



BARTIRA INCORPORADORA LTDA
Avenida Nagib Farah Maluf e Rua Agostinho
Delgado de Arouche

MEMORIAL DESCRITIVO

I. INTRODUÇÃO

Este memorial apresenta as características de projeto e construção do empreendimento **FIT CASA ESTAÇÃO JOSÉ BONIFÁCIO** cujo RRT – Registro de Responsabilidade Técnica registrado no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do projeto de arquitetura é datado de 17/05/2019.

Esta data define o início do projeto, o qual atende às normas técnicas pertinentes nas suas versões publicadas e em vigor nesta data.

II. FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

1. Nome: FIT CASA ESTAÇÃO JOSÉ BONIFÁCIO
2. Localização: Avenida Nagib Farah Maluf x Rua Agostinho Delgado de Arouche
3. Tipo de uso: Residencial
4. Número de torres: 03
5. Número de pavimentos: TORRE 1 – 23 Pavimentos / TORRE 2 – 14 Pavimentos / TORRE 3 – 15 Pavimentos
6. Número de unidades/pavimento:

Torre 1 -	1º ao 2º pav – 06/andar
	3º ao 23º pav - 12/andar
Torre 2 -	Térreo – 10/andar
	1º ao 9º pav. – 21/andar
	10º ao 14º pav. – 19/andar
Torre 3 –	Térreo – 21/andar
	1º ao 9º pav. - 23/ andar
	10º ao 15º pav. - 18/ andar
7. Número total de unidades: 894

III. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

1. ESTRUTURA

A estrutura da torre 01 e subsolos será constituída por sistema de pilares, vigas e lajes em concreto armado ou concreto protendido projetada de acordo com as normas vigentes.

A estrutura das torres 02 e 03 será constituída por sistema de alvenaria estrutural projetada de acordo com as normas vigentes.

Devido ao sistema construtivo são PROIBIDAS quaisquer alterações tais como quebras, demolições de paredes, aberturas de vãos, alteração dos pontos elétricos e hidráulicos em locais não especificados em projeto após o recebimento da unidade, pois comprometerão a estabilidade da estrutura da edificação e poderão causar patologias.

2. VEDAÇÕES EXTERNAS E INTERNAS

As alvenarias externas e internas (torre 1) e algumas alvenarias internas (torres 2 e 3) das unidades serão executadas com blocos cerâmicos ou de concreto, exceto fechamento dos shafts e as paredes hidráulicas que poderão ser executadas em sistema de chapas drywall ou placa cimentícia.

*Conforme artigo 28 do decreto 57.377/2016 as unidades listadas abaixo são passíveis de adaptação para o uso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida:

- Torre 1 – 1º pav.: finais 4 a 9 / Torre 2 – térreo: finais 8 e 9, 18 a 20 e 1º pav.: finais 4,5 e 6 / Torre 3 – térreo: finais 2 a 7, 9 a 11 e 13 a 16

a. FACHADAS

O projeto prevê a fachada em estilo neoclássico, conforme documentos da empresa Alexandre Milleu Arquitetura.

b. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO / PVC

As esquadrias serão de alumínio e/ou PVC, obedecendo projeto arquitetônico.

c. ESQUADRIAS DE MADEIRA / FERRAGENS

As portas e batentes das unidades autônomas serão em madeira com acabamento na cor branca. As ferragens poderão ser das marcas *La Fonte*, *Pado* ou outra de desempenho equivalente.

d. ESQUADRIAS DE FERRO

Os portões de acesso à garagem e entradas de pedestres serão executados, obedecendo ao projeto arquitetônico/paisagístico.

e. VIDROS

- a) Nas esquadrias do estar/dormitórios: cristal incolor liso
- b) Nas esquadrias da a.serviço: miniboreal ou outro de desempenho equivalente

ELEVADORES

Serão instalados 05 elevadores na torre 01, 04 elevadores na torre 02 e 04 elevadores na torre 3, das marcas *Atlas-Schindler*, *ThyssenKrupp*, *Otis*, *Sur* ou outra de desempenho equivalente. A quantidade de elevadores necessária foi calculada segundo o tráfego da edificação mediante aplicação dos critérios da norma técnica ABNT NBR 5665 - Cálculo do tráfego de elevadores vigente à época do projeto.

3. DESCRIÇÃO DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

a. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Todas as instalações serão executadas obedecendo projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e normas da ABNT.

