



Termos e Prazos de Garantias dos Imóveis

Conforme Legislação Atual

Seu imóvel é constituído de uma série de materiais heterogêneos que estão sujeitos ao desgaste, mesmo com o uso normal. Mas certamente se além de usados adequadamente, receberem uma boa conservação, terão aumentadas sua beleza e vida útil.

Lembre-se de que o uso inadequado das instalações e/ou equipamentos, poderá trazer-lhe despesas extras e/ou perda das garantias.

O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caducam por ocasião da assinatura do termo de recebimento do imóvel.

Tratando-se de vício oculto, o prazo para registro de reclamações será de 06(seis) meses. Confira a tabela abaixo:

PRAZOS DAS GARANTIAS					
SISTEMAS		GARANTIA	PATOLOGIAS COBERTAS PELA GARANTIA	MANUTENÇÃO PREVENTIVA	
REVESTIMENTOS: PAREDES, PISOS E FORROS	FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS DE CONCRETO	05 ANOS	PROBLEMAS EM PEÇAS ESTRUTURAIS - LAJES, VIGAS, PILARES, FUNDAÇÕES, CONTENÇÕES E ARRIMOS – E EM SUAS VEDAÇÕES.	-ANUALMENTE, REVISÃO DAS JUNTAS DE DILATAÇÃO NA FACHADA E REPOSIÇÃO DAS FALHAS DOS REJUNTES; -REPINTURA DAS PAREDES INTERNAS E EXTERNAS NO MÍNIMO A CADA 03 ANOS , DANDO O TRATAMENTO ADEQUADO AS FISSURAS, PARA QUE NÃO VENHAM OCASIONAR PROBLEMAS DE INFILTRAÇÃO. ANTES DE 03 ANOS, REPINTAR SEMPRE QUE FOR JULGADO NECESSÁRIO O TRATAMENTO DE ALGUMA SUPERFÍCIE DESGASTADA PELO USO OU INTEMPÉRIE, EVITANDO O SEU ENVELHECIMENTO, A PERDA DE BRILHO E O DESCASCAMENTO. -ANUALMENTE, REVISÃO DAS JUNTAS DE DILATAÇÃO NO PISO E REPOSIÇÃO DAS FALHAS DOS REJUNTES; -ANUALMENTE, REPINTURA DO FORRO DAS ÁREAS ÚMIDAS (BANHEIROS, ÁREAS DE SERVIÇO E COZINHA); - A CADA 03 ANOS , REPINTURA DO FORRO DAS ÁREAS SECAS; OBS: MANCHAS AMARELADAS PODEM APARECER NO FORRO DE GESSO POR 03 MOTIVOS PRINCIPAIS: PELA PROXIMIDADE COM LÂMPADAS INCANDESCENTES; POR CONCENTRAÇÃO DE UMIDADE; POR GORDURA. O TRATAMENTO DESTAS MANCHAS DEVE SER DADO COM LIMPEZA DO LOCAL (USANDO SOLUÇÃO DE ÁGUA CLORADA), LIXAÇÃO LEVE E REPINTURA, NOS CASOS MAIS GRAVES. ESTA MANUTENÇÃO FICA A CARGO DO CONDÔMINO.	
	PAREDES EXTERNAS E FACHADAS	03 ANOS	- INFILTRAÇÕES DECORRENTES DO MAU DESEMPENHO DOS REVESTIMENTOS DE FACHADAS. - MÁ ADERÊNCIA DOS REVESTIMENTOS E DOS COMPONENTES DO SISTEMA. - FISSURAS QUE POSSAM VIR A GERAR INFILTRAÇÕES. OBS: AS FISSURAS QUE NÃO GERAM INFILTRAÇÃO SÃO CONSIDERADAS NORMAIS, ACEITÁVEIS E DEVERÃO SER TRATADAS PELO CONDÔMINO, QUANDO DO PROCESSO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA DA EDIFICAÇÃO.		
	PAREDES INTERNAS	01 ANO	- FISSURAS PERCEPTÍVEIS A UMA DISTÂNCIA SUPERIOR A 03 PASSOS; OBS: AS FISSURAS QUE NÃO GERAM INFILTRAÇÃO SÃO CONSIDERADAS NORMAIS, ACEITÁVEIS E DEVERÃO SER TRATADAS PELO CONDÔMINO, QUANDO DO PROCESSO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA DA EDIFICAÇÃO.		
	CONTRAPISOS E PISOS DE CONCRETO	NO ATO*	- SUPERFÍCIES IRREGULARES		
			06 MESES		- FALHAS NO CAIMENTO OU NIVELAMENTO
			02 ANOS		- DESTACAMENTO DA SUPERFÍCIE
	FORROS DE GESSO	NO ATO*	- QUEBRADOS, TRINCADOS OU MANCHADOS		
		01 ANO	- FISSURAS POR ACOMODAÇÃO ESTRUTURAL E VEDAÇÃO OBS: RAJADAS DE VENTO DENTRO DO AMBIENTE E BÁTIDAS BRUSCAS DE PORTAS PODEM ACARREJAR FISSURAS NO FORRO DE GESSO, O TRATAMENTO DESTAS DEVERÁ SER FEITO PELO CONDÔMINO.		
	AZULEJOS, CERÂMICAS, PORCELANATOS E	NO ATO*	- QUEBRADOS, TRINCADOS, LASCADOS, MANCHADOS		



