



VILLABORGHESE
L I F E R E S I D E N C E

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

II - Prazos de Garantia e Assistência Técnica

2.1. Garantias

Seu imóvel foi construído dentro dos melhores padrões de Engenharia e normas técnicas, visando proporcionar segurança e conforto aos usuários. Todas as peças e equipamentos utilizados foram adquiridos dos melhores fabricantes.

Os prazos constantes neste manual foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes e em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes e/ou serviços empregados na construção. Assim sendo, os prazos referidos em tais documentos correspondem aos prazos totais de garantia.

Constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção preventiva da unidade e das áreas comuns do Condomínio. Nos termos da NBR 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, do Manual do Proprietário e do Manual do Síndico, o Proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade e co-responsável pela realização e custeio da manutenção preventiva das áreas de uso comum.

2.1.1. Objeto da Garantia

Abrange a construção de unidades imobiliárias autônomas do empreendimento **VILLA BOGHESE LIFE RESIDENCE**.

2.1.2. Termo Inicial e Final

O termo inicial (início da garantia) para os prazos aqui fixados salvo disposição legal ou regulamentar em contrário, se conta do "Termo de Vistoria" ou do "Habite-se", valendo o que ocorrer em primeiro lugar.

O termo final (fim da garantia) coincidirá com o término dos prazos indicados a seguir, para cada caso.

2.2. Prazos de Garantia

Caberá ao Proprietário fazer a prova de que o defeito ocorreu nos prazos de garantia aqui indicados.

POR 05 (CINCO) ANOS

Defeitos em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação e contenção) que possam comprometer a estabilidade da edificação, consoante com o que dispõe o artigo 1245 do Código Civil Brasileiro;

- . Estruturas Metálicas – durabilidade e acabamento dos perfis e fixadores.

POR 03 (TRÊS) ANOS

- . Instalações Elétricas – resistência e durabilidade de fios e cabos;
- . Instalações Hidráulicas (tubos e conexões) – durabilidade do material dentro dos padrões estabelecidos;
- . Revestimentos Cerâmicos – forma, textura, resistência do esmalte e aderência.

Cap. II

Prazos de Garantias e Assistência Técnica

2.1. Garantias

2.1.1. Objeto da Garantia

2.1.2. Termo Inicial e Final

2.2. Prazos de Garantia

Cap. II

Prazos de Garantia e Assistência Técnica

POR 02 (DOIS) ANOS

- . Esquadrias de Madeira – resistência e comportamento da madeira;
- . Esquadrias de Alumínio – durabilidade de borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas;
- . Impermeabilização – solidez e desempenho técnico;
- . Instalações Elétricas (instalação e funcionamento) – funcionamento do sistema elétrico na forma como foi executado e dentro dos padrões estabelecidos;
- . Instalações Elétricas (tomadas e interruptores) – acabamento e isolamento térmico;
- . Instalações de Telefone – resistência e durabilidade do material e dimensionamento compatível com a utilização;
- . Instalações de Gás – resistência dos materiais compatível com a pressão de utilização;
- . Louças e Metais – funcionamento e acabamento;
- . Descolamento do revestimento externo das fachadas;
- . Trincas e fissuras na massa do emboço do revestimento interno;
- . Alvenaria e Reboco – comportamento adequado do sistema de vedação, garantindo aderência do revestimento, estanqueidade e integridade do sistema;
- . Fôrmica – aderência;
- . Pisos Cerâmicos – forma, textura, resistência do esmalte e aderência.

POR 01 (UM) ANO

- . Esquadrias de Madeira – desempenho do sistema, das dobradiças e das fechaduras; vedação das tampas de ar condicionado (ou até a instalação do aparelho pelo Condomínio);
- . Esquadrias de Alumínio – vedação;
- . Instalações Hidráulicas – funcionamento do sistema hidráulico dentro de padrões normais; isenção de qualquer vazamento;
- . Instalações de Gás – vedação e desempenho;
- . Forro de Gesso – resistência à variação de temperatura e não aparecimento de fissuras;
- . Pintura – acabamento, cobertura e coloração;
- . Rejuntamentos – aderência.

