



APRESENTAÇÃO

Prezado Proprietário,

A **CONSTRUTORA DINÂMICA** preocupa-se com sua qualidade de vida e deseja que você e sua família desfrutem ao máximo deste empreendimento.

Por isso, desenvolvemos este **MANUAL DO PROPRIETÁRIO** para que você conheça melhor o seu empreendimento e assim tenha sempre à mão as orientações necessárias para facilitar a utilização e conservação de seu imóvel com conforto e segurança.

Aqui você encontrará todas as informações necessárias para suprir suas dúvidas sobre o funcionamento e manutenção da sua unidade. Leia cuidadosamente todas as instruções, procedimentos e recomendações aqui contidas e transmita-os as demais pessoas da família ou residentes no imóvel.

É importante que no caso de venda ou locação, uma cópia seja entregue ao novo condômino. Esse manual está disponível em nosso site (www.construtoradinamica.com.br), no link área do cliente > manual do usuário.

Aproveitamos para informar que este empreendimento foi projetado de acordo com as normas técnicas aprovadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Todos os materiais de construção e acabamento empregados nesse empreendimento possuem qualidade comprovada.

Parabéns por sua escolha e aproveite a leitura.





SUMÁRIO

Edificação	05
Termo de Garantia	07
Programa de manutenção	07
Prazo de Garantia	10
Condição de Exclusão de Garantia	12
Assistência Técnica	13
Modelo de Programa de Manutenção	14
Uso, Operação, Manutenção e Conservação	15
Água, esgoto e instalações hidráulicas	15
Instalações elétricas	16
Gás	17
Aquecimento de água	17
Ar condicionado	17
Telefonia, TV à cabo e internet	18
Antena Coletiva	18
Impermeabilização e vedação	18
Interfone	18
Pintura	19
Revestimento cerâmico e porcelanato	19
Revestimento de pedras naturais	19
Esquadrias de madeira	19
Esquadrias de alumínio	20
Vidros	20
Peças em aço inoxidável	20
Metais sanitários	20
Louças e instalações sanitárias	21
Forros, molduras de gesso e drywall	21
Depósitos	21
Área Comum	22
Estacionamento	22
Iluminação das áreas comuns	22
Iluminação de emergência	22
Elevadores	22
Lixo	23
Caixa d'água	23
Registro e tubulações da cobertura	23
Bomba d'água	23
Bomba de água servida	23
Cobertura	24
Piscina	24
Segurança Patrimonial	25
Acesso ao condomínio	25
Prevenção de combate à incêndio	26
Relação de materiais e acabamentos	28
Práticas sustentáveis	31
Principais fornecedores de materiais e serviços	32
Plantas	33
Planta arquitetônica	35
Planta elétrica	36
Planta gesso	37
Principais elevações	38
Disjuntores e manifold	41



DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Subsolo 2	02 Blocos de escadaria	01 Lixeira orgânica
	03 Elevadores	01 Lixeira de recicláveis
	01 Bicletário	01 Depósito de materiais de limpeza (D.M.L)
	01 Reservatório de água	37 Depósitos de apartamentos
	01 Reservatório de água pluvial	113 Vagas de automóveis
01 Casa de bomba		
Subsolo 1	02 Blocos de escadaria	01 Área de medidores
	03 Elevadores	39 Depósitos de apartamentos
	01 Área de técnica de pressurização	119 Vagas de automóveis
Hall de Serviço	01 Bloco de escadaria	01 Área de técnica de gás
	01 Elevador	01 Área de técnica elétrica e sistemas
	01 Área de técnica de hidrômetros	
Hall Social	01 Elevador	
Térreo	01 Bloco de escadaria	01 Espaço gourmet
	03 Elevadores	01 Redário
	01 Fitness	01 Sauna com descanso, banheira e spa
	01 Piscina com raia e deck molhado	01 Space office
	01 Piscina infantil	01 Central delivery
	01 Deck	01 Sala síndico
	01 Solarium	01 Salão de festas com cozinha e área externa
	01 Plataforma elevatória (acesso piscina)	01 Banheiro masculino para salão de festas
	01 Casa de máquinas piscina	01 Banheiro feminino para salão de festas
	01 Vestiário masculino para piscina	01 Apoio para funcionários com 02 banheiros, 01 copa e 01 área de serviços
	01 Vestiário feminino para piscina	01 Central de gás
	01 Espaço teen	01 Hall social
	01 Espaço kids	01 Guarita com banheiro
	01 Playground	01 Depósito
	01 Quadra poliesportiva	01 Área técnica
	01 Churrasqueira	05 Vagas de automóveis para visitantes
Pavimento Tipo	Apartamento Tipo 1 - 130m ² (finais 02 e 03)	Apartamento Tipo 2 - 125m ² (finais 01 e 04)
	01 Lavabo	01 Lavabo
	01 Sala de jantar e estar	01 Sala de jantar e estar
	01 Cozinha	01 Cozinha
	01 Despensa	01 Área de serviços
	01 Área de serviços	01 Banheiro de serviços
	01 Banheiro de serviços	01 Terraço gourmet
	01 Terraço gourmet	01 Circulação para os dormitórios
	01 Circulação para os dormitórios	02 Suítes simples
	02 Suítes simples	01 Suíte master com terraço
	01 Suíte master com terraço	
Cobertura	01 Barrilete	
	01 Bomba de pressurização	
	01 Bomba de incêndio	
	Quadros de televisão	





TERMO DE GARANTIA

Com a assinatura do Boletim de Vistoria e Termo de Recebimento do Imóvel, iniciam-se as responsabilidades do proprietário.

Essas responsabilidades estão relacionadas a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel (apartamento e áreas comuns). Para manter tais condições, este manual traz uma série de recomendações importantes para o uso adequado do imóvel e do condomínio.

O síndico é responsável pela coordenação das atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio. É imprescindível que o proprietário e o síndico repassem as informações contidas neste manual aos demais usuários do imóvel e do condomínio.

Após o recebimento da unidade, as alterações realizadas e os possíveis danos causados ao imóvel e aos vizinhos, são de total e inteira responsabilidade do proprietário que efetuou a alteração, assim como as alterações realizadas nas áreas comuns serão de total responsabilidade do condomínio.

Tem o presente Termo, o objetivo de especificar a correta utilização e a manutenção das unidades autônomas com os sistemas construtivos e materiais empregados, evitar danos decorrentes do mau uso, esclarecer quanto aos riscos de perda da garantia pela falta de conservação e manutenção preventiva adequada, bem como orientar a elaboração do Programa de Manutenção Preventiva do empreendimento.

Um imóvel é planejado e construído para atender a seus usuários por muitos anos. Isso exige realizar a manutenção do imóvel e de seus vários componentes, considerando que estes, conforme suas naturezas, possuem características diferenciadas e exigem diferentes tipos, prazos e formas de manutenção. Esta manutenção, no entanto, não deve ser realizada de modo improvisado e casual. Ela deve ser entendida como um serviço técnico e feita por empresas capacitadas ou especializadas ou, ainda, equipe de manutenção local, conforme a complexidade.

Para que a manutenção obtenha os resultados esperados é necessário fazer um planejamento de atividades para garantir a melhor execução de cada um dos serviços.

Nas próximas páginas, você encontrará um programa de manutenção que consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, os responsáveis pela execução e os recursos necessários.

São de extrema importância a contratação de empresas especializadas, de profissionais qualificados e o treinamento adequado da equipe de manutenção para a execução dos serviços. Recomenda-se também a utilização de materiais de boa qualidade, preferencialmente seguindo as especificações dos materiais utilizados na construção. No caso de peças de reposição de equipamentos, utilizar peças originais. Ao optar o Proprietário por utilização de mão de obra diversa, dentro do prazo de garantia, para a realização da manutenção preventiva, se responsabilizará, unicamente, pela perda da garantia dos itens constantes nas unidades autônomas do empreendimento.

