



MANUAL DO

CO C S S



CASEMIRO



APRESENTAÇÃO

O 'Manual do Síndico' tem a finalidade de transmitir informações importantes sobre o funcionamento do condomínio, orientando sobre o seu correto uso e manutenção.

Esse material fornece informações sobre garantias, técnicas construtivas, características e modos de utilização das instalações elétricas e hidráulicas, das esquadrias, dos acabamentos, dos revestimentos, da impermeabilização, das vedações e do sistema estrutural.

Juntamente com essa descrição, entregamos um conjunto de projetos técnicos e documentos que contém as soluções construtivas adotadas e informações legais referentes ao condomínio.

Recomendamos a leitura desse documento para o bom uso do seu imóvel!

SUMÁRIO

<u>PORTARIA E SEGURANÇA</u>	04
ACESSO E CONTROLE DAS ÁREAS COMUNS	
ILUMINAÇÃO E TOMADAS	
SISTEMA DE CÂMERAS	
SALA DE MONITORAMENTO	
INTERFONIA E COMUNICAÇÃO	
<u>SISTEMAS E EQUIPAMENTOS</u>	08
RESERVATÓRIOS DE ÁGUA E BOMBAS	
COMBATE AO INCÊNDIO	
PRESSURIZAÇÃO DA CAIXA DE ESCADA	
PÁRA-RAIOS / SPDA	
ENERGIA ELÉTRICA E CENTRO DE MEDIÇÃO	
INFRAESTRUTURA PARA CARRO E MOTO ELÉTRICOS	
TROCADOR DE CALOR ELÉTRICO	
MÁQUINA DE GELO	
INFRAESTRUTURA PARA GERADOR	
<u>INFORMAÇÕES TÉCNICAS</u>	12
ESTRUTURA	13
VEDAÇÃO	14
IMPERMEABILIZAÇÃO	15
REVESTIMENTOS	17
ACABAMENTOS	18
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	20
SISTEMA DE ÁGUA FRIA	
SISTEMA DE ÁGUA QUENTE	
SISTEMA DE ESGOTO	
SISTEMA DE ÁGUAS PLUVIAIS	
SISTEMA DE GÁS	
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	23
INFRAESTRUTURA DE AR CONDICIONADO	
ESQUADRIAS METÁLICAS	25
ESQUADRIAS DE MADEIRA	26
VIDROS	26
PEDRAS NATURAIS E ARTIFICIAIS	27
<u>QUADROS ELÉTRICOS DAS ÁREAS COMUNS</u>	28
<u>MANUTENÇÃO DO IMÓVEL</u>	33
<u>GARANTIAS</u>	35
<u>ORIENTAÇÕES</u>	41
<u>REFORMA</u>	43
<u>DISPOSIÇÕES GERAIS</u>	45
<u>DOCUMENTOS ENTREGUES</u>	47



PORTARIA E SEGURANÇA

ACESSO E CONTROLE DAS ÁREAS COMUNS

Descrevemos abaixo o tipo de controle que previmos para cada ambiente do condomínio:

AMBIENTE	DESCRIÇÃO
ENTRADA VEÍCULOS	CONTROLE REMOTO OU PORTEIRO
CIRCULAÇÃO GARAGENS 1 e 2	SINALIZADORES TIPO SEMÁFOROS
ENTRADA PEDESTRES PORTARIA 1ª PORTA	SENHA OU TAG OU PORTEIRO
SAÍDA PEDESTRES PORTARIA 1ª PORTA	PULSADOR
ENTRADA PEDESTRES PORTARIA 2ª PORTA	SENHA OU FACIAL OU PORTEIRO
SAÍDA PEDESTRES PORTARIA 2ª PORTA	PULSADOR
DELIVERY	PORTEIRO OU INTERFONE
ELEVADOR TRANSFER CLAUSURA NO TÉRREO	PULSADORES
LOBBY	SENSOR DE PRESENÇA
ELEVADORES	BIOMETRIA OU SENHA* * 1. digitar a sua senha no dispositivo de segurança 2. apertar o número do andar no painel do elevador

O acesso de pedestres feito no nível da rua pela portaria tem sistema de enclausuramento, composto por duas portas e controles de acesso específicos, descritos acima.

No Delivery também há enclausuramento: o entregador tem acesso somente ao espaço destinado ao armazenamento de mercadorias. Esse espaço é controlado apenas pela portaria.

ATENÇÃO

No caso de falta de energia, as portas de acesso de pedestre e os portões de acesso de veículos são sustentados por *no break* com capacidade máxima de 40 a 60 minutos. Após esse período, o controle deverá ser feito através de chaves mecânicas.

O condomínio está preparado para receber infraestrutura de automação.

ILUMINAÇÃO E TOMADAS

A iluminação das áreas comuns internas e externas é composta por lâmpadas de LED 127V.

As tomadas são de 127V e 220V, devidamente identificadas, estão energizadas e ligadas à rede de medição da área comum.

SISTEMA DE CÂMERAS

O edifício possui um circuito fechado de TV com 16 câmeras instaladas da Intelbras as quais são monitoradas pela portaria, sala de monitoramento e aplicativo (síndico). Existe infraestrutura para mais 9 pontos de câmeras distribuídas na área comum; para futura expansão do sistema.

SALA DE MONITORAMENTO

Nesse espaço estão dispostos os equipamento de controle geral do condomínio, tais como quadros de energia das áreas comuns, sistema de câmeras e controle de segurança.

INTERFONIA E COMUNICAÇÃO

Os interfones têm ligação direta entre os apartamentos, não necessitando que a portaria intermedeie as ligações. Para ligar em um apartamento, discar 11 (apartamento nº11).

Abaixo segue tabela com indicação dos ramais das áreas comuns:

CÓDIGO INTERBRAS	RAMAL	LOCAL	CÓDIGO INTERBRAS	RAMAL	LOCAL
201	94	PORTARIA	235	11	Apartamento 11
202	91	Hot porteiro (hall guarita)	236	12	Apartamento 12
203	101	1 andar - Área reservada ao resgate PNE	237	13	Apartamento 13
204	102	2 andar - Área reservada ao resgate PNE	238	14	Apartamento 14
205	103	3 andar - Área reservada ao resgate PNE	239	15	Apartamento 15
206	104	4 andar - Área reservada ao resgate PNE	240	16	Apartamento 16
207	105	5 andar - Área reservada ao resgate PNE	241	21	Apartamento 21
208	106	6 andar - Área reservada ao resgate PNE	242	22	Apartamento 22
209	107	7 andar - Área reservada ao resgate PNE	243	23	Apartamento 23
210	108	8 andar - Área reservada ao resgate PNE	244	24	Apartamento 24
211	109	Escadaria G2	245	25	Apartamento 25
212	110	Escadaria G1	246	26	Apartamento 26
213	111	Entrada piscinas	247	31	Apartamento 31
214	112	Elevador G2 - final 3, 5 e 6	248	32	Apartamento 32
215	113	Térreo reserva	249	33	Apartamento 33
216	114	Fitness	250	34	Apartamento 34
217	115	Elevador G1 - final 3, 5 e 6	251	35	Apartamento 35
218	116	Brinquedoteca	252	36	Apartamento 36
219	117	Lavanderia	253	41	Apartamento 41
220	118	Coworking	254	42	Apartamento 42
221	119	Elevador térreo final 3, 5 e 6	255	43	Apartamento 43
222	120	Barrilete final 1, 2 e 4	256	44	Apartamento 44
223	121	Barrilete final 3, 5 e 6	257	45	Apartamento 45

224	122	Salão de festa	258	46	Apartamento 46
225	123	Elevador térreo final 1, 2 e 4	259	51	Apartamento 51
226	124	Elevador G1 final 1, 2 e 4	260	52	Apartamento 52
227	125	elevador G2 final 1, 2 e 4	261	53	Apartamento 53
228	126	Hot porteiro (recepção)	262	54	Apartamento 54
229	127	Porteiro eletrônico (entrada do Prédio)	263	55	Apartamento 55
230	128	Delivery	264	56	Apartamento 56
231	129	Elevador transfer S2	265	61	Apartamento 61
232	130	Elevador transfer térreo	266	62	Apartamento 62
233	131	Reserva	267	63	Apartamento 63
234	132	Reserva	268	64	Apartamento 64
			269	65	Apartamento 65
			270	66	Apartamento 66
			271	71	Apartamento 71
			272	72	Apartamento 72
			273	73	Apartamento 73
			274	74	Apartamento 74
			275	75	Apartamento 75
			276	76	Apartamento 76
			277	81	Apartamento 81
			278	82	Apartamento 82
			279	85	Apartamento 85
			280	86	Apartamento 86



SISTEMAS E EQUIPAMENTOS

RESERVATÓRIOS DE ÁGUA E BOMBAS

O reservatório inferior tem capacidade para 16.000l de água para consumo. Este volume é dividido em duas caixas de concreto armado; estão localizadas na Garagem 2 ao lado da entrada de veículos. No reservatório inferior temos duas bombas acionadas automaticamente de forma alternada.