	PASTILHAS	02 ANOS	- SOLTOS, GRETADOS OU DESGASTE EXCESSIVO, DESDE QUE NÃO SEJA CAUSADO POR MAU USO.	-ANUALMENTE, REVISÃO E REPOSIÇÃO DAS FALHAS DOS REJUNTES;
	GRANITOS E MÁRMORES (TAMPOS E SOLEIRAS)	NO ATO*	QUEBRADOS, TRINCADOS, LASCADOS OU COM FALHAS NO POLIMENTO	
	BASALTOS	06 MESES	SOLTOS OU COM DESGASTE EXCESSIVO, DESDE QUE NÃO SEJA CAUSADO POR MAU USO E/OU FALTA DE MANUTENÇÃO DE REJUNTES	
	REJUNTAMENTOS	NO ATO*	- FALHAS OU MANCHAS	
		01 ANO	- FALHAS NA ADERÊNCIA	
INFILTRAÇÕES	ENTRE ESQUADRIAS E PAREDES DE FACHADA	01 ANO	VEDAÇÕES EXTERNAS ENTRE PEITORIS E ESQUADRIAS	-ANUALMENTE, REVISÃO E REPOSIÇÃO DAS FALHAS DAS VEDAÇÕES;
IMPERMEABILIZAÇÃO		05 ANOS	PROBLEMAS QUE COMPROMETAM A SOLIDEZ E O DESEMPENHO TÉCNICO DO SISTEMA (DESDE QUE CONSTATADO QUE NÃO TENHAM SIDO CAUSADOS POR TERCEIROS, ESTRANHOS À OBRA OU POR MAU USO)	-ANUALMENTE, REVISÃO E REPOSIÇÃO DAS FALHAS DOS REJUNTES, JUNTAS DE DILATAÇÃO E VEDAÇÕES;
VIDROS	ESQUADRIAS EXTERNAS E PEITORIS	NO ATO *	- QUEBRADOS, TRINCADOS OU RISCADOS	-ANUALMENTE, REVISÃO DAS BORRACHAS DE VEDAÇÃO E SUBSTITUIÇÃO DAS PEÇAS RESSECADAS OU DEFORMADAS.
		01 ANO	- MÁ VEDAÇÃO DAS BORRACHAS COM OS CAIXILHOS E BAGUETES DE ALUMÍNIO	
PINTURAS	EMASSAMENTO E PINTURAS INTERNAS OU EXTERNAS	NO ATO*	-SUJEIRA, MANCHA OU MAU ACABAMENTO	-REPINTURA DAS PAREDES INTERNAS E EXTERNAS NO MÍNIMO A CADA 03 ANOS , DANDO O TRATAMENTO ADEQUADO AS FISSURAS, PARA QUE NÃO VENHAM OCASIONAR <u>PROBLEMAS DE INFILTRAÇÃO</u> . ANTES DE 03 ANOS, REPINTAR SEMPRE QUE FOR JULGADO NECESSÁRIO O TRATAMENTO DE ALGUMA SUPERFÍCIE DESGASTADA PELO USO OU INTEMPÉRIE, EVITANDO O SEU ENVELHECIMENTO, A PERDA DE BRILHO E O DESCASCAMENTO.
		01 ANO	- EMPOLAMENTO, DESCASCAMENTO, DESTACAMENTO, ESFARELAMENTO, EFLORESCÊNCIA	
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	ESCOVAS, ARTICULAÇÕES, FECHOS E ROLDANAS	NO ATO*	-INTEGRIDADE E FUNCIONAMENTO DO SISTEMA	- LIMPAR ANUALMENTE EM SUA TOTALIDADE COM SOLUÇÃO DE ÁGUA E DETERGENTE NEUTRO A 5%, COM O AUXÍLIO DE ESPONJA MACIA E NADA ABRASIVA; -MANTER LIMPOS TRILHOS E DRENOS (ORIFÍCIOS), PRINCIPALMENTE NA ÉPOCA DE CHUVAS INTENSAS, PARA EVITAR O BORBULHAMENTO PARA A PARTE INTERNA DA EDIFICAÇÃO.
		02 ANOS	- PROBLEMAS COM A INSTALAÇÃO OU COM O DESEMPENHO DO MATERIAL	
	PINTURA DE ACABAMENTO SUPERFICIAL	NO ATO*	- AMASSADAS, RISCADAS OU MANCHADAS	
		05 ANOS	- PROBLEMAS COM A INTEGRIDADE DO ACABAMENTO	
GUARNIÇÕES DE EPDM, VEDAÇÃO DE SILICONE E PERSIANAS TRANCADAS	01 ANO	- PROBLEMAS DE VEDAÇÃO E DE FUNCIONAMENTO		
ESQUADRIAS DE MADEIRA		NO ATO*	- LASCADAS, TRINCADAS, RISCADAS, MANCHADAS	-ESQUADRIAS PINTADAS: REPINTAR COM TINTA ADEQUADA A CADA 03 ANOS; -ESQUADRIAS ENVERNIZADAS: REAPLICAR VERNIZ ADEQUADO ANUALMENTE, RASPAGEM TOTAL E REAPLICAÇÃO DE VERNIZ A CADA 03 ANOS; ESQUADRIAS ENCERADAS: ENCERAR COM PRODUTO ADEQUADO A CADA 02 ANOS.
		01 ANO	- EMPENAMENTO OU DESCOLAMENTO	
		06 MESES	- FERRAGENS OXIDADAS DESDE QUE NÃO POR MAU USO OU POR APLICAÇÃO DE PRODUTOS QUÍMICOS (SAPONÁCEOS, SAPÓLIOS, ÁCIDOS, ALCALINOS, GRAXAS, CERAS, ETC) NA LIMPEZA	



