

MEMORIAL DESCRITIVO

I. INTRODUÇÃO

Este memorial apresenta as características de projeto e construção do empreendimento **VÉRTIZ_ CLUB HOME VILA MASCOTE**, cujo RRT – Registro de Responsabilidade Técnica registrado no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do projeto de arquitetura é **datado de 11/06/2018**.

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: VÉRTIZ_ CLUB HOME VILA MASCOTE
2. Localização: Rua Alba, n.º 1.700
3. Tipo de uso: Residencial
4. Número de torres: 2
5. Número de pavimentos: Térreo (com lazer e garagem), 1º pavimento garagem, 2º pavimento lazer, 12 pavimentos tipo (3º ao 14º pavimento)
6. Número de unidades por pavimento: torre 1 – 6 unidades/ andar | torre 2 – 8 unidades/andar
7. Número total de unidades: 168

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 **Alexandre Milleu Arquitetura**.

b. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO / PVC

As esquadrias serão de alumínio e/ou PVC, obedecendo projeto arquitetônico, sendo que, somente as esquadrias da suíte e dormitório 1 terão persiana de enrolar. Será previsto tubulação seca e carga elétrica no quadro para instalação de sistema de automatização das persianas.

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 paisagístico.

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 na **Torre 1**: 3 elevadores, sendo 2 sociais e 1 de serviço e na **Torre 2**: 4 elevadores, sendo 3 sociais e 1 de serviço 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 pavimento térreo, 2º pavimento lazer 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 pavimento térreo e 2º pavimento lazer 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 os lavatórios e chuveiros dos banheiros sociais. 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.

Previsão de aquecimento solar de água nas unidades:

Será prevista infraestrutura para sistema de aquecimento de água através de placas solares, cuja central ficará no barrilete/cobertura do empreendimento (a aquisição e instalação das placas, reservatórios e demais equipamentos para funcionamento do sistema ficarão à cargo do condomínio).

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;
- 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.

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 Salão de Festas, Espaço Gastronômico (Espaço Gourmet), Sala de Ginástica (Fitness) e Espaço de Convivência (Espaço Jovem). 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:

- Pilotis térreo da torre 1 (Área de Convivência), Pilotis térreo da torre 2 (Área de Convivência), Salão de Festas, Praça descoberta / Apoio Festas (Apoio Salão de Festas), Espaço Gastronômico (Espaço Gourmet), Churrasqueira/Espaço Família (Space Family), Sala de Ginástica (Fitness), Jogos Adulto (Salão de Jogos Adulto), Espaço de convivência (Espaço Jovem), Brinquedoteca, Espaço Beleza (Beauty Care), Playground, Espaço de circulação - 2º pavimento torre 1 (Pilotis), Terraço - 2º pavimento torre 2 (Pilotis), Área das Piscinas, e demais áreas externas de lazer no térreo e 2º pavimento lazer.

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 e elevadores sociais e de serviço e iluminação do térreo e 2º pavimento lazer.

i. INTERFONE:

Será previsto sistema de intercomunicação, interligando a portaria, dependências sociais do térreo e 2º pavimento lazer, 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 do pavimento térreo e 2º pavimento.

IV. ACABAMENTOS DAS UNIDADES

APARTAMENTOS TIPO (Pavimento Tipo 3° ao 14°)

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

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

2. Terraço (social):

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

3. Banhos:

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

4. Lavabo (somente nos aptos de 100,06m²)

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

5. Cozinha:

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

6. Terraço (Serviço):

- a. Piso: revestimento cerâmico ou porcelanato
- b. Parede: revestimento cerâmico
- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 tanque em louça
- e. Guarda-corpo: gradil em ferro com pintura cor preta

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 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, 1º E 2º PAVIMENTOS

1. Garagem:

- a. Piso: concreto ou 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/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) do térreo e 2º pavimento lazer:

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

4. Halls dos elevadores (circulação) do 1º pavimento:

- 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 Material de Limpeza (DML):

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

6. Vestiários de funcionários (Feminino e Masculino):

- a. piso: revestimento cerâmico
- b. parede: revestimento cerâmico
- c. teto: pintura látex
- d. aparelhos: 2 lavatórios de louça para cada vestiário
1 bacia sifonada de louça para cada vestiário

7. 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 granito com cuba simples

8. 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

9. Depósito de lixo:

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

10. Bicicletário:

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

ÁREA COMUM DO PAVIMENTO TÉRREO

1. Halls (circulação):

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

2. Salão de Festas com A.P.A.

- 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. Espaço Gastronômico (Espaço 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

4. Lavabos, Lavabos Salão de Festas e 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

ÁREA COMUM DO 2º PAVIMENTO

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. Sala de 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

3. Jogos Adulto (Salão de 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

4. Espaço de convivência (Espaço Jovem)

- 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. Brinquedoteca

- 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. Espaço 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

7. 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

ÁREAS EXTERNAS, ESPAÇO FAMÍLIA (SPACE FAMILY), ESPAÇO RECREATIVO (PET PLACE), PILOTIS (ÁREA DE CONVIVENCIA) – Térreo

PISCINAS, ESPAÇO DE CIRCULAÇÃO DA TORRE 1 (PILOTIS), TERRAÇO DA TORRE 2 (PILOTIS) E ÁREAS EXTERNAS - 2º pavimento: Obedecerão ao Projeto de Paisagismo específico do arquiteto paisagista **Benedito Abbud**.