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO:

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 3 meses	Esquadrias de alumínio	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses	Instalações elétricas	Testar o disjuntor tipo IDR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o IDR	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada

A cada 6 meses	Instalações hidráulicas	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de manutenção local
		Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	Equipe de manutenção local
		Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	Equipe de manutenção local
	Instalações hidráulicas - ralos	Limpar e verificar o escoamento	Equipe de manutenção local
	Esquadrias de ferro e aço	Verificar as esquadrias, para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	Empresa capacitada/especializada
A cada 1 ano	Instalações hidráulicas - água potável	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	Equipe de manutenção local
		Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação, recuperar sua integridade onde necessário	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Verificar e, se necessário, substituir os vedantes das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Verificar o funcionamento do sistema de aquecimento individual e efetuar limpeza e regulagem, conforme legislação vigente	Empresa capacitada
	Instalações hidráulicas - água não potável	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	Equipe de manutenção local
		Verificar as tubulações de água servida, para detectar obstruções, perda de estanqueidade, sua fixação, reconstituindo sua integridade onde necessária	Empresa capacitada/especializada
	Instalações elétricas	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	Empresa especializada
		Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	Empresa especializada
		Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substituir as peças (tomadas, interruptores e ponto de luz e outros)	Empresa especializada
	Impermeabilização	Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e de outros elementos	Empresa capacitada/especializada
	Esquadrias de ferro e aço	Verificar e, se necessário, pintar ou executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	Empresa capacitada/especializada
		Verificar a vedação e fixação dos vidros	Empresa capacitada/especializada



A cada 1 ano	Esquadrias de madeira (continua)	Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias, guarda-corpos e reconstituir sua integridade onde for necessário.	Empresa capacitada/especializada
		Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos.	Empresa capacitada/especializada
		Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	Empresa capacitada/especializada
		Verificar a vedação e fixação dos vidros	Empresa capacitada/especializada
	Geradores de água quente	Verificar sua integridade e reconstituir o funcionamento do sistema de lavagem interna dos depósitos de água quente e limpeza das chaminés conforme instrução do fabricante	Empresa capacitada
	Banheira de hidromassagem/spa/ofurô	Refazer o rejuntamento das bordas com silicone específico ou mastique	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Revestimento cerâmico interno	Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções de modo a manter a estanqueidade do sistema;	Empresa capacitada/especializada
		Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos.	Empresa capacitada/especializada
	Esquadrias de alumínio	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário.	Empresa capacitada/especializada
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	Empresa capacitada/especializada
	Revestimento em ladrilho hidráulico	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos	Empresa capacitada/especializada
	Rejuntas	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Vedações flexíveis	Inspecionar e, se necessário, completar o rejuntamento convencional (em azulejos, cerâmicas, pedras), principalmente na área do box do chuveiro, bordas de banheiras	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
Esquadrias de alumínio	Reapertar os parafusos aparentes dos fechos, das fechaduras ou puxadores e das roldanas	Empresa capacitada/especializada	

A cada 1 ano	Esquadrias de alumínio	Verificar nas janelas Maxim-air a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário ($\pm 30^\circ$), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a movimento não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros espontâneo. Se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Instalações elétricas	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	Empresa capacitada/especializada
A cada 2 anos	Esquadrias de madeira	Nos casos das esquadrias enceradas é aconselhável o tratamento de todas as partes	Empresa capacitada/especializada
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/especializada
	Pinturas, texturas, vernizes (interna e externa)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/especializada
	Vedações flexíveis	Inspecionar e, se necessário, completar o rejuntamento com mastique. Isto é importante para evitar o surgimento de manchas e infiltrações	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Esquadrias de madeira	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar. É importante o uso correto de tinta especificada no manual No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	Empresa especializada Empresa especializada
A cada 3 anos	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/especializada
	Revestimento cerâmico interno	É recomendada a lavagem das paredes externas, como terraços ou sacadas, para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem	Empresa capacitada/especializada
	Pinturas, texturas, vernizes (interna e externa)	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/especializada

1. Prazos de Garantia

Esta relação foi elaborada com a finalidade de transmitir todas as informações referentes a sua unidade, estabelecendo desde já, as condições sobre o uso, a conservação e a manutenção preventiva. Estes prazos foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes e em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes e/ou serviços empregados na construção.

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.

No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão válidos, contados da data de disponibilidade para ocupação do imóvel pela construtora.

Os equipamentos entregues pela Construtora Dinâmica, tais como, equipamentos de ginástica, jogos, churrasqueira a gás, aquecedor a gás, freezer, cooktop, depurador, chuveiros, mesas, cadeiras, guarda-sóis, entre outros, não são garantidos pela Construtora. Possuem apenas a garantia do fabricante.

Recomendamos que para os equipamentos listados acima, contate a assistência técnica autorizada, afim de não perder a garantia do seu equipamento.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS		
MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Metais Sanitários, Flexíveis, Válvulas e ralos	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	Na entrega do imóvel
	Desempenho do Material	01 ano
	Problema com a instalação	06 meses
Louças, caixas de descarga e bancadas	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	Na entrega do imóvel
	Problema com a instalação	06 meses
Ralos	Problema com a instalação	06 meses
Ramais (Tubulação da unidade)	Problema com a instalação	06 meses
Prumadas	Problema com a instalação	06 meses

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	01 ano
	Problemas com instalação	06 meses
Fios, Cabos e tubulações	Desempenho do material e isolamento térmico	06 meses
	Problemas com a instalação	06 meses

VIDRO		
MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Vidros	Quebrados, trincados ou riscados	Na entrega do imóvel
	Problema com a instalação	06 meses

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

IMPERMEABILIZAÇÃO		
MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Impermeabilização	Sistema de Impermeabilização (banheiros)	05 anos

ESQUADRIAS DE MADEIRA		
MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Portas, batentes e guarnições	Lascadas, trincadas e riscadas ou manchadas	Na entrega do imóvel
	Empenamento ou descolamento	06 meses
Ferragens	Instalação das peças e entrega das chaves	Na entrega do imóvel
	Desempenho do material	06 meses

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO		
MATERIAL OU SERVIÇO	DESCRIÇÃO	PRAZO
Perfis, fixadores e revestimentos em painel de alumínio	Amassados, riscados ou manchados	Na entrega do imóvel
	Problema com a integridade do material	06 meses
Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas	Problema com a instalação ou desempenho do material. Ao movimentar as folhas das suas esquadrias, certifique-se de que o fecho encontra-se na posição aberta. Problemas decorrentes da quebra ou empenamento desta peça, são exclusivamente devido ao mau uso e portanto não estão em garantia.	06 meses
Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de vedação)	Problemas de vedação e funcionamento	06 meses

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
Pintura	Sujeira ou mal acabamento	Na entrega do imóvel
	Empolamento, descascamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento	06 meses
Argamassa e gesso liso	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema	05 anos
Cerâmica	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidades diferentes	Na entrega do imóvel
	Falhas no caimento do box e varanda ou nivelamento inadequado nos pisos	Na entrega do imóvel
	Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso	02 anos
Pedras Naturais (mármore e granitos)	Quebradas, trincadas, riscadas ou com falhas no polimento (quando especificado)	Na entrega do imóvel
	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	Superfície irregulares	Na entrega do imóvel
	Falhas no caimento ou nivelamento	06 meses
	Destacamento	02 anos


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

2. Condições de Exclusão da Garantia

Como todos os produtos colocados no mercado, as garantias oferecidas pela Empresa construtora/incorporadora e pelos fornecedores de materiais, sistemas construtivos e equipamentos são condicionadas ao uso adequado, conforme recomendações deste Termo, do Manual do Proprietário, dos manuais de equipamentos, e às condições de realização de atividades de limpeza, conservação e manutenção preventiva.

