

Apresentação

A **CONSTRUTORA DINÂMICA LTDA.** preparou este manual com a intenção segura de dar continuidade ao especial atendimento sempre dedicado à você.

As informações aqui contidas, têm como objetivo primordial orientá-lo quanto a melhor utilização e conservação do seu conjunto comercial.

Assim sendo, diante de qualquer dúvida relacionada ao funcionamento e manutenção de sua unidade, consulte esse manual e procure seguir as orientações indicadas.

O **CENTRO EMPRESARIAL GETÚLIO VARGAS** foi projetado de forma diferenciada, visando o seu conforto e antecipando-se às necessidades de seu estilo de vida profissional, distinguindo-se dos demais pela harmonia de suas linhas perfeitamente aliadas às comodidades oferecidas.

Sua arquitetura arrojada contribuirá, com certeza, para o engrandecimento arquitetônico da região e para a perfeita funcionalidade e integração de sua empresa.

Índice

1	O Centro Empresarial	03
2	Memorial Descritivo	07
3	Mudanças, Reformas ou Obras de Adaptação	11
4	Plantas	15
5	Manutenção e Conservação	21
6	Assistência Técnica	26
7	Garantias	28
8	Instalações	35
9	Áreas Comuns	43
10	Contatos	55



O Centro Empresarial

A concepção do Projeto Arquitetônico do *Centro Empresarial Getúlio Vargas* foi totalmente voltada ao conforto e à funcionalidade, imprimindo também uma grande valorização do sentido estético, através das formas arquitetônicas arrojadas e bem dimensionadas.

O projeto cria condições para os mais diversos tipos de ambientação, proporcionando a perfeita integração de sua Empresa.

O edifício é constituído da seguinte maneira:

2º Subsolo, onde estão localizados:

- 99 vagas de automóvel
- 08 vagas de moto
- 01 bloco de escadaria
- 04 elevadores
- 01 reservatório inferior com conjunto de bombas
- 01 cisterna para coleta de águas pluviais
- 02 poços de água servida

1º Subsolo, onde estão localizados:

- 93 vagas de automóvel
- 14 vagas de moto
- 01 bloco de escadaria
- 04 elevadores

- 01 cabine transformadora
- 01 área de serviço para funcionários
- 01 wc masculino para funcionários
- 01 wc feminino para funcionárias
- 01 sala de descanso para funcionários
- 01 refeitório para funcionários
- 01 depósito de lixo reciclável
- 01 depósito de lixo orgânico
- 01 sistema de bombas do espelho d'água
- quadros gerais de comunicação

Térreo, onde estão localizados:

- recepção com controle de acesso e tecnologia do edifício e wc masculino e feminino
- hall de entrada/elevadores
- 04 elevadores
- 02 áreas técnicas (sprinkler, telecomunicação e luz de emergência)
- 03 blocos de escadarias
- 04 lojas
- 01 praça com banheiros masculino, feminino e banheiro acessível
- 01 estacionamento rotativo

Mezanino, onde estão localizados:

- 02 blocos de escadaria
- 01 sala de medição
- 01 grupo gerador
- 02 sistemas de pressurização
- área de equipamento ar condicionado
- 01 sala de administração

1º ao 14º Pavimento, onde estão localizados:

- 13 salas comerciais com WC e área para instalação de equipamentos de ar condicionado, em cada sala
- hall dos elevadores
- 02 blocos de escadarias
- 04 elevadores
- área técnica
- 01 depósito de materiais de limpeza

DETERMINAÇÕES LEGAIS

O *Centro Empresarial Getúlio Vargas* foi construído de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, observando-se as disposições do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Bauru sob processo nº 584/2009 e as determinações preceituadas pela própria Prefeitura, CPFL, DAE e aprovado pelo IV COMAR - QUARTO COMANDO AÉREO REGIONAL, sob o **Processo Administrativo nº 67260.001074/2009-DV, atendendo as exigências da portaria nº 256/GM5, de 13 de maio de 2011 e obedecendo a altura limite definida em relação ao Aeroclube de Bauru, na cota máxima 662 referente ao nível do mar que, por circunstâncias de lei devem ser acatadas. Foram levadas em consideração as obrigações constantes da Lei 4591, de 16 de Dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e da Lei 8078, de 11 de setembro de 1990, que dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.**

A instalação de qualquer equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser precedida de autorização da Administração, tomando-se cuidados especiais e técnicos para que a cota 662 não seja ultrapassada em nenhuma hipótese.

2

Memorial Descritivo

O Memorial Descritivo e as Especificações do Centro Empresarial encontram-se descritos a seguir:

PAVIMENTO TIPO

ESCRITÓRIOS

Piso:	porcelanato esmaltado
Paredes:	executadas em bloco cerâmico revestida de gesso liso e gesso acartonado
Pintura:	látex acrílico, na cor gelo
Teto:	laje nervurada de concreto
Portas e batentes:	semi-oca laminada, enchimento em madeira de reflorestamento

SANITÁRIOS

Piso:	porcelanato esmaltado
Paredes:	executadas em bloco cerâmico revestida de gesso liso e gesso acartonado
Pintura:	látex acrílico, na cor gelo
Teto:	forro de gesso acartonado com pintura látex acrílico na cor branca
Portas e batentes:	semi-oca laminada, enchimento em madeira de reflorestamento
Bancada:	granito
Caixilhos:	janela de acesso área de equipamentos em alumínio na cor branca

ÁREA DE EQUIPAMENTOS

Piso:	cimentado
Parede:	látex acrílico, na cor gelo
Brise:	tubo de alumínio com pintura eletrostática branca

DEPÓSITO

Piso:	porcelanato esmaltado
Pintura:	látex acrílico, na cor gelo
Teto:	forro de gesso acartonado com pintura látex acrílico na cor branca

ÁREA TÉCNICA:

Piso:	cimentado
Pintura:	látex acrílico, na cor gelo
Teto	laje nervurada de concreto

CORREDORES DE ACESSO AS SALAS

Piso:	porcelanato esmaltado
Paredes:	executadas em bloco cerâmico revestida de gesso liso e gesso acartonado
Pintura:	látex acrílico, na cor gelo
Teto:	forro de gesso acartonado, com fechamento dos vãos de iluminação em policarbonato na cor prata

HALL DOS ELEVADORES

Piso:	porcelanato polido
Paredes:	executadas em bloco cerâmico revestida de gesso liso e gesso acartonado
Pintura:	tinta acrílica, na cor gelo
Teto:	forro de gesso acartonado, com fechamento dos vãos de iluminação em policarbonato na cor prata

TÉRREO**ÁREA INTERNA**

Piso:	porcelanato
Paredes:	executadas em bloco cerâmico revestida com reboco de argamassa de cimento e gesso acartonado
Pintura Interna:	látex acrílico, na cor gelo e cinza
Pintura Externa:	crepe, na cor gelo e cinza
Teto:	forro de gesso acartonado com pintura látex acrílico, na cor cinza e branco

ÁREA EXTERNA

Piso:	porcelanato
Paredes:	executadas em bloco cerâmico revestida em argamassa de cimento
Pintura Externa:	crepe, na cor gelo e cinza
Teto:	forro de gesso acartonado com pintura látex acrílico, na cor cinza e branco

ESTACIONAMENTO ROTATIVO

Piso:	concreto polido
Paredes:	executadas em bloco cerâmico revestida em argamassa de cimento
Pintura Externa:	crepe, na cor gelo e cinza

MEZANINO

Piso:	cimentado
Paredes:	executadas em bloco cerâmico, revestida de gesso liso
Pintura:	látex acrílico, na cor gelo
Teto:	laje nervurada de concreto

SUBSOLOS

Piso:	concreto polido
Paredes:	executadas em bloco cerâmico, revestida em argamassa de cimento
Pintura:	tinta acrílica, na cor gelo e faixas de demarcação em esmalte amarelo e preto
Teto:	laje nervurada de concreto

3

Mudanças, Reformas ou Obras de Adaptação.

Nas mudanças para o conjunto, ou carregamento de materiais para reformas e/ou obras de adaptação, é aconselhável que se faça um planejamento, tomando-se algumas precauções, tais como:

- Pedir autorização à Administração do edifício.
- Prever a forma dos transportes dos móveis e/ou materiais de obra, considerando as dimensões dos elevadores:
 - LARGURA: 1,45 M
 - PROFUNDIDADE: 1,40 M
 - ALTURA: 2,40 M
 - CAPACIDADE: 12 PESSOAS – peso 900 Kg
 - “VÃO LIVRE” DA PORTA: 2,10 M

Toda e qualquer alteração nas salas, deverá ser precedida de projetos realizados por profissionais habilitados e aprovados pela Administração do Edifício.

