



MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Lotes 1 a 6

APRESENTAÇÃO

Senhor Proprietário,

A TECNIGER S.A., preocupada em assegurar aos futuros moradores de seus empreendimentos uma maior tranquilidade no funcionamento das suas fracções, elaborou este manual cuja intenção é prestar informações técnicas sobre o imóvel.

Estas informações visam segurança e pequenos reparos, bem como normas da empresa sobre problemas de responsabilidade da TECNIGER S.A., que porventura encontre no imóvel, embora tenham sido testados todos os equipamentos e instalações.

Assim, diante de qualquer dúvida relacionada com o bom funcionamento da sua fracção, consulte este manual e siga as recomendações indicadas.

Os diversos assuntos abordados poderão ser facilmente localizados pela consulta do índice nas páginas seguintes.

Outros esclarecimentos poderão ser obtidos directamente no nosso escritório.

INDICE

CONSERVAÇÃO/MANUTENÇÃO

• Estrutura de betão armado	3
• Alvenarias	3
• Revestimentos de azulejos/cerâmicas	4
• Revestimentos de granito/ mármore	4
• Aço Inoxidável	4
• Pavimentos flutuantes de madeira	5
• Aduelas e portas de madeira	6
• Pintura	6
• Caixilhos de alumínio lacado a branco	7
• Tectos falsos	7
• Impermeabilizações e vedações	8
• Aquecimento central	9

INSTALAÇÕES ELÉCTRICAS

• O que deve saber sobre electricidade	9
• Algumas notas	10
• Potência média de alguns electrodomésticos	10
• Principais problemas: como os localizar e corrigir	11
• Manutenção preventiva	12

INSTALAÇÕES HIDRAÚLICAS

• O que deve saber sobre instalações hidráulicas	13
• Esgotos sanitários	14
• Como desentupir as pias de lava-loiças ou lavatórios	14
• Como consertar a torneira que pinga	15
• Algumas notas	15

OUTRAS INSTALAÇÕES

• Instalações telefónicas	16
• Intercomunicadores-Vídeo	16
• TV Cabo	16
• Sistema de ventilação de cozinhas e casa de banho	16
• Elevadores	17
• Instalações de combate a incêndio	17
• Procedimento em caso de incêndio	18
• Medidas preventivas	19

INFORMAÇÕES ÚTEIS

• O inquilino perante o condomínio	20
• O lixo no edifício	20
• Modificações na sua fracção	20
• Segurança	21
• Dar ordens aos empregados	22
• Normas para atendimento ao cliente	22

CONSERVAÇÃO / MANUTENÇÃO

Todos os materiais utilizados pela TECNIGER, S.A. na construção dos seus empreendimentos são de primeira qualidade, adquiridos a fornecedores conceituados no mercado.

A mão-de-obra empregada, quando de empreiteiros, seguiu normas estipuladas em contratos de forma a ser preservada a qualidade de execução.

Os materiais estruturais, cimento e aço respeitam as normas em vigor.

Todas as instalações foram previamente testadas antes de passarem a etapas de serviços seguintes.

Ao executar qualquer tipo de alteração na sua fracção, verifique se os azulejos, cerâmicas, louças, metais, etc... ainda fazem parte da linha de produção dos fabricantes ou fornecedores.

Compete ao proprietário utilizar de forma correcta e promover a manutenção preventiva na sua fracção e ao Condomínio das partes comuns, para que haja menor desgaste de materiais e peças, evitando-se a danificação e envelhecimento precoce da obra.

Nesse sentido, seguem-se algumas recomendações básicas:

ESTRUTURA DE BETÃO ARMADO

As partes estruturais que compõe o Edifício são em betão armado, e recomenda-se:

- Não cortar, parcial ou totalmente qualquer elemento estrutural em betão armado;
- Proteger a estrutura contra agentes agressivos (salitre, ácidos, sulfatos, etc.) no caso de danificação da mesma ou aparecimento posterior de tais agentes;
- Evitar sobrecargas nas lajes superiores ao valor especificado no cálculo estrutural.

ALVENARIAS

- Não demolir nem construir novas alvenarias sem o prévio consentimento do Condomínio.
- Realizar com máximo cuidado qualquer abertura ou furos em alvenarias, a fim de se evitar danos nas tubagens embutidas.

REVESTIMENTOS DE AZULEJOS / CERÂMICAS

Devem ser limpos com um pano húmido ou esponja;

- Evite o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica que atacam o esmalte das peças ou o rejuntamento e ainda corroem os marcos das portas;
- A limpeza e lavagem destes revestimentos poderá ser feita com sabão em pó neutro ou solução de produto amoníaco, utilizando pano húmido, o que conservará o rejuntamento e o material de revestimento;
- Durante a limpeza tenha cuidado com os limites das paredes com o tecto em gesso, e em hipótese alguma, utilize escovas de piaçaba ou similares;
- Faça sistematicamente uma vistoria geral destes revestimentos, substituindo peças soltas ou avariadas com o uso. A nova peça de reposição poderá ser colocada com cola semelhante à utilizada para a colagem de fórmica ou com cimento cola;
- Nunca suba ou se pendure nas louças e bancadas de lavatórios. As características físicas destas peças não suportam peso dessa grandeza.

