

Responsabilidades

Ao receber seu imóvel, você estará acompanhado de um representante da construtora que esclarecerá quaisquer dúvidas que possam surgir. Caso seja constatado algum defeito durante a vistoria, este representante estabelecerá um prazo para solucionar o problema. É no momento da vistoria que se iniciam as responsabilidades do proprietário, relacionadas à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do apartamento.

Nos termos da NBR-5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, o proprietário é responsável pela manutenção preventiva da sua unidade, e co-responsável pela realização e custeio da manutenção preventiva e inspeções prediais de áreas comuns. Para manter tais condições em um nível normal, este manual traz uma série de recomendações importantes para o uso adequado do imóvel.

Após a entrega, a Construtora poderá efetuar vistorias nas unidades, selecionadas por amostragem, e nas áreas comuns, a fim de verificar a efetiva realização destas manutenções e o uso correto do imóvel, bem como avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos materiais e funcionamento, de acordo com o estabelecido neste Manual do Proprietário, obrigando-se o proprietário, em consequência, a permitir o acesso do profissional em suas dependências, para proceder à Vistoria Técnica, sob pena de perda da garantia.

É imprescindível que o proprietário repasse as informações contidas neste manual aos demais usuários do imóvel. Além disso, é muito importante a participação individual de cada morador na conservação e uso adequado, não danificando qualquer parte das áreas comuns ou equipamentos coletivos.

As normas estabelecidas na convenção do condomínio e no regulamento interno devem ser cumpridas por todos os moradores do prédio, independentemente de ser o proprietário ou apenas um usuário da casa. Fazem parte, ainda, das obrigações de cada um dos usuários do condomínio a aplicação e o fomento das regras de boa vizinhança.

Quadro de Áreas e Frações Ideais

Unidade	Áreas em metros quadrados (m ²)				Fração Ideal (%)	Área Ideal (m ²)
	Privativa Coberta	Privativa Total	Comum	Total		
Casa 01	97,4940	169,2294	55,5566	224,7860	3,8409	172,8405
Casa 02	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174

Casa 03	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Casa 04	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Casa 05	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Casa 06	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Casa 07	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Casa 08	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Casa 09	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Casa 10	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Casa 11	97,4940	179,0172	56,7343	235,7515	4,0283	181,2721
Casa 12	97,4940	172,1598	55,9092	228,0690	3,8970	175,3649
Casa 13	97,4940	172,1598	55,9092	228,0690	3,8970	175,3649
Casa 14	97,4940	172,1598	55,9092	228,0690	3,8970	175,3649
Casa 15	97,4940	172,1598	55,9092	228,0690	3,8970	175,3649
Casa 16	97,4940	172,1598	55,9092	228,0690	3,8970	175,3649
Casa 17	97,4940	221,6978	61,8700	283,5678	4,8453	218,0385
Casa 18	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Casa 19	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Casa 20	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Casa 21	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Casa 22	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Casa 23	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Casa 24	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Casa 25	97,4940	181,7118	57,0585	238,7703	4,0799	183,5933
Casa 26	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Casa 27	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Casa 28	97,4940	143,7798	52,4943	196,2741	3,3537	150,9174
Total	2.729,832	4.344,2714	1.508,1566	5.852,4280	100,0000	4.500,0000

Projetos

- **ARQUITETURA:**

ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA M2P

Aurélio Meira: CREA-PA 2412-D

Marci Pereira: CREA-PA 5158-D

Joaquim Meira: CREA-PA 11174-D

Silvana Pereira: CREA-PA 11391-D

Av. Presidente Vargas, 197, Sala 224 Belém, Pará Fone: 3242-4757

- **FUNDAÇÃO / ESTRUTURAL:**

Annie Burlamaqui Pinheiro

CREA-PA 3546-D

Rua Diogo Moia, 1101 Belém-Pará Fone: 3204-7700

- **ELÉTRICO:**

Raul Cepeda Fonseca

CREA-PA 3327-D

Rua Diogo Moia, 1101 Belém-Pará Fone: 3204-7700

- **HIDRO SANITÁRIO:**

Annie Burlamaqui Pinheiro

CREA-PA 3546-D

Rua Diogo Moia, 1101 Belém-Pará Fone: 3204-7700

- **PAISAGISMO:**

FLORA PAISAGISMO

Antônio Moreira

Jane Elba Contente

Fone: 9632-2978

Definições

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste Manual, esclarecemos o significado das nomenclaturas utilizadas:

Prazo de Garantia:

Período em que o Construtor e os Incorporadores respondem pela adequação do produto quanto ao seu

desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera.