Fica cancelada a garantia do imóvel quando:

- For constatado mau uso durante a vistoria ou se o cliente não permitir a entrada da equipe de manutenção;
- Qualquer um dos elementos estruturais forem retirados (exemplo: pilares, vigas, painéis, lajes, vergas, alvenaria estrutural, etc);

- 
- c. Forem alterados quaisquer elementos com relação ao projeto original, executado pela construtora;
 - d. Forem identificadas sobrecargas nas estruturas e paredes além dos limites normais de utilização de serviço previstos. CUIDADO: Carga máxima na laje: 150 Kgf/m²;
 - e. Danos decorrentes de limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face) em acabamentos dos componentes nos metais sanitários;
 - f. Danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações, que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
 - g. Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação em partes integrantes das instalações;
 - h. Danos decorrentes de impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
 - i. Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
 - j. Manobras indevidas com relação a registros, válvulas e bombas;
 - k. Reparos em equipamentos executados por pessoas não autorizadas pelo Serviço de Assistência Técnica;
 - l. Se constatada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque e etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
 - m. Se constatada aplicação ou uso de peças não originais ou inadequadas, ou adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
 - n. Se constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, resíduos de obra;
 - o. Se for constatada a realização de obras, reformas e outras situações que possam alterar as condições iniciais do projeto e execução das obras conforme entregue pela Construtora Dinâmica de Bauru.

Atenção ao contratar prestadores de serviço, pois alguns não tomam os cuidados necessários, por isso recomendamos que ao contratar, verifique após o término do serviço os seguintes itens:

- a. Se os sifões estão na posição correta como exibido na página **15**;
- b. Se ao furar paredes, foram utilizadas buchas adequadas e se não afetou a tubulação;
- c. Se restos de materiais de pintura, marcenaria, gesso e outros foram descartados da forma correta e não em pias, ralos e bacias sanitárias.

3. Assistência Técnica

A construtora se obriga a prestar dentro dos prazos de garantia estabelecidos por lei o serviço de assistência técnica, reparando sem ônus, os defeitos verificados na forma prevista no Manual do Proprietário, no entanto, caberá ao proprietário solicitar formalmente a visita de representante da construtora sempre que os defeitos se enquadrarem dentre aqueles integrantes da garantia. Constatando-se na visita de avaliação dos serviços solicitados, que os mesmos não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à construtora a execução dos serviços pertinentes.

Para solicitar uma vistoria para Assistência Técnica siga os seguintes passos abaixo:

1. Certifique-se de ter lido todas as orientações sobre sua unidade, contidas neste Manual;
2. Certifique-se de que o problema não é consequência de manutenção do imóvel;
3. Formalize sua solicitação de assistência técnica à construtora na Central de Atendimento ao Cliente, através do site: www.construtoradinamica.com.br/assistencia_tecnica.

A solicitação será analisada e sendo constatada a responsabilidade da Construtora Dinâmica, os reparos necessários serão realizados sem ônus.

Chamados referentes a reparos em áreas comuns do condomínio só poderão ser abertos pela administração do edifício.

Para casos de manutenção de rotina, no final deste manual há uma relação com os dados dos principais fornecedores de materiais e serviços que participaram da construção do edifício.

MODELO DE PROGRAMA DE MANUTENÇÃO:

Quando Fazer	Sistema	Datas					
A cada 3 meses	Esquadrias de alumínio						
A cada 6 meses	Instalações elétricas						
	Instalações hidráulicas						
	Instalações hidráulicas - ralos						
	Esquadrias de ferro e aço						
A cada 1 ano	Instalações hidráulicas - água potável						
	Instalações hidráulicas - água não potável						
	Instalações elétricas						
	Impermeabilização						
	Esquadrias de ferro e aço						
	Esquadrias de madeira						
	Geradores de água quente						
	Banheira de hidromassagem/spa/ofurô						
	Revestimento cerâmico interno						
	Esquadrias de alumínio						
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)						
	Revestimento em ladrilho hidráulico						
	Rejuntes						
	Vedações flexíveis						
A cada 2 anos	Instalações elétricas						
	Esquadrias de madeira						
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)						
	Pinturas, texturas, vernizes (interna e externa)						
	Vedações flexíveis						
A cada 3 anos	Esquadrias de madeira						
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)						
	Revestimento cerâmico interno						
	Pinturas, texturas, vernizes (interna e externa)						

USO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

Com o intuito de manter o padrão de qualidade do imóvel por um período prolongado de tempo, é importante que o usuário o utilize de forma correta e que promova a manutenção preventiva de sua unidade. Assim haverá um menor desgaste de materiais e peças, evitando danos e envelhecimento precoce das partes do edifício.

As condições de garantia do imóvel pela construtora estão diretamente ligadas à execução da correta manutenção da unidade.

Atente-se ao programa de manutenção periódica do seu apartamento. A não execução da manutenção periódica, implica no cancelamento da garantia.

A seguir estão descritos os cuidados nas operações de limpeza e manutenção de seu imóvel.

Atenção: os apartamentos possuem medidores individuais de água e energia elétrica. O consumo das áreas comuns é pago através do condomínio por rateio.

1. Água, Esgoto e Instalações Hidráulicas

A água consumida em sua unidade vem diretamente do reservatório elevado do edifício, portanto não há necessidade de solicitar a sua ligação. A administração do empreendimento fica responsável pela medição individual dos hidrômetros e pela cobrança do consumo. Toda a água consumida nas áreas comuns é paga através do condomínio, por rateio proporcional às áreas das unidades.

Este edifício é equipado com o sistema PEX (Polietileno Reticulado) de abastecimento de água. Por ser flexível, permite passagem a partir da caixa de distribuição até o ponto de consumo por meio de tubos guias (conduítes), facilitando o sistema de retirada do tubo para manutenção sem que haja danos aos revestimentos. O sistema tem resistência à corrosão e é indicado para uso em baixas e altas pressões de serviço, pois o tubo interno confere alta resistência a vazamento já que é utilizado um sistema de estanqueidade com porcas de pressão.

A água que abastece o seu apartamento é proveniente do reservatório elevado do edifício. Deste descem tubos que distribuem a água para os diversos apartamentos. Na cobertura e nas áreas técnicas dos pavimentos há registros que controlam o abastecimento do seu apartamento.


Dentro do seu apartamento existem registros de gaveta nos ambientes, que controlam a água dos ambientes. Em caso de emergência ou quando houver necessidade de realizar algum reparo na rede, feche o registro correspondente ao ponto específico. Recomenda-se, também, fechar o registro em caso de ausência prolongada.

Os registros de gaveta devem ser abertos por completo. Nunca mantenha-os abertos pela metade.

Todas as pias e cubas estão equipadas com sifões, eles evitam que restos sólidos entupam a canalização embutida na parede e impedem que o mau cheiro do esgoto suba pelo ralo. Podem ser facilmente retirados e lavados, preferencialmente uma vez a cada seis meses.

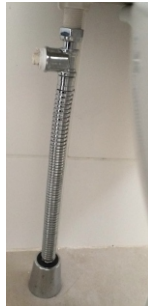
O sifão utilizado na pia, tanque e lavatório é o sifão universal. Para impedir que o mau cheiro do esgoto suba, ele deverá ser mantido na posição abaixo:





Os ralos com ligação direta à rede de esgoto estão equipados com sifão. No caso de entupimento não force a passagem batendo contra o fundo do ralo, pois essa ação irá rompê-lo ocasionando infiltração de água no apartamento abaixo do seu. A forma correta de limpeza é retirando o cotovelo aparente sobre a água, para que o excesso escoe. Após esse procedimento retire o material depositado no fundo do ralo e a água deverá fluir normalmente. Caso a água não escoe corretamente, chame um técnico especializado. Nunca esqueça de recolocar o cotovelo adequadamente após a limpeza. O ralo linear não é sifonado, mas sua interligação sim.

Os banheiros das suítes possuem pontos instalados de ducha higiênica. O lavabo e banheiro de serviços possuem pontos preparados para instalação. Esses pontos encontram-se no ramal que alimenta o vaso sanitário (abaixo). Atenção ao instalar esse item, certifique-se de que a vedação foi efetuada da forma correta, evitando infiltrações.



Importante: antes de contratar um profissional, verifique se o mesmo está habilitado a trabalhar com sistema PEX.

2. Instalações Elétricas

A construtora fez o pedido de ligação da energia elétrica à CPFL para todas as unidades do empreendimento. No recebimento das chaves os proprietários optam pela transferência da ligação ou pelo desligamento.