As reformas somente poderão ser executadas após a aprovação formal dos projetos, com a emissão do respectivo termo de autorização pela Administração do Edifício. Obedecendo as normas estabelecidas quanto a horários de execução, transporte de materiais e de descarte de entulho, produção de ruídos, entre outras.

Os projetos arquitetônicos deverão ser acompanhados de memorial descritivo, onde conste a potência de equipamentos a serem instalados, carga a ser depositada sobre as lajes, as características dos materiais e acabamentos a serem utilizados nas reformas e planta com a localização dos equipamentos de combate a incêndio, indicando a posição original e as alterações a serem executadas.

Todo os ambientes criados pela introdução de divisórias nas salas deverão estar protegidos por sprinklers e detectores de fumaça, obedecendo o estabelecido nas Instruções Técnicas 2011 - Dec Est 56.819/11, do Corpo de Bombeiros.

Havendo a necessidade de modificação dos Sprinklers e Detectores de Fumaça, o projeto do edifício deverá ser atualizado no corpo de bombeiros. O prédio perderá a garantia do seguro contra incêndio caso alguma das unidades esteja em desacordo com a norma e com o projeto aprovado pelo corpo de bombeiros.

A divisão dos ambientes deverá ser feitas em drywall (gesso acartonado, placas cimentícias, divisória leve em madeira, PVC, etc.).

Cuidados especiais deverão ser tomados na substituição dos pisos dos banheiros para que não haja perfuração da impermeabilização.

Não utilize torneiras de acionamento rápido, pois essas podem comprometer a instalação elétrica existente.

CUIDADOS COM SEU SPRINKLER

- Cada unidade possui quatro bicos de Sprinkler. No período de mudanças e reformas (principalmente durante a colocação do forro de gesso e das divisórias), **cuidado para não bater nos sprinkler , pois o sprinkler que tenha caído ou sido atingido por outro objeto, mesmo que não tenha apresentado danos aparentes deverão ser substituídos.**
- Nunca instale se a ampola de vidro estiver rachada ou tenha havido perda de líquido. Neste caso, descarte-os.
- Sprinklers já usados não podem ser novamente montados ou reutilizados.
- Ao substituir Sprinklers use produtos novos do mesmo tipo e com o mesmo orifício, temperatura e índice de tempo de resposta.
- Verifique regularmente se os Sprinklers apresentam corrosão, danos mecânicos, obstruções, etc.
- Não pendure nem prenda nada nos Sprinklers. A obstrução da estrutura de descarga impedirá o bom funcionamento.

FIXAÇÃO E PERFURAÇÃO DAS PAREDES

Antes de perfurar qualquer parede para colocação de quadros, arranjos, acessórios de banheiro, armários, etc., é importante consultar os projetos no item 4 desse manual, para saber onde as furações são permitidas e quais paredes são de alvenaria ou de Drywall.

A divisão entre as salas e halls é feita em Drywall, para garantir uma fixação sólida nessas paredes é necessário a utilização de buchas apropriadas que distribuam as cargas melhorando o seu desempenho.

Os parafusos e buchas adequados para paredes em Drywall podem ser encontrados em lojas de materiais de construção.

ATÉ 10 KG - Aplicar os pontos de fixação na placa de gesso acartonado.

- Utilizar buchas plásticas ou metálicas, de expansão ou basculante.

ATÉ 18 KG - Aplicar os pontos de fixação sobre os montantes das paredes.

- Os montantes das paredes não estão visíveis, para sua localização será necessário utilizar ferramentas específicas, como por exemplo: detector de metais ou contactar a instaladora.

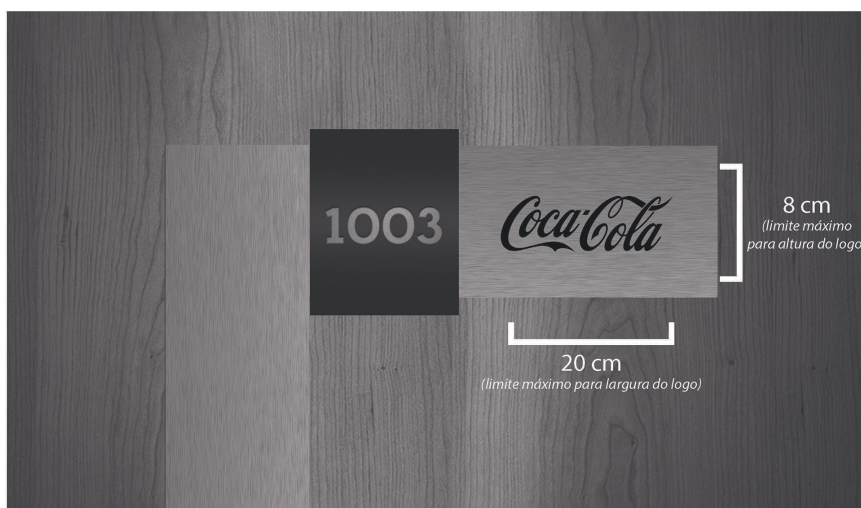
ATÉ 30KG - Para cargas de até 30kg, como por exemplo, bancadas, armários, devem ser previstos reforços em madeira ou metal, que serão incorporados à estrutura da parede.

OBS: Respeitar o espaçamento mínimo de 4 cm entre buchas.

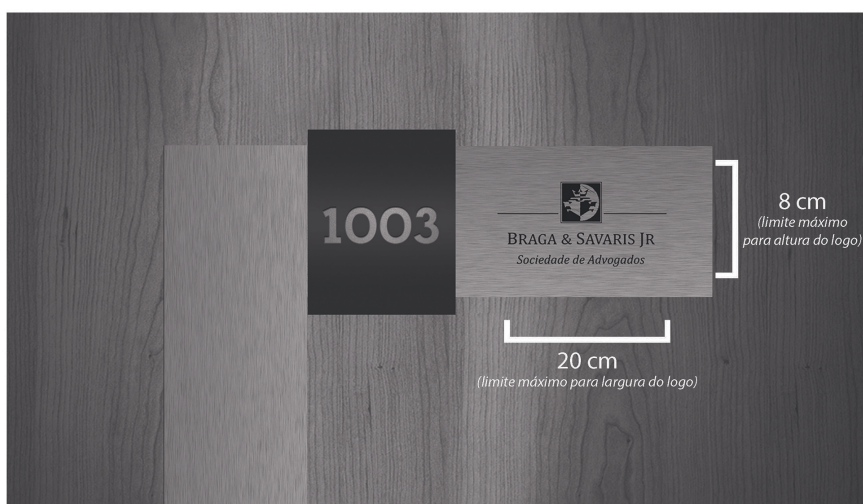
PROGRAMAÇÃO VISUAL

Para aplicação do logotipo da empresa ou profissional liberal, na identificação visual disponível na porta de entrada de cada unidade, será necessário seguir o padrão estabelecido, representado nas imagens abaixo:

Aplicação de Logo - Empresa



Aplicação de Logo - Profissional Liberal





4

Plantas

Apresentamos a seguir, as plantas e detalhes que muito poderão auxiliá-lo na correta utilização de seu conjunto.

Nas próximas páginas do manual, estão representadas as plantas dos pavimentos tipo com os esquemas de instalação elétrica e hidráulica.

Atenção:

- Observe que os encanamentos que passam por uma parede hidráulica, mostrada nos banheiros, também estão passando por esta mesma parede na área seca da outra sala. Na instalação de quadros e/ou móveis tome todos os cuidados possíveis.
- Antes de furar, use limitador de broca em 02 cm de profundidade.

5

Manutenção e Conservação

RELAÇÃO DOS PRINCIPAIS FORNECEDORES DE SERVIÇOS E FABRICANTES DE MATERIAIS

Para execução de obras do Centro Empresarial Getúlio Vargas, foram contratados serviços e fornecedores especializados, coordenando seus trabalhos e fiscalizando a qualidade da execução e dos materiais empregados.

Segue, no item 10 desse manual, uma relação dos principais fornecedores deste Empreendimento que eventualmente poderão ser contatados diretamente pelos Proprietários e/ou pelo Condomínio, sem a intermediação da Construtora Dinâmica, para algum esclarecimento mais específico.

CUIDADOS A SEREM TOMADOS NO USO DE EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Para que você possa desfrutar do seu Empreendimento com segurança e conforto, garantindo o perfeito funcionamento das instalações, equipamentos e durabilidade de seus materiais de acabamento, recomendamos ler as seguintes instruções apresentadas:

PINTURAS

A pintura interna deve ser refeita conforme a deterioração natural e as condições estéticas dos ambientes comuns.

