
MEMORIAL DESCRITIVO – RESIDENCIAL (TORRE 1)

I. INTRODUÇÃO

Este memorial apresenta as características de projeto e construção da Torre 01 (setor 01), denominada **Expression Ibirapuera By EZ**, cujo RRT – Registro de Responsabilidade Técnica registrado no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do projeto de arquitetura é datado de 01/07/2021.

II. FICHA TÉCNICA DA TORRE 01

1. Nome: Expression Ibirapuera By EZ
2. Localização: Rua Coronel Lisboa, 713
3. Tipo de uso: Residencial
4. Número de torres: 1
5. Número de pavimentos: 3 subsolos, térreo, 20 pavimentos tipo e cobertura
6. Número de unidades/pavimento: 4
7. Número total de unidades: 80

III. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

1. ESTRUTURA

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

2. VEDAÇÕES EXTERNAS E INTERNAS

As vedações externas e internas das unidades serão executadas com blocos cerâmicos ou de concreto, sistema de chapas drywall ou placa cimentícia.

a. FACHADAS

O projeto prevê a fachada em estilo Contemporâneo, conforme projeto desenvolvido pelo escritório **LE Arquitetos**.

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. Será prevista tubulação seca e carga elétrica no quadro para instalação de sistema de automatização das persianas das suítes/dormitórios.

Portões de acesso à garagem e entrada social e serviço serão executados, obedecendo ao projeto arquitetônico/paisagístico.

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 gradis dos terraços de serviço e áreas técnicas das unidades autônomas e áreas comuns externas 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
- d) Nos guarda-corpos dos terraços sociais: cristal liso incolor

3. ELEVADORES

Serão instalados 5 elevadores, sendo 4 sociais e 1 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 técnica ABNT NBR 5665 - Cálculo do tráfego de elevadores vigente à época do projeto.

Previsão de controle de acesso (sistema por cartão/chave) nos elevadores sociais.

4. DESCRIÇÃO DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

a. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

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

Materiais:

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

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".

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.

Pontos de alimentação:

O ponto de filtro poderá estar sob o tampo da cozinha.

Aquecimento de água nas unidades:

Serão previstos pontos hidráulicos para aquecedor a gás de passagem, o qual atenderá lavatórios e chuveiros dos banheiros sociais (exceto lavabo), chuveiro do WC de serviço e pia da cozinha dos apartamentos.

Será previsto um sistema de recirculação de água quente proveniente dos pontos de consumo dos banheiros, promovendo um maior conforto ao usuário. A aquisição e instalação do aquecedor de passagem e sistema de recirculação de água quente são de responsabilidade do proprietário da unidade mediante especificação e orientação técnica a ser fornecida pela Incorporadora no Manual do Proprietário, visando o desempenho adequado ao sistema previsto no projeto de instalações hidráulicas.

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

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
- interruptores e tomadas: poderão ser usadas as marcas *Pial Legrand, Alumbra, Siemens* ou outra de desempenho equivalente

c. PREVISÃO DE AUTOMAÇÃO

A instalação elétrica na unidade autônoma tipo será executada de forma a permitir que o proprietário instale automação de iluminação e ar condicionado para sistema com solução tipo “z-wave” ou “Zigbee”, sendo executadas caixinhas 4” x 2” ou 4” x 4” para interruptores/iluminação nas salas, suítes e dormitórios e caixinha 4” x 2” para o ar condicionado.

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 enfição elétrica específica e todos os equipamentos necessários (módulos, teclados, controle remoto, central, painel de parede/*keypads*, etc.) ficarão a cargo do proprietário.

d. SISTEMA DE SEGURANÇA:

- CFTV: sistema de circuito fechado de TV com 05 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;

- portarias: com controle de acesso (a guarita/portaria será executada 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.

e. 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 da Torre 01 do empreendimento para utilização na rega (parcial) dos jardins.

f. CARREGADOR DE CARRO ELÉTRICO

Será entregue *totem* para a instalação de carregadores de veículos elétricos. Esta previsão contempla 3 pontos, a serem distribuídos entre os 3 subsolos.

