



*Orientações para a
Comissão de Entrega*



Conhecendo seu empreendimento!



O Manual do Síndico tem como objetivo passar orientações quanto ao uso adequado das áreas comuns do Edifício, bem como esclarecer eventuais dúvidas em relação a manutenção e garantias do condomínio.

Recomendamos expressamente a sua leitura, pois irá auxiliá-lo a utilizar corretamente as instalações do empreendimento.

Conhecendo seu empreendimento!



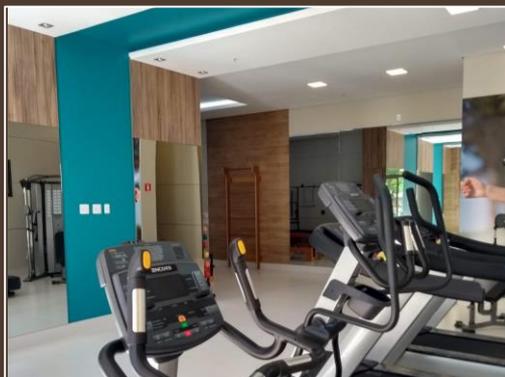
Hall decorado



Salão de festas e Lounge



Salão de jogos



Academia



Deck



Piscina adulto e infantil

Conhecendo seu empreendimento!



FICHA TÉCNICA

- 162m² privativos
- 46 apartamentos voltados para o Nascente
- Apartamentos com 3 suítes e varanda gourmet
- Até 4 vagas de garagem
- Área de lazer com mais de 2.500m²

OUTROS DIFERENCIAIS

- *Playground*
- *Pet place*
- Mini campo
- Sensores de barreira nos muros externos
- Controle de identificação e acesso veículos
- Sensor de presença em hall e escadas



Legenda:

01 – Entrada/ Guarita

02 – Pátio

03 – Hall Elevador

04 – Salão de festas

05 – Academia

06 – Salão de jogos

07 – Deck/ Piscinas

08 – Playground

09 – Campo

10 – Garagem

11 – Pet Place

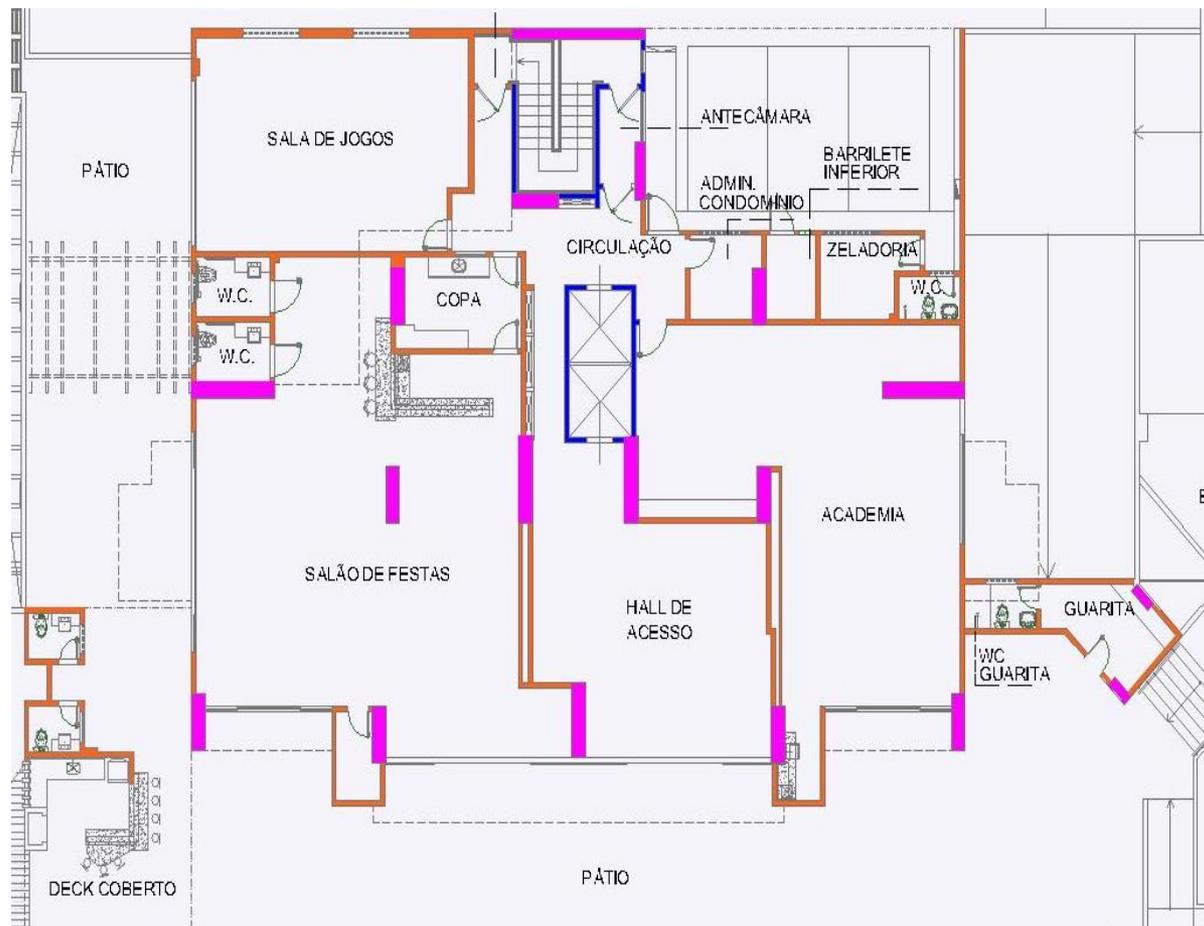


O edifício e sua estrutura



Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento de paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica podendo ter comportamentos heterogêneos.

