

---

## MEMORIAL DESCRITIVO

---

### I. INTRODUÇÃO

Este memorial apresenta as características de projeto e construção do empreendimento Le Jardim Ibirapuera cujo RRT – Registro de Responsabilidade Técnica registrado no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do projeto de arquitetura é datado de 29/11/2018.

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: Le Jardim Ibirapuera
2. Localização: Avenida Indianópolis, 272
3. Tipo de uso: Residencial
4. Número de torres: 01
5. Número de pavimentos: 02 garagens, térreo e 12 pavimentos
6. Número de unidades/pavimento: 02
7. Número total de unidades: 22 (unidades duplex no 11° e 12° pavimentos)

### III. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

#### ESTRUTURA

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

#### VEDAÇÕES EXTERNAS E INTERNAS

As alvenarias externas e internas das unidades serão executadas com blocos cerâmicos ou de concreto, as paredes hidráulicas e a parede do dormitório reversível poderão ser executadas com blocos cerâmicos, concreto ou gesso acartonado.

#### a. FACHADAS

O projeto prevê a fachada em estilo Contemporâneo, conforme documentos da empresa Itamar Berezin Arquitetura.

#### **b. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO / PVC**

As esquadrias serão de alumínio e/ou PVC, obedecendo projeto arquitetônico, sendo que as esquadrias das suítes e dormitórios terão persiana de enrolar (exceto dormitório 4 das unidades garden e tipo). Será prevista tubulação seca e carga elétrica no quadro para instalação de sistema de automatização das persianas. Brise da fachada será em alumínio com pintura esmalte.

#### **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 acesso de pedestres serão executados, obedecendo ao projeto arquitetônico/paisagístico.

#### **e. VIDROS**

a) Nas esquadrias das salas e cozinha: cristal incolor liso

b) Nas esquadrias das suítes e dormitórios: cristal incolor liso

c) Nas esquadrias de banheiros e terraço de serviço (esquadria entre cozinha e terraço de serviço): mini boreal ou outro de desempenho equivalente

#### **ELEVADORES**

Serão instalados 03 elevadores, sendo 02 sociais e 01 de serviço, 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 vigente à época do projeto.

#### **DESCRIÇÃO DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS**

##### **f. 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

##### **Peças Sanitárias:**

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”.

##### **Metais:**

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

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

#### **Aquecimento de água nas unidades:**

Será deixado um ponto hidráulico para aquecedor de passagem a gás, que atenderá os lavatórios e chuveiros dos banheiros sociais, chuveiro do WC de serviço, pia da cozinha e máquina de lavar no terraço de serviço do apartamento. A aquisição e instalação do aquecedor de passagem são da responsabilidade do proprietário da unidade mediante especificação e orientação técnica a ser fornecida pela EZTEC no Manual do Proprietário, visando o desempenho adequado ao sistema previsto no projeto de instalações de água quente.

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

#### **g. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

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

##### **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

#### **h. PREVISÃO DE AUTOMAÇÃO**

A instalação elétrica na unidade tipo será executada de forma a permitir que o cliente instale automação de iluminação, persianas e ar condicionado para sistema com solução tipo “z-wave”, sendo executadas caixinhas de interruptores 4” x 2” ou 4” x 4” nas salas, suíte e dormitórios para permitir que o cliente faça a aquisição e instalação de módulos, teclado, controle remoto, painel de parede, *keypads* ou outros equipamentos necessários.

Visando a adequação ao uso e segurança recomenda-se que para estes sistemas sejam utilizadas empresas especializadas em sistemas de automação residencial. A responsabilidade de aquisição e instalação de todos os equipamentos necessários ficarão à cargo do proprietário.

#### **i. SISTEMA DE SEGURANÇA:**

- CFTV: sistema de circuito fechado de TV com 04 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 no acesso de pedestres;
- controle de intrusão: previsão de tubulação seca para instalação de sistema perimetral através de cerca elétrica ou sensor;
- portaria: com controle de acesso e vidros blindados.

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

**j. 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.

**k. AR CONDICIONADO DE ÁREAS COMUNS:**

Previsão de infraestrutura para instalação de ar condicionado no salão de festas, fitness (sala de ginástica), brinquedoteca, salão de jogos (sala de games) e portaria.

A responsabilidade de aquisição e instalação de todos os equipamentos necessários ficará a cargo do condomínio.

**l. WI-FI:**

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

- Salão de festas e apoio (APA) festa;
- Fitness (Sala de Ginástica);
- Brinquedoteca;
- Salão de Jogos (Sala de Games);
- Halls Sociais (Recepção);
- Circulação;
- Áreas externas (região das piscinas, solários, playground e lounge, apoio festas e circulação externa);

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

**m. GERADOR:**

Será previsto grupo gerador, de modo a atender à 100% da demanda do edifício.