REVESTIMENTOS DE GRANITO / MÁRMORE

- Limpar os mármore e granitos das bancadas, soleiras, peitoris, etc... com água e sabão neutro. O uso de detergente pode provocar corrosão nos mesmos;
- Remova imediatamente as manchas dos mármore e granitos, a fim de impedir a sua penetração, o que tornaria a limpeza da mancha impossível;
- Encerar periodicamente.

AÇO INÓXIDAVEL

- Use apenas água e sabão neutro para retirar as gorduras das cubas de aço inox;
- Após a lavagem passe um pano macio com álcool para devolver o brilho natural ao aço inox;

PAVIMENTOS FLUTUANTES DE MADEIRA

O seu apartamento possui um pavimento flutuante de madeira TITO & CAMPOS..

Eis algumas das instruções de manutenção preventiva que o fabricante aconselha:

O que deve fazer:

- Coloque tapetes de boa qualidade em todas as passagens com acesso ao exterior, de preferência na parte exterior.
- Coloque junto às entradas cestos próprios para guarda-chuvas e obrigue as pessoas a usá-los.
- Coloque cinzeiros em pontos estratégicos, nas áreas onde é permitido fumar.
- Use cortinados ou outro sistema de protecção nas janelas.
- **Algumas madeiras tendem a escurecer.**
- Os rodízios de mobiliário e equipamento devem ter largura proporcional ao peso que suportam.
- Remova de imediato os derrames ocasionais de produtos.
- Proteja os bordos expostos usando os apropriados perfis.
- Use os produtos de manutenção indicados pelo fabricante.
- Espere o tempo necessário antes de usar produtos de limpeza/manutenção. Após colagem: cerca de 2 dias; no caso de aplicação de verniz: 2 semanas.

O que não deve fazer:

- Evite excesso de água no pavimento e faça sempre uma boa secagem com panos secos, após lavagem com pano húmido.
- É desaconselhado usar máquinas industriais de limpeza a húmido.
- Não arraste o mobiliário sobre o pavimento.
- Não use produtos de limpeza com abrasivos.
- Não use ceras na protecção dos pavimentos TITO & CAMPOS.
- Não use escovas rígidas ou metálicas para limpar os pavimentos TITO & CAMPOS.

ADUELAS E PORTAS DE MADEIRA

- As portas interiores são em madeira de faia e envernizadas em fábrica.
- Também as aduelas e guarnições são em madeira de faia envernizadas de fábrica.

Conservação

- Quando, ao final de alguns anos, as madeiras se apresentarem riscadas, poderá mandá-las envernizar, mas este serviço deverá ser executado por um profissional.
- Ao executar armários embutidos sob as loiças da cozinha e casa de banho, informe os marceneiros contratados para não baterem ou retirarem os sifões e ligações flexíveis, evitando o vazamento nestas peças ao serem recolocadas;
- Evite molhar a parte inferior das portas, aduelas ou guarnições para prevenir o seu esfolamento e apodrecimento.

PINTURA

- Utilize um pano ou esponja limpa, humedecidos com sabão para limpar pequenas manchas; esfregue o mínimo possível pois a tinta das paredes embora seja resistente à limpeza com panos e detergente, vai manchando;
- Nunca use álcool sobre tinta plástica;
- Com o tempo a pintura fica “queimada”, isto é, escurece um pouco. Caso deseje retocar a pintura será necessário pintar toda a parede ou divisão, para que não se percebam as diferenças de tonalidade;
- Quando surgir bolor, provocado por alguma humidade, em locais onde não se constata infiltrações, deve proceder da seguinte maneira:
 1. Lavar a zona da parede que tem bolor com uma solução de água + lixívia, na proporção 1/1;
 2. Enxaguar com água limpa;
 3. Deixar secar totalmente;
 4. Pintar usando lixívia como diluente da tinta ou juntar anti-fungos;
 5. Manter a superfície o melhor ventilada e iluminada possível.

CAIXILHOS DE ALUMINIO LACADO A BRANCO

Não apoie escadas ou outro objecto na superfície dos caixilhos e evite bater sobre as mesmas.

As janelas devem abrir suavemente não devendo ser forçadas.

As guias corredeiras devem ser limpas periodicamente.

Não force os trincos, pressione suavemente.

