

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

O EMPREENDIMENTO

APRESENTAÇÃO

Sr. Proprietário,

A partir de agora, V. Sa. tem o privilégio de receber mais um empreendimento GPL Incorporadora podendo desfrutar de todas as vantagens de ser um condômino do **Inove Intelligent Place**.

Este “Manual do Proprietário” foi elaborado para ajudá-lo na correta utilização e manutenção do seu imóvel, na certeza de assegurar a qualidade do mesmo. Ele contém informações como características construtivas, conformação dos ambientes, cuidados necessários durante as operações de limpeza e conservação, além de algumas dicas sobre segurança e economia.

A elaboração deste Manual faz parte do programa de Sistema de Gestão da Qualidade certificado, NBR ISO 9001:2008 e PBQP-H nível A, implantado pela GPL Incorporadora, com o intuito de buscar o aperfeiçoamento contínuo de seus processos e produtos, visando, acima de tudo, a satisfação de seus clientes.

Nesse Programa, a construtora tem atuado desde a fase de projeto do empreendimento até a sua utilização, adotando princípios de racionalização de processos, critérios de avaliação de fornecedores e do nível de satisfação dos usuários das salas.

A leitura atenta e integral deste manual é imprescindível, tanto pelo proprietário como por todos os usuários do imóvel. É importante que no caso de venda ou locação, uma cópia seja entregue ao novo condômino, para que o imóvel seja sempre utilizado da forma mais correta.

A referência para a elaboração desse documento é o Manual do Proprietário, 3ª Edição do Sindicato da Indústria da construção Civil do Estado de São Paulo (SINDUSCON), publicado em dezembro de 2013 e pelo Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI).

A GPL Incorporadora, coloca-se à disposição dos condôminos para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, não apenas sobre os assuntos arrolados neste manual como também sobre questões aqui não abordadas.

Atenciosamente,

GPL Incorporadora

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO

É no momento da vistoria realizada para o recebimento das chaves que se iniciam as responsabilidades do proprietário relacionadas à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade de sua sala comercial, mesmo que o proprietário demore a fazer uso do imóvel. Para manter tais condições em um nível normal, este manual traz uma série de recomendações importantes para um uso adequado do imóvel.

É imprescindível que o proprietário repasse as informações contidas neste manual aos demais usuários do imóvel.

O **condomínio** ocorre quando existe um domínio de mais de uma pessoa simultaneamente de um determinado bem, ou partes de um bem. Existem áreas de domínio comum e áreas privativas, o direito de uso da área comum e a obrigação de conservar o que é de todos, são condições básicas para a vida em condomínio.

O regulamento interno do condomínio, que será criado pelos condôminos, discrimina as atividades necessárias para essa manutenção, assim como as orientações para rateio de seus custos.

Além disso, é muito importante a participação individual de cada proprietário e/ou locatário na conservação e uso adequado, não danificando qualquer parte das áreas comuns ou equipamentos coletivos.

As normas estabelecidas na convenção do condomínio e no regulamento interno devem ser cumpridas por todos os usuários do edifício, independentemente de ser o proprietário, locatário ou apenas um usuário do imóvel.

Faz parte, ainda, das obrigações de cada um dos usuários do edifício a aplicação e o fomento das regras de boa vizinhança.

O LOCATÁRIO PERANTE O CONDOMÍNIO

- ◆ Com relação ao condomínio, o inquilino ou locatário, assim como seus funcionários, são obrigados a ter conhecimento e cumprir a Convenção e o Regimento Interno da edificação, devendo tal obrigação constar expressamente dos contratos de locação, sob todos os aspectos.
- ◆ No que tange à utilização da edificação, o inquilino responde solidariamente com o proprietário pelos prejuízos que causar ao condomínio.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

Obras e serviços de adaptação do imóvel

O proprietário somente poderá realizar “obras” complementares em seu imóvel, como colocação de armários embutidos, alteração de revestimentos, abertura ou fechamento de vãos, após a entrega das chaves, quando o proprietário assume total responsabilidade sobre o seu imóvel. Porém, é necessário adotar os seguintes cuidados:

- Comunicar o síndico e consultá-lo no que se refere a aprovação da obra bem como os horários estabelecidos para reforma na unidade autônoma e montar um esquema para retirada de entulho (que deve, preferencialmente, estar ensacado) da sala, para não incomodar os demais condôminos;
- Não efetuar, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação ou das instalações principais (hidráulica ou elétrica);
- A colocação do piso deve ser providenciada respeitando as condições técnicas estipuladas no Memorial Descritivo, tais como espessura máxima permitida, desempenho acústico, etc.
- ***Na estruturação dos circuitos elétricos da sala, o proprietário deverá colocar Dispositivo residual de fuga de corrente (DR) antes das tomadas do lavabo, conforme recomendação da CELG.***
- ***Para o correto funcionamento do sistema de alarme de incêndio do edifício, há em cada sala um detector de fumaça que é interligado à Central de alarmes. Desta maneira, o proprietário de cada sala, no momento da execução do forro de gesso de sua unidade, caso tenha necessidade de retirar o detector, deverá se atentar para a correta colocação do mesmo ao término dos serviços, conforme especificações do Corpo de Bombeiros. Após esse detector ser retirado pelo proprietário, a construtora não mais possui a responsabilidade da reinstalação, ficando a mesma na responsabilidade do proprietário, que deverá contratar empresa especializada nesse serviço. Sabendo que o sistema de alarme de incêndio geral do prédio depende da correta instalação deste equipamento para melhor funcionamento, a Construtora não dará garantia para o sistema caso haja má instalação do detector de fumaça ou qualquer outra modificação na rede de alarme interna à sala. É proibido o corte no cabo de força deste equipamento sob o risco de acionar o sistema de alarme geral.***

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO E ORIENTAÇÕES

O **Inove Intelligent Place** está localizado na Av. T9 com Rua C-211 com C-218, Quadra 523, Lotes 10/11/12/13/14 e 15 nº 251 CEP: 74.255-220 – Setor Jardim América – Goiânia/GO e caracteriza-se por ser do tipo Comercial de grande porte, composto por 21 (vinte e um) pavimentos, sendo: subsolo 02, subsolo 01, térreo 02, térreo 01, mezanino, 15 pavimentos tipo e terraço.



Subsolo 2: Destinado ao reservatório inferior de água, casa de bombas, 133 (cento, trinta e três) vagas de garagens para guarda de veículos, sendo todas rotativas sujeitas a manobrista, (02) duas vagas de estacionamento de motos, além das escadas, 06 (seis) elevadores, hall elevadores, rampa acesso subsolo 1 e circulação.

Subsolo 1: Nesse pavimento localizam-se: depósito, 129 (cento, vinte e nove) vagas de garagens para guarda de veículos, sendo todas rotativas sujeitas a manobrista, (02) duas vagas de estacionamento de motos, além das escadas, 06 (seis) elevadores, hall elevadores, rampa acesso ao térreo 02 e circulação.

Térreo 2: Nesse pavimento localizam-se: guarita com wc, sala de manutenção, central de medição, copa, sala da administração do estacionamento, vestiários dos funcionários masculino e feminino, 116 (cento e dezesseis) vagas de garagens para guarda de veículos, sendo todas rotativas sujeitas a manobrista, (02) duas vagas de estacionamento de motos, além das escadas, 06 (seis) elevadores, 01 (um) elevador atendendo térreo 02 e térreo 01, hall elevadores e circulação.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

Térreo 1: Nesse pavimento localizam-se: 07 (sete) salas comerciais, numeradas: A01, A02, A03, A04, A05, A06 e A07, com um ou dois lavabos cada, lobby, pátio externo, lobby de conveniência, recepção, administração, banheiros feminino e masculino, port cochere, circulação e manobra, 13 (treze) vagas de garagens descobertas para visitantes, além das 02 (duas) escadas de acesso ao 1º pavimento tipo, escada de acesso ao térreo 02, 02 (duas) escadas externas para acesso às salas, 06 (seis) elevadores, vallet com 01 (um) elevador atendendo térreo 01 e térreo 02 e hall elevadores.

Mezanino: Neste pavimento localizam-se: 05 (cinco) salas de reunião, lobby reuniões, depósito, banheiros para portadores de necessidades especiais, feminino e masculino, 01 (uma) escada de acesso ao térreo 01, 02 (duas) escadas enclausuradas, circulação, 06 (seis) elevadores e hall dos elevadores.

O **1º pavimento tipo** será composto por: 02 (duas) escadas enclausuradas, com ante-câmara, duto de saída e de entrada de ar, 06 (seis) elevadores, circulação, serviço, hall de serviço, sala shaft, 24 (vinte e quatro) salas cada uma com um lavabo, dessas, 06 (seis) com pátio descoberto e as outras 18 (dezoito) com laje técnica para ar condicionado. As salas estão assim numeradas: A101, A102, A103, A104, A105, A106, A107, A108, A109, A110, B101, B102, B103, B104, B105, B106, B107, B108, B109, B110, B111, B112, B113, B114.

O **2º ao 15º pavimento tipo** será composto por: 02 (duas) escadas enclausuradas, com ante-câmara, duto de saída e de entrada de ar, 06 (seis) elevadores, circulação, serviço, hall de serviço, sala shaft, 24 (vinte e quatro) salas cada uma com um lavabo. Todas as salas têm laje técnica para ar condicionado. As salas estão assim numeradas: A201 a A1501, A202 a A1502, A203 a A1503, A204 a A1504, A205 a A1505, A206 a A1506, A207 a A1507, A208 a A1508, A209 a A1509, A210 a A1510, B201 a B1501, B202 a B1502, B203 a B1503, B204 a B1504, B205 a B1505, B206 a B1506, B207 a B1507, B208 a B1508, B209 a B1509, B210 a B1510, B211 a B1511, B212 a B1512, B213 a B1513, B214 a B1514.

O **terraço** será composto por: 02 (duas) escadas enclausuradas, com ante-câmara, duto de saída e de entrada de ar, 06 (seis) elevadores, circulação, serviço, hall de serviço, sala shaft, 02 (duas) salas, cada uma com dois lavabos. As salas do terraço estão numeradas como T 01 e T 02.

No **Ático** localiza-se casa de máquinas, mesa de motores, barrilete e reservatório superior.

Garagens: Cada uma das salas tem direito de uso de vaga (ou vagas) constante no contrato de venda e no Registro de Incorporação. As vagas são para carros de passeio, sendo rotativas e sujeitas à manobrista, com regras específicas conforme Convenção de Condomínio.

É proibida a entrada de caminhões no estacionamento do condomínio, estes devem ser descarregados pela entrada do Térreo 02, na Rua C-218.

Utilização dos equipamentos coletivos do condomínio: As regras para utilização da área comum devem ser estabelecidas no regulamento interno elaborado pelo próprio condomínio.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

Funcionários do condomínio: As ordens aos empregados do condomínio devem ser dadas apenas pelo Síndico. Se algum condômino tiver alguma restrição ou reclamação a fazer, deve ir diretamente ao Síndico. Jamais reclamar de forma direta com o funcionário.

É importante lembrar que o funcionário do condomínio não é empregado particular durante a jornada de trabalho.

Iluminação de emergência: Para o caso de interrupção do fornecimento de energia elétrica no edifício, estão instaladas luminárias com lâmpadas fluorescentes nas escadas e halls das salas que funcionam através de gerador. Além disso, o gerador atende todos os elevadores e bombas.

O lixo: O lixo deve ser depositado em local e horários estabelecidos pelo regulamento interno do edifício, devidamente envolvidos em sacos plásticos de pequeno volume, fechados ou embrulhados em pequenos pacotes, para posterior remoção.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

O sistema construtivo adotado para a construção do edifício consiste basicamente em estrutura em laje nervurada com protensão de vigas, com alvenaria em bloco cerâmico nos fechamentos externos de fachada e salas comerciais do térreo e *drywall* para paredes dos banheiros e das salas comerciais dos pavimentos superiores. É importante lembrar que todos os materiais utilizados na construção do edifício são de primeira linha, compatíveis com o padrão do empreendimento e foram adquiridos de fornecedores confiáveis. Além disso, alguns materiais foram submetidos a ensaios tecnológicos atendendo às especificações das Normas Técnicas Brasileiras. A tabela apresentada a seguir resume os principais materiais e componentes utilizados no empreendimento, segundo cada ambiente.

	Sala	Lavabo	1º pavimento tipo - Terraço descoberto	Pavimento Tipo - Laje técnica Salas Finais 1 a 3 A e 9 a 14 B	Pavimento Tipo - Salas Finais 4 a 8A	Pavimento Tipo - Sacada Split Finais 9 e 10 A e 1 a 8 B
Revestimento de Paredes	Uma demão de Pintura Acrílica acetinada cor branco neve Maxvinil	Pintura Acrílica acetinada cor branco neve Maxvinil/ Porcelanato Portinari Crema Acetinado Bold 45 x 45 cm.	Textura externa fina em paredes marca Maxvinil cores Tours Claro e/ou Branco Neve	Textura externa fina em paredes marca Maxvinil cores Bremen Claro e/ou Branco Neve	Textura externa fina em paredes marca Maxvinil cor Branco Neve	Textura externa fina em paredes marca Maxvinil cores Tours Claro (tom cinza) e/ou Branco Neve
Revestimento de Piso	Contra-piso	Porcelanato Portinari Crema Acetinado Bold 45 x 45 cm	Porcelanato Portinari Bianco Acetinado Retificado 60 x 60 cm	Porcelanato Portinari Bianco Acetinado Retificado 60 x 60 cm	-	Porcelanato Portinari Bianco Acetinado Retificado 60 x 60 cm
		Rejunte Quartzilit para Porcelanato cor Bege	Rejunte Quartzilit para Porcelanato cor Gelo	Rejunte Quartzilit para Porcelanato cor Gelo	-	Rejunte Quartzilit para Porcelanato cor Gelo
Revestimento de tetos (forros)	-	Forro de gesso acartonado c/ pintura PVA cor Branco Neve	-	-	-	-
Esquadrias	Alumínio Linha Suprema natural fosco portas e janelas	Finais 3,4,9A e 8,9B Alumínio Linha Suprema natural fosco	Alumínio Linha Suprema natural fosco	Metalon com pintura esmalte branco fosco	Alumínio Linha Suprema natural fosco	Finais 9A e 8 B: Metalon com pintura esmalte branco fosco
Portas de madeira	Porta pronta para pintura tipo esmalte fosco à base d'água cor branca	Porta pronta para pintura tipo esmalte fosco à base d'água cor branca	-	-	-	-
Ferragens	Marca Pado Victória c/ roseta externa código 900/504 máquina de 55 mm	Marca Pado Victória tranqueta WC código 902/504 máquina de 55 mm	-	-	-	-

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

Vidros	Salas do Térreo Vidro incolor 6 mm.	Vidro Mini-boreal 4 mm incolor	Pele de vidro: Vidro laminado 8 mm verde Emerald Portas em vidro comum de 6mm verde	Portas em vidro comum de 6mm verde	Pele de vidro: Vidro laminado 8 mm verde Emerald	Pele de vidro: Vidro laminado 8 mm verde Emerald Portas em vidro comum de 6mm verde
Tomadas / Interruptores		MarcaPialLegrand - LinhaPial Plus	-	-	-	-
Aparelhos Sanitários		Bacia sanitária c/caixa acoplada Monte Carlo, cor branco gelo- Deca / Cuba de embutir oval Código L-59 branco gelo GE 17 - Deca	-	-	-	-
Bancada / Soleira / Filete	Soleira Granito Branco Siena	Bancada e filete em Granito Branco Siena	Soleira Granito Branco Siena	Soleira Granito Branco Siena	Soleira Granito Branco Siena	Soleira Granito Branco Siena
Metais Sanitários		Torneira de lavatório Triplus de mesa Código 00372306, metal cromado				-

Instalações

Tubulação de água fria	PVC marrom AMANCO / TIGRE
Tubulação de esgoto	PVC branco AMANCO / TIGRE
Tubulação de incêndio	Ferro Galvanizado TUPY
Tubulação elétrica de de sistemas	Corrugada TIGRE, eletroduto galvanizado INCA,preta PVC rígido

NOTA 01: “São aceitas variações de área até 5% sobre as partes comuns e da área privativa, nos termos do artigo 500 do Código Civil Brasileiro”

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

MEMORIAL DESCRITIVO

EMPREENDIMENTO: INOVE INTELIGENT PLACE

CONSTRUTORA E INCORPORADORA: Americana Empreendimentos Imobiliários SPE SA

ENDEREÇO: Av. T-9 com Rua C-211 com C-218, Quadra 523, Lotes 10/11/12/13/14 e 15 – Setor Jardim América – Goiânia/GO.

ÁREA DO TERRENO: 2.960,50 m² e área pós-doação: 2.697,00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 25.155,94 m²

1 – PROJETOS E CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

1.1 – Projetos:

Projeto de Arquitetura:

Arquiteto Alexandre Leite Terra CREA-GO: 11.274/D

Projeto de Arquitetura de Interiores:

Arquiteta Natália Veloso CREA-GO: 10.528/D

Projeto Incêndio:

Eng^o. Civil Leonardo Silva Lima CREA-GO: 12.928/D

Projeto de Fundação:

Eng^o. Civil Gustavo Vieira Botelho CREA-MG: 55.875/D

Projeto Estrutural:

Eng^o. Civil Fernando Neves Martins CREA-GO: 7.351/D

Projeto Elétrico, Iluminação de Emergência, Telefônico

Eng^a. Eletricista Dulcirene Maria Aires de Oliveira CREA-GO: 3.014/D

Projeto Hidro-Sanitário

Eng^o. Civil José Júlio de Guimarães Oliveira CREA-GO: 1.445/D

1.2 – Número de Unidades e Vagas de Garagem:

369 (trezentas e sessenta e nove) unidades comerciais, sendo 07 (sete) salas no Térreo 01 / Mezanino, 360 (trezentas e sessenta) salas localizadas no 1º ao 15º Pavimento Tipo, cada pavimento contendo 24 (vinte e quatro) salas e 02 (duas) salas localizadas no terraço.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

1.3 – Quadro de áreas das unidades privativas:

Pavimento	Unidade	Área Privativa	Vagas de Garagem
Salas no Térreo 01/ Mezanino	Sala A01	151,00	3
	Sala A02	206,02	4
	Sala A03	192,31	3
	Sala A04	109,83	2
	Sala A05	219,13	3
	Sala A06	218,82	3
	Sala A07	218,88	3
1º Pavimento Tipo	Sala A101	25,11	1
	Sala A102	32,86	1
	Sala A103	33,57	1
	Sala A104	58,93	1
	Sala A105	57,65	1
	Sala A106	57,98	1
	Sala A107	57,09	1
	Sala A108	55,91	1
	Sala A109	84,20	1
	Sala A110	59,53	1
	Sala B101	33,60	1
	Sala B102	31,51	1
	Sala B103	31,51	1
	Sala B104	31,51	1
	Sala B105	31,51	1
	Sala B106	31,51	1
	Sala B107	31,51	1
	Sala B108	30,67	1
	Sala B109	26,22	1
	Sala B110	25,67	1
	Sala B111	25,67	1
	Sala B112	25,67	1
Sala B113	25,67	1	
Sala B114	26,04	1	
2º ao 14º Pavimento Tipo	Sala A201 a Sala A1401	25,11	1
	Sala A202 a Sala A1402	32,86	1
	Sala A203 a Sala A1403	33,57	1
	Sala A204 a Sala A1404	37,81	1
	Sala A205 a Sala A1405	38,16	1
	Sala A206 a Sala A1406	38,38	1
	Sala A207 a Sala A1407	37,79	1
	Sala A208 a Sala A1408	37,01	1
	Sala A209 a Sala A1409	55,37	1
	Sala A210 a Sala A1410	59,53	1

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

2º ao 14º Pavimento Tipo	Sala B201 a Sala B1401	33,60	1
	Sala B202 a Sala B1402	31,51	1
	Sala B203 a Sala B1403	31,51	1
	Sala B204 a Sala B1404	31,51	1
	Sala B205 a Sala B1405	31,51	1
	Sala B206 a Sala B1406	31,51	1
	Sala B207 a Sala B1407	31,51	1
	Sala B208 a Sala B1408	30,67	1
	Sala B209 a Sala B1409	26,23	1
	Sala B210 a Sala B1410	25,67	1
	Sala B211 a Sala B1411	25,67	1
	Sala B212 a Sala B1412	25,67	1
	Sala B213 a Sala B1413	25,67	1
	Sala B214 a Sala B1414	26,04	1
15º Pavimento	Sala A1501	25,11	1
	Sala A1502	32,86	1
	Sala A1503	33,57	1
	Sala A1504	37,78	1
	Sala A1505	36,10	1
	Sala A1506	36,31	1
	Sala A1507	35,75	1
	Sala A1508	35,01	1
	Sala A1509	55,37	1
	Sala A1510	59,53	1
	Sala B1501	33,60	1
	Sala B1502	31,51	1
	Sala B1503	31,51	1
	Sala B1504	31,51	1
	Sala B1505	31,51	1
	Sala B1506	31,51	1
	Sala B1507	31,51	1
15º Pavimento	Sala B1508	30,67	1
	Sala B1509	26,23	1
	Sala B1510	25,67	1
	Sala B1511	25,67	1
	Sala B1512	25,67	1
	Sala B1513	25,67	1
Terraço	Sala T 01	456,18	5
	Sala T 02	359,57	5

Cada uma das unidades privativas tem direito de uso de vaga (ou vagas) constante no quadro de áreas acima. As vagas são para carros de passeio, sendo rotativas e sujeitas à manobrista, com regras específicas conforme Convenção de Condomínio.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

1.4 – Empreendimento:

O prédio a ser construído caracteriza-se por ser do tipo, Comercial de Grande Porte, situado à Av. T-9 com Rua C-211 com C-218, Quadra 523, Lotes 10/11/12/13/14 e 15 – Setor Jardim América – Goiânia/GO.

