



## MEMORIAL DESCRITIVO

---

### I. INTRODUÇÃO

Este memorial apresenta as características de projeto e construção do empreendimento Fit Casa Brás cujo RRT - Registro de Responsabilidade Técnica registrado no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do projeto de arquitetura é **datado de 26/05/2017**.

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 Brás
2. Localização: Rua Visconde de Parnaíba, n.º 1156
3. Tipo de uso: Residencial
4. Número de torres: 4
5. Número de pavimentos:
  - Torres 1, 2 e 3 – Térreo + 18 pavimentos tipo
  - Torre 4 – Térreo + 17 pavimentos tipo
6. Número de unidades por pavimento:
  - Torres 1 e 2 - pavimento tipo: 12 unidades
  - Torre 3 – pavimento térreo: 10 unidades / pavimento tipo: 12 unidades
  - Torre 4 - pavimento térreo: 15 unidades / pavimento tipo: 18 unidades
7. Número total de unidades: 979 unidades

### III. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

#### 1. ESTRUTURA

A estrutura do empreendimento 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 das unidades serão executadas com blocos de concreto, exceto fechamento dos shafts e as paredes hidráulicas que poderão ser executadas em sistema de chapas de dry wall ou placa cimentícia.

##### a. FACHADAS

O projeto prevê a fachada em estilo Neoclássico, conforme projetos da empresa **Alexandre Milleu Arquitetura**

##### b. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO / PVC

As esquadrias serão de alumínio e/ou PVC, obedecendo projeto arquitetônico, sendo que somente as esquadrias dos dormitórios dos apartamentos de 2 dormitórios terão persiana de enrolar.

##### 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 da entrada social e serviço serão executados, obedecendo ao projeto arquitetônico/paisagístico.

##### e. VIDROS

a) nas esquadrias da sala, cozinha, área de serviço e dormitórios: cristal incolor liso

b) nas esquadrias de banheiros: fantasia mini boreal ou outro de desempenho equivalente

### 3. ELEVADORES

Serão instalados 03 elevadores sociais em cada torre, 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 vigente à época do projeto.

### 4. DESCRIÇÃO DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

#### a. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

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

#### Distribuição:

- 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 peças sanitárias poderão ser das marcas *Deca, Celite, Irmãos Corso* ou outra de desempenho equivalente.

As bacias sanitárias dos lavabos das áreas comuns sociais do pavimento térreo e das unidades autônomas serão do tipo “dual flush”.

#### Metais:

Os metais poderão ser das marcas *Poli, Bognar ou Fabrimar* 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.

#### b. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Todas as instalações serão executadas obedecendo ao projeto específico, atendendo às 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 Simon, Perflex, Alumbra ou outra de desempenho equivalente

**c. SISTEMA DE SEGURANÇA:**

- CFTV: previsão de sistema de circuito fechado de TV com 7 câmeras estrategicamente posicionadas, de acordo com projeto;
- Controle de acesso: previsão de tubulação seca para sistema de aberturas de portões automatizados nos acessos 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.

**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.

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

Previsão de infraestrutura para instalação de ar condicionado no Salão de Festas, Salão de Festas/Barbecue e Fitness Center.

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

**f. WI-FI:**

Será entregue estrutura *wi-fi* instalada nos ambientes a seguir:

- Espaço Beleza, Fitness Musculação, Fitness Aeróbico, Sala de Lutas, Brinquedoteca 0 a 5 anos, Brinquedoteca 5 a 10 anos, Jogos Juvenil, Jogos Adulto, Salão de Festas, Apoio Salão de Festas, Salão de

Festas Barbecue, Espaço Barbecue, Espaço Zen, Sala de Estudos, Coworking, Playground, Área das Piscinas e Churrasqueiras.

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

**g. GERADOR:**

Será entregue grupo gerador, de modo a atender as bombas de recalque, portões de acesso de pedestres, elevadores sociais e iluminação do térreo.

**h. INTERFONE:**

Será previsto sistema de intercomunicação, interligando as portarias, dependências sociais do térreo, churrasqueiras e unidades autônomas.

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

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

**j. PAISAGISMO:**

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

#### **IV. ACABAMENTOS DAS UNIDADES**

##### **APARTAMENTOS STUDIO**

**1. Estar, jantar, dormitório e circulação:**

- a. Piso: base para aplicação de piso laminado
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex

**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 cuba embutida  
1 bacia sifonada de louça

### **3. Cozinha:**

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico (apenas na parede hidráulica) e pintura látex
- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 tampo em mármore sintético com cuba simples embutida

### **4. Área de Serviço:**

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico (apenas na parede hidráulica) e pintura látex
- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 tanque com coluna em mármore sintético

## **APARTAMENTOS 2 DORMITÓRIOS**

### **1. Estar, jantar, dormitórios e circulação:**

- a. Piso: base para aplicação de piso laminado
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex

### **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 cuba embutida  
1 bacia sifonada de louça

### **3. Cozinha:**

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico (apenas na parede hidráulica) e pintura látex
- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 tampo em mármore sintético com cuba simples embutida

### **4. Área de Serviço:**

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico (apenas na parede hidráulica) e pintura látex
- c. Teto: pintura látex

- d. Aparelhos: 1 tanque com coluna em mármore sintético

## V. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

### ÁREA COMUM DO PAVIMENTO TIPO

#### 1. Halls (circulação):

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

#### 2. 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 TÉCNICAS DO TÉRREO

#### 1. 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

#### 2. Halls dos elevadores (circulação):

- a. Piso: de acordo com projeto específico
- b. Parede: de acordo com projeto específico
- c. Teto: de acordo com projeto específico

#### 3. Compartimentos técnicos (DG, salas de pressurização e medidor interno):

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

#### 4. Vestiários de funcionários (Feminino e Masculino):

- a. piso: revestimento cerâmico
- b. parede: revestimento cerâmico
- c. teto: pintura látex

- d. aparelhos: 2 lavatórios em mármore sintético para cada vestiário  
1 bacia sifonada de louça para cada vestiário

**5. 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 tampo em mármore sintético com cuba simples

**6. 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

**7. Depósito de lixo:**

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

**8. Medidores externos:**

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

## ÁREA COMUM DO PAVIMENTO TÉRREO

**1. Halls (sociais):**

- a. Piso: de acordo com projeto específico
- b. Parede: de acordo com projeto específico
- c. Teto: de acordo com projeto específico

**2. WC e WC PNE**

- a. Piso: de acordo com o projeto específico
- b. Parede: de acordo com o projeto específico
- c. Teto: de acordo com o projeto específico

### **3. Salão de Festas**

- a. Piso: de acordo com o projeto específico
- b. Parede: de acordo com o projeto específico
- c. Teto: de acordo com o projeto específico

### **4. Salão de Festas Barbecue**

- a. Piso: de acordo com o projeto específico
- b. Parede: de acordo com o projeto específico
- c. Teto: de acordo com o projeto específico

### **5. Sala de Estudos**

- a. Piso: de acordo com o projeto específico
- b. Parede: de acordo com o projeto específico
- c. Teto: de acordo com o projeto específico

### **6. Coworking**

- a. Piso: de acordo com o projeto específico
- b. Parede: de acordo com o projeto específico
- c. Teto: de acordo com o projeto específico

### **7. Espaço Beleza**

- a. Piso: de acordo com o projeto específico
- b. Parede: de acordo com o projeto específico
- c. Teto: de acordo com o projeto específico

### **8. Espaço Zen**

- a. Piso: de acordo com o projeto específico
- b. Parede: de acordo com o projeto específico
- c. Teto: de acordo com o projeto específico

### **9. Fitness Aeróbico / Fitness Musculação**

- a. Piso: de acordo com o projeto específico
- b. Parede: de acordo com o projeto específico
- c. Teto: de acordo com o projeto específico

### **10. Sala de Lutas**

- a. Piso: de acordo com o projeto específico
- b. Parede: de acordo com o projeto específico
- c. Teto: de acordo com o projeto específico

#### **11. Brinquedotecas (0 a 5 anos e 5 a 10 anos)**

- a. Piso: de acordo com o projeto específico
- b. Parede: de acordo com o projeto específico
- c. Teto: de acordo com o projeto específico

#### **12. Jogos Juvenil**

- a. Piso: de acordo com o projeto específico
- b. Parede: de acordo com o projeto específico
- c. Teto: de acordo com o projeto específico

#### **13. Jogos Adulto**

- a. Piso: de acordo com o projeto específico
- b. Parede: de acordo com o projeto específico
- c. Teto: de acordo com o projeto específico

#### **14. Oficina de Bike:**

- a. Piso: de acordo com projeto específico
- b. Parede: de acordo com projeto específico
- c. Teto: de acordo com projeto específico

#### **15. Pet Care:**

- a. Piso: de acordo com projeto específico
- b. Parede: de acordo com projeto específico
- c. Teto: de acordo com projeto específico

ÁREAS EXTERNAS, APOIO SALÃO DE FESTAS, ESPAÇO BARBECUE, CHURRASQUEIRAS E ÁREA DAS PISCINAS (pavimento Térreo)

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 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.

## **VII. DECORAÇÃO**

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

### **HALL SOCIAL – TORRE 1**

4 VASO REDONDO  
4 PLANTA ARTIFICIAL  
3 QUADRO DECORATIVO  
1 RECAMIER  
1 CORTINA

### **HALL 2 – TORRE 1**

4 VASO REDONDO  
4 PLANTA ARTIFICIAL  
3 QUADRO DECORATIVO  
1 RECAMIER  
1 CORTINA

### **HALL 3 – TORRE 1**

4 VASO REDONDO  
4 PLANTA ARTIFICIAL  
3 QUADRO DECORATIVO  
1 RECAMIER  
1 CORTINA

### **ESPAÇO BELEZA - TORRE 1**

3 CADEIRA DE MANICURE

1 POLTRONA LAVATÓRIO  
2 CADEIRA GIRATORIA  
5 POLTRONAS  
1 MESA LATERAL REDONDA  
1 LUMINARIA DE MESA  
2 ESPELHO  
3 ALMOFADAS  
3 PERSIANA  
1 APARADOR

#### **BRINQUEDODECA 0 A 5 - TORRE 1**

8 CADEIRA INFANTIL  
2 MESA INFANTIL  
6 PUFF  
1 ESCULTURA DE BALANÇO OVELHA  
2 TAPETE  
3 BANCO/BAÚ  
2 BAÚ PARA BRINQUEDOS  
3 PERSIANA  
1 TV  
1 BLU RAY PLAYER  
1 SUPORTE DE TV PARA PAREDE

#### **SALA DE LUTAS – TORRE 1**

1 KIT TATAME PRETO / AMARELO  
2 SACO TORRE BOXE  
1 ESPELHO  
2 PERSIANA

#### **OFICINA DE BIKE- TORRE 1**

2 BANCO REDONDO  
1 BANCO 2 LUGARES  
1 VASO DE PLANTA  
1 PLANTA ARTIFICIAL  
1 PERSIANA  
3 SUPORTE PARA CAPACETE DE PAREDE  
1 SUPORTE DE CHÃO PARA BIKE  
1 BOMBA PARA BICICLETA

#### **FITNESS AERÓBICO / MUSCULAÇÃO - TORRE 1**

4 ESTEIRA  
4 BICICLETA  
1 INCLINE OLYMPIC BENCH  
1 DUAL ADJUSTABLE PULLEY  
1 EASY CHIN/DIP  
1 HIP ABDUCTION ADDUCTION  
1 ADJUSTABLE BENCH I  
2 SACO DE BOXE

2 TV  
2 SUPORTE DE PAREDE PARA TV  
2 APARELHO ABDOMINAL COM COLCHONETE  
1 TRAMPOLIM  
13 PERSIANA  
1 ESPELHO  
1 ESPALDAR MADEIRA  
1 TORRE DE ANILHAS  
1 TORRE DE PESOS E BOLAS  
1 MEIA BOLA DE EQUILIBRIO  
2 ESCADA DE AGILIDADE  
4 KETTLEBELL PARA CROSSFIT  
1 RODA ABDOMINAL  
2 DISCO PRANCHA DE EQUILÍBRIO  
3 CORDA DE PULAR  
1 VASO DE CHÃO REDONDO  
1 PLANTA ARTIFICIAL  
2 BANCO  
1 QUADRO DECORATIVO  
2 BEBEDOURO