O reservatório superior tem capacidade para 62.000l, sendo cerca de 48.000l de água para consumo e 14.000l para reserva de incêndio. Este volume é dividido em duas caixas de concreto armado; estão localizadas acima do Barrilete na cobertura do edifício.

Em caso de falta de energia por longo período deve-se desligar o disjuntor das bombas; enquanto não houver a instalação de gerador. Por segurança, no caso de extravasamento do nível de água dos poços inferiores e parcial cobrimento do nível de água das bombas não se deve entrar no ambiente sem o desligamento da energia: há risco de choque e ferimentos graves. As bombas devem ser acionadas sempre com a garantia de segurança do operador. Caso isto ocorra, aguarde o retorno da energia para que as bombas instaladas nos dois poços de captação de água voltem a funcionar normalmente.

O sistema de retenção de águas pluviais é composto por uma caixa localizada na Garagem 1 e tem capacidade para 11.000l. Há um registro que deve ser acionado para o esvaziamento por gravidade do volume retido na caixa, após as chuvas.

Para mais informações, verificar os projetos técnicos de elétrica e hidráulica entregues.

COMBATE AO INCÊNDIO

O condomínio foi entregue com AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - aprovado e tem validade de 01 ano, devendo este documento ser renovado no fim deste prazo e periodicamente. A renovação pode ser feita com formação de brigada e terá, dessa forma, validade de 05 anos. Esse procedimento deve ser feito por empresa especializada.

ALGUMAS RECOMENDAÇÕES:

Em caso de incêndio qualquer morador deverá acionar o sistema de alarme através da botoeira existente nos halls dos tipos e das áreas comuns.

Verificar semestralmente as molas das portas corta-fogo das escadas. Sua manutenção é importante para garantir que estejam sempre fechadas e, portanto, enclausuradas as escadas.

Desligar os elevadores e acionar o alarme de incêndio, em cada hall, em caso de fogo ou fumaça.

Revisar semestralmente as cargas dos extintores de incêndio.

Na caixa de escadas dos pavimentos tipos e coberturas há um espaço de espera destinado aos Portadores de Necessidades Especiais para aguardarem socorro em caso de incêndio. Este espaço não deverá ser utilizado para outros fins.

PRESSURIZAÇÃO DA CAIXA DE ESCADA

A caixa de escadas tem um sistema de pressurização dimensionado e atestado pelo Corpo de Bombeiros. Trata-se de um sistema de ventilação mecânica forçada que tem como objetivo principal manter o ambiente livre de fumaça e de gases tóxicos.

Esse processo ocorre com o auxílio de equipamentos que impulsionam o ar para a caixa de escadas: o ar é insuflado através de grelhas criando uma pressão positiva no interior das escadas e evitando a infiltração de fumaça provenientes dos andares em caso de incêndio.

O sistema funciona com um equipamento mecânico, o Motoventilador que, assim como outros equipamentos de funcionamento do sistema, estão instalados em uma sala de pressurização localizada no térreo.

O acionamento do sistema de ventilação do motoventilador é automático, isto é, só entra em funcionamento em caso de incêndio. No entanto, em caso de pane, ele pode ser acionado por botoeira específica localizada na portaria.

O desligamento do motoventilador, somente poderá ser feito no próprio equipamento, localizado na sala de pressurização. Esse procedimento existe para se evitar equívocos de seu desligamento durante um incêndio. É muito importante verificar sempre se o sistema está em funcionamento (quadro energizado).

PÁRA-RAIOS / SPDA

Sempre verificar se a lâmpada piloto está acesa, especialmente após fortes chuvas, pois costuma queimar em situações desse tipo.

Efetuar a manutenção do sistema sob orientações de empresa especializada de acordo com a Norma ABNT NBR 5419.

ENERGIA ELÉTRICA E CENTRO DE MEDIÇÃO

O condomínio é entregue pela construtora com a tensão de 127V e 220 V.

A medição de energia elétrica da área comum do condomínio é medida em quadro próprio no Centro de Medição próximo à portaria, localizado na Garagem 2.

Há quadros de energia distribuídos no Térreo e Garagens, conforme indicado nos projetos técnicos de elétrica entregues.

INFRAESTRUTURA PARA CARRO E MOTO ELÉTRICOS

Há infraestrutura prevista para alimentação de carro e/ou moto elétricos localizada na Garagem 2 ao lado da Bricolagem. Ela está preparada com cabeamento secção de 25mm e protegido por um disjuntor de 80 amperes localizado no Centro de Medição.

O sistema a ser instalado fica a critério do condomínio, sendo possível a contratação de empresa terceirizada que realiza o controle da medição individualizada por apartamento.

TROCADOR DE CALOR ELÉTRICO

O trocador de calor elétrico da piscina deve ser configurado conforme recomendações do fabricante e operado apenas por pessoas habilitadas ou empresas especializadas.

As características técnicas do equipamento estão especificadas em manual técnico específico.

MÁQUINA DE GELO

Localizada no térreo com capacidade para 50 quilos por hora.

INFRAESTRUTURA PARA GERADOR

Entregamos infraestrutura para posterior instalação do equipamento pelo condomínio. As características técnicas estão especificadas em projeto técnico específico.

ESTRUTURA

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

A estrutura do edifício é constituída por elementos que visam garantir a estabilidade e a segurança da construção. É projetada e executada dentro das normas vigentes da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e, durante sua execução, tem seus componentes submetidos a um rígido controle técnico, garantindo assim a conformidade com o projeto.

O sistema estrutural adotado é o de concreto armado, composto por um conjunto de vigas, pilares, lajes de piso e cobertura. As lajes variam entre as dos tipos maciça e nervurada. A laje nervurada, diferentemente da maciça, tem também em sua composição o EPS (Poliestireno Expandido), o que propicia um melhor conforto térmico e acústico ao usuário.

ATENÇÃO

O conjunto da estrutura é autoportante e responsável pela estabilidade global da edificação. Portanto, a estrutura não pode sofrer qualquer alteração.

Realizar anualmente inspeções visuais a fim de verificar irregularidades na estrutura, tais como fissuras, estofamentos, eflorescências, oxidações.

Eventuais consultas feitas ao projetista estrutural em função de modificações e reformas, serão intermediadas pela construtora. Esse serviço será cobrado conforme características específicas.

Não é permitida a retirada parcial ou total dos elementos da estrutura (vigas, pilares ou lajes) ou mesmo alterar a seção ou efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações.

Quaisquer interferências na estrutura sem consulta prévia ao calculista podem comprometer o sistema executado e são de responsabilidade dos envolvidos nessa ação.

A estrutura não deve ser sobrecarregada, deve-se respeitar os limites estabelecidos no projeto executivo original, que é o de 150kgf/m² para a carga distribuída na laje.

Já no caso de cargas pontuais e que condicionem um carregamento excepcional às lajes, tais como a instalação de piscina, ofurô, jardineira, piano, coleção de livros, é imprescindível que seja feita uma análise estrutural antes da instalação de tais equipamentos e/ou mobiliário.

O mesmo tratamento deve ser dado para os terraços, inclusive para a condição de fechamento em vidro, uma vez que esse sistema interfere consideravelmente na estrutura.

Sistemas de enchimentos de piso também devem ser analisados antes de executados, pois acarretam um aumento considerável de carga na laje projetada.

