

# MAXÍME PARK RESIDENCE



GRUPO

**ESTRUTURA**

— Desde 1975 —

[www.estruturaconstrutora.com.br](http://www.estruturaconstrutora.com.br)

Prezado Proprietário,

É com grande satisfação que entregamos as chaves do seu novo imóvel, recém-construído pela nossa empresa. Agradecemos sinceramente por escolher um empreendimento sob nossa responsabilidade, o que nos enche de orgulho.

Este Manual do Proprietário foi elaborado meticulosamente para fornecer todas as informações relevantes sobre sua unidade. Nele, estão as condições da garantia, estabelecidas pelo Termo de Garantia – Aquisição, e diretrizes gerais sobre o uso, conservação e manutenção preventiva do seu patrimônio.

Reconhecendo as demandas contemporâneas e os direitos e deveres do consumidor, o Grupo Estrutura empreendeu esforços pioneiros na elaboração deste manual. Nele, encontrará orientações essenciais para a utilização adequada e a preservação do seu patrimônio.

Recomendamos uma leitura minuciosa de todo o conteúdo para familiarizar-se com seu apartamento e as áreas comuns, verificando o funcionamento adequado de todos os elementos mencionados. Em caso de dúvidas, estamos à disposição através dos contatos fornecidos, seja dos fornecedores indicados neste manual ou diretamente da construtora, via e-mail pós-venda.

Ressaltamos que qualquer uso impróprio do imóvel poderá resultar em danos à sua unidade e inconvenientes aos demais condôminos, como vazamentos e reparos disruptivos.

Seu imóvel foi edificado em conformidade com as normas estabelecidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). A durabilidade dos materiais utilizados dependerá, em grande parte, do uso adequado e da conservação diligente, responsabilidades que passam a ser suas, independentemente das garantias legais que lhe são concedidas.

Nas próximas páginas, você terá acesso a informações que permitirão desfrutar, com serenidade, de todo o conforto que sua nova moradia proporciona.

Quaisquer dúvidas referentes a problemas técnicos ou sugestões serão prontamente atendidas mediante contato pelo e-mail: [posvendas@estruturaconstrutora.com.br](mailto:posvendas@estruturaconstrutora.com.br).

Atenciosamente,

Grupo Estrutura

## ÍNDICE

Ficha Técnica .....	04
Áreas.....	05 a 07
Alvenaria.....	08 a 09
Argamassas de revestimento.....	10
Azulejos e Pisos.....	11 a 13
Antena Coletiva de Televisão/TV a Cabo .....	14 a 15
Circuito Interno de TV.....	16
Corredores e escadas.....	17
Elevadores .....	18
Esquadrias de Alumínio .....	19 a 20
Esquadrias de Madeira .....	21 a 22
Estrutura de Concreto Armado.....	23
Fundações.....	24
Gerador de Emergência.....	25
Gesso .....	26
Impermeabilizações.....	27
Interfones .....	28
Instalações Elétricas.....	29 a 31
Instalações Hidráulicas.....	32 a 33
Instalações de Prevenção e Combate a Incêndio.....	34 a 36
Jardins.....	37
Mármore e Granitos.....	38
Pára-Raios.....	39
Pinturas .....	40
Ar Condicionado (SPLITTER).....	41
Previsões para Futuras Instalações .....	42 a 43
Revestimento da fachada.....	44
Sistema de Gás Centralizado.....	45 a 46
Telefonia.....	47
Vidros .....	48
Bibliografia.....	49
Anexos Documentações .....	50 a 72
• Convenção .....	50 a 64
• Alvará de Licença Elevador .....	65
• Alvará de Licença Plataforma .....	66
• ART Gerador.....	67
• Atestado Grador .....	68
• AVCB .....	69
• Carta de Habite-se .....	70
• Certificado SABESP.....	71
• Certidão Negativa de Débito.....	72

## **FICHA TÉCNICA**

**Nome do Edifício:** Residencial MAXÍME PARK.

**Emplacamento Oficial:** Rua Dona Maria Maximo nº 426– Santos - SP

**Construtora:** Residencial Maxíme Park SPE Ltda.

**CNPJ:** 42.005.632/0001-98

**Eng.º. Responsável Pela Execução:** Guilherme Ferreira Martins

**CREA:** 5061997864

**Autor do Projeto Arquitetônico:** Roberto C. Saviello

**CAU:** A5919-6

**Autor do Projeto Hidráulico:** Gastão Fernando Feliciano

**CREA:** 5060109837

**Autor do Projeto Estrutural:** Engos Engenharia e Projetos Ltda.

**CREA:** 036990

**Autor do Projeto Execução Fundações:** Engos Engenharia e Projetos Ltda.

**CREA:** 036990

**Autor do Projeto Elétrico:** Luiz Fernando Alves Barbosa

**CREA:** 5060551648

**Autor do Projeto GÁS:** Valle e Valle Engenharia e Projetos Ltda.- Enge. Cristina Teresa do Valle

**CREA:** 0601646489

## ÁREAS

No contrato, são definidas diferentes áreas de acordo com as especificações da NB 140:

**Área Comum:** Refere-se às áreas compartilhadas da edificação, como corredores, halls, áreas de lazer comuns, escadas, entre outras. Essas áreas não são de uso exclusivo de uma unidade autônoma específica, sendo acessíveis a todos os ocupantes do edifício.

**Área Útil:** É a parte da edificação contida dentro dos limites de uma unidade autônoma específica. Engloba os espaços de uso exclusivo do proprietário ou ocupante da unidade, como quartos, sala, cozinha, banheiros, entre outros.

**Área Total:** Corresponde à soma das áreas úteis e comuns de uma unidade autônoma. Em outras palavras, é a área total disponível para o proprietário ou ocupante da unidade, incluindo tanto os espaços de uso exclusivo quanto as áreas compartilhadas.

**Fração Ideal:** Trata-se da proporção de responsabilidade e direitos de cada proprietário sobre as áreas comuns do edifício. Essa fração é calculada dividindo-se a área da unidade pela soma das áreas de todas as unidades e multiplicando o resultado por 100 para obter a porcentagem correspondente.

Essas definições são fundamentais para estabelecer os direitos e obrigações dos proprietários em um condomínio ou edifício multifamiliar.

