



PHASER INCORPORADORA SPE S.A.

Av. Hilário Pereira de Souza, n.º 416

São Paulo - SP

MEMORIAL DESCRITIVO

I. INTRODUÇÃO

Este memorial apresenta as características de projeto e construção do empreendimento RESERVA JB, cujo RRT – Registro de Responsabilidade Técnica registrado no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do projeto de arquitetura é **datado de 05/04/2018**.

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: RESERVA JB
2. Localização: Av. Hilário Pereira de Souza, nº. 416
3. Tipo de uso: Residencial
4. Número de torres: 2
5. Número de pavimentos:
 - Térreo (vagas + 3 lojas)
 - 1º ao 3º Pavimento Garagem – (vagas + 4 apartamentos por andar) / total 12 apartamentos
 - 4º Pavimento Garagem
 - 5º Pavimento Lazer
 - 6º Pavimento (Torre A – lazer / Torre B – 10 apartamentos)
 - Torre A - 33 pavimentos tipo (7º ao 39º) / total 330 apartamentos
 - Torre B - 34 pavimentos tipo (6º ao 39º) / total 340 apartamentos
 - Ático (Torre A – barrilete / área técnica / Torre B – lazer / barrilete / área técnica)
6. Número de unidades por pavimento: 10
7. Número total de unidades: 682

III. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

1. 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.

2. VEDAÇÕES EXTERNAS E INTERNAS

As alvenarias externas e internas das unidades serão executadas com blocos cerâmicos ou de concreto, exceto fechamento dos shafts. As paredes hidráulicas e a parede do dormitório reversível, poderão ser executadas em sistema bloco cerâmico, concreto, gesso acartonado ou placa cimentícia.

a. FACHADAS

O projeto prevê a fachada em estilo Moderno, conforme projetos da empresa **MCAA**.

b. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO / PVC

As esquadrias serão de alumínio e/ou PVC, obedecendo projeto arquitetônico, sendo que:

Nas tipologias de 91,27m³ e 83,43m²: somente as esquadrias da suíte 1 e dormitório 1 terão persiana de enrolar.

Nas tipologias de 72,14m³ e 67,62m²: somente as esquadrias da suíte 1 e dormitório 2 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 de acesso à garagem e entrada social e serviço serão executados, obedecendo ao projeto arquitetônico.

Os gradis dos terraços serão em ferro obedecendo ao projeto arquitetônico.

e. VIDROS

a) nas esquadrias das salas: cristal incolor liso

b) nas esquadrias da suíte e dormitórios: cristal incolor liso

c) nas esquadrias de banheiros e terraço de serviço (porta entre cozinha e terraço de serviço): fantasia mini boreal ou outro de desempenho equivalente

3. ELEVADORES

Serão instalados 06 elevadores (sendo 01 de segurança), das marcas *Atlas-Schindler*, *ThyssenKrupp*, *Otis* 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

Louças:

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

As bacias sanitárias dos lavabos das áreas comuns sociais do lobby do térreo, 5º pavimento lazer, 6º pavimento lazer (Torre A), Rooftop lazer (Ático - Torre B), e das unidades autônomas serão do tipo “dual flush”.

Metais:

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

As torneiras dos lavabos das áreas comuns sociais do 5º pavimento lazer, 6º pavimento lazer (Torre A) e Rooftop lazer (Ático - Torre B) serão do tipo temporizadas, permitindo o uso racional da água.

Aquecimento de água nas unidades:

Serão entregues pontos hidráulicos para aquecedor de passagem a gás, que atenderá as cozinhas e os lavatórios e chuveiros dos banheiros sociais (exceto lavabos das unidades de 91,27m² e 72,14m²). 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 hidráulicas.

Poderão ser executados forros, sancas ou molduras para passagem das tubulações de distribuição de água.

Piscinas:

Todas as piscinas terão aquecimento a gás.

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 *Pial Legrand*, *Alumbra*, *Siemens* ou outra de desempenho equivalente

c. 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” na sala, 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 a cargo do proprietário.

d. SISTEMA DE SEGURANÇA:

- CFTV: previsão de sistema de circuito fechado de TV com 4 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 e veículos;

- Controle de intrusão: previsão de tubulação seca para instalação de sistema perimetral através de cerca elétrica ou sensor;
- Portarias: 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.