**n. INTERFONE:**

Será instalado sistema de intercomunicação, interligando a portaria, dependências sociais, hall dos subsolos e unidades autônomas.

**o. TV A CABO POR ASSINATURA:**

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

**p. PAISAGISMO:**

Será executado o projeto de paisagismo elaborado pelo escritório Benedito Abbud Arquitetura Paisagística nas áreas externas do pavimento térreo.

#### IV. ACABAMENTOS DAS UNIDADES

#### APARTAMENTOS TIPO (02° AO 10° PAVIMENTO), APARTAMENTOS GARDEM (01° PAVIMENTO) E APARTAMENTOS DUPLEX (11° E 12° PAVIMENTOS)

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

##### 1. Estar, jantar, suíte master, closet, suítes, dormitórios e circulação:

- a. Piso: base para aplicação de revestimento de acabamento, preparada com tratamento para atenuação de ruídos de impacto
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex

##### 2. Terraço Social:

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Guarda-corpo: gradil em alumínio com vidro

##### 3. Banho suíte master:

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: revestimento cerâmico
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 bancada de mármore com duas cubas de embutir  
1 bacia sifonada de louça

##### 4. Banhos:

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: revestimento cerâmico
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 bancada de mármore com cuba de embutir  
1 bacia sifonada de louça

##### 5. Lavabo:

- a. Piso: mármore
- b. Parede: pintura látex sobre massa corrida ou gesso
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 bancada de mármore com cuba de apoio  
1 bacia sifonada de louça

##### 6. Cozinha:

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: revestimento cerâmico
- c. Teto: pintura látex ou pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 bancada em granito com uma cuba dupla

## 7. Terraço (Serviço):

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada e revestimento cerâmico na parede do tanque
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 tanque em louça
- e. Guarda-corpo: peitoril em alvenaria

## 8. Área Técnica:

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Guarda-corpo: gradil metálico ripado com pintura esmalte

## 9. WC:

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: revestimento cerâmico
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 lavatório de louça  
1 bacia sifonada de louça

## 10. Depósito:

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: pintura látex sobre massa corrida ou gesso
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso

## 11. Hall Social:

- a. Piso: mármore
- b. Parede: pintura látex sobre massa corrida ou gesso
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso

## V. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

### TÉRREO

#### 1. Halls sociais (recepções), salão de festas, apoio (APA) festas, lavabo, brinquedoteca, fitness (sala de ginástica), salão de jogos (sala de games), circulação e sanitários/ vestiários:

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

## 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. Portaria 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 (portaria)

## SUBSOLOS

### 1. Garagens:

- a. Piso: pintura epóxi sobre concreto ou cimentado desempenado
- b. Parede: revestimento cerâmico e pintura látex
- 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. Halls e circulação:

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

### 4. Depósito de Material de Limpeza (DML):

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: pintura látex sobre massa única ou gesso ou caiação
- c. Teto: pintura látex sobre massa única ou gesso ou caiação
- d. Aparelhos: 1 tanque de louça com coluna

### 5. Bicicletário:

- a. Piso: concreto ou cimentado desempenado não impermeabilizado
- b. Parede: pintura látex sobre massa única ou gesso ou caiação e gradil de ferro
- c. Teto: pintura látex sobre massa única ou gesso ou caiação

## **6. APA Funcionários:**

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 tampo em granito com cuba simples

## **7. Vestiários Funcionários:**

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

## **8. Depósitos:**

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: pintura látex sobre massa única ou gesso ou caiação
- c. Teto: pintura látex sobre massa única ou gesso ou caiação

## **9. Depósito de lixo:**

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

## **ÁREA COMUM DO PAVIMENTO TIPO**

### **1. Hall de serviço:**

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso

### **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 escritório Benedito Abbud Arquitetura Paisagística.



## **VI. KIT CONFORTO (caso o cliente adquira o kit):**

O kit conforto é composto por:

- Ar condicionado: Previsão de infraestrutura para instalação de ar condicionado conforme pontos determinados em memorial específico.
- Aspiração Central: Previsão de infraestrutura para instalação de aspiração central conforme pontos determinados em memorial específico.
- Tomadas USB: Instalação de tomadas USB conforme pontos determinados em memorial específico.
- Automação: Instalação de sistema de automatização das persianas dos caixilhos conforme pontos determinados em memorial específico.
- Toalheiro aquecido: Instalação de ponto elétrico para instalação de toalheiro aquecido conforme pontos determinados em memorial específico.
- Desembaçador de espelho: Instalação de ponto elétrico para instalação de desembaçador de espelho conforme pontos determinados em memorial específico.

## **VII. KIT CHURRASQUEIRA (caso o cliente adquira o kit):**

O kit Gourmet no terraço das unidades autônomas é composto por bancada, churrasqueira, pontos hidráulicos e elétricos conforme memorial específico.