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS					QUADRO	RESUMO DAS ÁREAS REAIS	
Lei 4591 de 16/12/1964 - Art. 32 e ABNT - NBR 12.721/2006					IV B	PARA OS ATOS DE REGISTRO	
						COLUNAS A a G	
LOCAL DO IMÓVEL: Rua Maria Máximo 428 - Ponta da Praia - SANTOS - SP						Fls. 5/9	
EDIFÍCIO "RESIDENCIAL MAXIME PARK"							
INCORPORADOR				RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO			
NOME:	Edifício Residencial Maxime Park SPE Ltda.			NOME:	Guilherme Ferreira Martins		
DATA:	22/07/2022			DATA:	22/07/2022	CREA: 5061997864	
ASSINATURA:				ASSINATURA:			
DESIGNAÇÃO	Área	Outras Áreas	Área	Área	Área	(Fração	Vagas vinculadas
DA UNIDADE	Privativa	Privativas	Privativa	de Uso	Real	Ideal	às
AUTÔNOMA	(principal)	(accessórias)	TOTAL	Comum	TOTAL	Terreno)	unidades
(Q II-COL.19)	(apartamentos)	(garagens)	[B]+[C]	[35]	[37]+[D]+[E]	[31]	
A	B	C	D	E	F	G	
41	72,28	23,04	124,13	66,47	190,60	1,638%	30/31
42	72,28	11,52	112,61	65,36	177,97	1,504%	1
43	42,75	12,00	72,11	40,95	113,06	0,933%	46
44	52,92	15,00	109,08	59,40	168,48	1,367%	58
45	52,92	12,00	106,08	58,40	164,48	1,344%	48
46	42,75	12,00	72,11	40,95	113,06	0,933%	49
51	72,28	12,00	96,26	57,66	153,92	1,327%	32
52	72,28	12,00	96,26	57,66	153,92	1,327%	33
53	43,71	-	44,67	32,45	77,12	0,663%	S/G
54	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	2
55	64,51	12,50	88,60	52,91	141,51	1,208%	10
56	43,71	12,50	57,17	33,33	90,50	0,767%	22
61	72,28	11,52	95,78	57,53	153,31	1,324%	34
62	72,28	11,52	95,78	57,53	153,31	1,324%	35
63	43,71	-	44,67	32,45	77,12	0,663%	S/G
64	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	4
65	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	5
66	43,71	11,52	56,19	33,33	89,52	0,767%	6
71	72,28	11,52	95,78	57,53	153,31	1,324%	36
72	72,28	11,52	95,78	57,53	153,31	1,324%	37
73	43,71	-	44,67	32,45	77,12	0,663%	S/G
74	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	8
75	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	9
76	43,71	11,52	56,19	33,33	89,52	0,767%	11
81	72,28	11,52	95,78	57,53	153,31	1,324%	38
82	72,28	11,52	95,78	57,53	153,31	1,324%	39
83	43,71	11,52	56,19	33,33	89,52	0,767%	12
84	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	13
85	64,51	12,00	88,10	52,32	140,42	1,204%	14
86	43,71	12,00	56,67	33,55	90,22	0,772%	15
91	72,28	12,00	96,26	57,66	153,92	1,327%	40
92	72,28	11,52	95,78	57,53	153,31	1,324%	3
93	43,71	12,00	56,67	33,55	90,22	0,772%	16
94	64,51	12,00	88,10	52,32	140,42	1,204%	17
95	64,51	12,00	88,10	52,32	140,42	1,204%	18
96	43,71	12,00	56,67	33,55	90,22	0,772%	19
101	72,28	23,04	107,3	58,41	165,71	1,428%	41/42
102	72,28	11,52	95,78	57,53	153,31	1,324%	7
103	43,71	11,52	56,19	33,33	89,52	0,767%	20
104	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	21
105	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	23
106	43,71	11,52	56,19	33,33	89,52	0,767%	24
111	72,28	23,52	107,78	58,54	166,32	1,431%	43/44
112	72,28	12,00	96,26	57,66	153,92	1,327%	45
113	43,71	11,52	56,19	33,33	89,52	0,767%	25
114	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	26
115	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	27
116	43,71	11,52	56,19	33,33	89,52	0,767%	28
121	72,28	11,52	95,78	57,53	153,31	1,324%	50
122	72,28	11,52	95,78	57,53	153,31	1,324%	51

123	43,71	15,00	59,67	34,46	94,13	0,797%	89
124	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	52
125	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	53
126	43,71	11,52	56,19	33,33	89,52	0,767%	54
131	72,28	11,52	95,78	57,53	153,31	1,324%	55
132	72,28	11,52	95,78	57,53	153,31	1,324%	56
133	43,71	12,00	56,67	33,55	90,22	0,772%	47
134	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	57
135	64,51	12,00	88,10	52,32	140,42	1,204%	60
136	43,71	12,00	56,67	33,55	90,22	0,772%	61
141	72,28	11,52	95,78	57,53	153,31	1,324%	78
142	72,28	15,00	99,26	58,66	157,92	1,350%	90
143	43,71	12,00	56,67	33,55	90,22	0,772%	62
144	64,51	12,00	88,10	52,32	140,42	1,204%	63
145	64,51	12,00	88,10	52,32	140,42	1,204%	64
146	43,71	11,52	56,19	33,33	89,52	0,767%	65
151	72,28	15,00	99,26	58,66	157,92	1,350%	59
152	72,28	11,52	95,78	57,53	153,31	1,324%	66
153	43,71	11,52	56,19	33,33	89,52	0,767%	67
154	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	68
155	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	69
156	43,71	11,52	56,19	33,33	89,52	0,767%	70
161	72,28	15,00	99,26	58,66	157,92	1,350%	73
162	72,28	15,00	99,26	58,66	157,92	1,350%	74
163	43,71	11,52	56,19	33,33	89,52	0,767%	71
164	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	72
165	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	75
166	43,71	11,52	56,19	33,33	89,52	0,767%	76
171	72,28	11,52	95,78	57,53	153,31	1,324%	77
172	72,28	11,52	95,78	57,53	153,31	1,324%	79
173	43,71	11,52	56,19	33,33	89,52	0,767%	80
174	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	81
175	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	82
176	43,71	11,52	56,19	33,33	89,52	0,767%	83
181	72,28	11,52	95,78	57,53	153,31	1,324%	29
182	72,28	15,00	99,26	58,66	157,92	1,350%	88
183	43,71	11,52	56,19	33,33	89,52	0,767%	84
184	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	85
185	64,51	11,52	87,62	52,14	139,76	1,200%	86
186	43,71	11,52	56,19	33,33	89,52	0,767%	87
<b>TOTAIS</b>	<b>5.389,90</b>	<b>1.072,72</b>	<b>7.324,12</b>	<b>4.345,25</b>	<b>11.669,37</b>	<b>100,000</b>	<b>90</b>

## ALVENARIA

### **Execução para Fechamento e Divisão de Ambientes:**

Para realizar o fechamento e a divisão de ambientes, foram utilizados blocos cerâmicos em diferentes dimensões, incluindo 9x19x29cm, 11,5x19x29cm e 14x19x29cm. Esses blocos foram aplicados tanto em divisões de ambientes internos quanto externos.

O assentamento dos blocos foi realizado utilizando argamassa pré-fabricada, conhecida como "massa pronta", a qual é composta principalmente por areia e cimento, seguindo as normas da ABNT em vigor.