Vida Útil:

Período de tempo que decorre desde a data do término da construção até a data em que se verifica uma situação de depreciação e decadência de suas características funcionais, de segurança, de higiene ou de conforto, tornando economicamente inviáveis os encargos de manutenção.

Vícios Aparentes:

São aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel.

Vícios Ocultos:

São aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel, e que podem surgir durante sua utilização regular.

Solidez da Construção, Segurança e Utilização de Materiais e Solo:

São itens relacionados à solidez da edificação, e que possam comprometer a sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

Auto de Conclusão (Habite-se):

Documento público expedido pela Prefeitura do Município, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.

Código do Consumidor:

É a Lei 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, melhor definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, com empresas construtoras e/ou incorporadoras.

Código Civil Brasileiro:

É a Lei 3071/16 que regulamenta a legislação aplicável às relações civis.

ABNT NBR 5674:

É a Norma Brasileira número 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta, define e obriga a manutenção das edificações.

Solicitações de Assistência Técnica

Não obstante aos cuidados construtivos e arquitetônicos tomados, se algum reparo se fizer necessário, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

REPARO NA UNIDADE AUTÔNOMA: Deverá ser solicitado pelo proprietário;

REPARO NAS ÁREAS DE USO COMUM: Deverá ser solicitado pelo síndico do Condomínio.

Para solicitar os serviços, proceda da seguinte forma:

Preencha a ficha de Solicitação de Reparos (modelo na página seguinte) da forma mais completa e esclarecedora possível e encaminhe pelo Fax nº. (91) 3204-7700 aos cuidados do "Serviço de Atendimento ao Cliente" da MISTRAL, ou pelo e-mail "diretoria@aspin.com.br".

No recebimento do seu pedido, se procedente, estaremos agendando uma vistoria em sua unidade. Neste momento é importante a sua presença, ou de outra pessoa que possa nos mostrar os eventuais problemas e esclarecer dúvidas. Caso o seu pedido não seja procedente, estaremos nos posicionando com relação ao mesmo.

Comprovada a existência do defeito e estabelecidos os reparos a serem feitos, faremos uma programação para a execução dos serviços. Nesta fase é necessário que se deixe as chaves da unidade com um responsável.

Nossos serviços serão executados em horário comercial e de acordo com o regulamento interno do condomínio. A ordem de execução será de acordo com a seqüência de recebimento das solicitações.

Terminados os reparos, nosso representante solicitará ao Proprietário, o aceite no "Termo de Recebimento dos Serviços".

Caso seja solicitada assistência técnica de um determinado serviço fora da garantia, será cobrada uma taxa de visita e o serviço será executado mediante a aprovação do orçamento pelo Proprietário.

Não serão atendidos os pedidos de assistência técnica quando a necessidade de reparos for proveniente de falta de manutenção preventiva, desgaste natural, utilização inadequada, prolongado desuso ou acidentes de qualquer natureza.

Prazos de Garantia

Os prazos de garantia de material e serviço dos serviços estão relacionados a seguir, com validade a partir da data do auto de conclusão do imóvel.

Observamos que neste quadro encontram-se materiais e serviços que não constam das especificações do Villaggio del Mare, mas que introduzimos pensando que pode lhe ser útil em outro imóvel, pois estes prazos de garantia são padronizados pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Sistema		No ato da entrega	Fabricante (*)	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Equipamentos Industrializados as Unidades Autônomas	Instalações de Interfone		Mau Desempenho do Equipamento		Problemas de Instalação			
Equipamentos Industrializados Áreas Comuns	Antena coletiva		Mau Desempenho do Equipamento		Problemas de Instalação			
	Elevadores		Mau Desempenho do Equipamento		Problemas de Instalação			
	Moto Bomba/ Filtro		Mau Desempenho do Equipamento		Problemas de Instalação			
Revestimento de parede / piso e teto	Azulejos e cerâmicas	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidades diferentes				Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso		
	Pedras Naturais (mármore, granito e outros)	Quebrados, trincados, riscados ou com falhas no polimento (quando especificado)				Soltos, ou desgaste excessivo que não por mau uso		
Revestimento de parede / piso e teto	Rejuntamento	Falhas ou manchas		Falhas na aderência				
	contrapiso	Superfícies irregulares		Falhas no caimento ou nivelamento inadequado		Destacamento		
Forros	Gesso		Quebrados, Trincados ou manchados		Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			

Pintura/Verniz (interna e externa)	Sujeira ou mau acabamento				Empolamento, descascamento, esfarelamento alteração da cor ou deterioração de acabamento			
------------------------------------	---------------------------	--	--	--	--	--	--	--