VI. CARRO ELÉTRICO

Será entregue equipamento para carregamento de veículos elétricos em vaga específica no pavimento térreo que será administrado pelo condomínio.

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

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

O kit gourmet 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: Hall social torre 1, Hall social torre 2, Salão de Festas e Espaço Gastronômico (Espaço Gourmet).

Ambientes 1º pavimento: Bicicletário.

Ambientes 2º pavimento: Jogos Adulto (Salão de Jogos Adulto), Sala de Ginástica (Fitness), Espaço de Convivência (Espaço Jovem), Brinquedoteca e Espaço Beleza (Beauty Care).

HALL SOCIAL TORRE 1	
PENDENTE	1UNID
MESA REDONDA	1UNID
QUADRO	3UNID
VASO	3UNID
PLANTA ARTIFICIAL	3UNID
ESPELHO	1UNID
PAINEL VAZADO COM ILUMINAÇÃO	1UNID
HALL SOCIAL TORRE 2	
MESA REDONDA	1UNID
PENDENTE	1UNID
VASO	3UNID
PLANTA ARTIFICIAL	3UNID
QUADRO	8UNID
ESPELHO	1UNID
PAINEL VAZADO COM ILUMINAÇÃO	1UNID
ESPAÇO GASTRONOMICO (ESPAÇO GOURMET)	
CADEIRA	5UNID
CADEIRA	4UNID
POLTRONA	2UNID
VASO	2UNID
PLANTA	2UNID
FUTON	4UNID
ENCOSTO	4UNID
BANCO SOB MEDIDA	1UNID
MESA COM TAMPO EM VIDRO	5UNID
COOKTOP	1UNID
COIFA	1UNID
REFRIGERADOR	1UNID
FORNO ELÉTRICO	1UNID
QUADRO	1UNID
MIDRO-ONDAS	1UNID
CORTINA	3UNID
ALMOFADAS	7UNID
PENDENTE	4UNID
SALÃO DE FESTAS	
POLTRONA	2UNID

MESA DE CENTRO	2UNID
CADEIRA	16UNID
MESA DE JANTAR	4UNID
TAPETE	1UNID
VASO	3UNID
CORTINA	4UNID
ALMOFADAS	10UNID
PLANTA ARTIFICIAL	3UNID
QUADROS	4UNID
SOFÁ MÓDULOS	4UNID
COPA FESTAS	
COOKTOP ELÉTRICO	1UNID
FORNO ELÉTRICO	1UNID
DEPURADOR	1UNID
REFRIGERADOR	1UNID
MICROONDAS	1UNID
SALA DE GINÁSTICA (FITNESS)	
ESTEIRA	2UNID
ELÍPTICO	2UNID
BICICLETA	1UNID
REMO	1UNID
MULTI ESTAÇÃO	1UNID
SUPINO	1UNID
ESPALDAR	1UNID
TRAMPOLIM	1UNID
APARELHO ABDOMINAL COM COLHONETE	2UNID
STEP	2UNID
ESPELHO	2UNID
SUPORTE HALTERES	1UNID
BEBEDOURO	1UNID
SUPORTE PARA BARRAS	1UNID
BOSU	1UNID
BOLA DE PILATES	1UNID
ESCADA DE AGILIDADE	1UNID
TV	2UNID
SUPORTE TV	2UNID
VASO	2UNID
PLANTA ARTIFICIAL	2UNID
PERSIANA	4UNID
JOGOS ADULTO (SALÃO DE JOGOS ADULTO)	
POLTRONA	4UNID
MESA DE CENTRO	2UNID
APARADOR	1UNID
CADEIRA	6UNID
MESA	3UNID
BANQUETA	4UNID
ALMOFADAS	10UNID
CORTINA	6UNID
TV	1UNID
SOFÁ COM FUTTON	1UNID
SUPORTE TV	1UNID
PERSIANA	5UNID

QUADRO	2UNID
PLANTA ARTIFICIAL	1UNID
VASO	1UNID
ESPAÇO DE CONVIVÊNCIA (ESPAÇO JOVEM)	
PUFF	3UNID
MESA DE SINUCA	1UNID
MESA DE PEBOLIM	1UNID
ARQUIBANCADA EM PATAMAR	2UNID
TV	1UNID
MESA	2UNID
BANCO RETANGULAR	2UNID
BANCO REDONDO	8UNID
SUORTE TV	1UNID
FUTON REDONDO	15UNID
PERSIANA	6UNID
BRINQUEDOTECA	
PUFF	6UNID
CADEIRA INFANTIL	8UNID
MESA INFANTIL	2UNID
BANCO ELEPHANT EAMES	1UNID
CAMA CASINHA	1UNID
CABANA	1UNID
BAU PIUI	4UNID
TAPETE MEIA LUA	1UNID
TV	1UNID
PERSIANA	3UNID
SUORTE TV	1UNID
DVD	1UNID
ESPAÇO BELEZA (BEAUTY CARE)	
POLTRONA	3UNID
CADEIRA RECLINÁVEL	4UNID
LAVATÓRIO	2UNID
CADEIRA PODOLOGIA	3UNID
CARRINHO MANICURE	3UNID
CARRINHO CABELEIREIRO	2UNID
LUMINÁRIA DE PISO	4UNID
MESA RETANGULAR	1UNID
ESPELHO	4UNID
EXPOSITOR ESMALTES	1UNID
DIVISÓRIA	1UNID
PERSIANA	3UNID

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, 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.

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 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.