O Edifício será composto por (01) um bloco, com 21 (vinte e um) pavimentos sendo: 02 (dois) Subsolos, 02 (dois) Térreos, 01 (um) Mezanino, 15 (quinze) Pavimentos Tipos com Salas de nº A01 a A10 e B01 a B14 (24 salas) e Terraço com 02 (duas) Salas.

Subsolo 02

O subsolo 02 será destinado ao estacionamento contendo 64 (sessenta e quatro) vagas de garagem com capacidade de 133 (cento e trinta e três) veículos, circulação de veículos, 01 (um) hall de serviço, 01 (um) hall de elevadores, 01 (uma) escada enclausurada, 01 (uma) casa de máquinas, 01 (uma) casa de bombas, 06 (seis) elevadores, 01 (uma) rampa de acesso ao subsolo 01 e 01 (um) reservatório inferior.

Subsolo 01

O subsolo 01 será destinado ao estacionamento contendo 63 (sessenta e três) vagas de garagem com capacidade de 129 (cento e vinte e nove) veículos, circulação de veículos, 01 (um) hall de serviço, 01 (um) hall de elevadores, 01 (uma) escada enclausurada, 06 (seis) elevadores, 01 (uma) rampa de acesso ao térreo 02 e outra de acesso ao subsolo 02, 01 (uma) sala de serviço e 01(um) depósito.

Térreo 02

O térreo 02 será destinado ao estacionamento contendo 63 (sessenta e três) vagas de garagem com capacidade de 116 (cento e dezesseis) veículos, sendo 05 (cinco) vagas descobertas, circulação de veículos, 01 (um) hall de serviço, 01 (um) hall de elevadores, 02 (duas) escadas, uma para o térreo 01 e outra para térreo 01 e subsolo 01, 06 (seis) elevadores, 01 (uma) rampa de acesso para o subsolo 01 e outra de acesso ao térreo 01, 01 (uma) entrada de veículos, 01 (uma) manutenção, 01 (um) depósito, 01 (um) DML, 01 (uma) circulação, 01 (uma) administração de estacionamento, 01 (uma) copa, 01 (um) serviço, 01 (uma) central de medição, 01 (um) grupo gerador, 01 (uma) exaustão, 01 (um) vestiário de funcionários feminino e outro masculino, 01 (uma) central de GLP, 01 (um) valet guarita com lavabo, 01 (uma) coleta seletiva de lixo, 01 (um) transformador.

Térreo 01

O térreo será destinado ao estacionamento de 13 (treze) veículos, sendo vagas descobertas, rotativas e sujeitas a manobrista, como as outras vagas, 01 (um) port cochere, 01 (uma) circulação e manobra de veículos, 01 (uma) rampa para pedestres, calçadas, jardins, 02 (duas) escadas externas para acesso às salas, 01(um) lobby, 01 (uma) recepção, 01 (um) hall de elevadores, 06 (seis) elevadores, 02 (duas) escadas de acesso ao 1º pavimento tipo, 01 (uma) escada de acesso ao térreo 02, 01 (um) lobby de convivência, 01(uma) administração, 02 (dois) WCs, sendo um masculino e um feminino, 01 (uma) CFTV, 01 (um) vallet com cápsula, 01 (um) pátio externo, deck e 7 (sete) salas comerciais, com um ou dois lavabos cada. As salas estão assim numeradas: A01, A02, A03, A04, A05, A06, A07.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

Mezanino

O Mezanino está destinado a reuniões, contendo 01 (um) lobby de reuniões, com 05 (cinco) salas para reuniões, circulação, 01 (uma) escada de acesso ao Térreo 01, 02 (duas) escadas enclausuradas, 06 (seis) elevadores, 01 (um) hall de elevadores, 02 (dois) WCs masculino e feminino, ambos PNE.

1º Pavimento Tipo

Será composto por: 02 (duas) escadas enclausuradas, com ante-câmara, duto de saída e de entrada de ar, 06 (seis) elevadores, 01 (uma) circulação, 01 (um) serviço, 01 (um) hall de serviço, 01 (uma) sala shaft, 24 (vinte e quatro) salas cada uma com um lavabo, dessas, 06 (seis) com pátio descoberto e as outras 18 (dezoito) com laje técnica para ar condicionado. As salas estão assim numeradas: A101, A102, A103, A104, A105, A106, A107, A108, A109, A110, B101, B102, B103, B104, B105, B106, B107, B108, B109, B110, B111, B112, B113, B114.

2º ao 15º Pavimento

Será composto por: 02 (duas) escadas enclausuradas, com ante-câmara, duto de saída e de entrada de ar, 06 (seis) elevadores, 01 (uma) circulação, 01 (um) serviço, 01 (um) hall de serviço, 01 (uma) sala shaft, 24 (vinte e quatro) salas cada uma com um lavabo. Todas as salas têm laje técnica para ar condicionado. As salas estão assim numeradas: A201 a A1501, A202 a A1502, A203 a A1503, A204 a A1504, A205 a A1505, A206 a A1506, A207 a A1507, A208 a A1508, A209 a A1509, A210 a A1510, B201 a B1501, B202 a B1502, B203 a B1503, B204 a B1504, B205 a B1505, B206 a B1506, B207 a B1507, B208 a B1508, B209 a B1509, B210 a B1510, B211 a B1511, B212 a B1512, B213 a B1513, B214 a B1514.

Terraço

Será composto por: 02 (duas) escadas enclausuradas, com ante-câmara, duto de saída e de entrada de ar, 06 (seis) elevadores, 01 (uma) circulação, 01 (um) serviço, 01 (um) hall de serviço, 01 (uma) sala shaft, 02 (duas) salas, cada uma com dois lavabos e 01 (um) pátio descoberto. As salas do terraço estão numeradas: T 01 e T 02.

No Ático localiza-se casa de máquinas, mesa de motores, barrilete e reservatório superior.

2 – SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS

2.1 – Instalações Provisórias:

Barracões: Serão construídos barracões para escritórios, depósitos, sanitários, etc.; em alvenaria de tijolo furado 20x20 cm. Coberto com telhas de fibrocimento. Os mesmos serão revestidos e pintados.

Os sanitários terão louças brancas na quantidade necessária para atender a norma NR-18 de segurança do trabalho. O piso e as paredes serão em cimento desempenado. Os lavatórios serão tipo cocho com reaproveitamento de água para os vasos.

Serão executadas instalações provisórias de água, luz e esgoto. Os pisos dos barracões serão em cimento desempenado.

2.2 – Serviços Técnicos:

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

Equipamentos: Serão utilizados para boa execução dos serviços, equipamentos como: betoneiras, serra circular, guinchos, torres, vibradores, teodolitos, furadeiras elétricas, policortes e outros que se fizerem necessários.

Ensaio – Controle Tecnológico do Concreto: serão utilizados controles tecnológicos (art. 92 NB Edição 1960), através de rompimento de corpo de provas, aos 3; 7 e 28 dias.

3 – INFRA – ESTRUTURA

3.1 – Trabalhos em Terra:

Serão utilizados equipamentos mecânicos tipo pá-carregadeira para nivelamento do terreno. Nos aterros e reaterros serão utilizadas terras isentas de impurezas (dejetos orgânicos). A compactação será feita manualmente em camadas sucessivas de 20 cm. A execução dos trabalhos de escavação obedecerá, naquilo que for aplicável, o Código de Fundações e Escavações, bem como as normas da ABNT pertinentes ao assunto.

3.2 – Fundações:

O tipo de fundação será dimensionado através dos resultados da sondagem e planta de cargas do projeto estrutural, a fundação será executada conforme projeto de fundações, por firmas especializadas.

O concreto a ser utilizado terá FCK indicado no projeto de fundação e será preparado em central de concreto.

4 – ESTRUTURA

Os sistemas a serem empregados na supra-estrutura serão: o de concreto armado convencional e protensão, as lajes serão em concreto convencional e nervuradas.

A forma empregada será em madeirite plastificado 18 mm, com auxílio de escoras metálicas, vigas metálicas, sarrafos, etc.

O aço utilizado será aço CA-50 e/ou CA-60-B.

O concreto estrutural será determinado pelo calculista assegurando-se no mínimo, o controle razoável do concreto (Art. 92 NB Edição 1960), atendendo as recomendações da NB-1, acrescida da EB-3/67 e seus anexos.

Segundo as normas técnicas brasileiras serão realizados ensaios e testes necessários no concreto, de maneira a verificar a perfeita observância das especificações e resistências das peças concretadas. Para isto serão extraídos 06 (seis) corpos de prova cilíndricos, para cada 30 m³ de concreto, sendo rompidos respectivamente aos 3,7 e 28 dias.

Todo concreto a empregar na construção será preparado em central de concreto.

O adensamento do concreto será por processo mecânico. O tempo de mistura será determinado de acordo com o tipo e a dimensão da betoneira. O concreto descarregado de betoneira terá a composição e consistência uniforme em todas as suas partes e nas diversas descargas. A água será acrescentada no início e durante a operação de carga da betoneira.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

- Transporte e Lançamento do Concreto

Antes do lançamento do concreto para execução das fundações, a água existente nas escavações, caso exista, deverá ser removida. Para a supra-estrutura, as formas deverão estar perfeitamente limpas e isentas de resíduos de qualquer natureza.

O transporte e o lançamento do concreto serão feitos por métodos que evitem a segregação ou perda dos ingredientes do concreto. Será feita através de bombeamento e/ou normal.

- Adensamento

Cada camada de concreto lançada será vibrada mecanicamente por meio de vibradores de imersão.

Será tomada precaução para que não se altere a posição da armadura, nem traga quantidade excessiva de água à superfície do concreto ou ocorra à segregação da massa do concreto.

A quantidade de vibradores, suas potências e diâmetros serão adequados às peças a serem adensadas. A vibração não permitirá a segregação da nata de cimento. Deverá durar pelo menos 20 segundos para cada área de 30x30 cm.

- Desforma

A desforma só será executada quando a estrutura apresentar a resistência necessária para suportar seu peso próprio e as cargas adicionais. A necessidade de reescoramento será definida em projeto.

- Cura e Proteção do Concreto

Será providenciada a cura e proteção adequada do concreto após seus lançamentos. A cura será executada mantendo-se a peça úmida pelo menos por 07 (sete) dias.

5-PAREDES E PAINÉIS

5.1 – Paredes

- Tijolos Furados e Drywall

Serão utilizados tijolos cerâmicos furados com assentamento em argamassa de cimento e mistura cal/areia lavada nas paredes de fachadas, áreas comuns e salas comerciais do térreo e do terraço e drywall, chapas de gesso e perfis estruturais de aço, para paredes dos banheiros e das salas comerciais dos pavimentos tipos.

- Tijolos Comuns Maciços

Serão utilizados tijolos comuns maciços 5x10x20 cm nas caixas de inspeção. A argamassa será colocada igualmente entre as faces laterais dos tijolos maciços e sobre cada fiada, evitando-se juntas abertas. As juntas terão espessuras de 10 a 15 mm. As fiadas serão perfeitamente niveladas, alinhadas e aprumadas. Sempre que possível, as paredes mestras e secundárias serão levantadas simultaneamente.

Os vãos existentes entre os respaldos das alvenarias e as vigas ou lajes de forro, serão preenchidos com argamassas no mesmo traço da argamassa de assentamento.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

Todos os vãos de portas e janelas quando paredes em alvenaria, cujas travessas superiores não facearem com as lajes dos tetos e que já não levem vigas, terão vergas de concreto, convenientemente armadas, com comprimento tal que excedam 20cm, para cada lado do vão.

Nos vãos inferiores das janelas quando paredes em alvenaria, cujas travessas inferiores não facearem com as lajes de piso, terão vergas armadas, terão peitoris de concreto ou de argamassa, convenientemente armados, formando pingadeiras pelo lado externo, executados de maneira tal que não permita a infiltração de água para a parte interna.

- Blocos de concreto

Os muros de arrimo serão executados em alvenaria de blocos de concreto, com propriedades e dimensões conforme as Normas da ABNT, pertinentes ao assunto. Serão observados procedimentos de armazenamento, como paletização, aplicação em ordem cronológica de recebimento, não exposição a umidades excessivas e também procedimentos de transportes.

Os blocos de concreto somente serão aplicados na obra se as paredes dos mesmos apresentarem-se com concreto homogêneo, com arestas vivas, sem trincas ou fissuras ou outras imperfeições que prejudiquem o seu assentamento ou durabilidade.

5.2 – Esquadrias de Alumínio e ou Metálicas:

5.2.1 – Esquadrias de alumínio:

Todas as esquadrias serão fabricadas com a maior perfeição, mediante emprego de mão-de-obra especializada de 1ª qualidade e executadas rigorosamente de acordo com as aberturas prevista no projeto de arquitetura aprovado pela prefeitura. O material a empregar será novo, limpo, perfeitamente desempenado e sem nenhum defeito de detalhes.

As esquadrias de alumínio serão confeccionadas em alumínio anodizado natural, com dimensões, bitolas e disposições conforme projeto de detalhamento.

5.2.2 – Portas Incombustíveis:

- As portas corta-fogo localizadas na escada terão dimensões de 90x210, conforme projeto, das marcas Monta, Miragem ou Brasportas;
- Os batentes e as portas serão em chapa de aço zincada sendo que as portas terão um núcleo inorgânico de alta resistência ao fogo;
- As dobradiças terão hélice helicoidal para permitir seu fechamento por gravidade;
- O projeto é elaborado segundo a norma EB-920 da ABNT.

5.2.3 – Esquadrias Especiais:

- Os portões de entrada do térreo 02, serão executados em metalon, de acordo com projeto específico de decoração;
- As escadas tipo marinho serão executadas em tubo de aço industrial de 1.1/4”;
- Os alçapões de proteção dos reservatórios inferior e superior, serão executados em chapa zincada nº 18;
- As grelhas metálicas de ventilação serão confeccionadas com cantoneiras metálicas de 1” e 1 ¼” e aço CA de diâmetro de 5/8”.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

- Os guarda-corpos dos apartamentos serão executados em metalon de acordo com projeto.

5.3 – Esquadrias de Madeiras e Ferragens:

As portas, portais e alisares de madeira serão do tipo porta pronta. Serão de abrir de primeira qualidade, com acabamento próprio para pintura em esmalte. Os portais e alisares serão em madeira de lei apropriada para pintura tipo esmalte.

Serão utilizadas ferragens das marcas: Fama, Pado, Arouca, Synger, Haga ou similar. Acabamento definido em projeto específico para portas externas, internas e de banheiros.

5.4 – Vidros:

Os vidros serão incolores (lisos ou pontilhados nos banheiros) com espessura de 3mm quando seu semiperímetro for inferior a 1,5m, ou 4mm, quando seu semiperímetro for superior a 1,5m. Serão usados nas esquadrias com o auxílio de borracha de vedação ou massa de vidraceiro.

6 – COBERTURA E PROTEÇÕES

6.1 Telhado:

As telhas serão em fibrocimento, espessura 6mm, marca Eternit, Isdralit ou similar, fixadas com parafusos próprios, tudo de acordo com as recomendações do fabricante;

- A estrutura será em madeira de lei dimensionada para atender a forma do telhado;

- Os rufos serão executados em chapa galvanizada;

As calhas serão executadas chapa galvanizada;

- Os condutores serão em tubos PVC, marca Tigre, Amanco ou similar.

6.2 – Impermeabilização:

- No reservatório de água superior será utilizada resina Termoplástica Viaplus 5000, Denvertec 540 ou similar.

- Tampas de reservatórios e rufos serão utilizados massa de proteção com impermeabilizante.

- Cortinas, poço dos elevadores, reservatório inferior e teto do reservatório superior será utilizado argamassa polimérica Viaplus 1000, Denvertec 100 ou similar.

- Nas floreiras, laje sem trânsito de veículos, tampa do reservatório superior e calhas será utilizado impermeabilização com manta asfáltica Torodin, Denver 3mm ou similar, protegida com argamassa de areia e cimento traço 1:3 com 3cm de espessura.

- Nas lajes com trânsito de veículos será utilizado impermeabilização com manta asfáltica Torodin, Denver 4 mm ou similar, protegida com argamassa de areia e cimento traço 1:3 com 3cm de espessura.

7 – REVESTIMENTO E PINTURAS

7.1 – Revestimento Interno:

a) – Chapiscos

- Levarão chapisco com argamassa de cimento e areia, no traço 1:3, todas as superfícies a serem revestidas e que não forem revestidas com gesso corrido.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

b)– Reboco Paulista

- Serão revestidos com reboco paulista, no traço 1:4:2 (cimento, areia e cal hidratada) todas as superfícies em alvenaria a serem pintadas internamente, exceto os tetos.

a) – Emboço

- Serão revestidos com emboço, no traço 1:2:8 (cimento, cal hidratada e areia)
Todas as superfícies em alvenaria a receberem revestimentos cerâmicos.

b) – Revestimento Cerâmico para Parede

- Serão usados revestimentos cerâmicos das marcas Cecrisa / Portinari, Eliane, Incepa ou similares.

c) – Gesso Corrido

- Será usado gesso corrido, na área comum, nos tetos de áreas onde este se fizer necessário ou não existir revestimento por gesso em placas.

d) – Elementos Decorativos – Gesso em placas:

- Será usado forro de gesso em placas nos tetos dos lavabos das salas e em áreas comuns específicas onde existirem instalações hidro-sanitárias aparentes e em locais determinados por projetos específicos.

7.2 – Revestimento Externo:

a) – Chapisco

- Levarão chapisco no traço 1:3 (cimento e areia) toda a superfície externa a ser rebocada.

b) – Reboco Externo

- Serão revestidos com reboco externo no traço 1:4:2 (cimento, areia e cal) todas as fachadas externas.

7.3 – Pinturas:

a) – Massa PVA

- Serão usadas em todas as paredes e tetos do térreo 02, térreo 01 e mezanino (com exceção das garagens e circulação de veículos), do 1º ao 15º pavimento tipo e terraço nas paredes e onde não houver outro tipo de revestimento, aplicadas em 02 demãos consecutivas. As marcas utilizadas serão: Colorin, Anjo, Leinertex, ou similar.

b) – Tinta Látex

- Serão usadas preferencialmente em todas as paredes e tetos do térreo 02, térreo 01 e mezanino (com exceção das garagens e circulação de veículos), do 1º ao 15º pavimento tipo e terraço nas paredes, tinta à base de água, nas cores definidas por projeto de detalhamento específico. As marcas utilizadas serão: Colorin, Suvinil max, Anjo, Leinertex ou similar.

c) – Textura interna

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

- Serão usadas: nas paredes dos subsolos 01 e 02, garagem e circulação de veículos do térreo 02, casa de máquinas, medição e casa de bombas e nas paredes e teto das escadas textura preferencialmente à base de água. As marcas utilizadas serão: Ibratin, Colorin, Leinertex ou similar.

d) – Esmalte Sintético sobre fundo

- Serão usados em todas estruturas metálicas, alçapões, grelhas metálicas, gradis, corrimão de escada e escada marinho e portas, portais e alisares de madeira. As marcas utilizadas serão: Anjo, Suvinil, Glasurit ou similar.

e) – Tinta para piso

- Será usada tinta para piso nas escadas do edifício. As marcas utilizadas serão Suvinil, Renner, Nova Cor ou similar.

f) – Textura Externa

- Serão usados nas fachadas externas, muros e onde não houver outro tipo de revestimento ou de acordo com projeto específico. As marcas utilizadas serão Ibratin, Leinertex, Colorin ou similar.

g) – Pintura do poço dos elevadores

- Serão usadas pinturas à base de cal ou tinta Látex PVA nos poços de elevadores.

8 – PAVIMENTAÇÕES

8.1 – Pisos:

a) – Revestimento Cerâmico

- Serão usados revestimentos cerâmicos com as dimensões especificadas em projeto de detalhamento das marcas Cecrisa, Portinari, Eliane, Incepa ou similar.

b) – Cimentado Desempenado

- Serão revestidos com cimentado desempenado no traço 1:4 (cimento e areia) as escadas do edifício, e casas de bombas.

c) – Concreto Desempenado / Polido

- Serão pavimentados com concreto desempenado ou polido FCK=15 Mpa as garagens dos subsolos e térreos e rampas de acesso aos subsolos 01 e 02 e térreo 02.

8.2 – Pavimentações Especiais:

Área de permeabilidade

Serão pavimentadas com grama esmeralda as áreas de permeabilidade do edifício.