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. AR CONDICIONADO DE ÁREAS COMUNS:

Previsão de infraestrutura para instalação de ar condicionado no Salões de Festas, Espaços Gourmet, Brinquedotecas, Sala de Estudos/ Reunião, Ginástica, Yoga, Sala de Lutas, Salão de Jogos, Jogos Adulto, Salão de Beleza e Espaço Gastronômico (Rooftop Lazer - Ático Torre B). A responsabilidade de aquisição e instalação de todos os equipamentos necessários ficarão a cargo do condomínio.

g. WI-FI:

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

Ambientes Internos: Lobby Térreo, Halls Sociais (5º Pavimento), Salões de Festas, Espaços Gourmet, Sala de Estudos / Reunião, Brinquedotecas, Salão de Jogos e Jogos Adulto, Ginástica, Yoga, Sala de Lutas, Salão de Beleza, Espaço Gastronômico (Rooftop Lazer - Ático Torre B), Sauna e área da Piscina Coberta

Ambientes Externos: Apoio externo Salões de Festas, Apoio externo Jogos e Ginástica, Áreas das piscinas, Playground, Churrasqueiras, Praça da entrada e Terraço (Rooftop Lazer - Ático Torre B)

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

h. GERADOR:

Será entregue grupo gerador, de modo a atender as bombas de recalque, portões de acesso de veículos e pedestres, 2 elevadores do lobby/transfer, 1 elevador social e 1 elevador de emergência (Torre A), 1 elevador social e 1 elevador de emergência (Torre B) e iluminação parcial das áreas comuns sociais do térreo, 5º pavimento lazer (Torre A e B), 6º pavimento lazer (Torre A) e Rooftop lazer (Ático - Torre B). A responsabilidade de manutenção dos equipamentos ficarão a cargo do condomínio.

i. INTERFONE:

Será previsto sistema de intercomunicação, interligando as portarias, dependências sociais do térreo e 5º pavimento lazer, 6º pavimento lazer (Torre A), Rooftop lazer (Ático - Torre B) e halls dos pavimentos garagem e unidades autônomas.

j. TV A CABO POR ASSINATURA:

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

k. PAISAGISMO:

Será executado o projeto de paisagismo elaborado pelo arquiteto paisagista **Benedito Abbud** nas áreas externas dos pavimentos térreo, 5º pavimento lazer, 6º pavimento lazer (Torre A) e Rooftop lazer (Ático - Torre B).

IV. ACABAMENTOS DAS UNIDADES

APARTAMENTOS TIPO (Torre A – 7º ao 39º Pavimento / Torre B - 6º ao 39º Pavimento)

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

- a. Piso: cimentado para aplicação de revestimento de acabamento
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex

2. Terraço (social):

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

3. Banhos:

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

4. Lavabo (somente nos aptos de 91,27m² e 72,14m²)

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

5. Cozinha:

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

6. Terraço (Serviço):

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico e revestimento obedecendo ao projeto arquitetônico
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 tanque em louça
- e. Guarda-corpo: gradil em ferro com pintura esmalte cor preta

V. ACABAMENTOS DAS LOJAS (TÉRREO)

1. Lojas 1, 2 e 3

- a. piso: laje de concreto com desnível necessário para receber piso elevado (h=10cm), a ser adquirido e instalado pelo proprietário
- b. parede: pintura látex
- c. teto: laje de concreto com altura necessária para receber forro de gesso ou modular a ser adquirido e instalado pelo proprietário

2. WC PNE

- a. piso: revestimento cerâmico
- b. parede: pintura látex
- c. teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. aparelhos: 1 lavatório suspenso de louça e 1 bacia sifonada **de louça**

VI. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

ÁREA COMUM DO PAVIMENTO TIPO

1. Halls (circulação):

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

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 ao 4º PAVIMENTO GARAGEM

1. Garagem:

- a. Piso: cimentado desempenado não impermeabilizado
- b. Parede: barra de sinalização até 1 metro e caiação até o teto
- c. Teto: pintura látex ou caiação

2. Compartimentos técnicos/ depósitos / 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 dos elevadores (circulação) térreo ao 4º pavimento garagem:

- 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. Vestiários de funcionários (Feminino e Masculino):

- a. piso: revestimento cerâmico
- b. parede: revestimento cerâmico
- c. teto: pintura látex
- d. aparelhos: 1 bancada com 2 cubas de embutir para cada vestiário
2 bacias sifonadas de louça para cada vestiário

5. Área de preparação de alimentos de funcionários (APA funcionário):

- a. piso: revestimento cerâmico
- b. parede: revestimento cerâmico
- c. teto: pintura látex
- d. aparelhos: 1 tampo em granito com cuba simples