Materiais:

- água fria: em PPR, Cobre, PEX, PVC marrom ou PERT

- água quente: em cobre, CPVC, PPR, PEX ou PERT
- esgoto e águas pluviais: em PVC ou FoFo
- gás e incêndio: em ferro galvanizado, Cobre, PPR ou Tigrefire

Louças:

As louças poderão ser das marcas *Deca*, *Celite* ou outra de desempenho equivalente.

As bacias sanitárias dos lavabos das áreas comuns sociais e das unidades autônomas serão do tipo “dual flush”, inclusive dos lavabos para portadores de necessidades especiais (P.N.E) no pavimento lazer.

Metais:

Os metais poderão ser das marcas *Deca*, *Docol* ou outra de desempenho equivalente.

As torneiras dos lavabos das áreas comuns sociais do pavimento térreo serão do tipo temporizadas, permitindo o uso racional da água.

Aquecimento de água nas unidades:

Para aquecimento da água dos chuveiros, o empreendimento terá previsão de chuveiro elétrico no banho das unidades. Não há previsão de água quente na pia do banheiro e cozinha.

Devido à distribuição de água no apartamento, alguns forros serão rebaixados ou criadas sancas ou molduras para passagem das tubulações.

*Nas unidades studios adaptadas para pessoas com deficiência será entregue ponto elétrico para cooktop, não sendo permitida a utilização de gás.

b. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Todas as instalações serão executadas obedecendo projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e normas da ABNT. Não serão executadas e previstas instalações especiais, tais como: cenários, automação, sonorização de ambientes e outras.

Materiais:

- condutores: em cobre eletrolítico ou alumínio
- eletrodutos: em PVC ou polietileno ou ferro galvanizado
- caixas e quadros de distribuição: em chapa metálica, ABS ou PVC
- dispositivo de proteção: disjuntores eletromagnéticos
- aparelhos de iluminação: conforme paisagismo
- interruptores e tomadas: poderão ser usadas as marcas *Pial Legrand*, *Alumbra*, *Siemens* ou outra de desempenho equivalente

c. SISTEMA DE SEGURANÇA:

- CFTV: sistema de circuito fechado de TV com 03 câmeras estrategicamente posicionadas, de acordo com projeto específico, quando aplicável;
- controle de acesso: previsão de tubulação seca para sistema de aberturas de portões automatizados e com clausura nos acessos de pedestres;
- controle de intrusão: previsão de tubulação seca para instalação de sistema perimetral através de cerca elétrica ou sensor;
- portarias: com controle de acesso. Serão executadas com alvenaria preenchida com graute, vidro multilaminado e porta blindada.

As informações de segurança poderão estar incorporadas no projeto de instalações elétricas, não havendo, necessariamente um projeto específico de segurança.

d. SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO E ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA:

Serão instalados os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndio e iluminação de emergência, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

f. SISTEMA DE CAPTAÇÃO E REAPROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS PARA REGAS DE JARDIM

Será entregue sistema de tratamento de águas pluviais captadas na cobertura do empreendimento para utilização na rega (parcial) dos jardins.

e. SISTEMA DE TELEFONIA:

Previsão de infraestrutura (tubulação seca) para 1 ponto de telefone, localizado na sala de estar da unidade.

f. AR CONDICIONADO DE ÁREAS COMUNS:

Previsão de infraestrutura (alimentação elétrica, tubulação frigorígena, dreno e dutos para renovação de ar) para instalação de ar condicionado no salão de festas 1 e 2, fitness e portarias. Os equipamentos (condensadora(s), evaporadora(s) e ventilador(es) para renovação de ar) devem ser adquiridos e instalados pelo condomínio, sob sua responsabilidade e ônus.

g. WI-FI:

Será entregue estrutura *wi-fi* instalada na área comum, nos ambientes internos e áreas externas:

- Salão de festas 1 e 2;
- Coworking;
- Brinquedoteca;
- Sala de Jogos;
- Lavanderia;
- Fitness;
- Quadra descoberta;
- Piscinas Adulto e Infantil;
- Solarium;
- Churrasqueiras;
- Playground

A contratação de provedor para acesso à internet será da responsabilidade do condomínio.

h. GERADOR:

Será previsto grupo gerador, de modo a atender às bombas de recalque, portões de acesso, elevadores e parte da iluminação do térreo.

i. INTERFONE:

Será instalado sistema de intercomunicação, interligando as portarias, dependências sociais e unidades autônomas.

j. TV A CABO POR ASSINATURA:

Será prevista tubulação seca para TV a Cabo ou via satélite, com pontos distribuídos nas salas e dormitórios.

k. PAISAGISMO:

Será executado o projeto de paisagismo elaborado pelo arquiteto paisagista Jakson Dantas nas áreas externas do pavimento térreo.