8.3 – Rodapés, Soleiras e Peitoris:

a) – Rodapés

Serão utilizados rodapés do mesmo material aplicado nos pisos da área comum ou conforme detalhamento.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

b) – Soleiras

- Serão colocados filetes de granito com 3,5cm de largura ou soleiras de 15 cm de largura nas áreas comuns em todos os locais onde houver desnível ou mudança de piso, conforme especificado no projeto de arquitetura ou decoração.

c) – Peitoris

- As janelas e portas que não facearem com o piso, terão na sua parte inferior peitoris de concreto ou de argamassa, convenientemente armados, pré-moldados, formando pingadeiras pelo lado externo, executados de maneira tal que não permita a infiltração de água para a parte interna.

9 – INSTALAÇÕES E APARELHOS

9.1 – Instalações Elétricas e Telefônicas:

a) – Elétricas

Na execução das instalações para luz e força serão observadas as normas NB-3 da ABNT e as determinações da CELG.

Materiais:

Eletrodutos flexíveis de polietileno: serão utilizadas mangueiras flexíveis de polietileno com paredes de 2mm de espessura nas lajes e paredes.

Eletrodutos de PVC rígido: serão utilizados nas prumadas, eletrodutos de PVC rígido.

Condutores: serão de cobre com proteção termo-plástica para 600 volts. As marcas serão Reiplas, Corfio, Sil, Brasfio ou similar.

Interruptores, Placas, Campainha, Tomadas: serão da marca Pial, Legrand, Siemens, Iriel ou similar.

Disjuntores: tipo quick-lag da GE, Eletromar, Lorenzetti, Muller, Siemens ou similar. Interruptores a corrente diferencial residual (interruptor DR) de alta sensibilidade com corrente diferencial residual nominal igual ou inferior a 30mA.

Os circuitos de chuveiros, tomadas de copa/cozinha na área de funcionários, devem ser objetos de proteção complementar contra contatos diretos por dispositivos a corrente diferencial-residual (dispositivo DR) de alta sensibilidade. Estes equipamentos (chuveiros, tomadas de áreas molhadas, etc.) deverão ser apropriados para uso com o dispositivo DR. Caso não sejam, o DR não permanecerá ligado.

Centros de Distribuição e caixas de passagem: serão em caixas metálicas com porta de fornecedores aprovados pela concessionária de energia local.

b) – Telefônicas

- Obedecerão as prescrições das normas e determinações da ABNT e Brasil Telecom.

- Serão instalados 02 (dois) pontos por sala distribuídos conforme projeto telefônico.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

c) – Outros

Transformador:

- Será instalado um transformador calculado e dimensionado de acordo com o projeto elétrico. O fornecimento poderá ser feito pela concessionária de energia local.

SPDA – Sistema de Proteção contra descarga atmosférica:

Será projetado e executado um sistema de gaiola de Faraday, estrutural, através da colocação de RE-BARS nos pilares e sistemas estruturais. Todo o sistema de SPDA será estrutural, o que garantirá uma perfeita equalização de potencial, não interferindo na estética da edificação. Os materiais utilizados serão das marcas TERMOTÉCNICA ou similares.

Interfone:

- Será executada somente a tubulação, sendo previsto ponto para instalação de interfone em todas as salas comerciais, lobby de reuniões e guarita.

Antena coletiva (TV, FM), TV a Cabo, Portão e Porteiro Eletrônico

- Será executada somente a tubulação, sendo previsto ponto de antena coletiva (TV, FM) e TV a cabo na recepção, nas salas comerciais e salas de reunião. Também será executada a tubulação para a instalação dos Portões e Porteiro Eletrônico.

Ar Condicionado

- Será executada a tubulação, sendo previsto um ponto para split em cada sala. Terá guarda corpo de metalon para proteção da laje técnica.

Luminárias (área comum do edifício)

- Serão instalados calhas de embutir ou sobrepor de 2x20 watts ou 2x40 watts. As marcas serão Lumiluz, Star, Lumibrás, Intral ou similar. Reatores de 2x20 watts ou 2x40 watts de partida rápida. As marcas serão Phillips, Intral, Ilumatic, Helfont, Margirus ou similar. Lâmpadas fluorescentes de 20 watts ou de 40 watts. As marcas serão Osram, Phillips, Sylvania ou similar, no teto do Subsolo 01 e 02 e Térreo 01 e 02 de acordo com o projeto elétrico.
- Nas demais áreas comuns serão instaladas luminárias decorativas, spots ou luminárias embutidas de acordo com projeto de iluminação específico.
- Serão instaladas luminárias tipo tartaruga com lâmpadas de 100 watts nos muros externos, conforme projeto elétrico.

9.2 – Instalações Hidráulicas e de Esgoto:

a) – Água Fria

- Todas as furações, rasgos e abertura em lajes, vigas ou outros elementos estruturais necessárias para passagem de tubulações, serão locadas antes da concretagem ou executadas posteriormente por empresa especializada.
- Para facilidade de desmontagem das canalizações, serão colocados uniões ou flanges nas sucções de bombas de recalque, barriletes e onde mais for necessário.
- Serão obedecidas as recomendações e as normas dos fabricantes, ABNT e Saneago.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

- Serão executados 02 (dois) reservatórios, sendo 01 (um) inferior e 01 (um) superior com capacidade para atender as exigências estabelecidas nos projetos de incêndio e Hidro-sanitário.

- A alimentação do reservatório inferior será proveniente da rede da Saneago.

Materiais:

Tubulações e Conexões: serão em PVC. As marcas serão: Tigre, Amanco, Cardinali ou similar.

Bomba e Limpeza: serão utilizadas 02 (duas) bombas com capacidade e referência definidas no projeto hidro-sanitário.

b) – Esgoto

- Todas as instalações de esgotos primários e secundários serão executadas rigorosamente de acordo com projeto hidro-sanitário e dentro das normas dos fabricantes, ABNT e Saneago.

- A rede de esgoto do edifício será ligada à rede de esgoto da Saneago.

- As caixas de inspeção de esgoto terão dimensões definidas em projeto tampa de ferro fundido ou concreto armado.

Materiais:

Tubulações e Conexões: serão em PVC. As marcas serão: Tigre, Amanco, Cardinali ou similar.

Ralos: serão do tipo simples e sifonados, com grelha de PVC cromada. As marcas serão: Tigre, Amanco, Cardinali ou similar.

c) – Águas Pluviais

Tubulações e Conexões: serão em PVC. As marcas serão: Tigre, Amanco, Cardinali ou similar.

Calhas: Chapa galvanizada.

Rufos: Chapa galvanizada.

Grelhas: serão em cantoneiras metálicas.

9.3 – Instalações de Combate a Incêndio:

Será executada rigorosamente de acordo com as normas da ABNT e projeto aprovado pela Prefeitura e Corpo de Bombeiros.

A escada será construída com paredes de materiais resistentes ao fogo, sendo separada do hall de elevadores através de antecâmaras com portas corta-fogo.

Materiais:

Tubulações e Conexões: as tubulações serão em ferro galvanizado. As marcas serão Apollo, Fornasa, Tubonal ou similar e as conexões serão da marca Tupy, H-Mash ou similar.

Caixas de Incêndio: serão de embutir nas dimensões e locais indicados no projeto de incêndio. As marcas serão Protege, Estimar ou similar.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

Mangueiras: as mangueiras serão em borracha sintética com dimensão conforme indicado no projeto de incêndio. As marcas serão Hoserio, CM Couto, Resmat, Protege ou similar.

Extintores:

Os extintores serão colocados seguindo o memorial descritivo de Combate a incêndio e o projeto de arquitetura, devidamente aprovados pelo Corpo de Bombeiros e Prefeitura. As marcas serão Protege, Polipec, Confiança, Yanes ou similar.

9.4 – Instalação de gás:

Materiais:

- A central de GLP será composta de tanques onde capacidade e quantidade serão dimensionadas pelo fornecedor conforme projeto.
- A rede de distribuição do gás que liga a central de GLP ao ponto de consumo será em tubo galvanizado, referência DIN 2440.
- Será entregue toda a instalação necessária à previsão da instalação de medidor de vazão para a sala A07 do Térreo 01.

9.5 – Instalação de Sistema de Segurança:

Será prevista toda a tubulação para instalação de sistema de segurança.

9.6 – Elevadores:

a) – Marca e quantidade dos elevadores

- Serão instalados 06 (seis) elevadores de passageiros conforme cálculo de tráfego elaborado pelo fornecedor. As marca serão Otis, Thyssen, Atlas Schindler ou similar.

b) – Capacidade

Conforme cálculo de tráfego do fornecedor.

c) – Velocidade

Conforme cálculo de tráfego do fornecedor.

d) – Número de paradas

- 21 paradas (subsolo 01 e 02, térreo 01 e 02, mezanino, 1º ao 15º pavimentos tipo e terraço).

9.7 – Aparelhos Sanitários:

a) – Lavabos das salas

- Bacia Sanitária com Caixa Acoplada Deca Linha Ravena ou similar. As marcas serão Celite, Deca, Ideal Standard ou similar.
- Bancada de granito Branco Siena, ou similar com cuba de louça de embutir Deca L59 ou similar. As marcas das cubas de louça serão Celite, Deca, Ideal Standard ou similar.

b) – Sanitários da área comum

- Bacia Sanitária com Caixa Acoplada Deca Linha Duomo Plus P 121 ou similar. As marcas serão Celite, Deca, Ideal Standard ou similar.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

- Bancada de granito com cuba de apoio quadrada. As cubas de louça serão da marca Celite, Deca, Ideal Standard ou similar .

d) - Metais

- Os metais terão acabamentos cromado sendo as salas com Torneira de Mesa para lavatório bica baixa da linha Itapema Bela cromada Docol e acabamento para registro da mesma linha cromado Docol ou similar. Nas áreas comuns as torneiras serão de Mesa para lavatório Docolcity e especificações definidas conforme projeto de decoração específico. As marcas serão Deca, Docol ou similar .

e) – Registros Brutos

- Os registros brutos serão da marca Deca, Docol ou similar.

10 – COMPLEMENTAÇÃO

10.1 – Limpeza Final:

- A limpeza dos revestimentos cerâmicos, aparelhos sanitários, louças e materiais serão executadas apenas com auxílio de água e sabão. Os salpicos de tinta e manchas serão cuidadosamente removidos.

10.2 – Ligações Definitivas:

Serão procedidas as ligações definitivas de energia elétrica, água potável e esgoto.

10.3 – Laudos:

Serão emitidos os laudos de Vistoria do Corpo de Bombeiro e Termo de Habite-se.

10.4 – Certidões:

Serão emitidas as certidões do INSS e Secretaria da Fazenda.

10.5 – Benfeitorias:

Serão executados jardins de acordo com projeto de paisagismo.

OBS.:

1- Os casos omissos quanto às especificações e acabamentos serão determinados pelo Departamento de Engenharia da Americana Empreendimentos Imobiliários. As especificações desse caderno não poderão ser alteradas durante a execução da obra. As alterações somente ocorrerão em casos de não fabricação ou falta de algum material especificado ou substituição por material de qualidade superior.

2 – Todos os métodos construtivos e todos os materiais serão de baixo impacto ambiental.

10.6- Descrição dos Acabamentos

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

Área Comum Subsolo 02

Ambiente	Piso	Parede	Teto	Outros
Circulação e manobra de veículos	Concreto laminado	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura PVA ou concreto aparente	Haverá nas paredes 2 faixas de 10 cm nas cores amarela e preta em esmalte sintético
Garagem	Concreto laminado	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura PVA ou concreto aparente	Haverá nas paredes 2 faixas de 10 cm nas cores amarela e preta em esmalte sintético
Hall de Serviço/Circulação	Concreto laminado	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura PVA ou concreto aparente	
Hall de Elevadores	Cerâmica	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura PVA	
Casa de Bombas/Casa de Máquinas	Concreto desempenado	Reboco paulista c/ pintura PVA	Pintura PVA, cal ou concreto aparente	Porta veneziana ventilada de abrir 70x210 cm. Alçapões metálicos 80x80cm.
Rampa de acesso	Concreto frisado	Reboco paulista c/ pintura texturizada		
Escadas	Cimentado com pintura	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura texturizada	Corrimão metálico

Área Comum Subsolo 01

Ambiente	Piso	Parede	Teto	Outros
Circulação e manobra de veículos	Concreto laminado	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura PVA ou concreto aparente	Haverá nas paredes 2 faixas de 10 cm nas cores amarela e preta em esmalte sintético
Garagem	Concreto laminado	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura PVA ou concreto aparente	Haverá nas paredes 2 faixas de 10 cm nas cores amarela e preta em esmalte sintético
Hall de Serviço	Concreto laminado	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura PVA ou concreto aparente	
Hall de Elevadores	Cerâmica	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura PVA	
Depósito	Cerâmica	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura PVA, cal ou concreto aparente	Porta metálica conforme projeto
Rampa de acesso	Concreto frisado	Reboco paulista c/ pintura texturizada		
Escadas	Cimentado com pintura	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura texturizada	Corrimão metálico

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

Área Comum Térreo 02

Ambiente	Piso	Parede	Teto	Outros
Circulação e manobra de veículos	Concreto laminado	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura PVA ou concreto aparente	Haverá nas paredes 2 faixas de 10 cm nas cores amarela e preta em esmalte sintético
Garagem	Concreto laminado	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura PVA ou concreto aparente	Haverá nas paredes 2 faixas de 10 cm nas cores amarela e preta em esmalte sintético
Hall de serviço/ Circulação	Concreto laminado	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura PVA ou concreto aparente	
Coleta Seletiva de Lixo/ Central de GPL	Cerâmica	Reboco paulista c/ pintura PVA	Pintura PVA, cal ou concreto aparente	Central de GPL com frente em tela.
Central de Medição/ Transformador/Grupo Gerador/ Ante-câmaras/Exaustão/Serviço/ Manutenção/	Concreto desempenado	Reboco paulista c/ pintura PVA	Pintura PVA, cal ou concreto aparente	
Depósito/D.M.L.	Cerâmica	Reboco paulista c/ pintura PVA	Pintura PVA, cal ou concreto aparente	
Vallet Guarita	Cerâmica	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura PVA, cal ou concreto aparente	
Lavabo da Guarita	Cerâmica	Cerâmica	Pintura PVA	
Vest. Funcionários Fem. e Masc./Copa	Cerâmica	Cerâmica/Reboco paulista c/ Pintura PVA	Pintura PVA	
Hall de Elevadores	Cerâmica	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura PVA	
Rampa de acesso	Concreto frisado	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura PVA	
Escadas	Cimentado com pintura	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura texturizada	Corrimão metálico

Área Comum Térreo 01

Ambiente	Piso	Parede	Teto	Outros
Circulação e manobra de veículos	Concreto laminado	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura PVA ou concreto aparente	Haverá nas paredes 2 faixas de 10 cm nas cores amarela e preta em esmalte sintético
Garagens descobertas e pátio descoberto	Concreto laminado	Reboco paulista c/ pintura texturizada		
Rampas de acesso de pedestre	Concreto frisado	Reboco paulista c/ pintura texturizada		
Escadas enclausuradas	Cimentado com pintura	Reboco paulista c/ pintura texturizada	Pintura texturizada	Corrimão metálico
Hall de elevadores	Porcelanato / Cerâmica / Granito	Reboco paulista com pintura PVA	Rebaixado em placas de gesso liso com pintura PVA	
Lobby	Porcelanato /Cerâmica / Granito	Reboco paulista com pintura PVA	Rebaixado em placas de gesso liso com pintura PVA	
Sala Comercial	-	Reboco paulista com pintura PVA	Rebaixado em placas de gesso liso com pintura PVA	
Recanto do sabor	-	Reboco paulista com pintura texturizada		Guarda Corpo vidro/metalon

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

WCs Feminino e Masculino	Cerâmica	Cerâmica	Forro em placa tabicado com pintura PVA	
Administração	Cerâmica	Reboco paulista com pintura texturizada	Forro de gesso corrido com pintura PVA	
Ante-câmara e CFTV	Cerâmica	Reboco paulista com pintura PVA	Pintura PVA	

Área Comum Mezanino

Ambiente	Piso	Parede	Teto	Outros
Hall de elevadores e circulação	Porcelanato / Granito	Reboco paulista com pintura PVA	Rebaixado em placas de gesso liso com pintura PVA	
Escada enclausurada	Cimentado com pintura acrílica para piso	Reboco paulista com pintura texturizada	Pintura texturizada	Corrimão metálico
Lobby Reuniões/Salas Reuniões	Cerâmica / Porcelanato	Reboco paulista com pintura PVA	Forro de gesso corrido com pintura PVA	
WCs Feminino e Masculino	Cerâmica	Reboco paulista com pintura texturizada	Pintura PVA	
Depósitos	Cerâmica	Reboco paulista com pintura texturizada	Pintura PVA	

Salas

Ambiente	Piso	Parede	Teto	Outros
Salas do Térreo 01, do 1º ao 15º Pavimento e do Terraço	Apenas contrapiso	Reboco paulista e/ou massa, com pintura PVA	Sem forro	Portas de entrada das salas pintadas com esmalte branco neve
Banheiro	Cerâmica	Reboco paulista com pintura texturizada	Forro de gesso em placas com pintura PVA	Rodapé em cerâmica, portas pintadas com esmalte branco neve

Americana Empreendimentos Imobiliários SPE SA

Goiânia, 06 de outubro de 2010.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

FORNECEDORES E PROJETISTAS

RELAÇÃO DE FORNECEDORES DE MATERIAIS

A seguir, estão listados os principais fornecedores de materiais que participaram da construção deste empreendimento.

Esquadrias de Alumínio

Fabricantes/Fornecedores

Suprema Esquadrias de Alumínio Ltda.

Av. Bandeirantes, Jardim Petrópolis, Goiânia - Goiás

Tel.: (62) 3297-3506

Ferragens

Fabricante

Arcelormittal Brasil S/A

Av. Elmar Arantes Cabral, Qd. 06, Mod. 8 A 32, Parque Industrial Santo Antônio, Aparecida de Goiânia – Goiás

Tel.: (62) 4006-3800

Forro de Gesso

Execução

Irmãos Chiarello Ltda.

Av. D, n.86, Qd.48, Lt.03/04, Setor Santo Antônio, Goiânia - Goiás

Fone: (62) 3283-7270

Fabricante/Fornecedor

Wogue Decorações e Reforma Ltda- ME

Av. dos Colonizadores, Qd. 82, Lt. 01, Vila Brasília, Aparecida de Goiânia - Goiás

Tel.: (62) 3088-1800

Material

Placo do Brasil Ltda.

Av. Valentina Mello Freire Borenstei D Loyola, nº 333, Vila São Francisco, Mogi das Cruzes – São Paulo

Tel.: (11) 3186-8954

Granitos

Fornecimento/Execução

Marmorarte

Av. Rio Verde, nº 2090, Vila Rosa, Goiânia - Goiás

Tel.: (62) 3280-2123

Alfa e Ômega Marmoraria Ltda.

Av. Rio Verde, nº 3022, Qd. 35, Lt. 07/08/09, Vila Rosa, Goiânia - Goiás

Tel.: (62) 3548-5474

Silva e Franca Ltda- ME

Av. T-63, nº 2382, Qd. 343, Lt. 14, Jardim América, Goiânia - Goiás

Tel.: (62) 3259-8949

Impermeabilização

Execução

A Especialista Revestimentos Ltda.

Av. C-171, Qd. 405, Lt. 20, Jardim América, Goiânia– Goiás

Tel.: (62) 3242-9802 / 3259-8003

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

Louças Sanitárias

Fabricante/Fornecedor

Deca

Duratex S/A

Av. Antônio Frederico Ozanam, nº 11900, Distrito Industrial, Jundiá – São Paulo

Tel.: (11) 3179-7463 / 0800 0120 133

Representante:

Iranides

Tel.: (62) 9975-5886

Metais Sanitários

Fabricante

Docol Metais Sanitários Ltda.

R. Edmundo Doubrawa, nº 1001, Joinville – Santa Catarina

Tel.: 0800 474333

Representante

LMO Representações

R. 127, nº 128 Setor Sul, Goiânia - Goiás

Tel.: (62) 3281-0066

Pintura

Representante - Maxvinil (Textura Externa)

Reis Tintas Ltda.

Av. T-07, n.480, Setor Bueno, Goiânia– Goiás

Tel.: (62) 3251-2327

Pintura Interna

Unitintas Comercio de Tintas Ltda.

Rua 6 – Pólo Empresarial Goiás – Aparecida de Goiânia - Goiás

Tel.: (62) 3235-7006

Portas Corta-Fogo

Fabricante/Fornecedor

Brasportas Ind. e Com. de Portas e Isolantes Ltda.

R. 20, nº 50 Jardim Santo Antônio, Goiânia– Goiás

Tel.: (62) 3278-8268

Deteção de Fumaça

Combate a Incêndio

Tubulações Tupy e Sprinllers

Vanguarda e Arcecil

Av. Papa Paulo VI, nº 170, Térreo, Jardim do Trevo, Campinas- São Paulo

Tel: (19) 3778-3633 / (62) 8102-0879

Portas

Execução

Barreto Ind. E Com. de Madeiras Ltda.

Av. Graça Aranha, Qd.21, It.10/13, Cidade Satélite São Luiz, Aparecida de Goiânia - Goiás

Tel.: (62) 3284-5157

Fabricante

Randa Ind. E Com. De Portas Ltda.