Cada apartamento possui um quadro de distribuição de circuitos, onde estão colocados um interruptor diferencial residual e vários disjuntores termomagnéticos secundários que protegem os diversos circuitos elétricos do imóvel. Esse quadro foi rigorosamente projetado e executado dentro das normas de segurança, não podendo ter chaves alteradas por outras de diferente capacidade ou especificações, sob risco de sobrecarga na fiação e conseqüente risco de incêndio. Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor termomagnético do circuito atingido se desligará automaticamente. Caso ocorra, basta religá-lo após alguns minutos, se desligar novamente, é sinal de sobrecarga contínua ou de que está ocorrendo um curto em algum aparelho ou no próprio circuito e será necessário solicitar o serviço de um profissional habilitado.

O quadro de distribuição está equipado com interruptor diferencial residual que desligará toda a energia, na ocorrência não só de curtos-circuitos, mas também em caso de fuga de corrente, normalmente causada por choques, equipamentos e resistência não blindadas ou incorretamente aterrados. Nesse caso é necessário solicitar o serviço de um profissional habilitado, para identificação e correção da origem do problema.

Sempre que for fazer manutenção, limpeza, ajustes nas instalações elétricas, ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito, basta seguir o diagrama no anexo ao final desse manual ou, na dúvida, desligar o disjuntor diferencial residual. Em caso de incêndio desligue a chave geral.

Antes de instalar os eletrodomésticos, verifique se a tomada é a mesma voltagem (127 ou 220 Volts), e se a potência do equipamento em Watts não ultrapassa a capacidade da mesma. Para instalação de luminárias, preocupe-se com a voltagem das lâmpadas e reatores, que no seu apartamento é de 127 Volts. Cuidado com capacidade de lâmpadas e plafons.

Evite a utilização de benjamins (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada), pois eles provocam sobrecarga, opte por filtro de linha com fusível.

As instalações elétricas do edifício estão sendo entregue com o novo padrão brasileiro de tomadas, conforme norma da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Este padrão foi desenvolvido visando melhorar a segurança do usuário no que tange a choques elétricos. Sendo assim, se o plug do seu eletrodoméstico possui o padrão antigo de



tomadas, será necessário adquirir um adaptador apropriado ou contratar um profissional habilitado para fazer a troca do plug do aparelho. Observe nas plantas elétricas a amperagem das tomadas.

3. Gás (GLP)

O abastecimento de gás do seu apartamento é coletivo, por isso não é permitida a utilização de botijão individual. Há tubulações que conduzem o gás de uma central localizada no térreo até os pontos de utilização localizados nas paredes da cozinha, varanda e área técnica do apartamento. A central de gás é abastecida periodicamente por empresa especializada, acionada pela Administração do edifício.

A instalação de gás está pronta para que seja feita a individualização do consumo, bastando que a Administração do condomínio adquira e instale os medidores individuais de gás no quadro localizado na área técnica no hall de cada pavimento.

As prumadas de distribuição de gás possuem registro no pavimento térreo que deverá ser fechado em caso de vazamento. Há também um registro geral do seu apartamento localizado em compartimento específico no hall de cada pavimento. Recomenda-se o fechamento desse registro em caso de ausência prolongada.

No momento da primeira utilização do gás, inicialmente deve ser solicitado à Administração a abertura do registro da rede localizado na área técnica do hall de cada pavimento. A seguir, a abertura dos registros internos, localizados na cozinha, varanda e área técnica de cada apartamento. Após aberto verifique se não há vazamentos. Verifique a existência de vazamentos com o auxílio de uma esponja com sabão (teste das bolhas).

Caso ocorram vazamentos, não acenda fósforos, não use objetos que produzam faísca, nem acione interruptores de luz. Feche os registros de gás, abra as portas e janelas para a dissipação do gás e comunique a portaria ou Administração do prédio imediatamente.

É obrigatório o uso de mangueira revestida com amianto e malha metálica. A instalação deverá ser executada por profissional habilitado.

4. Aquecimento de Água

Seu apartamento possui aquecimento de água a gás servindo os misturadores dos chuveiros das suítes. A capacidade do equipamento é de 42,5L/min. E cada ducha deve respeitar o limite de vazão de 8L/min para que o aquecimento da água não seja prejudicado.

O Manual de Uso do Aquecedor a Gás está sendo entregue aos usuários junto ao kit de entrega de sua unidade.

5. Ar Condicionado

A tomada do ar condicionado está ligada a um circuito bifásico com voltagem de 220 Volts e dimensionadas para máquinas tipo Split.

De acordo com o dimensionamento dos pontos do ar condicionado, 9.000 BTU's seriam suficientes para os dormitórios e 18.000 BTU's na sala. A capacidade máxima é de 12.000 BTU's nos dormitórios e 24.000 BTU's na sala.

Não ultrapasse essa capacidade. Para maiores esclarecimentos entre em contato com o Engenheiro responsável pelo projeto elétrico, para analisar e avaliar um possível aumento de carga (verificar o contato no final desse manual, em fornecedores).

É muito importante que a instalação seja executada com empresa especializada, além de acompanhar a execução dos serviços evitando danos como infiltrações por dreno mal instalado e não funcionamento por solda mal executada. Eventuais problemas na rede frigorígena instalada pela construtora deverão ser comunicados no momento da instalação dos equipamentos, com a consequente suspensão do serviço. É obrigação do instalador credenciado executar teste de estanqueidade na tubulação antes da instalação do equipamento. Após a instalação, problemas na rede frigorígena estão fora da garantia da construtora.



6. Telefonia, TV à Cabo e Internet

O empreendimento possui infra-estrutura para as concessionárias SKY, NET e NETDIGIT (internet via fibra ótica), com quadro de distribuição localizado no hall de cada pavimento.

Os interessados em outras concessionárias deverão solicitar a ligação diretamente à concessionária. A empresa escolhida fará uma análise de viabilidade da instalação desse serviço. Para a ligação dos serviços da SKY, NET e NETDIGIT, basta solicitar a instalação à concessionária de sua preferência.

O edifício será entregue com cabos chegando até o quadro de distribuição localizado no hall dos aptos. Do hall, seguem cabos guias até o quadro de distribuição, dentro de cada apartamento. Do quadro do apartamento até os pontos secundários de informação também haverá cabos guias para a passagem dos cabos das concessionárias. A passagem de cabos pelas concessionárias deverá ser executada utilizando os cabos guia.

7. Impermeabilização e Vedação

Pelas características técnicas específicas das impermeabilizações feitas no edifício, recomendam-se cuidados especiais por ocasião de alterações que possam comprometer nas condições de permeabilidade das superfícies tratadas, tais como instalações de antenas, postes de iluminação, substituição de piso, colocação de batedores de portas nos pisos e etc.

Os pisos da sala, cozinha e dormitórios não deverão ser lavados com água corrente, pois não foram preparados para isso. Para a sua limpeza deve ser usado pano molhado com produtos apropriados. Em caso de vazamento, o piso deverá ser seco imediatamente.

Atenção especial deve ser dada às áreas externas e banheiros. Mensalmente os ralos devem ser limpos e desobstruídos. Em hipótese alguma deve ser furado o piso, pois essa ação causará danos a impermeabilização.

8. Antena Coletiva

O edifício possui instalações de antena coletiva com sinal digital que permite a recepção de todos os canais abertos. Este sistema interliga as antenas que estão instaladas na cobertura até os pontos de conexão localizados na sala, dormitórios e terraço.

Os apartamentos têm 05 pontos (sendo eles na sala, dormitórios e terraço). Esses pontos já estão em funcionamento, para instalar basta ligar seu televisor em um desses pontos através de um cabo de ligação.