Aumente a durabilidade da seu caixilho seguindo as instruções do fabricante:

- a) Para remoção do pó, limpar periodicamente com um pano de flanela ou pano macio seco. Utilize pincéis de pêlos macios nos cantos de difícil acesso;
- b) Para remoção de fuligem, limpar com água quente e secar com um pano macio;
- c) Para remoção de detritos de pássaros ou outras substâncias acumuladas por um longo período, lavar com água e sabão ou detergente neutro, diluído em água e enxaguar. Uma pequena quantidade de álcool (de 5 a 10%) na água será de grande auxílio.
- d) Para remoção de cimento, gesso, ácido ou tinta utilize imediatamente um pano húmido e de seguida um pano de flanela seca.
- e) Nunca utilize palha de aço pois pode remover a película protectora da anodização ou da lacagem;
- f) Não remover, em caso algum, as borrachas ou as massas de vedação para evitar infiltrações indesejáveis.

TECTOS FALSOS

- Os tectos falsos nos halls e casas de banho foram executados em placas de gesso cartonado.
- Os tectos rebaixados em gesso, além de muito sensíveis à água, não resistem a grandes esforços mecânicos. A colocação de cortinas, vasos de plantas entre outros, somente poderá ser feita com a preparação prévia do local (buchas especiais e/ou suportes fixos directamente na laje de cimento).
- No caso de algum vazamento sobre o tecto rebaixado dos halls ou casas de banho, faça apenas um furo para a retirada da água e solicite providências ao proprietário da fracção de cima.
- Informamos que as tubagens do esgoto da fracção de cima passam entre a laje do tecto e o tecto rebaixado da sua fracção.

IMPERMEABILIZAÇÃO E VEDAÇÕES

Evite o uso de detergentes agressivos, ácido ou soda cáustica que, pelo seu alto poder de corrosão, tendem a eliminar os rejuntamentos das cerâmicas e azulejos, provocando infiltrações generalizadas.

Em caso de quebra compete ao proprietário a verificação e complemento de rejuntamento.

Devido a falhas do rejuntamento podem ocorrer infiltrações de água que se acumula e encharca a laje ou forro, pingando no piso inferior.

Se surgirem manchas no tecto deve contactar o proprietário do piso superior de forma a verificar o rejuntamento do piso, ralos e peças.

Não use vassouras de piaçaba, escovas de aço e estiletes, a fim de preservar o rejuntamento entre as peças.

Verifique pelo menos uma vez ao ano, o rejuntamento, repondo os que se soltaram, devido ao calor ou passagem de vassoura ou escovas.

Também a vedação das banheiras com silicone deve ser verificada uma vez ao ano repondo a vedação caso se apresente deteriorada ou solta.

Utilizar a mistura de cimento branco e água para fazer o rejuntamento.

Após o rejuntamento não utilize a divisão durante 24 horas,

Pelas características técnicas específicas das impermeabilizações feitas no prédio, recomendam-se cuidados especiais por ocasião de alterações que possam influir nas condições de permeabilidade das superfícies tratadas (instalações de antenas, postes de iluminação, substituição de pisos, etc...)

Ao proceder a qualquer modificação, seja ela qual for, tenha o máximo cuidado para não criar pontos de infiltração.

Se a camada de impermeabilização for perfurada terá que ser totalmente recomposta. Caso o condomínio deseje efectuar alguma mudança nas áreas externas, impermeabilizadas, recomenda-se a consulta a uma empresa responsável pelos serviços de impermeabilização, que poderá proporcionar uma assessoria técnica adequada.

AQUECIMENTO CENTRAL

A sua casa está equipada com um sistema de aquecimento central constituído por uma caldeira mural a gás, um conjunto de tubagens e de radiadores por onde passa a água aquecida na caldeira que irá aquecer a habitação.

O arranque do sistema será feito inicialmente por um técnico especializado da marca fornecedora do equipamento com quem deverão ser esclarecidas todas as dúvidas acerca do funcionamento do sistema.

Qualquer anomalia deverá ser comunicada a essa empresa que fará a assistência técnica e a garantia do equipamento.

INSTALOTÉCNICA, Instalações Eléctricas, Lda.

INSTALAÇÕES ELÉCTRICAS

O que deve saber sobre electricidade

A electricidade da sua casa está dividida em circuitos para evitar a falta de corrente quando surgir algum problema.

Cada um desses circuitos tem um limite de carga, que deverá conhecer para verificar quais dos aparelhos electrodomésticos podem ser ali ligados, ou para descobrir a razão pela qual um circuito não funciona quando determinados aparelhos estão ligados em conjunto.

Os disjuntores da sua casa já se encontram identificados, se quiser pode testá-los. Para tal, localize a caixa de distribuição ou simplesmente QE no apartamento.

A caixa de distribuição é pequena, plástica, com porta, onde estão instalados os disjuntores que controlam os vários circuitos.

A seguir, verifique quais as zonas da casa que cada um deles comanda: acenda todas as luzes e desligue os disjuntores, um a um, anotando a sua correspondência; é bom verificar se as tomadas são comandadas pelo mesmo disjuntor, o que pode ser feito ligando um pequeno candeeiro às mesmas.