Av. Ismael Camargo dos Santos, n.539, Setor São Cristóvão, Bituruna - Paraná

Tel.: (62) 3094-5157 / 9284-9094

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

Guarda corpo em Inox

Bella arte Inox -

M. R. Silva Vieira Metalúrgica – ME

Rua J-004, Qd. 35, Lt. 06, sala 02 – Setor Mansões Paraíso – Aparecida de Goiânia – Goiás

Tel.: (62) 3094-3909 / 9637-6698

Catracas Wolpac

Material

Wolpac Sistema de Controle Ltda

Rua Iljima, nº 554, Vila do Americano, Ferraz de Vasconcelos – São Paulo

Tel.: (11) 4674-8000 / 99426-7304

Montagem

R. Tiefensse Me

Rua João de Abreu, nº 192 – Setor Oeste – Goiânia - Goiás

Tel.: (62) 3088-6646 / 9995-5300

Revestimento Cerâmico

Fabricante/Fornecedor

Cecrisa Revest. Cerâmico S/A

Av. Divino Pai Eterno, Qd.07, Vila Goiás, Anápolis - Goiás

Tel.: (62) 3316-1009

Representante

Petrus Representações

Tel.: (62) 3092-7667 / 9989-7749

Tomadas/Interruptores

Fabricante

PialLegrand Ltda.

Rua C-12, nº 218, Qd. 18, Lt. 01, Vila Canaã, Goiânia– Goiás

Tel.: (62) 3293-8200

Revendas / Representantes

Jacarei Distribuidora Ltda.

Av. Rio Verde, Qd. 43, Lt. 02, Jardim Helvécia, Aparecida de Goiânia - Goiás

Tel.: (62) 3293-8200

Nortel Suprimentos Industriais S/A

Alamedas Corcovado, nº 1938, Qd. 106, Lt. 24, Jardim Petrópolis, Goiânia - Goiás

Tel.: (62) 4013-7770

Gerador

Stemac

Rod. BR-153, km 692, nº 7.015, AgroIndustrial II, Itumbiara – Goiás

Tel.: (62) 4006-8600

Vidros

Fabricante/Fornecedor

Supervidros

Av. Anhanguera, nº 8151, Setor Campinas, Goiânia - Goiás

Tel.: (62) 3233-4225 / 9975-9896

Elevadores

Fabricante/Fornecedor

Elevadores Atlas Schindler S/A

Al. Couto Magalhães, Qd.213, Lt.04, Setor Pedro Ludovico, Goiânia – Goiás

Tel.: (62) 3226-9600 / 3255-1214

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

Elevador 1 parada

Thyssenkrupp Elevadores S/A
Rua 143, Qd. D12A, Lt. 19, Setor Marista, Goiânia – Goiás
Tel.: (62) 4008-2914 / 3003-0499 / 9811-7188

QGBT

Material ABB, montagem ALSET
Alset Engenharia e Comercio Ltda.
Rua 233, nº 511, Qd. 107-A, Lt. 17, Setor Leste Universitário, Goiânia - Goiás
Tel.: (62) 3945-5049

Pára-raio Franklin

Nortel Suprimentos Industriais S/A
Alamedas Corcovado, nº 1938, Qd. 106, Lt. 24, Jardim Petrópolis, Goiânia - Goiás
Tel.: (62) 4013-7770

Eletrosul Engenharia e Comercio de Mat. Elétricos e Telefonia Ltda.
Av. Mutirão, nº 3052, Setor Bueno, Goiânia - Goiás
Tel.: (62) 3251-4286

Medições

Exata – Comércio e Distribuição de Equipamentos de Medição Ltda.
Rua 18, Lt. 06, Guará, Brasília – Distrito Federal
Tel.: (62)3941-2560

Sinalizador

ParatecExatronProtec
Saeta Industria e Comercio Eletroeletronico Ltda.
Av. independência, nº 5371, Setor Aeroporto, Goiânia – Goiás
Tel.: (62) 3216-4000

ACM - Marquise

Dimetal
De Grandi Engenharia e Construções Ltda.
Rua RobertoRoncato, nº 935, Setor Centro, Nerópolis – Goiás Tel.: (62) 3097-3665
J Marinho Esquadrias e Artefatos MetálicosLtda – ME
Rua Barão do Bananal, Qd.54,Lt.11, Setor Parque Real, Aparecida de Goiânia – Goiás
Tel.: (62) 3097-3665 / 3945-2830

Corrimão e guarda-corpo de alumínio

Suprema Esquadrias de Alumínio Ltda.
Av. Bandeirantes, Qd 18, Lt08, Setor Jardim Petrópolis, Goiânia – Goiás
Tel.: (62) 3297-3506 / 9980-1443

Serralheria

Metálica Nascimento– Geraldo Leite Nascimento – ME
Rua 3, SetorVilaAbajá, Goiânia – Goiás
Tel.: (62) 3211-1716 / 3291-0621 / 8549-0008

Válvulas Deca: linha industrial

Deca - Duratex S/A
Av.Antônio Frederico Ozanam, nº 11900, Setor Distrito Industrial, Jundiáí – São Paulo
Tel.: (62) 9975-5886 / (11) 3179-7463

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

RELAÇÃO DE PROJETISTAS

RESPONSÁVEIS	EMPRESA	DADOS
Construção	Americana Empreendimentos Imobiliários SPE SA CNPJ: 12.275.490/0001-18	Av. T-9 com Rua C-211 com C-218, Quadra 523, Lotes 10/11/12/13/14 e 15 – Setor Jardim América – Goiânia/GO
Incorporação	Americana Empreendimentos Imobiliários SPE SA CNPJ: 12.275.490/0001-18	Av. T-9 com Rua C-211 com C-218, Quadra 523, Lotes 10/11/12/13/14 e 15 – Setor Jardim América – Goiânia/GO
Vendas	Adão Imóveis Ltda.	Av. Deputado Jamel Cecílio, nº 2407, Jd. Goiás – Goiânia/GO (62) 3240-2300
Assessoria Jurídica	Silva Reis Advogados	Rua 103, nº 265, Setor Sul - Goiânia/GO (62) 3241-3059
Projeto de Arquitetura	Alexandre Leite Arquitetos e Associados Ltda.	Rua T-62 Casa 02 Qd. S13 Lt. 28 - Setor Bela Vista - Goiânia/GO (62) 3088.03.15
Projeto de Fundações	GH Engenharia de Fundações Ltda.	Eng. Civil - Gustavo Vieira Botelho (62) 3251.44.32
Projeto Estrutural	Detalhe Engenharia Ltda.	Eng. Civil - Fernando Neves Martins (62) 3251.85.06
Projeto de Instalações Elétricas/Telefônicas/SPDA	Automatize Engenharia Ltda.	Eng. Eletricista - Dulcirene de Oliveira Ribeiro. (62) 3281.27.13
Projeto de Instalações Hidro-sanitárias/ Combate ao Incêndio	Tecno Projetos Ltda.	Eng. Civil - José Júlio de Guimarães (62) 3251-6449

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA

Para solicitar ligação de energia elétrica na sua sala basta discar para o serviço de atendimento da CELG número **0800-62-0196**, informando nome completo, CPF do proprietário, endereço completo do imóvel e que a medição e fornecimento são **monofásicos**.

No caso de solicitação de transferência ou solicitação de uma linha telefônica, basta discar para a operadora de sua preferência, informando nome completo, CPF do proprietário e endereço completo do imóvel.

A ligação de água fica a cargo do síndico.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

ORIENTAÇÕES E DEFINIÇÕES

A Americana Empreendimentos Imobiliários SPE SA é responsável pelo imóvel segundo as prescrições do Código de Proteção e Defesa do Consumidor e Código Civil Brasileiro.

A Construtora não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel, desgaste natural dos materiais por uso regular ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.

Neste manual discriminam-se as condições e os períodos de abrangência de garantia, dos diversos componentes e sistemas que compõem a construção do seu imóvel.

Segundo o Novo Código Civil Brasileiro (LEI nº10.406 de 10 de janeiro de 2002) são considerados **vícios de construção** os "defeitos que prejudiquem a função normal do bem".

A classificação quanto à causa dos defeitos consiste de:

- 1) Defeitos de concepção (projeto);
- 2) Defeitos de produção (construção), e/ou;
- 3) Defeitos de informação ou comercialização (informação insuficiente ou inadequada).

Quanto ao momento do aparecimento os vícios são classificados em:

- 1) Vícios aparentes ou de fácil detecção;
- 2) Vícios ocultos.

Em relação aos vícios aparentes ou visíveis no imóvel, são de fácil constatação, sendo detectados na vistoria realizada pelo cliente e podem ser reclamados no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do "Termo de Recebimento do Imóvel". Compreendem itens como revestimentos internos e externos, esquadrias de alumínio e ferragens, metais sanitários, louças, pisos e vidros. Caso esses vícios sejam redibitórios (definição a seguir) a reclamação será aceita em até um ano (12 meses) da entrega efetiva (art. 445 do NCC).

Os defeitos ocultos aparecem com o uso e podem ser reclamados dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias. Compreendem itens como funcionamento das instalações de água, esgoto, elétricas e telefônicas e impermeabilizações. Se o vício for oculto e redibitório a reclamação será aceita em até um ano da data do aparecimento do vício, até o prazo máximo de um ano para imóveis (parágrafo 1º do art. 445 do NCC).

Será redibitório (oculto) o vício que torne a coisa imprópria para seu uso ou lhe diminua o valor (art.441 no NCC).

Se o vício estiver ligado à solidez e/ou segurança de uma edificação, o art. 618 do NCC afirma que o construtor deve responder por este tipo de vício por 05 (cinco) anos, a contar da expedição do Termo de Habite-se.

O Código de Proteção e Defesa do Consumidor (LEI nº 8.078, de 11 de setembro de 1.990, revista em 1.998) isenta o fornecedor de responsabilidade pelo reparo de danos/defeitos

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

quando o consumidor não cumprir as instruções de uso, operação e manutenção caracterizando mau uso do produto.

Visando orientar a manutenção e facilitar o entendimento deste Manual, especialmente, no que diz respeito à garantias, operação, uso e manutenção, segue esclarecimentos quanto ao significado de algumas das nomenclaturas utilizadas:

ABNT NBR 5674

Norma brasileira da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta, define e obriga a manutenção de edificações.

AGENTES DE DEGRADAÇÃO

Tudo aquilo que age sobre um sistema, contribuindo para reduzir seu desempenho (sol, chuva, ações dos usuários da edificação e etc.).

CERTIDÃO DE CONCLUSÃO DE OBRA (HABITE-SE)

Trata-se de um documento público emitido pela Prefeitura do município onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.

CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

É a lei 10.406/10 de janeiro de 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispendo, entre outros assuntos, sobre o Condomínio em edificações. Nele são estabelecidos as diretrizes para elaboração da Convenção de Condomínio, e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidades, uso e administração das edificações.

CÓDIGO DO CONSUMIDOR

É a lei 8.078/90 que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, melhor definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, como empresas construtoras e/ou incorporadoras.

COMPONENTE

Unidade integrante de determinado sistema da edificação, com forma definida e destinada a atender funções específicas (por exemplo, bloco de alvenaria, telha, folha de porta).

DEGRADAÇÃO

Redução do desempenho devido à atuação de um ou de vários agentes de degradação.

DESEMPENHO

Comportamento em uso de uma edificação e de seus sistemas.

DURABILIDADE

Capacidade da edificação ou de seus sistemas de desempenhar suas funções ao longo do tempo, sob condições de uso e manutenção especificadas no Manual de Uso, Operação e Manutenção.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

EMPRESA CAPACITADA

Organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado.

EMPRESA ESPECIALIZADA

Organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específicas.

EQUIPE DE MANUTENÇÃO LOCAL

É constituída pelo pessoal permanente disponível no empreendimento, usualmente supervisionada por um zelador / gerente predial. Esta equipe deve ser adequadamente treinada para a execução da Manutenção Preventiva.

FALHA

Ocorrência que prejudica a utilização do sistema ou do elemento, resultando em desempenho inferior ao requerido.

FORNECEDOR

Organização ou pessoa que fornece um produto, por exemplo, fabricante, distribuidor, varejista ou comerciante de um produto ou prestador de um serviço ou informação.

INSPEÇÃO PREDIAL DE USO E MANUTENÇÃO

Análise técnica, através de metodologia específica, das condições de uso e de manutenção preventiva e corretiva da edificação.

INCORPORADOR

Pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega em certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas.

LEI Nº4591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não é regrado pelo Código Civil, sobre o condomínio em edificações.

MANIFESTAÇÃO PATOLÓGICA

Irregularidade que se manifesta no produto em função de falhas no projeto, na fabricação, na instalação, na execução, na montagem, no uso ou na manutenção bem como problemas que não decorram do envelhecimento natural.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

Documento que reúne as informações necessárias para orientar as atividades de conservação, uso e manutenção da edificação e operação dos equipamentos.

Nota: Também conhecido como manual do proprietário/usuário, quando aplicado para as unidades autônomas, e manual do síndico, quando aplicado para as áreas de uso comum.

MANUTENIBILIDADE

Grau de facilidade de um sistema, elemento ou componente de ser mantido ou recolocado no estado no qual possa executar suas funções requeridas, sob condições de uso especificadas, quando a manutenção é executada sob condições determinadas, procedimentos e meios prescritos.

MANUTENÇÃO

Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a sua capacidade funcional da edificação e seus sistemas constituintes a fim de atender às necessidades de segurança dos seus usuários.

MANUTENÇÃO CORRETIVA

Caracterizada por serviços que demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

MANUTENÇÃO ROTINEIRA

Nos termos da NBR 5674, compreende a Manutenção Rotineira (caracterizada pela realização de serviços constantes e simples que possam ser executados pela equipe de manutenção local) e a Manutenção Planejada (cuja realização é organizada antecipadamente, tendo por referência solicitações dos usuários, estimativas de durabilidade esperada dos componentes das edificações em uso ou relatórios de vistorias técnicas ou inspeções periódicas sobre o estado da edificação).

MANUTENÇÃO NÃO PLANEJADA

A NBR 5674 caracteriza os serviços não previstos na Manutenção Preventiva, incluindo a manutenção de emergência, incluindo os serviços que exigem intervenção imediata para permitir a continuidade do uso das edificações e evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

PATOLOGIA

O mesmo que Manifestação Patológica.

PRAZO DE GARANTIA

São os prazos estabelecidos pelos fabricantes e pela Construtora em suas respectivas atuações oferecendo, dentro do limite de tempo estabelecido, toda manutenção necessária para o perfeito funcionamento de seus materiais e/ou equipamentos.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

PERDA DE GARANTIA

São informações que orientam quanto as ações que os proprietários devem evitar, quando realizarem algum tipo de interferência nas unidades privativas e unidade privativa, pois podem acarretar a perda de garantia do imóvel.

PRAZO DE GARANTIA CONTRATUAL

Período de tempo, igual ou superior ao prazo de garantia legal, oferecido voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante) na forma de certificado ou termo de garantia ou contrato, para que o consumidor possa reclamar dos vícios aparentes ou defeitos verificados na entrega de seu produto. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto a critério do fornecedor.

PRAZO DE GARANTIA LEGAL

Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar dos vícios (defeitos) verificados na compra de produtos duráveis.

SERVIÇO DE MANUTENÇÃO

Intervenção realizada na edificação e seus sistemas, elementos ou componentes constituintes.

SISTEMA DE MANUTENÇÃO

Conjunto de procedimentos organizados para gerenciar os serviços de manutenção.

USO

Atividades a serem realizadas pelos usuários na edificação dentro das condições previstas em projeto.

USUÁRIO

Proprietário, titular de direitos ou pessoa que ocupa a edificação habitacional.

VÍCIOS APARENTES

São aqueles de fácil constatação, detectados quanto da vistoria para o recebimento do imóvel.

VÍCIOS OCULTOS

São aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel, e que podem surgir durante a utilização regular. Solidez da construção, segurança e utilização de materiais e solo são itens relacionados à solidez da edificação que possam comprometer a segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura com lajes, vigas, pilares, fundações e arrimos.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

GARANTIAS

A CONSTRUTORA, Americana Empreendimentos Imobiliários SPE SA, garantirá, como está previsto em lei (artigo 618 do Código Civil), todos os serviços prestados por ela durante a construção do empreendimento. Para que a garantia seja cumprida é necessário que o comprador cumpra sua parte sempre considerando os serviços realizados pela CONSTRUTORA e as recomendações por ela passadas.

Segue abaixo prazos de garantia para cada item.

*** Vale ressaltar que os prazos de garantia intermediados e assegurados pela Americana Empreendimentos Imobiliários SPE SA são estabelecidos na tabela a seguir. Ao final deste manual há certificados de garantias diretas com os fornecedores, de maneira que após expirar os prazos garantidos pela construtora, caso o prazo do fornecedor seja maior, o proprietário deverá solicitar assistência técnica, caso necessário, diretamente ao fornecedor.**

DESCRIÇÃO - SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES				PRAZOS DE GARANTIA				
				NA ENTREGA	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	5 ANOS
1	SOLIDEZ, SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO	1.1	Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos.					Segurança e estabilidade global. Estanqueidade de fundações contenções / Desde que a estrutura não tem sido submetida a modificações ou utilizações não previstas em projeto.
		1.2	Paredes de vedação, estrutura auxiliares, guarda-corpos.					Segurança e integridade. Desde que não tenha sido submetido a modificações ou utilizações não prevista em projeto.
2	EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES DIVERSAS	2.1	Elevadores			Problemas na instalação, desde que não seja constatado mal uso e que tenha sido realizado as devidas manutenções periódicas.		
		2.2	Grupo gerador		Problemas na instalação.			

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

2	EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES DIVERSAS	2.3	Bombas de recalque, submersas e incêndio		Problemas na instalação.			
		2.4	Catracas de acesso ao Condomínio		Problemas na instalação.			
		2.5	Pré-instalação de ar condicionado		Problemas na instalação.			
3	SISTEMAS	3.1	Sistema de alarme de incêndio		Problemas na instalação.			
		3.2	Sistema de proteção contra descarga atmosférica (SPDA)			Problemas na instalação, desde que tenha sido realizado as devidas manutenções periódicas.		
		3.3	Sistema de Combate à Incêndio		Problemas na instalação.			
		3.4	Sistema de drenagem do subsolo		Problemas na instalação, desde que a manutenção periodica tenha sido feita corretamente.			
		3.5	Sistema de impermeabilizações				Estanqueidade do Sistema. Desde que não tenham sido realizadas intervencões que danifiquem o sistema.	
		3.6	Sistema de exaustão das salas		Problemas na instalação.			
		3.7	Sistema de Iluminação de emergência		Problemas na instalação.			
4	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E INTERFONE.	4.1	Tubulações de interfone		Problemas com entupimento de tubulação.			
		4.2	Tomadas e interruptores	Espelhos danificados ou mal colocados.		Problemas no funcionamento.		
		4.3	Disjuntores e dispositivo residual (DR)		Problemas na instalação.			
		4.4	Fios, Cabos, Tubulações e Conjunto de medição.			Problemas na instalação.		
		4.5	Luminárias	Funcionamento de lâmpadas e/ou reatores.				

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

5	INSTALAÇÕES HIDRO SANITÁRIAS E GÁS	5.1	Prumadas de esgoto, águas pluviais e ventilação.			Problemas na instalação.		
		5.2	Prumada de recalque.			Problemas na instalação.		
		5.3	Instalação de hidrômetros.		Vazamentos e desregulagens.			
		5.4	Ramais de esgoto e água fria em parede.			Vazamentos devido a tubulações ou conexões danificadas.		
		5.5	Fechamento aereo de água fria, águas pluviais e esgoto.			Problemas na instalação.		
		5.6	Registros, caixas sifonadas, caixas de gordura e ralos.		Mal cheiro / Entupimento em ralos ou caixas sifonadas.	Vazamentos em registros e ou caixas de gordura.		
		5.7	Ramais, prumada e registros de gás.		Vazamentos.			
		5.8	Bancadas de granito.	Manchas, trincas e fissuras.	Fixação, desnivelamento e vazamentos.			
		5.9	Bacias sanitárias, sifões, válvulas e engates flexíveis.	Manchas, trincas, quebrados ou riscos.	Fixação/ Desregulagem de caixas de descarga/ entupimentos de sifões/ vazamentos em engates flexíveis.			
		5.10	Metais (Acabamento de registro e torneiras).	Manchas, riscos ou quebrados	Entupimentos	Problemas com vedação de registros.		
6	REVESTIMENTOS DE PAREDES E PISOS	6.1	Revestimento de paredes internas em argamassa e/ou gesso corrido liso.			Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro.		
		6.2	Revestimento de paredes externas e fachadas em argamassa				Fissuras e estanqueidade da Fachada.	
		6.3	Revestimento de pisos ou parede em azulejo, cerâmica, pastilha ou porcelanato.	Quebrados, trincados, riscados, manchados, tonalidade diferente.	Falha no caimento de pisos de área molhada.	Pisos ou revestimentos soltos ou com desgaste excessivo, sem ser por mau uso.		