9. Interfone

Seu apartamento possui um ponto de interfone localizado na sala. O sistema de interfone consiste em uma central telefônica interna, sendo assim, os aparelhos utilizados são telefones comuns. Para falar com qualquer apartamento ou com pontos das áreas comuns, basta discar o número do apartamento ou do ramal desejado. Abaixo tabela de ramais:

TABELA DE RAMAIS	
85	Espaço Gourmet
86	Salão de Festas
87	Churrasqueira
96	Subsolo 1
97	Subsolo 2
98	Porteiro Externo
99	Portaria



10. Pintura

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

As paredes pintadas com tinta acrílica só deverão ser limpas com pano umedecido e sabão neutro, não é recomendável esfregá-las ou usar outro removedor, evite limpá-las com álcool ou produtos similares, pois poderá acarretar danos na pintura.

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

11. Revestimento Cerâmico e Porcelanato

A cada 06 (seis) meses o rejunte entre as 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 habilitado, executando-se a raspagem do rejunte antigo e aplicação de um novo.

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

Para amenizar o desgaste devido a abrasão promovida pelo tráfego exercido sobre os pisos recomenda -se a utilização de capachos ou tapetes na entrada, para a retirada das partículas sólidas grudadas nas solas dos sapatos.

12. Revestimento de Pedras Naturais

Mármore e granitos são materiais naturais compostos por minerais. Tais elementos são sensíveis em maior ou menor grau às reações químicas. A regra básica para a limpeza e conservação das pedras naturais é evitar o uso de produtos oleosos e produtos químicos inadequados, os quais irão manchar e queimar o polimento do material.

Aconselha-se, também, a limpeza dos pisos com vassouras de pelo macio e das pias e bancadas, com pano macio. Esse procedimento evita a ocorrência de riscos superficiais causados pelo atrito de partículas sólidas friccionadas sobre a pedra. Para a remoção de partículas menores, pode ser aplicado pano umedecido com água ou ainda com uma solução de água e detergente neutro.

Em áreas onde exista probabilidade de contato com líquidos como café, refrigerante, óleo, comida, ou quaisquer outros elementos que possam provocar manchas, é aconselhável a aplicação de protetores contra manchas.

Devido as características físicas e/ou estéticas da pedra, não é recomendado o uso de ceras, no entanto, caso haja necessidade, pode ser utilizado ceras próprias para mármore e granitos.

Existem empresas especializadas em restauração, polimento e conservação das pedras.

13. Esquadrias de Madeira


Use flanelas secas ou produtos específicos para a limpeza das portas, fechaduras e ferragens, evitando qualquer tipo de produtos ácidos ou produtos à base de amoníaco para limpeza das portas.

Sempre que necessário, fazer revisão nos ajustes dos trincos, corrediças, dobradiças ou demais peças móveis. A lubrificação das dobradiças deve ser feita periodicamente, conforme programa de manutenção disponível no final deste manual, com grafite ou óleo de máquina.

Para evitar que as portas empenem com o tempo e principalmente com o sol, procurar mantê-las fechadas.

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

De acordo com a norma das portas, as bases e batentes são impermeabilizados, mas mesmo assim é ideal o cuidado com a água. Evite o uso de água junto às portas.



14. Esquadrias de Alumínio

As guias das janelas devem ser periodicamente limpas com pano macio e seco e lubrificadas com pequenas quantidades 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.

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

Para evitar infiltração indesejada, em hipótese alguma remova as borrachas ou massas de vedação. Faça revisão nos ajustes dos trincos, correções, fechaduras e demais partes dos móveis, conforme programa de manutenção disponível no final deste manual.

O gradil, localizado na área técnica de cada apartamento, é elemento decorativo e com função de fechamento, sendo assim, as áreas técnicas não deverão ser usadas como depósito de qualquer natureza, sendo de uso exclusivo para os equipamentos de ar condicionado. Nunca utilize o gradil como apoio.

Atenção: Nunca permita a entrada de crianças nas áreas técnicas.

15. Vidros

Os vidros usados em seu apartamento são do tipo liso comum incolor. Nos banheiros e área de serviço é do tipo Mini - Boreal e na varanda é do tipo laminado 8mm colorido verde.

Em caso de quebra solicite ao seu fornecedor uma amostra e compare com os demais para verificar a diferença na cor, principalmente quando a peça a ser restaurada fica ao lado de outras existentes.

A substituição dos vidros externos deve obrigatoriamente ser feita por empresa especializada de forma a garantir que as peças não soltem e causem acidentes.

Para a limpeza dos vidros usar panos úmidos ou com produtos com essa finalidade. Deve-se ter cuidado para não danificar as esquadrias de alumínio no momento da limpeza.

16. Peças em Aço Inoxidável

Nunca utilizar materiais abrasivos, para limpeza use apenas sabão neutro e água, depois da lavagem passar um pano com álcool para recuperar o brilho natural do aço inox.

Evite acúmulo de louça dentro da cuba, pois o excesso de peso pode ocasionar o rompimento de sua fixação na bancada. Devido a possibilidade de oxidação não é recomendável o contato entre o aço inox e materiais metálicos por tempo prolongado.

17. 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, ocasionando 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 as suas vedações internas e provocar vazamentos.

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

Evite batidas 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 produtos indicados para esse fim. Não utilize esponjas de aço ou similares.

18. Louças e Instalações Sanitárias

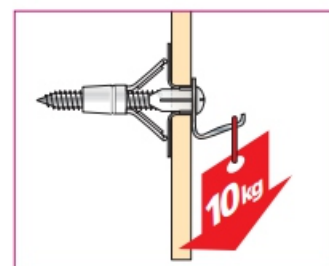
A limpeza das louças sanitárias deve ser efetuada somente com água, sabão e desinfetante, evitando o uso de pós abrasivos e esponjas de aço, que podem danificar as peças e os rejuntas. Para evitar o entupimento, não jogar absorventes higiênicos, plásticos, fraldas descartáveis, algodão, cotonetes, preservativos, grampos ou outros objetos. Fazer periodicamente a limpeza de todos os ralos e sifões das pias e lavatórios.

Não utilizar produtos corrosivos à base de soda cáustica e ácido, arames ou ferramentas não apropriadas. Para a limpeza dos sifões das pias e lavatórios, soltar as abraçadeiras de fixação localizados na parte inferior da cuba e retirar os resíduos, observar se a tubulação de saída contém massa de gorduras cristalizada obstruindo a passagem, fazer toda a limpeza e recolocar o sifão, tendo o cuidado de verificar o ajuste das abraçadeiras.

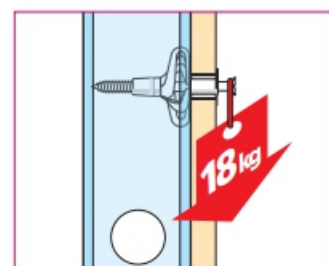
19. Forros, Molduras de Gesso e Drywall

Os forros de gesso não devem ser molhados, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha. Para evitar que apareçam manchas de bolor no teto, causados por umidade do banho, recomenda-se que as janelas sejam mantidas abertas durante e após o uso. Caso as manchas apareçam, utilizar água sanitária para removê-las. Os forros devem ser pintados semestralmente.

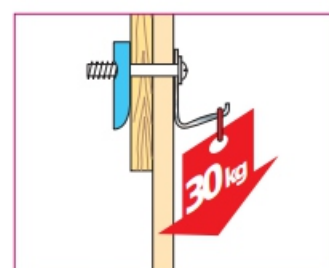
A divisão dos dormitórios é feita em drywall, essas paredes são construídas por chapas de gesso acartonadas, pré-fabricadas, parafusadas em uma estrutura metálica leve. A estrutura, em perfil de chapas de zinco, é construída com guias e montantes, sobre os quais são fixadas as chapas de gesso. Para garantir uma fixação sólida nesse tipo de parede, é necessária a utilização de buchas e parafusos apropriados que distribuam as cargas melhorando o seu desempenho. Esses parafusos e buchas são encontrados em lojas de materiais de construção. Atenção à carga máxima das buchas das buchas.



Fixação diretamente na placa de gesso



Fixação no montante



Fixação no reforço de madeira ou metálico

Até 10kg: Aplicar os pontos de fixação nas placas de gesso acartonado e utilizar buchas plásticas ou metálicas, de expansão basculante.