Durante a execução, foi garantida uma fixação adequada e durável dos blocos, proporcionando uma divisão eficiente entre os espaços. Todas as dimensões dos blocos foram escolhidas de acordo com as necessidades de cada ambiente, visando um resultado final satisfatório e funcional.

Ao longo do processo, foram seguidas as normas técnicas estabelecidas pela ABNT, assegurando a qualidade e a segurança da obra. A escolha dos materiais e técnicas de execução foi feita com foco na durabilidade e na estética dos ambientes.

### **Fornecedor:**

Cerâmica Ermida Ltda

Rua Silvestre Antonio Niviloni 800, Aeroporto – Jundiaí – SP Tel.: (11) 4582-5399

### **Instalador:**

Construsantos Empreiteira de Mão em Geral Ltda.

Av. Pedro Lessa, 1.446 – CJ 21, sala A.

E-mail: [construsantos.empreiteira@gmail.com](mailto:construsantos.empreiteira@gmail.com)

Tel.: (13) 3301-8925

### **Cuidados de Manutenção:**

É importante manter os ambientes bem ventilados para prevenir o surgimento de mofo nas paredes, especialmente durante períodos de inverno ou chuva. O mofo pode se desenvolver devido à condensação de água em locais mal ventilados, como armários, atrás de cortinas e nos forros de banheiro.

Ao realizar fixações, evite o uso de pregos e opte sempre por buchas de dimensões compatíveis com o uso pretendido. Os furos necessários devem ser feitos utilizando uma furadeira elétrica e a broca adequada para garantir uma fixação segura.

Em casos de reformas que envolvam a execução de nova alvenaria, é importante intercalar as novas estruturas com as já existentes. Recomenda-se sempre consultar um profissional habilitado para orientação e execução adequada das reformas.

Esses cuidados ajudarão a manter a integridade e a durabilidade das estruturas da edificação, garantindo um ambiente seguro e confortável para os moradores.

**ATENÇÃO!**

**Qualquer obra ou alteração na edificação deve ser realizada com base em projetos elaborados por arquitetos ou engenheiros, devidamente registrados nos órgãos competentes. É obrigatória a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), e o projeto estará sujeito à aprovação prévia do síndico.**

Garantia:

5 anos para trincas de acomodações e fissuras na massa.

## ARGAMASSAS DE REVESTIMENTO

Nas paredes de alvenaria, foi realizado um processo de revestimento que seguiu uma sequência meticulosa.

Inicialmente, foi aplicada uma camada de chapisco rolado, utilizando a argamassa pré-fabricada da Quartzolit - Chapisco Rolado Colante CI. Essa etapa foi fundamental para preparar a superfície, garantindo uma aderência adequada para o próximo estágio.

Posteriormente, o reboco foi aplicado somente após a completa secagem da argamassa do chapisco. Utilizando a argamassa pré-fabricada Votomassa, composta por areia, cimento Portland e aditivos especiais, o reboco foi realizado com uma espessura média de até 15mm. Essa argamassa mostrou-se versátil, sendo adequada tanto para o assentamento de azulejos com categoria AC2 quanto para porcelanatos com categoria AC3.

Dessa forma, as paredes receberam um revestimento cuidadoso e de qualidade, garantindo não apenas um aspecto visual agradável, mas também resistência e durabilidade ao longo do tempo.

### Fornecedores:

Argamassas e Cimento  
Votorantim Cimentos  
[www.vcimentos.com.br](http://www.vcimentos.com.br)  
Sac.: 0800-7019898

Argamassa Colante AC II e AC III - MC – Bauchemie Brasil Ltda.  
Rodovia Luiz Gonzaga BR-232, Vitoria de Santo Antão - PE.

### Aplicação:

Construsantos Empreiteira de Mão em Geral Ltda.  
Av. Pedro Lessa, 1.446 – CJ 21, sala A.  
E-mail: [construsantos.empreiteira@gmail.com](mailto:construsantos.empreiteira@gmail.com)  
Tel.: (13) 3301-8925

### Cuidados de Manutenção:

Para garantir a integridade e a estética dos espaços, é importante seguir algumas orientações:

- Ao fazer furos nas paredes para qualquer finalidade, utilize uma furadeira elétrica com brocas e buchas adequadas às dimensões necessárias. Evite o uso de pregos, pois não serão permitidos.
  - Durante eventos como mudanças ou festas, é recomendável proteger os cantos das paredes para evitar danos. Isso pode ser feito de forma simples utilizando proteções específicas ou materiais adequados.
  - Móveis com cantos vivos devem ser protegidos com feltro ou materiais similares para evitar danos às paredes. Essa precaução ajuda a prevenir choques que possam resultar em danos às massas das paredes.
- Garantia:** 1 ano
- Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro.

## AZULEJOS e PISOS

O processo de aplicação dos azulejos e pisos foi meticuloso e cuidadoso, visando garantir um acabamento de alta qualidade e durabilidade. Os azulejos foram fixados sobre um reboco desempenado utilizando cola do tipo AC2, o que evita falhas na massa e buracos que poderiam ocorrer se aplicados diretamente no emboço. As juntas entre os azulejos foram preenchidas de forma contínua e uniforme, mantendo-se rigorosamente a prumo e niveladas, com uma espessura de aproximadamente 1,0 mm. Para proteger as arestas e cantos, foram utilizadas cantoneiras de alumínio, proporcionando não apenas proteção física, mas também um acabamento esteticamente agradável. O rejuntamento foi executado com uma mistura comercializada já pronta, nas cores Branco e Cinza Platina, simplificando o processo e garantindo um resultado final homogêneo e duradouro. Essas práticas asseguram não apenas a funcionalidade dos azulejos e pisos, mas também sua estética e longevidade ao longo do tempo.

### ATENÇÃO!

**Os pisos das áreas como cozinha, área de serviço e banheiros, foram instalados sem caimento, exceto nas sacadas e dentro dos boxes dos banheiros, onde foram feitos caimentos específicos direcionados para os ralos, visando o adequado escoamento da água.**

#### Azulejos:

Linha Portobello

Cozinha e Áreas de Serviço – Idea Bianco Line Mate 30 x 60.

Banheiros Sociais e Suítes – Antartica Line 30 x 60.

#### Pisos:

Linha Portobello

Salas, Dormitórios, quartos e Lavabo - Porcelanato Polido Hit Off White Retificado 80 x 80.

Banheiro e Hall Elevadores - Revestimento Bianco Covelano Natural Retificado 60 x 60.

Cozinhas e Áreas de Serviço - Porcelanato Natural Hit Off White Retificado 80 x 80.

Linha Eliane

Terraços – Revestimento Kauali Off White Externo 20 x 20.