INSTALAÇÕES DE GÁS		01 ANO	-PROBLEMAS NAS JUNÇÕES, VAZAMENTOS DE GÁS E MAU DESEMPENHO DO SISTEMA OU DOS MATERIAIS	-VERIFICAÇÃO DO PRAZO DE VALIDADE DAS MANGUEIRAS DE LIGAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS CONSUMIDORES DE GÁS.
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	LOUÇAS, E VÁLVULAS DE DESCARGA	NO ATO*	- LASCADAS, TRINCADAS, MANCHADAS OU ENTUPIDAS	-REVISÃO GERAL DO SISTEMA A CADA 05 ANOS, POR PROFISSIONAL OU EMPRESA ESPECIALIZADOS
		01 ANO	- MAU DESEMPENHO DOS MATERIAIS INSTALADOS	
	METAIS SANITÁRIOS, SIFÕES, LIGAÇÕES FLEXÍVEIS, REGISTROS E RALOS	NO ATO*	- LASCADOS, TRINCADOS, MANCHADOS OU ENTUPIDOS	
		01 ANO	- MAU DESEMPENHO DOS MATERIAIS E PROBLEMAS COM A VEDAÇÃO	
	COLUNAS DE ÁGUA E ESGOTO	05 ANOS	PROBLEMAS COM A INSTALAÇÃO, VAZAMENTOS OU DANOS CAUSADOS PELA ACOMODAÇÃO DAS ESTRUTURAS	
RAMAIS	01 ANO	MAU DESEMPENHO DOS MATERIAIS E PROBLEMAS COM AS INSTALAÇÕES EMBUTIDAS E SUAS VEDAÇÕES		
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	TOMADAS, INTERRUPTORES E DISJUNTORES	NO ATO*	- ESPELHOS DANIFICADOS OU MAL COLOCADOS	-REVISÃO GERAL DO SISTEMA A CADA 05 ANOS, POR PROFISSIONAL OU EMPRESA ESPECIALIZADOS
		01 ANO	- MAU DESEMPENHO DOS MATERIAIS E PROBLEMAS COM A INSTALAÇÃO	
	FIOS CABOS E TUBULAÇÕES	05 ANOS	- DANOS CAUSADOS DEVIDO ÀS ACOMODAÇÕES DAS ESTRUTURAS	
		01 ANO	- PROBLEMAS NA INSTALAÇÃO E MAU DESEMPENHO DOS MATERIAIS	
MOTO-BOMBAS, PRESSURIZADORES E GERADORES		NO ATO	- DANIFICADOS OU EM PANE DE SISTEMA	DEVE RECEBER MANUTENÇÃO POR EMPRESA ESPECIALIZADA, NO MÍNIMO A CADA 02 MESES.
		01 ANO	-PROBLEMAS NA INSTALAÇÃO	