ALGUMAS NOTAS

Não toque em aparelhos eléctricos quando estiver em contacto com a água pois pode provocar acidentes fatais.

Ao lidar com electricidade procure usar calçado com sola de borracha inteiriça (ténis por exemplo), pois como a borracha é má condutora de energia, isola-o do chão, evitando choques.

Nunca segure dois fios ao mesmo tempo. O contacto simultâneo de um fio positivo com um negativo pode provocar um ataque cardíaco. Quando tiver de lidar com a instalação eléctrica, isole sempre o fio em que acabou de mexer antes de descarnar o outro.

Se algum aparelho com que lida der choques, quando ligado, poderá usá-lo invertendo os pólos da tomada. Após o uso desligue-o da tomada e providencie para que o defeito seja consertado.

Não ligue o aparelho quando o cabo de ligação estiver descarnado, partido ou danificado.

POTÊNCIA MÉDIA DE ALGUNS ELECTRODOMÉSTICOS

- Lâmpadas incandescente - 25 a 150w
- Lâmpadas fluorescente - 20 a 40w
- TV a cores - 350w
- TV a preto e branco - 270w
- Frigorífico - uma porta - 200w
- Frigorífico - duas portas - 500w
- Ferro de engomar - 500 a 1.000w
- Máquina de lavar roupa - 500w
- Ar condicionado - 1.600 a 7.000w
- Aquecedor de água (boiler) - 1.500 a 4.000w
- Secador de cabelo - 500 a 1.600w
- Máquina de lavar loiça - 4.000w
- Máquina de secar roupa - 5.000w
- Fogão eléctrico - 3.500 a 12.000w

PRINCIPAIS PROBLEMAS: COMO OS LOCALIZAR E CORRIGIR

NOTA: Todos os trabalhos a seguir referidos deverão ser feitos por técnicos especializados

Muitas vezes somos surpreendidos pelo mau funcionamento de determinada parte da instalação.

Na maioria das vezes as causas podem facilmente ser detectadas e o problema resolvido sem grandes preocupações e/ou despesas.

No intuito de facilitar eventuais reparações, descrevemos a seguir alguns problemas e como resolvê-los:

Parte da instalação não funciona:

Verificar se no quadro de distribuição o disjuntor do circuito em causa está desligado; em caso afirmativo volte a ligá-lo, se a instalação se desligar de novo solicite a assistência de um técnico habilitado, pois pode ocorrer o seguinte:

- o disjuntor está com defeito e é necessário substituí-lo;
- existe algum curto-circuito na instalação, é necessário ser reparada

Obs.: Eventualmente poderá ocorrer a “falta de uma fase” no fornecimento de energia, o que faz com que determinada parte da instalação não funcione. Nestes casos, somente o concessionário está em condições de resolver o problema, após solicitação do consumidor.

Os disjuntores do quadro de distribuição desarmam com frequência:

Verificar se existem maus contactos eléctricos (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afecta a capacidade dos disjuntores. Neste caso um simples reaperto nas conexões resolverá o problema.

Outra possibilidade, é a de o circuito estar sobrecarregado com instalações de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projecto; tal facto deve ser rigorosamente evitado.

Super aquecimento do quadro de distribuição:

Verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las.

Os pontos onde se observa com maior frequência esse tipo de defeito são:

- tomadas com pinos de contacto frouxos;
- emendas mal feitas;
- parafusos frouxos no quadro de disjuntores ou em tomadas.

Verificar se existe algum disjuntor em aquecimento acima do normal. Isto pode ser provocado por mau contacto interno, devendo substituí-lo imediatamente.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Como tudo aquilo que é manuseado e colocado em funcionamento, a instalação eléctrica também está sujeita a desgaste, necessitando portanto de uma manutenção periódica preventiva. Tal manutenção é extremamente simples e deve ser executada com os circuitos desligados.

Seguem-se algumas orientações sobre quando e o que deve ser feito em termos de manutenção preventiva de instalações eléctricas.

Quadro de distribuição de circuitos:

Periodicidade: 1 vez ao ano

Manutenção:

- Reapertar todas as conexões;
- Eliminar pontos de fios que apresentem sinal de superaquecimento;
- Substituir disjuntores com problemas para ligação;
- Rever estados de isolamento das emendas de fios.

Tomadas, interruptores e pontos de luz

Periodicidade: de 2 em 2 anos

Manutenção:

- Reapertar conexões;
- Verificar o estado dos contactos eléctricos substituindo as peças que apresentem desgaste.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

O que deve saber sobre instalações hidráulicas

O equipamento hidráulico da sua fracção foi projectado e executado para funcionar durante longos anos, sem lhe dar motivos de preocupação, mas algumas partes podem, de repente apresentar problemas sem o menor aviso prévio.

