



BARCELONA INCORPORADORA
Endereço: Rua dos Chanés nº 310 e 320
Al. dos Maracatins, nº 1.756
Al. dos Jurupis, nº 1.947

MEMORIAL DESCRITIVO

I. INTRODUÇÃO

Este memorial apresenta as características de projeto e construção do empreendimento Chanés Street cujo RRT – Registro de Responsabilidade Técnica registrado no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do projeto de arquitetura é datado de 05/08/2021.

II. FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

1. Nome: Chanés Street
2. Localização: Rua dos chanés, nº 310
3. Tipo de uso: Misto (Residencial R2V-2 e Não Residencial NR1-12)
4. Número de torres: 01
5. Número de pavimentos: 03 pavimentos de garagens (subsolos), pavimento térreo lazer, 16 pavimentos tipo, 17º pavimento lazer e cobertura.
6. Número de unidades/pavimento: 1º Pavimento 7 unidades NR1-12 e 7 unidades R2V-2
2º ao 9º pavimento 7 unidades NR1-12 e 9 unidades R2V-2
10º ao 15º pavimento 16 unidades R2V-2
16º pavimento 12 unidades R2V-2
7. Número total de unidades: 187 unidades R2V-2 e 63 unidades NR1-12

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 serão executadas com blocos cerâmicos ou de concreto, sistema de chapas *drywall* ou placa cimentícia.

a. FACHADAS

O projeto prevê a fachada em estilo contemporâneo, conforme projeto desenvolvido pela empresa LE Arquitetos LTDA.

b. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO / PVC

As esquadrias serão de alumínio e/ou PVC, obedecendo o projeto arquitetônico, sendo que as esquadrias das suítes terão persiana de enrolar (exceto apartamentos studios finais 02 a 08). Será prevista (tubulação seca e carga elétrica no quadro) para instalação de sistema de automatização das persianas das suítes.

Os gradis dos terraços das unidades autônomas (quando houver, conforme projeto arquitetônico) portões de acesso a garagem, entradas social e serviço serão executados, obedecendo ao projeto de arquitetura e paisagismo.

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. VIDROS

- a) Nas esquadrias das salas: cristal incolor liso
- b) Nas esquadrias das suítes e dormitórios: cristal incolor liso
- c) Nas esquadrias de banheiros e terraço de serviço (esquadria entre cozinha e terraço de serviço): mini boreal ou outro de desempenho equivalente
- d) Nas esquadrias tipo pele de vidro das fachadas: conforme especificado no projeto de arquitetura
- e) Nos guarda-corpos dos terraços: cristal incolor liso

3. ELEVADORES

Serão instalados 03 elevadores, sendo 02 sociais e 01 de serviço, das marcas *Atlas-Schindler*, *ThyssenKrupp*, *Otis*, *Sur* ou outra de desempenho equivalente. A quantidade de elevadores necessária foi calculada segundo o tráfego da edificação mediante aplicação dos critérios da norma técnica ABNT NBR 5665 - Cálculo do tráfego de elevadores vigente à época do projeto.

4. DESCRIÇÃO DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

a. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

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

Materiais:

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

Louças:

As louças poderão ser das marcas *Deca*, *Celite*, *Roca*, *Incepa* 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.

Pontos de alimentação:

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

Aquecimento de água nas unidades autônomas:

O empreendimento terá previsão de sistema de aquecimento solar (equipamentos - reservatórios e placas à cargo do condomínio) localizados na cobertura e no subsolo do empreendimento, que fornecerá água pré-aquecida para as unidades autônomas. A conversão térmica e o aquecimento complementar da água para a temperatura ideal para consumo serão realizados pelo trocador de calor e aquecedor de passagem a serem instalados em cada unidade autônoma. A aquisição e instalação do trocador de calor e aquecedor de passagem são de responsabilidade do proprietário da unidade autônoma mediante especificação e orientação técnica a ser fornecida pela Incorporadora no Manual do Proprietário, visando o desempenho adequado ao sistema previsto no projeto de instalações de água quente. A alimentação de água quente atenderá os pontos de chuveiro, cozinha (com exceção das unidades studios finais 02 a 08) e lavatórios dos banhos sociais (com exceção do lavabo)

Devido à distribuição de água na unidade autônoma, alguns forros serão rebaixados ou criadas sancas ou molduras para passagem das tubulações.