O totem para carregamento dos carros terá o plug tipo 2/europeu. A previsão de carga a ser prevista atende a maior parte dos fornecedores atuais, podendo não atender alguns modelos específicos (consultar). O tempo de carregamento poderá variar, em função da simultaneidade e do modelo do veículo.

g. SISTEMA DE TELEFONIA:

Previsão de tubulação seca para 2 pontos de telefone, localizados na sala de estar e na suíte master da unidade autônoma.

h. 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 Lobby, Salão de Festas, Lounge, Fitness, Brinquedoteca, Sala de Massagem e portaria.

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.

i. WI-FI:

Será entregue estrutura *wi-fi* (*eletrodutos, cabos de rede, roteadores e demais acessórios*) instalada na área comum, nos ambientes internos e áreas externas:

- Ambientes Internos: Lobby, Salão de Festas, Lounge, Fitness, Brinquedoteca, Sala de Massagem, Piscina Coberta e Sauna Seca.
- Ambientes Externos: Playground, Churrasqueira, Bar da Piscina, Piscina Adulto, Piscina Infantil, Solárium, Deck Molhado, Quadra Recreativa e Pet Place.

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

j. GERADOR:

Será entregue grupo gerador, de modo a atender 100%⁽¹⁾ das demandas do empreendimento (inclusive unidades autônomas).

⁽¹⁾ Exceto pontos para carregamento de carro elétrico.

k. INTERFONE:

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

l. TV A CABO POR ASSINATURA:

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

m. COIFA:

Previsão para instalação de coifa na Cozinha das unidades (furo na viga da fachada e grelha externa). Os equipamentos (coifa, motor, dutos) devem ser adquiridos e instalados pelo condômino, sob sua responsabilidade e ônus

n. PAISAGISMO:

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

IV. ACABAMENTOS DAS UNIDADES

APARTAMENTOS TIPO (1º AO 20º PAVIMENTO)

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

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

- a. Piso: contrapiso com tratamento para atenuação de ruídos de impacto que poderá ter o mesmo nível do terraço se o cliente instalar material com a mesma espessura.
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex

2. Terraço (Social):

- a. Piso: revestimento em porcelanato ⁽¹⁾
- 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

⁽¹⁾ O terraço descoberto da unidade autônoma final 3 do 1º pavimento será entregue com desnível em relação aos ambientes internos, porém, seu nivelamento poderá ser feito pelo proprietário através de enchimento, respeitando as cargas definidas em projeto.

3. Banhos:

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

⁽¹⁾ Exceto na suíte máster dos apartamentos de finais 1 e 2 que serão entregues com duas 2 cubas de embutir

4. 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 semi-encaixe
1 bacia sifonada de louça

5. Cozinha:

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

6. Terraço (Serviço):

- a. Piso: revestimento em porcelanato
- b. Parede: revestimento em porcelanato apenas na parede hidráulica (nas demais, obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada)
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 tanque em louça
- e. Guarda-corpo: gradil em ferro com pintura esmalte e peitoril em alvenaria

7. Terraço (Técnico):

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

8. WC:

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

9. Depósito (Finais 1 e 2):

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

10. 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

PAVIMENTO TIPO (1º AO 20º PAVIMENTO)

1. Hall Serviço:

- a. Piso: revestimento em porcelanato
- 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

SUBSOLOS

1. Garagens:

- a. Piso: concreto ou cimentado desempenado não impermeabilizado
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura ou fechamento em PVC/Metálico
- 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: revestimento cerâmico
- b. Parede: pintura látex sobre massa única ou gesso ou caiação
- c. Teto: pintura látex sobre massa única ou gesso ou caiação

4. 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

5. Depósito de lixo:

- d. Piso: revestimento cerâmico
- e. Parede: revestimento cerâmico
- f. Teto: revestimento cerâmico ou PVC