#### Pastilhas:

Linha Atlas

Paredes Sacadas - Revestimento Esmaltado 5 x 10 Drop System OB-5233 – Glacial.

Linha Portobello

Área de box – Light Sea 7,5 x 7,5 FT Mate.

Área de box – Oat 7,5 x 7,5 FT Mate.

#### Fornecedores:

ELIANE

[www.eliane.com](http://www.eliane.com)

e-mail: [sac@eliane.com](mailto:sac@eliane.com)

WhattApp: (48) 3447-7777

Tel: 4004-2971

PORTOBELLO

[www.portobello.com.br](http://www.portobello.com.br)

Rua: Azevedo Sodré nº70 – Boqueirão – Santos – SP

e-mail: [santos@portobelloshop.com.br](mailto:santos@portobelloshop.com.br) / [online@portobello.com.br](mailto:online@portobello.com.br)

Fone (13) 3224-2088 / 3327-6746

SAC: 0800-648-2002

ATLAS [www.ceratlas.com.br](http://www.ceratlas.com.br) A.F. Ferraz Ltda.

Av: Eptácio Pessoa,275 Tel:(13) 3271-3571

#### **Instalador:**

Construsantos Empreiteira de Mão em Geral Ltda.

Av. Pedro Lessa, 1.446 – CJ 21, sala A.

E-mail: [construsantos.empreiteira@gmail.com](mailto:construsantos.empreiteira@gmail.com)

Tel.: (13) 3301-8925

#### **Cuidados de Manutenção**

##### **1. Rejuntamento e Limpeza:**

- A utilização de produtos de limpeza altamente concentrados pode resultar na deterioração do rejuntamento. Em caso de danos, é recomendável a aplicação de novo rejuntamento, disponível comercialmente (por exemplo, Reboquit - Quartzolit ou rejunte pronto Votomassa). A aplicação deve ser realizada de acordo com as instruções da embalagem, diluindo o produto em água e aplicando-o com uma espátula.

##### **2. Furos e Instalações:**

- Qualquer perfuração deve ser feita utilizando brocas adequadas e buchas apropriadas. Antes de realizar furos, é crucial consultar as plantas isométricas do ambiente para garantir a ausência de tubulações. No final deste manual, uma cópia da planta das instalações hidráulicas está disponível para consulta.

##### **3. Limpeza Adequada:**

- Evite o uso de detergentes corrosivos, ácidos, soda cáustica e vassouras de piaçava, pois esses procedimentos podem danificar o esmalte das peças e remover o rejuntamento. O método de limpeza mais recomendado é o uso de pano ou esponja macia, umedecida em sabão neutro ou produtos específicos para essa finalidade.

Garantia: 1 ano

- falhas na aderência

Garantia: 1 ano

- Rejunte (Azulejos, Cerâmica, Pastilhas e Pisos naturais) soltos e gretados ou desgaste excessivo, que não por mau uso.

## **ANTENA COLETIVA DE TELEVISÃO - TV A CABO**

Foram instaladas no Edifício Residencial Maxíme Park está equipado com um sistema de antena coletiva, projetado para a recepção de canais digitais. Este sistema inclui um conversor digital instalado para captar os sinais de transmissão. Em cada apartamento, o cabeamento da antena coletiva foi distribuído para um único ponto de conexão na sala de estar.

Os equipamentos do sistema coletivo incluem:

- Conversor (VHF, UHF),
- Misturador e equalizador de frequências,
- Amplificador de potência,
- Conversor fixo,
- Modulador e distribuidor de sinal.

Todos estes dispositivos estão alocados em uma central técnica, situada no último andar, com acesso ao telhado. As conexões das antenas já foram devidamente configuradas para receber o sinal digital, desde que o televisor utilizado possua um conversor digital integrado.

A sintonia dos canais pode variar conforme as alterações efetuadas pelas emissoras, o que pode resultar em ajustes necessários para uma recepção ideal.

### **Infraestrutura para TV a Cabo**

Além do sistema de antena coletiva, o edifício está preparado com instalações para futuras conexões de TV a cabo. Essa infraestrutura consiste em tubulações secas, que foram instaladas para facilitar a passagem dos cabos. Cabe destacar que a instalação efetiva do cabeamento é de responsabilidade da empresa fornecedora do serviço de TV a cabo, contratada pelo proprietário.

As tubulações chegam a cada andar por meio de uma caixa de passagem situada no corredor de circulação. A partir daí os cabos são direcionados aos pontos de TV nos ambientes de cada apartamento.

Fornecedor e Instalador:

W&M Eletrica Ltda.

Engenheiro Responsável: Luiz Fernando Alves Barbosa Crea:5060551648

Rua do Alojamento nº 55, Fabril, Cubatão – SP

Tel.: (13) 99158-8311

e-mail: [contatowmeletrica@hotmail.com](mailto:contatowmeletrica@hotmail.com)

Cuidados de Manutenção:

É fundamental que o sistema de captação dos sinais de TELEVISÃO, seja acompanhado por empresa especializada, através do serviço de manutenção preventiva.

A antena deve ser escovada com frequência para evitar a formação de crostas. Em caso de fortes ventos, devem ser observadas as hastes e verificar se não houve danos a estrutura da antena. Descargas elétricas próximas, mesmo absorvidas pelo para-raios, poderão danificar todo o sistema. O

condomínio deverá contratar uma empresa especializada para a manutenção destes equipamentos.

Garantia: 1 ano

- Desempenho do equipamento , problemas com a instalação.

## **CIRCUITO INTERNO DE MONITORAMENTO**

No âmbito da segurança, o Edifício Residencial Maxíme Park está equipado com um avançado sistema de monitoramento por Circuito Interno de TV (CFTV), projetado para assegurar a vigilância contínua das áreas comuns do edifício.

O sistema é composto por uma Gravadora Digital de Vídeo (DVR) com capacidade para até 32 câmeras, das quais 32 já foram instaladas. Todas as câmeras são coloridas, proporcionando monitoramento de alta qualidade.

O monitoramento das imagens é realizado através de um monitor instalado na portaria de acesso ao residencial, permitindo a visualização em tempo real das áreas cobertas pelo sistema.

As câmeras foram estrategicamente posicionadas em áreas específicas do edifício, incluindo:

- Subsolo
- Térreo
- Mezanino (G1; G2; G3)
- Lazer

Fornecedor e Instalador:

W&M Eletrica Ltda.

Engenheiro Responsável: Luiz Fernando Alves Barbosa Crea:5060551648

Rua do Alojamento nº 55, Fabril, Cubatão – SP

Tel.: (13) 99158-8311

e-mail: [contatowmeletrica@hotmail.com](mailto:contatowmeletrica@hotmail.com)

**Garantia:** O sistema de CFTV possui garantia de 1 ano, cobrindo tanto o desempenho dos equipamentos quanto possíveis problemas decorrentes da instalação.