Vidros		Quebrados, trincados ou riscados			Má fixação			
Equipamentos Industrializados Áreas Comuns	Automação de portões		Mau Desempenho do Equipamento		Problemas de Instalação			
	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas		Mau Desempenho do Equipamento		Problemas de Instalação			
	Sistema de combate a incêndio		Mau Desempenho do Equipamento		Problemas de Instalação			
	Gerador, sauna, equipamentos de piscina etc.		Mau Desempenho do Equipamento		Problemas de Instalação			
	Gerador de calor		Mau Desempenho do Equipamento		Problemas de Instalação			
Instalações Elétricas – Tomadas/ Interruptores/ disjuntores	Material	Espelhos danificados ou mal colocados	Mau Desempenho do material e isolamento térmico					
	Serviços				Problemas de Instalação			
Instalações Elétricas – Fios, Cabos e Tubulação	Material		Mau Desempenho do material					
	Serviços				Problemas de Instalação			
Instalações Hidráulicas - Colunas de água fria, Colunas de água e Tubos de queda de esgoto	Material		Mau Desempenho do material					
	Serviços			Problemas de Instalação				Danos Causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura
Instalações Hidráulicas - Coletores	Material		Mau Desempenho do material					
	Serviços				Problemas com a Instalação			
Instalações Hidráulicas – Ramais	Material		Mau Desempenho do material					
					Problemas com as Instalações			

	Serviços				Embutidas e de Vedação			
Instalações Hidráulicas – Louças e Metais Sanitários/ Sifões/ Flexíveis/ Válvulas/ Ralos	Material	Quebrados, Trincados, riscados, manchados ou entupidos	Mau Desempenho do material					
	Serviços				Problemas de Instalação			
Instalações de Gás	Material	Quebrados, Trincados, riscados, manchados ou entupidos	Mau Desempenho do material					
	Serviços				Problemas com a Vedação			
Impermeabilização					Problemas com a Estanqueidade			
Esquadrias de Madeira		Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas			Empenamento ou deslocamento			
Esquadrias de Ferro		Amassadas riscadas ou manchadas			Má fixação, oxidação ou mau desempenho material			
Esquadrias de Alumínio	Borrachas, escovas, fechos e roldanas					Problemas com a Instalação ou mau desempenho material		
	Perfis de Alumínio e fixadores	Amassadas riscadas ou manchadas						Problema com a integridade do material
	Partes Móveis				Problemas de Vedação e Funcionamento			
Revestimento de parede/ piso e teto	Paredes internas				Fissuras perceptíveis a uma distancia de um metro			
Revestimento de parede/ piso e teto	Paredes externas/ fachadas						Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (ex: fissuras que possam vir a gerar infiltração)	
	Argamassa interna							Má aderência do revestimento
								Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, espirais,

Solidez/ Segurança da Edificação							estruturas de fundação, contedores de arrimos) e em vedações (paredes de alvenaria que possam comprometer a solidez e a segurança da edificação)
(*) Prazo do Fabricante – Prazos constantes dos Contratos ou Manuais específicos de cada Instalação ou Equipamento entregues ou 6 meses (o que for maior)							
NOTA 1: Caso de cessão ou transferência da Unidade, os prazos da garantia aqui estipulados permanecerão válidos							

Especificações Técnicas / Sistema Construtivo

O sistema executivo adotado para a construção do edifício consiste em estrutura de concreto armado convencional e a alvenaria de vedação foi executada com blocos de concreto. É importante lembrar que todos os materiais utilizados na construção do edifício são de primeira linha, adquiridos de fornecedores tradicionais do mercado. Além disso, alguns materiais foram submetidos a ensaios tecnológicos atendendo às especificações nas Normas Técnicas Brasileiras, Os materiais de acabamentos empregados neste empreendimento estão relacionados, separados por ambiente e da seguinte forma: Acabamentos das unidades privativas na parte II deste manual e acabamentos das áreas comuns na parte III.