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

6	REVESTIMENTOS DE PAREDES E PISOS	6.4	Revestimentos de pisos ou paredes em pedras naturais (marmores, granitos e outros)	Quebrados, trincados, riscados, ou falhas de polimento.	Falha no caimento de pisos de área molhada.	Pisos ou revestimentos soltos ou com desgaste excessivo, sem ser por mau uso.			
		6.5	Rejuntamentos internos e externos.	Falhas ou manchas.			Falhas na aderência.		
		6.6	Piso laminado de garagens e/ou regularização em massa e/ ou contrapiso			Falha no caimento de pisos de área molhada.	Destacamentos, fissuras ou trincas excessivas.		
		6.7	Calçadas em paver e/ou pedra portuguesa				Materiais soltos ou com desgaste excessivo, sem ser por mau uso.		
		6.8	Pisos e revestimentos especiais, tais como: ACM, laminados, fórmicas, carpetes, madeira, alumínio, emborrachados e outros.	Quebrados, trincados, riscados, manchados, tonalidade diferente.			Materiais soltos ou com desgaste excessivo, sem ser por mau uso.		
7	ESQUADRIAS DE ALUMINIO, MADEIRA E DE FERRO	7.1	Portas Corta-fogo	regulagens de dobradiças e molas				Problemas com a integridade do material (Portas e Batentes).	
		7.2	Esquadrias de Ferro (portas, janelas, corrimãos, escadas e outros)	Amassadas, riscadas ou manchadas			Má fixação ou oxidação.		
		7.3	Portas e janelas de alumínio	Amassadas, riscadas ou manchadas	Problemas com instalação e desempenho do material.		Problema com vedação.		Problema com a integridade do material.
		7.4	Perfis e quadros de alumínio da Pele de vidro	Amassadas, riscadas ou manchadas	Problemas com instalação e desempenho do material.		Problema com vedação.		Problema com a integridade do material.
		7.5	Portas de madeira	lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas.			Empenamento, descolamento ou fixação.		
		7.6	Fechaduras e ferragens em geral.	Amassadas, riscadas ou manchadas		Funcionamento.			
8	VIDROS	8.1	Vidros comuns, miniboreal, temperado e laminados	Quebrados, trincados, riscados.	Borrachas soltas.	Má fixação.			

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

9	PINTURA INTERNA E EXTERNA	9.1	Pintura acrílica, PVA, esmalte ou texturizada.	Sujeira ou mal acabamento.		Empolamento, destacamento, esfarelamento ou alteração de cor.		
10	TELHADO	10.1	Telhado em telhas de fibrocimento e estrutura de madeira ou telhado em telhas tipo sanduíche e estrutura metálica	Telhas trincadas, rachadas ou quebradas.		Problemas em rufos, calha ou na estrutura do telhado.		
11	FORRO DE GESSO	11.1	Forros de gesso e paredes acartonadas.	Ondulações, manchas ou defeito em emendas.	Fissuras, deslocamento ou deterioração do material.			

NOTA 1: Recomenda-se que quaisquer falhas perceptíveis visualmente, tais como riscos, lascas, trincas em vidros e etc., sejam explicitadas no termo de entrega.

NOTA 2: O prazo de garantia começa a ser contado a partir da data de emissão do certificado de conclusão de obra (habite-se).

Condições para 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 de Áreas Comuns e a NBR 5674;
- Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta para os imóveis habitados ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer caso fortuito ou de força maior que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Se for executada reforma ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma, em unidades vizinhas (com repercussão na unidade em pauta) ou nas áreas comuns, com fornecimento de matérias 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 ocupantes não permitirem o acesso do profissional destacado pela construtora nas dependências de suas unidades e nas áreas comuns para proceder à 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 o programa de manutenção preventiva não for elaborado e executado de acordo com a NBR 5674 – Manutenção da Edificação;

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

- A má conservação, a falta de manutenção preventiva e a intervenção de profissionais não qualificados.

OBS.: Demais fatores que possam acarretar na perda da garantia estão nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

No caso de necessidade de solicitação de serviços de Assistência Técnica em seu imóvel dentro dos prazos de vigência da garantia e observados as orientações de operação, uso e manutenção, é necessário formalizar o pedido através do preenchimento do formulário, disponibilizado no site: www.gplincorporadora.com.br/assistenciatecnica

Caso os serviços sejam considerados de responsabilidade da Construtora, a mesma compromete-se a repará-los, sem ônus, na forma prevista no Manual do Proprietário.

A Construtora, Americana Empreendimentos Imobiliários SPE SA, se obriga a prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à Manutenção Preventiva e à garantia conforme informado acima.

Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados (para área privativa e comum), que se os mesmos não estiverem enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à construtora a execução dos serviços.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO

O programa de manutenção preventiva, consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, os responsáveis pela execução e os recursos necessários (ABNT NBR 5674:2012 - Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção).

Lembramos da importância da contratação de empresas especializadas e profissionais qualificados, e do treinamento adequado da equipe de manutenção para a execução dos serviços. Recomendamos 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.

Abaixo apresentamos uma tabela com a periodicidade indicada para fazer algumas das manutenções preventivas. Logo em seguida os sistemas estão detalhados, bem como a sua forma de uso, operação e perda da garantia.

PERIODICIDADE	SISTEMA	ELEMENTO / COMPONENTE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A CADA SEMANA	Sistema de Drenagem	Poços de drenagem	Verificar se as boias estão funcionando. Se a água está escoando normalmente pela tubulação. Se as bombas estão funcionando corretamente.	Equipe de manutenção local.
	Equipamentos	Grupo gerador	Verificar após o uso do equipamento o nível de óleo combustível e se as entradas e saídas de ventilação não estão obstruídas.	Equipe de manutenção local.
	Sistemas Hidrossanitários	Reservatório de água potável	Verificar o nível dos reservatórios e funcionamento da boia e bombas.	Equipe de manutenção local.
		Reservatório de reaproveitamento de água	Verificar o nível dos reservatórios e funcionamento da boia e bombas.	Equipe de manutenção local.
A CADA 15 DIAS	Sistemas Hidrossanitários	Bombas de água potável, água servida e drenagem do subsolo	Verificar o funcionamento e alternar a chave no painel elétrico para utilizá-las em sistema de rodízio quando aplicável.	Equipe de manutenção local.
	Equipamentos	Grupo gerador	Efetuar teste de funcionamento conforme instruções do fabricante	Equipe de manutenção local.
		Iluminação de emergência	Efetuar teste de funcionamento conforme instruções do fabricante	Equipe de manutenção local.
A CADA MÊS	Sistema de drenagem	Poços de drenagem	Fazer inspeção no poço a fim de verificar se há necessidade de limpeza no mesmo. O Excesso de terra e/ou outros detritos poderá ocasionar danos às bombas.	Equipe de manutenção local.
	Equipamentos	Cascata	Fazer teste de funcionamento conforme instruções do fornecedor.	Equipe de manutenção local.
		Catracas	Fazer teste de funcionamento conforme instruções do fornecedor.	Empresa especializada.
		Ar condicionado	Manutenção recomendada pelo fabricante.	Empresa especializada.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

A CADA MÊS	Jardim		Manutenção geral.	Equipe de manutenção local ou empresa capacitada
	Sistema de Combate à Incêndio	Sistema de alarme e detecção	Fazer teste e verificação do sistema conforme instruções do fornecedor.	Empresa especializada.
		Bombas de incêndio	Testar seu funcionamento.	Equipe de manutenção local.
	Revestimento de parede e pisos.	Pedras Naturais (granitos e mármore)	Verificar e se necessário fazer limpeza mais adequada.	Equipe de manutenção local.
	Sistemas Hidrossanitários	Ralos, grelhas, calhas e canaletas	Limpar o sistema de águas pluviais verificando se há entupimentos, ter mais atenção no período chuvoso.	Equipe de manutenção local.
		Caixas e ralos sifonados	Fazer limpeza e verificar o nível do feixo hidrico.	Equipe de manutenção local.
		Caixas de esgoto e de gordura	Efetuar limpeza geral.	Equipe de manutenção local.
A CADA TRÊS MESES	Equipamentos	Porta Corta-Fogo	Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas / verificar a abertura e o fechamento a 45º, se for necessário fazer nova regulagem com empresa especializada.	Equipe de manutenção local ou empresa capacitada.
		Casata	Verificar tubulações	Equipe de manutenção local.
	Esquadrias de alumínio		Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes.	Equipe de manutenção local ou empresa capacitada.
	Telhado		Fazer limpeza em todo o telhado a fim de evitar que materiais possam entupir os condutores de águas pluviais	Equipe de manutenção local.
A CADA ANO	Telhado		Verificar se há telhas danificadas, se os condutores das calhas não estão entupidos e se os rufos não estão soltos.	Equipe de manutenção local.
	Estrutura	Pilares, vigas e lajes	Verificar a integridade estrutural conforme ABNT NBR 15575.	Empresa especializada.
	Sistema de Segurança		Manutenção recomendada pelo fornecedor.	Empresa especializada.
	Sistemas de proteção contra descarga atmosférica.		Inspeccionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente.	Empresa especializada.
	Desratização e desinsetização		Aplicação de produtos químicos.	Empresa especializada.
	Impermeabilizações	Todas as áreas molhadas internas e externas, reservatórios, espelho d'água, reservatórios, floreiras, jardins, coberturas	Verificar sua integridade e reparar onde houver sinais de infiltrações ou falhas de impermeabilização exposta.	Empresa especializada.
	Rejuntamento e vedações		Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos de pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, grelhas de ventilação e outros elementos.	Equipe de manutenção local.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

A CADA ANO	Revestimentos de paredes e pisos	Paredes externas, fachadas e muros	Verificar a integridade e reconstituir onde for necessário.	Equipe de manutenção local.
		Pisos e revestimentos de parede	Verificar a integridade e reconstituir onde for necessário.	Equipe de manutenção local.
	Jardim		Verificar anualmente as tubulações de captação de água do jardim para detectar a presença de raízes que possam destruir ou entupir as tubulações.	Equipe de manutenção local ou empresa capacitada.
	Instalações elétricas	Quadros de distribuições	Reapertar todas as conexões	Equipe de manutenção local ou empresa capacitada.
	Esquadrias em geral		Verificar falhas de vedação, fixação, guarda-corpos e reconstituir sua integridade se necessário.	Equipe de manutenção local ou empresa capacitada.
			Efetuar limpeza geral incluindo os drenos, reapertar parafusos, regular freio e fazer lubrificação.	Equipe de manutenção local ou empresa capacitada.
	Esquadria e elementos de madeira		Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações e fixações, reconstituir e tratar se necessário.	Equipe de manutenção local ou empresa capacitada.
	Esquadrias e elementos de ferro		Verificar se há oxidação, se necessário fazer nova proteção e pintura.	Equipe de manutenção local ou empresa capacitada.
	Vidros e seus sistemas de fixação		Verificar presença de fissuras, falhas na vedação e fixação e reconstituir se necessário.	Equipe de manutenção local ou empresa capacitada.
	Sistemas hidrossanitários	Tubulações	Verificar todas as tubulações de água potável, esgoto e servida, para detectar obstruções, falhas ou entupimentos. Verificar sua fixação e reconstituir sua integridade se necessário.	Equipe de manutenção local ou empresa capacitada.
		Metais, acessórios e registros	Verificar os elementos de vedação dos metais, acessórios e registros	Equipe de manutenção local ou empresa capacitada.
	Sistema de Combate à Incêndio		Recarregar Extintores e verificar integridade das mangueiras dos hidrantes	Empresa especializada.
A CADA DOIS ANOS.	Instalações elétricas	Tomadas, interruptores e pontos de luz	Verificar conexões, estado dos contatos elétricos e seus componentes e se necessário reconstituir	Equipe de manutenção local ou empresa capacitada.
	Fachada		Efetuar lavagem, verificar seus elementos, fissurações e se necessário reconstituir e fazer nova pintura.	Equipe de manutenção local ou empresa capacitada.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

SISTEMAS HIDROSSANITÁRIOS

O abastecimento de água da sala é feito por hidrômetro comum. Em caso de emergência ou quando houver necessidade de realizar algum reparo na rede, o registro correspondente ao ponto específico deve ser fechado. Recomenda-se, também, fechar os registros em caso de ausência prolongada.

Ao lado do banheiro, foi previsto ponto de abastecimento de água e esgoto para possível bancada com cuba. Nos projetos Hidrossanitários estão indicadas as paredes por onde passam as tubulações a fim de orientar para o caso de colocação de bancada, furação ou manutenção.

Atenção: Os dois lados da parede devem ser verificados para furação, sendo em bloco cerâmico e ou em drywall, não furar em uma faixa de segurança de 10 cm de cada face das tubulações de água, esgoto e água pluvial.

Para colocação de bancada com cuba ao lado do banheiro deve ser dimensionada estrutura dentro da parede para esse suporte

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

É o conjunto de tubulações e equipamentos, aparentes ou embutidos nas paredes, destinados ao transporte, disposição e/ou controle de fluxo de fluidos (fluidos com sólidos em suspensão, líquidos, vapores ou gases) em uma edificação, conforme projeto específico elaborado de acordo com as normas técnicas brasileiras da ABNT. O edifício possui redes de água fria, águas pluviais, esgoto e incêndio. Esta, sem dúvida, é uma das partes que requer os maiores cuidados de preservação e manutenção. Leia com atenção as recomendações para sua conservação, informando as demais pessoas da família ou residentes no imóvel.

CUIDADOS NO USO

- Não lançar elementos nas bacias sanitárias e ralos que possam entupi-los;
- Nunca jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios. Jogue-os diretamente no lixo;
- Não deixe de usar o ralo de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinha;
- Nunca suba ou se apóie nas louças e bancadas, em especial o vaso sanitário, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;
- Não utilize para eventual desobstrução do esgoto hastes, ácidos ou similares;
- Não apertar em demasia os registros, torneiras, misturadores;
- Ao instalar filtros, torneiras, etc. NÃO os atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação, provocando vazamentos;
- NÃO permitir sobrecargas sobre a bancada e a cuba;
- NÃO devem ser retirados elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque, etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;
- Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, com água e sabão neutro e pano macio, NUNCA com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos;
- Consultar os projetos antes de fazer furos em paredes.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

SUGESTÕES DE MANUTENÇÃO

- Em caso de necessidade, troque os acabamentos dos registros pelo mesmo modelo ou por outro do mesmo fabricante, evitando assim a troca da base;
- Caso os tubos flexíveis (rabichos, que conectam as instalações hidráulicas às louças) forem danificados causando vazamentos, substitua-os pelas mesmas referências do original ou de mesma qualidade, tomando o cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca;
- No caso de troca de sifão, este deverá ser da mesma referência, marca ou da mesma qualidade do original instalado.

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

1 - Como desentupir a pia:

Com o auxílio de luvas de borracha, um desentupidor e uma chave inglesa, siga os seguintes passos:

- Encha a pia de água;
- Coloque o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima. Observe se ele está totalmente submerso;
- Quando a água começar a descer, continue a movimentar o desentupidor, deixando a torneira aberta;
- Se a água não descer, tente com a mão, ou com auxílio de uma chave inglesa, desatarraxar o copo do sifão. Neste copo ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento. Mas não se esqueça de colocar um balde embaixo do sifão, pois a água pode cair no chão;
- Com um arame, tente desobstruir o ralo da pia, de baixo para cima. Algumas vezes, os resíduos se localizam neste trecho do encanamento, daí a necessidade de usar o arame;
- Coloque o copo que você retirou do sifão. Não convém colocar produtos à base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto;
- Depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr água em abundância, para limpar bem;
- Chame um profissional capacitado, caso não consiga.

2 - Como consertar a torneira que está vazando

- Retire a tampa/ botão (quando houver) da cruzeta com a mão;
- Utilizando uma chave de fenda, desrosqueie o parafuso que prende a cruzeta;
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação;
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo;
- Chame um profissional da rede de assistência técnica autorizada do fabricante caso não consiga.

3 - Como regular a caixa de descarga acoplada da bacia sanitária

Regulagem

- 1) Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

2) Com ajuda de um alicate, rosqueie a bóia, deixando-a mais firme para que, quando a caixa estiver cheia, não permita que a água transborde pelo ladrão;

- Chame um profissional da rede de assistência técnica autorizada do fabricante caso não consiga.

Substituição

- 1) Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
- 2) Desrosqueie a boia;
- 3) Leve-a a um depósito de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova;
- 4) Com a nova bóia em mãos, encaixe-a e rosqueie-a exatamente no local de onde a antiga foi retirada.

PERDA DE GARANTIA

- Se for realizada qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- Danos sofridos pelas partes integrantes das instalações em consequência de quedas acidentais, maus tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação;
- Danos causados por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou requadradas);
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
- Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face);
- Manobras indevidas, com relação a registros, válvulas e bombas;
- Se for constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, etc.;
- Se for constatada a falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;
- Se for constatada a retirada dos elementos de apoio (mão-francesa, coluna do tanque, etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Se for constatado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada nos metais sanitários;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias constantes, presentes no quadro de manutenções deste manual.

RESERVATÓRIOS DE ÁGUA INFERIORES / SUPERIORES E DISTRIBUIÇÃO

As instalações hidráulicas de alimentação de água fria do Edifício têm início no cavalete de medição de entrada de água da concessionária, localizado do lado externo da edificação, no pavimento térreo 02 para a Rua C-218.

Uma única tubulação vem desde o ramal de distribuição da concessionária, passando pelo medidor de consumo e alimentando os reservatórios inferiores do Condomínio localizado no subsolo 02. O reservatório inferior é composto por duas caixas em polipropileno com capacidade de 5.000litros cada totalizando de 10.000 litros. A partir desse ponto a água é bombeada para os reservatórios superior por duas bombas de recalque. O reservatório

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

superior é dividido em 2 (duas) células, em concreto, facilitando operações de manutenção e de limpeza, com total de 150.000 litros para consumo e 48.000 litros para reserva técnica de incêndio para abastecimento dos hidrantes e 65.000 litros para reserva técnica de incêndio para abastecimento do sistema de sprinklers. A partir desse reservatório descem colunas de água fria (prumadas).

A distribuição é feita através de prumadas convencionais, montadas nos shafts de hidráulica.

Para reduzir pressões ao longo do edifício, existem válvulas redutoras de pressão instaladas no 7º pavimento tipo.

OBS.: Caso ocorra algum vazamento nas colunas de distribuição (gravidade/redutora), deverão ser fechados os registros gerais localizados no barrilete superior. Se o vazamento ocorrer dentro da sala, o usuário deverá fechar o registro geral localizado no banheiro da sala correspondente. Em caso de dúvidas solicite a presença do zelador, administrador ou pessoa habilitada que poderá fazê-lo.

SUGESTÕES DE MANUTENÇÃO

- Deverá ser efetuada limpeza dos reservatórios por empresa especializada, no mínimo, a cada 6 (seis) meses, ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável da rede pública.
- Lavar os reservatórios com produtos de limpeza e materiais adequados, mantendo a caixa vazia somente o tempo necessário para limpeza. Não utilizar máquinas de alta pressão, produtos que contenham ácidos nem ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer tipo de material pontiagudo.

SISTEMA DE DRENAGEM DO SUBSOLO

O sistema de drenagem é composto por 4 poços de infiltração, situados no subsolo, com diâmetro de 240 cm contendo cada um 2 bombas de 1 cv, sendo 1 principal e 1 reserva, que são acionadas por bóia elétrica. Existem valetas com tubos perfurados envolvidos por Macdrain (produto utilizado para proteção do núcleo drenante), que captam toda água presente no subsolo e deságuam nos poços de rebaixamento, incluindo as tubulações que passam sob os poços dos elevadores. O poço número 02 conduz água a um reservatório que fica embaixo da rampa de veículos e este abastecerá as torneiras de jardim da área comum, os demais poços levam à água para caixa de drenagem no Térreo 02, e dela segue para o sistema de captação de águas pluviais pública.

É importante frisar que todo o subsolo 02 possui água constante e que todo o sistema de drenagem, composto pelas valetas e os poços, proporcionam o rebaixamento do lençol freático, desta maneira qualquer problema neste sistema poderá acarretar em inundação de todo o subsolo, podendo ocasionar diversos problemas, como por exemplo, danificação de elevadores, veículos e outros itens, portanto é extremamente importante os cuidados no uso e manutenção deste sistema.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

CUIDADOS NO USO

- Verificar semanalmente se as bóias estão funcionando. Se a água está escoando normalmente pela tubulação. E se as bombas estão funcionando corretamente;
- Verificar com empresa especializada plano de manutenção nas bombas e revezamento entre elas;
- Fazer mensalmente verificação dos poços de rebaixamento e fim de observar se há necessidade de limpeza;
- Fazer manutenção periódica na bóia elétrica;
- Verificar mensalmente se o reservatório de abastecimento das torneiras de jardins está limpo e se a bomba está funcionando corretamente.

Atenção: O nível da água nos poços é controlado pela bóia elétrica, caso alguma bóia apresente algum problema, este deverá ser resolvido o mais rápido possível, pois o nível da água do lençol freático sobe rápido, podendo haver inundação do mesmo.