Qualquer estrutura complementar, seja metálica, de concreto, de madeira ou de outro material, só poderá ser anexada à estrutura existente com autorização prévia e específica do projetista. Nenhum tipo de estrutura complementar poderá ser fixado nas lajes ou vigas dos tetos.

Qualquer alteração, mesmo com autorização do projetista, só poderá ser executada sob a supervisão e acompanhamento de profissional devidamente habilitado.

VEDAÇÃO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

As paredes e os fechamentos dos shafts são constituídos de blocos de concreto com espessuras variáveis e não têm função estrutural. Significa dizer que funcionam independentemente da estrutura podendo, portanto, sofrer alterações e/ou serem retiradas.

Porém, isso somente é possível desde que tomados os devidos cuidados relativos à localização das tubulações de elétrica e hidráulica, assim como com relação à posição da estrutura. Esses elementos estão indicados nos desenhos técnicos.

ATENÇÃO

Antes de perfurar as paredes consulte os desenhos técnicos contidos nesse manual, evitando a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás embutidas.

Não sobrecarregar as paredes além dos limites normais de utilização previstos em projeto, pois pode gerar fissuras ou até comprometer os elementos estruturais e de vedação.

As vedações externas não podem sofrer alterações em relação a sua espessura: não podem ser executados nichos do lado interno das mesmas e nem mesmo podem ser executadas novas aberturas ou quaisquer intervenções que impliquem na modificação da fachada.

A correta manutenção do sistema de fachadas pelo condomínio garante a estanqueidade das paredes internas. As paredes externas devem ser pintadas periodicamente a fim de evitar o envelhecimento do sistema e o surgimento de eventuais fissuras que possam causar infiltrações.

Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes internas decorrente de condensação de água por deficiência de ventilação em ambientes fechados. Procure manter sempre os ambientes bem ventilados.

Os blocos foram assentados com argamassa industrializada e contam em seus sistemas com telas metálicas do tipo zincadas eletrosoldadas fixadas a cada duas fiadas no encontro da estrutura, cujo objetivo é evitar que fissuras ou trincas resultantes da movimentação do edifício apareçam ao longo do tempo.

As alvenarias contam ainda com vergas, contra-vergas e blocos do tipo canaleta contendo barras de aço CA-50 e enchimento com graute.

IMPERMEABILIZAÇÃO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

É o tratamento dado em partes e/ou componentes da construção para garantir estanqueidade e impedir a infiltração de água, em áreas molhadas e molháveis: estrutura e fundações, piscinas, jardineiras, lajes de cobertura, reservatórios de água, pisos externos e internos, paredes internas e externas. Essas áreas estão impermeabilizadas conforme recomendações do fabricante e normas técnicas vigentes.

Os pisos totais estão impermeabilizados sobre o contrapiso e sob a camada de argamassa de assentamento das peças de revestimento. O mesmo processo é executado nos rodapés das paredes das áreas molhadas internas e externas, na altura de 20cm a 40cm respectivamente.

As paredes totais das áreas molhadas e as de divisa entre ambientes (áreas molhadas e secas), assim como peças estruturais de fundação, estão todas impermeabilizadas.

ATENÇÃO

Inspecionar anualmente os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois, através das falhas nos mesmos, poderão ocorrer infiltrações de água.

Inspecionar semestralmente a superfície impermeabilizada, verificar se não há danos nos revestimentos instalados, o que pode interferir no correto funcionamento do sistema.

A operação de troca dos acabamentos, como piso e azulejo, acarreta danos à impermeabilização e a perda de garantia da construtora. A impermeabilização deve ser refeita pelo proprietário.

Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade entre produtos pode comprometer o bom desempenho do sistema.

Trincas, fissuras ou rachaduras provenientes de quaisquer dilatações de ordem físico-estruturais; danos provocados por fenômenos da natureza, como chuvas de granizo, mudanças bruscas de temperatura em curtos períodos de tempo; danos causados às impermeabilizações por atos de terceiros, e outros que venham a abalar a estabilidade das superfícies impermeabilizadas, acarretam a perda de garantia do sistema.

O sistema de impermeabilização utilizado é o especificado abaixo:

	DESCRIÇÃO CAMADAS
ESTRUTURA E FUNDAÇÕES	Emulsão Asfáltica
PISCINAS LAJES DE COBERTURA PISOS EXTERNOS	<ul style="list-style-type: none"> • Cimento asfáltico policondensado, diluído em solventes orgânicos; • Asfalto modificado oxidado com excelente propriedade impermeabilizante; • Manta Asfáltica 4mm dupla, intercalada, flexível, pré-fabricado e são confeccionadas à base de asfalto modificado com polímeros e estruturantes em poliéster ou polietileno; • Filme de polietileno com espessura de 30 micras; • Proteção mecânica / Contrapiso.
JARDINEIRAS	<ul style="list-style-type: none"> • Cimento asfáltico policondensado, diluído em solventes orgânicos; • Asfalto modificado oxidado com excelente propriedade impermeabilizante; • Manta Asfáltica 4mm dupla, intercalada, flexível, pré-fabricado e são confeccionadas à base de asfalto modificado com polímeros e estruturantes em poliéster ou polietileno; • Filme de polietileno com espessura de 30 micras; • Proteção mecânica / Contrapiso; • Pintura à base de alcatrão de hulha para proteção de agressões das raízes.
RESERVATÓRIOS DE ÁGUA	<ul style="list-style-type: none"> • Revestimento impermeabilizante, semiflexível, bicomponente, feito à base de cimentos especiais, aditivos minerais e polímeros de excelentes características impermeabilizantes; • Revestimento impermeabilizante, flexível e bicomponente, feito à base de resinas termoplásticas, cimentos com aditivos e incorporação de fibras sintéticas (polipropileno). Essa composição resulta em uma membrana de polímero modificado com cimento de excelente característica de resistência, flexibilidade e impermeabilidade.
PISOS INTERNOS	<ul style="list-style-type: none"> • Revestimento impermeabilizante, semiflexível, bicomponente, feito à base de cimentos especiais, aditivos minerais e polímeros de excelentes características impermeabilizantes.
PAREDES EXTERNAS	<ul style="list-style-type: none"> • Cimento asfáltico policondensado, diluído em solventes orgânicos; • Asfalto modificado oxidado com excelente propriedade impermeabilizante; • Manta Asfáltica 4mm, flexível, pré-fabricado e são confeccionadas à base de asfalto modificado com polímeros e estruturantes em poliéster ou polietileno; • Tela de poliéster crua com malha 2x2 mm / 40 cm de altura / Emboço.
PAREDES INTERNAS	<ul style="list-style-type: none"> • Revestimento impermeabilizante, semiflexível, bicomponente, feito à base de cimentos especiais, aditivos minerais e polímeros de excelentes características impermeabilizantes; • 40 cm altura.

REVESTIMENTOS

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Utilizados para uniformizar superfícies e auxiliar na proteção de elementos estruturais e de vedação, servem também de base para receber os materiais de acabamento.

CHAPISCO

O chapisco foi utilizado como base de ancoragem para receber o emboço.

Também foi usado no teto como fundo para dar ancoragem ao revestimento de gesso.

EMBOÇO

O emboço foi utilizado como base nas paredes internas para receber a instalação de azulejo/cerâmica/porcelanato/pastilha e nas paredes externas para receber pintura.

GESSO LISO

O gesso liso é aplicado como argamassa. Ele foi utilizado nas paredes internas e nos tetos dos apartamentos, servindo de base para receber o acabamento de pintura.

FORRO DE GESSO

Acabamento utilizado como elemento decorativo, permite local pontos de luz nos ambientes e serve também para ocultar tubulações e peças estruturais aparentes.

O forro de gesso é composto por placas de gesso acartonado estruturadas por perfis de aço galvanizado: é executado no sistema drywall.

ATENÇÃO

Evitar o acúmulo de umidade no ambiente, assim como fortes impactos nos acabamentos.

Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo.

Nunca molhar o gesso, pois o contato com a água faz com que o material se decomponha.

No caso de forros de gesso, não fixar suportes para pendurar vasos, televisores ou qualquer outro objeto pesado, pois eles não estão dimensionados para suportar tais cargas.