POR 06 (SEIS) MESES

- . Instalações Elétricas – eletrodutos obstruídos;
- . Instalações Hidráulicas (tubos e conexões) – vazamentos aparentes, rabichos, calhas acopladas;
- . Misturadores e sifões; entupimento das tubulações hidráulicas e de esgoto.

NA VISTORIA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

- . Louças sanitárias quebradas ou rachadas;
- . Bancas, rodapés, soleiras, tentos de box, ilhargas e filetes de mármore ou granito quebrados ou rachados;
- . Vidros quebrados, manchados ou rachados;
- . Azulejos e revestimentos cerâmicos com defeito, trincados ou quebrados;
- . Pintura – limpeza;
- . Esquadrias de Alumínio – arranhões, mossas, manchas ou outros defeitos

visíveis.

IMPORTANTE

A partir da Assembléia de Constituição do Condomínio, ainda que dentro dos prazos de garantia aqui expressos, a responsabilidade pelo uso, conservação e manutenção das partes comuns será integralmente do Condomínio.

A partir da entrega das chaves a responsabilidade pelo uso, conservação e manutenção da unidade habitacional será integralmente do proprietário, independente das garantias que aqui assumimos.

2.3. Garantia de Fornecedores e Prestadores de Serviço

A garantia de aparelhos, equipamentos, materiais ou serviços fornecidos por terceiros em seu apartamento será dada pelo próprio fabricante ou fornecedor podendo o Proprietário solicitar as providências cabíveis, diretamente ao fornecedor dos mesmos, recorrendo à relação apresentada no Capítulo VI – **PARTICIPANTES DO EMPREENDIMENTO** deste Manual.

Quando a garantia dada pelo fabricante ou pelo fornecedor for maior, prevalecerá sobre este Termo, desde que a solicitação seja dirigida diretamente ao mesmo e que este assuma eventuais danos causados quando do reparo.

Foi entregue ao Sr. Síndico um dossiê contendo cópias dos projetos, laudos de vistorias, manuais dos equipamentos e respectivos certificados de garantia, para eventuais consultas que se fizerem necessárias.

Os materiais, peças e equipamentos retirados como defeituosos, observados os conceitos legais de acordo com a Lei nº. 8078/90 (CDC Artigo 14 § 1º e 2º), serão substituídas sem ônus para o Proprietário através do Serviço de Assistência Técnica da CONSTRUTORA ATERPA S/A.

A peça substituída será de propriedade da Construtora ou do fabricante / fornecedor que efetuar diretamente a substituição.

2.4. Exclusões e Cancelamentos da Garantia

Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o presente Manual de Operação, Manutenção e Garantia, e respectiva NBR 5674 – Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não.

No caso do Proprietário realizar obras, benfeitorias, alterações ou modificações em geral (estrutural, instalações prediais, impermeabilização, esquadrias, piso e troca de acabamentos originais).

No caso de cargas por m² (peso) superiores a previsão do Projeto Estrutural, devendo em caso de dúvida, consultar a CONSTRUTORA ATERPA S/A ou diretamente o calculista do prédio, apresentado no Capítulo VI – **PARTICIPANTES DO EMPREENDIMENTO** deste Manual.

Cap. II

Prazos de Garantia e Assistência Técnica

2.3. Garantia de Fornecedores e Prestadores de Serviço

2.4. Exclusões e Cancelamentos da Garantia

Cap. II

Prazos de Garantia e Assistência Técnica

2.5. Solicitações de Reparo à Assis- tência Técnica

No caso de danos que surjam da utilização inadequada, da má conservação e da falta da manutenção.

Comprovado descumprimento das instruções constantes deste Manual do Proprietário, ou qualquer ação ou omissão diretamente causadora do alegado defeito.

Danos que sejam resultantes da inadequada utilização, da má conservação e da falta de manutenção através de mão-de-obra não credenciada, nas instalações e equipamentos do imóvel.