IV. ACABAMENTOS DAS UNIDADES

APARTAMENTOS TIPO STUDIO (TÉRREO° AO 14° PAVIMENTO - TORRE 02 / TÉRREO AO 15° PAVIMENTO - TORRE 03)

Todos os materiais e componentes empregados atendem às respectivas normas técnicas aplicáveis.

1. Estar/dormitório:

- a. Piso: laje de concreto para receber piso laminado
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: Textura sob laje

2. Banho:

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 tampo em mármore sintético com uma cuba simples embutida
1 bacia sifonada de louça

3. Cozinha:

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico com duas fiadas acima da bancada. Demais paredes, pintura sob gesso liso.
- c. Teto: Textura sob laje
- d. Aparelhos: 1 tampo em mármore sintético com uma cuba simples embutida

4. Área de Serviço:

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico na parede do tanque, seguindo altura da cerâmica da parede da cozinha. Demais paredes, pintura sob gesso liso.
- c. Teto: Textura sob laje
- d. Aparelhos: 1 tanque em mármore sintético

5. Terraço descoberto (somente unidades com terraço descoberto):

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada

APARTAMENTOS TIPO 02 DORMITÓRIOS (01° AO 23° PAVIMENTO - TORRE 01 / TÉRREO AO 14° PAVIMENTO - TORRE 02 / TÉRREO AO 15° PAVIMENTO - TORRE 03)

Todos os materiais e componentes empregados atendem às respectivas normas técnicas aplicáveis.

1. Estar:

- a. Piso: laje de concreto para receber piso laminado
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: Textura sob laje

2. Dormitórios:

- a. Piso: laje de concreto para receber piso laminado
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: Textura sob laje

3. Banho:

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 tampo em mármore sintético com uma cuba simples embutida
1 bacia sifonada de louça

4. Cozinha:

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico com duas fiadas acima da bancada. Demais paredes, pintura sob gesso liso.
- c. Teto: Textura sob laje
- d. Aparelhos: 1 tampo em mármore sintético com uma cuba simples embutida

5. Área de Serviço:

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico na parede do tanque, seguindo altura da cerâmica da parede da cozinha. Demais paredes, pintura sob gesso liso.
- c. Teto: Textura sob laje
- d. Aparelhos: 1 tanque em mármore sintético

6. Terraço descoberto (somente unidades com terraço descoberto):

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada

V. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

2° SUBSOLO, 1º SUBSOLO E TÉRREO

1. Garagens:

- a. Piso: cimentado desempenado
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura

2. Compartimentos técnicos/escadarias:

- a. Piso: concreto ou cimentado desempenado não impermeabilizado
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura

3. Depósito de lixo:

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico
- d. Teto: revestimento cerâmico

4. Portarias com WC:

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 lavatório de louça
1 bacia sifonada de louça
1 tampo para portaria em granito

5. Vestiários funcionários PNE (Feminino e Masculino):

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico
- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 lavatório de louça para cada vestiário
1 bacia sifonada de louça para cada vestiário

6. Área de preparação de alimentos de funcionários (A.P.A.):

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico
- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 bancada em granito com cuba simples

7. Halls e circulação:

- a. Piso: conforme projeto específico
- b. Parede: conforme projeto específico
- c. Teto: conforme projeto específico

8. Salão de festas 01 e 02, halls sociais, brinquedoteca, coworking, jogos, fitness, lavanderia, vestiários sociais PNE, WCs sociais (masculino e feminino) e APAs Salão de Festas 1 e 2:

- a. Piso: conforme projeto específico

- b. Parede: conforme projeto específico
- c. Teto: conforme projeto específico

ÁREA COMUM DO PAVIMENTO TIPO

1. Halls e circulação (corredores):

- d. Piso: revestimento cerâmico
- e. Parede: pintura látex
- f. Teto: pintura látex

2. Compartimentos técnicos/escadarias:

- a. Piso: concreto ou cimentado desempenado não impermeabilizado
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura

ÁREAS EXTERNAS E PISCINAS

Obedecerão ao Projeto de Paisagismo específico do arquiteto paisagista Jakson Dantas.