**PET CARE - TORRE 1**

1 CERCA BAIXA COM PORTÃO  
4 PUFF QUADRADO  
1 TABLADO DE MADEIRA  
1 PERSIANA

**HALL SOCIAL - TORRE 2**

2 VASO REDONDO  
2 PLANTA ARTIFICIAL  
3 QUADRO DECORATIVO

**HALL 2 - TORRE 2**

2 VASO REDONDO  
2 PLANTA ARTIFICIAL  
3 QUADRO DECORATIVO

**SALÃO DE FESTAS BARBECUE - TORRE 2**

1 SOFÁ  
1 SOFÁ EM "U"  
5 CADEIRA  
1 MESA DE CENTRO  
2 POLTRONA  
1 PUFF REDONDO  
1 APARADOR  
6 MESA LATERAL  
5 MESA DE JANTAR  
4 FUTON

13 ALMOFADA  
10 VASO DE CHÃO  
10 PLANTA ARTIFICIAL  
1 QUADRO DECORATIVO  
2 CORTINA  
4 PERSIANA

#### **SALÃO DE FESTAS - TORRE 2**

1 SOFÁ  
1 SOFÁ EM “L”  
5 MESA QUADRADA  
5 PUFF  
1 POLTRONA  
2 MESA REDONDA  
1 MESÁ DE CHÁ  
11 CADERIA  
4 FUTON  
8 VASO  
8 PLANTA ARTIFICIAL  
1 QUADRO DECORATIVO  
7 ALMOFADA  
1 FORNO DE EMBUTIR  
1 COOKTOP  
1 REFRIGERADOR  
2 CORTINA  
5 PERSIANA  
2 LUMINÁRIA PENDENTE

#### **JOGOS ADULTO - TORRE 2**

1 SOFÁ  
2 MESA LATERAL REDONDA  
2 POLTRONAS  
4 CADEIRA  
1 MESA DE POKER REDONDA  
5 BANQUETA  
3 PERSIANA  
1 TV  
1 SUPORTE DE PAREDE PARA TV  
6 ALMOFADA  
7 QUADRO DECORATIVO  
1 VASO  
1 PLANTA ARTIFICIAL  
1 JOGO XADREZ

#### **COWORKING - TORRE 2**

1 SOFÁ  
4 MESA DE APOIO

1 PUFF QUADRADO  
3 BANQUETA  
1 POLTRONA  
1 MESA LATERAL  
3 PERSIANA  
4 ALMOFADA  
3 LUMINÁRIA PENDENTE  
1 LUMINÁRIA DE CHÃO  
1 VASO DE CHAO  
1 PLANTA ARTIFICIAL  
2 QUADRO DECORATIVO  
1 QUADRO MULTIMÍDIA  
1 ESTANTE

#### **JOGOS JUVENIL - TORRE 2**

1 SOFÁ  
3 MESA DE APOIO REDONDA  
1 AIR GAME AERO HOCKEY  
7 PUFF  
3 BANCO REDONDO  
8 QUADRO DECORATIVO  
1 TV  
1 SUPORTE DE PAREDE PARA TV  
3 PERSIANA  
3 PRATELEIRA PORTA SKATE  
8 ALMOFADA  
1 RACK

#### **BRINQUEDOTECA 5 A 10 - TORRE 2**

5 MINI CIDADE CENOGRÁFICA TEMÁTICA  
4 CADEIRA INFANTIL  
2 CARRO INFANTIL  
1 TV  
1 SUPORTE DE PAREDE PARA TV  
1 DVD  
1 MESA REDONDA INFANTIL  
1 VASO  
1 PLANTA ARTIFICIAL  
3 PERSIANA

#### **ESPAÇO ZEN - TORRE 2**

5 ALMOFADA DE PISO TIPO PUFF  
16 ALMOFADAS  
2 VASO DE CHAO  
2 PLANTAS ARTIFICIAIS  
2 PERSIANAS  
10 ARANDELA DE PISO

## SALA DE ESTUDO - TORRE 2

- 1 SOFÁ EM “L”
- 2 MESA
- 8 CADEIRAS
- 15 PLANTA ARTIFICIAL PARA CAIXA
- 1 ESTANTE EM AÇO
- 2 PERSIANAS
- 10 ALMOFADA
- 2 LUMINARIA PENDENTE
- 1 QUADRO MULTIMÍDIA

## VIII. 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/metals 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.

## 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.