Observação:

Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

2.5. Solicitações de Reparo à Assistência Técnica

O Serviço de Assistência Técnica (SAT), presta atendimento dentro dos prazos de garantia às solicitações de reparos neste imóvel, através do seguinte procedimento:

O atendimento das unidades autônomas será solicitado pelo Proprietário e o atendimento das partes comuns do Edifício será somente solicitado pelo Sr. Síndico a CONSTRUTORA ATERPA S/A.

Após a entrega das chaves das unidades autônomas, os pedidos de atendimento deverão ser feitos, por escrito, relacionando numa carta ou fax (conforme modelo anexo), os problemas encontrados que deverão ser endereçados a:

CONSTRUTORA ATERPA S/A

Avenida Evandro Lins e Silva, 840/sala 101

Barra da Tijuca - Rio de Janeiro

Fax: (0xx21) 2125-5000

Na carta deverão estar incluídas também, as seguintes informações: data, endereço completo, nome do proprietário e telefone de contato. Não serão aceitas solicitações verbais, pessoalmente ou por telefone.

Caso o Proprietário não resida na unidade, deverá ser explicitado no pedido de atendimento como se dará o acesso à unidade.

Após o recebimento do pedido, seu apartamento será vistoriado, e caso seja considerada procedente a reclamação, os reparos e/ou substituições serão providenciados obedecendo a um ordenamento cronológico de atendimento.

Lembramos, ainda, que não é de responsabilidade da CONSTRUTORA ATERPA S/A o contato com a unidade autônoma vizinha. Neste caso, solicitamos ao cliente que o faça, o mais breve possível, para que a vistoria e eventuais reparos possam ser realizados com rapidez.

De qualquer modo, sendo sua solicitação procedente ou não, V. S^a receberá uma

resposta com um posicionamento acerca do assunto.

OBSERVAÇÕES

Quando as unidades não estiverem habitadas sugerimos que V.S^a. realize visitas periódicas, para os devidos cuidados com a manutenção preventiva, sem os quais poderão perder o direito à garantia;

A CONSTRUTORA ATERPA S/A não se responsabiliza pelos defeitos aparentes (visíveis a olho nu), que venham a ser informados após a assinatura do Termo de Vistoria da unidade, pelos danos causados pelo mau uso do imóvel e nem pelo desgaste natural dos materiais;

Tendo em vista que a construção deste imóvel se deu em atendimento às Normas Técnicas vigentes, a CONSTRUTORA ATERPA S/A garantirá às unidades autônomas e às áreas comuns do Edifício, quanto à solidez e segurança, pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados a partir da data de expedição do "Habite-se" pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro;

Ressaltamos que a garantia de manutenção gratuita se refere exclusivamente ao projeto original e ao apartamento padrão, não podendo a CONSTRUTORA ATERPA S/A responder por quaisquer modificações posteriores à entrega, e nem por danos a materiais ou móveis fora da especificação original da unidade;

A CONSTRUTORA ATERPA S/A não se responsabiliza por qualquer reforma efetuada por terceiros, nos apartamentos ou na área comum do Edifício, que envolva demolição ou construção de paredes, abertura ou fechamento de vãos, modificação nas instalações, etc.;

Em nenhuma hipótese poderá ser feita qualquer alteração em peças estruturais do prédio.

2.6. Vencimentos da Garantia

Por decurso de prazo, salvo quando:

A solicitação de um evento não for atendida pela CONSTRUTORA ATERPA S/A, desde que formalizada em momento oportuno, ficando prorrogada a garantia, com prazo contado da conclusão do reparo;

Da reparação de um evento atendido pela CONSTRUTORA ATERPA S/A, ficando prorrogada a garantia para o referido evento, com prazo contado a partir da conclusão do reparo.

IMPORTANTE

É condição expressa de validade da presente garantia a fiel observância do contido no presente Manual do Proprietário e nos Código Civil Brasileiro e Código de Defesa do Consumidor.

Cap. II

Prazos de Garantia e Assistência Técnica

2.6. Vencimentos da Garantia