INSTALAÇÕES DE CONTROLE DE ACESSO E CIRCUITO FECHADO DE TV	COMPONENTES, EQUIPAMENTOS E SOFTWARE	NO ATO	- DANIFICADOS OU EM PANE DE SISTEMA	DEVE RECEBER MANUTENÇÃO POR EMPRESA ESPECIALIZADA, NO MÍNIMO A CADA 06 MESES.
	INSTALAÇÃO ²	01 ANO	- PROBLEMAS NA INSTALAÇÃO, CAUSANDO MAU DESEMPENHO DO SISTEMA	
ELEVADORES	EQUIPAMENTO	NO ATO	- DANIFICADOS OU EM PANE DE SISTEMA	A CONTRATAÇÃO DA EMPRESA ESPECIALIZADA QUE FARÁ A MANUTENÇÃO PREVENTIVA DEVE SER FEITA IMEDIATAMENTE APÓS A ENTREGA DO CONDOMÍNIO.
	INSTALAÇÃO ²	01 ANO	-PROBLEMAS NA INSTALAÇÃO	
AUTOMATIZAÇÃO DOS PORTÕES DE GARAGEM	EQUIPAMENTO	NO ATO	-DANIFICADOS	DEVE RECEBER MANUTENÇÃO POR EMPRESA ESPECIALIZADA, NO MÍNIMO A CADA 30 DIAS.
	INSTALAÇÃO ²	01 ANO	-PROBLEMAS NA INSTALAÇÃO	
SISTEMA DE PARARRAIO³	EQUIPAMENTO	NO ATO	-DANIFICADOS	DEVE RECEBER MANUTENÇÃO POR EMPRESA ESPECIALIZADA, NO MÍNIMO UMA VEZ A CADA 3 ANOS OU LOGO APÓS SER ATINGIDO POR DESCARGA ATMOSFÉRICA
	INSTALAÇÃO	01 ANO	-PROBLEMAS NA INSTALAÇÃO	
SISTEMA DE PREVENÇÃO DE INCÊNDIO	EQUIPAMENTO	NO ATO	-DANIFICADOS OU INCOMPLETOS	-RECARGA DE EXTINTORES: ANUAL -REPINTURA ANUAL DAS PORTAS DAS ESCADARIAS COM VERNIZ IGNÍFOGO; -REVISÃO DAS MOTO-BOMBAS E PRESSURIZADORES: SEMESTRAL -REVISÃO DO NÍVEL E QUALIDADE DA RESERVA D'ÁGUA: SEMESTRAL -REVISÃO DOS ALARMES, ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA E BATERIAS: BIMESTRAL
	INSTALAÇÃO	01 ANO	-PROBLEMAS NA INSTALAÇÃO	
PISCINA	ACABAMENTOS	NO ATO	-DANIFICADOS OU INCOMPLETOS	-DIARIAMENTE: VERIFICAÇÃO DA CONDIÇÃO E DA QUALIDADE DA ÁGUA; -DEVE RECEBER MANUTENÇÃO POR EMPRESA/PESSOA ESPECIALIZADA, NO MÍNIMO A CADA 15 DIAS.
	EQUIPAMENTOS	01 ANO	-PROBLEMAS NA INSTALAÇÃO	