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. PREVISÃO DE AUTOMAÇÃO

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

Visando a adequação ao uso e à segurança recomenda-se que para estes sistemas sejam utilizadas empresas especializadas em sistemas de automação. A responsabilidade de aquisição e instalação de enfição elétrica

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

d. SISTEMA DE SEGURANÇA:

- CFTV: sistema de circuito fechado de TV com 05 câmeras estrategicamente posicionadas, de acordo com projeto específico, quando aplicável;
- Controle de acesso: sistema de abertura de portões de pedestres e de veículos comandados pela Portaria e previsão de tubulação seca para sistema de clausura 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 (a guarita/portaria será executada com alvenaria preenchida com graute, vidro multilaminado e porta blindada)

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

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

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

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

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

g. CARREGADOR DE CARRO ELÉTRICO

Será entregue carregador de veículos elétricos. Esta previsão contempla 01 ponto no 1ºsubsolo.

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

h. SISTEMA DE TELEFONIA:

Previsão de tubulação seca para 1 ponto de telefone, localizado na estar/dormitório da unidade autônoma studio (finais 02 a 08) e previsão de tubulação seca para 2 pontos de telefone, localizados na sala de estar e na suíte master das unidades autônomas de 01 e 02 suítes.

i. 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. 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.

- Pavimento térreo: Portaria, Fitness, Salão de festas (party room), brinquedoteca (Kids place), espaço mulher (Beauty care).
- 17º Pavimentos: Coworking, Spa (relax space), massagem (massage room), lavanderia (Laundry) e mini market.

j. WI-FI:

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

- Pavimento térreo: Portaria, Fitness, Salão de festas (party room), brinquedoteca (kids place), espaço mulher (Beauty room), churrasqueira (BBQ space), lounge, playground e quadra de areia (beach tennis/volley).
- 17º Pavimentos: Coworking, lavanderia (Laundry), mini market, Spa (relax space), massagem (massage room), poolbar, lareira (fire place), deck piscina (solarium), terrace e lounge gourmet.

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

k. GERADOR:

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

l. INTERFONE:

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

m. INTERNET / TV A CABO POR ASSINATURA:

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

n. PAISAGISMO:

Será executado o projeto de paisagismo elaborado pelo arquiteto paisagista Benedito Abbud Arquitetura Paisagística nas áreas externas dos pavimentos térreo e 17º pavimento.

IV. ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS.

V. UNIDADES TIPO STUDIO (finais 02 a 08)

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

1. Dormitório/Estar:

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

2. Área de preparação de alimentos (A.P.A.):**

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

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

3. Área Técnica:

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Guarda-corpo: em alumínio e peitoril em alvenaria

4. Banho (unidades residenciais - finais 02 a 08 do 10º ao 16º pavimento):

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico na área do box, demais paredes em pintura látex
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 bancada em granito com uma cuba de embutir
1 bacia sifonada de louça

5. Banho Desenho Universal (unidades não residenciais finais 02 a 08 do 1º ao 9º pavimento com exceção do final 08 dos 1º, 2º e 3º pavimentos):

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico na área do box, demais paredes em pintura látex
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 bancada em granito com cuba de semi encaixe
1 bacia sifonada de louça

6. Banho Acessível (unidade não residencial final 08 do 1º, 2º e 3º pavimentos):

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico na área do box, demais paredes em pintura látex
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 lavatório suspenso de louça
1 bacia sifonada de louça

VI. UNIDADES TIPO 1 E 2 SUÍTES

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

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

2. Terraços:

- a. Piso: revestimento cerâmico

*Os terraços serão entregues com desnível em relação aos ambientes internos, porém, seu nivelamento poderá ser feito pelo proprietário através de enchimento, respeitando as cargas definidas em projeto

- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Guarda-corpo: gradil em alumínio com vidro
(do 1º ao 9º pavimento peitoril em alvenaria e alumínio com vidro)

3. Banhos:

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico na área do box, demais paredes em pintura látex
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 bancada em granito com cuba de embutir
1 bacia sifonada de louça

4. Lavabo:

- 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 em granito com cuba de apoio
1 bacia sifonada de louça

5. Cozinha**:

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

** Para as unidades de 1 suíte, o projeto prevê ponto para cooktop de 02(duas) bocas, não sendo permitida a utilização de gás.

** Para as unidades de 2 suítes, o projeto prevê ponto de gás para alimentação do fogão.

6. Área de Serviço:

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico na parede hidráulica e demais obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada
- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 tanque em louça
- e. Guarda-corpo: em alumínio e peitoril em alvenaria

VII. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

ÁREA COMUM DO PAVIMENTO TIPO

1. Hall social:

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

2. Compartimentos técnicos/escadarias:

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

SUBSOLOS

1. Garagens:

- a. Piso: concreto ou cimentado desempenado não impermeabilizado
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura ou fechamento em PVC/metálico
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura

2. Compartimentos técnicos/escadarias:

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

3. Halls e circulação:

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

4. Bicicletário:

- a. Piso: concreto ou cimentado desempenado não impermeabilizado
- b. Parede: pintura látex sobre massa única ou gesso ou caiação e tela
- c. Teto: pintura látex sobre massa única ou gesso ou caiação

5. Áreas de preparação de alimentos de funcionários (A.P.A.):

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

6. Vestiário Feminino PNE e Masculino PNE:

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

5. DML (Depósito de Material de Limpeza):

- 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

PAVIMENTO TÉRREO

1. Depósito de lixo:

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

2. 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 em granito para a portaria

3. Delivery:

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

4. Clausura, lobby, circulação, fitness, salão de festas (party room), espaço mulher (beauty care) e brinquedoteca (kids place).

