que a substitui.

Nestes casos o uso do elevador deverá ser suspenso até a vistoria e liberação do equipamento pelos técnicos da manutenção. Atualmente a empresa que presta serviços de manutenção e conservação de elevadores é a Atlas Schindler. O telefone da assistência técnica/emergência 24 horas é Plantão de Emergência: 0800 704 8783.

SISTEMA DE SEGURANÇA

No caso de intrusão ou tentativa de roubo ou assalto siga as recomendações da empresa de segurança especializada ou acione a polícia.

A seguir serão mostrados alguns procedimentos práticos de manutenção. Caso as providências não sejam suficientes, procure um profissional capacitado ou firma especializada.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS - LIMPEZA RESERVATÓRIOS DE ÁGUA POTÁVEL

Os reservatórios de água potável do edifício (inferior e superior) devem estar sempre tampados e serem limpos semestralmente, ou quando necessário.

Para a limpeza dos reservatórios superiores, siga as regras de segurança do Corpo de Bombeiros. Anote, após a higienização dos reservatórios, a data da limpeza e deixe-a a vista de todos.

É importante que os usuários sejam avisados, com antecedência, da limpeza dos reservatórios, para se prevenirem da falta d'água momentânea.

Procedimento de limpeza do Reservatório de água potável:

- Feche o registro de Entrada.
- Após fechar o registro de entrada, consuma a água do reservatório, mas tome o cuidado de manter cerca de um palmo de água dentro do reservatório, para ser utilizada na limpeza.
- Feche o registro de saída para impedir que a água, ou resíduos, do procedimento de limpeza contaminem a tubulação e os pontos de consumo.
- Utilize ferramenta apropriada para limpar o fundo e

as paredes internas do reservatório. Se for necessário, utilize pá plástica e escova de cerdas de fibra vegetal, ou cerdas plásticas macias, para retirar excessos de sujeira/resíduos do reservatório.

Importante: nunca utilize vassouras, escova de cerdas metálicas, detergentes e qualquer tipo de sabão, no procedimento de limpeza da caixa d'água.

- Descarte a água suja pela tubulação de limpeza.

Importante: nunca descarte a água suja pela tubulação de saída (pontos de consumo, como: torneiras, chuveiros e descargas), pois todos os resíduos provenientes do processo de limpeza ficarão acumulados nesta tubulação e contaminarão a água utilizada para consumo.

- A água suja que não descer pela tubulação de limpeza e ficar no fundo do reservatório deve ser retirada com a ajuda de um pano e balde.
- Após descartar toda a água suja do reservatório, feche o registro de limpeza.
- Mesmo com a caixa sem sujeira aparente, o procedimento de limpeza ainda não foi concluído. É necessário fazer a sanitização do reservatório e, posteriormente, dos pontos de consumo. Para iniciar esta etapa, abra o registro de entrada.

Importante: mantenha os demais registros fechados.

- Encha a caixa d'água com cerca de 1 (um) palmo de água, feche o registro de entrada.
- Adicione cerca de 1lt (um litro) de água sanitária

para cada 1.000lts de água que está no interior da caixa.

- Deixe esta mistura na caixa por 2 (duas) horas e, a cada 30 minutos, com o uso de um pano ou de uma brocha, passe a solução nas paredes internas e na tampa do reservatório.

Importante: não utilize esta mistura (solução) para consumo.

- Ao final das 2 (duas) horas, abra o registro de saída, oriente os usuários a abrir as torneiras e descargas, para que a solução contendo água sanitária faça a sanitização da tubulação de saída/consumo.
- Após descartar toda a água, feche todas as torneiras, chuveiros e descargas, e abra o registro de entrada para encher a caixa d'água.
Importante: mantenha o registro de saída aberto.
- Feche a tampa na caixa d'água, assegure que ela esteja travada e deixe registrada a data da próxima limpeza na parede externa da caixa.

CAIXAS COLETORAS

Caixas coletoras de esgotos e de espuma precisam ser limpas trimestralmente por empresa especializada. As caixas de gordura, caso exista, devem ser limpas mensalmente e seus detritos devem ser retirados com uso de ferramentas e equipamentos adequados (pás, enxadas e luvas de segurança), embalados em sacos plásticos invioláveis e entregues ao caminhão coletor de lixo, no ato da coleta.