6. Portarias com WCs:

- a. piso: revestimento cerâmico
- b. parede: pintura látex
- c. teto: pintura látex
- d. aparelhos: 1 lavatório de louça
1 bacia sifonada de louça

7. Depósitos de lixo (lixo comum e lixo reciclável):

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

8. Bicicletários:

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

9. Depósito de Mudança

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

10. Central de Entregas e Administração

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

ÁREA COMUM DO PAVIMENTO TÉRREO

1. Lobby / Espera:

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

2. WC PNE

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

3. 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

ÁREA COMUM DO 5º PAVIMENTO, 6º PAVIMENTO (TORRE A) E ROOFTOP LAZER (ÁTICO - TORRE B)

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. Hall Transfer:

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

3. 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

4. Salões 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

5. Área de preparação de alimentos - APA / COPA (Salões 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

6. Espaços Gourmet:

- 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. Salas de Estudo / Reunião:

- 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. Brinquedotecas:

- 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. Salão de Jogos:

- 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. 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

11. Salão Beleza (Beauty Care):

- 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. Ginástica (Fitness):

- 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. Yoga (Crossfit)

- 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. Yoga

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

15. 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

16. Sanitários Acessíveis (WCs 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

17. Sanitários (WCs):

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

18. Vestiários Feminino / Masculino:

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

19. Sauna:

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

20. Piscina Coberta / SPA:

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

ÁREAS EXTERNAS E ÁREA DAS PISCINAS (pavimento Térreo, 5º Pavimento Lazer, 6º Pavimento lazer (torre A) e Rooftop Lazer (Ático torre B).

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

VII. 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.
- Automação: Instalação de sistema de automatização das persianas dos caixilhos, conforme pontos determinados em memorial específico
- Tomadas USB: Instalação de tomada USB conforme pontos determinados em memorial específico.

VIII. KIT CHURRASQUEIRA (caso o cliente adquira o kit):

O kit churrasqueira no terraço social da unidade é composto de: bancada, churrasqueira, coifa, pontos hidráulicos e elétricos conforme memorial específico.

IX. 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.

X. DECORAÇÃO

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

Ambientes pavimento Térreo: Lobby.

Ambientes 5º pavimento: Halls Sociais, Salões de Festas, Espaços Gourmet, Sala de Estudos / Reunião, Brinquedotecas, Salão de Jogos, Sauna e Piscina Coberta.

Ambientes 6º pavimento: Ginástica, Jogos Adulto e Salão de Beleza.

Ambiente Rooftop lazer (Ático Torre B): Espaço Gastronômico.

| LOBBY | |
|-------------------------------|--------|
| POLTRONA | 8UNID |
| MESA DE CENTRO | 2UNID |
| BALCÃO RECEPÇÃO | 1UNID |
| CADEIRA | 1UNID |
| VASO | 2UNID |
| PLANTA ARTIFICIAL | 2UNID |
| PENDENTE | 6UNID |
| PAINEL COM ILUMINAÇÃO | 4UNID |
| 5º PAVIMENTO - TORRE A | |
| BRINQUEDOTECA | |
| MESA INFANTIL | 3UNID |
| CADEIRA INFANTIL | 12UNID |
| BAU PIUI | 7UNID |
| CABANA | 1UNID |
| TAPETE MEIA LUA | 1UNID |
| PUFF | 5UNID |
| TV | 1UNID |
| SUPORTE DE PAREDE PARA TV | 1UNID |
| PERSIANA | 4UNID |
| HALLS SOCIAIS | |
| POLTRONA | 2UNID |
| MESA LATERAL | 1UNID |
| VASO | 3UNID |
| PLANTA ARTIFICIAL | 3UNID |
| APARADOR | 1UNID |
| PAINEL COM ILUMINAÇÃO | 2UNID |
| ESPELHO | 1UNID |
| TELA | 2UNID |
| ABAJUR | 1UNID |
| CORTINA | 2UNID |

