

MEMORIAL DESCRITIVO DE ACABAMENTOS E INSTALAÇÕES (R06)

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento de uso Residencial Multifamiliar, localizado a Rua General Rabelo, nº 43 – Gávea, implantado não afastado das divisas, composto de prédio com: 01 (um) pavimento térreo composto por hall de acessos social e de serviço, portaria, lavanderia, espaço delivery, WC de serviço, 02 (duas) vagas de garagem cobertas, casa de bombas, depósito de material de limpeza e compartimento de lixo, circulação e 04 (quatro) unidades residenciais tipo Garden (101 a 104); 03 (três) pavimentos tipo, compostos de 07 (sete) unidades residenciais cada (201 a 207, 301 a 307 e 401 a 407); e 01 (um) pavimento cobertura, composto por 02 (duas) unidades residenciais (501 e 502) com direito de uso a 01 (uma) vaga de garagem cada. As unidades Garden serão entregues com previsão para espaço gourmet e área de serviço com pontos para pia, churrasqueira elétrica, tanque (102 e 103) e bancadas em granito nacional. Os apartamentos de frente terão na varanda espaço gourmet entregues com bancada em granito nacional, pia e previsão para churrasqueira elétrica. As unidades de cobertura serão entregues com balcão em granito na cozinha, piscina, churrasqueira elétrica e bancada gourmet.

Licença de Construção aprovada sob o número 01/0217/2025.

DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

1. INFRAESTRUTURA

1.1. Rede de Energia

O condomínio será abastecido de energia fornecida pela concessionária local LIGHT, com centro de medição e previsão para instalação dos medidores individuais no pavimento de acesso.

1.2. Sistemas de Gás

A instalação do sistema de gás será executada conforme projeto a ser elaborado e obedecerá às normas da NATURGY.

1.3. Sistema de TV e Telefonia

Unidades: Será executada a infraestrutura (tubulação seca) até o quadro de distribuição de cada unidade autônoma, para recebimento de sinais de TV a cabo e telefonia. Ficará a cargo do condomínio a contratação de empresa especializada para instalação e distribuição do cabeamento específico.

Área Comum: Será executada a infraestrutura (tubulação seca) até o quadro de distribuição das

áreas comuns, para recebimento de sinais de TV a cabo e telefonia. Ficará a cargo do condomínio a contratação de empresa especializada para instalação e distribuição do cabeamento específico.

1.4. Interfonia

Será executado um sistema de intercomunicação (com cabeamento), que interligará as unidades autônomas à portaria e às dependências das áreas comuns, conforme normas da ABNT.

1.5. Sistema de Automação e Supervisão Predial

Será executada a infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação do sistema de automação e supervisão predial a cargo do condomínio.

1.6. Sistema de Combate a Incêndio

O sistema será executado de acordo com o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

1.7. Equipamentos de Segurança Patrimonial

A Segurança Patrimonial estará sob a responsabilidade da Administradora de Condomínio. Será executada a infraestrutura (tubulação seca) para instalação de circuito fechado de TV com pontos de câmera nos acessos de pedestres, áreas comuns e escadas, interligado à portaria/recepção, sendo a instalação de responsabilidade do condomínio.

1.8. Proteção contra Descargas Atmosféricas

O sistema de proteção contra descargas atmosféricas, se necessário, será executado de acordo com as normas e projeto específico.

2. FUNDAÇÕES

As fundações serão executadas de acordo com projeto específico e estarão dimensionadas de forma a suportar e transmitir com segurança as cargas da edificação para o solo. Todos os serviços, tanto o de projeto quanto os de execução, seguirão as condições constantes nas normas brasileiras vigentes

3. SISTEMA ESTRUTURAL (SUPERESTRUTURA):

A Edificação foi projetada com sistema estrutural de concreto armado, atendendo às normas técnicas vigentes. As sobrecargas adotadas serão adequadas aos usos de cada cômodo e utilização.

4. ALVENARIAS E FECHAMENTOS

Unidades: As paredes externas e as de divisa entre unidades serão em alvenaria de vedação, todas em blocos de concreto ou cerâmicos. As paredes internas das unidades serão em alvenaria de vedação em blocos de concreto ou em drywall. Os fechamentos dos shafts serão em blocos de concreto, cerâmicos ou drywall, e suas disposições seguirão conforme projetos específicos.