RALOS, CANALETAS E CAIXAS PLUVIAIS

Os ralos, as canaletas e as caixas pluviais devem permanecer limpos e protegidos pelas suas respectivas grelhas, especialmente os que se localizam perto de áreas ajardinadas e nas áreas descobertas, para evitar entupimentos em épocas de chuva.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS - MANUTENÇÃO

PARA LIMPEZA DO AREJADOR DA TORNEIRA, PROCEDA DA SEGUINTE MANEIRA

- Desrosqueie o arejador com auxílio da chave que acompanha o produto.
- Lave o arejador com água corrente.

PARA DESENTUPIR A PIA

- Encha-a de água e coloque o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima. Observe se ele está totalmente submerso.
- Quando a água começar a descer, continue movimentando o desentupidor, deixando a torneira aberta.
- Se a água não descer, tente, com a mão ou com o auxílio de uma chave inglesa, desatarraxar o sifão, tomando o cuidado de colocar um balde embaixo, para a água cair.
- Tente desobstruir o ralo da pia de baixo para cima. Algumas vezes, os resíduos se localizam nesse trecho do encanamento.
- Recoloque o sifão. Nunca jogue produtos à base de

soda cáustica dentro da tubulação de esgoto.

- Depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr água em abundância, para limpar bem e verificar vazamentos.

PARA CONSERTAR TORNEIRA COM VAZAMENTO

- Retire a tampa/botão (quando houver) da cruzeta com a mão.
- Utilizando uma chave de fenda, desrosqueie o parafuso que prende a cruzeta.
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação.
- Com o auxílio de um alicate de bico, desenrosque o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo.

PARA REGULAR A DESCARGA DA CAIXA ACOPLADA DA BACIA SANITÁRIA

- Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada.
- Com ajuda de um alicate, rosqueie a boia, deixando-a mais firme, para que não haja transbordamento de água pelo "ladrão".
- Caso a caixa acoplada continue desregulada, será necessária a troca da boia ou mecanismo. Para tanto, desrosqueie a peça e leve-a a um depósito de materiais de construção, como modelo para a compra de uma nova.

PARA DESENTUPIR O CHUVEIRO

- Desligue o disjuntor correspondente no QDC (caso seja chuveiro elétrico).
- Desrosqueie a capa protetora do crivo.
- Retire a proteção metálica (quando houver).
- Retire o plástico ou borracha preta.
- Com o auxílio de uma escova de dentes, limpe o crivo desobstruindo os orifícios que podem ter acumulado detritos.

PARA CONSERTAR FLEXÍVEL COM VAZAMENTO

- Reaperte as conexões sem forçar muito.
- Caso não funcione será necessário trocar os reparos, trocar a fita veda rosca ou o flexível, contrate empresa ou profissional especializado.

PARA CONSERTAR SIFÃO COM VAZAMENTO OU ENTUPIDO

- Em caso de vazamento, desmonte o sifão e reinstale alinhando as partes, garantindo caída para o ponto de esgoto da parede.
- Para desentupir, remova o copinho da parte inferior do sifão, limpe bem e reinstale.
- Caso não funcione, contrate empresa ou profissional especializado.

CONFIRA ALGUMAS FORMAS DE DESENTUPIR CANOS

- Desentupidor de pia - o uso do desentupidor de pia é utilizado para pequenos entupimentos, como algo sólido. Requer um movimento rápido e simples para desentupir, desobstruindo o canal da tubulação de sua pia.

- Desentupidores químicos - são os reagentes que dissolvem o resíduo que impede a passagem da água, e dentre eles estão a soda cáustica, a coca-cola, o hipoclorito de sódio, hidróxido de sódio ou hidróxido de potássio. Essas substâncias fervem a sujeira de dentro do cano e causa o derretimento dela, mas cuidado ao usar muitas vezes, senão o cano também poderá sofrer danos.
- Sonda - é utilizada para o desentupimento simples do seu encanamento e desentupir o encanamento interno que fica localizado no chão. Requer experiência com desentupimento, o que pede que você procure um profissional que tenha o equipamento e realize o trabalho em sua residência.
- Desentupidor caseiro - uma solução caseira e feita por você também poderá ser usada para desentupir seu cano. Estamos falando da mistura entre o vinagre, bicarbonato de sódio e água sanitária, que irá resolver se o seu problema for simples. Se for mais complexo, o ideal é chamar uma desentupidora profissional para desentupir.
- Jato de esgoto - um equipamento de alta pressão, localizada em um caminhão que recolhe os detritos, é ideal para entupimentos mais sérios. A força hidráulica pressiona o resíduo para dentro do cano e salva o seu encanamento. Esse equipamento para desentupir é de procedência dos profissionais de hidráulica e desentupimento.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS - MANUTENÇÃO