Por isso, o melhor que tem a fazer é tentar conhecer a instalação hidráulica da sua fracção antes de precisar de uma reparação dispendiosa.

A água da qual se serve é fornecida pela rede pública.

Na eventualidade de ruptura de um cano, deverá saber onde se encontram e para que servem os registos da casa. Para isso proceda da mesma forma como procedeu em relação à instalação eléctrica. Como era preciso acender todas as luzes e ir desligando os disjuntores, um a um, para saber que circuitos comandavam, desta vez será preciso, além de identificar cada registo, verificar as condições de funcionamento. O importante é não esperar pelo vazamento para ter este tipo de cuidado. Verifique o estado dos registos e proceda à identificação de cada um.

Em caso de emergência, rara mas possível, como o rompimento da válvula de descarga, ou da tubagem hidráulica, deverá, em primeiro lugar, fechar o registo correspondente à válvula.

Se não for possível a hipótese acima descrita, deverá fechar o registo geral da coluna, comunicando de seguida à TECNIGER, S.A. que fará uma vistoria, de forma a verificar se os defeitos se enquadram nas condições da garantia. Depois da reparação, e se ainda precisar, por qualquer motivo, isolar o dispositivo sanitário, feche apenas o registo da válvula, o que permitirá que faça uso das outras instalações da casa de banho.

ESGOTOS SANITÁRIOS

Os esgotos também fazem parte do equipamento hidráulico da casa e utilizam sifões de limpeza. Para impedir o vazamento da água e o fluxo de mau cheiro pela tubagem, estes ralos possuem um compartimento interno dividido. O sifão central, por exemplo, serve todos os equipamentos excepto a sanita, que possui sifão na própria estrutura.

O ralo do banho é geralmente menor, serve apenas para levar a água ao sifão central, que se encontra num canto do piso. Nunca retire a grelha do ralo da banheira pois poderá causar uma infiltração que se pode alastrar ao piso inferior. Todos os ralos, sejam da casa de banho, cozinha ou terraços possuem um sistema de protecção que evita que detritos maiores caiam aí dentro, entupindo-os. Esta protecção é feita através de grelhas de metal e plástico. No entanto, pode acontecer entupir-se um ralo devido à presença de um corpo estranho que vede a passagem da água pelo sifão. É importante proceder periodicamente a uma limpeza mais profunda dos sifões.

Para limpar os ralos de varandas basta retirar a grelha e introduzir os dedos, com luvas de borracha, no fundo do ralo e retirar os corpos estranhos. No ralo sifonado existe um tampão sobre o sifão, caso seja necessário retirá-lo não se esqueça de o voltar a colocar; a sua falta permitirá a saída de odores da coluna de esgoto primário.

Tenha atenção quando fizer furos na parede ou no pavimento pois se forem feitos com violência a ± 5 cm poderá afectar a canalização (PVC).

Como desentupir as pias de lava-louças ou lavatórios:

Utilize luvas de borracha, um desentupidor, uma chave inglesa e siga os seguintes passos:

- a) Encha a pia de água;
- b) Coloque o desentupidor, submerso, em cima do ralo, pressionando-o para baixo e para cima;
- c) Quando a água começar a descer continue a mexer o desentupidor sempre com a torneira aberta;
- d) Se a água não descer tente com a palma da mão retirar o corpo do sifão, se não conseguir utilize a chave inglesa. Neste corpo ficam depositados os resíduos responsáveis pelo entupimento. Não se esqueça de colocar um balde debaixo do sifão para a água não cair no chão;
- e) Com a ajuda de um arame tente desentupir o ralo da pia puxando o arame de baixo para cima. Muitas vezes os resíduos estão nesta parte do encanamento e só é possível retirá-los com a ajuda de um arame.

Como consertar a torneira que pinga:

Deve desmontar o castelo e trocar a carrapeta.

O castelo é o nome da peça que está em cima da torneira. Se retirar a canopla (peça que dá acabamento à torneira), com a ajuda de um alicate ou chave inglesa consegue facilmente desmontar o castelo.

A carrapeta é a peça que veda a saída da água. Esta peça tem o formato de um pão e pode ser de couro, plástico ou borracha. Quando a carrapeta se deteriora a torneira começa a vazar. A reparação é feita com o registo fechado, o cano já sem água e a torneira aberta.

Retire o castelo e a carrapeta substituindo-a por uma nova; monte a torneira, abra o registo, está pronto!

Tenha cuidado com as ferramentas para não danificarem o acabamento cromado do metal.

ALGUMAS NOTAS

A falta de água pode ocasionar a entrada de ar na canalização, provocando bolhas de ar que podem vedar a passagem de água. Para resolver este problema basta abrir os registos das peças sanitárias e, com paciência, consegue-se a eliminação do ar.

Não deite qualquer objecto na sanita, como por exemplo, pensos higiénicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, etc. pois pode entupir.