Área Comum: As paredes internas das áreas comuns serão em blocos de concreto ou cerâmicos.

5. ESQUADRIAS E FERRAGENS

5.1. Esquadrias de alumínio/PVC/Ferro

5.1.1. Fachada

Os caixilhos da fachada serão em alumínio anodizado ou com pintura eletrostática. Já os guarda-corpos serão em alumínio com vidro na fachada frontal e ferro nos fundos, conforme detalhamento específico. Todos os materiais citados atenderão às normas técnicas vigentes.

5.1.2. Centro de Medição, Lixo, WC dos funcionários, Depósitos

As portas serão em madeira, metálica, alumínio e/ou PVC, com ventilação permanente.

5.1.3. Casa de bombas

As portas terão modelos e características conforme projeto específico, atendendo às normas técnicas vigentes.

5.2. Esquadrias de madeira

5.2.1. Unidades Autônomas

As portas de entrada das unidades autônomas serão em madeira conforme projeto arquitetônico. Os batentes da porta de entrada da unidade serão de madeira ou material de desempenho equivalente, conforme detalhamento específico.

5.2.2. WCs e Shafts

As portas serão lisas, de madeira, ou conforme projeto de arquitetura ou decoração.

5.3. Ferragens

Serão instaladas ferragens La fonte, Papaiz, Pado, Imab, Arouca ou de desempenho equivalente nas portas internas.

5.4. Fechaduras

Será entregue, na porta de acesso da unidade, fechadura eletrônica com abertura por senha e/ou biometria, conforme tecnologia disponível no momento da compra.

6. VIDROS DAS UNIDADES

Os vidros aplicados serão conforme especificação técnica de projeto.

7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

O condomínio será abastecido de energia fornecida pela Concessionária local, com centro de medição, e previsão para instalação dos medidores individuais conforme padrão da concessionária. Cada proprietário deverá solicitar a ligação individual de eletricidade e telefone à respectiva unidade.

Todas as instalações serão executadas conforme as normas brasileiras específicas vigentes. Serão utilizados eletrodutos rígidos e flexíveis, e caixas de PVC. O quadro de luz será em material termoplástico ou metálico, com tamanho compatível com o número de circuitos constantes no

projeto elétrico. Os disjuntores serão no padrão IEC, marca Siemens, ABB, Eletromar, GE, Schneider, Steck ou de desempenho equivalente. As tomadas e interruptores serão da Pial, Siemens, Alumbra, Steck, Schneider, ou de desempenho equivalente. Os fios e cabos serão do tipo antichamas. Será entregue 01 (uma) tomada tipo USB por cômodo, com exceção dos cômodos com áreas molhadas. Será executada a infraestrutura (tubulação seca) para carregador veicular elétrico, desde as vagas de garagem até o quadro de distribuição elétrico das unidades de cobertura.

8. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E DE ESGOTO

Todas as instalações serão executadas conforme as normas brasileiras específicas vigentes, com previsão para medição individual das unidades autônomas.

Os materiais a serem empregados nas unidades serão:

- Água Fria: tubos de PVC, PPR ou PEX, da marca Tigre, Amanco ou de desempenho equivalente.
- Água quente: tubos de cobre, PPR ou PEX.
- Esgoto e Águas Pluviais: tubos e conexões de PVC e PVC R..

9. SISTEMA DE AQUECIMENTO

O aquecimento será feito por aquecedor de passagem individual ou por sistema de aquecimento de água central, alimentando chuveiro e torneira do banheiro. Previsão para medição individual das unidades autônomas.

10. ELEVADOR

Será instalado elevador da marca ATLAS SCHINDLER ou OTIS ou THYSSENKRUPP ou equivalente com as seguintes características:

- Capacidade/velocidade: de acordo com a NBR vigente.
- Paradas e distribuição conforme projeto de arquitetura.