As paredes pintadas com látex só deverão ser limpas com um pano umedecido e sabão neutro, não é recomendado esfregá-las ou usar outro removedor.

Evite limpá-las com álcool ou produtos similares, pois isso poderá acarretar danos à pintura.

Com o tempo a pintura escurece um pouco, devido à exposição constante à luz natural e à poluição. Não faça retoques em pontos isolados, em caso de necessidade pinte toda a parede.

DRYWALL

As paredes de Drywall são construídas por chapas de gesso acartonadas, pré-fabricadas, parafusadas em uma estrutura metálica leve. A estrutura, em perfis de chapas zincadas, é construída com guias e montantes, sobre os quais são fixadas as chapas de gesso acartonadas.

A divisão entre as salas e halls é feita em Drywall, para fixação e furação desse tipo de parede conferir as informações indicadas no item 3 desse manual.

REVESTIMENTO CERÂMICO

A cada 6 (seis) meses o rejunte entre peças cerâmicas deve ser verificado para evitar eventuais infiltrações. Em caso de identificar fissuras no rejunte, providenciar para que o mesmo seja refeito por profissional capacitado, executando-se a raspagem do rejunte antigo e a aplicação de um novo.

O uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica ou abrasivos, bem como vassouras de piaçava ou esponja de aço podem danificar o esmalte das peças e/ou soltar o rejunte. Recomenda-se para a limpeza o uso de pano ou esponja macia, umedecidos com sabão neutro ou outros produtos indicados para esse fim.

MÁRMORE Ou GRANITOS

Nos pisos de mármore ou granitos efetue a limpeza rotineira com pano úmido. Evite lavagem de balde ou esguicho. Os mármore e granitos devem ser limpos com água e detergente ou um pano embebido numa mistura de amoníaco com álcool. Evite produtos abrasivos que poderão danificar o esmalte das peças e/ou o rejunte.

O rejunte deve ser revisado a cada 6 (seis) meses. Caso de identifique fissuras providencie que o mesmo seja refeito por profissional capacitado, executando-se a raspagem do rejunte antigo e a aplicação de um novo.

PORTAS

Use flanela seca ou produtos específicos para limpeza das portas, fechaduras e ferragens, evitando qualquer tipo de produtos abrasivos e esponjas de aço.

Não utilize produtos ácidos ou à base de amoníaco para a limpeza de portas pintadas.

Evite bater a porta com muita força para não causar danos à estrutura da porta ou mesmo nas ferragens.

CAIXILHOS/ VIDRAÇARIA

As guias das janelas devem ser periodicamente limpas com pano macio e seco e lubrificadas com pequena quantidade de vaselina em pasta para deslizarem suavemente. Em períodos mais longos sem limpeza, utilize água e sabão ou detergente diluído em água. Dilua um copo de álcool para três litros de água para auxiliar na limpeza. A limpeza do lado externo dos vidros é de responsabilidade da Administração, que deverá contratar empresa habilitada para fazer limpeza em altura; já no lado interno, fica a cargo dos proprietários de cada unidade.

Não apoie escadas ou outros objetos na superfície das esquadrias, evite pancadas e não force os trincos.

METAIS SANITÁRIOS

Os registros de gaveta estão localizados nos banheiros. Eles devem trabalhar sempre na posição totalmente aberta ou totalmente fechada, caso contrário poderá vir a danificar a gaveta, o que ocasionará vazamentos. Havendo vazamento, feche de imediato os respectivos registros impedindo danos maiores.

Torneiras e registros não devem ser utilizados como cabides e durante o seu manuseio não devem ser forçados, pois isso pode danificar a suas vedações internas e provocar vazamentos.

Caso necessário, os acabamentos dos registros podem ser trocados por outro do mesmo fabricante, sem a necessidade de substituir a base (miolo).

Evite batida nos tubos flexíveis que alimentam os lavatórios e as caixas acopladas aos vasos sanitários.

A limpeza deve ser feita com água e sabão, polindo com produto indicado para esse fim. Não utilize esponjas de aço ou similares.

IMPERMEABILIZAÇÃO

Foram impermeabilizados os sanitários, jardineiras, coberturas, caixas d'água e lajes descobertas do térreo, cada qual com um sistema próprio e adequado de impermeabilização.

Com finalidade de preservar os locais impermeabilizados, aconselhamos observar os itens a seguir:

- Não proceder, sob nenhuma hipótese, modificações sobre os locais impermeabilizados, sem orientação da Construtora;

- Comunique à Construtora, imediatamente, todos e quaisquer trincas e fissuras dos rodapés ou piso, nos serviços de proteção final;
- As jardineiras possuem um sistema de drenagem. Não utilize plantas de grande porte ou de raízes longas, pois estas podem prejudicar a impermeabilização, ocasionando vazamentos e entupimentos. Mantenha o nível da terra abaixo do topo da jardineira, a mais de 5 cm;
- Caso haja algum entupimento do ralo, tome cuidado para que ao desentupilo, o mesmo não seja furado, possibilitando assim a passagem de água para o pavimento inferior;
- A instalação de qualquer equipamento sobre as áreas impermeabilizadas deverá ser precedida de autorização da administração;
- A perfuração do sistema de impermeabilização na execução desses serviços, em qualquer ponto, ocasionará a perda da garantia do sistema no ambiente atingido.

ATENÇÃO: EVITE ACIDENTES

Tire os aparelhos eletrônicos da tomada quando não estiverem sendo utilizados ou durante os serviços de limpeza.

Atente para quais são as tomadas de 120V e as de 220V “in loco”.

Em caso de acidente, avise a Administração antes de qualquer providência externa.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA			
ITEM	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	
Esquadrias de Alumínio	Limpeza geral esquadria (zona urbana ou rural)	01 vez ao ano	
	Limpeza geral esquadria (zona marítima ou industrial)	A cada 03 meses	
	Limpeza geral dos orifícios dos trilhos inferiores	A cada 03 meses	
	Limpeza persiana de enrolar	A cada 03 meses	
	Reapertar parafusos aparenets dos fechos	01 vez ao ano	
	Regulagem do freio	01 vez ao ano	
Impermeabilização	Inspecionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias	01 vez ao ano	
	Inspecionar a camada drenagem do jardim	01 vez ao ano	
Estrutura/Paredes	Repintar áreas privativas	A cada 03 anos	
	Repintar áreas comuns	A cada 03 anos	
	Repintar fachada da edificação	A cada 03 anos	
Instalações Hidráulicas/ Louças/Metals	Verificar os ralos e sifões das louças, tanques e pias	A cada 06 meses	
	Trocar os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores de lavatório e de bidê e registros de pressão	01 vez por ano	
	Limpar os aeradores (bicos removíveis)	A cada 06 meses	
	Limpar e verificar regulagem do mecanismo de descarga	A cada 06 meses	
	Verificar gaxeta, anéis o'ring e estanqueidade dos registros de gaveta e dos registros de esfera	A cada 03 anos	
	Verificar anéis o'ring dos registros de pressão, misturador de lavatório e de bidê	01 vez por ano	
	Verificar o diagrama da torre de entrada e a comporta do mecanismo de caixa acoplada	A cada 03 anos	
	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	A cada 05 anos	
	Limpar o crivo do chuveiro	01 vez por ano	
Instalação Elétrica	Quadro de Distribuição de Circuitos	Reapertar todas as conexões	01 vez por ano
		Testar o disjuntor DR	A cada 06 meses
	Tomadas, Interruptores e Pontos de Luz	Reapertar conexões e verificar estado dos contatos elétricos, substituindo as peças que apresentem desgaste	A cada 02 anos

NOTA: Recomendamos a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva.



Assistência Técnica

O objetivo principal da **Construtora Dinâmica** é oferecer um padrão diferenciado de assistência aos seus clientes, proporcionando tranquilidade e conforto aos futuros proprietários e investidores.

Elaboramos o presente Manual para que você tenha informações úteis de como conservar a sua Unidade Autônoma, bem como fazer o melhor uso das Áreas Comuns do Edifício.

Ao receber as chaves de sua Unidade, cada proprietário, acompanhado por um responsável da Construtora, deverá efetuar uma vistoria, para a constatação do correto funcionamento de todos os equipamentos instalados e do perfeito estado de acabamento do imóvel.

Durante o período de garantia, havendo quaisquer problemas, sejam de ordem de fabricação, montagem, ou mesmo de instalação, a Construtora se responsabiliza e executará os reparos necessários, ou, se necessário, solicitará reposição ou manutenção junto ao respectivo fornecedor, sem qualquer ônus para os proprietários.