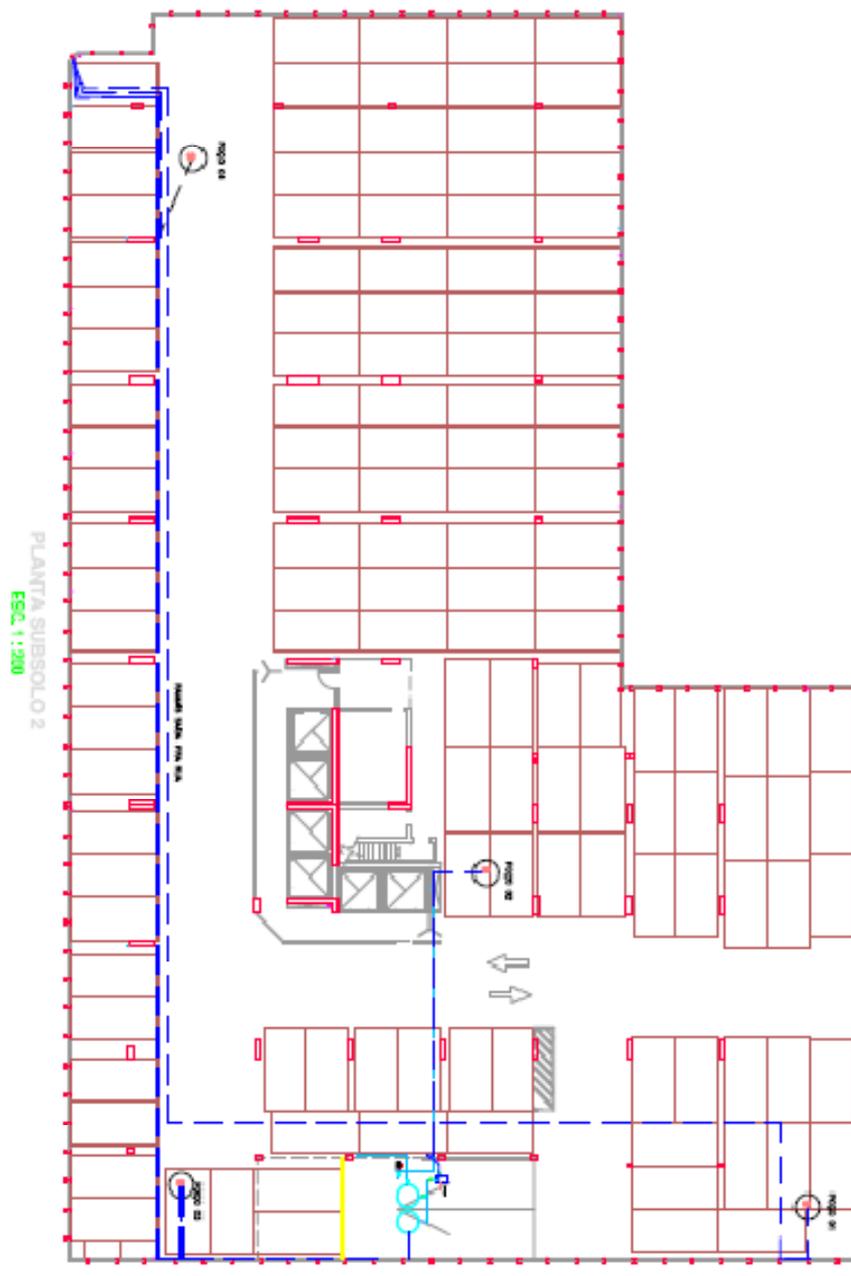
PERDA DE GARANTIA

- Se forem feitas quaisquer modificações no sistema que altere suas características originais;
- Escavações indevidas que possam prejudicar o sistema de tubos.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias constantes, presentes no quadro de manutenções deste manual.

Abaixo segue o croqui do sistema de drenagem:

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place



Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

SISTEMAS ELÉTRICOS

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

O quadro de luz que controla toda a energia elétrica da sala é constituído de vários circuitos, protegidos por disjuntores que desligam-se automaticamente no caso de sobrecarga ou curto-circuito. Cada disjuntor atende a pontos específicos indicados no próprio quadro. Neste quadro há também uma chave geral que protege todos os circuitos de uma só vez. O esquema do quadro de luz com a função de cada disjuntor está mostrado no Caderno de Projetos e Especificações juntamente com os projetos.

O quadro de luz está localizado na parede que separa uma sala de outra, apenas os finais A03, A04, B07, B08 o quadro está localizado na parede da extremidade e as Salas do Térreo 01 a 07 e de final A09 do Tipo o quadro está localizado na parede que separa Sala do banheiro.

Em caso de incêndio, desligar a chave geral. Sempre que houver necessidade de manutenção nas instalações elétricas é necessário desligar o disjuntor correspondente ao circuito. No Caderno de Projetos e Especificações apresenta as tubulações para instalações elétricas e de sistemas da sala.

No quadro de energia há apenas os circuitos básicos de iluminação da sala, do lavabo e o de tomadas, os demais há espaços para que o cliente estruture sua sala da melhor forma a fim de atender seu layout.

Lembrando que para o lavabo, a construtora não estará entregando o Dispositivo residual de fuga de corrente (DR) para proteção da tomada, sendo que após o cliente estruturar sua sala conforme sua necessidade ele deve fazer essa instalação a fim de proteger as tomadas do lavabo, conforme orientação da concessionária, CELG.

Para a colocação de tomadas e iluminação é necessário que o isolamento seja perfeito e que o fio utilizado seja compatível com a instalação que se pretende.

Em destaque, apresentam-se os principais problemas que podem ocorrer eventualmente nas instalações elétricas do seu imóvel e as suas respectivas ações corretivas.

A medição é individualizada por conjunto sendo a mesma realizada no Centro de Medição em pavimentos assinalados nos projetos.

CUIDADOS DE USO

- No quadro de distribuição de energia os disjuntores mostram suas respectivas suas respectivas tensões (voltagens). Após a estruturação da sala pelo cliente, é recomendado que o mesmo faça uma legenda com identificação de todos os circuitos. Para evitar acidentes, não é recomendável abrir furos perto do quadro de distribuição;
- Também no quadro de distribuição deverá ser instalado pelo cliente após a estruturação final das salas, o interruptor DR (Disjuntor Residual), para proteção das tomadas de área molhada, como o lavabo, por exemplo. O DR funciona como um sensor que mede as correntes que entram e saem no circuito elétrico. Com uma eventual fuga de corrente, como no caso de choque elétrico, o DR automaticamente se desliga. Sua função principal é proteger as pessoas que utilizam a energia elétrica. Para sua segurança, e para que não ocorram desligamentos não desejados do DR, utilizar somente equipamentos que possuem resistência blindada;

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso bastará religá-lo 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 se devendo aceitar conselhos de leigos ou curiosos. Sempre que for fazer manutenção, limpeza, reaperto nas instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito ou, na dúvida, o disjuntor geral diferencial;
- Ao adquirir aparelhos elétricos, verifique se o local escolhido para a sua colocação é provido de instalação elétrica adequada para o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes;
- Utilizar proteção individual (ex.: estabilizadores, filtros de linha e etc.) para equipamentos mais sensíveis (como computadores, home-theater, central de telefone, etc.);
- As instalações de equipamentos, lustres ou similares deverão ser executadas por técnico habilitado, observando-se em especial o aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, isolamentos, tomadas e plugs a serem empregados;
- É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e a instalação. Nunca utilize benjamins (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada) ou extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;
- Em caso de incêndio, desligue o disjuntor geral do quadro de distribuição;
- Evitar contato dos componentes dos sistemas com água;
- Evitar sobrecarregar os circuitos elétricos para além das cargas previstas no projeto;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das tomadas;
- Nunca ligar aparelhos diretamente nos quadros de luz;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros, etc.) somente com pano;
- Nunca segurar dois fios ao mesmo tempo. O contato simultâneo com um fio positivo e um fio negativo pode ocasionar uma parada cardíaca. Isole sempre o fio que acabou de mexer, antes de desencapar o outro;
- Deve-se ter um cuidado especial na colocação de tomadas, interruptores, lustres, apliques e similares, pois o corte indevido, ou emenda inadequada de fios, pode provocar a interrupção de luz em partes do imóvel e permitir o surgimento de peças que transmitam choques elétricos. Para esses serviços procurar sempre um técnico especializado.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- A iluminação indireta feita com lâmpadas fluorescentes tende a manchar a superfície (forro de gesso) da qual estiver muito próxima. Portanto, são necessárias limpezas ou pinturas constantes neste local;
- Luminárias utilizadas em áreas descobertas ou externas onde existe umidade excessiva podem ter seu tempo de vida diminuído, necessitando de manutenções freqüentes também com troca de lâmpadas.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- A manutenção preventiva das instalações elétricas deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados);
- Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e re-apertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes;
- Rever o estado de isolamento das emendas de fios;
- Reapertar a cada ano todas as conexões do Quadro de Distribuição;
- Testar a cada 6 (seis) meses o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio disjuntor. Ao apertar o botão, a energia será cortada. Caso isso não ocorra, trocar o DR;
- Reapertar a cada 2 anos todas as conexões (tomadas, interruptores e ponto de luz);
- Verificar o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentam desgaste, quando necessário (tomadas, interruptores e ponto de luz).

SUGESTÕES DE MANUTENÇÃO

Lembramos que toda manutenção deverá ser realizada por profissional altamente qualificado para a função.

Apresentamos a seguir os principais problemas que podem ocorrer eventualmente nas instalações elétricas do imóvel e suas respectivas ações corretivas:

Parte da instalação não funciona:

Verificar no quadro de distribuição se a chave daquele circuito não está desligada. Em caso afirmativo religá-la, e se esta voltar a desarmar solicitar a assistência do técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:

- A chave está com defeito e é necessária a sua substituição por uma nova;
- Existe algum curto-circuito na instalação e é necessário reparo deste circuito.

Eventualmente pode ocorrer a "falta de uma fase" no fornecimento de energia, o que faz com que determinada parte da instalação não funcione. Nestes casos, somente a concessionária terá condições de resolver o problema, após solicitação do consumidor.

Superaquecimento no quadro de força e/ou luz:

Verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las, e se existe alguma chave com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau contato interno à chave ou sobrecarga, devendo a chave ser substituída por profissional habilitado, quando for o caso.

As chaves do quadro de luz estão desarmando com frequência:

Podem existir maus contatos elétricos (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade das chaves. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema. Outra possibilidade é de que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado!

A chave geral do quadro está desarmando:

Pode existir falta de isolamento da enfição, provocando aparecimento de corrente para a terra. Neste caso, deve ser identificado qual o circuito com falha, procedendo ao desligamento de todos os disjuntores até que se descubra o circuito com problema, procedendo-se então ao

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

reparo da isolação com falha. Pode existir defeito de isolação de algum equipamento ou chuveiro e para descobrir qual está com defeito, proceda da maneira descrita anteriormente e repare a isolação do equipamento.

Choques elétricos:

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

- Desligar a chave de proteção deste circuito;
- Verificar se o isolamento dos fios de alimentação não foi danificado e se os fios estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica;
- Caso isso não tenha ocorrido, o problema possivelmente está no isolamento interno do próprio equipamento. Neste caso, repará-lo ou substituí-lo por outro de mesmas características elétricas;
- Chame um profissional capacitado para correção.

PERDA DE GARANTIA

- Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- Se for evidenciado o uso de equipamentos velhos ou sem blindagem, desarmando os disjuntores;
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos no mesmo circuito ou que excedam a carga de projeto;
- Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias, descritas acima no quadro de manutenções.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Sistema completo destinado a proteger a estrutura do edifício contra efeitos das descargas atmosféricas.

CUIDADOS DE USO

- Todas as construções acrescentadas à estrutura posteriormente à instalação original, tais como antenas, aquecedores, condensadores e coberturas, deverão ser conectadas ao sistema ou este deverá ser ampliado mediante consulta a profissional habilitado, no momento da entrega do edifício não há antenas parabólicas, aquecedores, condensadoras ou coberturas que não estejam em projeto original;
- Jamais se aproximar dos elementos que compõem o sistema e das áreas onde estão instalados em momentos que antecedam chuvas ou nos períodos em que elas estiverem ocorrendo;
- O sistema SPDA não tem a finalidade de proteger aparelhos elétricos e eletrônicos, recomenda-se o uso de dispositivos DPS (Dispositivos de Proteção contra Surtos), dimensionados para cada equipamento.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Devem ser feitas inspeções no sistema da seguinte forma:

- 1) Inspeção visual do sistema deve ser efetuada anualmente (registrando-se esta inspeção).
- 2) Inspeções completas conforme normas devem ser efetuadas periodicamente, em intervalos de 5 anos para estruturas residenciais e comerciais, excetuando-se áreas classificadas como de risco de incêndio e de explosão.
- 3) Quando for constatado que o SPDA foi atingido por uma descarga atmosférica.

As inspeções devem ser feitas por profissional legalmente habilitado, que deve:

- Verificar se todos os componentes estão em bom estado. Conexões e fixações deverão estar firmes e livres de corrosão;
- Verificar se o valor da resistência de aterramento continua compatível com as condições do subsistema de aterramento e com a resistividade do solo.

Obs.: Documentação Técnica - Deve ser mantida no local ou em poder dos responsáveis pela manutenção do SPDA atestado de medição com o registro de valores medidos de resistência de aterramento a ser utilizado nas inspeções, qualquer modificação ou reparos no SPDA e novos projetos, se houver.

PERDA DE GARANTIA

- Caso sejam realizadas mudanças em suas características originais;
- Caso não sejam feitas as inspeções;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias descritas nos textos acima e no quadro de manutenções.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

SISTEMAS DE AR-CONDICIONADO E VENTILAÇÃO

Neste empreendimento está sendo prevista a utilização de ar-condicionado tipo Split (tubulações e rede frigorígena entregues).

A localização das máquinas condensadoras será na laje técnica e das evaporadoras como definido em projeto específico.

Importante: No caso de agrupamento de unidades, todas as adaptações e/ou alterações requeridas serão de total responsabilidade do usuário do conjunto.

Todas as salas que os banheiros não apresentam janelas, possui um mini exaustor que está localizado no teto do banheiro. Sua saída de ar está localizada na fachada ou sacada da própria sala. Estes mini exaustores são acionados automaticamente assim que a luz do banheiro é acendida.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

SISTEMAS DE COMUNICAÇÃO

TELEFONIA / INTERFONIA

A infra-estrutura para telefonia constante neste empreendimento foi executada de acordo com os projetos específicos, as normas e padrões da ABNT e é composta por DG (distribuidor geral), quadros de distribuição dos pavimentos, conduítes e caixas para ligações nos ambientes definidos no projeto executivo de elétrica.

Atenção: O DG (distribuidor geral) do sistema de telefonia localiza-se no Térreo 02. A partir deste, toda a tubulação passa a correr pelos shafts do hall de cada pavimento até derivar-se a uma caixa de passagem localizada nas salas.

Para a telefonia, basta os proprietários solicitarem às concessionárias a ligação.

Já o sistema de interfonia do empreendimento interliga todas as salas e alguns pontos da área comum com uma central na recepção do térreo. As tubulações são entregues secas e o Condomínio deverá contratar empresa capacitada para fazer o cabeamento e instalar os equipamentos de interfone.

A sala possui previsão para antena coletiva de TV (VHF-UHF) e TV a cabo e sistema de interfone.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

O sistema preventivo de combate a incêndio está instalado conforme projeto específico aprovado pelo Corpo de Bombeiros. O sistema é composto por mangueiras, extintores de pó-químico, extintores de gás carbônico, água pressurizada e portas corta-fogo e sistema de sprinklers.

Os abrigos de mangueiras e os extintores encontram-se no hall de cada pavimento e distribuídos estrategicamente na área comum. 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 ele é indicado. As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança em qualquer ponto do pavimento. Da mesma forma é necessário que estas áreas estejam sempre desimpedidas.

Os halls das escadas são bloqueados por portas corta-fogo. As portas corta-fogo tem a finalidade de impedir a propagação do fogo e proteger as escadas durante a fuga. Elas são do tipo P90, tendo um tempo médio de duração de 90 minutos após o contato com o fogo. As portas corta-fogo (PCF) devem ser mantidas sempre fechadas para que o sistema de molas não seja danificado e impeça o perfeito funcionamento em caso de necessidade. O acesso a essas portas nunca deve ficar obstruído.

Os riscos de incêndios podem ser provocados por descuidos, painéis superaquecidos, curto-circuito, etc.

Em caso de incêndio, os elevadores sociais nunca devem ser utilizados.

Verifique a carga dos extintores de acordo com as recomendações do fabricante, na data certa.

TIPO DE INCÊNDIO	MANGUEIRA DE ÁGUA	EXTINTORES		
		Água Pressurizada	Gás Carbônico	Pó Químico
A: Em madeira, papel ou borracha	Ótimo	Ótimo	Pouco eficiente	Sem eficiência
B: Gasolina, óleo, tintas, graxas, gases, etc.	Contra indicado: Espalha o fogo	Contra indicado: Espalha o fogo	Bom	Sem eficiência
C: Em equipamentos elétricos	Contra indicado: Conduz eletricidade	Contra indicado: Conduz eletricidade	Ótimo	Ótimo
D: Em metais e produtos químicos	Contra indicado: não apaga e aumenta o fogo			Bom

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

EM CASO DE INCÊNDIO

- * 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.
- * Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado conforme descrito na tabela de classes de incêndio.
- * 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 condôminos.
- * Jamais utilize os elevadores em caso de incêndio.
- * Não tente salvar objetos - a sua vida é mais importante.

Importante: Para o correto funcionamento do sistema de alarme de incêndio do edifício, há em cada sala um detector de fumaça que é interligado à Central de alarmes. Desta maneira, o proprietário de cada sala, no momento da execução do forro de gesso de sua unidade, caso tenha necessidade de retirar o detector, deverá se atentar para a correta colocação do mesmo ao término dos serviços, conforme especificações do Corpo de Bombeiros. Após esse detector ser retirado pelo proprietário, a construtora não mais possui a responsabilidade da reinstalação, ficando a mesma na responsabilidade do proprietário, que deverá contratar empresa especializada nesse serviço. Sabendo que o sistema de alarme de incêndio geral do prédio depende da correta instalação deste equipamento para melhor funcionamento, a Construtora não dará garantia para o sistema caso haja má instalação do detector de fumaça ou qualquer outra modificação na rede de alarme interna à sala. É proibido o corte no cabo de força deste equipamento sob o risco de acionar o sistema de alarme geral.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Inspecionar os extintores e verificar a validade dos mesmos, fazendo a recarga quando necessário;
- Anualmente proceder com a vistoria dos bombeiros e organizar a brigada de incêndio;
- Nunca modificar a posição dos extintores;
- A cada mês verificar o funcionamento das bombas de incêndio e do sistema de detecção e alarme;
- A cada três meses fazer verificação das portas corta-fogo, com a lubrificação e regulagem das mesmas.

PERDA DE GARANTIA

- Caso sejam realizadas mudanças em suas características originais;
- Caso não sejam solicitadas as vistorias anuais do corpo de bombeiro;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias descritas nos textos acima e no quadro de manutenções.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

ELEVADORES

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

- O Elevador é um conjunto de equipamentos com acionamento eletromecânico ou hidráulico destinado a realizar transporte vertical de passageiros ou cargas entre os pavimentos de uma edificação.
- O edifício INOVE possui 07 (sete) elevadores, sendo 05 sociais distribuído nas duas alas, 01 de serviço/emergência e 1 de acesso do térreo 02 a entrada social. Sendo que 06 (seis) elevadores fabricação Elevadores Atlas Schindler S/A, da Linha Neolift, atendendo as Normas da ABNT (NBR NM 207, com padrão ISO 9001).

Especificações:

Capacidade: 18 pessoas ou 1350 kg

Percurso: 62,91 m

Velocidade: 1 elevador com 1,75 m/s
5 elevadores com 2,00 m/s

Paradas/Entradas: 21

Dimensão das portas: 1,10 m x 2,10 m

Cabina: 1,85 x 1,65 m

Comando: Portas de cabina: de correr, duas folhas, telescópicas automáticas, com abertura central. O registrar a chamada as teclas, com gravação em Braille e iluminadas na cor azul, emitem um breve sinal sonoro para conforto de deficientes visuais.

Indicador de Posição na Cabina: Digital multiponto de 2 ". Time Display - integrado ao painel de sinalização , display digital indicando hora e temperatura ambiente na cabina.

Indicador de Direção na Cabina: Acompanhando o Indicador de Posição haverá setas direcionais, possibilitando a visualização do movimento da cabina.

Os elevadores têm garantia de fábrica por um período de 12 meses a partir da entrega dos mesmos, efetivada no Contrato de Assistência formalizado com o fabricante. Estão excluídos da garantia os defeitos motivados por gasto ordinário, abuso, negligência, mau trato do(s) equipamento(s), bem como defeitos oriundos de quaisquer atos de terceiros ou caso fortuito.

Os elevadores estão equipados com:

- Máquinas de tração V V V F ;
- Sistemas Eletrônicos de Comando e Controle;
- Sistema de operação em grupo;
- Indicador de posição nas cabinas;
- Fonte de emergência p/ luz nas cabinas e alarme;
- Intercomunicador;
- Sistema de cancelamento de Chamadas Falsas;
- Digital Voice;
- Circuito Interno de TV;
- Luz de Emergência;
- Dispositivo para Falta de Energia para um elevador;
- Renivelamento Automático;
- Despacho para carro Lotado

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

- Cortina Luminosa Eletrônica;
- Limitador de Carga;
- Campainha e intercomunicador na portaria;
- Estacionamento automático em pavimento pré-selecionado.