Ao instalar filtros, torneiras, etc. tenha cuidado pois o excesso de força ao atarraxar pode danificar a saída da tubagem e provocar o vazamento.

A limpeza das loiças sanitárias deve ser feita com água, sabão e detergente não agressivo. A parte cromada dos sanitários deve ser limpa com água e sabão neutro; nunca deve usar palha de aço.

Na limpeza de ralos e sifões, não use:

- Ácidos ou produtos cáusticos;
- Água quente ou produtos que produzam temperatura alta;
- Arames não apropriados que podem danificar as peças PVC.

OUTRAS INSTALAÇÕES

INSTALAÇÕES TELEFÓNICAS

A instalação telefónica do seu edifício seguiu um projecto aprovado pela Portugal Telecom, de acordo com as normas em vigor.

Cada fracção possui condições para uma ou mais linhas telefónicas distintas bem como uma rede interna de tomadas para ligação de extensões.

INTERCOMUNICADOR-VÍDEO

A sua fracção possui um intercomunicador - vídeo de porta, instalado na entrada principal na portaria do edifício que lhe permite visualizar a pessoa que toca para a sua fracção e abrir-lhe a porta principal. O sistema permite também a comunicação com a portaria.

O código de abertura da porta principal é **0XX0**.

Este código poderá ser alterado.

SISTEMA TV CABO

O sistema de televisão no seu edifício é um sistema ligado à rede de TV por cabo da operadora TV CABO.

A partir da data de ligação, a TV CABO disponibiliza todos os canais da sua rede gratuitamente por um período de 3 meses, findo o qual, ou o cliente adere ao sistema ou ficará só com os canais nacionais.

SISTEMA DE VENTILAÇÃO DE COZINHAS E CASAS DE BANHO

O seu edifício possui um sistema de ventilação mecânica com 2 velocidades em cozinhas e casas de banho. Basicamente ele funciona da seguinte forma:

Existem válvulas de saída de ar (que nunca devem ser tapadas) e que permitem assegurar uma ventilação suficiente nos horários normais em 1ª velocidade, e nos horários de ponta de utilização, os ventiladores mecânicos, controlados por relógios programáveis, funcionam em velocidade superior (2ª velocidade) para aumentar os caudais de tiragem. Caso não tenha a ventilação que considere ser a necessária, verifique a abertura do ventilador que poderá estar fechada. Verifique se a sucção é suficientemente potente para segurar uma folha de papel de formato A4.

Existem ainda grelhas de entrada de ar novo que nunca deverão ser obstruídas sob pena da renovação de ar não se fazer e o sistema ter um funcionamento deficiente.

ELEVADORES

Devido à complexidade e sensibilidade do equipamento, somente a firma de conservação e manutenção, contratada pelo condomínio, deve ter acesso às instalações dos elevadores.

Cuidados a ter:

- Prima o botão de chamada só uma vez; o elevador não chega mais rápido se o fizer mais vezes;
- Ao chamar o elevador se continuar a subir sem parar é porque foi chamado num piso superior;
- Olhe para a soleira da porta quando entrar e sair do elevador;
- Respeite o limite máximo de passageiros conforme afixado dentro do elevador;
- Não deixe as crianças brincar no elevador nem viajar sozinhas;
- É proibido por lei fumar dentro dos elevadores;
- Prender o elevador mesmo que por pouco tempo, prejudica quem está à espera;
- Se faltar a energia não entre em pânico nem tente sair do elevador sozinho ou com pessoas sem prática nestas situações. Prima o botão de alarme e aguarde pelo funcionário do condomínio que está treinado, pela empresa dos elevadores, a agir numa situação de emergência.
- Em caso de incêndio não use o elevador, use as escadas;
- O número de telefone de emergência da Thyssen é **21 430 81 60**.

INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO

O seu edifício é dotado de um sistema de combate a incêndio composto por:

- a) 5 extintores de incêndio;
- b) 1 boca de incêndio junto á entrada de cada bloco;
- c) Coluna húmida com carretel na cave;
- d) Botoneiras de alarme de incêndio em todos os pisos;
- e) Alarme de detecção de incêndio na cave;
- f) Alarme de detecção de CO na cave;
- g) Sistema de ventilação e desenfumagem na cave;

Os extintores servem para o combate de pequenos incêndios. Leia atentamente as instruções escritas no extintor especialmente em relação à classe de incêndio a que se destinam.

Um incêndio de maior intensidade, e desde que não localizado em líquidos inflamáveis ou equipamento eléctrico, deve ser extinto com a ajuda de hidrantes, pelo que deverão ser sempre chamados os bombeiros.

PROCEDIMENTO EM CASO DE INCÊNDIO

1. Se o incêndio for em sua casa saia imediatamente. Muitas pessoas morrem por não acreditar que o fogo se alastra rapidamente. Não grite FOGO, isso causará pânico nas outras pessoas, procure agir friamente sem perder os seus reflexos.