11. AR-CONDICIONADO

Unidades Privativas

Serão entregues pela Construtora carga elétrica, dreno e tubulações frigorígenas para cada cômodo da unidade residencial, com exceção dos cômodos com áreas molhadas. Ficará a cargo do Proprietário os equipamentos (Condensadora/Evaporadora),

Áreas Comuns

Serão entregues pela Construtora carga elétrica, dreno e tubulações frigorígenas para cada cômodo, com exceção de corredores e áreas técnicas. Ficará a cargo do Condomínio os equipamentos (Condensadora/Evaporadora).

12. FACHADA

Será executada conforme projeto arquitetônico específico.

13. BOMBAS

Serão instaladas e entregues em funcionamento, bombas de sucção e recalque, conforme as

características e especificações do projeto de instalações

14. EXAUSTÃO MECÂNICA

Será instalado sistema de ventilação mecânica tipo ventokit ou dutado para atendimento aos banheiros sem acesso à ventilação natural, conforme projeto específico e legislação vigente.

ACABAMENTOS DAS UNIDADES RESIDENCIAIS AUTÔNOMAS

1.0. TÉRREO UNIDADES GARDEN

1.1. STUDIO, SALA, KITCH E QUARTOS

Piso	Porcelanato 90x90cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Rodapé	Poliestileno h=7,0cm com pintura branca ou similar de desempenho equivalente
Parede	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, sobre gesso liso ou emboço, cor branco
Parede Cozinha	Porcelanato 30x60cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Teto	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente na cor branco, sobre rebaixo em gesso
Metais	Deca, Docol, Perflex, Tigre ou similar de desempenho equivalente
Pia	Granito nacional branco Itaúnas ou pedra de desempenho equivalente Cuba em inox ou de desempenho similar

1.2. BANHEIROS

Piso	Porcelanato 60x60cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Parede	Porcelanato 30x60cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Teto	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente na cor branco, sobre rebaixo em gesso
Louças e Metais	Deca, Docol, Perflex, Tigre ou similar de desempenho equivalente
Bancada	Granito nacional branco Itaúnas ou pedra de desempenho equivalente ou de desempenho similar

1.3. TERRAÇOS

Piso	Porcelanato 60x60cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Rodapé	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Soleira	Granito nacional branco Itaúnas ou pedra de desempenho equivalente ou de desempenho similar
Piso Area de Lazer	Grama esmeralda ou similar de desempenho equivalente
Parede	Pintura Látex Suvnil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, sobre gesso liso ou emboço, cor branco
Teto Varandas	Pintura Látex Suvnil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente na cor branco, sobre rebaixo em gesso

2.0. PAVIMENTO TIPO E 4º PAVIMENTO

2.1. STUDIO, SALA, KITCH E QUARTOS

Piso	Porcelanato 90x90cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Rodapé	Poliestileno h=7,0cm com pintura branca ou similar de desempenho equivalente
Parede	Pintura Látex Suvnil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, sobre gesso liso ou emboço, cor branco
Parede Cozinha	Porcelanato 30x60cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Teto	Pintura Látex Suvnil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente na cor branco, sobre rebaixo em gesso
Metais	Deca, Docol, Perflex, Tigre ou similar de desempenho equivalente
Pia	Granito nacional branco Itaúnas ou pedra de desempenho equivalente Cuba em inox ou de desempenho similar

2.2. BANHEIROS

Piso	Porcelanato 60x60cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Parede	Porcelanato 30x60cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Teto	Pintura Látex Suvnil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente na cor branco, sobre rebaixo em gesso
Louças e Metais	Deca, Docol, Perflex, Tigre ou similar de desempenho equivalente
Bancada	Granito nacional branco Itaúnas ou similar de desempenho equivalente

2.3. VARANDAS E AREAS TÉCNICAS

Piso	Porcelanato 60x60cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Soleira	Granito nacional branco Itaúnas ou pedra de desempenho equivalente
Parede	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, sobre gesso liso ou emboço, cor branco
Teto Varandas	Painéis de madeira ecológica laminada de alta pressão ou similar de desempenho equivalente
Teto Áreas Técnicas	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente na cor branco, sobre rebaixo em gesso

2.4. TERRAÇOS 4º PAVIMENTO

Piso	Porcelanato 60x60cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Rodapé	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Soleira	Granito nacional branco Itaúnas ou pedra de desempenho equivalente
Parede	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, sobre gesso liso ou emboço, cor branco