## **CORREDORES E ESCADAS**

### **Halls Sociais e Elevadores:**

Os halls dos pavimentos tipo, que servem como áreas de circulação e acesso aos elevadores e escadas, possuem pisos de Bianco Covelano Natural Retificado de 60 x 60. Esses revestimentos foram escolhidos não apenas pela sua estética, mas também pela sua durabilidade e facilidade de manutenção.

### **Escadas:**

As escadarias, que conectam o subsolo ao térreo e térreo ao pavimento da cobertura, receberam um tratamento especial. O piso foi pintado com tinta Coral específica para pisos, na cor cinza, enquanto as paredes foram pintadas de branco. Para garantir a segurança dos usuários, foram instalados corrimãos de alumínio ao longo de toda a extensão da escadaria, conforme exigido pelos bombeiros.

### **Cuidados de Manutenção:**

Para manter a beleza e a integridade dos revestimentos, é importante tomar alguns cuidados:

- Evite o uso de produtos à base de cloro, ácidos ou amoníacos nos pisos e paredes, pois podem causar manchas ou danos. Opte por materiais de limpeza mais neutros para preservar a aparência dos revestimentos.
- Os corrimãos devem ser limpos regularmente com produtos neutros e inspecionados para garantir que estejam firmemente fixados. Qualquer sinal de deslocamento deve ser corrigido imediatamente para evitar acidentes.

### **Fornecedor:**

PORTOBELLO

[www.portobello.com.br](http://www.portobello.com.br)

Rua: Azevedo Sodré nº70 – Boqueirão – Santos – SP

e-mail: [santos@portobelloshop.com.br](mailto:santos@portobelloshop.com.br) / [online@portobello.com.br](mailto:online@portobello.com.br)

Fone (13) 3224-2088 / 3327-6746

SAC: 0800-648-2002

Coral

[www.coral.com.br](http://www.coral.com.br)

Fone: [0800 011 7711](tel:08000117711)

Magenta Alumínios.

Tel.: 3233-6999

[magenta@magentaaluminio.com.br](mailto:magenta@magentaaluminio.com.br)

Garantia: 1 ano

A garantia cobre o corrimão por falhas na instalação ou desgaste excessivo das peças, que não sejam causados por mau uso.

A garantia também abrange a pintura dos pisos e paredes em caso de desgaste excessivo, desde que não seja resultado de mau uso.

## **ELEVADORES**

### **Características do conjunto de elevadores:**

Modelo – Schindler 3000

Número de Elevadores: 2 (dois); 1 Sociais e 1 Serviço. Tipo: Apartamento / Condomínio

Capacidade: – 675 Kg, ou para 9 Passageiros Percurso máx 61,56 m

Dimensão de porta: 800 mm, 2100 mm Altura

Medidas da cabine: 1200 mm de largura; 1400 mm profundidade; 2439 mm altura

Operador de Portas: Operador de porta com funcionamento para abertura simultânea das portas de cabine e pavimento acionadas por motor de imã permanente e frequência variável (VVVF).

Velocidade média : 1,6 m/s

Modelo da cabine: Navona

Interior : Aço inoxidável Luceme Brushed

Prazo de Garantia do Fabricante: 1 ano

Criado para prédios residências e comerciais de alto padrão e alto tráfego de passageiros, o Sistema VVVF, através da linha Frequencedyne, pode atingir velocidades de até 1,00 m/s. Superando todos os sistemas utilizados pelas gerações anteriores, o Frequencedyne são linhas inteligentes, baseados numa máquina de corrente alternada com controle eletrônico realimentado, que permite o monitoramento preciso de todo o movimento do elevador (aceleração, velocidade nominal, desaceleração, parada e nivelamento) em todo o tempo de viagem. E tudo isso através do padrão mundial: VVVF - Variação de Voltagem e Variação de Frequência - Vetorial.

### **Cuidados de manutenção:**

O condomínio deverá observar o prazo de garantia do fabricante e durante este período, manter a conservação a cargo do mesmo.

Deverá ser rigorosamente observada a capacidade de cargas das cabinas, constantes em placas de advertência dentro da cabine. O número máximo de pessoas numa viagem inclui crianças.

A vigilância deverá ser constante a fim de evitar riscos nas paredes, brincadeiras durante as viagens, acionamento da campainha de emergência.

O Elevador deverá ser imediatamente desligado caso as paradas se derem fora do nível dos andares e se a iluminação de emergência ou a campainha não estiverem funcionando.

### **Fornecedor:**

Atlas Schindler [www.atlasschindler.com](http://www.atlasschindler.com) sac.brasil@br.schindler.com SAC 0800 055 1918

Garantia: 1 ano

Desempenho com o equipamento, problemas com a instalação.

## ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

As portas externas e janelas foram projetadas com precisão para garantir segurança e durabilidade. Os perfis de alumínio foram dimensionados para suportar o peso dos próprios elementos, bem como as cargas verticais dos vidros e as pressões dos ventos. Os caixilhos foram instalados em contra marcos para proporcionar uma fixação sólida e estável. Nas salas, foram colocadas portas de correr para otimizar o espaço, enquanto nos banheiros foram instalados vitrôs do tipo Maxim-ar para ventilação adequada e privacidade. Todos os elementos são fabricados em alumínio anodizado, pertencentes à linha Suprema e na cor branca, garantindo resistência à corrosão e um acabamento estético e elegante. Essas escolhas refletem o compromisso com a qualidade e o cuidado nos detalhes, garantindo funcionalidade, beleza e segurança em cada espaço da edificação.

**O gradil da sacada foi projetado e instalado com foco na segurança dos moradores. Ele suporta o envidraçamento na parte superior.**

### ATENÇÃO!

**Caso o proprietário opte pelo fechamento completo da sacada com vidro, é imprescindível que os vidros sejam fixados diretamente na viga inferior, próxima ao piso, e na viga superior, sem sobrecarregar o guarda-corpo. Os vidros utilizados devem estar em total conformidade com o padrão de cor estabelecido na Convenção de Condomínio, garantindo a uniformidade estética do edifício.**

**Ventilação e Segurança: É crucial que a ventilação permanente da sacada não seja obstruída. Este requisito é fundamental devido à presença de um aquecedor a gás e das máquinas condensadoras de ar condicionado instaladas no terraço. Para garantir a segurança e o desempenho adequado desses equipamentos, é necessário seguir rigorosamente as normas estabelecidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e as diretrizes de segurança aplicáveis.**

#### Fornecedor:

Magenta Alumínios.

