

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

Casa tipo (Villa 01 a 28)	
Área construída privativa/unidade	92,00 m ²
Área aproximada de garagem	36,00 m ²
Área comum/unidade	103,71 m ²
Área total/unidade	231,71 m ²
Área total do terreno	4.500,00 m ²
Fração Ideal do terreno/unidade	3,57 %

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: 242-4757

FUNDAÇÃO/ESTRUTURAL:

Annie Burlamaqui Pinheiro

CREA-PA 3546-D

Av. José Bonifácio, 596 Belém-Pará Fone: 249-7900

ELÉTRICO:

José Roberto Martins Sallé

CREA-PA 3045-D

Cidade Nova 7, WE-70, 661 Ananindeua-Pará Fone: 263-9117

HIDRO-SANITÁRIO:

Marcelo Cordeiro

CREA-PA 13271-D

Tv. Perebui, 1432 Belém-Pará Fone: 276-8069

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 - 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.

SOLICITAÇÃO 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 número. (91) 249-7900 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.

TERMO DE GARANTIA

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 Vento, 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 das Unidades Autônomas	Instalações de Interfone		Mau desempenho do equipamento		Problemas de instalação			
	Antena Coletiva		Mau desempenho do equipamento		Problemas de instalação			
Equipamentos Industrializados das Áreas Comuns	Elevadores		Mau desempenho do equipamento		Problemas de instalação			
	Moto Bomba / Filtro		Mau desempenho do equipamento		Problemas de instalação			
Revestimentos de parede / piso e teto	Azulejos e Cerâmicas	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente				Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso		
	Pedras naturais (mármore, granito e outros)	Quebrados, trincados, riscados ou falhas no polimento (quando especificado)				Soltos ou desgaste excessivo que não por mau uso		
Revestimentos 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/externa)		Sujeira ou mau acabamento			Empolamento, descasamento, esfarelamento, alteração de 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 à incêndio		Mau desempenho do equipamento		Problemas de instalação			
	Gerador, sauna, equipamentos de piscina, etc.		Mau desempenho do equipamento		Problemas de instalação			
	Geradora 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					
	Serviço				Problemas de instalação			
Instalações Elétricas - Fios, Cabos e Tubulação	Material		Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas de instalação			
Instalações Hidráulicas - Colunas de Água Fria, Colunas de Água Quente e Tubos de Queda de Esgoto	Material		Mau desempenho do material					
	Serviço			Problemas de instalação				Danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura

Instalações Hidráulicas - Coletores	Material		Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas com a instalação			
Instalações Hidráulicas - Ramais	Material		Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas com as instalações embutidas e vedação			
Instalações Hidráulicas - Louças e Metais Sanitários / Sifões / Flexíveis / Válvulas / Ralos	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas de instalação			
Instalações de Gás	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas com a vedação			
Impermeabilização					Problemas com a estanqueidade			Problemas que comprometam a solidez e o desempenho técnico
Esquadrias de madeira		Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas			Empenamento ou descolamento			

Esguadrias de ferro		Amassadas, riscadas ou manchadas			Má fixação, oxidação ou mau desempenho do material			
Esguadrias de Alumínio	Borrachas, escovas, fechos e roldanas					Problemas com a instalação ou com o desempenho do material		
	Perfis de alumínio e fixadores	Amassados, riscados ou manchados						Problemas com a integridade do material
	Partes móveis				Problemas de vedação e funcionamento			
Revestimentos de parede / piso e teto	Paredes internas				Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro			
Revestimentos de parede / piso e teto	Paredes externas / fachada					Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (ex: fissuras que possam vir a gerar infiltração)		
	Argamassa Interna							Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Solidez / Segurança da Edificação								Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenções e arrimos) e em vedações (paredes de alvenaria, que possam comprometer a solidez e segurança da edificação)

(*) Prazo do Fabricante - Prazos constantes dos contratos ou Manuais específicos de cada instalação ou equipamentos entregues, ou 6 meses (o que for maior).

NOTA 1: No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de 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 disto, 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	(FA) Ornato S.A. – Ind. de Pisos e Azulejos (Eliane)	Rod. BR-101 Km 265, Serra-ES	0800-487111
Pastilhas de vidro da piscina e apoio do deck	(FO) Color 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. de Jundiá-SP	0800-120133
Cubas de aço inox	(FA) Strake Inox Industrial Ltda.	Av. Presidente Vargas, 549, Carapicuíba-SP	(11)4184-3233
Metais como torneiras, registros e duchinhas	(FA) Metalúrgica Meber Ltda.	Av. Mal. Humberto A. Castelo Branco, 729, Bento Gonçalves-RS	(54)451-3311
Portas em madeira maciça, degraus das escadas e rodapés	(FA) Mahogany Ind. de Móveis da Amazônia Ltda.	Distr. Industrial, Setor E, Quadra 14, Lote 8, Ananindeua-PA	(91)250-3149
Ferragens das portas	(FA) Aliança Metalúrgica S.A.	Rua Freire Bastos,89 Jaçanã, São Paulo-SP	0800-153111
Madeira das estruturas externas e do telhado	(FO) Pardal Comercial Ltda.	Av. Senador Lemos, 2.986 Sacramento, Belém-PA	(91)244-0588
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 como granito e pedra cariri	(FO) Margran Pisos e Granitos Ltda.	Rod. BR-316, Km 09, Centro, Ananindeua-PA	(91)255-0620
Vidros em geral e esquadrias das janelas e balancins	(FO/FA) Amazon Temper – Maia Ind., Com. E Importação Ltda.	Tv. Lomas Valentino, 678, Pedreira, Belém-PA	(91)244-0076
Portões em alumínio	(FA) José Rodrigues da Silva Comercial Ltda.	Tv. Vileta, 2461, Marco, Belém-PA	(91)226-6484
Tintas em geral	(FA) Verbrás Ind. e Comércio de Tintas Ltda.	Rod. BR-316, Km 25 Benevides-PA	(91)3635-2003
Telhas e elementos vazados	(FA) Cerâmica Barreira Ltda.	Estrada Santa Rita, Km8,, S.Miguel do Guamá-PA	(91)446-2101
Tijolos	(FA) Cerâmica Brasília Ltda.	Escrit. Rua dos Mundurucus, 3619/501 Belém-PA	(91)229-3900
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)250-3152
Tanque de lavar roupa	(FA) A.J. Rorato e Cia. Ltda.	Rod. BR-262, Km-08, Viana-ES	(27)3346-3777
Caixa d'água em fibra de vidro	(FA) Glassmar – Ind. e Com. De Fibra de Vidro Ltda.	Av. Eugênio Coneglian, 58, BR-153, Marília-SP	(14)3425-2777
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)241-4040
Parque infantil beija-flor do playground	(FA) Valbrinke – Com. de Mat. Pedagógicos Ltda	Rua Maria de Freitas Guimarães, s/n Marituba-PA	(91)243-7740
Cerca elétrica e antena Sky	(FO) Hytel – Altamirano e Eliasquevice Ltda.	Residencial Parquelândia, quadra K, casa 3	(91)223-8115