3.0. PAVIMENTO COBERTURA

3.1. SALA, COZINHA E QUARTOS

Piso	Porcelanato 90x90cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Rodapé	Poliestileno h=7,0cm com pintura branca ou similar de desempenho equivalente
Parede	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, sobre gesso liso ou emboço, cor branco
Parede Cozinha	Porcelanato 30x60cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Teto	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente na cor branco, sobre rebaixo em gesso
Metais	Deca, Docol, Perflex, Tigre ou similar de desempenho equivalente
Pia	Granito nacional branco Itaúnas ou pedra de desempenho equivalente Cuba em inox ou de desempenho similar

3.2. BANHEIROS

Piso	Porcelanato 60x60cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Parede	Porcelanato 30x60cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Teto	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente na cor branco, sobre rebaixo em gesso
Louças e Metais	Deca, Docol, Perflex, Tigre ou similar de desempenho equivalente
Bancada	Granito nacional branco Itaúnas ou similar de desempenho equivalente

3.3. TERRAÇOS

Piso	Porcelanato 90x90cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Rodapé	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Soleira	Granito nacional branco Itaúnas ou pedra de desempenho equivalente
Parede	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, sobre gesso liso ou emboço, cor branco
Piscina	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Deck Piscina	Réguas de madeira ecológica ou similar de desempenho equivalente
Equipamento Piscina	bomba de filtração e leds RGBs incluídos das marcas Albacete, Sodramar ou desempenho equivalente

4.0. ÁREAS COMUNS

4.1. PORTARIA E CIRCULAÇÃO

Piso	Porcelanato 90x90cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Rodapé	Poliestileno h=7,0cm com pintura branca ou similar de desempenho equivalente
Parede	Porcelanato 30x60cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Soleira	Granito nacional branco Itaúnas ou pedra de desempenho equivalente
Teto	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente na cor branco, sobre rebaixo em gesso
Requadro Elevador	Granito nacional branco Itaúnas ou pedra de desempenho equivalente

Teto	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente na cor branco, sobre rebaixo em gesso
------	--

4.2. HALL DE SERVIÇO, LAVANDERIA E DELIVERY CENTER

Piso	Porcelanato 60x60cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Rodapé	Poliestileno h=7,0cm com pintura branca ou similar de desempenho equivalente
Parede Bancada	Porcelanato 30x60cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Parede	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, sobre gesso liso ou emboço, cor branco
Soleira	Granito nacional branco Itaúnas ou pedra de desempenho equivalente
Teto	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente na cor branco, sobre rebaixo em gesso

4.3. BICICLETÁRIO

Piso	Porcelanato 90x90cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Rodapé	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Parede	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, sobre gesso liso ou emboço, cor branco
Teto	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente na cor branco, sobre rebaixo em gesso

4.4. ESTACIONAMENTO

Piso	Pintura Epóxi Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, sobre cimentado liso
Rodapé	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Parede	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, sobre gesso liso ou emboço, cor branco
Teto	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente na cor branco, sobre rebaixo em gesso

4.5. DEPÓSITO DE LIXO, DML E CASA DE BOMBAS

Piso	Porcelanato 60x60cm Eliane, Portinari, Portobello, Incefra, ou similar de desempenho equivalente
Parede	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, sobre gesso liso ou emboço, cor branco
Teto	Painéis de madeira ecológica laminada de alta pressão ou similar de desempenho equivalente

4.6. AFASTAMENTO FRONTAL

Piso	Pedras Portuguesas com paginação conforme calçada existente
Soleira	Granito nacional branco Itaúnas ou pedra de desempenho equivalente
Parede	Pintura Látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, sobre gesso liso ou emboço, cor branco
Projeção Varandas	Painéis de madeira ecológica laminada de alta pressão ou similar de desempenho equivalente

DISPOSIÇÕES FINAIS:

Devido ao lançamento contínuo de novos materiais de acabamento no mercado interno e externo, a interrupção de fabricação ou prazos de entrega incompatíveis com as necessidades da obra, fica reservado à incorporadora/construtora o direito de substituir os materiais acima indicados, por outros de igual qualidade e desempenho.