Todavia, havendo necessidade de Assistência Técnica, em qualquer tempo, a **Construtora Dinâmica** também coloca à disposição de seus clientes o Serviço de Atendimento ao Consumidor (SAC), que fornecerá orientação quanto às providências a serem tomadas a cada ocorrência.

Para solicitar serviços de reparos deverá abrir um chamado pelo telefone da Construtora Dinâmica (14) 3879-5717 ou pelo site (www.construtoradinamica.com.br), que dará o atendimento necessário.

Chamados que sejam referente a reparos nas áreas comuns do condomínio só poderão ser abertas pela Administração do edifício.

A **Construtora Dinâmica** não se responsabilizará por problemas ou defeitos provocados por uso irregular ou inadequado das instalações e equipamentos, ou mesmo por desgastes naturais dos mesmos.

DEVERES DOS CONDÔMINOS

Ao lado dos direitos, o Condômino passa a ter deveres correlatos, cujo descumprimento pode acarretar em prejuízo a seu Patrimônio.

A responsabilidade de cada proprietário sobre o imóvel, relacionada à manutenção e condições de estabilidade, segurança e salubridade, inicia-se no momento em que recebe as chaves.

Após a entrega da chave o proprietário é responsável:

- Pela conservação de sua Unidade, pois a vida útil da mesma está intimamente ligada aos cuidados adotados;
- Pela conservação, no que lhe couber, de todas as áreas comuns do Edifício;
- Pela conservação, no que lhe couber, das Unidades que limitam com a sua;
- Pelo cumprimento da Convenção de Condomínio e de seu Regulamento Interno;
- Pelo repasse desse Manual ao próximo proprietário ou pessoa que estiver fazendo uso da sua Unidade.
- A Construtora Dinâmica disponibilizará uma cópia deste manual em seu site (www.construtoradinamica.com.br), para consultas ou impressão.



Garantias

Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel.

EQUIPAMENTOS INDUSTRIALIZADOS			
MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO	
Instalações de Interfone	Desempenho do equipamento	Garantia do fabricante	
	Problemas com a instalação	01 ano	
Ar-condicionado do Térreo	Desempenho do equipamento	Garantia do fabricante	
	Problemas na infraestrutura e tubulações, exceto equipamentos e dispositivos	01 ano	
Elevadores	Desempenho do equipamento	Garantia do fabricante	
	Problemas com a instalação	01 ano	
Automação das portas e portões	Desempenho do equipamento	Garantia do fabricante	
	Problemas com a instalação	01 ano	
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	Desempenho do equipamento	Garantia do fabricante	
	Problemas com a instalação	01 ano	
Sistema de Combate a Incêndio	Sprinkler	Desempenho do equipamento	Garantia do fabricante
		Problemas com a instalação	01 ano
	Detector de Fumaça	Desempenho do equipamento	Garantia do fabricante
		Problemas com a instalação	01 ano
Porta corta-fogo	Regulagem de dobradiças e maçanetas	Na entrega do imóvel	
	Desempenho de dobradiças e molas	Garantia do fabricante	
	Problemas com a integridade do material	05 anos	
Grupo Gerador	Desempenho do equipamento	Garantia do fabricante	
	Problemas com a instalação	01 ano	

Iluminação de emergência		Desempenho do equipamento	Garantia do fabricante
		Problemas com a instalação	01 ano
Sistema de Segurança	Catracas	Desempenho do equipamento	Garantia do fabricante
		Problemas com a instalação	01 ano
	Tags	Desempenho do equipamento	Garantia do fabricante
		Problemas com a instalação	01 ano
Bomba de Prevenção e Combate a Incêndios.		Desempenho do equipamento	Garantia do fabricante
		Problemas com a instalação	01 ano
Bombas Espelho D'água, Cisterna, Águas Servidas, Bombas dos Reservatórios, Motoventilador.		Desempenho do equipamento	Garantia do fabricante
		Problemas com a instalação	01 ano

SISTEMAS DE AUTOMAÇÃO

MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Telefonia	Desempenho do equipamento	Garantia do fabricante
	Problemas com a infraestrutura, prumadas, cabos e fios	01 ano
Dados Informática	Desempenho do equipamento	Garantia do fabricante
	Problemas com a infraestrutura, prumadas, cabos e fios	01 ano
CFTV	Desempenho do equipamento	Garantia do fabricante
	Problemas com a infraestrutura, prumadas, cabos e fios	01 ano

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Tomadas, interruptores e disjuntores	Espelhos danificados ou mal colocados	Na entrega do imóvel
	Desempenho do material e isolamento térmico	Garantia do fabricante
	Problemas com a instalação	01 ano
Fios, cabos e tubulações	Desempenho do material e isolamento térmico	Garantia do fabricante
	Problemas com a instalação	01 ano

INSTALAÇÃO SHIDRÁULICAS		
MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Colunas de água fria e tubos de queda de esgoto	Desempenho do material	Garantia do fabricante
	Danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura	05 anos
Coletores	Desempenho do material	Garantia do fabricante
	Problemas com as instalações embutidas e vedação	01 ano
Ramais	Desempenho do material	Garantia do fabricante
	Problemas com as instalações embutidas e vedação	01 ano
Louças, caixas de descarga e bancadas	Quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou entupidas	Na entrega do imóvel
	Desempenho do material	Garantia do fabricante
	Problemas com a instalação	01 ano
Metais sanitários, sifões, flexíveis, válvulas e ralos	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	Na entrega do imóvel
	Desempenho do material	06 meses
	Problemas com a instalação	01 ano

IMPERMEABILIZAÇÃO		
MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Impermeabilização	Sistema de Impermeabilização	05 anos

ESQUADRIAS DE MADEIRA		
MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Portas e batentes	Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas	Na entrega do imóvel
	Empenamento ou descolamento	01 ano

ESQUADRIAS DE FERRO		
MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Esquadrias	Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas	Na entrega do imóvel
	Má fixação, oxidação ou mau desempenho do material	01 ano

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO		
MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas	Problemas com a instalação ou desempenho do material	05 anos
Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio	Amassadas, riscadas ou manchadas	Na entrega do imóvel
	Problemas com a integridade do material	05 anos
Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de vedação)	Problemas de vedação e funcionamento	01 ano

REVESTIMENTOS DE PAREDE, PISO E TETO		
MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Paredes e tetos internos	Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 01 metro	01 ano
Paredes externas/fachada	Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (ex: fissuras que possam vir a gerar infiltração)	03 anos
Argamassa e gesso liso	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema	05 anos
Cerâmica	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente	Na entrega do imóvel
	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos	06 meses
	Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso	02 anos
Pedras naturais (mármore e granito)	Quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado)	Na entrega do imóvel
	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos	06 meses
	Soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso	02 anos
Rejuntamento	Falhas ou manchas	Na entrega do imóvel
	Falhas na aderência	01 ano
Piso cimentado, piso acabado em concreto e contrapiso	Superfícies irregulares	Na entrega do imóvel
	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado	06 meses
	Destacamento	02 anos

FORROS		
MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Gesso	Quebrados, trincados ou manchados	Na entrega do imóvel
	Fissuras po acomodação dos elementos estruturais e de vedação	01 ano

PINTURA (INTERNA E EXTERNA)		
MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Pintura	Sujeira ou mau acabamento	Na entrega do imóvel
	Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento	01 ano

VIDROS		
MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Vidros	Quebrados, trincados ou riscados	Na entrega do imóvel
	Má fixação	01 ano

JARDINS		
MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Jardins	Vegetação	06 meses

SOLIDEZ/SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO		
MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Solidez/Segurança da Edificação	Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenções e arrimos) e em vedações (paredes de alvenaria e <i>drywall</i>) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação	05 anos

Garantia do Fabricante

Os prazos de garantia (*) Prazo especificado pelo fabricante - Entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender os requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregues, ou 06 meses (o que for maior).

NOTA 1: Nesta tabela constam os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns, variando com a característica individual de cada empreendimento, com base no seu Memorial Descritivo.

NOTA 2: No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão válidos.

Disposições Gerais

A Construtora se obriga a fornecer a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário e ao síndico o Manual das Áreas Comuns, bem como o 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 consta no Termo de Garantia.

A Administração se obriga a prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas, referentes à manutenção preventiva e à 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 co-responsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou Incorporadora, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia.

A Administração 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 adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando os documentos e manuais correspondentes.

No caso de alteração do Síndico, ou responsável pelo gerenciamento do edifício, este se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado 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 e não caberá à Construtora e/ou incorporadora a execução dos serviços.

Perda de Garantia

Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o presente Termo, o Manual do Proprietário, o Manual das Áreas Comuns 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 descaracterizações 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 Dinâmica, 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 sistemas específicos.