2. Em caso de incêndio pode haver um corte de energia, logo, não use o elevador e sim as escadas. As escadas são construídas de material incombustível, isoladas pelas portas corta fogo e pela antecâmara. Feche todas as portas que ficam atrás de si, e saia para o exterior do edifício. Não fuja para as caves ou cobertura. Siga as setas fotoluminescentes de encaminhamento, que se encontram nas escadas e zonas de circulação, as mesmas o levarão ao exterior.
3. Não tente combater o incêndio a não ser que saiba trabalhar com o equipamento de combate a incêndios.
4. Se houver pessoas em pânico na sala principal mantenha-se afastado, procure ficar calmo pois é mais fácil encontrar uma solução para fugir.
5. Depois de sair não volte atrás, dirija-se à portaria do prédio e chame os Bombeiros.
6. Se ficar preso no meio do fumo, respire através do nariz, com a ajuda de um pano molhado, em rápidas inalações e rasteje até à saída; o ar junto ao chão não tem tanto fumo.
7. Toque com as costas da mão antes de abrir qualquer porta,. Se estiver quente não a abra, se estiver fria pode abri-la devagar mas fique atrás da porta. Se sentir calor ou pressão através da fechadura feche a porta. Utilize a palma das suas mãos para a fuga por corda ou janela, se necessário for.
8. Se não puder sair mantenha-se atrás de uma porta como protecção. Procure estar perto de uma janela abrindo uma das partes de forma a que o fumo saia por cima e possa respirar por baixo.
9. Em ambientes com fumo fique junto ao chão onde o ar é melhor, se possível vá para a janela e peça socorro.
10. Não salte do prédio pois pode morrer na queda, aguarde por socorro.
11. Não fique parado na janela sem nenhuma defesa, o fogo procura espaço para queimar e vai buscá-lo onde existir.
12. Se estiver preso tente arrombar paredes com impacto de qualquer objecto que seja resistente.
13. Mantenha-se vestido e de preferência molhe a sua roupa.
14. Se estiver dentro de uma divisão deite pela janela tudo o que queima facilmente como plásticos, cortinas, tapetes, cadeiras; proteja-se do calor com a ajuda de uma mesa deitada.
15. Não tente salvar objectos tente salvar-se primeiro.
16. Ajude e acalme as pessoas que estão em pânico.
17. Se tiver fogo na roupa envolva-se num tapete, cobertor ou em qualquer tecido e rebole no chão ajudando a fazer o mesmo se vir alguém nessa situação.
18. Para sua segurança, se tiver de passar andares por meio de corda de pequeno diâmetro, faça nós de 1m em 1m.
19. Em caso de salvamento por helicóptero mantenha a calma e lembre-se que a capacidade máxima é de sete pessoas.
20. Quando usar escadas do corpo de Bombeiros, desça com o peito voltado para a escada, olhando sempre para cima.

MEDIDAS PREVENTIVAS

1. Use os cinzeiros para apagar cigarros e fósforos queimados.
2. Não apoie o cigarro na beira das mesas, não os atire para o lixo, conduta do prédio ou para os poços dos elevadores.
3. Não fume deitado pois pode adormecer a qualquer momento.
4. As pontas de cigarro atiradas pela janela são uma das grandes causas de incêndio. O cigarro quando atirado é levado pelo vento para o andar de baixo e se estiverem as janelas abertas o fogo começa rapidamente pelas cortinas, móveis, etc. . Mantenha as janelas fechadas na sua ausência e avise os fumadores.
5. Não fume, nem utilize velas, fósforos e isqueiros perto de materiais combustíveis (papel, solvente, cera, álcool, lixo etc.)
6. Antes de despejar os cinzeiros verifique se não há cigarros mal apagados.
7. Nas instalações eléctricas evite improvisar com “gatilhos” pois pode provocar acidentes pessoais e curto-circuito.
8. Antes de sair de casa verifique se todos os aparelhos estão desligados, se não há perigo de incêndio.
9. Não use tomadas com defeito e evite ligações improvisadas.
10. Utilize os disjuntores dentro da capacidade recomendada, não improvise nem utilize disjuntores de capacidade superior à instalada.
11. Não sobrecarregue as fichas eléctricas com várias extensões ao mesmo tempo pois a fiação principal pode não suportar a carga dos aparelhos e provocar um curto-circuito.
12. Não utilize os disjuntores como se fossem interruptores ligando-os e desligando-os com frequência.
13. Tenha cuidado quando utilizar o álcool como produto de limpeza, é altamente inflamável.
14. Não utilize nem guarde em sua casa pólvora ou fogo de artifício.

INFORMAÇÕES ÚTEIS

O INQUILINO PERANTE O CONDOMÍNIO

Em relação ao condomínio, o inquilino, seus dependentes e empregados devem ter conhecimento e cumprir o Regulamento do Condomínio, devendo esta obrigação estar expressa no contrato.