| SALA DE ESTUDO/REUNIÃO | |
|-------------------------------|--------|
| PENDENTE | 4UNID |
| MESA REDONDA | 2UNID |
| CADEIRA | 8UNID |
| BANCADA RETANGULAR | 1UNID |
| COMPUTADORES | 3UNID |
| BANQUETA | 3UNID |
| MESA RETANGULAR | 1UNID |
| BANCO | 4UNID |
| APARADOR | 1UNID |
| PERSIANA | 2UNID |
| GIGANTOGRAFIA | 1UNID |
| PORTA CORRER | 1UNID |
| PAINEL DIGITAL | 1UNID |
| ESPAÇO GOURMET | |
| FORNO | 1UNID |
| MICROONDAS | 1UNID |
| COOKTOP | 1UNID |
| REFRIGERADOR | 1UNID |
| COIFA | 1UNID |
| CADEIRA | 8UNID |
| MESA DE JANTAR RETANGULAR | 1UNID |
| POLTRONA | 12UNID |
| MESA DE CENTRO REDONDA | 3UNID |
| TELA | 1UNID |
| VASO | 3UNID |
| PLANTA ARTIFICIAL | 3UNID |
| PAINEL COM ILUMINAÇÃO | 1UNID |
| PORTA CAMARÃO | 1UNID |
| CORTINA | 4UNID |
| SALÃO DE FESTAS | |
| MESA DE JANTAR REDONDA | 9UNID |
| CADEIRA | 18UNID |
| MÓDULO | 12UNID |
| APARADOR | 1UNID |
| SOFÁ | 3UNID |
| CORTINA | 6UNID |

| COPA | |
|-------------------------------|---------|
| FOGÃO | 1UNID |
| REFRIGERADOR | 1UNID |
| MICROONDAS | 1UNID |
| DEPURADOR | 1UNID |
| PISCINA COBERTA / SPA | |
| ESPREGUIÇADEIRA | 2UNID |
| ESPREGUIÇADEIRA COM DOSSEL | 2UNID |
| VASO | 3UNID |
| PLANTA ARTIFICIAL | 3UNID |
| PAREDE VERDE | 5UNID |
| 5º PAVIMENTO - TORRE B | |
| SALÃO DE FESTAS | |
| MESA JANTAR REDONDA | 5UNID |
| CADEIRA | 20 UNID |
| MÓDULO | 12UNID |
| POLTRONA | 4UNID |
| MESA DE CENTRO RETANGULAR | 2UNID |
| MESA LATERAL REDONDA | 2UNID |
| VASO | 4UNID |
| PLANTA ARTIFICIAL | 4UNID |
| TAPETE RETANGULAR | 2UNID |
| TELA | 1UNID |
| CORTINA | 6UNID |
| APA SALÃO DE FESTAS | |
| COOKTOP | 1UNID |
| DEPURADOR | 1UNID |
| REFRIGERADOR | 1UNID |
| MICROONDAS | 1UNID |
| FORNO | 1UNID |
| ESPAÇO GOURMET | |
| MESA QUADRADA | 2UNID |
| PUFF | 2UNID |
| SOFÁ | 1UNID |
| POLTRONA | 4UNID |
| MESA DE CENTRO REDONDA | 1UNID |
| VASO | 3UNID |
| PLANTA ARTIFICIAL | 3UNID |

| | |
|---------------------------|--------|
| PERSIANA | 2UNID |
| PENDENTE | 5UNID |
| BANCO | 2UNID |
| BANQUETA | 7UNID |
| ESPELHO COM FRISO | 3UNID |
| TELA | 1UNID |
| CORTINA | 2UNID |
| COOKTOP | 1UNID |
| REFRIGERADOR | 1UNID |
| FORNO | 1UNID |
| MICROONDAS | 1UNID |
| COIFA | 1UNID |
| BRINQUEDOTECA | |
| MESA INFANTIL QUADRADA | 4UNID |
| CADEIRA INFANTIL | 16UNID |
| FUTON | 9UNID |
| BAU PIUI | 4UNID |
| PUFF | 7UNID |
| TV | 1UNID |
| SUPORE DE PAREDE PARA TV | 1UNID |
| TAPETE MEIA LUA | 1UNID |
| PERSIANA | 3UNID |
| PAINEL | 1UNID |
| ARQUIBANCADA | 1UNID |
| SALÃO DE JOGOS | |
| POLTRONA | 2UNID |
| TV | 1UNID |
| SUPORE DE PAREDE PARA TV | 1UNID |
| MESA DE CENTRO REDONDA | 1UNID |
| TELA | 1UNID |
| VASO | 4UNID |
| PLANTA ARTIFICIAL | 4UNID |
| MÓDULO | 9UNID |
| MESA DE CENTRO RETANGULAR | 1UNID |
| MESA POKER | 1UNID |
| MESA DE SINUCA | 1UNID |
| AEROHOCKEY | 1UNID |
| PEBOLIM | 1UNID |
| MESA DE JOGOS | 1UNID |
| CADEIRA | 10UNID |
| BANQUETA | 4UNID |
| BANCADA | 1UNID |
| FRIGOBAR | 1UNID |
| CORTINA | 5UNID |
| PERSIANA | 5UNID |
| PENDENTE | 1UNID |