Para fixação de luminárias, verificar recomendações e restrições quanto ao peso. Atentar à posição dos perfis metálicos.

ACABAMENTOS

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

AZULEJO/CERÂMICA/PORCELANATO/PASTILHA

Revestimentos habitualmente utilizados em áreas molháveis ou molhadas, que protegem as superfícies de umidade e tem função estética-decorativa. Podem ser utilizados tanto nos pisos quanto nas paredes internas e externas.

PINTURAS/TEXTURAS/VERNIZES (INTERNA E EXTERNA)

Acabamento final que visa proporcionar proteção das superfícies e efeito estético.

ATENÇÃO

Evite o desgaste do rejunte, mantendo a integridade do material. Isso evita possível infiltração de água e o descolamento do acabamento da argamassa.

Evite o choque causado por batida de portas e impactos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema.

Para furos em revestimentos cerâmicos sugerimos executá-los em duas etapas: utilizando primeiramente uma broca de 6mm, e posteriormente uma com o diâmetro necessário para a instalação do seu equipamento ou acessório. Utilizar broca e bucha específica para tal fim. Recomendamos que essa atividade seja feita por profissional especializado, para evitar a quebra ou trinco dos referidos revestimentos.

Limpar os acabamentos somente com produtos apropriados, que atendam aos requisitos técnicos do material e orientações do fabricante.

Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o acabamento.

PAREDES INTERNAS

TIPO	DESCRIÇÃO	PRODUTO	MARCA
BASE PINTURA	MASSA CORRIDA BASE PVA	CONSTRUÇÕES	SUVINIL
TINTA	ACRÍLICO STANDARD BRANCO FOSCO	CONSTRUÇÕES	SUVINIL

PAREDES EXTERNAS

TIPO	DESCRIÇÃO	PRODUTO	MARCA
BASE PINTURA	FLEXÍVEL IMPERMEABILIZANTE	SUVIFLEX	SUVINIL
TINTA	ACRÍLICO PREMIUM FOSCO CINZA ALPINO, CINZA COSMOS, CINZA GRANITO	FOSCO COMPLETO PREMIUM	SUVINIL
TEXTURA	FISSATELA – BRANCO NEVE – 002A0A PRIMER – CORTEN – 000087 CASA LUSO AÇO CORTEN – FERRUGEM - 000085		IBRATIN

PISOS

AMBIENTE	DESCRIÇÃO
ENTRADA EXTERNA DA PORTARIA	GRANITO CINZA ANDORINHA LEVIGADO
PORTARIA	GRANITO CINZA ANDORINHA POLIDO
DELIVERY	PORCELANATO ELIANE 60X120 MUNARI CIMENTO AC
BRICOLAGEM	PISO CIMENTADO COM PINTURA
BICICLETÁRIO	PISO CIMENTADO COM PINTURA
LOBBY	PORCELANATO ELIANE 60X120 MUNARI CIMENTO AC
ESPAÇO MULTIUSO	PORCELANATO ESMALTADO 59X118,2 CARRARA POLIDO
LAVANDERIA COLETIVA	PORCELANATO ESMALTADO 59X59CARRARA POLIDO
FITNESS	PISO IMPACT SOFT 11MM PRETO
DECK FITNESS	PISO IMPACT SOFT 11MM PRETO
COWORKING	PORCELANATO ESMALTADO 59X59CARRARA POLIDO
DECK COWORKING	PEDRA SÃO TOMÉ BRANCA
BRINQUEDOTECA	PISO VINILICO MODELO ART KAMARI
PLAYGROUND	PISO BARCELONA PLAY 50MM AZUL COM BOLSA
BANHEIRO PNE	PORCELANATO ELIANE MINIMUM CIMENTO NA 60X60
SOLÁRIO	PEDRA SÃO TOMÉ BRANCA
PISCINAS	CERAMICA ELIANE NORONHA MAR MESH BR 10X10
ÁREAS EXTERNAS	CHURRASQUEIRA – PEDRA SÃO TOME PET PLACE – GRAMA ENTRADA LOBBY EXTERNO – GRANITO CINZA ANDORINHA LEVIGADO E POLIDO
GARAGENS	CONCRETO POLIDO
HALLS COMUNS	PORCELANATO ESMALTADO 59X59CARRARA POLIDO
ESCADAS DE EMERGÊNCIA	CIMENTADO PINTADO

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

As Instalações Hidráulicas são constituídas pelos seguintes sistemas: água fria, água quente, esgoto, águas pluviais, gás.

GLOSSÁRIO

Prumadas: são tubulações principais e verticais que distribuem e abastecem ramais e sub-ramais (distribuição para apartamentos e suas ramificações ou para pontos de consumo).

Ramais de distribuição: tubulações alimentadoras dos pontos de consumo.

Registro de gaveta: são as válvulas de fecho para a instalação hidráulica predial, destinadas à interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal.

Registro de pressão: são as válvulas de pequeno porte, instaladas em sub-ramais ou em pontos de utilização, destinados à regulagem da vazão de água, ou fechamento.

SISTEMA DE ÁGUA FRIA

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

O sistema consiste na entrada de água da rua, pelo cavalete de entrada, passando pelo macromedidor. É armazenada nos reservatórios inferiores na Garagem 2, onde há bombas que recalcam a água até os reservatórios superiores localizados na cobertura da torre. A água é distribuída pelo barrilete, desce através de prumadas nos shafts para aí sim ser distribuída para cada apartamento, pelo teto dos halls.

No shaft dos pavimentos há cavaletes de água para cada apartamento, onde estão instalados o registro de entrada de água (tipo gaveta) antes do hidrômetro individual, entregue pela construtora. A medição é individualizada e deverá ser realizada pelo condomínio. Caso haja interesse por leitura remota, a infraestrutura instalada está preparada para isso.

O sistema (distribuição e prumada) é composto por tubos e conexões de PVC da Tigre, os registros de gaveta e pressão são de liga de cobre DECA, os flexíveis são trançados de aço inox.

SISTEMA DE ÁGUA QUENTE

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

O sistema de aquecimento de água está previsto apenas para os apartamentos (ver especificações no Manual do Proprietário).

SISTEMA DE ESGOTO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

O esgoto é coletado por meio de colunas verticais, direcionado para caixas de inspeção e de gordura, localizada perto do alinhamento do edifício, para daí ser encaminhada à rede pública.

Os ramais de esgoto são ventilados, pois os mesmos estão ligados a colunas de ventilação localizadas nos shafts hidráulicos.

O sistema de esgoto é executado com tubos e conexões de PVC da marca Tigre, assim como os ralos das áreas molhadas. Os sifões das pias são cromados.

SISTEMA DE ÁGUAS PLUVIAIS

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

O sistema de águas pluviais é executado com tubos e conexões de PVC da marca Tigre.

SISTEMA DE GÁS

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

O sistema de gás instalado é de gás natural.

O gás chega da rua pelo piso e segue até o abrigo coletivo localizado na área externa permeável. Segue para a parte interna da Garagem 2, onde sobe para o teto e segue até o shaft técnico, ligando-se à prumada que alimenta os apartamentos e também um ponto na copa do Espaço Multiuso.

Nos shafts dos halls de cada andar existe um cavalete para cada apartamento preparado para receber um medidor. Cada condômino deverá solicitar à COMGÁS sua instalação.

O sistema é composto por tubos e conexões de cobre (prumada) da marca Eluma e flexível PEX em polietileno reticulado (distribuição) da marca Emmeti. A rede em PEX alimenta os pontos do fogão e aquecedor à gás do apartamento.

Na área de serviço está localizada uma grelha no forro de gesso, uma abertura no vidro da janela e outra abertura na parte superior na divisória de vidro com a cozinha (item opcional de acabamento). Esses recursos estão dimensionados para a adequada ventilação do ambiente e são indispensáveis para a segurança da edificação, pois permitem a eliminação do gás no caso de escape ou vazamento. Trata-se de uma exigência técnica feita tanto pelo Corpo de Bombeiros quanto pela concessionária de abastecimento de gás, a qual deve ser seguida à risca e respeitada pelos proprietários.

ATENÇÃO

Não fechar ou modificar os recursos de ventilação permanente de gás instalados.