Para que o inquilino participe nas Assembleias Gerais do Condomínio, quer como assistente, quer como participante será necessário apresentar procuração do proprietário da fracção, sendo assim considerado mandatário ou procurador.

Quando existirem reclamações do inquilino sobre o condomínio, não devem ser dirigidas ao Administrador, mas sim ao proprietário da fracção, que como condómino, dará conhecimento das mesmas ao representante legal do Condomínio.

O LIXO NO EDIFÍCIO

O lixo deve ser depositado na casa dos lixos, situada na cave, em horários previamente estabelecidos, devidamente envolvido em sacos de plástico de pequeno volume, fechados ou embrulhados em pequenos pacotes, para ser mais fácil a sua remoção.

MODIFICAÇÕES NA SUA FRACÇÃO

Toda e qualquer obra no interior da sua fracção é da sua responsabilidade e deve ser comunicada à administração do seu prédio, observando o que recomenda o Regulamento de Condomínio.

Notas importantes

Recorra, sempre que necessário, ao conjunto de plantas de arquitectura, das instalações e da estrutura, disponíveis na administração do seu prédio;

Em caso de avaria recorra somente a firmas especializadas evitando os falsos profissionais;

Mantenha as características estéticas e o mesmo padrão de qualidade dos materiais usados;

Não acumular entulho da obra no piso da fracção pois as condições estruturais do local podem não suportar este peso;

SEGURANÇA

1. A cópia das chaves deve ser feita por si ou por alguém da sua inteira confiança.
2. Quando realizar qualquer tipo de serviço em sua casa acompanhe de perto ou peça a alguém para o fazer por si.
3. Não deixe as luzes de casa acesas durante o dia.
4. Para sua segurança inspeccione portas e janelas antes de sair.
5. O arranjo do seu vídeo, televisão e outros aparelhos deve ser feito em lojas especializadas e por pessoas conhecidas.
6. Avise a policia se suspeitar de pessoas que carregam embrulhos e procuram um local, sem no entanto pedirem informações.
7. Chame a Policia se vir um carro parado, com uma ou mais pessoas, perto da sua habitação e por muito tempo.
8. Avise a policia se vir pessoas paradas, há algum tempo, nas redondezas e principalmente à entrada dos edifícios.
9. Não dê entrada a estranhos no edifício sem prévia identificação, registo e autorização da pessoa que o(a) espera.
10. Verifique se o estranho se dirige ao local onde indicou que ia.
11. Se, ao sair, a pessoa estranha carregar algum embrulho, contacte o condómino visitado antes de a autorizar a sair.
12. Manter as portas sempre fechadas do prédio.
13. Devem colocar-se espelhos que facilitem a observação do que se passa dentro e fora das portarias.
14. Não toque em embrulhos esquecidos e que lhe pareçam suspeitos.
15. Durante a noite mantenha o exterior do prédio bem iluminado.
16. Em caso de assalto avise a Policia assim que possível.
17. Troque de fechaduras no caso de mudança ou despedimento de empregados.
18. Se for assaltado(a) procure manter a calma, tente memorizar a fisionomia e roupa do assaltante para facilitar o seu depoimento na Policia.
19. Não dê informações a estranhos sobre os seus hábitos, horários, viagens, costumes familiares, etc. e avise as crianças e empregados para fazerem o mesmo.
20. Se sentir a presença de pessoas suspeitas dentro do elevador saia em qualquer andar sem ser o seu.
21. Se perder as chaves de casa troque imediatamente de fechaduras e reforce as portas com trincos sobresselentes.
22. Eduque as crianças a não abrirem a porta deixando essa função para os adultos.

DAR ORDENS AOS EMPREGADOS

As ordens aos empregados do Condomínio são dadas pelo Administrador. Se algum condômino tiver uma reclamação a fazer deverá comunicar ao Administrador e nunca directamente ao empregado.

Os empregados do Condomínio, não estão autorizados a realizar serviços ou prestar favores particulares aos condóminos durante o seu horário de trabalho.

Deverá existir um livro de sugestões e reclamações na portaria, de modo a que o Administrador tome conhecimento das ocorrências e as solucione da melhor forma.

NORMAS DE ATENDIMENTO AO CLIENTE

A TECNIGER, S.A. tem como filosofia de trabalho a busca permanente da eficiência no atendimento a todos os que a privilegiam com a sua presença.

Para a empresa não basta apenas construir e vender. Procura ao lado da melhoria dos padrões de qualidade da construção, oferecer todas as condições para o alcance da satisfação plena dos seus clientes. Este é um ponto de vital importância para a TECNIGER, S.A..

**A solicitação de Assistência Técnica deverá ser feita por escrito e dirigida a:
SERVIÇO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA da TECNIGER, S.A., pelo fax 21 484 93 29,
por correio, ou por e-mail para o endereço: assistenciatecnica@tecniger.pt**