

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 (m2)			Fração Ideal (%)
	Privativa	Comum	Total	
Casa 01	117,9800	5,2778	123,2578	3,95872
Casa 02	107,4100	4,8049	112,2149	3,60405
Casa 03	117,9800	5,2778	123,2578	3,95872
Casa 04	117,9800	5,2778	123,2578	3,95872
Casa 05	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568
Casa 06	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568
Casa 07	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568
Casa 08	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568
Casa 09	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568
Casa 10	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568
Casa 11	117,9800	5,2778	123,2578	3,95872
Casa 12	117,9800	5,2778	123,2578	3,95872
Casa 13	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568
Casa 14	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568
Casa 15	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568
Casa 16	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568
Casa 17	117,9800	5,2778	123,2578	3,95872
Casa 18	117,9800	5,2778	123,2578	3,95872
Casa 19	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568
Casa 20	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568
Casa 21	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568

Casa 22	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568
Casa 23	107,4100	4,8049	112,2149	3,60405
Casa 24	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568
Casa 25	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568
Casa 26	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568
Casa 27	101,2000	4,5271	105,7271	3,39568
Casa 28	117,9800	5,2778	123,2578	3,95872
Total	2.879,6000	413,4300	3.293,0300	100,0000

Projetos

- **ARQUITETURA:**

Raquel Tortola Burlamaqui

CREA-PA 15810-D

- **FUNDAÇÃO / ESTRUTURAL:**

Annie Burlamaqui Pinheiro

CREA-PA 3546-D

- **ELÉTRICO:**

Ronaldo José Moraes

CREA-AM 4144-D

- **HIDRO SANITÁRIO:**

Annie Burlamaqui Pinheiro

CREA-PA 3546-D

- **PAISAGISMO:**

FLORA PAISAGISMO

Antônio Moreira

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) 3344-7600 aos cuidados do "Serviço de Atendimento ao Cliente" da MISTRAL, ou pelo e-mail "diretoria@mistralengenharia.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 della Duna, 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	Moto Bomba/ Filtro		Mau Desempenho do Equipamento		Problemas de Instalação			
Revestimento de parede / piso e teto	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	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 ou alteração da cor ou deterioração de acabamento			
Vidros		Quebrados, trincados ou riscados			Má fixação			
Equipamentos Industrializados Áreas Comuns								
	Gerador de calor		Mau Desempenho do Equipamento		Problemas de Instalação			
Instalações Elétricas – Tomadas/ Interruptores/ disjuntores	Serviços				Problemas de Instalação			
Instalações Elétricas – Fios, Cabos e Tubulação	Serviços				Problemas de Instalação			
Instalações Hidráulicas - Colunas de água fria, Colunas de	Serviços			Problemas de Instalação				Danos Causados devido a

Solidez/ Segurança da Edificação							estruturais (lajes, vigas, pilares, espirais, 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 disto, alguns materiais foram submetidos a ensaios tecnológicos atendendo às especificações nas Normas Técnicas Brasileiras.

Relação de Fornecedores e Fabricantes

Item	Fornecedor(FO) e Fabricantes (FA)	Endereço	Telefone
Cerâmica dos pisos externos das casas e parede da cozinha e dos banheiros dos banheiros em geral.	(FA) Eliane S/A Revestimentos Cerâmicos	Rua Francisco Dumond s/n, Camaçari-BA	(71) 3493-4242
Cerâmica da escada e pisos e internos das casas, e do deck da piscina.	(FA) Cerâmica Portobello	Criciúma-SC	(48) 3279.2617
Cerâmica das piscinas e sauna.	(FA) Cerâmica Jatobá	Vinhedo-SP.	(19) 3826-7600
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) Yale La Fonte Sistemas de Segurança Ltda.	Rua Augusto Ferreira de Moraes, 618, São Paulo-SP.	(11) 5693-4700
Madeira das estruturas externas e do telhado	(FO) Brasil Madeiras.	PA 124, Km 02, Bairro Bom Jesus, Salinópolis-PA.	(91) 3423-4668
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) José Rodrigues da Silva Comercial Ltda.	Tv. Vileta, 2461, Marco, Belém-PA.	(91) 3226-6484
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) Indústria de Tintas Roma Ltda.	Rua Maria Freitas Guimarães, 55 - São Pedro, Belém-PA	(91) 3256-2185
Tijolos e elementos vazados.	(FA) Cerâmica Barreira Ltda.	Estrada Santa Rita, Km8 S.Miguel do Guamá-PA	(91) 3446-2101
Telhas	Beltelhas Ltda.	BR316, km 14. Marituba - PA	(91) 3256-6455
Blocos em concreto da garagem (casas 12 a 17)	(FA) Premazon - Pré-Moldados de Concreto Ltda.	BR-316, Km 03, Pass. São Pedro, 30. Ananindeua-PA	(91) 3245-1701/3245-2340
Pórticos em concreto das garagens e Postes	(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
Sauna, filtro da piscina.	(FO)S.L.S.Mergulhão	Rua Quintino Bocaiuva,1996, Belém/Pa	(91) 3222-6114
Bomba do poço.	MORBEL Com. de Máq. e Equip. Ltda.	Av. 16 de Novembro,572, Belém/Pa	(91) 3223-3236

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.	Av. Cons Furtado, 1974 - Cremação Belém - PA	(91) 3223-8115