



PINHAL INCORPORADORA LTDA.  
Rua do Rosário, 353-Macedo-Guarulhos-SP

---

## MEMORIAL DESCRITIVO

---

### I. INTRODUÇÃO

Este memorial apresenta as características de projeto e construção do empreendimento Condomínio Giardino Gran Maia cujo RRT – Registro de Responsabilidade Técnica registrado no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do projeto de arquitetura é datado de 27/11/2014.

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: Condomínio Giardino Gran Maia
2. Localização: Rua do Rosário,353
3. Tipo de uso: Residencial
4. Número de torres: 01
5. Número de pavimentos: 02 garagens, pavimento térreo lazer e 23 pavimentos residenciais
6. Número de unidades/pavimento: 14
7. Número total de unidades: 322

### 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 e as paredes hidráulicas, que poderão ser executadas em sistema de chapas drywall ou placa cimentícia.

#### **a. FACHADAS**

O projeto prevê a fachada em estilo contemporâneo, conforme documentos da empresa MCAA Arquitetos LTDA.

#### **b. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO / PVC**

As esquadrias serão de alumínio e/ou PVC, obedecendo projeto arquitetônico, sendo que as esquadrias das suítes e dormitórios terão persiana de enrolar (exceto nas unidades studio). Será prevista infra-estrutura (tubulação seca e carga elétrica no quadro) para instalação de sistema de automatização das persianas das suítes/dormitórios. Somente para as unidades finais 01,08,09 e 14.

#### **c. ESQUADRIAS DE MADEIRA / FERRAGENS**

As portas e batentes das unidades autônomas serão em madeira com acabamento na cor branca. As ferragens poderão ser das marcas *La Fonte*, *Pado* ou outra de desempenho equivalente.

#### **d. ESQUADRIAS DE FERRO**

Os gradis dos terraços das unidades autônomas portões de acesso à garagem e entrada social e serviço serão executados, obedecendo ao projeto arquitetônico/paisagístico.

#### **e. VIDROS**

- a) Nas esquadrias das suítes, dormitórios e sala: cristal incolor liso
- b) Nas esquadrias de banheiros: mini boreal ou outro de desempenho equivalente

### **3. ELEVADORES**

Serão instalados 04 elevadores, sendo 03 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 projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e normas da ABNT.

#### **Materiais:**

- 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 e das unidades autônomas serão do tipo “dual flush”.

**Metais:**

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

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

**Aquecimento de água nas unidades:**

Para aquecimento da água, o empreendimento terá um sistema de aquecimento central a gás, cuja central ficará no barrilete/cobertura do empreendimento, com espaço para previsão de medição individual de água quente nos pavimentos. A alimentação de água quente atenderá os pontos de chuveiro e lavatórios dos banhos sociais.

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

**b. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

Todas as instalações serão executadas obedecendo projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e normas da ABNT. Não serão executadas e previstas instalações especiais, tais como: cenários, automação, sonorização de ambientes e outras.

**Materiais:**

- condutores: em cobre eletrolítico ou alumínio
- eletrodutos: em PVC ou polietileno ou ferro galvanizado
- caixas e quadros de distribuição: em chapa metálica, ABS ou PVC
- dispositivo de proteção: disjuntores eletromagnéticos
- 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 para sistema com solução tipo “z-wave”, sendo executadas caixinhas 4” x 2” ou 4” x 4” para interruptores/iluminação na sala e suíte.

Visando a adequação ao uso e segurança recomenda-se que para estes sistemas sejam utilizadas empresas especializadas em sistemas de automação residencial. A responsabilidade de aquisição e instalação de enfição elétrica específica e todos os equipamentos necessários (módulos, teclados, controle remoto, central, painel de parede/*keypads*, etc.) ficarão a cargo do proprietário.

**d. SISTEMA DE SEGURANÇA:**

- CFTV: sistema de circuito fechado de TV com 04 câmeras estrategicamente posicionadas, de acordo com projeto específico, quando aplicável;
- controle de acesso: previsão de tubulação seca para sistema de aberturas de portões automatizados e com clausura no acesso de pedestres;

- controle de intrusão: previsão de tubulação seca para instalação de sistema perimetral através de cerca elétrica ou sensor;
- 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. SISTEMA DE TELEFONIA:**

Previsão de infraestrutura (tubulação seca) para 1 ponto de telefone, localizado na sala de estar/dormitório da unidade studio.

Previsão de infraestrutura (tubulação seca) para 2 pontos de telefone, localizados na sala de estar e na suíte da unidade de 2 dormitórios.

**g. AR CONDICIONADO DE ÁREAS COMUNS:**

Previsão de infraestrutura (alimentação elétrica, tubulação frigorígena, dreno e dutos para renovação de ar) para instalação de ar condicionado no salão de festas, fitness e portaria. Os equipamentos condensadora(s), evaporadora(s) e ventilador(es) para renovação de ar) devem ser adquiridos e instalados pelo condomínio, sob sua responsabilidade e ônus.

**h. WI-FI:**

Será entregue estrutura *wi-fi* instalada na área comum, nos ambientes internos:

- Hall social
- Salão de festas
- Salão de jogos
- Lavanderia
- Brinquedoteca
- Fitness

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

**i. GERADOR:**

Será previsto grupo gerador, de modo a atender as bombas de recalque, portões de acesso, elevadores sociais e de serviço, parte da iluminação do pavimento térreo e sistema de segurança.

**j. INTERFONE:**

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

#### **k. TV A CABO POR ASSINATURA:**

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

#### **l. PAISAGISMO:**

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

### **IV. ACABAMENTOS DAS UNIDADES**

#### **APARTAMENTOS TIPO (01° AO 23° PAVIMENTO)**

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

#### **APARTAMENTOS TIPO COM 2 DORMITÓRIOS**

##### **1. Estar, suíte, dormitório e circulação:**

- a. Piso: contrapiso preparado para aplicação do revestimento de acabamento que pode ter o mesmo nível do terraço se o cliente instalar material com mesma espessura.
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex

##### **2. Terraço:**

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Guarda-corpo: gradil em ferro com pintura esmalte 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. APA (ÁREA PARA PREPARO DE ALIMENTOS):**

- a. Piso: contrapiso preparado para aplicação do revestimento de acabamento que pode ter o mesmo nível do terraço se o cliente instalar material com mesma espessura.
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 bancada em granito com uma cuba simples

## APARTAMENTOS TIPO STUDIO

### 1. Estar, dormitório:

- a. Piso: contrapiso preparado para aplicação do revestimento de acabamento que pode ter o mesmo nível do terraço se o cliente instalar material com mesma espessura.
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex

### 2. APA (ÁREA PARA PREPARO DE ALIMENTOS):

- a. Piso: contrapiso preparado para aplicação do revestimento de acabamento que pode ter o mesmo nível do terraço se o cliente instalar material com mesma espessura
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 bancada em granito com uma cuba simples

### 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. Terraço:

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

## V. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

### SUBSOLO

#### 1. Garagens:

- a. Piso: cimentado desempenado
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura
- 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. Depósito de lixo:**

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

### **5. Bicicletário:**

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

## **TÉRREO**

### **1. Hall Social / Salão de festas / Salão de jogos / Lavanderia / Brinquedoteca / Fitness / Wc P.N.E / Wc Salão festas / Copa salão de festas:**

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

### **2. DML**

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: pintura látex sobre massa única ou gesso e cerâmica na parede hidráulica.
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 tanque em louça

### **3. Vestiários para funcionários (masculino e feminino).**

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

### **4. Copa funcionários**

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

### **5. Sala/Dormitório Zelador**

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

## 6. Banho Zelador

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

## 7. Terraço coberto Zelador

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso

## 8. Portaria e W.C portaria

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 lavatório em louça  
1 bacia sifonada  
1 tampo em granito para portaria

## 9. Escadaria e 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

## ÁREA COMUM DO PAVIMENTO TIPO

### 1. Halls :

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

### 2. Compartimentos técnicos/escadarias:

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

## ÁREAS EXTERNAS E PISCINAS

Obedecerão ao Projeto de Paisagismo específico do escritório Benedito Abbud Arquitetura Paisagística.

### VI. 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. A aquisição e instalação dos equipamentos será da responsabilidade do proprietário.
- Tomadas USB: Previsão de infraestrutura de tomadas USB, conforme pontos determinados em memorial específico.



## **VII. KIT CHURRASQUEIRA (caso o cliente adquira o kit)**

**Será prevista instalação de bancada de granito com cuba simples, churrasqueira de embutir com grelha, suporte de espetos de aço, vidro na lateral e coifa em chapa de aço com pintura preta.**

Pontos elétricos conforme memorial específico.

## **VIII. 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 a critérios próprios, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o 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.

## **IX. DECORAÇÃO**

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

### **PAVIMENTO TÉRREO:**

#### **1. SALÃO DE FESTAS:**

- 01 SOFÁ
- 02 MESAS DE CENTRO
- 01 TAPETE
- 01 POLTRONA
- 04 MESAS REDONDAS
- 16 CADEIRAS
- 02 VASOS COM PLANTAS
- 02 SOFÁS MODULARES
- 02 MESAS DE APOIO
- 02 VASOS EM MADEIRA COM PLANTA
- 06 BANQUETAS
- 06 QUADROS
- 01 GELADEIRA
- 01 COOKTOP
- 01 COIFA DE ILHA
- 01 MICROONDAS
- 01 FORNO ELÉTRICO DE EMBUTIR;

## **2. APA SALÃO DE FESTAS:**

- 01 REFRIGERADOR;
- 01 FOGÃO;
- 01 DEPURADOR DE AR
- 01 MICROONDAS

## **3. SALÃO DE JOGOS**

- 01 MESA DE PEBOLIM
- 01 MESA DE AIR GAME
- 02 MESAS
- 04 BANCOS BAIXOS
- 01 SOFÁ MODULADO
- 01 SOFÁ DOUBLE MODULADO
- 03 TAPETES
- 01 POLTRONA
- 02 QUADROS
- 01 VASO COM PLANTA
- 01 TV
- 01 VIDEO GAME

## **4. HALL SOCIAL:**

- 02 POLTRONAS
- 03 VASOS COM PLANTAS

- 01 MESA LATERAL
- 01 TAPETE
- 01 LUSTRE
- 01 MOLDURA COM ESPELHO

#### **5. LAVANDERIA:**

- 01 SOFÁ MODULADO
- 02 MESAS DE APOIO
- 01 TAPETE
- 06 MÁQUINAS DE LAVAR E SECAR
- 01 QUADRO

#### **6. BRINQUEDOTECA:**

- 06 BANCOS BAIXOS
- 03 PUFFS
- 01 TAPETE
- 01 TV
- 01 PUFF PISCINA BOLINHA

#### **7. ACADEMIA:**

- 02 BICICLETAS
- 01 ELIPTICO
- 03 ESTEIRAS
- BANCO DE 90º
- BANCO AJUSTAVÉL
- TORRE HORIZONTAL DUMBLES
- ESTAÇÃO GYM
- 03 COLCHONETES
- 03 ABNOMINAL DE SOLO
- 02 ESPALDARES
- 01 VASO COM PLANTA
- 06 SUPORTES PARA BOLAS
- 07 BOLAS DE PILATES
- 02 RELOGIOS
- 01 QUADRO
- 02 TVS
- 02 SUPORTES DE TETO PARA TV
- 01 BEBEDOURO

#### **X. 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 de fundações e contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estruturas das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem e acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros) Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	Instalação Equipamentos			
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	Instalação Equipamentos			
Porta corta-fogo	Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes
Instalações elétricas Tomadas e interruptores / disjuntores / fios / 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	
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	

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

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

## **XI. 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.