VI. OBSERVAÇÕES GERAIS

Visando o pleno cumprimento dos compromissos de prazo e qualidade, a Construtora, segundo critérios próprios, poderá substituir qualquer especificação de materiais se à época prevista para sua compra encontrar dificuldades em sua aquisição. Na hipótese de não disponibilidade dos materiais especificados serão utilizados materiais de desempenho equivalente.

A Construtora, segundo a critérios próprios, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o mesmo padrão de acabamentos.

Serão admitidas atualizações tecnológicas pela Construtora durante a execução da obra, para substituição de sistemas ou equipamentos definidos em projeto aprovado, sem qualquer depreciação do desempenho técnico original, não correspondendo ainda ao comprador qualquer ônus ou bonificação gerada por novas soluções.

A maquete e ilustrações dos folhetos de venda são meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de compra e venda, uma vez que alguns equipamentos e materiais são opcionais a serem executados pelo **comprador**. Assim, os projetos poderão sofrer modificações que não alterem seu uso, e prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda o acabamento previsto neste memorial descritivo, que será rubricado pelo **comprador** e faz parte integrante do contrato.

Os móveis e equipamentos do térreo são ilustrativos não fazendo parte integrante do contrato.

As espécies vegetais presentes na maquete e imagens representam artisticamente sua fase adulta, podendo ser substituídas por outras de tipos e portes diferentes atendendo a disponibilidade conforme projeto de paisagismo.

O entorno do empreendimento presente na maquete e imagens é meramente ilustrativo.

No caso de não contratação dos kits opcionais oferecidos, os pontos hidráulicos, pontos elétricos, cargas elétricas e tubulações secas, bem como qualquer outro serviço ou material necessários para instalação dos referidos kits, não serão executados.

VII. DECORAÇÃO

Serão executados projetos de marcenaria, detalhes em gesso ou acabamentos fixos nas paredes onde forem necessários, conforme projeto específico.

Hall Social (torre 1)

- 02 Poltronas
- 01 Mesa lateral
- 01 Vaso com planta
- 01 Quadro

Halls Sociais (torre 2)

- 04 Poltronas
- 02 Mesas laterais
- 03 Vasos com planta
- 01 Quadro
- 01 Jogo de cortina

Hall Social (torre 3)

- 02 Poltronas
- 01 Mesa lateral
- 02 Vasos com planta
- 01 Quadro
- 01 Jogo de cortina

Salão de festas 01

- 04 Mesas redondas
- 14 Cadeiras
- 02 Quadros
- 06 Vasos
- 01 Aparador
- 04 Puffs
- 01 Jogo de cortina

Salão de festas 02

- 06 Mesas redondas
- 20 Cadeiras
- 02 Quadros
- 01 Vaso
- 01 Jogo de cortina

Brinquedoteca

- 03 Puffs
- 01 Mini cidade
- 01 Mini mercadinho
- 01 Tv
- 01 Carrinho avião
- 01 jogo de persiana

Coworking

- 07 Cadeiras
- 04 Mesas laterais

- 01 Poltronas
- 01 Aparador
- 03 Painéis jogos educativos
- 01 Tv
- 02 Vasos
- 01 jogo de cortina

Salão de jogos

- 03 Puffs com mesa lateral
- 01 Mesa aero hockey
- 01 Tapete
- 01 Tv
- 01 Jogo de cortina

Fitness

- 02 Esteiras
- 02 Bicicletas verticais
- 01 Escada de agilidade
- 01 Elíptico
- 01 Multi estação
- 02 Bancos supino
- 03 Espaldares
- 02 Camas elásticas
- 05 Equipamentos de abdominal de solo com colchonetes
- 01 Conjunto de Halteres 1kg a 10kg
- 01 Bola ginástica 65cm
- 02 Steps para academia regulável
- 05 Bolas infláveis
- 01 corda
- 02 Kettlebell
- 02 Rodas abdominais
- 04 Fitas de suspensão trx
- 02 Tvs
- 01 jogo de persiana

Lavanderia

- 01 Cabideiro de teto em alumínio
- 01 Kit (lavadora e secadora)*
- 01 Bancada com base inox
- 01 Jogo de cortina

* A Incorporadora irá entregar 1 Kit (lavadora e Secadora) as demais, conforme imagem, serão fornecidas pela OMO através de Serviço Pay Per Use a ser contratado pelo Condomínio.