Cuidado com danos causados por impacto ou perfurações em tubulações.

Sempre que não houver utilização constante do sistema, como no caso de ausência prolongada no imóvel, mantenha os registros fechados.

RECOMENDAÇÕES GERAIS

NÃO jogue nenhum objeto nos vasos sanitários e ralos que possa causar entupimento.

NUNCA jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias.

Nas máquinas de lavar e no tanque deve-se dar preferência ao uso de sabão biodegradável, para evitar retorno de espuma.

Não utilize, para desobstrução do esgoto, hastes, ácidos ou similares.

Recomendamos que periodicamente sejam feitos, por profissional especializado, os seguintes procedimentos para a manutenção correta do sistema:

Mensalmente, a limpeza de todos os ralos e sifões das louças, tanques e pias do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento e jogando água para manter o fecho hídrico nos ralos sifonados, evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto.

Limpe os aeradores das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação.

Verifique a regulagem do mecanismo de descarga das caixas acopladas das bacias.

Substitua os vedantes das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a boa vedação e evitar vazamentos.

Verifique as gaxetas, anéis e estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamento.

Nunca teste ou procure vazamentos em um equipamento, tubulação ou medidor de gás utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável. É recomendado o uso de espuma de sabão ou sabonete.

Em caso de vazamentos de gás que não possam ser eliminados com o fechamento do registro, chame a concessionária responsável pelo fornecimento.

Verificar o prazo de validade da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico, e trocar quando necessário.

Para execução de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos à gás, sirva-se de empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária e utilize materiais adequados.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

A Instalação Elétrica é constituída de prumadas, tubulações, pontos de tomadas, iluminação, interruptores e quadro de distribuição.

GLOSSÁRIO

Ligação trifásica: composta pelo conjunto de terra + neutro + 3 fases.

DPS (Dispositivo de Proteção ao Surto): dispositivo de segurança que garante a proteção contra descargas atmosféricas em sistemas elétricos de baixa tensão, desviando os surtos de tensão para o aterramento.

DR (Diferencial Residual): é um dispositivo de segurança cuja função é detectar pequenas fugas de corrente em circuitos elétricos, acionando o desligamento imediato da alimentação e evitando que ocorram acidentes.

A alimentação de energia elétrica é trifásica (terra + neutro + 3 fases) e cada fase é encaminhada para um DPS (Dispositivo de Proteção ao Surto). Essas fases seguem para um barramento e são distribuídas para 4 caixas 'tipo N' (N1, N2, N3, N4) instaladas no Centro de Medição, localizado na Garagem 2. A caixa N1 alimenta os apartamentos do 1º e 2º andares, N2 os apartamentos do 3º e 4º andares, N3 os apartamentos do 5º e 6º andares, N4 os apartamentos do 7º e 8º andares. Nessas caixas encontram-se os medidores individuais de energia dos apartamentos. Depois do medidor existe um disjuntor geral que protege o circuito de energia que entra no quadro de distribuição de cada apartamento.

O quadro de distribuição interno à unidade é composto por um DR (Diferencial Residual) de 63 amperes (A), que distribui as fases para o conjunto de disjuntores, onde cada um corresponde a um circuito especificado no item 'Desenhos Técnicos' desse manual.

A tensão instalada no seu apartamento é de 127V/220V, sendo apenas algumas tomadas 220V, as quais se encontram devidamente identificadas em vermelho.

A carga elétrica prevista em projeto é de 16KVA por apartamento tipo e 20KVA por duplex.

Cada circuito e seu respectivo disjuntor está dimensionado para suportar uma carga específica. Sendo assim, atente-se à potência dos equipamentos/aparelhos elétricos a serem instalados antes de ligá-los na rede elétrica para não a sobrecarregar.

Existe a possibilidade de instalação de um chuveiro elétrico (220V) no banheiro social. Para isso deverá ser executada a enfição e instalação de disjuntor no quadro de distribuição do apartamento por profissional especializado.

ATENÇÃO

Nunca utilizar dispositivos onde se ligam vários aparelhos a uma só tomada ou extensões com várias tomadas (benjamim).

O quadro de distribuição interno é lacrado. Caso seja violado ou modificado, haverá perda de garantia do sistema elétrico.

Verificar o consumo da corrente (A) do seu equipamento, se 10A ou 20A, e os respectivos encaixes das tomadas.

Existem tomadas para usos específicos preparadas para equipamentos com altas potências. Verifique a identificação das mesmas nos projetos específicos.

Caso falte energia, mesmo estando acionados o DR e os disjuntores, acione o síndico, pois pode ter desarmado o disjuntor principal que está na caixa 'tipo N' localizada no Centro de Medição.

É PROIBIDA a entrada de pessoas não habilitadas e/ou capacitadas no Centro de Medição, pois você poderá colocar a sua vida e de outras pessoas em risco.

RECOMENDAÇÕES GERAIS

Não ligar aparelhos de tensão (V) diferente das especificadas nas tomadas ou com potências (W) que sobrecarreguem os circuitos correspondentes.

Utilizar proteção individual como, por exemplo, estabilizadores e filtros de linha em equipamentos mais sensíveis à variação de tensão da rede elétrica.

Quando verificado qualquer problema elétrico desligue o DR do quadro elétrico e procure um profissional habilitado para efetuar o reparo necessário.

Manutenções devem ser executadas com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados) e por profissional habilitado ou capacitado, dependendo da complexidade.

Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes.

As instalações de equipamentos, lustres ou similares deverão ser executadas por técnico habilitado, observando-se em especial o aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, isolamentos, tomadas e plugues a serem empregados.

Evitar contato dos componentes dos sistemas com água. Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros, etc.) somente com pano.

Não abrir furos nas proximidades dos quadros. Não ligar aparelhos diretamente nos quadros.

Utilizar somente equipamentos com resistências blindadas, pois os quadros possuem interruptor DR.

Não é permitido alterar as especificações dos disjuntores, pois estes estão dimensionados em conformidade com a capacidade dos circuitos e de acordo com as normas técnicas da ABNT.

INFRAESTRUTURA DE AR CONDICIONADO

A tubulação do sistema instalado é de cobre e a alimentação prevista é de 220V.

A infraestrutura instalada está dimensionada conforme descrito abaixo:

AMBIENTE	QUANTIDADE	CAPACIDADE
ESPAÇO MULTIUSO	1	48.000 BTUs cada
FITNESS	1	48.000 BTUs cada
COWORKING	1	24.000 BTUs
BRINQUEDOTECA	1	24.000 BTUs

ESQUADRIAS METÁLICAS

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

As esquadrias são de alumínio com pintura eletrostática preta e compreendem o conjunto de janelas de alumínio e guardacorpo do apartamento.

As janelas do dormitório e suíte têm persiana elétrica instalada, acionada por interruptor específico. O motor é da marca SONFY e o rolo da persiana da ALUMICONT. Recomendamos regulagem e lubrificação anual do sistema.

ATENÇÃO

A limpeza das esquadrias como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro, com auxílio de esponja macia, no mínimo a cada 12 meses.

Devem-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, evitando o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo se compacta pela ação de abrir e fechar e se transforma em uma camada de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas, que pode exigir a sua troca precoce. Principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do vazamento de água para o interior do ambiente.

A manutenção das borrachas de fixação dos vidros dos terraços devem ser feitas mensalmente, pois elas têm a função de estanqueidade e fixação, com a movimentação do prédio e as mudanças de tempo elas podem se soltar.

NÃO usar produtos ácidos ou alcalinos, fórmula de detergente contendo saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, qualquer outro material abrasivo ou objetos cortantes/perfurantes.

NÃO remover as borrachas ou massas de vedação.

As janelas maxim-ar podem ser mantidas abertas, com pequena angulação, em caso de chuvas moderadas. Entretanto, em caso de rajadas de vento, os caixilhos podem ser danificados. Portanto, fique atento em travá-las.

As janelas devem correr suavemente, não devendo ser forçadas. Os trincos também não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los.

Antes de executar qualquer tipo de pintura ou manutenção na fachada, proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC, sejam elas pintadas ou anodizadas. NÃO utilize fitas abrasivas de papel tipo "crepe", pois elas costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado.