| HALLS SOCIAIS | |
|--------------------------------------|--------|
| POLTRONA | 2UNID |
| MESA LATERAL | 1UNID |
| VASO | 3UNID |
| PLANTA ARTIFICIAL | 3UNID |
| APARADOR | 1UNID |
| PAINEL COM ILUMINAÇÃO | 2UNID |
| ESPELHO | 1UNID |
| TELA | 2UNID |
| ABAJUR | 1UNID |
| CORTINA | 2UNID |
| 6º PAVIMENTO - TORRE A | |
| JOGOS ADULTO | |
| ARQUIBANCADA | 3UNID |
| FUTONS | 20UNID |
| MESA DE SINUCA | 1UNID |
| TV | 1UNID |
| SUPORE DE PAREDE PARA TV | 1UNID |
| PUFF | 7UNID |
| CORTINA | 7UNID |
| PERSIANA | 7UNID |
| PEBOLIM | 1UNID |
| POLTRONA | 6UNID |
| MESA DE CENTRO | 2UNID |
| SALÃO DE BELEZA (BEAUTY CARE) | |
| POLTRONA | 5UNID |
| MESA LATERAL | 6UNID |
| CARRINHO MANICURE | 5UNID |
| LUMINÁRIA DE PISO | 3UNID |
| SOFÁ | 1UNID |
| LAVATÓRIO | 2UNID |
| CADEIRA RECLINANTE | 3UNID |
| CARRINHO BRINDSI | 3UNID |
| PAINEL COM ESMALTES | 1UNID |
| ESPELHO | 3UNID |
| PERSIANA | 6UNID |
| GINÁSTICA (FITNESS) | |
| ESTEIRA | 4UNID |
| TV | 2UNID |
| SUPORE DE PAREDE PARA TV | 2UNID |
| ESPALDAR | 2UNID |
| ELÍPTICO | 2UNID |
| BEBEDOURO | 2UNID |
| BICICLETA VERTICAL | 3UNID |
| BICICLETA HORIZONTAL | 2UNID |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| ABDUTORA | 2UNID |
| MESA FLEXORA | 1UNID |
| ESTAÇÃO MULTI | 2UNID |
| BANCO AJUSTÁVEL | 2UNID |
| SUORTE DE ANILHAS | 1UNID |
| SUORTE PARA BARRAS DE PAREDE | 1UNID |
| TORRE DE HALTERES | 1UNID |
| MÓVEL PARA COLCHONETE | 1UNID |
| APARELHO DE ABDOMINAL COM COLCHONETE | 3UNID |
| STEP | 2UNID |
| JUMP | 2UNID |
| ESPELHO | 3UNID |
| PERSIANA | 11UNID |
| YOGA (YOGA E CROSSFIT) | |
| COLCHONETE | 11 UNID |
| BOLA DE PILATES | 3UNID |
| TRX | 2UNID |
| STEP | 2UNID |
| ESPELHO | 1UNID |
| TRAMPOLIM | 2UNID |
| PERSIANA | 5UNID |
| SALA DE LUTAS | |
| PERSIANA | 2UNID |
| SACO DE BOXE | 3UNID |
| ESPELHO | 1UNID |
| ESCADA DE AGILIDADE | 1UNID |
| ÁTICO - TORRE B | |
| ESPAÇO GASTRONÔMICO (ROOFTOP) | |
| POLTRONA | 6UNID |
| MESA LATERAL HEXAGONAL | 2UNID |
| FORNO | 1UNID |
| MESA LATERAL REDONDA | 1UNID |
| CADEIRA | 7UNID |
| BALCÃO | 1UNID |
| COOKTOP | 1UNID |
| MICROONDAS | 1UNID |
| COIFA | 1UNID |
| REFRIGERADOR | 1UNID |
| PENDENTE | 5UNID |
| CORTINA | 5UNID |
| TELA | 1UNID |

XI. 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"> • Segurança e estabilidade global • Estanqueidade de fundações e contenções |
| 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"> • Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem ou acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros) • Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão | <ul style="list-style-type: none"> • Instalação • Equipamentos | | | |
| 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"> • Instalação • Equipamentos | | | |
| 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"> • Empenamento • Descolamento • Fixação | | | |
| Esquadrias de aço | <ul style="list-style-type: none"> • Fixação • Oxidação | | | |
| 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"> • Funcionamento • Acabamento | | | |
| 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, estarelamento, 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.

XII. 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 567,624 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 567,624 – 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.

XIII. 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 567,624 – 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 567,624, 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 567,624;
- 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.