Tel.: 3233-6999

[magenta@magentaaluminio.com.br](mailto:magenta@magentaaluminio.com.br)

#### Cuidados de Manutenção:

Para garantir o bom funcionamento das portas e janelas, algumas práticas de manutenção são recomendadas:

- Para facilitar o deslize das portas, é aconselhável usar óleo de máquina, aplicado de forma moderada.
- As janelas devem deslizar suavemente sobre as guias, sem serem forçadas. Para isso, as guias devem ser limpas periodicamente e lubrificadas com uma pequena quantidade de vaselina em pasta.
- É importante limpar os drenos regularmente para garantir o escoamento adequado da água e evitar entupimentos causados pelo acúmulo de sujeira, o que pode resultar em infiltrações.
- Evite que as esquadrias de alumínio entrem em contato com substâncias como cimento, cal, produtos ácidos e esponjas de aço. Para limpá-las, utilize apenas um pano úmido e sabão neutro.

- Nunca remova as borrachas ou massas de vedação das esquadrias, pois elas são essenciais para garantir a estanqueidade.

**Garantia: 1 ano**

A garantia abrange problemas relacionados à vedação e ao funcionamento das portas e janelas.

## ESQUADRIAS DE MADEIRA

As portas da linha Kit Porta Pronta Alamo da Manuel Marchetti foram cuidadosamente instaladas para garantir um fechamento preciso, sem folgas, e que possam ser fechadas facilmente, sem a necessidade de força excessiva. As portas possuem larguras específicas de acordo com o ambiente: 80 cm para as entradas, 70 cm para os quartos e 60 cm para os banheiros.

As portas de entrada, do modelo Alamo Fênix frisada, e as portas internas lisas já vêm prontas e montadas, incluindo batentes e guarnições. Os batentes são fixados utilizando espuma de poliuretano, garantindo uma instalação sólida e durável.

As fechaduras internas, utilizadas nos banheiros, lavabos e quartos, são da marca La Fonte, modelo 455 INOX, conhecidas por sua qualidade e durabilidade. Já as fechaduras externas são da marca Yale, modelo fechadura digital YMC 420 W, oferecendo segurança adicional com tecnologia digital de última geração.

### Fornecedor Portas:

Manoel Marchetti [www.marchetti.ind.br](http://www.marchetti.ind.br)

Tel.:(47) 3357-2605 / (13) 99111-6370

[jefferso@marchetti.ind.br](mailto:jefferso@marchetti.ind.br)

### Fornecedor Fechaduras:

La Fonte – Assa Abloy

Estrada de Piraja, 510 - Salvador - BA

E-mail: [giulianodaud@uol.com.br](mailto:giulianodaud@uol.com.br)

Tel.:(13) 99127-4080

Yale – Assa Abloy

Avenida Jerome Case, 2600 – Sorocaba – SP

E-mail: [giulianodaud@uol.com.br](mailto:giulianodaud@uol.com.br)

Tel.:(13) 99127-4080

### Cuidados de Manutenção:

Para garantir o bom funcionamento e a durabilidade das portas, é importante seguir algumas recomendações:

- Lubrifique regularmente as fechaduras e dobradiças com grafite. Para a limpeza, utilize apenas um pano umedecido em água, evitando o uso de produtos químicos ou abrasivos que possam danificar as superfícies.
- Evite fixar pregos ou adesivos nas portas, pois isso pode comprometer sua integridade estrutural e estética.

### **ATENÇÃO!**

**Não molhe a parte inferior das portas. O contato com umidade resultará em deterioração inevitável, e quaisquer danos causados por água ou umidade serão excluídos da cobertura da garantia.**

**Garantia: 1 ano**

A garantia abrange problemas relacionados ao empenamento ou descolamento das portas, desde que não sejam causados por água ou umidade.

## **ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO**

O projeto estrutural foi elaborado por um engenheiro habilitado e executado de acordo com suas especificações. Todas as etapas da construção, desde a leitura e interpretação do projeto até a execução das formas, escoramentos e armaduras, seguiram as normas estruturais da ABNT aplicáveis ao caso, incluindo a NBR-6118/82 para projeto e execução em concreto armado e a NBR 6120/80 para cargas em estruturas de edificações.

As formas utilizadas para a concretagem dos pilares, vigas e lajes foram dimensionadas conforme as diretrizes do projeto. A execução das formas, escoramentos e armaduras foi realizada dentro das tolerâncias especificadas, seguindo as orientações da terceira parte da NBR 6118/82.

Para garantir a qualidade do concreto, foram realizados ensaios em laboratório conforme as normas NBR 5738 e 12655. Isso incluiu a moldagem de corpos de prova, o capeamento, a cura e os ensaios de compressão dos mesmos, conforme a NBR 5739.

Essas medidas asseguraram a solidez e a segurança da estrutura, seguindo padrões reconhecidos e garantindo a qualidade do trabalho realizado.

### **Fornecedores:**

#### *Concreto:*

Supermix – Unidade Praia Grande, SP  
Tel.: (13) 3473-3090 / 3473-3094

#### **Aço:**

Udição – Unidade Guarujá, SP  
Tel.: (13) 3344-3333  
Rua Augusto Simões 33, Vila Santo Antônio.

### **Controle de qualidade:**

Teste: Teste Tecnologia Estrutural e Engenharia Ltda.  
Rua Rio Grande do Sul, 1 - Santos Tel.: (13) 3237-4333

### **Cuidados de Manutenção:**

É fundamental preservar a integridade dos elementos estruturais da edificação:

- Nunca danifique um elemento estrutural, mesmo para a instalação de elementos decorativos por meio de furação ou qualquer outro método.
- Em caso de dúvidas ou identificação de anomalias na estrutura, é crucial informar imediatamente a construtora e o engenheiro responsável pela obra para avaliação e correção adequada.

Para garantir a qualidade do concreto e do aço utilizados na construção, foram retirados corpos de prova cilíndricos de todos os caminhões betoneira, conforme padrões normativos, e submetidos a ensaios de compressão após 7 e 28 dias, seguindo as diretrizes da NBR 5738.

O concreto foi curado em câmara úmida e capeado de acordo com as normas para garantir a resistência adequada.

### **Garantia: 20 anos**

A garantia abrange problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenções e arrimos).

## **FUNDAÇÕES**

As fundações são do tipo "Tubulão", conforme especificado no projeto detalhado na Ficha Técnica da obra.

Os tubulões são estruturas de fundação que consistem em grandes elementos cilíndricos de concreto armado que são cravados ou escavados no solo até atingirem uma camada resistente o suficiente para suportar a carga da construção. Esses elementos são particularmente adequados para terrenos com características específicas ou que requerem uma capacidade de carga elevada.

A execução das fundações envolveu o rebaixamento do lençol freático e foram instaladas abaixo do nível do subsolo e do sistema permanente de drenagem, atingindo uma profundidade de 30 metros. Para garantir a segurança e eficácia das fundações, foi realizado um conjunto de sondagens SPT (Standard Penetration Test) de acordo com as normas NBR 6484/2001 e NBR 7250/1982 do solo por uma empresa devidamente qualificada e habilitada para esse tipo de serviço. Essa sondagem proporcionou informações importantes sobre as características do solo, auxiliando na escolha e no dimensionamento adequado das fundações para a edificação.