Recomendamos o uso de tela de proteção em janelas e terraços para a segurança de crianças e animais. Contrate empresas especializadas e materiais homologados, respeitando padrão definido pelo condomínio.

ESQUADRIAS DE MADEIRA

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

As esquadrias de madeira do apartamento são compostas pelas portas internas e externas, da marca PORMADE com fechaduras da PADO ou digitais da marca D-LOCK.

Os proprietários que optaram pela fechadura digital deverão seguir as orientações do fabricante, pois a garantia será dada diretamente pelo fornecedor.

ATENÇÃO

Evitar fechamentos abruptos das esquadrias decorrentes de ações de intempéries.

Não molhar as folhas das portas e batentes/guarnições com água.

As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas.

As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva.

A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco.

Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo.

Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos.

VIDROS

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

O sistema de vedação com vidros é utilizado com a finalidade de proteger os ambientes de intempéries, permitindo a passagem de luz e iluminação dos ambientes.

ATENÇÃO

Não abrir janelas ou portas empurrando a parte de vidro. Utilizar os puxadores e fechos.

Para limpeza, utilizar somente água e sabão neutro. Não utilizar materiais abrasivos, por exemplo, palha de aço ou escovas com cerdas duras. Usar somente pano ou esponja macia.

Evitar qualquer tipo de impacto e esforço na sua superfície ou caixilho.

Cuidado ao limpar os vidros na parte externa para não sujar ou danificar a pintura da fachada. Sugerimos contratar profissionais especializados para a execução dessa atividade.

PEDRAS NATURAIS E ARTIFICIAIS

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Notam-se diferenças de tonalidade e desenho como características naturais e aceitas nestes tipos de revestimentos, que podem ou não receber acabamento ou tratamento específico. Características como dureza, composição mineralógica, porosidade e absorção de água são específicas para cada tipo de pedra.

As pedras das bancadas são entregues impermeabilizadas. Recomendamos fazer a manutenção da resina a cada 1 ano.

ATENÇÃO

Não apoiar nas bancadas o peso do corpo ou o de máquinas pesadas.

As bancadas são fixadas apenas com os suportes metálicos, portanto, a remoção dos mesmos ou parte deles, acarretará a perda de estabilidade ou até mesmo a queda das bancadas.

Efetuar a limpeza apenas com produtos apropriados e não abrasivos. Sempre que agentes causadores de manchas (café, óleo comestível, refrigerantes, alimentos) caírem sobre a superfície, limpar imediatamente de modo a evitar a penetração do fluido no revestimento.

No caso de pisos, varrer diariamente. O uso eventual de lavadoras de alta pressão para a higienização mais pesada de superfícies naturais não polidas, é contraindicado. Contudo sua utilização pode levar à desagregação de minerais do material rochoso e comprometer a durabilidade do revestimento, bem como retirar os rejuntas pode causar infiltrações, provocando vazamentos ou descolamento das peças.

QUADROS ELÉTRICOS DAS ÁREAS COMUNS

TÉRREO 1 - AO LADO DO SALÃO DE FESTAS											
DPS	DPS	DPS	DISJUNTOR DPS	DISJUNTOR DPS	DISJUNTOR RESERVA		DR GERAL	DR GERAL	DR GERAL	DR GERAL	
FORNO SALÃO DE FESTAS 220V		GELADEIRA 220V		DISJUNTOR RESERVA		MAQ. LAVAR E SECAR 127V	MAQ. LAVAR E SECAR 127V	AR CONDICIONADO SALÃO DE FESTAS 220V		DISJUNTOR RESERVA	
PORTA SENSOR LOBBY 220V		TOMADA 220V CHURRASQUEIRA		TOMADA SALÃO DE FESTAS E HALL 127V	TOMADA SALÃO DE FESTAS 127V	TOMADA MICROONDAS 127V	TOMADA CHURRASQUEIRA 127V	PONTO DEPURADOR 127V	TOMADAS SALA DE MONITORAMENTO 127V	TOMADA LAVANDERIA 127V	
TOMADA LAVANDERIA 127V	TOMADA PNE SALÃO DE FESTAS 127V	DISJUNTOR RESERVA	ILUMINAÇÃO LOBBY	ILUMINAÇÃO SALÃO DE FESTAS	ILUMINAÇÃO LAVANDERIA	ILUMINAÇÃO PISCINA E SANCA LOBBY	ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA DO LOBBY	ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA DA ESCADA	ILUMINAÇÃO ESCADA	PROGRAMADOR HORÁRIO	DISJUNTOR PROGRAMADOR HORÁRIO
CONTATOR		PROGRAMADOR HORÁRIO									

TÉRREO 2 - FRENTE AO COWORKING											
DR GERAL	DR GERAL	DR GERAL	DR GERAL	AR CONDICIONADO FITNESS		AR CONDICIONADO COWORK		AR CONDICIONADO BRINQUEDOTECA		DISJUNTOR RESERVA	
MAQUINA DE GELO		ILUMINAÇÃO CORREDOR ACESSO PETPLACE	ILUMINAÇÃO FITNESS	ILUMINAÇÃO COWORK	ILUMINAÇÃO BRINQUEDOTECA	TOMADA FITNESS 127V	TOMADA FITNESS 127V	TOMADA COWORK	TOMADA BRINQUEDOTECA		
TOMADA BEBEDOURO/PNE 127V	ILUMINAÇÃO EMERGÊNCIA CORREDOR ACESSO PETPLACE	ILUMINAÇÃO HALL 1º AO 8º ANDAR	ILUMINAÇÃO EMERGÊNCIA HALL 1º AO 8º ANDAR	RESERVA	RESERVA						

GARAGEM 1

TOMADA G1220V		CHUVEIRO VESTIÁRIO FEMININO		CHUVEIRO VESTIÁRIO MASCULINO		DR GERAL	DR GERAL	DR GERAL	DR GERAL	
TOMADA COPA E DML 127V	ILUMINAÇÃO VESTIÁRIOS, COPA E DML	TOMADA G1 127V	ILUMINAÇÃO EMERGÊNCIA G1	ILUMINAÇÃO DO HALL DOS ELEVADORES G1	ILUMINAÇÃO G1	ILUMINAÇÃO G1	ILUMINAÇÃO RUA G1	TOMADA VESTIÁRIOS 127V	RESERVA	RESERVA

GARAGEM 2

DPS	DPS	DPS	PONTO DE ENERGIA PARA CARRO E MOTO ELETRICA			DR GERAL	DR GERAL	DR GERAL	DR GERAL	
DISJUNTOR DPS	DISJUNTOR DPS	DISJUNTOR DPS	ILUMINAÇÃO INTERNA ELEVADOR FINAL 3, 5 E 6	ILUMINAÇÃO INTERNA ELEVADOR FINAL 1, 2 E 4	TOMADA BRICOLAGEM 220V	TOMADA POÇO ELEVADOR 1, 2 E 4 220V		TOMADA POÇO ELEVADOR 3, 5 E 6 220V		
DISJUNTOR SEMÁFORO		DISJUNTOR CAIXA DE TV 220V		ILUMINAÇÃO RAMP, BRICOLAGEM E HALL ELEVADORES G2	ILUMINAÇÃO POÇO ELEVADOR 3, 5 E 6	ILUMINAÇÃO POÇO ELEVADOR 1, 2 E 4	TOMADA BRICOLAGEM 127V	ILUMINAÇÃO EMERGÊNCIA G2	ILUMINAÇÃO RUA E CENTRO DE MEDIÇÃO G2	ILUMINAÇÃO G2
DPS	TOMADA CENTRO DE MEDIÇÃO E RESERV. INFERIOR 127V	ILUMINAÇÃO G2	DISJUNTOR RESERVA	TOMADA G2 127V	TOMADA G2 220V					

GARAGEM 2 - COMANDO SEMÁFORO

SEMÁFORO	CONTATOR SEMÁFORO	CONTATOR SEMÁFORO	CONTATOR SEMÁFORO	CONTATOR SEMÁFORO
----------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