Até 18Kg: Aplicar os pontos de fixação sobre os montantes das paredes, os montantes das paredes não estão visíveis, para a sua localização será necessário utilizar ferramentas específicas, como por exemplo, detector de metais ou contatar a instaladora.

Até 30Kg: Para cargas de 30Kg, como por exemplo, bancadas, armários, devem ser previsto reforços de madeira ou metal, que são incorporados à estrutura da parede.

Para todos os casos, respeitar o limite de 40cm entre as buchas.

Atenção: é importante executar minuciosamente o programa de manutenção preventiva descrita no termo de garantia do imóvel, disponível na página 07.

20. Depósito (localizado nas vagas de garagem)

Os depósitos estão localizados próximo às vagas de garagem de sua unidade. Para garantir uma fixação sólida no drywall utilize as orientações acima. **As paredes de alvenaria não podem ser perfuradas.**



ÁREAS COMUNS

Seguem informações sobre as áreas comuns do edifício para seu conhecimento. A manutenção e conservação dessas áreas, é de responsabilidade exclusiva da Administração do condomínio.

Solicite a Administração a execução do cronograma de manutenção, assegurando -se de que esta sendo corretamente executado.

A utilização da área de lazer deverá respeitar as normas aprovadas na convenção do condomínio.

1. Estacionamento

O condomínio possui garagens para uso exclusivo dos moradores, com vagas identificadas com a numeração do apartamento. O acesso da garagem é feito por 01 (um) portão de veículos controlados por controle remoto. É imprescindível verificar a altura máxima permitida e só passar o veículo após a abertura completa do portão. Atenção ao fechamento automático de 20 segundos.

As garagens devem ser usadas exclusivamente para guardar veículos. Serviços de lavagens e reparos são proibidos neste local.

A iluminação das garagens contempla pontos de vigia além de outros pontos setorizados que devem ser acendidos manualmente, de acordo com instruções colocadas no local.

2. Iluminação das Áreas Comuns

A iluminação do edifício foi projetada prevendo o funcionamento automático do sistema.

A iluminação das circulações dos pavimentos e das escadas é controlada por um sistema de sensores de presença, desligando-se automaticamente após um determinado tempo. Esse sistema visa economizar energia elétrica, evitando que as lâmpadas fiquem acesas desnecessariamente.

3. Iluminação de Emergência

O empreendimento está equipado com luminárias de emergência, localizadas em pontos estratégicos das áreas comuns. Em caso de falta de energia elas se acenderão automaticamente e se manterão acesas por um período aproximado de 01 (uma) hora.

4. Elevadores

O edifício possui 03 (três) elevadores. A garantia do fabricante prevê a substituição de equipamentos e peças que apresentem eventuais defeitos de fabricação e/ou montagem, exceto para defeitos provocados por mau uso ou negligência. A administração deve fazer um contrato de manutenção com empresa especializada para que seja mantido o bom desempenho dos equipamentos.

É importante exigir do zelador a colocação da proteção lateral no elevador (proteção com lonas almofadadas), fornecida pela Construtora Dinâmica, SEMPRE que utilizarem-no para mudança.

Além disso, o empreendimento conta também com 02 (duas) plataformas elevatórias para portadores de deficiência e mobilidade reduzida (PDMR), localizados na piscina e entrada do prédio.



5. Lixo

A convenção do condomínio determinará o local de armazenamento do lixo. O depósito de materiais recicláveis, descarte de óleo de cozinha e materiais orgânicos encontram-se no subsolo 02.

6. Caixa d'água

O edifício possui 02 (duas) caixas d'água superior e inferior, que devem ser inspecionadas a cada 06 (seis) 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 a realização da limpeza ou eventual manutenção do revestimento impermeável das caixas.

A caixa d'água superior é alimentada pela caixa inferior por meio de 02 (duas) bombas de recalque, que devem ser utilizadas alternadamente para que ambas se mantenham em perfeito estado de funcionamento.

7. Registro e tubulações da Cobertura

Normalmente não há necessidade de manobras nos registros da cobertura, exceto para a realização de reparos em alguma das prumadas de água. Entretanto, para manter todos esses 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) também devem ser acionadas a cada 06 (seis) meses evitando entupimento causado por sujeira.

O acesso ao barrilete/cobertura deverá estar sempre fechado e ter acesso controlado e supervisionado pela Administradora do condomínio.

8. Bomba d'água

O sistema de abastecimento de água é composto por dois reservatórios: um inferior e um superior, o superior é abastecido pelo inferior através de bomba de recalque, localizada no subsolo 02.

Estão instaladas duas bombas que devem funcionar alternadamente. Nessas bombas está instalado um sistema que permite o funcionamento alternado automático, não sendo necessário trocar o uso das bombas manualmente.

A manutenção deverá ser feita através da contratação de uma empresa especializada.


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

9. Bomba de Água Servida

O sistema de capacitação de água servida no subsolo é composto de um reservatório conjugado que armazena 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 uma bomba d'água.

Efetuar periodicamente a limpeza dos reservatórios, e manutenção periódica das referidas bombas para evitar eventuais paradas.



10. Cobertura

A manutenção da cobertura impermeabilizada deverá ser realizada a cada 06 (seis) meses, através da retirada de entulho, sacos plásticos ou qualquer tipo de material que possa provocar entupimento das calhas.

O acesso ao barrilete/cobertura deverá estar sempre fechado e ter acesso controlado e supervisionado pela Administradora do condomínio.

Atenção: se as manutenções referidas não forem realizadas, os danos causados pela falta das mesmas estarão fora da garantia da Construtora.

11. Piscina

A piscina possui raia com profundidade de 1,40 metros, prainha com profundidade de 0,50 metros, servidas por pré-aquecimento solar. A limpeza d'água deve ser feita periodicamente por profissionais habilitados.

Para melhor aproveitamento do pré-aquecimento, recomendamos a utilização de manta de cobertura durante a noite.



SEGURANÇA PATRIMONIAL

1. Acesso ao condomínio

Aconselha-se verificar se há critérios para o acesso de visitantes, fornecedores, representantes de órgãos oficiais e das concessionárias. É obrigação do condomínio a contratação do seguro contra incêndio e outros sinistros, abrangendo todas as unidades e áreas comuns do edifício.

Está instalado, nas áreas comuns do edifício, um sistema de segurança patrimonial, composto pelos itens abaixo:

a. Circuito Fechado de Câmeras de TV (CFTV)

Encontram-se instaladas câmeras em pontos estratégicos de forma a garantir a visão geral do edifício pela Administração. Esse sistema está preparado para receber um equipamento de gravação que mantenha as últimas imagens registradas por um determinado período. A instalação desse equipamento será de responsabilidade da Administração do prédio, após aprovação em convenção do condomínio.

b. Sistema de Controle de Acesso

- Portões de pedestres:



Portão 1: Moradores e visitantes

Na entrada social há um portão de vidro temperado equipado com porteiro eletrônico cuja abertura deverá ser feita via interfone localizado na guarita. O porteiro deverá identificar o visitante antes da liberação da entrada. A liberação de saída será feita pelo morador ou visitante através de uma botoeira localizada próximo ao portão.

Portão 2: Entregas (Central Delivery)

Paralelo ao portão social (do outro lado da guarita), há um portão de alumínio, equipado com porteiro eletrônico. O porteiro deverá confirmar a entrega antes da liberação da entrada. O entregador será direcionado à Central Delivery. Após a entrega, a saída será liberada pela guarita.

Portão 3: Prestador de Serviços

O prestador de serviços deverá se identificar na guarita onde o mesmo terá seu cadastro preenchido. Após, ele receberá um cartão magnético que libera a entrada pelo portão 3. Após a execução do serviço, o mesmo sairá pelo mesmo portão e devolverá o cartão na guarita onde seu cadastro será liberado.

- Garagem

Na entrada do empreendimento há 01 portão que atende os pavimentos de garagem. Esse portão está programado para fechamento automático em 20 segundos.