6. APA Funcionários:

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

7. Vestiários:

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

8. Depósitos (Uso exclusivo das unidades autônomas)

- 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. Bicicletário

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

PAVIMENTO TÉRREO

1. Halls Sociais, Lobby, Lounge, Salão de Festas, Brinquedoteca, Fitness, Piscina Coberta, Sala de Massagem, Sauna Seca, Wc's PMR e Lavabo

- d. Piso: de acordo com o projeto específico
- e. Parede: de acordo com o projeto específico
- f. Teto: de acordo com o projeto específico

2. Escadarias/Compartimentos técnicos:

- 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

4. Delivery:

- a. Piso: revestimento cerâmico

- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex

ÁREAS EXTERNAS E PISCINAS

Obedecerão ao Projeto de Paisagismo específico do arquiteto e paisagista **Benedito Abbud**.

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

Conforme memorial específico.

VII. KIT GOURMET (caso o cliente adquira o kit):

Conforme memorial específico.

VIII. KIT INFRA BANHEIRA (válido somente para as unidades finais 1 e 2 que optarem pela planta opção 1 ou 2, caso o cliente adquira o kit)

Conforme memorial específico.

IX. KIT ASPIRAÇÃO CENTRAL (caso o cliente adquira o kit):

Conforme memorial específico.

X. OBSERVAÇÕES GERAIS

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

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

Serão admitidas atualizações tecnológicas pela Construtora e/ou Incorporadora 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 Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças ("Contrato"), 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 referido contrato.

Os móveis e equipamentos das unidades decoradas são ilustrativos não fazendo parte integrante do contrato.

As espécies vegetais presentes na maquete, bem como as imagens divulgadas pela Incorporadora 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.

XI. DECORAÇÃO

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

LOBBY

- 02 Poltronas;
- 01 Mesa lateral;

LOUNGE

- 01 Poltrona;
- 01 Mesa de centro;
- 01 Luminária de piso;
- 02 Vasos de plantas.

SALÃO DE FESTAS

- 26 Cadeiras;
- 03 Poltronas;
- 05 Mesas Redondas;
- 01 Mesa retangular;
- 01 TV;
- 01 Forno;
- 01 Micro-ondas;
- 01 Cooktop;
- 01 Coifa/ Depurador;
- 06 Vasos com Plantas;
- 05 Pendentes
- 06 Luminárias de Parede;
- 02 Sofás;
- 01 Mesa de Centro;
- 01 Mesa lateral;
- 02 Puffs;
- 01 Luminária de piso.

FITNESS

- 03 Esteiras;
- 01 Elípticos;
- 02 Bicicletas Verticais;
- 01 remo;
- 01 Espaldar;
- 02 Fit Ball 60cm;
- 02 Step EVA;
- 01 Cadeira Adutora/Abdutora;
- 01 Cadeira Extensora/ Flexora;
- 01 Leg Press;
- 01 Adjustable pulley;
- 01 Multipress
- 01 Pulldown/ row
- 01 Rack para Halter com Halteres;
- 01 Suporte de Barra com barras;
- 02 Pares de Presilhas Argola;
- 02 Bancos Ajustáveis;
- 07 Colchonetes;

BRINQUEDOTECA

- 01 Cadeira de balanço
- 08 Puffs;
- 01 TV;

PISCINA COBERTA

- 06 Espreguiçadeiras;
- 03 Luminárias de Parede.

SALA DE MASSAGEM

- 01 Mesa de massagem;

XII. 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 /	Equipamento		Instalação	

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
cabos / eletrodutos / caixas e quadros				
Instalações hidráulicas - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto Instalações de gás - colunas de gás				Integridade e estanqueidade
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	Empenament o Descolament o 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	Funcionamen to Acabamento			

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Revestimentos de parede, pisos e tetos internos e externos em argamassa / gesso liso / componentes de gesso para drywall		Fissuras	Estanqueidade e 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 e 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 e de fachadas e pisos em áreas molhadas	
Pisos de madeira - tacos, assoalhos e decks	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Piso cimentado, piso acabado em concreto e contrapiso		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade e 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			

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
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.

XIII. 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 autônoma 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 unidades 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 autônomas 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 da unidade autônoma para os sistemas específicos.