VIII. TERMO DE GARANTIA – AQUISIÇÃO

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Fundações, estrutura principal, estrutura periférica, contenções e arrimos				Segurança e estabilidade global Estanqueidade de fundações e contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estruturas das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem e acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros) Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	Instalação Equipamentos			
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	Instalação Equipamentos			
Porta corta-fogo	Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes
Instalações elétricas Tomadas e interruptores / disjuntores / fios / cabos / eletrodutos / caixas e quadros	Equipamento		Instalação	
Instalações hidráulicas - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto Instalações de gás - colunas de gás				Integridade e estanqueidade

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Instalações hidráulicas e gás - coletores / ramais / louças / caixas de descarga / bancadas / metais sanitários / sifões / ligações flexíveis / válvulas / registros / ralos / tanques	Equipamento		Instalação	
Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de madeira	Empenamento Descolamento Fixação			
Esquadrias de aço	Fixação Oxidação			
Esquadrias de alumínio e PVC	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Fechaduras e ferragens em geral	Funcionamento Acabamento			
Revestimentos de parede, pisos e tetos internos e externos em argamassa / gesso liso / componentes de gesso para drywall		Fissuras	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de parede, pisos e tetos em azulejo /cerâmica e pastilhas		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	
Revestimentos de parede, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	
Pisos de madeira - tacos, assoalhos e decks	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Piso cimentado, piso acabado em concreto e contrapiso		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos em áreas molhadas	
Revestimentos especiais (fórmica, plástico, têxteis, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)		Aderência		
Forros de gesso	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Forros de madeira	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Pintura / verniz (interna / externa)		Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência			
Vidros	Fixação			

Nota: Recomenda-se que quaisquer falhas perceptíveis visualmente, como riscos, lascas, trincas em vidros, etc sejam explicitadas no momento da entrega.

IX. DISPOSIÇÕES GERAIS

- A construtora e/ou incorporadora deverá entregar a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário;
- Ao síndico, deverá ser entregue o Manual das Áreas Comuns em conformidade com a ABNT NBR 14037;
- A construtora e/ou incorporadora deverá entregar e fornecer todas as características (ex. carga máxima, tensão etc.), informações, jogo de plantas e especificações das unidades autônomas, das áreas comuns e dos equipamentos;

- A construtora e/ou incorporadora deverá entregar sugestão ou modelo de programa de manutenção e sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção do edifício, conforme ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037;
- A construtora e/ou incorporadora deverá entregar todos os documentos sob sua responsabilidade descritos no anexo A da norma ABNT NBR 14037;
- A construtora e/ou incorporadora deverá prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção e à garantia;
- A construtora e/ou incorporadora deverá prestar, dentro do prazo legal, o serviço de Assistência Técnica;
- Alguns sistemas da edificação possuem normas específicas que descrevem as manutenções necessárias; as mesmas completam e não invalidam as informações descritas neste manual e vice-versa;
- Constatando-se, em visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia, poderá ser cobrada uma taxa de visita;
- No caso de alteração do síndico ou responsável legal pelo edifício, este deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns ao seu substituto e entregar formalmente os documentos e manuais correspondentes;
- No caso de revenda, o proprietário deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando a ele os documentos e manuais correspondentes;
- O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e corresponsável pela manutenção do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora, sob pena de perda de garantia;
- O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção do imóvel, conforme as orientações constantes neste termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia;
- O condomínio é responsável pela execução e o síndico pela implantação e gestão do Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- O condomínio deve cumprir as Normas Técnicas brasileiras, legislações e normas das concessionárias e ficar atento para as alterações que estes instrumentos possam sofrer ao longo do tempo;
- As características operacionais de cada edifício deverão estar contidas no manual específico do empreendimento, conforme planejado, construído e entregue;
- Os prazos de garantia são computados a partir do auto de conclusão da edificação (Habite-se) ou da entrega da obra, o que primeiro ocorrer, e não se somam aos prazos legais de garantia;
- Os prazos de garantia constituem garantia contratual concedida facultativamente pelo fornecedor, mas, se concedida, deverá ser por termo escrito, padronizado e esclarecer, de maneira adequada, em que consiste a mesma, bem como as condições e a forma em que pode ser exercida.

PERDA DE GARANTIA

- Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas;
- Caso haja mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso;
- 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 não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura, informados no manual de uso e operação do edifício;

- 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;
- Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns;
- Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- 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;
- Se, durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõem o Manual do Proprietário, Manual das Áreas Comuns e a ABNT NBR 5674, no que diz respeito à manutenção correta para edificações em uso ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT 5674;
- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso não serão cobertas pela garantia.

Nota:

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