Cada vaga dá direito a um controle remoto para acionamento do respectivo portão. Apesar de sua simplicidade, deve ser tomado alguns cuidados durante o uso desse equipamento, pois um descuido pode causar vários danos. Segue abaixo instruções de uso:

- Para abrir o portão pressione o botão com um toque, para fechar pressione o botão novamente, percebendo que o portão não atendeu ao comando, aguarde alguns segundos e acione novamente;
- Acione o controle remoto somente quando tiver visão total do portão;
- Em caso de defeito ou falta de energia, é possível deixar o portão na posição manual, destravando-o. Para isso é preciso utilizar a chave que deverá ficar com a Administração do condomínio;
- Caso o controle não funcione, verifique as pilhas.
- Os controles estão programados para um único acesso de entrada e de saída de cada vez. Desta forma, fique atento em sua utilização. Após dar entrada, seu controle só liberará a saída e após sair, ele só permitirá a entrada.

2. Prevenção e combate a incêndio

O sistema de combate a incêndio do empreendimento é composto por extintores, redes de hidrantes, escadas pressurizadas e protegidas por porta corta fogo, sirenes, alarme de incêndio, detector de fumaça, rota de fuga sinalização e iluminação de emergência.

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

EXTINTORES		
Classes de Incêndio	Tipo de Material	Extintor Recomendado
A	Materiais sólidos, fibras têxteis, madeira, papel, etc.	Água pressurizada
B	Líquidos inflamáveis e derivados do petróleo	Gás Carbônico ou Pó Químico Seco
C	Materiais elétrico, motores, transformadores, etc.	Gás Carbônico ou Pó Químico Seco
D	Gases inflamáveis sob pressão	Gás Carbônico ou Pó Químico Seco

O tipo de extintor e o local de sua colocação não devem ser alterados, pois foram determinados em projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros. Incêndios de maior intensidade devem ser combatidos com o uso de hidrantes, desde que não provocado por líquidos inflamáveis e/ou equipamentos elétricos. As caixas dos hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança em qualquer ponto do pavimento do edifício. Há botoeiras ao lado das caixas de hidrante em todos os andares, que servem para acionar uma bomba de compensação de pressão de forma que todos os hidrantes mantenham a pressão mínima para combater os incêndios.

O alarme de incêndio serve para alertar a todos os usuários do edifício sobre a ocorrência de problemas. Para acioná-lo, basta quebrar o vidro de uma das botoeiras localizadas ao lado dos hidrantes e quando acionado todas as sirenes tocam automaticamente. Há, na guarita, uma central de alarme que identificará a localização do sinal.

A escada do edifício é pressurizada e está equipada com portas corta fogo, luminárias de emergência e corrimãos contínuos, que garantem a segurança no caminho em situação de emergência. Ao descer, segure firme nos corrimãos contínuos para evitar queda.

Após o acionamento do alarme de incêndio as escadas são pressurizadas por motores, é importante que as portas corta fogo permaneçam fechadas evitando entrada de fumaça.

É responsabilidade do condomínio, criar e manter uma Brigada de Incêndio dentro do edifício. Trata-se de um grupo de moradores ou funcionários voluntários que recebem treinamento de como agir em caso de sinistro e tem a responsabilidade de auxiliar os demais usuários em caso de problemas, até que o Corpo de Bombeiros chegue para atender a ocorrência.



Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado, etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura. Ligue para o Corpo de Bombeiros pelo número 193 e acione o alarme de incêndio, quebrando o vidro da botoeira que existe ao lado do hidrante no hall dos elevadores. Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado conforme descrito na tabela da página anterior. Não sabendo manusear os extintores, saia do local imediatamente, fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las e desligando a eletricidade. Não tente salvar objetos. A sua vida é mais importante. Mantenha as portas corta fogo fechadas e não obstrua a passagem.



RELAÇÃO DE MATERIAIS E ACABAMENTOS

GERAL:

Portas de Madeira:

Entrada Social: Kit pronto Vert - Porta de madeira - Elegance, Acabamento Pré-Pintada (Branca) e Vão de 90cm;
Entrada Dormitório: Kit pronto Vert - Porta de madeira - Lisa, Acabamento Pré-Pintada (Branca) e Vão de 70cm;
Entrada Banheiros: Kit pronto Vert - Porta de madeira - Lisa, Acabamento Pré-Pintada (Branca) e Vão de 60cm;

Ferragens das Portas:

Dobradiças de Aço Pado 3025 / 3. ½ " x 3", acabamento Cromado;
Entrada Social: Fechadura Externa Pado, ZM Retro 411 -90E raio 55mm, Cromado;
Entrada Serviço: Fechadura Externa Pado, ZM Quadra 701 -80E raio 40mm, Cromado;
Entrada Dormitório: Fechadura Interna Pado, ZM Quadra 701-80I raio 40mm, Cromado;
Entrada Banheiros: Fechadura Banheiro Pado, ZM Quadra 701 -80B raio 40mm, Cromado;

Acabamento de Elétrica: Interruptores e Tomadas, cor branca – linha Liz –Tramontina;

Água Quente: Aquecimento a Gás – Rinnai, capacidade 42,5L/min (aquece os chuveiros e os misturadores dos banheiros das suítes);

Piso:

Cerâmica Portinari – York BE Retificado 60x60, com Rejunte Flexível Weber Quarzolit Palha;
Cerâmica Portinari – York WH Retificado 60x60, com Rejunte Flexível Weber Quarzolit Cinza Platina;
Cerâmica Portinari – York SGR Retificado 60x60, com Rejunte Flexível Weber Quarzolit Cinza Outono;
Cerâmica Portinari – Downtown HD WH Retificado 90x90, com Rejunte Flexível Weber Quarzolit Cinza Platina;
Cerâmica Portinari – Downtown HD GR Retificado 90x90, com Rejunte Flexível Weber Quarzolit Cinza Outono;
Cerâmica Portinari – Downtown HD AL Retificado 90x90, com Rejunte Flexível Weber Quarzolit Corda;

AMBIENTE: COZINHA

Pia: Tampo para pia da cozinha com acabamento de bordas tipo reguado, com frontão em Granito;

Metais:

Cuba Dupla em aço inox com válvula - Alto Brilho, Strake Inox;
Torneira de Mesa para Cozinha, código 512206, Linha Trio – Docol;

Rodapé:

Rodapé em poliestireno Santa Luzia Branco com altura de 7cm, linha moderna , código 451;
Rodapé com o mesmo material do piso e com 7cm de altura;

Paredes:

Pintura Tinta Acrílica Fosco - Branco Neve – Suvinil;
Cerâmica Portinari – White Plain Matte Bold 32x45cm, com Rejunte Flexível Weber Quarzolit Branco;

Teto: Pintura Tinta Acrílica Fosco - Branco Neve – Suvinil;

AMBIENTE: ÁREA DE SERVIÇO

Louças: Tanque G 600x520 com mesa - Incepa

Metais: Torneira de Tanque/Máquina, código 672906, Linha Primor - Docol

Rodapé: Rodapé com o mesmo material do piso e com 7cm de altura.