Instalações

INSTALAÇÕES HIDRÁULICO - SANITÁRIAS

As instalações foram executadas de acordo com as normas vigentes e conforme o Projeto aprovado na Concessionária da Cidade, DAE - Departamento de Água e Esgoto, obedecendo às condições de estética e conveniência dos usuários.

ÁGUA FRIA

A rede de água fria do conjunto é controlada por registros e sua tubulação é de PVC. Caso seja necessário bloquear o fornecimento de água em algum ponto da rede, consulte as plantas que se encontram no item 4 do manual.

ESGOTO

A rede de esgoto foi executada com tubulação e conexões em PVC.

RALOS

O tipo de ralo utilizado nos conjuntos é o ralo sifonado. Estes ralos mantêm sempre um nível considerável de água no fundo, formando um selo hidráulico, a fim de se evitar que gases produzidos pelo esgoto exalem para o conjunto.

Geralmente, os maiores causadores de entupimento são os detritos maiores que caem nos ralos e obstruem a passagem da água pela tubulação.

O uso de soda cáustica (ou produtos similares) deve ser evitado, pois poderá danificar a tubulação.

Se persistir o entupimento chame empresa especializada.

SIFÕES

Recebe a água servida enviando-a para o esgoto. Está instalado sob os lavatórios dos banheiros.

CONSERVAÇÃO

Todo e qualquer serviço deve ser efetuado estritamente por profissional habilitado.

APARELHOS SANITÁRIOS

Não se utilize de qualquer aparelho sanitário como ponto de apoio, pois podem trincar, com a possibilidade de ocasionar ferimentos graves.

A limpeza deve ser efetuada somente com água, sabão e desinfetante, evitando o uso de pós abrasivo (saponáceos) e esponjas de aço que podem danificar as peças.

Para evitar entupimentos, não jogue nas bacias sanitárias absorventes higiênicos, fraldas descartáveis, plásticos, algodão, cotonetes, preservativos, grampos ou outros objetos.

Para desentupir pias e lavatórios utilize apenas desentupidor de borracha. Não utilize produtos à base de soda cáustica, arames ou ferramentas não apropriadas. Consulte um profissional ou empresa especializada em casos graves.

CONSERVAÇÃO

Não limpe com palha de aço os aparelhos sanitários.

Efetue revisão no rejunte a cada 06 (seis) meses, evitando futuros vazamentos.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Cada conjunto possui um quadro de distribuição de circuitos, onde estão colocados um disjuntor geral, um interruptor diferencial residual e vários disjuntores termomagnéticos secundários que protegem os diversos circuitos elétricos do imóvel. Este quadro foi rigorosamente projetado e executado dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves alteradas por outras de diferente capacidade ou especificações, sob o risco de sobrecarga na fiação e conseqüente risco de incêndio. Neste quadro há um esquema identificando todos os circuitos, suas voltagens e potência máximas.

Foi seguida a proteção casada que protege os condutores do circuito.

Para evitar acidentes, não é recomendável fazer furos perto dos quadros de distribuição.

Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor termomagnético do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso bastará religá-lo após alguns minutos e tudo voltará ao normal.

Caso ele volte a desligar, é sinal de que há sobrecarga contínua ou que está ocorrendo um curto em algum aparelho ou no próprio circuito. Neste caso, é preciso solicitar os serviços de um profissional habilitado. Não aceite conselhos de leigos ou curiosos.

O quadro de distribuição está equipado com interruptor diferencial residual que desligará toda energia, na ocorrência não só de curtos-circuitos, mas também da existência de fuga de corrente, normalmente ocorrida em choques, equipamentos e resistência não blindadas ou incorretamente aterrados. Também neste caso é preciso solicitar os serviços de um profissional habilitado, para identificação e correção da origem do problema.

Sempre que for fazer manutenção, limpeza, reaperto nas instalações elétricas, ou mesmo uma simples troca de lâmpada, desligue o disjuntor correspondente ao circuito. Basta conferir o diagrama no item 4 desse manual ou, na dúvida o disjuntor geral.

Lembre-se que o imóvel foi dimensionado para uso dos aparelhos instalados ou previstos em projeto e para os aparelhos elétricos comumente usados em unidades comerciais.

Ao adquirir aparelhos elétricos, verifique se o local escolhido para sua colocação é provido de instalação elétrica adequada para o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes.

As instalações de luminárias ou similares deverão ser executadas por técnico habilitado, observando-se em especial o aterramento, voltagem, secção, qualidade dos fios, isolamento, tomadas e plugs a serem empregados na instalação dos equipamentos.

Todos os pontos de luminárias foram executados em 127V. Lembre-se disso ao adquirir luminárias e lâmpadas.

Os pontos de iluminação projetados suportam a instalação de luminárias para uma lâmpada incandescente de 60 Watts de potência, ou luminárias fluorescentes para duas lâmpadas lineares de 32 Watts e reatores eletrônicos de alto fator de potência. Não exceda as potências previstas em projeto, evitando sobrecargas e consequentes danos às instalações.

É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade da carga elétrica da tomada e de instalação (circuito). Evite a utilização de benjamins (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada), pois eles provocam sobrecargas, opte por filtro de linha com fusível.

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

Lembrando que o consumo de energia é individual e para fazer o pedido de ligação de energia elétrica é necessário dirigir-se até a concessionária ou solicitar o serviço a CPFL (Companhia Paulista de Força e Luz) através do site www.cpfl.com.br, fornecendo os dados do proprietário.

Para facilitar a solicitação tenham em mãos os seguintes documentos: CPF e RG.

A ligação a ser solicitada é BIFÁSICA e o número da atividade de projeto é nº 27425077.

Será necessário fornecer o endereço da obra: Avenida Getúlio Vargas, 18-46, número da sala, CEP: 17017-383, Bauru, Parque Jardim Europa.

Em caso de incêndio, desligue o disjuntor geral do quadro de distribuição.

No edifício, encontram-se instaladas nas escadarias, sensores de presença com minuteira, que servem para manter acesas as lâmpadas por um tempo pré-determinado, o sistema utilizado tem a opção de luz permanente em caso de limpeza, mudança ou reforma.

A iluminação dos subsolos possui dois sistemas correlatos: o sistema de vigia, que funciona permanentemente e o sistema de controle liga/desliga, que é setorizado, esse último deve ser utilizado quando necessitar de melhor iluminação no local, ele terá paralelo em led com o térreo, caso a pessoa que o utilizou esqueça de desligar a luz, a recepção será acionada e poderá realizar o desligamento.

Estes dispositivos, que permitem sensível economia de energia ao condomínio, podem apresentar defeitos se mantidos acesos por muito tempo.

Todas as tomadas de uso geral são em 127 volts (1 fase, 1 neutro e 1 terra).

Para a proteção dos circuitos utilize sempre de plugs que contenham o pino terra.

Alertamos que quando da instalação das luminárias, deve-se verificar que as mesmas não interfiram nas várias tubulações existentes sobre o forro de gesso, principalmente nas tubulações da rede de Sprinklers.

INTERFONIA

O edifício possui uma central tipo "PABX Condominial" localizada no térreo, atendendo as necessidades de telefonia interna da edificação, interligando os conjuntos entre si e as diversas áreas comuns (casa de máquinas, elevadores, subsolos e áreas administrativas).

Foi instalado um aparelho de telefonia interna em cada unidade.

Para efetuar ligações entre salas é só digitar o número da sala e para ligações para o subsolo 01 e subsolo 02, seguir a lista de ramais internos da edificação que será fornecida posteriormente pela administração do edifício. Para fazer ligação interna para a recepção disque o número 94 ou 95.

O sistema de telefonia interna do edifício pode ser interligado ao sistema PABX de cada unidade - para tal solicite o auxílio de um profissional habilitado através da administração.

SISTEMA DE SEGURANÇA

O Centro Empresarial Getúlio Vargas está equipado com sistema de monitoramento por câmeras.

Há quatro câmeras instaladas nos elevadores, quatro câmeras nos portões de entrada de veículos, uma no hall de cada um dos subsolos e dez no térreo, localizadas no acesso às lojas, na entrada social, no atendimento, nas catracas e no hall dos elevados. O monitoramento dessas câmeras será feito na recepção através de duas telas de monitoramento.

O hall de todos os pavimentos possui pontos para futura instalação de câmeras.