### **Fornecedor:**

Sondagem do solo:

Túzzolo Engenharia Ltda.

Av: Conselheiro Nébias, nº340 cj.47 Tel. (13) 3222-4142

Fundações Profundas:

Drill Company Fundações Ltda.

Tel.: (11) 3528-7419

Concreto:

Supermix – Unidade Praia Grande, SP

Tel.: (13) 3473-3090 / 3473-3094

Aço:

Udição – Unidade Guarujá, SP

Tel.: (13) 3344-3333

Rua Augusto Simões 33, Vila Santo Antônio.

### **Controle de qualidade:**

Teste: Teste Tecnologia Estrutural e Engenharia Ltda.

Rua Rio Grande do Sul, 1 - Santos Tel.: (13) 3237-4333

Garantia: 5 anos

Problemas em peças estruturais (estruturas de fundação ,contenções e arrimos) que possam comprometer a solidez e a segurança da edificação.

## **GERADOR DE EMERGÊNCIA**

No pavimento térreo, um compartimento abriga o conjunto "Motor-Gerador" de emergência, que é acionado automaticamente em caso de falta de energia. Utilizando diesel como combustível, seu reservatório é posicionado em local seguro, sem ameaçar os veículos estacionados nas garagens. Durante uma interrupção de energia, o gerador entra em operação, fornecendo energia para ambos os elevadores até o pavimento térreo, enquanto um dos elevadores permanece em funcionamento normal. Além disso, todas as áreas comuns permanecem iluminadas para assegurar a visibilidade e segurança dos residentes e visitantes.

O elevador social desce automaticamente até o pavimento térreo durante uma queda de energia, enquanto o elevador de serviço continua operando normalmente. Todos os sistemas essenciais, como iluminação de emergência, bombas de recalque e drenagem, central de interfonos, automatização dos portões, sistema de pressurização da escadaria, bomba de incêndio e um ponto de luz de emergência em cada apartamento localizado na sala, permanecem em operação para garantir a segurança e conforto dos moradores.

### **Especificações do equipamento:**

Potencia: de 100 KVA em stand-by, trifásico, na tensão de 220/127v, 60 Hz.

- Acionamento automático de 5 segundos após a anomalia na rede elétrica.
- Sistema de Detecção Automática de Falta de Força de Emergência – DAFFE;
- Modelo: D229-3TCAG1 de 126 CV;
- Combustível: Diesel;

### **Considerações:**

Para garantir a segurança e a integridade do conjunto "Motor-Gerador" de emergência, a porta do compartimento que o abrigará deverá permanecer sempre trancada. As chaves devem ser mantidas sob a responsabilidade da portaria e só podem ser acessadas por pessoas autorizadas. Essa medida visa prevenir qualquer acesso não autorizado ao equipamento, assegurando seu funcionamento adequado e evitando possíveis danos ou interferências indevidas.

### **Fornecedor e instalação:**

Federal Equipamentos LTDA

Tel.: (11) 4044-0155

[www.tecnocargo.com.br](http://www.tecnocargo.com.br)

Garantia: 1 ano

Desempenho do equipamento problemas com a instalação.

## **GESSO**

Os revestimentos foram aplicados nas áreas internas das salas, dormitórios e lavabos, com utilização de gesso liso para as paredes e tetos das salas e dormitórios. Nas suítes, lavabo e terraços, optou-se por placas de Drywall para os tetos.

### **Fornecedor:**

Gesso Leal  
Rua: Casper Líbero nº 80 São Vicente  
Tel.:(13) 3464-3219 / 9718-3965

### **Cuidados de manutenção:**

- Para qualquer serviço de reparo nos elementos de gesso, é imprescindível contar com profissionais habilitados para garantir a qualidade e a segurança da intervenção.
- No caso de surgimento de manchas de mofo nos forros dos banheiros, é recomendado utilizar uma solução de água sanitária diluída em água, aplicada com um pincel diretamente sobre a mancha para sua remoção.
- Para prevenir o aparecimento de mofo, pode-se optar pela aplicação de aditivos anti-mofo durante repinturas. Esses aditivos podem ser encontrados em lojas de materiais de construção.
- É importante ressaltar que não devem ser instalados quaisquer objetos pendurados nos forros de gesso para evitar danos à estrutura e garantir sua durabilidade e integridade ao longo do tempo.

Garantia: 1 anos

- Trincas ou fissuras nas emendas das placas e tabicas.

## **IMPERMEABILIZAÇÕES**

Para prevenir infiltrações de água, que podem manchar as paredes e causar danos aos ambientes, seu edifício passou por um processo de impermeabilização nas áreas dos apartamentos, incluindo banheiros, área de serviço e terraços.

Nesses espaços, foi aplicada a manta líquida MC – Proof 500, com o objetivo de evitar infiltrações nos apartamentos localizados abaixo, garantindo a proteção e a durabilidade das estruturas.

Fornecedor:

MC – Bauchemie Brasil Ltda.  
Rodovia Luiz Gonzaga BR-232, Vitoria de Santo Antão – PE.

Instalador:

Construsantos Empreiteira de Mão em Geral Ltda.  
Av. Pedro Lessa, 1.446 – CJ 21, sala A.  
E-mail: [construsantos.empreiteira@gmail.com](mailto:construsantos.empreiteira@gmail.com)  
Tel.: (13) 3301-8925

T. C. Barbosa Impermeabilizações  
Rua Arctotis 173, Jardim Guairaca, São Paulo – SP.  
Tel.: (11) 99737-6683.

Em edifícios, é crucial evitar a instalação de equipamentos ou a realização de qualquer obra em áreas impermeabilizadas sem consultar previamente a construtora.

Se notar manchas de umidade no teto do seu apartamento, antes de contatar a construtora, sugerimos que solicite ao proprietário da unidade vizinha (inferior e/ou lateral) que verifique o estado do rejuntamento dos pisos, paredes, ralos e peças sanitárias, bem como se não houve realização de obras que possam ter danificado a impermeabilização.

Evite utilizar ácido ou soda cáustica para limpar as áreas frias, pois esses produtos têm alto poder de corrosão e podem danificar os rejuntamentos dos pisos, resultando em infiltrações generalizadas.

É importante ressaltar que a garantia não cobrirá danos causados por terceiros, mesmo que involuntários, como resultado de reformas, serviços de pedreiros, eletricitas, encanadores ou instalação de antenas de televisão, entre outros.

Nos pavimentos térreo e coberturas, evite realizar serviços que envolvam furos nas lajes, uma vez que essas áreas são protegidas por manta asfáltica. Caso seja necessário, recomenda-se consultar uma empresa especializada em impermeabilizações.