PARTE DA INSTALAÇÃO NÃO FUNCIONA

Verifique, no quadro de distribuição, se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo, ligue-o. Se ele voltar a desarmar, solicite a assistência de um técnico especializado, pois há possibilidade de várias ocorrências:

- Poderá existir algum curto-circuito em eletrodos ligados ao circuito, e será necessária a sua identificação e a sua retirada.
- O circuito poderá estar sobrecarregado com aparelhos cujas características de potência sejam superiores às previstas no projeto.
- Poderá existir algum curto-circuito na instalação, e será necessário o reparo desse circuito.
- O disjuntor poderá estar com defeito, e será necessária a sua substituição por outro equivalente.
- Poderá estar ocorrendo falta de energia em uma fase no QDC ou no medidor, o que impossibilitará o funcionamento de parte da instalação. Verifique onde ocorre a falta.
- Se localizada antes do medidor ou nele, somente a concessionária de energia elétrica terá condições de resolver o problema, após a sua solicitação.

OS DISJUNTORES DO QDC ESTÃO DESARMANDO COM FREQUÊNCIA

- Verifique se há aquecimento do QDC e a existência de conexões frouxas (mau contato elétrico), que

constituem fonte de calor, afetando a capacidade dos disjuntores. Um simples reaperto nas conexões resolverá o problema.

- Diversos circuitos poderão estar sobrecarregados com aparelhos de potências superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado.
- Verifique se não existe nenhum aparelho conectado ao circuito em questão, com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente.
- Verifique se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau funcionamento interno, devendo ser substituído.

O DISJUNTOR GERAL DO QDC ESTÁ DESARMANDO

- Poderá haver falha no isolamento da fiação (curto-circuito), provocando fuga de corrente para terra. Nesse caso, deve ser identificado qual o circuito com a falha. Para isso, todos os disjuntores devem ser desligados e ligados, um a um, até que se descubra qual provoca o desarme do disjuntor geral. Só depois desse procedimento é que se deve reparar a isolamento com falha.
- Poderá existir defeito de isolamento de algum equipamento. Para descobrir qual está com defeito, proceda da maneira descrita anteriormente e repare o isolamento do equipamento.
- Poderá existir um problema em um aparelho liga-

do ao circuito ou na própria fiação, ou, ainda, uma sobrecarga no disjuntor geral (a carga total poderá estar excedendo a capacidade do disjuntor).

SUPERAQUECIMENTO DO QDC

- Verifique se existem conexões frouxas e aperte-as.
- Verifique se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal. Isto pode ser provocado por mau contato interno do disjuntor devendo o mesmo ser imediatamente desligado e substituído.
- Outra possibilidade é que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado.

CHOQUES ELÉTRICOS

Ao perceber qualquer sensação de choque elétrico, proceda da seguinte forma:

- Desligue a chave de proteção deste circuito.
- Verifique se o isolamento dos fios de alimentação não foi danificado e estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica.
- Caso isso não tenha ocorrido, o problema possivelmente está no isolamento interno do próprio equipamento. Neste caso, repare-o ou substitua-o por outro de mesmas características elétricas.

CHUVEIRO ELÉTRICO NÃO ESQUENTA A ÁGUA

- Verifique se o disjuntor no QDC está desarmando. Caso esteja, religue-o.
- Se persistir o problema, verifique se não ocorreu a

queima da resistência do chuveiro elétrico. Caso ela tenha se queimado providencie sua substituição.

- Verifique se o DR está desarmando. Caso esteja, religue-o. Se persistir o problema, verifique a compatibilidade do chuveiro elétrico com o DR (chuveiros com resistência blindada). Se for o caso, substitua o chuveiro.
- Verifique se a potência do chuveiro instalado é maior que a indicada em projeto. Caso positivo ele deverá ser substituído.

DR DESARMANDO COM FREQUÊNCIA, MESMO SEM CAUSA APARENTE

- Verifique no QDC se o DR não está desligado. Em caso afirmativo, religue-o.
- Verifique se não existe nenhum aparelho conectado ao circuito em questão, com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente.