ACESSOS AO PRÉDIO

O acesso ao prédio por pedestres é através de um sistema de catracas, liberadas por cartão. Cada uma das Unidades receberá um cartão de acesso, devendo comprar os demais diretamente na empresa que instalou o sistema (conferir contatos no item 10 desse manual). Para o acesso de visitas serão entregues 200 cartões Administração do Edifício. Os visitantes deverão passar no atendimento e fazer um cadastro, sua presença será anunciada e, sendo liberada a sua entrada, receberá um cartão; a sua saída será liberada ao colocar o cartão no depósito localizado na catraca. O acesso através da garagem será feito através de um sistema de TAG, com um sistema administrativo de entrada e saída. A recepção terá o controle de quem está, ou não, no condomínio. Dessa forma só será permitida a entrada de um veículo por unidade. Caso o seu TAG não funcione, ou no caso de esquecimento, nos portões de entrada e saída dos dois subsolos está instalado um interfone de contato com a recepção. Através da identificação da pessoa e da placa do veículo a entrada de veículo será liberada e controle de um veículo por unidade prevalecerá.

INSTALAÇÕES ESPECIAIS

ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

As escadas, pavimento térreo, garagens e os halls de elevadores são dotados de sistema de iluminação de emergência, que em caso de falta de energia possibilita a iluminação por **1 hora e meia**. Este sistema é acionado automaticamente por um grupo de baterias no caso de interrupção do fornecimento de energia.

TELEFONE

A infraestrutura para as concessionárias, VIVO, NET e EMBRATEL está disponibilizada na prumada dedicada a este sistema localizado no hall de cada pavimento, restando a cada proprietário a interligação até o ponto interno disponível em cada unidade, caso seja necessários mais pontos o cabeamento deverá ser realizado pelo proprietário.

O pedido deverá ser requerido diretamente à concessionária de sua escolha.

ELEVADORES

Somente empresas especializadas em manutenção e conservação de elevadores devem ter acesso às suas instalações.

Recomenda-se que o condomínio contrate a manutenção com a própria empresa que forneceu o equipamento.

Alguns procedimentos de ordem prática podem prolongar e preservar o bom funcionamento dos elevadores:

- Aperte o botão de chamada uma única vez na direção de seu deslocamento, ou seja, para subir a seta para cima, ou para descer a seta para baixo.
- A porta do pavimento se abre automaticamente.
- Entre e saia da cabine olhando para as soleiras das portas.
- Observe o número máximo de passageiros indicado na cabine.
- Não permita que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores.
- Não retenha o elevador em seu andar.
- Não fume dentro da cabine. É proibido por Lei.
- Caso falte energia, não se afobe! Aperte o botão de alarme. Aguarde o

auxílio externo. Nunca tente sair do elevador sem ajuda. Use o interfone de emergência.

- Em caso de incêndio, utilize somente as escadas.

AR CONDICIONADO

Todas as salas comerciais possuem infra-estrutura hidráulica e elétrica para a instalação de sistema de ar condicionado tipo "split".

O condensador será instalado nas casas de máquinas de ar condicionado das unidades, descarregando o ar para o exterior. A entrada do ar externo é feita através da própria veneziana entre o espaço do equipamento e a parede. Por tanto, este espaço não poderá ser fechado para não prejudicar o funcionamento do sistema.

O sistema de ar condicionado indicado é do tipo split, com capacidade de até 30.000 btus por sala

GRUPO MOTO GERADOR

O edifício possui sistema de Grupo Moto Gerador de 40KVA movido a diesel e localizado no mezanino.

No caso de interrupção do fornecimento de energia elétrica da rede pública, este alimentará automaticamente os seguintes equipamentos:

- Sistema de Pressurização das escadas;
- Sistema de Sprinkler;

9

Áreas Comuns

Este item destina-se especificamente à Administração, visando a ajudá-los a administrar corretamente o Edifício.

São conselhos e lembretes de ordem prática, referentes à manutenção e conservação do patrimônio de todos os Proprietários.

Partes condominiais não podem ser modificadas sem consulta prévia à Administração e à Construtora.

Compartimentos de medidores de luz não podem ser usados para outros fins, e suas portas devem ser mantidas fechadas.

As bombas de recalque devem ser usadas alternadamente, para que ambas se mantenham em perfeito funcionamento.

Os reservatórios de água (superior e inferior) devem estar sempre tampados e devem ser limpos anualmente por empresa especializada.

Os poços dos elevadores devem ser mantidos limpos.

Poços de águas servidas e caixas coletoras de esgotos deverão ser periodicamente limpos por empresa especializada.

Evite lavagens demoradas e uso de produtos químicos abrasivos em partes não totalmente impermeabilizadas, especialmente nos subsolos. Evite a lavagem em horário comercial.

É proibido lavar os veículos nas garagens.

As escadarias e circulações devem ser mantidas desimpedidas. Para sua segurança, não permita o uso de ceras que tornem o piso escorregadio.

Os jardins devem ser conservados por profissional ou empresa especializada.

O gerador deverá ser ligado periodicamente, verificando sempre o nível do diesel, e sua manutenção feita por pessoal especializado.

Para as bombas de todos os equipamentos, deverá ser adotado um procedimento padrão de rodízio, fazendo a troca à cada três meses, para que não prejudique no bom funcionamento das mesmas.

O Edifício deve ser dedetizado anualmente.

Os ralos devem permanecer limpos e protegidos pelas suas respectivas grelhas, especialmente os que se localizam perto de áreas ajardinadas.

O pára-raios deve estar sempre localizado acima de qualquer outra instalação que se fizer na cobertura do edifício. A lâmpada sinalizadora situada no seu topo deve ser periodicamente verificada.

Os extintores e hidrantes estão localizados em todos os pavimentos do edifício, conforme Projeto específico aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Os extintores servem para um primeiro combate a pequenos incêndios. Leia com atenção as instruções de uso contidas no corpo do extintor e, principalmente, a que tipo de incêndio é indicado.

As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança, em qualquer ponto do pavimento.

Os halls das escadas possuem antecâmaras e são bloqueados por portas corta-fogo. O seu bom funcionamento depende do estado de conservação das dobradiças. Não coloque calços nas portas para que as mesmas permaneçam sempre fechadas. Da mesma forma, é necessário que estas áreas estejam sempre desimpedidas.

Os elevadores nunca devem ser usados em caso de incêndio.

Os brises das áreas técnicas são elementos decorativos e com função de fechamento, as áreas técnicas não poderão ser utilizadas como depósito de qualquer natureza, sendo uso exclusivo para equipamento de ar condicionado e compressores.

O síndico é o responsável pela coordenação das atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio. A seguir, estão apresentadas as informações necessárias para estas tarefas.

ELEVADORES

Recomenda-se que sua manutenção seja realizada por uma Empresa Especializada (preferencialmente o fabricante), dando suporte ao condomínio 24 horas por dia.

Para maior durabilidade do equipamento, e para sua segurança utilize-o seguindo as recomendações abaixo:

- Entre e saia da cabine olhando para as soleiras;
- Observe o número máximo de carga e passageiros;
- Não retenha o elevador em seu andar;
- Não fume dentro da cabine;
- Não utilize o elevador em caso de incêndio;
- Não abra a porta do seu andar antes que a porta da cabine esteja totalmente aberta;
- Evite que a água de lavagem dos halls escorra para o poço do elevador.

CAIXAS D'ÁGUA

O edifício possui caixas d'água inferior e superior, que devem ser inspecionadas a cada 06 meses, verificando-se limpeza, presença de objetos estranhos, incrustações nas paredes ou no fundo e condições de impermeabilização.

Uma vez por ano, ou ao detectar qualquer problema, deve-se recorrer a uma empresa especializada para realização da limpeza ou eventual manutenção do revestimento impermeável das caixas

A caixa d'água superior é alimentada pela inferior por meio de bombas de recalque que devem ser utilizadas alternadamente para que ambas se mantenham em perfeito estado de funcionamento.

Recomenda-se consultar o manual do fabricante para a utilização.

REGISTROS E TuBuLAÇÕES DA COBERTuRA

Normalmente não há necessidade de manobras nos registros da cobertura, a menos para realização de reparos em alguma prumada de água. Entretanto, para manter todos os registros em bom estado, é necessário utilizá-los periodicamente. Recomenda-se assim que, a cada 06 (seis) meses, os registros da cobertura sejam completamente fechados e abertos, de forma a evitar eventuais surpresas num momento de necessidade.

As tubulações que não são constantemente utilizadas (limpeza e ladrão) devem ser acionadas também a cada 06 (seis) meses evitando entupimentos causados por sujeira.

O LIXO

A Convenção do condomínio determinará o local a ser armazenado o lixo.

Os depósitos de materiais recicláveis e materiais orgânicos do Centro Empresarial Getúlio Vargas encontram-se no 1º subsolo.

ESPELHO D'ÁGUA

O espelho d'água possui o mesmo sistema de filtragem utilizado em piscinas para a limpeza da água. Além da limpeza da água, deverão ser feitas periodicamente por profissionais habilitados limpeza das pastilhas e a manutenção da iluminação.