## **VIII. KIT SPA (válido somente para as unidades do 1º pavimento – caso o cliente adquira o kit):**

Será prevista instalação elétrica e hidráulica para hidro spa, deck de madeira e banheira de hidromassagem conforme memorial específico.

## **IX. CARREGADOR DE CARRO ELÉTRICO**

Previsão de infraestrutura com potência disponível de 22KW para instalação de carregadores de carros elétricos. O conjunto de carregadores deve possuir controle de demanda dinâmico, de modo que, seu consumo somado ao total predial não ultrapasse a demanda de energia projetada.

OBS.: O custo e instalação dos carregadores serão por conta do condomínio, que deverá adotar somente um fornecedor (Fornecedor de referência: ABB). Para melhor administração do sistema, são recomendados equipamentos que permitem o rateio de energia entre os usuários através de cartão individualizado.

## **X. 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 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.

Os terraços sociais das unidades autônomas serão entregues nivelados em relação aos ambientes internos.

## **XI. DECORAÇÃO**

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

### **PAVIMENTO TÉRREO**

#### **1. HALL SOCIAL 01 (RECEPÇÃO)**

- 01 mesa;
- 03 pendentes circulares com diâmetros diferentes.

#### **2. HALL SOCIAL 02 (RECEPÇÃO)**

- 01 mesa;
- 03 pendentes circulares com diâmetros diferentes.

#### **3. SALÃO DE FESTAS**

- 01 sofá com almofadas;
- 02 poltronas;
- 03 mesas de centro com tamanhos diferentes;
- 01 tapete;
- 02 mesas redondas;
- 08 cadeiras;
- 02 quadros
- 01 TV;
- 01 parede verde;
- 01 forno de embutir;
- 01 cooktop;
- 01 coifa redonda de parede;
- 01 refrigerador side by side.

#### **4. BRINQUEDOTECA**

- 08 cadeiras infantis;
- 02 mesas redondas infantis;
- 04 puffs;
- 01 escada/banco;
- 01 tapete redondo;
- 01 TV.

#### **5. FITNESS (SALA DE GINÁSTICA)**

- 02 esteiras;
- 01 elíptico;
- 03 bicicletas;
- 01 estação de musculação;
- 01 aparelho adutor e abductor;
- 01 aparelho extensor e flexor;
- 01 aparelho dual adjustable pulley;
- 04 bolas;
- 01 espaldar;
- 01 torre para halteres;
- 01 torre para anilhas;
- 01 banco ajustável;
- 01 banco ajustável com supino;
- 01 roda de abdominal;
- 02 kettlebells.

#### **6. SPORTS LOUNGE (SALÃO DE JOGOS/ SALA DE GAMES)**

- 02 mesas redondas;
- 08 cadeiras;
- 01 mesa de poker;
- 08 cadeiras;
- 02 pendentives;
- 01 tapete retangular;
- 01 tapete redondo;
- 02 puffs;
- 02 mesinhas de apoio;
- 01 poltrona;
- 01 TV;
- 09 quadros;
- 01 letreiro luminoso.

## XII. TERMO DE GARANTIA – AQUISIÇÃO

TABELA A: Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575, para edifícios habitacionais que tiveram seus projetos de construção protocolados para aprovação nos órgãos competentes posteriormente à sua vigência - (19/7/2013).

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575, para edifícios habitacionais que tiveram seus projetos de construção protocolados para aprovação nos órgãos competentes posteriormente à sua vigência - (19/7/2013). (*)			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Segurança e estabilidade global</li> <li>• Estanqueidade de fundações e contenções</li> </ul>
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem ou acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros)</li> <li>• Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalação</li> <li>• Equipamentos</li> </ul>			
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalação</li> <li>• Equipamentos</li> </ul>			
Porta corta-fogo	Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes
Instalações elétricas tomadas/interruptores/disjuntores/fios/cabos/eletrodutos/caixas e quadros	Equipamentos		Instalação	
Instalações hidráulicas e gás - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto, colunas de gás				Integridade e Estanqueidade

(continua)

**TABELA A** (continuação)

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575, para edifícios habitacionais que tiveram seus projetos de construção protocolados para aprovação nos órgãos competentes posteriormente à sua vigência - (19/7/2013). (*)			
	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	Equipamentos		Instalação	
Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de madeira	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empenamento</li> <li>• Descolamento</li> <li>• Fixação</li> </ul>			
Esquadrias de aço	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fixação</li> <li>• Oxidação</li> </ul>			
Esquadrias de alumínio e de 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funcionamento</li> <li>• Acabamento</li> </ul>			
Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa/gesso liso/componentes de gesso acartonado		Fissuras	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo/cerâmica/pastilhas		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
Pisos de madeira – tacos, assoalhos e decks	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos molháveis	
Revestimentos especiais (fórmica, plásticos, 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			

(\*) Prazos de Garantia Contratual recomendados com base na vida útil indicada no ANEXO I da ABNT NBR 15575:2013

**Nota:**

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

## **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.