Se ao ligá-lo ele voltar a desarmar, solicite a assistência de um técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:

- Fuga de corrente em equipamentos (carcaças, chuveiros sem blindagem).
- Anomalia interna da instalação.

LIMPEZA DAS ÁREAS CONDOMINIAIS ESCADARIAS E CIRCULAÇÕES

As escadarias e circulações tem de ser mantidas limpas

e desimpedidas. Para limpeza, não se deve jogar água com baldes ou mangueira. É preferível e recomendável o uso de panos umedecidos, que evitam a infiltração para a laje. Não é permitido o uso de ceras que tornem o piso escorregadio.

POÇOS DOS ELEVADORES

Os poços dos elevadores têm de ser mantidos limpos e secos. A limpeza do poço deverá ser feita pela empresa de manutenção dos elevadores, nunca por funcionários do condomínio, pois há grande risco de acidentes.

GARAGENS

A limpeza das garagens deve ser feita obrigatoriamente a seco ou com pouca água (panos úmidos). Caso ela esteja molhada, imediatamente seque-a puxando a água para os ralos. Caso contrário haverá o risco de vazamentos e infiltrações no pavimento inferior, que poderão ocasionar manchas nos veículos.

ÁREAS NÃO IMPERMEABILIZADAS

Os pisos das garagens e dos halls dos pavimentos não são impermeabilizados, portanto não se deve acumular água sobre eles.

Devem ser evitadas lavagens demoradas e uso de produtos químicos abrasivos em partes não impermeabilizadas, verificando sempre no produto o aconselhamento do uso.

A seguir serão listados alguns procedimentos e posturas práticas que visam a preservação do meio ambiente através de redução de desperdício ou mal aproveitamento de recursos e o bem estar dos usuários.

USO RACIONAL DA ÁGUA

Verifique mensalmente as contas, para analisar o consumo de água e checar o funcionamento dos medidores ou existência de vazamentos. Em caso de oscilações, chame a concessionária para inspeção (esta prática também pode ser adotada para o uso de gás).

Oriente os usuários e a equipe de manutenção local para verificar mensalmente a existência de perdas de água (torneiras "pingando", bacias "escorrendo" e etc).

Oriente os usuários e a equipe de manutenção local no uso da água, evitando o desperdício, como limpar as calçadas e pisos utilizando a água para "varrer".

USO RACIONAL DA ENERGIA

Procure estabelecer o uso adequado de energia desligando, quando possível, pontos de iluminação e equipamentos. Lembre-se de não atingir os equipamentos que permitem o funcionamento do edifício (ex.: bombas, sistemas de incêndio, sistema de segurança, etc.).

Realize as manutenções sugeridas, para evitar fuga de corrente elétrica, tais como, rever o estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as conexões do Quadro de Distribuição de Circuitos (QDC) e as conexões de tomadas, interruptores e ponto de luz, verificar o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apre-

sentam desgaste.

Instale equipamentos e eletrodomésticos que possuam selo de “conservação de energia”, pois estes consomem menos energia.

COLETA SELETIVA

Procure incentivar a coleta de materiais recicláveis no empreendimento. Esses materiais também poderão ser doados a instituições que possam reciclá-los ou reutilizá-los.

O processo de reciclagem consiste na recuperação de materiais considerados “lixo”, podendo transformá-los novamente em matéria-prima ou até mesmo em novos produtos.

Para alcançarmos o consumo sustentável, a seguir serão apresentadas propostas, objetivando facilitar a prática do uso sustentável de recursos naturais na vida cotidiana:

REDUZIR

- Diminua ao máximo toda a produção diária de resíduos da sua casa e condomínio, substitua sacolas plásticas por retornáveis; utilize os dois lados do papel ao fazer anotações; evite comprar produtos com embalagem de isopor (não reciclável).

REUTILIZAR

- Explore todo o potencial dos produtos já adquiridos, prolongue a vida útil reutilizando-os e reduza o volume de lixo; a garrafa PET, por exemplo, pode ser reaproveitada de diversas maneiras, desde a criação

de um vaso de planta até um filtro de água.

RECICLAR

- Já reduziu o consumo e reutilizou tudo o que foi possível? Então é hora de mandar os resíduos inúteis para a reciclagem!