Relação de Fornecedores e Fabricantes

Item	Fornecedor(FO) e Fabricantes (FA)	Endereço	Telefone
Cerâmica dos pisos e parede dos banheiros das casas.	(FA) Pamesa do Brasil S.A.	Rodovia Norte, 1414, Km 45, Cabo-PE.	(81) 3527-4105
Cerâmica da parede da cozinha e piso da sauna e área da churrasqueira.	Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S/A.	Av. Manoel D. de Freitas, 1001 Bairro Próspera, Criciúma-SC	(48) 3431-6333
Pastilhas de vidro da piscina.	(FO) Bras Mix Ltda.	Av. Dracena, 523, Jaguaré, São Paulo-SP.	(11) 3763-2410
Louças dos banheiros.	(FA) Deca – Duratex S.A.	Rua Antônio Ocanam 11.900, Distr. Ind. Jundiá-SP.	0800-120133

Cubas de aço inox.	(FA) Tramontina Norte S.A.	Distrito Industrial de Icoaraci, Belém-PA	(91) 3211-7700
Metais: torneiras, registros e duchinhas.	(FA) Metalúrgica Meber Ltda.	Av. Mal. Humberto A. Castelo Branco, 729, Bento Gonçalves-RS.	(54) 451-3311
Portas em madeira.	(FA) Pinheiro Indústria Madeireira Ltda.	Rod. BR-316, Km 33 s/n, Benevides-PA.	(91) 4009-0170 / 3249-5055
Ferragens das portas.	(FA) Pado S.A Industrial, Comercial e Importadora	Rua do Sol, 84 Parque Maracanã, Cambe-PR	(43) 3249-1100
Madeira das estruturas externas e do telhado	(FO) Pardal Comercial Ltda.	Av. Senador Lemos, 2.986 Sacramento, Belém-PA.	(91) 3244-0588
Lambril em pvc	(FA) Araforros Ind. e Com. De Perfilados Ltda.	Rod. AL-110, Km 66, No. 2714, Boa Vista, Arapiraca-AL.	(82) 521-9900
Pedras em geral: granito e pedra jacobina	(FO) Margran Pisos e Granitos Ltda.	Rod. BR-316, Km 09, Centro, Ananindeua-PA.	(91) 3255-0620
Vidros em geral: portas e esquadrias.	(FO) BrasVidros – Brasil Comércio de Vidros Ltda.	Rua Fernando Guilhon, 2477, Belém-PA	(91) 3269-3830 / 8111-1637
Portas e portões em alumínio	(FA) José Rodrigues da Silva Comercial Ltda.	Tv. Vileta, 2461, Marco, Belém-PA.	(91) 3226-6484
Tintas em geral	(FA) Tintas Iquini	Recife-PE	0800-909089
Tijolos, telhas e elementos vazados.	(FA) Cerâmica Barreira Ltda.	Estrada Santa Rita, Km8 S.Miguel do Guamá-PA	(91) 3446-2101
Piso em madeira da escada interna	(FA) Mahogany Indústria de Móveis da Amazônia Ltda.	Distrito Industrial de Ananindeua-PA	(91) 3250-3149 / 9985-6669
Blocos em concreto da garagem (casas 12 a 17)	(FA) Artecon – Artefatos de Concreto Ltda.	Distr. Ind. de Ananindeua, lote 7, setor D, quadra 11 Ananindeua-PA	(91) 3250-3152
Tanque de lavar roupa	(FA) A.J. Rorato e Cia. Ltda.	Rod. BR-262, Km-08, Viana-ES	(27) 3346-3777
Pórticos em concreto das garagens e Postes em concreto das redes elétricas A.T. e B.T.	(FA) Premazon – Pré-Moldados de Concreto Ltda.	BR-316, Km 03, Pass. São Pedro, 30. Ananindeua-PA	(91) 3245-1701/ 3245-2340
Interruptores, tomadas, quadro de luz e disjuntores.	(FA) Siemens Ltda.	Av. Mutinga, 3800, Pirituba, São Paulo-SP.	0800-119484

Postes de Iluminação da área interna	(FA)Repume – Repuxação e Metalurgia Ltda.	Rua Guilherme de Almeida, 25, Taboão da Serra-SP	(11) 4139-1656
Luminária tipo baliza dos passeios e luminárias do pátio.	(FA) Germany Metalurgia Ltda.	Rua Otto Scheidemantel, 310, Blumenau-SC.	(47) 330-8500
Luminária da área de serviço.	(FA) Creative Lux Ltda. – Magiluz.	Rua D. Pedro II, 759-A Caxias do Sul-RS.	
Sauna, filtro da piscina e bomba do poço.	(FO) Naveta Comercial Ltda.	Rua dos Pariquis, 2391, Cremação, Belém-PA.	(91) 3241-4040
Parque infantil gurilândia do playground.	(FA) Valbrinke – Com. de Mat. Pedagógicos Ltda.	Rua Maria de Freitas Guimarães, s/n Marituba-PA.	(91) 3243-7740
Antena Sky.	(FO) Hytel – Altamirano e Eliasquevice Ltda.	Residencial Parquelândia, quadra K, casa 3. Belém, PA	(91) 3223-8115