BOMBA D'ÁGUA

O sistema de abastecimento de água é composto por dois reservatórios: um inferior e um superior, que é abastecido pelo reservatório inferior através de bomba de recalque, localizada no subsolo 02 na área técnica do reservatório inferior.

Enquanto uma das bombas funciona permanentemente, a outra permanece desligada. Para manter a durabilidade desse equipamento é necessário desligar a bomba em funcionamento e ligar a bomba que está em reserva, revezando dessa maneira o funcionamento das bombas.

Esse procedimento deve ser realizado a cada três meses, tomando os seguintes cuidados: antes de ligar o mecanismo deve-se verificar se o mecanismo da bomba está cheio de líquido, caso contrário, as faces do selo mecânico serão danificadas. A manutenção deverá ser feita através da contratação de uma empresa especializada.

Efetuar periodicamente a limpeza das referidas bombas para evitar eventuais paradas.

BOMBA D'ÁGUA SERVIDA

O sistema de captação de água servida do 2º subsolo é composto de dois reservatórios conjugados que armazenam a água de lavagem do pavimento, para posterior despejo na rede pública de esgoto.

Para que essa água seja lançada na rede pública de esgoto, o sistema é controlado por bóias eletrônicas e duas bombas d'água; enquanto uma das bombas funciona permanentemente, a outra permanece desligada. Para manter a durabilidade desse equipamento é necessário desligar a bomba em funcionamento e ligar a bomba que está em reserva, revezando dessa maneira o funcionamento das bombas.

Esse procedimento deve ser realizado a cada três meses, tomando os seguintes cuidados: Antes de ligar o mecanismo deve-se verificar se o corpo da bomba está cheio de líquido, caso contrário, as faces do selo mecânico serão danificadas. A manutenção deverá ser feita através da contratação de empresa especializada.

Efetuar periodicamente a limpeza das referidas bombas para evitar eventuais paradas.

CISTERNA

O Edifício conta com um sistema de coleta de águas pluviais, com duração prevista para 1 hora e 30 minutos de chuva, reduzindo nesse período a quantidade de água nas ruas.

Esse sistema é controlado por bóias eletrônicas e duas bombas d'água; enquanto uma das bombas funciona permanentemente, a outra permanece desligada. Para manter a durabilidade desse equipamento é necessário desligar a bomba em funcionamento e ligar a bomba que está em reserva, revezando dessa maneira o funcionamento das bombas.

Esse procedimento deve ser realizado a cada três meses, tomando os seguintes cuidados: Antes de ligar o mecanismo deve-se verificar se o corpo da bomba está cheio de líquido, caso contrário, as faces do selo mecânico serão danificadas. A manutenção deverá ser feita através da contratação de empresa especializada.

Efetuar periodicamente a limpeza das referidas bombas para evitar eventuais paradas.

COBERTURA

A manutenção da cobertura impermeabilizada deverá ser realizada a cada 3 meses, através da limpeza de entulhos, sacos plásticos ou qualquer tipo de material que possa provocar o entupimento das tubulações.

A perfuração da manta de impermeabilização implica na perda de garantia do sistema.

EquipAMENTO CONTRA INCÊNDIO

O Centro Empresarial Getúlio Vargas é dotado de equipamentos e sistema de proteção contra incêndio elaborado segundo as instruções Técnicas 2011 – Dec Estadual 56.819/11 do Corpo de Bombeiros e conforme projeto específico aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

EXTINTORES DE INCÊNDIO

O Corpo de Bombeiros exige uma inspeção anual de todos os extintores, além do teste hidrostático a cada 5 anos, por empresa habilitada.

Os extintores devem sofrer recarga e revisão periódica, assim como as mangueiras e os hidrantes. É bom lembrar que o Corpo de Bombeiros ministra cursos de prevenção e combate a incêndios.

A época da recarga deve ser aproveitada para treinar equipes de emergência.

Programa a recarga de forma a não deixar os locais desprotegidos.

Verificar constantemente se:

- O acesso aos extintores não está obstruído;
- O lacre não está rompido;
- O manômetro indica pressurização (faixa verde ou amarela);
- O aparelho não apresenta vazamento;
- Os bicos e válvulas estão entupidos;

A recarga do extintor deve ser feita:

- Imediatamente após ter sido utilizado;
- Caso esteja despressurizado (manômetro na faixa vermelha)

Tipo	Periodicidade da Recarga
Pó Químico Seco ou Água Pressurizada	A cada 3 anos ou semestralmente caso haja diferença de peso que exceda 5%
Gás Carbonico (CO2)	Semestralmente caso haja diferença de peso que exceda 10%
Água Pressurizada	Imediatamente após ser utilizado ou a cada ano

EXTINTORES DE CO2

Localizados nas áreas comuns do edifício.

Devem ser utilizados quando houver fogo provocado pó:

- Materiais fibrosos ou sólidos;
- Líquidos inflamáveis (gasolina, óleo. Etc.);
- Equipamentos elétricos.

Perto do fogo, puxe o pino de trava. Aponte o local de saída do CO2 para a base do fogo e puxe o gatilho.

Para conservação e pronta utilização, deve ser inspecionado a cada 6 meses e trocar a carga pelo menos cada 12 meses, ou antes disto, se o marcador estiver no vermelho.

EXTINTORES DE PÓ QUÍMICO

Localizados nas áreas comuns e em todos os pavimentos do edifício.

Devem ser utilizados quando houver fogo provocado por:

- Líquidos inflamáveis (gasolina, óleo, etc);
- Equipamentos elétricos e metais inflamáveis (sódio, potássio, lítio, plutônio, magnésio e titânio).

Retire o pino de segurança e solte a mangueira. Aponte para a base do fogo e aperte o gatilho.

Para a conservação e pronta utilização, deve ser inspecionados a cada 6 meses e trocada a carga pelo menos a cada 12 meses, ou antes disto, se o marcador estiver vermelho.

EXTINTORES DE ÁGUA PRESSURIZADA

Localizados nos subsolos, térreo e nos pavimentos tipo.

Devem ser utilizados quando houver fogo provocado por:

- Combustíveis Sólidos: papel, madeira, plástico, etc.

O extintor de água pressurizada age por resfriamento, não devendo ser utilizado em equipamentos elétricos energizados (classe C) e líquidos inflamáveis (classe B).

EXTINTORES	quANTIDADE			
	Gás Carbônico (CO2)	Água Pressurizada (litros)	Pó químico SECO	TOTAL
1º Subsolo	1	2	6	9
2º Subsolo	0	4	5	9
Térreo	0	4	6	10
Mezanino	1	0	1	2
1º ao 14º Pavimentos	-	14	14	28
Casa de Máquinas	1	0	0	1
Total	3	24	32	59

HIDRANTES

Localizados nas áreas comuns e em todos os pavimentos, os hidrantes devem ser mantidos sempre bem sinalizados e desobstruídos.

As mangueiras são dimensionadas para atingir qualquer ponto do pavimento.

O sistema é abastecido pelo reservatório superior. Nos últimos andares a pressurização dos hidrantes é complementado por uma bomba. Esta bomba é acionada por botoeiras específicas nestes andares ou alternativamente pelos acionadores manuais em toda a edificação.

Devem ser utilizados quando houver fogo provocado por materiais fibrosos ou sólidos.

Abra o registro de água gradativamente, pois a pressão da água é muito forte, podendo provocar acidentes.

Para conservação e pronta utilização substituir todas as mangueiras rachadas ou partidas.

A caixa de incêndio contém:

- Registro globo com adaptador;
- Mangueira enrolada pelo meio (a partir do centro) ou em zigue-zague;
- Registro regulável ou agulheta;
- Chave para engate/desengate e cesto móvel para acondicionar a mangueira.

Verificar se;

- A mangueira está com os acoplamentos enrolados para fora, facilitando o engate no registro e no esguicho;
- A mangueira está desconectada do registro;
- O estado geral da mangueira é bom, desenrolando-a e checando se não há nós, furos, trechos desfiados, ressecados ou descascados;
- O registro apresenta vazamentos ou está com o volante emperrado;
- Há juntas amassadas;
- Há água no interior das mangueiras ou no interior da caixa de hidrante, o que provocará o apodrecimento da mangueira e a oxidação da caixa.

PORTAS CORTA-FOGO

Porta corta-fogo é um equipamento de segurança contra incêndio, exigido por norma e fiscalizado pelo Corpo de Bombeiros.

Sua finalidade é impedir a propagação de fogo e fumaça, além de proteger a caixa de escadas.

Suas características físicas permitem suportar ao fogo por um tempo bem maior que as portas comuns.