JARDINS	NO ATO	-DANIFICADOS OU INCOMPLETOS	-DIARIAMENTE: VERIFICAÇÃO DA HIDRATAÇÃO DOS VEGETAIS; -DEVE RECEBER MANUTENÇÃO POR EMPRESA/PESSOA ESPECIALIZADA, NO MÍNIMO A CADA 30 DIAS .
	06 MESES	-PROBLEMAS COM O ESTADO FITOSSANITÁRIO DE ALGUM VEGETAL	

NOTAS:

1. RECOMENDA-SE QUE A CONTRATAÇÃO DA MANUTENÇÃO PREVENTIVA SEJA FEITA COM O FABRICANTE/FORNECEDOR DO EQUIPAMENTO E DA INSTALAÇÃO ORIGINAL, CONSULTE O MANUAL DO PROPRIETÁRIO DO CONDOMÍNIO E/OU UNIDADE AUTÔNOMA.
2. A FALTA DE COMPROVAÇÃO DA MANUTENÇÃO PREVENTIVA, CONFORME ESPECIFICADO NESTE MANUAL, RESULTAM NA PERDA AUTOMÁTICA DA GARANTIA. ASSIM COMO DANOS CAUSADOS POR DESCARGAS ELÉTRICAS, POR INUNDAÇÕES, POR OUTROS FENÔMENOS NATURAIS, POR COLISÕES OU POR TROCA E/OU REFORMA E/OU ALTERAÇÃO DO EQUIPAMENTO ORIGINAL, NÃO SERÃO ATENDIDOS PELA GARANTIA.
3. **DEVE SER LEMBRADO QUE O SISTEMA DE PARARRAIO NÃO IMPEDE A OCORRÊNCIA DAS DESCARGAS ATMOSFÉRICAS. O SISTEMA INSTALADO CONFORME NORMA NÃO PODE ASSEGURAR A PROTEÇÃO ABSOLUTA DE UMA ESTRUTURA, DE PESSOAS E DE BENS. ENTRETANTO, REDUZ SIGNIFICATIVAMENTE OS RISCOS DE DANOS DEVIDOS ÀS DESCARGAS ATMOSFÉRICAS.**
4. Todo o empreendimento teve seu Plano de Prevenção Contra Incêndio Aprovado, Licenciado e Liberado pela Brigada de Incêndio do Corpo de Bombeiros do estado, de acordo com a L.C. 420/98 e Normas Brasileiras. Após a entrega do condomínio, os condôminos terão o prazo máximo de trinta dias, para contratar as empresas de manutenção para todo o Sistema de Proteção Contra Incêndio. A responsabilidade de Manutenção dos equipamentos é inteiramente do condomínio.