Vale lembrar que a estrutura de concreto armado **NÃO** deve sofrer nenhum tipo de modificação, inclusive furos em pilares, vigas e lajes.



LEGENDA:

- PILAR EM CONCRETO
- ALVENARIA DE TIJOLO CERÂMICO
- ALVENARIA EM BLOCO DE CONCRETO

Anexo 2. p. 55

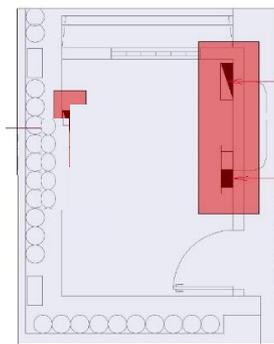
Estrutura

LEGENDA:

-  MANTA POLIÉSTER
3mm TIPO II - CLASSIC
-  ARGAMASSA POLIMÉRICA
2KG/M2 SEM TELA
-  MANTA POLIÉSTER 4MM TIPO III
C/ ASFALTO - PREMIUM AREIA
-  MANTA ANTI RAIZ COLADA C/
ASF 4MM POLIÉSTER TIPO III -
PREMIUM
-  MANTA POLIÉSTER 3mm +
MANTA POLIÉSTER 4mm TIPO III
C/ ASF-PREMIUM AREIA
-  MANTA POLIÉSTER 4mm
TIPO III - PREMIUM

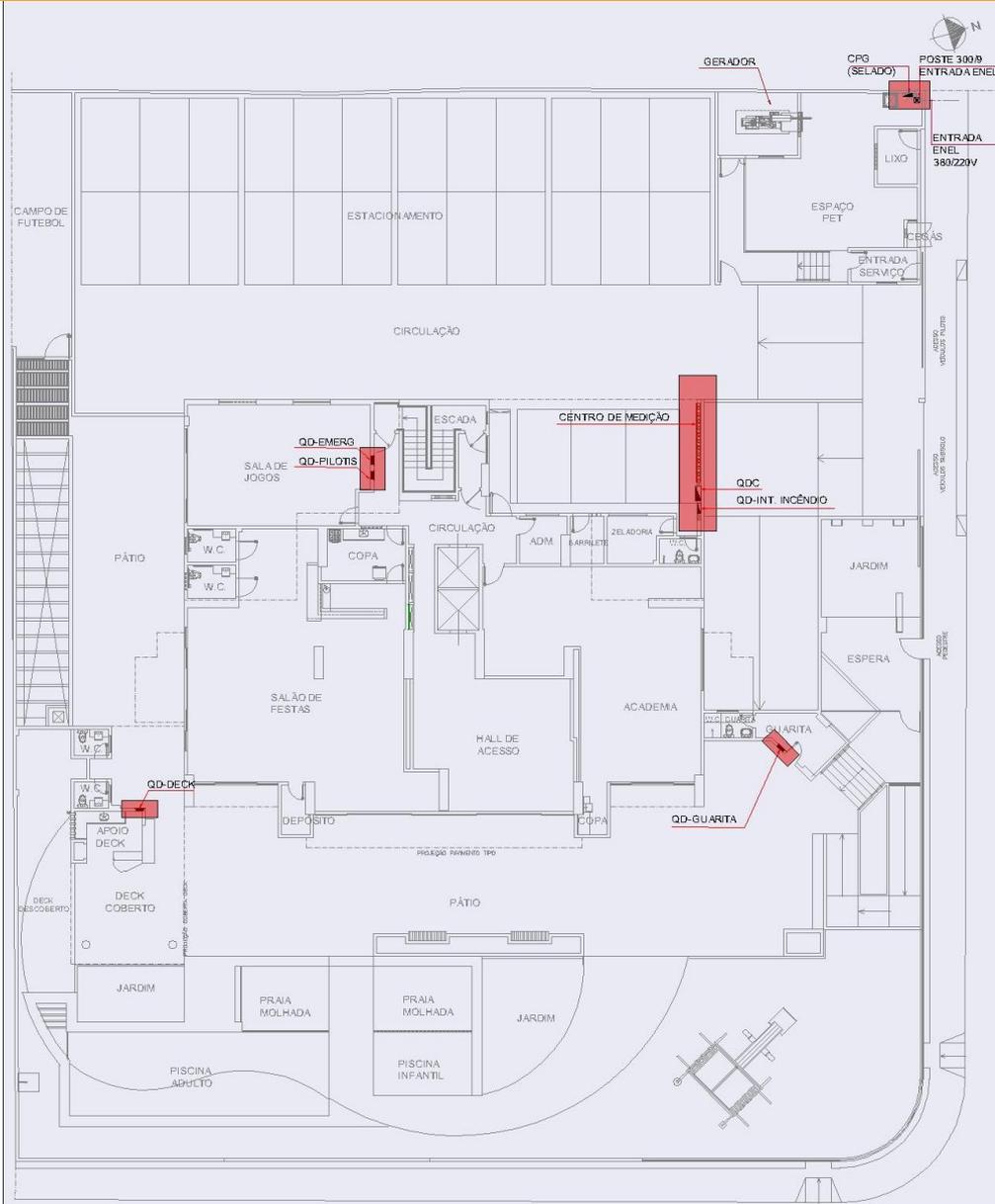


No pilotis existem disjuntores (DR) que serão automaticamente desligados em caso de curto-circuito ou sobrecarga. Eles têm a função de proteção contra choques elétricos, incêndios e a utilização de eletrodomésticos que estejam danificados (“em curto”).



QF-AQUEC.
PISCINA
QB-PISCINA

CASA DE BOMBA - SUBSOLO 1



Anexo 3. p. 71

Quadros de energia

CIRCUITO	QUADRO	CAPACIDADE	Especificações
QD 01	QD-CMQ	32 A	Quadro casa máquinas
QD 02	QD-SS2	32 A	Quadro Subsolo 02
QD 03	QD-SS1	32 A	Quadro Subsolo 01
QD 05	QD-DECK	25 A	Quadro deck
QD 06	QD-PILOTIS	80 A	Quadro Pilotis
QD 07	QD-GUARITA	20 A	Quadro guarita
QB 01	QB REC/ POÇO (12CV)	20 A	Quadro recalque/poço
QB 02	QB-DRENAGEM (2CV)	20 A	Quadro drenagem
QB 03	QB-PISCINA (1.½CV)	20 A	Quadro piscina
QB 04	QB-PRESSURIZAÇÃO (1.½CV)	20 A	Quadro pressurização
QF 01	QF- SAUNA	25 A	Quadro sauna
QF 02	QF-AQUECIMENTO PISCINA	25 A	Quadro aquecimento piscina
QF 03	QB- ELEVADOR 1	50 A	Quadro elevador 1
QF 04	QB- ELEVADOR 2	50 A	Quadro elevador 2
ADICIONAL	AR ELEV SOCIAL	20 A	Ar condicionado elevador social
ADICIONAL	QB - Espelho d'água	20 A	Quadro de bomba espelho d'água



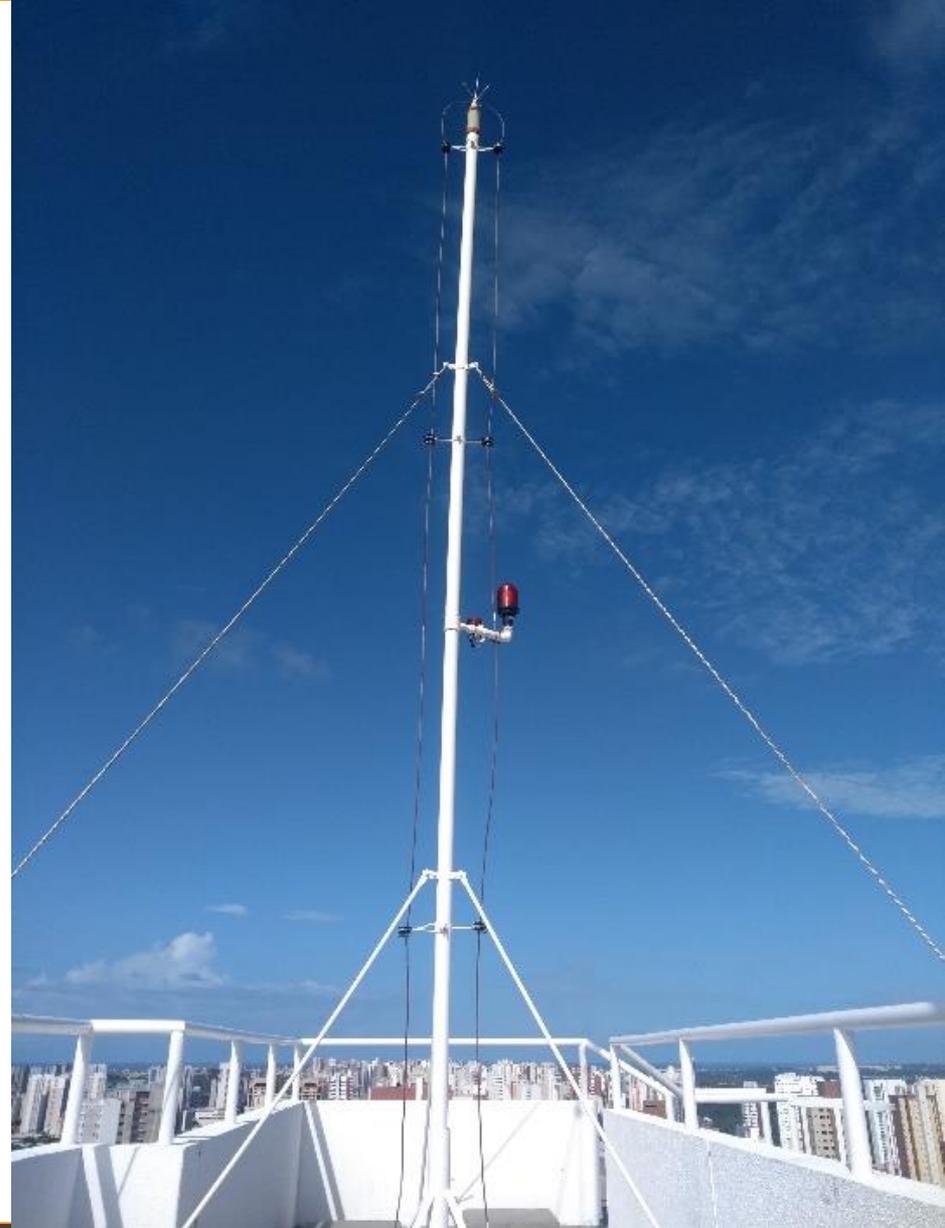
Anexo 3. p. 72 à 78.

Quadros de energia

O SPDA é destinado a proteger as edificações e estruturas do edifício contra incidência e impacto direto de raios na região.

O sistema de para-raios não impede a ocorrência das descargas atmosféricas e não pode assegurar a proteção absoluta de uma estrutura, de pessoas e bens; entretanto, reduz significativamente os riscos de danos ocasionados pelas descargas atmosféricas.

O sistema não contempla a proteção de equipamentos elétricos e eletrônicos contra interferência eletromagnética causada pelas descargas atmosféricas.



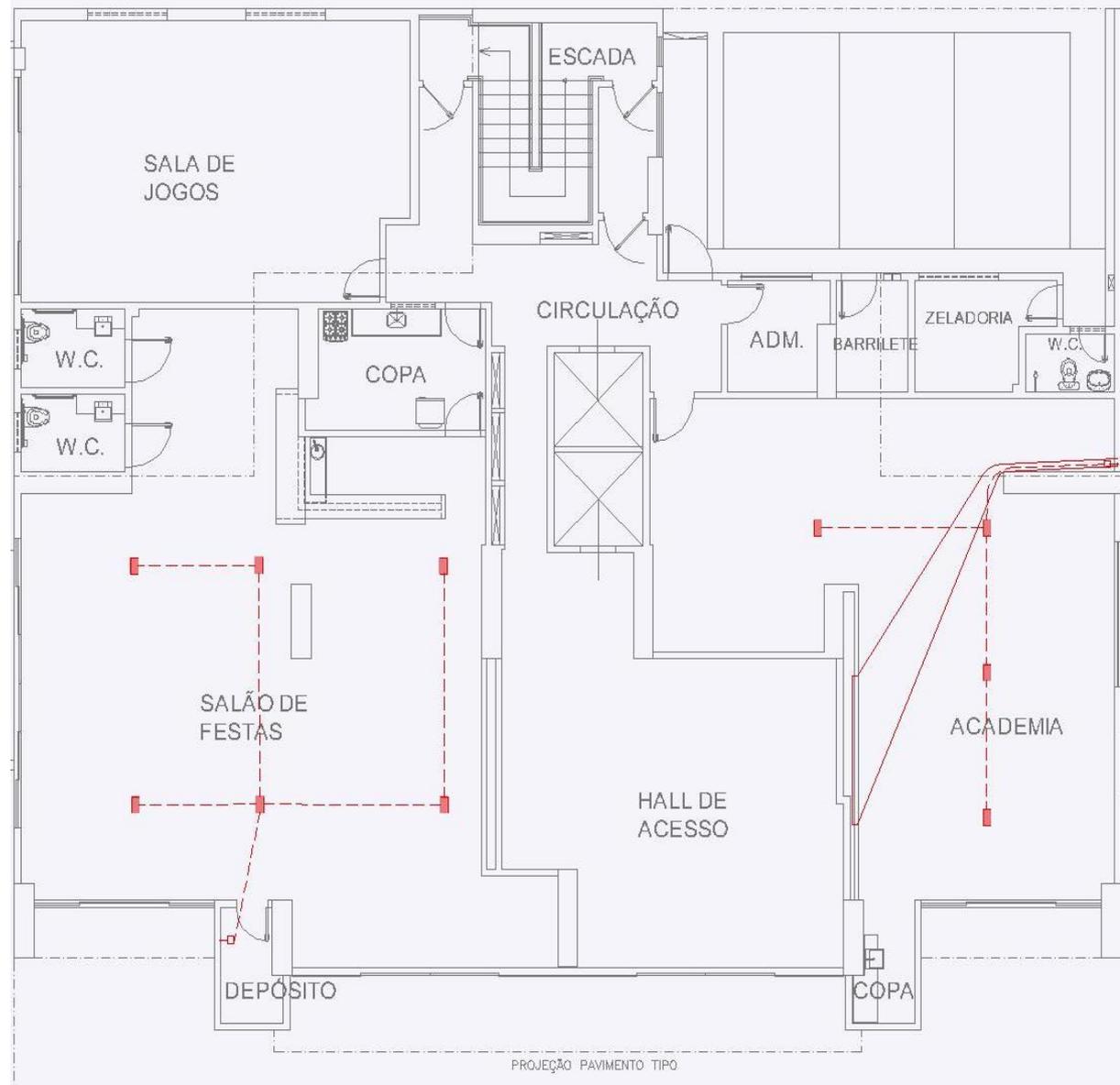
*Sistema Proteção Contra Descargas
Atmosféricas - SPDA*

No Salão de Festas e na Academia está sendo deixada a infraestrutura para **possibilidade** de instalação de som pelo condomínio nesses ambientes (ver projeto 001 de Telefone).

LEGENDA:

■ PONTOS PREVISÃO SOM

Anexo 2. p. 80

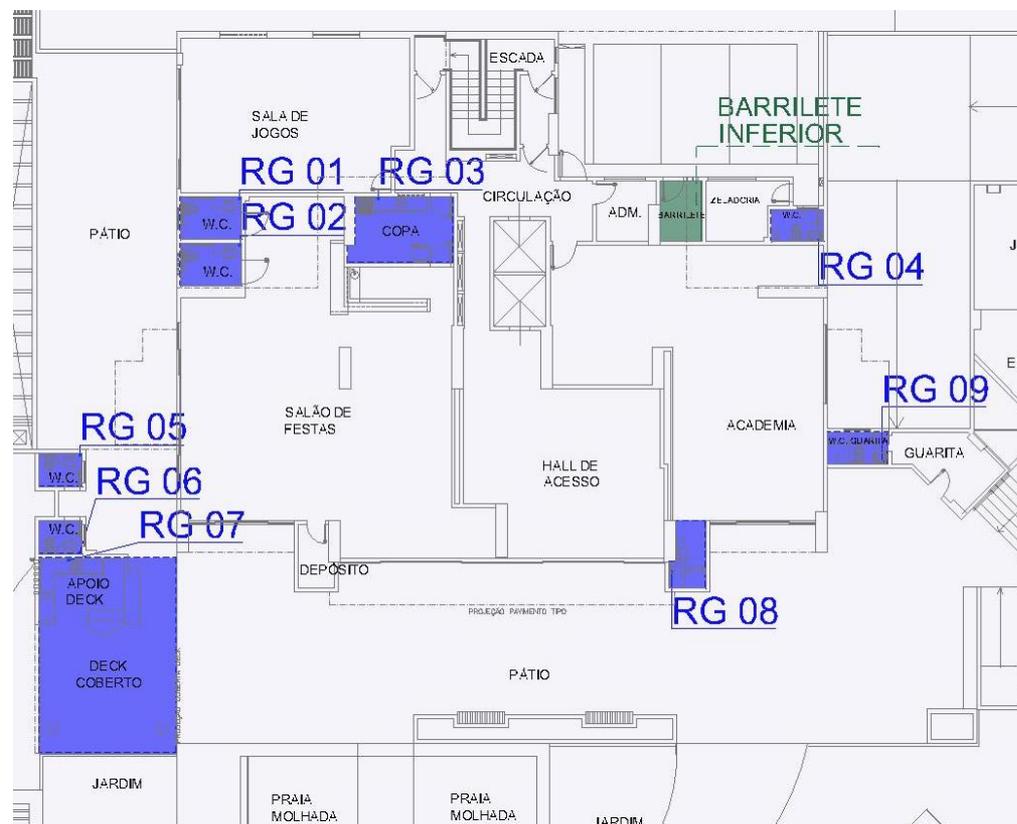


Infraestrutura para som

Os ambientes onde há instalação hidráulica são dotados de registros de gaveta (RG) de forma a permitir a interrupção da passagem de água e possibilitar a **realização de manutenções preventivas e corretivas** destas áreas.

RG	Ambiente
01	Interrompe água no WC 01 do Salão de Festas
02	Interrompe água no WC 02 do Salão de Festas
03	Interrompe água na Copa do Salão de Festas
04	Interrompe água no WC da Zeladoria
05	Interrompe água no WC 01 do Deck
06	Interrompe água no WC 02 do Deck
07	Interrompe água no Deck
08	Interrompe água na Copa da Academia
09	Interrompe água no WC da Guarita

Anexo 4. p. 81

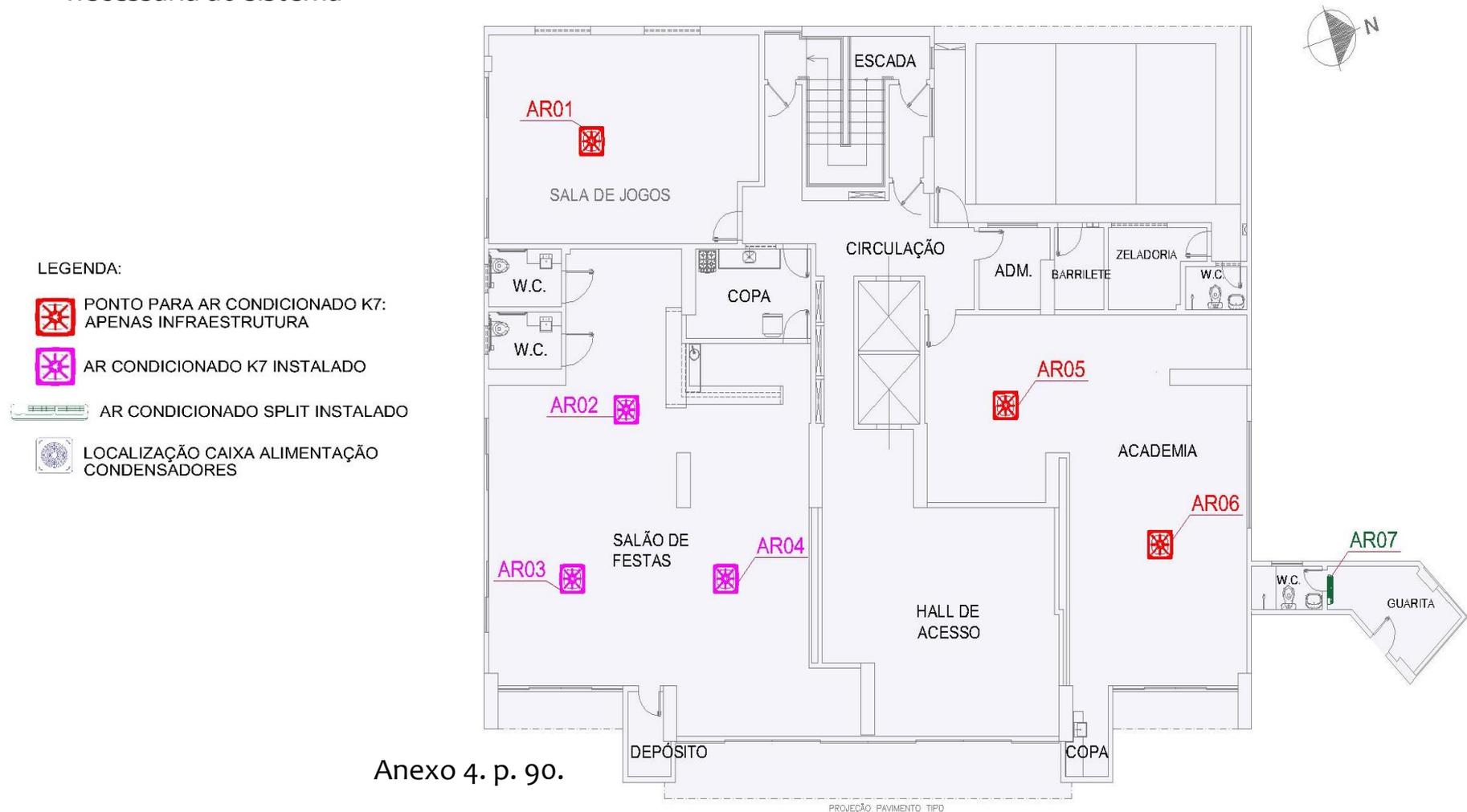


LEGENDA:

- AMBIENTES COM REGISTRO DE GAVETA
- BARRILETE INFERIOR

Registros

A climatização artificial nas áreas comuns será realizada através do sistema Split Cassete (somente na Guarita é Air Split). Para isso, essas áreas são detentoras de infraestrutura de operacionalização necessária ao sistema



Ar condicionados

Os condensadores estão localizados na laje técnica do pavimento acima do pilotis, identificados com seus respectivos ambientes e referência. O condensador do ar condicionado da guarita está localizado na rampa de acesso do Subsolo 1.



Condensador Ar
Condicionado Guarita



Condensadores Ar Condicionados Salão de Festas

Ar condicionados

Em cada pavimento TIPO existe, um hidrante (mangueira de incêndio), sprinklers, 02 (dois) extintores (tipo ABC 6kg).

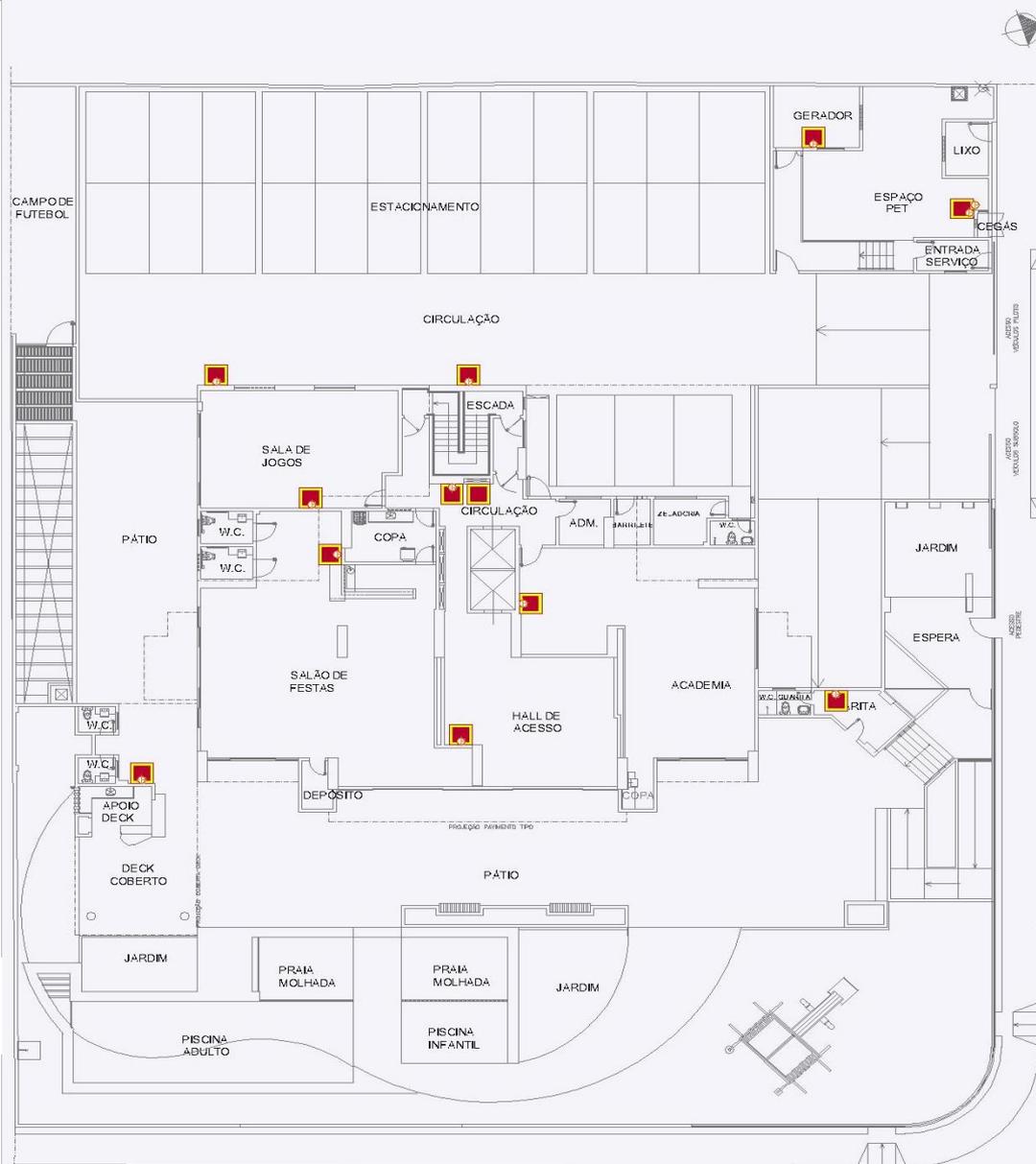
Nas áreas comuns do pilotis existem 12 extintores - tipo ABC 6kg – localizados no seguintes ambientes: Hall de Acesso, Salão de Festas, Salão de Jogos, Academia, Circulação Serviço, Estacionamento, Gerador e próximo a Casa de Gás (ver imagem 03). O subsolo 1 possui 7 extintores e o Subsolo 2 possui 8 extintores (ambos tipo ABC 6kg) distribuídos ao longo do pavimento.

LEGENDA:



LOCALIZAÇÃO EXTINTORES

Anexo 4. p. 94.



Extintores



Identificação componentes sistema de combate incêndio – *shaft*, mangueira, alarme quebra vidro, sirene, porta corta-fogo de acesso a escada e bloco autônomo na escada de incêndio.

Extintores

Garantias e prazos



É importante conhecer, minimamente, os sistemas, elementos e componentes que compõem a edificação para melhor observar as Garantias listadas no Manual.

Entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender os requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregues.

Os prazos da garantia legal estão relacionados na tabela **QUADRO DE GARANTIAS** (p. 12 à 25).

Garantias e prazos



Sistemas, elementos, componentes e instalações		Item	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante 1	90 dias	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos	Perda de Garantia
Equipamentos Industrializados	Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé , acrescidas de: caso sejam realizadas mudanças em suas características originais; caso não sejam feitas as inspeções.
		Problemas com a instalação									
	Sistema de combate a incêndio	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé , acrescidas de: danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso ou manuseio inadequado; instalação de equipamentos ou componentes inadequados ao sistema; se constatado nos sistemas hidráulicos, pressões (desregulagem da válvula redutora de pressão).
		Problemas com a instalação									
	Porta corta-fogo	Regulagem de dobradiças e maçanetas									Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé , acrescidas de: caso sejam realizadas mudanças em suas características originais; deformações oriundas de golpes, que venham a danificar trincos, folhas de portas e batentes, ocasionando ou não danos ao fechamento da porta como projetado e entregue.
		Desempenho de dobradiças e molas									
		Problemas com a integridade do material (portas e batentes)									
	Grupo gerador	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé , acrescidas de: se não for seguida as instruções de uso e manuseio orientados pelo fornecedor.
		Problemas com a instalação									
	Sauna úmida	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé , acrescidas de: utilização incompatível com aquela para a qual foi especificada.
Problemas com a instalação											

Manutenção



Consta no Manual do Síndico a **TABELA do Programa de Manutenção Preventiva** (p. 33 à 39 do Manual do Síndico) a ser implantado pelo condomínio para conservação dos sistemas e prolongamento da vida útil dos componentes da edificação.

O uso correto e uma manutenção adequada permitirão obter do seu patrimônio o melhor aproveitamento, prolongando sua vida útil e o seu maior valor.

A inobservância do conteúdo deste manual poderá acarretar comprometimentos à integridade do edifício, de seus componentes e das garantias legais conferidas.

Manutenção



É de extrema importância a contratação de empresas especializadas, de profissionais qualificados e o treinamento adequado da equipe de manutenção para execução dos serviços.

Recomenda-se também a utilização de materiais de boa qualidade, preferencialmente seguindo as especificações dos materiais utilizados na construção (conferir Anexo 6 do Manual). No caso de peças de reposição de equipamentos, utilizar peças originais.



Manutenção



Equipamentos e Materiais (Anexo 6 Manual Síndico)

EQUIPAMENTO	FORNECEDOR	LOJA LOCAL OU SUGESTÃO PARA MANUNTENÇÃO
ELEVADORES	THYSSENKRUPP	THYSSENKRUPP ELEVADORES - Atendimento técnico: 3003.0499
AR CONDICIONADO	CLIMARIO J.C.M	A.F. SOUZA FERREIRA - Contato: Raylane - Tel.: (85)99710.4317
	AR CON (Instalação frigorígena)	LUCIANO - Tel.: (85) 3218.9191
CUBAS E LOUÇAS	ROCA BRASIL - CELITE	METAL COMERCIO - Tel.: (85) 3261.8332
		NORMATEL HOME CENTER
REVESTIMENTOS	INCEPA	METAL COMERCIO - Tel.: (85) 3261.8333
		CARAJÁS HOME CENTER - Tel.: (85) 3403.5900
INTERRUPTORES E TOMADAS	ALUMBRA	LEROY MERLIM - Tel.: (85) 4020.5376
METAIS E REGISTROS	METAL COMÉRCIO	METAL COMERCIO - Tel.: (85) 3261.8333
IMPERMEABILIZAÇÃO	IMPERBRÁS	-
PAISAGISMO JARDIM E SISTEMA DE IRRIGAÇÃO	JARDINI SERVIÇOS DE PAISAGISMO E IRRIGAÇÃO LTDA	-
PLAYGROUD		
ACADEMIA	MULTI FITNESS COM.O DE EQUIP. ESPORTIVOS EIRELI	-
PILATES	METALIFE IND. E COM.DE MOVEIS LTDA	ODONTOSERV - Contato: Tiago- Te.: (85) 98771.1243

Manutenção



TABELA DE PROGRAMAÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA			
Item	Atividade	Responsável	Periodicidade
Bombas	Utilizar e limpar bombas em sistema de rodízio	Equipe de Manutenção Capacitada	Mensal
	Acionar a bomba de incêndio por meio do dreno da tubulação ou da botoeira ao lado do hidrante	Equipe de Manutenção Capacitada	Mensal
	Verificar a manutenção nas bombas de recalque de esgoto, águas pluviais e drenagem	Equipe de Manutenção Capacitada	Mensal
	Verificar a manutenção nas bombas de incêndio	Equipe de Manutenção Capacitada	Mensal
	Verificar a manutenção nas bombas e filtros da piscina e dos lagos artificiais	Equipe de Manutenção Capacitada	Trimestral
	Verificar a manutenção nas bombas de recalque de água potável de acordo com especificação do fabricante	Equipe de Manutenção Capacitada	Semestral

TIPOS DE EQUIPES:

- Equipe de Manutenção Especializada
- Equipe de Manutenção Local Capacitada
- Empresa Capacitada

Exemplo da Tabela de Programação de Manutenção Preventivas inserida no Manual, p. 33 À 39.

Manutenção



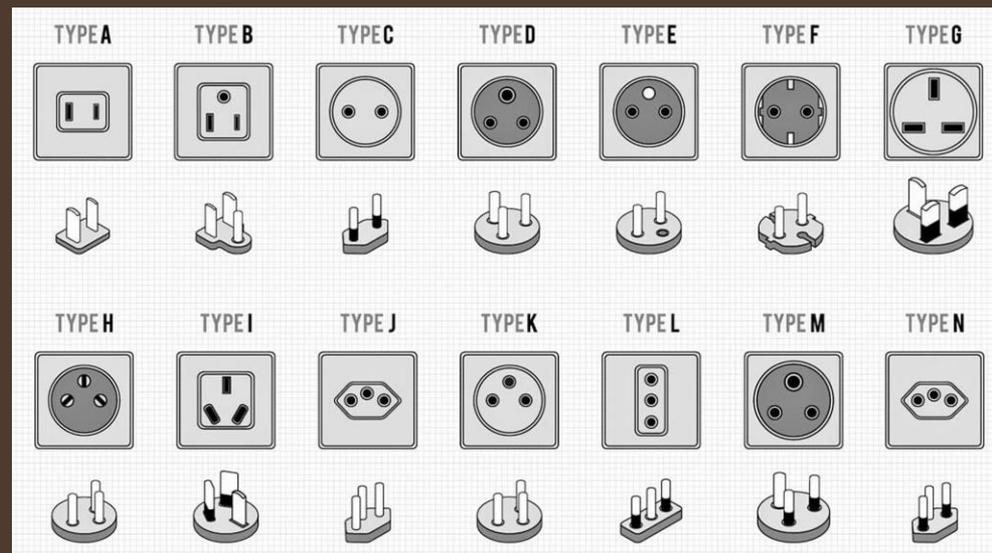
É importante salientar que qualquer alteração no projeto original entregue pela construtora, seja por retrofit, reforma etc, o síndico deverá atualizar o Programa de Manutenção de forma a atender aos novos sistemas.



Exemplo

Manutenção

O condomínio deve cumprir as Normas Técnicas brasileiras, legislações e normas das concessionárias e **deve ficar atento para as alterações** que estes instrumentos possam sofrer ao longo do tempo.



Exemplo

Prevenção e Combate à incêndio



É de extrema importância a realização de treinamento periódico dos funcionários do condomínio, para orientá-los quanto à melhor utilização dos equipamentos contra incêndio e às ações a serem tomadas. Esse treinamento deve ser conduzido por pessoas especializadas ou pelo corpo de bombeiros.

É aconselhável a realização de treinamentos a cada seis meses.

A validade da carga dos extintores deve ser monitorada com atenção. Deve ser solicitada a reposição da mesma quando indicado.

Emergência em elevadores



Caso ocorra pane no equipamento, os usuários que porventura ficarem presos na cabine do elevador poderão estabelecer **comunicação direta com a portaria através do interfone** localizado no painel de controle do elevador, como também, observar os procedimentos a seguir:

Acionar o serviço de manutenção da **THYSSENKRUPP (Atendimento técnico: 3003-0499/ 0800 7080 499)** para a solução do respectivo problema.

Não permita que nenhum funcionário do edifício ou condômino abra a porta do elevador em caso de pane.

Em uma falta de energia, o gerador será acionado automaticamente, restabelecendo a rede de emergência em aproximadamente 01 (um) minuto.

Possíveis perdas de garantias

Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas.



Exemplo

Possíveis perdas de garantias



Caso haja mau uso, se não forem atendidas às prescrições de cuidados de uso especificado pelo fornecedor/ ou construtora ou caso seja realizada limpeza inadequada.

Exemplo

Possíveis perdas de garantias



Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;

Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica.



Possíveis perdas de garantias

Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora ou indicada pelo fabricante.



Exemplo

Possíveis perdas de garantias

Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas estruturas e nas instalações elétricas.

Excesso de peso na laje



Aglomeración de pessoas



Caixa d'água extra



Instalação de piso sobre piso



Acúmulo de água

Situações comuns que causam excesso de peso na laje.



ESTRUTURA

INSTALAÇÕES

Possíveis perdas de garantias



Caso sejam realizados reparos por pessoas não qualificadas para o serviço;

As alterações executadas dentro do prazo de garantia legal de manutenção gratuita também implicarão no cancelamento da garantia, exceto nos itens e ambientes não afetados ou alterados.

Alterações executadas pelo proprietário ou por terceiros não fazem parte da garantia legal, tornando a construtora isenta de qualquer problema futuro na unidade.

Possíveis perdas de garantias

Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo de uso;

Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT NBR 5674;

Caso sejam realizados reparos por pessoas não qualificadas para o serviço.



Exemplo

Assistência Alves Lima



A Construtora prestará o serviço de assistência técnica, reparando, sem ônus, os vícios e/ou defeitos aparentes existentes ***no ato da entrega, dentro dos prazos de garantia legal.***

Caso, na visita de avaliação dos serviços solicitados, seja constatado que os mesmos estão enquadrados nas condições de perda de garantia legal, será cobrado uma TAXA DE VISITA (15% do salário mínimo) e não caberá a Construtora a execução dos serviços

Caso o funcionário da construtora não possa realizar a manutenção/prevenção será cobrado uma TAXA DE VISITA (15% do salário mínimo).

[Solicitações através: manutencao@alveslima.com](mailto:manutencao@alveslima.com)

Para finalizar...



A partir do recebimento das chaves se iniciam as responsabilidades do síndico, relacionadas à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do empreendimento.

É importante que o síndico repasse as informações contidas neste manual aos demais usuários do imóvel. A conservação das partes comuns do edifício também faz parte das responsabilidades dos moradores.

Os prazos constantes do Termo de Garantia Definitivo foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes. Assim sendo, os prazos referidos em tais documentos correspondem a prazos totais de garantia legal.



Port
Valencia