Os cinco elevadores sociais da Atlas Schindler, possuem o sistema MICONIC 10, dotando apenas de botoeira externa nos pavimentos, onde cada usuário irá digitar a numeração do pavimento para onde quer ir e na tela irá aparecer a letra correspondente a qual elevador deverá pegar. Esse sistema faz uma otimização de forma a encaminhar para cada solicitação de utilização, o elevador que está mais próximo, desta maneira haverá uma redução considerável de energia para o condomínio. Os elevadores possuirão identificação com letras, iniciando pela letra "A" até a letra E" e a identificação dos pavimentos será da seguinte maneira:

- O pavimento de entrada (térreo) será o número zero (0);
- Os pavimentos abaixo dele (subsolos) terão numeração negativa (-1,-2...);
- O primeiro pavimento acima do pavimento de entrada (mezanino) terá numeração 33;
- Os demais pavimentos tipos, das salas comerciais, terão numerações positivas correspondente a cada pavimento (1,2,3...16). Exemplo: 1º pavimento – número 1... último pavimento, terraço – número 16;

Abaixo segue orientação de como utilizar o sistema Miconic 10:

Para utilizá-lo siga as instruções:

1. Na botoeira digite seu andar de destino. **Ex: 15 (1 e 5)**



2. No visor de cristal líquido aparecerá a letra do elevador que o levará ao seu andar. **Ex: A**

3. Fique em frente ao elevador indicado. Quando ele chegar, o seu andar de destino estará marcado no visor lateral do elevador.



4. Para voltar para o térreo **digite 0.**

O edifício é dotado também de 01 (um) elevador fabricação ThyssenKrupp Elevadores S/A, atendendo as Normas da ABNT (NBR NM 207, com padrão ISO 9001).

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

Especificações:

Capacidade: 3 pessoas ou 225 kg

Percurso 5,85 m

Velocidade: 15 m/min

Paradas/Entradas: 2

Dimensão das portas: 0,80 x 2,00 m

Cabina: 1,00 x 1,25 m

O elevador está equipado com:

- Máquinas de tração V V V F ;
- Chave nas botoeiras dos andares;
- Ventilador na cabina;
- Sinal sonoro gongo (Din-Don);
- Guarda-corpo redondo ao fundo;
- Aparelho segurança no contrapeso;
- No break de emergência;
- Indicador de posição;
- Sistema de comunicação;
- Dispositivo de Alarme;
- Sistema de Emergência.

As recomendações de uso serão observadas no documento que constitui a Convenção de Condomínio e do fabricante.

Os elevadores são áreas comuns e deverão ser respeitadas as normas de uso, manutenção e cuidados com o equipamento. O contrato de assistência técnica pelo período de garantia, prevê a substituição de peças que apresentarem falhas de montagem ou de funcionamento, excluídas as ocorrências por abuso, uso inadequado ou negligência.

Recomendamos que a manutenção seja feita pelo mesmo fabricante, para manter a validade da garantia.

O telefone de contato para emergências 24 horas é 0800-0551918.

CUIDADOS DE USO

- Efetuar limpeza dos painéis sem utilizar materiais abrasivos como palha de aço, sapólio etc.;
- Não utilizar água para a limpeza das portas e cabines. Deverá ser utilizada flanela macia ou estopa, umedecida com produto não-abrasivo, adequado para o tipo de acabamento da cabine;
- Apertar o botão apenas uma vez;
- Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador;
- Não ultrapassar o número máximo de passageiros permitidos e/ou a carga máxima permitida que estão indicados em uma placa no interior da cabine;
- Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores;
- Jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio;
- Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicitar auxílio externo através do interfone ou alarme, sem tentar sair sozinho do elevador;

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

- Jamais tentar retirar passageiros da cabine quando o elevador parar entre pavimentos, pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes. Chamar sempre a empresa de Manutenção ou o Corpo de Bombeiros;
- Nunca entrar no elevador com a luz apagada;
- Não retirar a comunicação visual de segurança fixada nos batentes dos elevadores;
- Não pular ou fazer movimentos bruscos dentro da cabine;
- Colocar acolchoado de proteção na cabine para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças;
- Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunicar o zelador ou responsável;
- Não utilizar indevidamente o alarme e o interfone, pois são equipamentos de segurança;
- Não deixar escorrer água para dentro da caixa de corrida / poço do elevador;
- Não reter o elevador em um andar;
- Não fumar no interior da cabina;
- Somente entrar quando a porta interna do elevador estiver completamente aberta;
- A porta da casa de máquinas dos elevadores deve ser mantida permanentemente trancada, com acesso apenas aos técnicos da empresa especializada para a manutenção.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Fazer contrato de manutenção com empresa especializada (obrigatório).

Recomenda-se que este seja feito com o fabricante. Somente utilizar peças originais.

PERDA DA GARANTIA

- Pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação, causados por sobrecarga de tensão ou queda de raios;
- Falta de manutenção com empresa especializada;
- Uso de peças não-originais;
- Utilização em desacordo com a capacidade e objetivo do equipamento;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias constantes aqui e no contrato de manutenção com a empresa especializada.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

ESTRUTURA E VEDAÇÕES

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Estrutura

A estrutura do edifício é constituída por elementos que visam garantir a estabilidade e a segurança da construção. É projetada e executada dentro das Normas Brasileiras e os materiais que compõem a sua estrutura foram submetidos a controle tecnológico no momento da execução.

O processo de execução adotado foi o de estrutura convencional (fundações, pilares, vigas e lajes) executada em concreto armado, com laje nervurada e sistema de protensão de cabos.

A fim de que seja alcançada a vida útil de projeto (VUP) para estrutura e seus elementos, devem ser previstas e realizadas manutenções preventivas sistemáticas e, sempre que necessário, manutenções com caráter corretivo. Estas últimas devem ser realizadas por profissionais legalmente habilitados assim que o sistema se manifestar, impedindo que pequenas falhas progridam às vezes rapidamente para extensas patologias.

Podem ocorrer na estrutura de concreto armado fissuras, principalmente no meio das vigas e lajes devido às deformações normais ou retrações no concreto oriundo do processo construtivo.

Atenção!!

**Cargas Admissíveis – sobrecarga máxima permitida sobre as lajes
(de acordo com a NBR-6120)**

a) Garagens :

Sobrecarga = 300 kgf/m²

Revestimento = 100 kgf/m²

b) Térreo :

Sobrecarga = 300 kgf/m²

Revestimento = 100 kgf/m²

Para o mezanino a ser construído nas salas com pé direito duplo temos:

1) Estrutura metálica do mezanino + painel Wall + revestimento = 100 kgf/m²;

2) Sobrecarga : 250 kgf/m²;

3) Os puntaletes não podem ser fixados na laje de piso com chumbadores;

4) Os puntaletes devem apoiar em sapatas metálicas com o mínimo de 25x25 cm e chapa de 1/2".

5) A carga em cada puntalete não deve ultrapassar de 1.5 t

6) A estrutura do mezanino deve apoiar sobre a laje de piso;

7) A estrutura do mezanino não pode ser fixada nem em vigas e nem em pilares, pode apenas escorar nestes elementos.

c) Mezanino

Sobrecarga = 200 kgf/m²

Revestimento = 150 kgf/m²

d) Pavimento tipo

Sobrecarga = 200 kgf/m²

Revestimento = 150 kgf/m²

e) Pavimento cobertura

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

Sobrecarga = 300 kgf/m²

Revestimento = 150 kgf/m²

Vedação

- Este empreendimento possui paredes externas em alvenaria convencional de blocos cerâmicos furados e paredes internas em placas de gesso *acartonado*.

COLOCAÇÃO DE ACESSÓRIOS EM PAREDES E PISOS

Para a fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas e outros) que necessitem furação em paredes ou pisos de sua sala, é importante tomar os seguintes cuidados:

- ◆ Na fixação de objetos nas paredes, verificar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, pilares ou vigas (mais difíceis de serem perfurados) conforme caderno de projetos;
- ◆ Para melhor fixação recomenda-se o uso de parafusos com buchas tipo FISCHER.

<u>TIPO</u>	<u>CARGA ADMISSÍVEL</u>	<u>BUCHAS</u>
S6	5Kg	6 mm
S8	10Kg	8 mm
S10	15Kg	10 mm

- ◆ Recomenda-se evitar o uso de pregos para que não danifiquem o acabamento;
- ◆ Ao executar armários embutidos sob as pias de banheiros e cozinhas, instruir os marceneiros contratados, para não baterem ou retirarem os sifões e ligações flexíveis, evitando vazamento;
- ◆ Evitar perfuração da parede próximo ao quadro de luz e nos alinhamentos de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos. Caso exista dúvidas, com relação ao caminhamento dos eletrodutos, consultar os projetos que encontram-se com o síndico;
- ◆ Verifique se os materiais originais utilizados na construção ainda fazem parte da linha de produção dos fabricantes e fornecedores de acordo com a lista apresentada neste Manual;
- ◆ Não furar os pisos dos banheiros sem antes consultar o projeto hidrossanitário mostrado no Manual ou nos projetos que se encontram com o síndico, para evitar vazamentos;
- ◆ Colocação e Transporte de Móveis: A data e horário da mudança devem ser comunicados ao Síndico ou à administradora.

Para a decoração da sua sala observar os seguintes aspectos:

- ◆ As dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com as dimensões do ambiente (ver projeto da sala);
- ◆ As dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com as dimensões do elevador de serviços: (largura = 1,65 m, profundidade = 1,85m e com o vão da porta do mesmo (1,10 m x 2,10m);
- ◆ As dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com o vão da porta de acesso à sala 0,80m x 2,10m assim como o acesso do banheiro 0,60m x 2,10m.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

CUIDADOS DE USO

- É PROIBIDO a alteração de qualquer elemento estrutural (pilares, vigas e lajes), pois pode abalar a solidez e a segurança da edificação;
- NÃO sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos no projeto, pois esta sobrecarga pode gerar fissuras ou até comprometer os elementos estruturais e de vedação;
- Antes de perfurar as paredes, consulte os projetos e detalhamentos contidos no Manual do Proprietário e/ou projetos executivos, evitando deste modo a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás, nelas embutidas;
- Chame um profissional legalmente habilitado no caso de avarias ou danos na estrutura de concreto da edificação.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes decorrente de condensação de água por deficiente ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- Combata o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvidos em água;
- Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como a fachada da edificação devem ser pintadas a cada 2 (dois) anos, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento, e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.

Nota: Toda vez que for realizada uma re-pintura após a entrega da edificação, deverá ser feito um tratamento das fissuras, evitando assim infiltrações futuras de água.

PERDA DE GARANTIA

- Se qualquer um dos elementos estruturais for retirado ou modificado (exemplo: lajes, alvenarias estruturais, etc. conforme Memorial Descritivo de cada empreendimento);
- Se forem alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas nas estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos;
- No caso de NÃO ser realizada a verificação da integridade da fachada a cada 2 (dois) anos, conforme previsto na Manutenção Preventiva;
- Se não forem tomados os cuidados de uso, ou não for feita a manutenção preventiva necessária, conforme descrito acima e no quadro de manutenções periódicas.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

REVESTIMENTO INTERNOS E EXTERNOS

PINTURAS, VERNIZES (INTERNA E EXTERNA)

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Tem por finalidade o acabamento final do produto, proporcionando:

- Uniformidade da superfície;
- Proteção de elementos estruturais, reboco, gesso, madeira, etc.;
- Conforto e beleza pela utilização de cores.

CUIDADOS DE USO

- Evitar atrito nas superfícies pintadas, pois a abrasão pode remover a tinta, deixando manchas;
- Evitar pancadas que marquem ou trinquem a superfície;
- Evitar contato de produtos químicos de limpeza, principalmente produtos ácidos;
- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Evitar o contato com pontas de lápis ou canetas;
- Não utilizar álcool para limpeza de áreas pintadas;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol, utilizando cortinas nas janelas;
- Limpeza em paredes e tetos com aplicação de pintura acrílica / esmalte: para remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar-se de espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Deve-se tomar o cuidado de não exercer pressão demais na superfície e em caso de manchas de gordura, limpar com água e sabão neutro imediatamente;
- Pinturas látex a base de água não podem ser limpas com água (nem mesmo panos umedecido sem água). Utilizar somente pano seco e realizar *re-pintura* quando necessário.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Em caso de necessidade de retoque, deve-se re-pintar todo o pano da parede (de quina a quina), para evitar diferenças de tonalidade entre a tinta velha e a nova numa mesma parede;
- *Re-pintar* as áreas e os elementos com as mesmas especificações da pintura original;
- Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como as áreas externas (fachada, muros, etc.) devem ser pintadas a cada 2 anos, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.

PERDA DE GARANTIA

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária, conforme descrito acima e no quadro de manutenção preventiva.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

REJUNTES

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

- Tratamento dado às juntas de assentamento dos materiais cerâmicos e pedras naturais para garantir a estanqueidade e o acabamento final dos revestimentos de pisos e paredes e dificultar a penetração de água;
- Os rejuntas também têm a função de absorver pequenas deformações, por isso, existe um tipo específico de rejuntamento para cada local e tipo de revestimento;
- São utilizados no preenchimento das juntas de revestimentos cerâmicos em pisos e paredes, tanto interna quanto externamente. Também são utilizados em pedras naturais, pastilhas de porcelana e pastilhas de vidro.

CUIDADOS DE USO

- Evitar o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica, bem como escovas e produtos concentrados de amoníaco que atacam não só o rejunte, mas também o esmalte das peças cerâmicas;
- Não utilizar máquina de alta pressão para limpeza da edificação;
- A limpeza e a lavagem dos revestimentos poderão ser feitas com sabão em pó neutro, utilizando pano úmido ou esponjas com cerdas macias.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Inspeccionar e completar o rejuntamento convencional (em azulejos, cerâmicas, pedras) a cada ano. No caso de rejuntamento com mastique, também a cada 01 ano. Isto é importante para evitar o surgimento de manchas de carbonatação (surgimento de manchas esbranquiçadas nas juntas);
- Anualmente deve ser feita a revisão do rejuntamento, principalmente na área do box do chuveiro;
- Para refazer o rejuntamento, utilizar materiais apropriados e mão-de-obra especializada.

PERDA DE GARANTIA

- Se forem utilizados ácidos ou outros produtos agressivos, ou ainda se for realizada lavagem do revestimento com água em alta pressão;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias descritas nos textos acima e no quadro de manutenções.

REVESTIMENTO CERÂMICO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Utilizado em revestimento de paredes e pisos, visa dar acabamento em áreas úmidas como cozinhas, banheiros, lavabos e áreas de serviço, protegendo estes ambientes e aumentando o desempenho contra umidade e infiltração de água. Facilitam também a limpeza e tornam o ambiente mais higiênico, além de possuírem uma função decorativa.

Podem ser classificados por vários critérios, entre eles o desgaste da superfície esmaltada (PEI), dureza e outros.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

CUIDADOS DE USO

- Antes de perfurar qualquer peça deve-se consultar o Manual do Usuário e/ou os projetos de instalações para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para fixação de móveis ou acessórios, utilizar somente parafusos com buchas especiais, evitando impacto nos revestimentos que possam causar fissuras;
- Utilizar sabão neutro para lavagem. Não utilizar produtos químicos corrosivos tais como cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático. O uso de produtos ácidos e alcalinos pode causar problemas de ataque químico nas placas cerâmicas;
- Na limpeza, tomar cuidado com o encontro de paredes e tetos em gesso;
- Não utilizar bomba de pressurização de água na lavagem, bem como vassouras de piaçava ou escovas com cerdas duras, pois podem danificar o rejuntamento;
- Evitar bater com peças pontiagudas, que podem causar lascamento nas placas cerâmicas;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. Não arrastá-los sobre o piso, a fim de evitar riscos, desgastes e/ou lascamentos;
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso, devendo ser utilizada escova apropriada.
- Não raspar com espátulas metálicas. Utilizar, quando necessário, espátula de PVC;
- Não utilizar palhas ou esponjas de aço na limpeza de cerâmicas;
- Na área da cozinha, limpar com produto desengordurante regularmente, mas não utilize removedores do tipo "limpa forno".

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Em áreas muito úmidas como banheiros, deixar sempre o ambiente ventilado para evitar fungo ou bolor nos rejuntas;
- Verificar e completar o rejuntamento a cada ano, ou quando aparecer alguma falha;
- Verificar se existem peças soltas ou trincadas e reassentá-las imediatamente com argamassa colante.

PERDA DE GARANTIA

- Manchas por utilização de produtos ácidos e/ou alcalinos;
- Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos pontiagudos;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias descritas nos textos acima e no quadro de manutenções.

REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORRO DE GESSO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Revestimento em Argamassa / Gesso

São revestimentos utilizados para regularizar a superfície dos elementos de vedação / estruturais, servindo de base para receber outros acabamentos ou pintura. Auxiliam na proteção dos elementos de vedação e estruturais contra a ação direta de agentes agressivos.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

Forros de Gesso

Acabamento utilizado como elemento decorativo ou servindo para ocultar tubulações, peças estruturais, etc.

CUIDADOS DE USO

- Para melhor fixação de objetos nas paredes e tetos, utilizar parafusos com buchas apropriadas ao revestimento. Evitar o uso de pregos para não danificar o acabamento;
- No caso de Forros de Gesso, não fixar suportes para pendurar vasos ou qualquer outro objeto, pois os forros não estão dimensionados para suportar peso;
- Evitar o choque causado por batida de portas;
- Não lavar as paredes e tetos com água e produtos abrasivos;
- Nunca molhar o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;
- Evitar impactos no forro de gesso que possam danificá-lo;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor nos tetos de banheiros e cozinhas. Poderá ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e etc.). Combata o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvida em água (utilizar esponja ou pano levemente umedecidos);
- Não danificar o sistema de suporte e fixação dos forros de gesso.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Re-pintar paredes e tetos a cada 2 anos.

PERDA DE GARANTIA

- Quebras ou trincas por impacto;
- Contato contínuo das paredes e tetos com água ou vapor;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias descritas nos textos acima e no quadro de manutenções.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

COBERTURAS

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

A cobertura é dividida em duas partes, Blocos “A” e “B”:

Bloco A

Em todo bloco foram usadas telhas denominadas “Sanduíche”, que garante melhor conforto térmico e economia de energia.

Bloco B

- Barrilete - telha de fibrocimento
- Área aberta terraço lado Rua C-211 – telha sanduíche;
- Marquise térreo 01 – telha sanduíche com fechamento em ACM.

CUIDADOS DE USO

- Acompanhar empresas terceirizadas no acesso ao telhado no momento de montagem de antenas coletiva e/ou a cabo e demais equipamentos que fiquem no telhado, a fim de orientar para que não sobrecarreguem as telhas causando a trinca ou quebra das mesmas;
- Evitar subir no telhado nos períodos de chuva constante, onde as telhas de fibrocimento ficam mais frágeis e podem quebrar facilmente;
- Verificar a cada três meses as calhas e as telhas, a fim de evitar que detritos e/ou outros materiais venham a entupir os condutores das mesmas. Fazer este acompanhamento com mais atenção principalmente em períodos chuvosos;
- Anualmente e/ou antes do início do período chuvoso, verificar todo o telhado, substituindo telhas quebradas e fixando os rufos que estiverem soltos.

PERDA DE GARANTIA

- Modificações realizadas nos telhados;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias descritas nos textos acima e no quadro de manutenções.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

JARDINS E PAISAGISMO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Áreas destinadas ao cultivo de plantas ornamentais.

COMPONENTES DO SISTEMA

Drenagem, terra, espécies vegetais e elementos de decoração (vasos e pedras decorativas).

CUIDADOS DE USO

- O projeto de paisagismo é estudado quanto ao porte, volume, textura e cores de cada espécie vegetal a ser usada. Portanto, nenhuma troca de vegetação deverá ser feita sem consulta ao projetista;
- Não se troca o solo de um jardim, seja ele sobre laje ou não, e sim se incorpora matéria orgânica no mínimo duas vezes ao ano e aduba-se regularmente, sendo que para cada tipo de vegetação há uma época e um tipo de adubo apropriado;
- Não plantar espécies vegetais cujas raízes possam danificar a camada drenante e a impermeabilização e se infiltrar nas tubulações;
- Evite trânsito sobre os jardins;
- Ao regar, não usar jato forte de água diretamente nas plantas. Utilizar bico aspersor;
- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas, tais como picaretas, enxadões, etc. nos serviços de plantio e manutenção, de modo a evitar danos à impermeabilização existente.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Contratar empresa especializada ou jardineiro qualificado para proceder à manutenção mensal;
- Regar diariamente no verão, e em dias alternados no inverno (preferencialmente no início da manhã ou no final da tarde), molhando inclusive as folhas;
- Para jardineiras, a manutenção adequada é de uma vez por mês;
- Eliminar ervas daninhas e pragas e substituir espécies mortas ou doentes a cada 2 (dois) meses;
- Cortar a grama aproximadamente 3 (três) vezes ao ano, ou sempre que a altura atingir 5 cm;
- Verificar anualmente as tubulações de captação de água do jardim para detectar a presença de raízes que possam destruir ou entupir as tubulações.