O condomínio será entregue limpo, em condições de habitabilidade e com a execução das instalações internas e externas de água, esgoto, luz/força e gás de rua, restando aos condôminos as solicitações das ligações individuais dos apartamentos.

Poderá haver saliências consequentes dos elementos estruturais como pilares e vigas. Por motivos técnicos e/ou processos construtivos, poderão ocorrer pequenas modificações nas dimensões dos ambientes e/ou layout interno.

Não estão incluídos neste memorial, desde que não constantes anteriormente como itens a serem entregues, aparelhos de iluminação das unidades autônomas, armários embutidos, filtros, eletrodomésticos, antenas de televisão e ligações das concessionárias de luz, telefone e gás.

A adoção de equivalência nos modelos, a alternativa de padrões e a opção de cores ou materiais de acabamentos a serem utilizados na obra, quando não declarados neste memorial são considerados prerrogativas exclusivas da incorporadora/construtora e/ou do projeto de arquitetura e paisagismo.

O que não constar expressamente no presente memorial descritivo, quer nas unidades autônomas, quer nas áreas comuns, não constituem obrigações da incorporadora/construtora em fornecer e/ou instalar, correndo por conta dos condôminos o que não estiver consignado

no presente.

Serão admitidas atualizações tecnológicas pela incorporadora/construtora durante a execução da obra, no que se refere a substituição de sistemas ou equipamentos definidos em projeto aprovado, garantindo ao comprador qualidade equivalente ou superior com as alterações propostas, justificadas na relação custo-benefício, sem qualquer depreciação das qualidades técnicas originais, não correspondendo ainda ao comprador qualquer ônus ou bonificação gerada por novas soluções.

Materiais naturais tais como pedras, mármore e granitos ou até mesmo pisos de madeira estão sujeitos a diferenças de tonalidades, ocorrências pontuais de cristais ou de óxidos de ferro (no caso de pedras, mármore e granitos).

Projeto executivo em desenvolvimento, podendo sofrer alterações durante as compatibilizações técnicas.

O adquirente declara-se ciente de que não poderá efetuar qualquer modificação na unidade sem orientações técnicas e consultas ao Manual do Proprietário, a ser disponibilizado futuramente.

A partir da entrega das chaves da unidade autônoma, toda e qualquer modificação ou reforma executada pelo proprietário será de sua exclusiva responsabilidade, respondendo inclusive por quaisquer danos que possam ser ocasionados às unidades de terceiros, às áreas de uso comum do empreendimento ou ainda à estrutura do edifício.

Para a realização de qualquer modificação ou reparo na unidade o proprietário deverá obrigatoriamente consultar o Manual do Proprietário, bem como notificar o síndico do condomínio, descrevendo os serviços a serem executados, nos termos da NBR 16.280/14.

Sempre prevalecerão as informações aqui constantes em relação àquelas impressas em material promocional, folhetos ou pasta de vendas que, eventualmente, estejam em desacordo com o presente memorial:

- Nas unidades autônomas, as ilustrações dos books e folhetos de venda são meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de compra e venda, uma vez que alguns acabamentos e materiais são opcionais a serem executados pelo comprador. Assim prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de vendas o acabamento previsto neste memorial descritivo que, rubricado, faz parte integrante do contrato.
- As especificações deste memorial prevalecem em relação às apresentadas nas imagens artísticas e no apartamento modelo decorado, as quais não correspondem ao memorial básico a ser entregue.
- Os móveis, equipamentos, objetos de decoração, revestimentos de piso e paredes mostrados nas imagens são sugestões de decoração das unidades autônomas, não fazendo parte integrante do contrato e do memorial descritivo.
- Áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas, conforme projetos específicos.

PRAZOS DE GARANTIA

Pelo presente Termo de Garantia ficam estabelecidas as condições e períodos de abrangência das garantias do imóvel.

- Data base de início da garantia:
 - A partir da data de expedição do Auto de Conclusão da obra (“Habite-se”).
- Prazos de garantia:
 - Segurança e solidez: 05 (cinco) anos.
 - Vícios Ocultos: 180 (cento e oitenta) dias.
 - Vícios Aparentes: no ato da vistoria.
 - Sistemas que compõem o imóvel (conforme tabelas abaixo).