GUARITA											
DR GERAL	DR GERAL	DR GERAL	DR GERAL	COMANDO	DISJUNTOR DPS	DISJUNTOR DPS	DISJUNTOR DPS	DPS	DPS	DPS	DPS
TOMADA GUARITA 220V		PORTA DE VIDRO TÉRREO CLAUSURA ELEVADOR TRANSFER		MOTOR DO PORTÃO DE CARROS - ENTRADA		MOTOR DO PORTÃO DE CARROS - SAÍDA		LUZ VERDE E VERMELHA / CAMPAINHA DOS APARTAMENTOS		AR CONDICIONADO GUARITA - 220V	
ILUMINAÇÃO E TOMADA POÇO DO ELEVADOR TRANSFER		PORTA DA LIXEIRA		ALARME DE INCÊNDIO	TOMADA GUARITA 127V	RESERVA	ILUMINAÇÃO GUARITA / HALL / DELIVERY	ILUMINAÇÃO JARDIM EXTERNO	ILUMINAÇÃO EXTERNA TÉRREO	ILUMINAÇÃO EXTERNA TÉRREO	ILUMINAÇÃO EMERGÊNCIA GUARITA
CONTATOR LUZ VERDE DOS APARTAMENTOS		CONTATOR LUZ VERMELHA DOS APARTAMENTOS		RELÊ LUZ VERDE DOS APARTAMENTOS		RELÊ LUZ VERMELHA DOS APARTAMENTOS					
PROGRAMADOR HORÁRIO DE ILUMINAÇÃO DO JARDIM EXTERNO		CONTATOR ILUMINAÇÃO JARDIM EXTERNO		CONTATOR ILUMINAÇÃO TÉRREO MURO E JARDIM		DISJUNTOR PROGRAMADOR HORÁRIO E CONTADORES DE ILUMINAÇÃO JARDIM EXTERNO, MURO E JARDIM TÉRREO		PROGRAMADOR HORÁRIO DE ILUMINAÇÃO DO MURO E JARDIM TÉRREO		DISJUNTOR LIGA/DESLIGA DAS LUZES VERDE E VERMELHA	
BARRILETE											
DR GERAL	DR GERAL	DR GERAL	DR GERAL	DISJUNTOR DPS	DISJUNTOR DPS	DISJUNTOR DPS	DPS	DPS	DPS	DPS	DPS
PONTO DE ENERGIA				BOMBA DE PRESSURIZAÇÃO ÁGUA			TOMADA BARRILETE 127V / 220V		TOMADA BARRILETE 220V		TOMADA AMPLIFICADO R TV
LAMPADA OBSTÁCULO COBERTURA PARA-RAIO	RESERVA			RESERVA		ILUMINAÇÃO BARRILETE	ILUMINAÇÃO BARRILETE	ILUMINAÇÃO EMERGÊNCIA			

QUADRO ADM - CENTRO DE MEDIÇÃO

QUADRO G2	QUADRO G1
QUADRO SALA DE MINITORAMENTO	QUADRO TÉRREO 1
QUADRO GUARITA	QUADRO TÉRREO 2
BOMBA DE RECALQUE	MOTOR DA PISCINA E TROCADOR DE CALOR
QUADRO BARRILETE	ELEVADOR FINAL 3, 5 E 6
ILUMINAÇÃO ELEVADOR TRANSFER	ELEVADOR FINAL 1, 2 E 4
ELEVADOR TRANSFER	RESERVA
RESERVA	DPS
RESERVA	RESERVA
RESERVA	



MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

ITEM		DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE
Esquadrias de Alumínio		Limpeza geral da esquadria	1 vez ao ano
		Limpeza dos orifícios dos trilhos inferiores	1 vez a cada 3 meses
		Reapertar parafusos aparentes dos fechos	1 vez ao ano
		Revisão das persianas das janelas	1 vez ao ano
		Verificar integridade da calafetação entre alumínio e parede devido a desgastes do tempo	1 vez ao ano
Impermeabilização		Inspeccionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias	A cada 6 meses
Estrutura / Paredes		Repintar áreas privativas	A cada 3 anos
Instalações Hidráulicas, louças e metais		Verificar ralos e sifões das louças, tanques e pias	A cada mês
		Trocar os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores, de lavatório e registro de pressão	A cada 1 ano
		Limpar o aerador (bicos removíveis)	A cada 6 meses
		Verificar o diafragma da torre de entrada e o mecanismo da caixa acoplada	A cada 3 anos
		Limpar o crivo do chuveiro	A cada 1 ano
Instalações Elétricas	Quadro de distribuição de circuitos	Desligar e religar o DR e os disjuntores do quadro elétrico	A cada mês
	Tomadas, interruptores e pontos de luz	Reapertar conexões e verificar estado dos contatos elétricos substituindo as peças que apresentem desgaste	A cada 2 anos
Marcenaria		Reapertar parafusos de fixação	A cada 6 meses

PERDA DE GARANTIA

- Se durante o prazo da vigência da garantia não for observado o que dispõe o presente Termo, o Manual do Proprietário, o Manual do Síndico e a NBR 5674 – Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Se for executada reforma ou descaracterização dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns, com fornecimento de materiais e serviços pelos próprios usuários;
- Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
- Se os proprietários não permitirem o acesso do profissional destacado pela construtora, nas dependências de sua unidade e nas áreas comuns, para proceder a vistoria técnica ou serviços de assistência técnica;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- Se não for elaborado e executado o Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção da Edificação.

OBS: Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os demais sistemas.

SAC

O Serviço de Atendimento ao Consumidor é acessado através de portal de atendimento específico disponível em nosso site: www.amplitude.com.br

Nesse mesmo canal atendemos solicitações de reparo para os itens que se encontram em garantia, conforme tabela apresentada no item Prazos de Garantia.

Nossa equipe técnica está à disposição para melhor atendê-los mediante prévio agendamento.

PRAZOS DE GARANTIA

Apresentados nas tabelas a seguir.

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES		PRAZO EM ANOS			
		1	2	3	5
SISTEMA ESTRUTURAL	FUNDAÇÕES				segurança e estabilidade global estanqueidade de fundações e contenções
	CONTENÇÕES E ARRIMOS				
	ESTRUTURA PRINCIPAL E PERIFÉRICAS				
	ESTRUTURAS AUXILIARES				
	ESTRUTURAS DE COBERTURA				
	ESTRUTURA DAS ESCADARIAS INTERNAS OU EXTERNAS				
SISTEMA DE FECHAMENTO	PAREDES DE VEDAÇÃO				segurança e integridade
	MUROS DE DIVISA				
	TELHADOS				
	GUARDACORPOS				
EQUIPAMENTOS INDUSTRIALIZADOS	MEDIDORES	instalação e equipamentos			integridade de portas e batentes
	INTERFONE				
	EXAUSTÃO MECÂNICA				
	INFRAESTRUTURA DE AR CONDICIONADO				
	INFRAESTRUTURA GERADOR				
	SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS				
	ELEVADORES				
	PRESSURIZAÇÃO DAS ESCADAS				
	SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO				
	ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA				
	SISTEMA DE SEGURANÇA				
PORTA CORTA-FOGO	dobradiças e molas				
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	TOMADAS/INTERRUPTORES/DISJUNTORES	equipamentos		instalação	
	FIOS/CABOS/ELETRODUTOS				
	CAIXAS E QUADROS				
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	COLUNAS/PRUMADAS DE ÁGUA FRIA, ÁGUA QUENTE, ÁGUA PLUVIAL, ESGOTO, GÁS				integridade e estanqueidade
	COLETORES/TUBULAÇÕES/RAMAIS	equipamentos		instalação	
	SIFÕES/LIGAÇÕES FLEXÍVEIS/VÁLVULAS/REGISTROS/RALOS				
	LOUÇAS/TANQUES/CAIXAS DE DESCARGA/BACIAS/METAIS SANITÁRIOS/BANCADAS				
IMPERMEABILIZAÇÃO					estanqueidade