Seu funcionamento depende diretamente das dobradiças de mola, portanto, as portas não devem permanecer abertas com o risco de desregular o sistema.

Para a sua segurança, não permita que as pessoas desavisadas impessam os acessos às escadas ou o fechamento espontâneo destas portas. Comunique à Administração qualquer irregularidade.

DETECTORES DE FUMAÇA

O edifício é dotado de sistema de detecção de fumaça setorizado. Há detectores de fumaça nas áreas comuns, pavimento térreo, áreas técnicas dos subsolos e um em cada uma das Unidades.

Caso seja detectada presença de fumaça, as informações sobre a localização desse foco serão enviadas automaticamente para a Central de Incêndio localizada no térreo e acionando a pressurização das escadas. Soará o "Alarme Geral" após a temporização de 3 minutos, viabilizando assim a confirmação de eventuais sinistros e minimizando os alarmes falsos.

Se durante esta temporização um segundo foco seja detectado, o alarme será acionado automaticamente.

SPRINKLERS

Este sistema visa combater, automaticamente princípios de incêndio de pequenas proporções e foi executado conforme projeto específico aprovado pelo Corpo de Bombeiros, com N° de Processo 421/1442/09.

Ao atingir a temperatura de 68°C, os bicos de Sprinkler do local abrirão automaticamente, lançando uma "chuva" na região, sendo acionado o "Alarme de Incêndio". Esse sistema funciona auxiliado por bombas de pressurização e outros componentes especiais, que deverão ser vistoriados semanalmente e testado mensalmente por profissionais habilitados.

O objetivo do sprinkler é extinguir um incêndio de maneira rápida e automática logo no princípio, antes que o fogo se propague e provoque maiores danos. O

sistema de sprinklers automático atua na extinção do fogo na área, pela pronta contínua descarga de água diretamente sobre o material em combustão.

Os sprinklers são projetados na rede com espaçamentos regulamentados para cada tipo de risco a ser protegido. Cada instalação, com um determinado número de sprinklers, é controlada por uma válvula de governo por andar e alarme.

Os componentes básicos dos bicos de sprinklers são: orifício de entrada, ampola (elemento sensor) e o defletor.

O elemento sensível dos sprinklers é a ampola de vidro transparente, caracterizada pela sua resistência e rigidez. Esta ampola e o seu conteúdo são de natureza permanente e invariável, e não sofrem alteração com a passagem do tempo ou condições atmosféricas.

A ampola de vidro é hermeticamente fechada e selada e contém um líquido altamente expansível e sensível ao calor, capaz de exercer uma força de rompimento elevada. No caso da temperatura se elevar acima de um limite predeterminado, a pressão criada pela expansão do líquido rompe a ampola, dando passagem à água que se espalha ao chocar-se contra o defletor, sendo espargida em forma de chuva sobre o foco de incêndio.

É importante observar que os sprinklers somente irão funcionar sobre o local do incêndio, empregando assim apenas a quantidade de água estritamente necessária. Após o acionamento, tendo sanado o problema, o registro deve ser fechado.

Em caso de falta de energia o sistema de sprinkler e de pressurização das escadas está ligado a um sistema de moto gerador.

PRESSURIZAÇÃO DAS ESCADAS

O sistema de pressurização visa manter sobrepessão do ar dentro da escada de emergência, evitando a entrada de fumaça e outros gases nocivos neste ambiente, mantendo a escada como rota de fuga em caso de incêndio.

Em caso de acionamento dos detectores de fumaça o sistema de pressurização será ligado automaticamente e no caso de falta de energia o sistema está ligado a um moto gerador.

EM CASO DE INCÊNDIO

Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado, etc.) certifique-se do que está queimado e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura. Comunique imediatamente a segurança do edifício através do interfone .

Combata o fogo utilizando o extintor apropriado conforme descrito na tabela anterior.

- Em caso de não saber manusear os extintores, saia do local imediatamente, fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais ocupantes do prédio.
- Não utilize os elevadores em caso de incêndio.
- Não tente salvar objetos, a sua vida é mais importante.

ATENÇÃO

- Nunca jogue água sobre instalações elétricas energizadas.
- Nunca deixe fechado o registro geral do sistema de hidrantes que localiza-se junto à saída do reservatório d'água.
- No caso de reparo na rede, certifique-se que após o término do serviço o registro permanecerá aberto.
- Nunca utilize a mangueira dos hidrantes para lavar o piso ou regar os jardins.
- Mantenha sempre em ordem instalação hidráulica de emergência, com auxílio de profissionais especializados.



Contatos

PRESTADORES DE SERVIÇOS

TIPO DE SERVIÇO	CONTATO	Telefone
Administradora		
Projeto Arquitetônico	Construtora Dinâmica	3879-5717
Projeto de Fundação	Graziella Giampietro Casarin	9129-5167
Projeto Estrutural	Rlelis – Engenharia de Projetos	3879-8887
Projeto Elétrico	Regiel Luiz de Mesquita Gambetti	8115-2139
Projeto Hidráulico	Rlelis – Engenharia de Projetos	3879-8887
Prevenção e Combate à Incêndio	Sanches e Sanches Arquitetura	8811-0770
Elevadores	Atlas Schindler	(11) 2020-5317
Interfone / CFTV / Controle de Acesso	LH Segurança e Telecon	3879-5501
Água e Esgoto	DAE	3235-6100
Energia	CPFL	0800-0101010
Bombeiro		193
Polícia Militar		190

FORNECEDORES

Acabamento	Modelo	Fornecedor	Contato
Porcelanato Hall do Térreo e Hall dos Elevadores	Linha Prestige - Botticino retificado - 60x60CM	Cecrisa Portinari	(14) 3879-9963
Porcelanato Salas, Banheiros e Corredores Tipos	Linha Living - Living WH retificado - 60x60CM	Cecrisa Portinari	(14) 3879-9963
Porcelanato Área Externa e Corredores Térreo	Linha Stone-BE Strut 60 x 120 cm	Cecrisa Portinari	(14) 3879-9963
	Linha Piasentina HD DW BOLD Natural 45 x 90 cm	Cecrisa Portinari	(14) 3879-9963
Louças	Fiori	Incepa	(14) 3234-2249
Metais	Ascot	Fabrimar	(14) 9661-3779
Interruptores	Linha Stella	Steck	(14) 3417-3583
Portas	Sinkit	Sincol	(43) 8826-9606
Fechaduras	Conjunto Yale 853	Yale La Fonte	(14) 9829-3986
Granito	Amarelo Topázio	Baripedras	(14) 3662-1050
Mármore	Marron Absoluto	Baripedras	(14) 3662-1050
Pintura	Látex Copical Gelo/ Cinza	Copical	(14) 3102-3722
Esquadrias de Alumínio	Linha Suprema	Metal Nobre	(14) 3276-4174
Fachada de Vidro	Linha Atlânta - Belmetal	Metal Nobre	(14) 3276-4174
Elevador	Linha Neolift	Atlas Schindler	(11) 2020-5317
Interfone, CFTV	Maxcom	LH Segurança e Telecon	(14) 3879-5501
Sistema de Controle de Acesso	Alumitec	LH Segurança e Telecon	(14) 3879-5501
Pressurização	Serie CXRT	Disarcon	(11) 3666-0558
Ar Condicionado - Térreo	Hi-Wall/Cassete	Disarcon	(11) 3666-0558
Iluminação	Revoluz 1379/1393 e Indelpa 1404	Serrano Iluminação	(14) 9772-5190
Sistema Espelho D'água	Sodramar	Duarte Piscinas e Equipamentos	(14) 3227-8266
Bombas - Reservatórios/ Cisterna/Água Servida	Schneider ME-AL-2350 / ABS uNI550T	Berker Bombas	(11) 3082-6215

Sistema Sprinkler	Sprinkler Resposta Rápida Pendente Fator K80	Eletrotubos	(11) 3381-0000
Central de Emergência	ILC 2000	Ilumac & Firetron	(14) 9607-8912
Automação da Porta da Recepção/Portões	Porta Social Deslizante - PPA	LH Seguranga e Telecon	(14) 3879-5501
Impermeabilização	Manta Elastométrica 4 mm tipo T - III	Lwart	(14) 9786-6903
Jardinagem	Espécies Diversas	Garra Ambiental	(14) 9652-5050
Fachada Alumínio Composto	Painel de ACM com espessura de 4 mm na cor Branca e Cinza	Metal Nobre	(14) 3276-4174
Grupo Gerador	Linha Diesel - 40/37/35 KVA	Stemac - Grupos Geradores	(16) 4009-9300
Detector de Fumaça	DFM-C	Ilumac & Firetron	(14) 9607-8912