TABELA DAS GARANTIAS				
SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575 (conforme vida útil indicada no ANEXO I da norma), para edifícios habitacionais que tiveram seus projetos de construção protocolados para aprovação nos órgãos competentes posteriormente à sua vigência - (19/07/2013)			
	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos				Segurança e estabilidade global; Estanqueidade de fundações e contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guardacorpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem ou acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros)	Instalação; Equipamentos			
Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	Instalação; Equipamentos			

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575 (conforme vida útil indicada no ANEXO I da norma), para edifícios habitacionais que tiveram seus projetos de construção protocolados para aprovação nos órgãos competentes posteriormente à sua vigência - (19/07/2013)			
	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; 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
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	Empenamento; Descolamento; Fixação			

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575 (conforme vida útil indicada no ANEXO I da norma), para edifícios habitacionais que tiveram seus projetos de construção protocolados para aprovação nos órgãos competentes posteriormente à sua vigência - (19/07/2013)			
	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
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 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	Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos molháveis	

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575 (conforme vida útil indicada no ANEXO I da norma), para edifícios habitacionais que tiveram seus projetos de construção protocolados para aprovação nos órgãos competentes posteriormente à sua vigência - (19/07/2013)			
	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Piso cimentado; piso acabado em concreto; contrapiso				
Revestimentos especiais (fôrmica, 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			

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575 (conforme vida útil indicada no ANEXO I da norma), para edifícios habitacionais que tiveram seus projetos de construção protocolados para aprovação nos órgãos competentes posteriormente à sua vigência - (19/07/2013)			
	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Vidros	Fixação			

Os prazos de garantia aqui fixados estão condicionados à realização dos devidos procedimentos de manutenções determinados neste manual.

(*) Especificado pelo fabricante – entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos certificados de garantia específicos de cada material ou equipamento entregues ou 6 meses (o que for maior).

NOTA 1: A tabela consta dos principais itens da edificação.

NOTA 2: No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia estipulados permanecerão válidos.

NOTA 3: Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas relacionados se referem às construções novas e têm como marco referencial de início a data de Entrega da Obra.

NOTA 4: A construtora é responsável pelos serviços por ela executados, estando certo que pelos equipamentos e serviços contratados de terceiros, a estes caberá a responsabilidade pela execução e bom funcionamento bem como o fornecimento da garantia pelo prazo constante nos contratos ou manuais específicos de cada instalação ou equipamento. Se, entretanto, o condômino encontrar dificuldades em ser atendido por qualquer uma destas empresas, a construtora poderá colaborar, diligenciando, junto a elas, pelo atendimento devido.

Disposições Gerais:

- A Construtora se obriga a fornecer a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário e ao síndico o Manual das Áreas Comuns, bem como o esclarecimento para o seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas.
- A Construtora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de reparo dos vícios ocultos dos serviços, conforme constante no Termo de Garantia.
- A Construtora se obriga a prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção preventiva e à garantia.

- O proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia e o contrato do qual o presente é anexo.
- O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e é corresponsável pela Manutenção Preventiva 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, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia.
- No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino entregando os documentos e manuais correspondentes.
- No caso de substituição do Síndico, ou responsável pelo gerenciamento do edifício, este se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns, ao seu substituto entregando os documentos e manuais correspondentes.
- Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à Construtora e/ou à Incorporadora a execução dos serviços.

Perda de Garantia:

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o presente Termo, o Manual do Proprietário, o Manual das Áreas Comuns e a NBR 5674 – Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não, tanto no que se refere às unidades autônomas, quanto às áreas comuns do edifício.
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida.
- Se for executada reforma ou descaracterização dos sistemas na(s) unidade(s) autônoma(s) ou nas áreas comuns, com fornecimento de materiais e serviços pelos próprios usuários.
- Se houver danos por mau uso, ou pela extrapolação dos limites admissíveis de carga nas instalações e estruturas.
- Se os proprietários não permitirem o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou Incorporadora, nas dependências de sua unidade e nas áreas comuns, para proceder à vistoria técnica ou serviços de assistência técnica.
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio.