
MEMORIAL DESCRITIVO

I. INTRODUÇÃO

Este memorial apresenta as características de projeto e construção do empreendimento Artz Pinheiros, cujo RRT – Registro de Responsabilidade Técnica registrado no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do projeto de arquitetura é datado de 21/11/2023.

II. FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

1. Nome: Artz Pinheiros
2. Localização: Rua Cardeal Arcoverde, nº 206
3. Tipo de uso: Misto (Residencial e Não Residencial)
4. Número de torres: 1
5. Número de pavimentos: 19, sendo:
 - 1 pavimento – térreo (lazer)
 - 17 pavimentos com unidades residenciais e não residenciais - 1º ao 17º pavimento)
 - 1 pavimento – rooftop (lazer) - 18º pavimento
6. Número de unidades/pavimento:
 - pavimento tipo 1º ao 8º: 12 unidades
 - pavimento tipo 9º ao 12º: 10 unidades
 - pavimento tipo 13º ao 17º: 8 unidades
7. Número total de unidades: 174 unidades, sendo 28 NR1-12 e 146 R2V-1.

III. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

1. ESTRUTURA

A estrutura do empreendimento será constituída por sistema de pilares, vigas e lajes em concreto armado e alvenaria estrutural, sendo a laje, pilares e vigas do pavimento térreo em concreto armado e a partir do 1º pavimento até o 18º pavimento em alvenaria estrutural armada, projetada de acordo com as normas vigentes.

2. VEDAÇÕES EXTERNAS E INTERNAS

As alvenarias externas e internas serão executadas com blocos estruturais, blocos cerâmicos ou de concreto, sistema de chapas *drywall* ou placa cimentícia.

a. FACHADAS

O projeto prevê a fachada conforme projeto desenvolvido pela empresa Marcos Perazzo Arquitetura.

b. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO / PVC

As esquadrias serão de alumínio e/ou PVC, obedecendo o projeto arquitetônico. Os gradis dos terraços e das áreas técnicas das unidades autônomas (quando houver), portões de 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, Papaiz* ou outra de desempenho equivalente.

d. ESQUADRIAS DE FERRO

Os gradis dos terraços e das áreas técnicas das unidades autônomas (quando houver), portões de entrada social e serviço serão executados obedecendo ao projeto arquitetônico/paisagístico.

e. VIDROS

a) Nas esquadrias das salas: cristal incolor liso.

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

c) Nas esquadrias de banheiros: mini boreal ou outro de desempenho equivalente.

3. ELEVADORES

Serão instalados 2 elevadores, sendo 1 social 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 ABNT NBR 5665 - Cálculo do tráfego de elevadores vigente à época do projeto. Os elevadores serão entregues com controle de acesso para controle das unidades NR1-12.

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. Devido à distribuição de água e esgoto nas unidades autônomas, alguns forros serão rebaixados ou criadas sancas ou molduras para passagem das tubulações.

Materiais:

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

Louças:

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

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

* Será previsto ponto de filtro na A.P.A.

* Será previsto ponto hidráulico e carga para chuveiro elétrico (exceto lavabo).

b. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Todas as instalações serão executadas obedecendo o 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 termomagnéticos
- interruptores e tomadas: poderão ser usadas as marcas *Pial Legrand, Alumbra, Siemens, Krone, Tramontina, Apoio, Blux, Schneider* ou outra de desempenho equivalente.

c. SISTEMA DE SEGURANÇA:

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

- CFTV: sistema de circuito fechado de TV com 2 câmeras estrategicamente posicionadas, de acordo com projeto específico, quando aplicável;
- Controle de acesso: sistema de abertura de porta de pedestres comandados pela Portaria na Recepção, delivery, bicicletário e acesso ao hall dos elevadores;
- Controle de intrusão: previsão de tubulação seca para instalação de sistema perimetral através de cerca elétrica ou sensor;

d. SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO E ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA:

Serão instalados os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndio e iluminação de emergência, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

e. SISTEMA DE CAPTAÇÃO E REAPROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS PARA FINS NÃO POTÁVEIS

Será entregue sistema de reaproveitamento e tratamento de águas pluviais captadas na cobertura do empreendimento para fins não potáveis.

f. INTERNET / TELEFONIA/ TV A CABO POR ASSINATURA:

Será prevista tubulação seca para Internet, telefonia, TV a Cabo ou via satélite, localizado na sala de estar e/ou dormitório da unidade autônoma.

g. AR-CONDICIONADO

• DAS ÁREAS COMUNS:

Previsão de infraestrutura (alimentação e interligação elétrica, tubulação frigorígena, dreno e dutos para renovação de ar) para instalação de ar-condicionado na Portaria/Recepção, Sala de reunião, Coliving/Coworking, Academia, Lavanderia e Salão de Festas. 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.

• DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

Infraestrutura (alimentação elétrica e dreno) para instalação de ar-condicionado.

h. WI-FI:

A contratação de provedor para acesso à internet será da responsabilidade do condomínio. Será entregue estrutura *wi-fi* (eletrodutos, cabos de rede, roteadores e demais acessórios) instalada na área comum, nos ambientes internos e áreas externas:

• Ambientes sociais internos:

Na Portaria/Recepção, Lavanderia, Delivery, Bicicletário, Sala de reunião, Coworking/Coliving, Academia e Salão de Festas.

i. GERADOR:

Será entregue grupo gerador, de modo a atender as bombas de recalque, bombas de incêndio, elevadores e parte da iluminação das áreas comuns.

j. INTERFONE:

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

k. PAISAGISMO:

Será executado o projeto de paisagismo elaborado pelo escritório Coletivo Aizó nas áreas externas dos pavimentos: Térreo e 18º pavimento.

IV. ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

UNIDADES RESIDENCIAIS (R2V-1)

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

1. Estar / dormitórios:

- a. Piso: contrapiso
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex

2. Área de Preparação de Alimentos (A.P.A.) ⁽¹⁾

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

⁽¹⁾O projeto prevê ponto para cooktop elétrico de 02 (duas) bocas, não sendo permitida a utilização de gás.

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 louça
1 bacia sifonada de louça

4. Lavabo (quando houver):

- 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 louça
1 bacia sifonada de louça

5. Terraço Descoberto (quando houver):

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada
- c. Guarda-corpo: mureta de alvenaria ou gradil em ferro com pintura esmalte (conforme projeto arquitetônico)

6. Terraço Coberto (quando houver):

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex
- d. Guarda-corpo: gradil em alumínio e vidro, e mureta de alvenaria (conforme projeto arquitetônico)

7. Área técnica:

- d. Piso: revestimento cerâmico
- e. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada
- f. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- g. Guarda-corpo: gradil em ferro com pintura esmalte (conforme projeto arquitetônico)

UNIDADES NÃO RESIDENCIAIS (NR1-12)

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

1. Estar / dormitórios:

- d. Piso: contrapiso
- e. Parede: pintura látex
- f. Teto: pintura látex

2. Área de Preparação de Alimentos (A.P.A.) ⁽¹⁾

- e. Piso: contrapiso
- f. Parede: pintura látex
- g. Teto: pintura látex
- h. Aparelhos: 1 tampo em granito com uma cuba simples

⁽¹⁾O projeto prevê ponto para cooktop elétrico de 02 (duas) bocas, não sendo permitida a utilização de gás.

3. Banhos:

- e. Piso: revestimento cerâmico
- f. Parede: revestimento cerâmico
- g. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- h. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba de louça
1 bacia sifonada de louça

4. Lavabo (quando houver):

- e. Piso: revestimento cerâmico
- f. Parede: revestimento cerâmico
- g. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- h. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba de louça
1 bacia sifonada de louça

5. Terraço Descoberto (quando houver):

- e. Piso: revestimento cerâmico
- f. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada
- g. Guarda-corpo: mureta de alvenaria ou gradil em ferro com pintura esmalte (conforme projeto arquitetônico)

6. Terraço Coberto (quando houver):

- h. Piso: revestimento cerâmico
- i. Parede: pintura látex
- j. Teto: pintura látex
- h. Guarda-corpo: gradil em alumínio e vidro e mureta de alvenaria (conforme projeto arquitetônico)

7. Área técnica:

- k. Piso: revestimento cerâmico
- l. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada
- m. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- n. Guarda-corpo: mureta de alvenaria ou gradil em ferro com pintura esmalte (conforme projeto arquitetônico)

V. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

TÉRREO

1. Recepção/portaria, Lavanderia, Delivery, Bicicletário, Sala de reunião, Coliving /Coworking, Academia, Churrasqueira e Pet place

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

8. 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

9. DML (Depósito de Material de Limpeza):

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

10. Depósito de lixo:

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

11. Coleta Seletiva:

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

12. Vestiários Funcionários e WC'S PCD:

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

ÁREAS EXTERNAS E PISCINAS

Obedecerão ao Projeto específico de Paisagismo do Coletivo Aizo e ao Projeto de Arquitetura da Harkia.

VI. 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 critérios próprios, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o mesmo padrão de acabamentos e desempenho.

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, ilustrações dos folhetos de venda e apartamentos decorados, 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.

VII. DECORAÇÃO

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

PORTARIA / RECEPÇÃO

- 02 Poltronas
- 01 Mesa lateral

DELIVERY

- 01 Móvel com nichos
- 01 Geladeira expositora

BICICLETÁRIO

- 01 Bancada de ferramentas para bicicleta

LAVANDERIA

- 02 Cestos de roupa

* Os equipamentos (máquinas de lavar e secar) devem ser contratados de empresa especializada ou adquiridos e instalados pelo condomínio, sob sua responsabilidade e ônus.

COWORKING / COLIVING

- 01 TV
- 01 Sofá
- 04 Poltronas
- 01 Mesa de centro
- 01 Mesa de reunião
- 06 Cadeiras
- 01 Kit de rede de ping pong
- 01 Móvel expositor (Mini Market)
- 07 Banquetas
- 01 Bancada em marcenaria

* Os equipamentos (geladeiras do mini market) devem ser contratados de empresa especializada ou adquiridos e instalados pelo condomínio, sob sua responsabilidade e ônus.

SALA DE REUNIÃO

- 01 Mesa
- 06 Cadeiras
- 01 TV
- 01 Quadro branco

ACADEMIA

- 01 Bosu ball
- 01 Bicicleta
- 01 Elíptico
- 02 Esteiras
- 01 Estação de musculação
- 01 Smith
- 01 TV
- 02 Colchonetes
- 01 Suporte de halteres
- 01 Fit ball

CHURRASQUEIRA

- 01 Geladeira
- 01 Churrasqueira
- 02 Mesas pequenas
- 01 Mesa grande
- 01 Coifa
- 18 Cadeiras

PET PLACE

- 01 Banco de madeira
- 02 Cones
- 01 Túnel de agilidade

PISCINA

- 03 Espreguiçadeiras
- 02 Mesinha laterais
- 01 Mesa com 4 cadeiras

BAR DA PISCINA

- 04 Banquetas

SALÃO DE FESTAS

- 14 Cadeiras
- 02 Poltronas
- 01 Mesa de centro

- 01 Mesinha lateral
- 01 Puff
- 01 Mesa de sinuca
- 01 Mesa redonda
- 01 Tapete
- 01 Suporte para tacos de sinuca

TERRAÇO (SALÃO DE FESTAS)

- 01 Mesa com 4 cadeiras

VIII. 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			

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
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 / cabos / eletrodutos / caixas e quadros	Equipamento		Instalação	
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	Empenamento Descolamento Fixação			
Esquadrias de aço	Fixação Oxidação			

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
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	Funcionamento Acabamento			
Revestimentos de parede, pisos e tetos internos e externos em argamassa / gesso liso / componentes de gesso para drywall		Fissuras	Estanqueidade 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 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 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 de pisos em áreas molhadas	
Revestimentos especiais (fórmica, plástico, têxteis, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)		Aderência		

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

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

IX. DISPOSIÇÕES GERAIS

- A Construtora e/ou Incorporadora deverá entregar a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário;
- Ao síndico, deverá ser entregue o Manual das Áreas Comuns em conformidade com a ABNT NBR 14037;
- 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 em sua unidade autônoma, 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 Construtora e/ou Incorporadora;
- 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.