É recomendável que todo o material reciclável seja entregue em um único saco plástico transparente. Entretanto o condomínio poderá utilizar coletores diferenciados por cores para cada tipo de resíduo sólido, da seguinte maneira:

- Azul para papel/papelão.
- Verde para vidro.
- Amarelo para alumínio/metal.
- Vermelho para plástico.
- Branca para os rejeitos especiais não recicláveis.



SEGURANÇA PATRIMONIAL

Estabeleça critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgãos oficiais e de concessionárias.

Contrate seguro contra incêndio e outros sinistros (obrigatório), abrangendo todas as unidades, partes e objetos comuns, conforme já mencionado.

Garanta a utilização adequada dos equipamentos para os fins a que foram projetados.

SEGURANÇA NO TRABALHO

As Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego devem ser consideradas pelo condomínio com relação aos riscos a que os funcionários, próprios e de empresas especializadas, estão expostos ao exercer suas atividades. No caso de acidentes de trabalho, o Administrador é responsabilizado, portanto, é de extrema importância os cuidados com a segurança do trabalho.

É obrigatória em todo condomínio a realização do PPRA (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais), conforme determina a NR-9, Norma Regulamentadora do Ministério do Trabalho. Tal norma visa minimizar os eventuais riscos nos locais de trabalho e também o Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional - PCMSO previsto na NR-7.

DESINSETIZAÇÕES E IMUNIZAÇÕES

Baratas e ratos são responsáveis pela transmissão de inúmeras doenças, algumas fatais. Anualmente, todas as dependências comuns das edificações devem ser imuni-

zadas contra esses animais. Os serviços têm de ser contratados com empresas especializadas, que fornecerão os respectivos certificados.

Na ocasião da imunização, todos os usuários devem ser avisados para que, se quiserem, também procedam às imunizações em suas unidades e possam precaver-se, no caso de alergias ou de animais domésticos.

Nenhuma edificação, nova ou velha, está imune ao ataque de cupins. O inseto tem preferência pelas madeiras, mas ataca outros materiais que contenham celulose, como papéis e livros.

Na ocupação do novo imóvel, provavelmente, serão instalados, nas unidades privativas e nas partes comuns, mobiliários, revestimentos e elementos decorativos de madeira. Eles poderão conter, em seu interior, colônias desses insetos, que poderão se espalhar para outros elementos da construção.

É recomendável, portanto, que cada proprietário seja responsável pelo tratamento de peças e mobiliários de madeira de sua unidade privativa, antes de colocá-las na edificação.

A cada dois anos, o tratamento de combate a cupins tem de ser realizado. Esse tratamento deverá ser feito por profissional especializado, conhecido como Controlador Profissional de Cupins, que definirá os produtos adequados a cada situação, a dosagem necessária e os locais onde serão aplicados.

Menos frequentes, porém tão incômodos e perigo-

so quanto baratas, ratos e cupins, são outros animais como mosquitos, formigas, moscas, pulgas, aranhas, barbeiros, pombos e morcegos, que proliferam nos centros urbanos. A forma de imunização e de controle da proliferação de cada um é específica e, para tal, deverão ser utilizados os serviços de empresas ou de profissionais especializados.

Alguns cuidados e recomendações devem ser tomados pelo administrador nos serviços de imunização:

Os funcionários do condomínio não podem ser encarregados desses serviços, devido aos riscos inerentes à alta toxicidade dos produtos empregados.

Nos serviços de controle de vetores e pragas, quaisquer que sejam, a contratação de pessoas não qualificadas e a utilização de produtos inadequados ou de formulação proibida podem causar problemas de intoxicação e de contaminação ambiental.

As empresas e os profissionais registrados fornecem ao contratante uma "Ordem de Serviço". Dela, constarão o nome do técnico responsável, o produto utilizado, sua dosagem e os procedimentos adotados, antes e depois da aplicação do produto. Certifique-se da existência desse documento.

Título: Manual de Operação - Sync Praça da Árvore
Produção e Edição: SPAND Publicações Técnicas e Sistemas Web Ltda.
Direção Executiva: Engº Rodrigo Cará Monteiro
Direção de Arte: Ricardo B. Rosada



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1690 - cj 81 - Jardim Paulistano - São Paulo/SP - 01451-001
comercial@spandempreendimentos.com.br - www.spandempreendimentos.com.br



ARCHTECH

Rua Funchal, 513/2º And. - Vila Olímpia - São Paulo - SP

Sync [empreendimento]

Rua Bertioga, 291 - Praça da Árvore - São Paulo - SP