- 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

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

17º PAVIMENTO

1. Spa (relax space), massagem (massage room), sauna (steam room), circulação, coworking, lavanderia (laundry) e mini market.

- 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 PISCINAS

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

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

Conforme memorial específico.

IX. KIT GRILL (caso o cliente adquira o kit):

Conforme memorial específico- Não disponível para as unidades studios finais 02 a 08.

X. FECHADURA ELETRÔNICA

Será entregue fechadura eletrônica com sistema de biometria, senha ou cartão, na porta de acesso das unidades.

XI. 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 e ilustrações dos folhetos de venda são meramente ilustrativas e não fazem parte do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças (“Contrato”), uma vez que alguns equipamentos e materiais são opcionais a serem executados pelo **comprador**. Assim, os projetos poderão sofrer modificações que não alterem seu uso, e prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda o acabamento previsto neste memorial descritivo, que será rubricado pelo **comprador** e faz parte integrante do referido contrato.

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

As espécies vegetais presentes na maquete bem como as imagens divulgadas pela construtora e/ou 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.

XII. DECORAÇÃO

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

PAVIMENTO TÉRREO

1. HALL (Lobby)

- 03 Poltronas;
- 02 Mesas Laterais;
- 02 Quadros;
- 01 Pendente;
- 01 Balcão;

2. SALÃO DE FESTAS (Party Room)

- 01 TV;
- 01 Cooktop;
- 12 Cadeiras;
- 03 Mesas de Jantar Redondas;
- 01 Mesa de Centro;
- 01 Poltrona;
- 01 Sofá;
- 02 Quadros;
- 01 Luminária de Piso;
- 06 Banquetas;
- 01 Espelho;

3. COPA SALÃO DE FESTAS (copa party room)

- 01 Refrigerador;
- 01 Cooktop;

4. FITNESS

- 02 Esteiras;
- 02 Bicicletas;
- 02 Elípticos;
- 03 TVs;
- 01 Puff;
- 01 Mesa Lateral;
- 02 Bolas para Exercícios;
- 01 Espalдар;
- 01 Banco Scott;
- 01 Banco Regulável;
- 01 Banco Supino Reto;
- 01 Banco 90°;
- 02 Suportes para Halteres;
- 01 Estação de Musculação;
- 01 Elástico Funcional;
- 06 Espelhos;
- 01 Pendente;
- 01 Kettlebell;

5. ESPAÇO MULHER/BARBER (Beauty care)

- 04 Poltronas de Salão;
- 02 Cadeiras de Manicure;
- 02 Poltronas;
- 01 Lavatório;
- 02 Frigobares;
- 01 TV;
- 01 Espelho;

6. BRINQUEDOTECA (Kids Place)

- 01 TV;
- 06 Puffs;
- 05 Cadeiras;
- 01 Mesa;

17º PAVIMENTO (COBERTURA)

1. COWORKING

- 10 Banquetas;
- 04 Cadeiras;
- 04 Puffs;
- 04 Mesas Laterais;
- 01 Tapete;
- 02 Pendentes;
- 01 Quadro;
- 02 Bancos;

2. LAVANDERIA E MINI MARKET (Laundry e mini market)

- 05 Puffs;
- 01 Mesa Lateral;
- 01 TV;

3. SPA (Relax space)

- 02 Arandelas;
- 03 Espreguiçadeiras;
- 02 Mesas Laterais;

4. MASSAGEM (Massage Room)

- 01 Maca de Massagem;
- 01 Vaso;

XIII. 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				Segurança e integridade

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				
Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem e acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros) Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	Instalação Equipamentos			
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	Instalação Equipamentos			
Porta corta-fogo	Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes
Instalações elétricas Tomadas e interruptores / disjuntores / fios / 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

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	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	Equipamento		Instalação	
Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de madeira	Empenamento Descolamento Fixação			
Esquadrias de aço	Fixação Oxidação			
Esquadrias de alumínio e PVC	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Fechaduras e ferragens em geral	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	

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

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

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

XIV. 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.