PERDA DE GARANTIA

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias descritas nos textos acima e no quadro de manutenções.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

IMPERMEABILIZAÇÃO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

É o tratamento dado em partes e/ou componentes da construção para garantir estanqueidade e impedir a infiltração de água.

COMPONENTES DO SISTEMA

Existem vários tipos de materiais empregados nas impermeabilizações, tais como asfálticos, argamassas poliméricas, resinas acrílicas termoplásticas, membranas acrílicas, etc.

ÁREAS IMPERMEABILIZADAS E MATERIAIS UTILIZADOS

Subsolo 2 -Poços dos Elevadores e Cortinas: MASTERSAL 515 3 KG/M² POXCOLOR PRIMER WATER PROOF COMP 0,7KG/M².

Térreo 2 - Cortinas: POXCOLOR PRIMER WATER PROOF COMP 0,7KG/M² ;

Lavabo Valet Guarita, WC Feminino e WC Masculino: REVEST FLEX SELADOR 0,15KG/M² +SONOGUARD BASE 0,6KG/M² + SONOGUARD BASE 0,5KG/M² + AGREGATE 1,5KG/M² + SONOGUARD BASE 0,6KG/M².

Térreo 1 – Entrada/Circulação Rua C-211, Pátio Externo: : REVEST FLEX SELADOR 0,15KG/M² +SONOGUARD BASE 0,6KG/M² + SONOGUARD BASE 0,5KG/M² + AGREGATE 1,5KG/M² + SONOGUARD BASE 0,6KG/M²;

Rampas de Acesso (Rua C-211, Rua C-218, AV. T-9), Rampa de Acesso e Circulação de Veículos e Vagas 01 à 13 (AV. T-9) - REVEST FLEX SELADOR 0,15KG/M² + SONOGUARD BASE 0,8KG/M² + SONOGUARD TOP 0,55KG/M² + AGREGATE 2,0KG/M² + SONOGUARD TOP 0,65KG/M².

1º Pavimento Tipo – Laje Impermeabilizada: REVEST FLEX SELADOR 0,15KG/M² + SONOGUARD BASE 0,7KG/M²+ SONOGUARD BASE 0,6KG/M² + SONOGUARD TOP 0,55KG/M²;

Pátios Descobertos (Salas A104 á A109): REVEST FLEX SELADOR 0,15KG/M² +SONOGUARD BASE 0,6KG/M² + SONOGUARD BASE 0,5KG/M² + AGREGATE 1,5KG/M² + SONOGUARD BASE 0,6KG/M².

Terraco – Sala T01: REVEST FLEX SELADOR 0,15KG/M² +SONOGUARD BASE 0,6KG/M² + SONOGUARD BASE 0,5KG/M² + AGREGATE 1,5KG/M² + SONOGUARD BASE 0,6KG/M².

Reservatório Superior – Reservatório Superior 01 e 02: MASTERSAL 515 (BASF) 3KG/M² + CP200 1,5KG/M² e MASTERSAL 515 (BASF) 3KG/M²

Cobertura - REVEST FLEX SELADOR 0,15KG/M² + SONOGUARD BASE 0,7KG/M²+ SONOGUARD BASE 0,6KG/M² + SONOGUARD TOP 0,55KG/M².

CUIDADOS DE USO

- Utilizar "lavagem a seco" para os pisos. As lavagens com mangueira devem ser evitadas. Caso seja utilizada, sempre puxar a água para o ralo;
- Evitar plantas com raízes agressivas que possam danificar a impermeabilização ou obstruir os drenos de escoamento;
- Manter o nível de terra no mínimo a 5 cm abaixo da borda, para evitar infiltrações indesejáveis;
- Não permitir a fixação de antenas, postes de iluminação ou outros equipamentos sobre lajes impermeabilizadas através da utilização de buchas, parafusos ou chumbadores. Não fixar

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

pregos ou parafusos e buchas, nem chumbadores nos revestimentos das platibandas, rufos, muros e paredes impermeabilizadas;

- Para qualquer tipo de instalação de equipamento sobre superfície impermeabilizada, deve-se solicitar a presença de uma empresa especializada em impermeabilização;
- Manter os ralos sempre limpos nas áreas descobertas;
- Lavar os reservatórios com produtos de limpeza e materiais adequados, mantendo a caixa vazia somente o tempo necessário para limpeza. Não utilizar máquinas de alta pressão, produtos que contenham ácidos nem ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer tipo de material pontiagudo. É recomendável que esta lavagem seja feita por empresa especializada;
- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas como picaretas, enxadões, etc. nos serviços de plantio e manutenção dos jardins, de modo a evitar danos à camada de proteção mecânica existente;
- Não permitir que se introduzam objetos de nenhuma espécie nas juntas de dilatação;
- ***Os pisos das garagens não são impermeabilizados, portanto, a utilização de água para lavagem poderá causar infiltrações. A limpeza das garagens deverá ser realizada a seco, evitar a utilização de máquinas de alta pressão.***

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Inspecionar anualmente os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois, através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água;
- Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com os materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema;
- No caso de defeitos de impermeabilização e de infiltração de água, não tente você mesmo resolver o problema;
- Inspecionar anualmente a camada drenante do jardim, verificando se não há obstrução na tubulação e entupimento dos ralos.

PERDA DE GARANTIA

Atenção: Qualquer reforma nas áreas impermeabilizadas deve ser evitada (área comum, unidade privativa) pois perde as garantias fornecidas pela Construtora. Deverá ser realizada com muito critério por empresa altamente qualificada para função.

- Reparo e/ou manutenção executados por empresas não especializadas;
- Danificação do sistema devido à instalação de equipamento ou reformas em geral;
- Produtos e equipamentos inadequados para limpeza dos reservatórios;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias descritas nos textos acima e no quadro de manutenções.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

ESQUADRIAS E VIDROS

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Compreendem o conjunto de portas e janelas de alumínio com a seguinte finalidade:

- Permitir a iluminação do ambiente pelo melhor aproveitamento da luz natural;
- Possibilitar o contato visual com o exterior;
- Acessar áreas externas e ou internas;
- Possibilitar a troca de ar e a ventilação natural;
- Proteger o interior da residência e seus ocupantes intempéries exteriores.

Características de algumas das esquadrias, Janelas e Portas de Correr:

- Não interferem nas áreas externas ou internas, permitindo, no caso de janelas, o uso de grades ou telas, persianas ou cortinas;
- Oferecem a possibilidade de regulagem da abertura das folhas, propiciando maior conforto na aeração do ambiente;
- No caso de portas ou janelas com veneziana aerada, facilita ao usuário dosar a ventilação ou claridade ao seu gosto, mantendo tal posição inalterada sob a ação dos ventos.

Pele de vidro:

- Consiste na fixação de quadros de alumínio com vidro colado por fora, numa estrutura principal de alumínio que está fixada na fachada da edificação a fim de garantir um visual onde apareça predominantemente o vidro, e os perímetros dos vidros compostos pelos perfis metálicos.

CUIDADOS DE USO

Cuidados na pintura de paredes e limpeza das fachadas

- Antes de executar qualquer tipo de pintura, proteger as esquadrias e pele de vidro com fitas adesivas de PVC, sejam elas pintadas ou anodizadas. Não utilize fitas tipo "crepe", pois elas costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado;
- Remover a fita adesiva imediatamente após o uso, uma vez que sua cola contém ácidos ou produtos agressivos que em contato prolongado com as esquadrias poderão danificá-las;
- Caso haja contato da tinta com as esquadrias ou pele de vidro, limpar imediatamente com pano seco e em seguida, com pano umedecido em solução de água e detergente neutro;
- Na limpeza das fachadas com revestimentos cerâmicos ou de granito, em que se utilizem soluções que contenham produtos agressivos de quaisquer tipos, proteger as esquadrias e pele de vidro com fita de PVC, aplicando-a cuidadosamente, não deixando nenhuma área desprotegida ou com mau contato. Caso isso não seja possível, recomenda-se que a limpeza da fachada seja feita com o uso de água com detergente neutro a 5%.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Limpeza das esquadrias e peles de vidro:

- A limpeza como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja macia, no mínimo, a cada 03 (três) meses;

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam freqüentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo a sua troca precoce;
- Devem-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do "borbulhamento" e vazamento de água para o interior do ambiente;
- NÃO usar em hipótese alguma detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de nenhuma espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
- NÃO usar produtos ácidos ou alcalinos. Sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco;
- NÃO utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos "cantinhos" de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o uso de pincel de cerdas macias embebido na solução de água e detergente neutro a 5%;
- NÃO utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecar plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo em muito a vida do acabamento superficial do alumínio;
- NÃO remover as borrachas ou massas de vedação;
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido na mesma solução de água e detergente neutro a 5% e, logo após, passe uma flanela seca;
- Todas as articulações e roldanas trabalham sobre a camada de nylon auto lubrificante, razão pela qual dispensam qualquer tipo de graxa ou óleo lubrificante. Estes produtos não devem ser aplicados às esquadrias, pois em sua composição poderá haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação delas;
- Quando a janela possuir persiana de enrolar, a limpeza externa deve ser feita removendo-se a tampa da caixa do rolo, que fica na parte superior da janela, pelo lado interno. Em seguida, proceder à limpeza com um pano macio (ou esponja), umedecido em uma solução de água e detergente neutro (a 5%), executando-se a limpeza em duas ou três palhetas de cada vez, na medida em que é movida a persiana.
- As esquadrias modernas são fabricadas com acessórios articuláveis (braços, fechos e dobradiças) e deslizantes (roldanas e rolamentos) de nylon, que não exigem nenhum tipo de lubrificação, uma vez que suas partes móveis, eixos e pinos são envolvidos por uma camada deste material especial, auto lubrificante, de grande resistência ao atrito e às intempéries;
- Re-apertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário;
- Verificar a vedação e a fixação dos vidros a cada ano.

PERDA DE GARANTIA

- Se forem instaladas cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas, ar condicionado e etc., diretamente na estrutura das esquadrias ou pele de vidro, ou que nelas possam interferir;

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

- Se for feita qualquer mudança na esquadria ou pele de vidro, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
- Se houver dano por pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação da esquadria, causado por sobrecarga de tensão;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária;
- Se houver quebra, amassado e arranhado por impacto.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias descritas nos textos acima e no quadro de manutenções.

ESQUADRIAS DE MADEIRA

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Compreendem o conjunto de portas de madeira com a seguinte finalidade:

- Acessar áreas externas ou internas;
- Possibilitar a troca de ar e a ventilação natural;
- Proteger o interior das áreas privativas e comuns.

As esquadrias também abrangem batentes e outros elementos arquitetônicos. No Comercial Inove foram utilizadas kit porta pronta para pintura na cor branca.

CUIDADOS DE USO

- Os trincos não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los;
- Não arrastar objetos através das portas maiores que o previsto, pois podem danificar seriamente as esquadrias;
- Providenciar batedores de porta a fim de não prejudicar as paredes e maçanetas;
- Manter as portas permanentemente fechadas, evitando assim o seu empenamento ou danos devidos às rajadas de vento;
- A limpeza das esquadrias como um todo deve ser feita com um pano umedecido e logo após um pano seco. Antes, deve-se ter o cuidado de retirar o excesso de pó com um espanador ou escova;
- NÃO usar, em hipótese alguma, detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de nenhuma espécie, ou qualquer outro material abrasivo.
- NÃO molhar as portas, em especial no topo e na base, pois a entrada de umidade danificará o sistema.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Nos casos de esquadrias pintadas, proceder a uma re-pintura a cada dois anos.
- No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento imediato em caso de danos ao verniz;
- Nos casos das esquadrias enceradas é aconselhável o tratamento de dois em dois anos.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

PERDA DE GARANTIA

- Se forem instalados cortinas ou quaisquer aparelhos diretamente na estrutura das esquadrias, ou que nelas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
- Se for feito corte do encabeçamento (reforço da folha) da porta;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias descritas nos textos acima e no quadro de manutenções.

ESQUADRIAS DE FERRO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Compreende o conjunto de portões, corrimões, gradis, alçapões, grelhas de ventilação e escadas de marinheiro.

CUIDADOS DE USO

- A limpeza das esquadrias como um todo deverá ser feita com solução de água e detergente neutro, com auxílio de esponja macia;
- Não usar em hipótese alguma fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço de nenhuma espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
- Não usar produtos ácidos ou alcalinos. Sua aplicação poderá causar manchas na pintura;
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos "cantinhos" de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o auxílio de pincel;
- Não utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecar plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo em muito a vida do acabamento superficial;
- Não remover as massas de vedação;
- Re-apertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos dos fechos, fechaduras, fixadores e roldanas, sempre que necessário.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Re-pintar as áreas e elementos, após o tratamento devido dos pontos de oxidação, com as mesmas especificações da pintura original a cada ano;
- Contratar empresa especializada para executar a manutenção dos portões sempre que necessário;
- Tratar, imediatamente, em caso de danos a pintura.

PERDA DE GARANTIA

- Se forem instalados, apoiados ou fixados quaisquer objetos, diretamente na estrutura das esquadrias ou que nelas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento, que altere suas características originais;
- Se houver danos por colisões;

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias descritas nos textos acima e no quadro de manutenções.

VIDROS

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Foram utilizados em vãos das esquadrias, guarda corpos e divisórias, possuem como finalidade a proteção dos ambientes das intempéries, permitindo a passagem de luz e/ou como segurança no fechamento de guarda corpos.

CUIDADOS DE USO

- Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Por essa razão, deve-se evitar qualquer tipo de batida ou pancada na sua superfície ou nos caixilhos;
- Não abrir janelas ou portas empurrando a parte de vidro. Utilizar os puxadores e fechos;
- Para sua limpeza, usar apenas água e sabão, álcool ou produtos especiais para esta finalidade. Não utilizar materiais abrasivos, como palha de aço ou escovas de cerdas duras;
- No caso de trocas, trocar por vidro de mesma característica (cor, espessura, tamanho, etc.);
- Promover o uso adequado e evitar esforços desnecessários.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Em casos de quebra ou trinca, trocar imediatamente a peça para evitar acidentes;
- Solicitar a cada ano, a empresa especializada em vidros temperados, a inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação;
- Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos a cada ano.

PERDA DE GARANTIA

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada;
- Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias descritas nos textos acima e no quadro de manutenções.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

GRUPO GERADOR DE ENERGIA

Este sistema funciona através de um grupo gerador automático, interligado com o quadro geral do edifício, que entra em funcionamento automaticamente quando ocorre corte de energia da concessionária. O sistema é abastecido por óleo diesel, cujo tanque tem capacidade de 200 litros, com autonomia de pelo menos 8 à 10 horas, dimensionado para alimentação de equipamentos de balizamento e aclaramento instalados nas rotas principais, saídas e circulações verticais.

A cabine do gerador deve ficar permanentemente fechada, podendo ser acessada apenas pelo zelador e pessoas habilitadas.

- O gerador atende aos seguintes itens da área comum:
- Quadros Elétricos: Bombas de Incêndio, Bomba de Drenagem, Bombas de Lavagem e Jardim, Águas Servidas, Pluviais e Recalque, QDE Subsolo 2, QDE Subsolo 1, QDE Térreo 2, QDE Mezanino, Bombas de Incêndio, QDGE Condomínio.

Atenção: Para qualquer dúvida em relação ao que cada Quadro Elétrico atende as legendas dos mesmos estão na parte de Projetos.

No Edifício Inove, o gerador possui papel importante, pois como há drenagem contínua do lençol freático, no caso de falta de energia da rede pública, será o gerador que abastecerá o funcionamento das bombas de rebaixamento, portanto o mesmo deverá permanecer em perfeito estado para que não deixe de funcionar no momento necessário.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- A cada semana e/ou após o uso do gerador deverá ser verificado o nível de óleo combustível e se as entradas e saídas de ventilação não estão obstruídas;
- A cada 15 (quinze) dias efetuar teste de funcionamento conforme instruções do fabricante.

PERDA DE GARANTIA

- Se o equipamento for utilizado para finalidade diferente do que foi proposto ou se for ligado a ele mais itens do que foi previsto;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias descritas nos textos acima e no quadro de manutenções.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

PISO CIMENTADO / PISO ACABADO EM CONCRETO/ CONTRAPISO

DESCRIÇÃO DO SISTEMA

São argamassas ou concreto, especificamente preparados, destinados a regularizar e dar acabamento final a pisos e lajes ou servir de base para assentamento de revestimentos como cerâmicas, pedras, carpete, pisos laminados e outros.

CUIDADOS DE USO

- Não utilizar máquina de alta pressão para a limpeza na edificação. Utilizar enceradeira industrial com escova apropriada para a superfície a ser limpa;
- Não deixar cair óleos, graxas, solventes e produtos químicos (ácidos, etc.);
- Em caso de danos, principalmente em garagens ou áreas externas, proceder à imediata recuperação do piso cimentado sob risco de aumento gradual da área danificada;
- No caso de demolição parcial do piso, atentar para não provocar deformações, destacamentos, depressões, saliências, fissuras ou outras imperfeições, tanto no piso remanescente como no trecho novo;
- Evitar bater com peças pontiagudas;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. Não arrastá-los sobre o piso;
- Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso;
- Na limpeza, não raspar com espátulas metálicas. Utilizar, quando necessário, espátula de PVC;
- Todas as modificações e tratamentos extras são de responsabilidade do proprietário e a garantia será perdida em todos os itens que forem alterados;
- Promover o uso adequado e evitar sobrecargas, conforme definido nos projetos/ memorial.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Verificar a integridade física do piso cimentado, quando utilizado em garagens ou áreas externas, recompondo-o quando necessário;
- Verificar anualmente as juntas de dilatação.

PERDA DE GARANTIA

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada;
- Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias descritas nos textos acima e no quadro de manutenções.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

FACHADA

Antes de qualquer contratação e execução de serviços com o sistema, leia atentamente as orientações abaixo.

“Uma das principais causas de mortes de trabalhadores se deve a acidentes envolvendo quedas de pessoas e de materiais. Muitos acidentes têm acontecido nas atividades de pintura, manutenção e conservação de fachadas de edifícios”.

Estas recomendações servirão aos Síndicos e contratantes de serviços de manutenção de fachadas como uma fonte sobre alguns conceitos das Normas Regulamentadoras sobre Segurança e Saúde do Trabalhador do TEM, para subsidiar suas ações de forma a eliminar ou reduzir os riscos nas atividades realizadas pelos trabalhadores.

O descumprimento das Normas Regulamentadoras podem gerar multas e interdição dos serviços pela DRT (Delegacia Regional do Trabalho). O cumprimento das Normas Regulamentadoras não isenta o condomínio de atender às demais leis e códigos vigentes sobre Segurança e Saúde do Trabalhador, nas esferas municipal e estadual.

TRABALHO EM FACHADAS

Procedimentos de segurança a serem observados na realização de serviços de pintura ou limpeza de fachadas atendendo as exigências do Ministério do Trabalho contidas nas Normas Regulamentadoras:

- Andaimés e cadeiras suspensas só podem ser operadas por pessoas habilitadas, treinadas e com aptidão atestada em exame médico;
- Não utilizar andaimes e cadeiras improvisados;
- Usar andaimes ou cadeira suspensa com cinturão de segurança ligado a cabo guia c/ trava-quedas;
- Deve ser usado capacete de segurança com jugular, além dos outros EPIs de acordo com a tarefa;
- Só passar do edifício ao andaime ou cadeira suspensa após conectar o trava quedas ao cabo guia e só se desconectar do cabo guia após retornar ao edifício;
- Não trabalhar com chuva ou vento;
- Não utilizar cabos de sustentação danificados;
- Utilizar ponto de ancoragem com resistência mecânica compatível;
- Isolar o local abaixo dos trabalhos em fachada para impedir a presença de pessoas que poderiam ficar sob o local de trabalho.
- Existindo risco de queda de materiais nas edificações vizinhas, estas devem ser protegidas.

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

CERTIFICADOS

A GPL Engenharia preza pela transparência e por isso disponibiliza os certificados de garantia de alguns fornecedores de materiais e serviços.

Vale ressaltar que os prazos de garantia intermediados e assegurados pela GPL Engenharia são estabelecidos em tabela específica. Após expirar esses prazos, o proprietário deve solicitar assistência técnica, caso necessário, diretamente ao fornecedor.

ACABAMENTO ELÉTRICOS

BOMBAS

CATRACAS

ELEVADORES

ESQUADRIAS – PORTA E JANELA

GESSO

IMPERMEABILIZAÇÃO

LOUÇAS E METAIS

PORTA CORTA FOGO

REVESTIMENTO CERÂMICO

TUBOS, CONEXÕES E PEÇAS HIDRÁULICAS

VIDRO

Manual do Proprietário

Inove Intelligent Place

PROJETOS

É importante lembrar que o Síndico possui uma cópia do projeto completo do empreendimento, para ser consultado em caso de necessidade.

O projeto legal do empreendimento encontra-se registrado e arquivado no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, matrícula nº R2-210.278.