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES		PRAZO EM ANOS			
		1	2	3	5
ESQUADRIAS DE MADEIRA		empenamento, descolamento, fixação, integridade de portas e batentes			
ESQUADRIAS DE FERRO, AÇO		fixação, oxidação			
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	BORRACHAS, ESCOVAS, ARTICULAÇÕES, FECHOS E ROLDANAS		problemas com a instalação ou desempenho do material		
	PARTES MÓVEIS (INCLUSIVE RECOLHEDORES DE PALHETAS, MOTORES E CONJUNTOS ELÉTRICOS DE ACIONAMENTO)	problemas de vedação e funcionamento			
	PERFIS DE ALUMÍNIO, FIXADORES E REVESTIMENTOS EM PAINEL DE ALUMÍNIO				problemas com a integridade do material
VIDROS		fixação			
FECHADURAS E FERRAGENS EM GERAL		funcionamento acabamento			

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES		PRAZO EM ANOS			
		1	2	3	5
REVESTIMENTOS DE PAREDES, PISOS E TETOS INTERNOS E EXTERNOS	ARGAMASSA/GESSO LISO/ COMPONENTES DE GESSO ACARTONADO	nivelamento inadequado	fissuras	estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
	AZULEJO/ CERÂMICA/PORCELANATO/ PASTILHAS	falhas no caimento ou nivelamento inadequado	revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
	PEDRAS NATURAIS/ARTIFICIAS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS)	falhas no caimento ou nivelamento inadequado	revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
	REJUNTAMENTO		aderência		
	PISOS DE MADEIRA TACOS, ASSOALHOS E DECKS	empenamento, trincas na madeira e destacamento			
	PISO CIMENTADO, PISO ACABADO EM CONCRETO, CONTRAPISO		destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	estanqueidade de pisos molháveis	
	REVESTIMENTOS ESPECIAIS (FÓRMICA, PLÁSTICOS, TÊXTEIS, PISOS ELEVADOS, MATERIAIS COMPOSTOS DE ALUMÍNIO)			aderência	

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES		PRAZO EM ANOS			
		1	2	3	5
FORROS	GESSO	fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
	MADEIRA	empenamento, trincas na madeira e destacamento			
PINTURA/BASE/VERNIZ (INTERNA/EXTERNA)			empolamento, descascamento, esfrelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		
SELANTES, COMPONENTES DE JUNTAS E REJUNTAMENTOS		aderência			

OBS. QUAISQUER FALHAS PERCEPTÍVEIS VISUALMENTE, COMO RISCOS, LASCAS, TRINCAS EM VIDROS, SEJAM EXPLICITADAS NO MOMENTO DA ENTREGA. APÓS ESSE MOMENTO, TAIS FALHAS NÃO SÃO COBERTAS PELA GARANTIA.

DECORAÇÃO

- Consultar o item **DESENHOS** do **MANUAL DO PROPRIETÁRIO** onde estão localizadas as **INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS** e **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS** referente a sua unidade durante o planejamento da decoração;
- Evite transtornos na aquisição de móveis e/ou equipamentos: faça uma medição no local para verificar as dimensões reais dos espaços antes sejam adquiridos produtos com medidas inadequadas;
- Evite encostar o fundo dos armários nas paredes para evitar umidade proveniente da condensação. É sempre aconselhável a colocação de um isolante entre o fundo do armário e a parede ou manter os móveis afastados cerca de 5cm da parede;
- Antes de instalar redes de proteção nas varandas e janelas deve-se verificar se isso é permitido perante a Convenção e Regulamento Interno do Condomínio. No caso de ser possível instalar esse tipo de proteção, recomendamos que sejam utilizados parafusos e/ou grampos de inox para evitar a corrosão dos mesmos e, conseqüentemente, danos à fachada;
- Atenção à fixação de objetos e/ou acessórios como quadros e suportes que necessitem de furação nas paredes de sua unidade: antes de furar a parede observe se no local não passa nenhuma tubulação hidráulica ou elétrica.

ANTES DE VIAJAR

- Verifique se as luzes da sua unidade estão desligadas;
- Feche bem as janelas;
- Feche o registro de gás;
- Desligue da tomada equipamentos eletroeletrônicos;
- Feche o registro geral de água;
- Deixe um telefone de contato com o síndico.

Para se executar qualquer reforma em um imóvel, deve-se seguir a NBR 16.280:2015 (Norma Brasileira Regulamentadora) estabelecida pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Essa norma tem como finalidade principal regular e orientar a execução de reformas em edificações a partir de critérios técnicos pré-estabelecidos. Para tanto, estabelece que quaisquer reformas devem ser feitas somente sob a supervisão de profissionais habilitados.

Esses profissionais, por sua vez, devem ser contratados para elaborar e assinar os estudos e projetos da reforma, assim como devem ser responsáveis pelo acompanhamento das referidas obras. Além disso, devem elaborar ARTs ou RRTs (registros de suas atividades técnicas) perante os seus respectivos conselhos regionais, CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo). Tais documentos atestam a responsabilidade técnica do profissional perante o projeto e a obra.

Esses documentos devem ser encaminhados à construtora e ao síndico para prévia análise e comprovação do atendimento à legislação vigente. A análise das implicações técnicas decorrentes da obra permitirá que o condomínio tenha histórico das intervenções preservando a segurança da edificação.

RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO

- Comunicar antecipadamente a construtora e o síndico sobre qualquer reforma pretendida;
- Fornecer o **MANUAL DO PROPRIETÁRIO** ao profissional técnico que irá elaborar a reforma do seu apartamento;
- Consultar o item **INFORMAÇÕES TÉCNICAS** do **MANUAL DO PROPRIETÁRIO** no que concerne ao **SISTEMA ESTRUTURAL** utilizado;
- Consultar o item **DESENHOS TÉCNICOS** do **MANUAL DO PROPRIETÁRIO** onde se encontram informações sobre as **INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS e INSTALAÇÕES ELÉTRICAS** da sua unidade;
- Entregar cópia do projeto de reforma assinada e ART ou RRT assinadas por profissional habilitado à construtora e ao síndico.

RESPONSABILIDADES DA CONSTRUTORA

- Fornecer cópia do **MANUAL DO PROPRIETÁRIO**;
- A Construtora não assume quaisquer responsabilidades sobre a reforma executada. Tal modificação acarreta a perda de garantia dos itens modificados.

- A construtora se obriga a fornecer a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário e ao síndico o Manual do Síndico, bem como esclarecimento para o seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas;
- A construtora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de Assistência Técnica, reparando sem ônus os vícios ocultos dos serviços, conforme constante no Termo de Garantia;
- A construtora se obriga a prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção preventiva e a garantia;
- O proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia;
- O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e é corresponsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual do Síndico, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela construtora, para proceder as vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia;
- O síndico é responsável pela elaboração e execução do Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção da Edificação;
- No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o uso, manutenção e garantia do imóvel, ao novo condômino entregando os documentos e manuais correspondentes;
- No caso de alteração de síndico ou responsável pelo gerenciamento do edifício, este se obriga a transmitir as orientações sobre o uso, manutenção e garantia das áreas comuns ao seu substituto, entregando os documentos e manuais correspondentes;
- Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita.



DOCUMENTOS ENTREGUES AO CONDOMÍNIO

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

APARTAMENTOS 1º AO 7º PAVIMENTOS
APARTAMENTOS DE COBERTURAS

MANUAL DO SÍNDICO

ÁREAS COMUNS

MANUAL DE MANUTENÇÃO

ÁREAS COMUNS

DOCUMENTOS LEGAIS

INCORPORAÇÃO DO CONDOMÍNIO
CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO
AVCB – AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES
HABITE-SE DA EDIFICAÇÃO


DOCUMENTOS TÉCNICOS

CONTRATO COMGÁS
CONTRATO ELEVADORES OTIS
Nº INSTALAÇÃO ENEL
Nº INSTALAÇÃO SABESP
DECLARAÇÃO TÉCNICA DA MARCENARIA
ATESTADO BALÍSTICO DOS VIDROS BLINDADOS
NOSTAS FISCAIS DOS EQUIPAMENTOS INSTALADOS
DECLARAÇÃO TÉCNICA DOS EQUIPAMENTOS INSTALADOS NO FITNESS
CERTIFICADO DO SISTEMA PROTEÇÃO DE DESCARGA ATMOSFÉRICA (SPDA)

PROJETOS TÉCNICOS

FUNDAÇÕES
ESTRUTURA
ELÉTRICA
HIDRÁULICA
ARQUITETURA




amplitude