Paredes:

Pintura Tinta Acrílica Fosco - Branco Neve – Suvinil

Cerâmica Portinari – White Plain Matte Retificado 30x60cm, com Rejunte Flexível Weber Quarzolit Branco

Teto: Pintura Tinta Acrílica Fosco - Branco Neve – Suvinil

AMBIENTE: BANHEIRO DE SERVIÇO

Louças Sanitárias:

lavatório com coluna 525x410 Flamingo, cor branca - Incepa

Bacia com Caixa Acoplada Fiori, cor: branca - Incepa

Metais: Torneira para Lavatório de Mesa Bica Alta, código 671806, Linha Primor - Docol

Paredes: Cerâmica Portinari – White Plain Matte Bold 32x45cm, com Rejunte Flexível Weber Quarzolit Branco

Teto: Pintura Tinta Acrílica Fosco - Branco Neve - Suvinil

AMBIENTE: DORMITÓRIOS/SALA/CIRCULAÇÃO

Rodapé: Rodapé em poliestireno Santa Luzia Branco com altura de 7cm, linha moderna , código 451

Paredes: Pintura Tinta Acrílica Fosco - Branco Neve - Suvinil

Teto: Pintura Tinta Acrílica Fosco - Branco Neve - Suvinil

AMBIENTE: LAVABO

Bancada lavatório: Bancada em Pedra Sintética Branco Prime, com frontão, acabamento polido

Louças Sanitárias: Bacia com Caixa Acoplada Victoria, cor: branca - Incepa

Metais: Torneira de Mesa para Lavatório Bica Baixa, código 274006, Linha Loggica - Docol

Paredes: Pintura Tinta Acrílica Fosco - Branco Neve - Suvinil

Teto: Pintura Tinta Acrílica Fosco - Branco Neve – Suvinil

AMBIENTE: BANHEIROS SUÍTES

Bancada lavatório: Bancada em Pedra Sintética Branco Prime, com frontão, acabamento polido

Louças Sanitárias:

Cuba de Embutir Retangular 505x370 cor: branca – Incepa

Bacia com Caixa Acoplada Victoria, cor: branca - Incepa

Metais:

Misturador para Lavatório Bica Alta, código 501806, Linha Trio – Docol

Chuveiro Bonnaducha, código 232606 – Docol

Ducha Higiênica com Gatilho, código 673206, Linha Primor - Docol

Paredes: Cerâmica Portinari – White Plain Matte Retificado 30x60cm, com Rejunte Flexível Weber Quarzolit Branco

Teto: Pintura Tinta Acrílica Fosco - Branco Neve - Suvinil



TERRAÇO GOURMET

Rodapé: Rodapé com o mesmo material do piso e com 7cm de altura.

Paredes: Textura Hidro Repelente – Lamato Bege Básico - Avivacor

Teto: Pintura Tinta Acrílica Fosco - Branco Neve - Suvinil

TERRAÇO SUÍTE CASAL

Rodapé: Rodapé com o mesmo material do piso e com 7cm de altura.

Paredes:

Textura Hidro Repelente – Lamato Bege Básico – Avivacor

Revestimento Esquel – Cerâmica Atlas

Teto: Pintura Tinta Acrílica Fosco - Branco Neve - Suvinil



PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS

Nossos empreendimentos são projetados com práticas sustentáveis que minimizam impactos na construção e também ao longo da vida útil do imóvel. Essas boas práticas envolvem não somente a execução da obra, mas também o dia a dia dos moradores e do condomínio.

1. Meio Urbano

Para cada edifício construído, são plantadas dezenas de árvores no seu entorno e em áreas pré-determinadas pelo município. Também estão previstos no processo de construção ações que minimizam o impacto no entorno do empreendimento.

2. Economia de Água

Nos banheiros são instaladas caixas acopladas de alto desempenho e torneiras com redutor de vazão, que otimizam a utilização da água e contribuem para o consumo inteligente.

3. Economia de Energia

O empreendimento potencializa a economia de energia elétrica utilizando sensores de presença nas áreas comuns, iluminação de LED, elevadores com cabines de alta performance e melhor disposição do empreendimento em relação ao sol para total aproveitamento da luz natural.

4. Coleta Seletiva

O empreendimento conta com espaços específicos para armazenamento de lixo reciclável.

5. Medição Individual

Os apartamentos possuem sistemas de distribuição de água, energia e gás com medidores individuais, o que estimula o uso racional pelos moradores.

6. Projeto Óleo Limpo

Moradores são orientados sobre o recolhimento e reciclagem de óleo de cozinha. No empreendimento há coletores específicos para o resíduo, reduzindo a quantidade de gordura nas estações públicas de tratamento e contribuindo com a educação ambiental.

7. Churrasqueira Ecológica

Os apartamentos possuem churrasqueira à gás com kit de pedras vulcânicas. Esse modelo dispensa o uso de carvão e gera o mínimo de fumaça.

8. Consciência Ambiental

Em todo processo produtivo há a preocupação em selecionar fornecedores com responsabilidade socioambiental e que tenham certificação de materiais ecológicos.



PRINCIPAIS FORNECEDORES DE MATERIAIS E SERVIÇOS

Alarme de Incêndio:

Ilumac & Fitetron
Fone: (14) 3213-1100

Aquecedor:

Rinnai Brasil
Fone: 0800-7070279

Blocos:

Blocos E Blocos
Fone: (14) 3223-2705

Cerâmica Barrobello
Fone: (19) 3508-0550

Calhas e Rufos:

Art Calhas Bauru Ltda
(14) 3239-8818

Cimento e Cal Hidratada:

Votoran Cimento Rio Branco S.A.
Fone: 0800-7019898

Churrasqueira:

Refracon
Fone: (19) 3654-7200

Concreto Usinado:

Concreto Reghimix
Fone: (14) 3203-0662

Elevadores:

Elevadores Atlas Schindler S.A.
Fone: (14)3224-1050

Equip. de Combate à Incêndio:

Metalcasty
(11)2701-2220

Esquadrias de Alumínio e Vidro:

Metal Nobre
Fone: (14) 3276-4165

Fechaduras e dobradiças:

Pado Ind., Com. E Importadora
Fone: 0800-7014224

Fornecimento de GLP:

Cia. Ultraga Z S.A.
Fone: (14) 3236-1298

Gesso:

Tecnogesso
Fone: (14) 3224-1060

Instalações Hidráulica (Pex):

Ferreira Instalações
Fone: (14) 9.9706-3334

Interfone, Seg. Patrimonial, Portões, Antena Coletiva:

Lh Segurança E Telecom
Fone: (14) 3879-5501

Louças Sanitárias:

Incepa Louças Sanitárias
Fone: (14) 3203-4403

Luminárias:

Rei Do Led
Fone: (14) 9.9878-5357

Materiais Elétricos:

Tramontina
Fone: 0800-7289110

Megatron Fios E Cabos

Fone: (11) 4636-1920

Condex Industria E Comércio

Fone: (15) 3228-9410

Metals:

Docol Metais Sanitários Ltda
Fone: 0800-474333

Para-Raios:

Nasa Engenharia
Fone: (14) 3227-5927

Peças e Esquadrias de Aço:

W.S. Estruturas Metálicas
Fone: (14) 99819-5612

Pedras Naturais:

Baripedras Comercio De Pedras
Fone: (14) 3662-1050

Placas de Sinalização:

Cássio Signs Comunicação Visual
Fone: (14) 3276-1960

Porta de Madeira Kit Pronto:

Adami S.A. - Vert
Fone: (49) 3561-3200

Projeto de Arquitetura:

Construtora Dinâmica
Fone: (14) 3010-6150

Projeto de Prevenção e Combate à Incêndio:

Arq. Francine Sanches
Fone: (14) 3206-0770

Projeto de Fundação:

Periferia: Eng. Graziella Casarin
Fone: (14) 99129-5167

Torre: Solid Rio Preto

Fone: (17) 3235-1659

Projeto Hidráulico e Estrutural:

B&L Engenharia
Fone: (16) 3911-2020

Projeto de Instalações Elétrica:

Eng. Regiel L. de M. Gambetti
Fone: (14) 9 8811-0770

Rede de Gás:

Connect Gás
Fone: (14) 3218-1437

Rejunte:

Weber Saint-Gobain
Fone: 0800-7096979

Revestimento Cerâmico e

Porcelanato:

Cecrisa Revestimentos Cerâmicos
Fone: 0800-7077801

Tubos e Conexões:

Tigre Tubos E Conexões Ltda.
Fone: 0800-7074700

AMANCO

Fone: 0800-7018770

ASTRA

Fone: 0800-165051



PLANTAS DO APARTAMENTO

Segue nas próximas páginas o croqui das plantas da unidade TIPO nos termos do “INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA E DE ADESÃO A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL MONDRIAN NOS MOLDES DA LEI 4.591/64” firmado pelo(a)s adquirente(s).

Na bolsa anexa ao final deste manual, está o croqui da planta das unidades TIPO que contém personalização e customização solicitada pelo(a)s adquirente(s) nos termos de “aditivo ao “INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA E DE ADESÃO A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL MONDRIAN NOS MOLDES DA LEI 4.591/64” firmado pelo(a)s adquirente(s).