Garantia: 5 anos - Sistema de Impermeabilização.

## INTERFONES

Todos os apartamentos do Edifício Residencial Maxíme Park estão equipados com um ponto de interfone, integrado ao sistema de porteiro coletivo da Intelbras. Este sistema foi projetado para oferecer uma ampla gama de funcionalidades, voltadas à comunicação eficiente e segura entre os moradores e as áreas comuns do condomínio.

### Características do Sistema:

- **Comunicação Direta:** O sistema permite comunicação direta entre todos os apartamentos e a portaria, facilitando a gestão de acessos e a interação entre moradores.
- **Intercomunicador Interno:** Além da comunicação externa, o sistema possui um intercomunicador interno, que permite a comunicação entre os apartamentos, promovendo maior comodidade e segurança.
- **Pontos Adicionais de Interfone:** Para maximizar a funcionalidade do sistema, pontos de interfone adicionais foram instalados em áreas estratégicas, incluindo:
  - Lavanderia
  - Mercado
  - Garagens
  - Áreas de lazer

Esses pontos adicionais asseguram que a comunicação possa ser mantida em qualquer local do condomínio, contribuindo para a segurança e o conforto dos moradores.

Instalação:

W&M Eletrica Ltda.

Engenheiro Responsável: Luiz Fernando Alves Barbosa Crea:5060551648

Rua do Alojamento nº 55, Fabril, Cubatão – SP

Tel.: (13) 99158-8311

e-mail: contatowmeletrica@hotmail.com

### Cuidados de Manutenção do Sistema de Interfone

Para garantir o pleno funcionamento e a longevidade do sistema de interfone, é essencial que seja contratada uma empresa especializada para realizar a manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos. O sistema de interfone está integrado ao gerador de emergência do edifício, assegurando sua operação contínua mesmo em caso de interrupção no fornecimento de energia elétrica.

**Garantia:** O sistema de interfone possui uma garantia de 1 ano, que cobre o desempenho dos equipamentos e quaisquer problemas decorrentes da instalação.

## INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

A entrada de energia do Edifício Residencial Maxíme Park foi planejada com base na relação de carga declarada dos apartamentos, administração e áreas de lazer, seguindo as normas técnicas GED 119 (Fornecimento de Energia Elétrica a Edifícios de Uso Coletivo) da Concessionária de Energia CPFL Piratininga, GED13 (Fornecimento em Tensão Secundária de Distribuição) da Concessionária de Energia CPFL Piratininga, NBR 5410/2004-Ver.2008, NBR 5419/2015 da ABNT e NR 10.

As caixas de distribuição (barramento geral) e de medidores utilizadas são fabricadas em policarbonato, um material resistente a impactos e que oferece visibilidade dos componentes. Além disso, o policarbonato possui resistência a temperaturas extremas e é auto extingüível em caso de incêndio, atendendo às normas de segurança.

Os cabos de alimentação utilizados nas instalações elétricas são fabricados com alta tecnologia, compostos por fios de cobre e isolamento em PVC, garantindo segurança e prevenção contra incêndios, uma vez que o PVC possui características de não propagação e extinção de fogo.

Para o encaminhamento dos cabos alimentadores principais da edificação, foram utilizados eletrodutos galvanizados suspensos no teto do subsolo, em conformidade com as exigências da Concessionária de Energia CPFL Piratininga.

Quadros de Distribuição - Disjuntores:

Os quadros de distribuição foram projetados e montados com disjuntores termomagnéticos (padrão europeu DIN), que atuam em caso de sobrecarga ou curto-circuito nos circuitos elétricos. Devem ser instalados em locais de fácil acesso e providos de identificação externa legível.



Figura 1: Sinalização de quadros elétricos

Todos os componentes dos quadros devem ser identificados de forma clara, para que corresponda aos circuitos. Os disjuntores são essenciais para proteger a instalação elétrica contra surtos e prevenir incêndios.

**ADVERTÊNCIA**

1. Quando um disjuntor ou fusível atua, desligando algum circuito ou a instalação inteira, a causa pode ser uma sobrecarga ou um curto-circuito. Desligamentos freqüentes são sinal de sobrecarga. Por isso, NUNCA troque seus disjuntores ou fusíveis por outros de maior corrente (maior amperagem) simplesmente. Como regra, a troca de um disjuntor ou fusível por outro de maior corrente requer, antes, a troca dos fios e cabos elétricos, por outros de maior seção (bitola).
2. Da mesma forma, NUNCA desative ou remova a chave automática de proteção contra choques elétricos (*dispositivo DR*), mesmo em caso de desligamentos sem causa aparente. Se os desligamentos forem freqüentes e, principalmente, se as tentativas de religar a chave não tiverem êxito, isso significa, muito provavelmente, que a instalação elétrica apresenta anomalias internas, que só podem ser identificadas e corrigidas por profissionais qualificados. A DESATIVAÇÃO OU REMOÇÃO DA CHAVE SIGNIFICA A ELIMINAÇÃO DE MEDIDA PROTETORA CONTRA CHOQUES ELÉTRICOS E RISCO DE VIDA PARA OS USUÁRIOS DA INSTALAÇÃO.

**DISJUNTOR DIFERENCIAL RESIDUAL - DR 30mA**

O DR é obrigatório em todo o território nacional e desempenha um papel fundamental na segurança das instalações elétricas. Ele é projetado para detectar e interromper fugas de corrente elétrica, protegendo contra choques elétricos e prevenindo incêndios.

Existem dois tipos de DR: IDR (Interruptor Diferencial Residual) e DDR (Disjuntor Diferencial Residual). Ambos monitoram constantemente a corrente elétrica e atuam rapidamente ao detectar uma fuga de corrente, desligando o circuito automaticamente.

A utilização do DR é obrigatória em algumas áreas, conforme a norma NBR 5410, e sua importância vai além das exigências normativas, pois contribui para a segurança elétrica, protegendo contra choques elétricos, prevenindo incêndios e garantindo a conformidade com as normas técnicas.

Ao instalar um dispositivo DR, você está protegendo sua família, seus funcionários e seu patrimônio contra riscos elétricos, demonstrando responsabilidade e compromisso com a segurança.

**Fornecedor:**

SIL - Elétrica Danúbio Ind. Com, Ltda.

[www.sil.com.br](http://www.sil.com.br)

Tel: (11) 3377-3333

Get Com Prestação Serv. Caixas e Quadros Ele.

Rua Newton Braga 59, Vila Maria – SP

Tel: (11) 2207-4904

**Instalador:**

W&M Elétrica Ltda.

Engenheiro Responsável: Luiz Fernando Alves Barbosa Crea:5060551648

Rua do Alojamento nº 55, Fabril, Cubatão – SP

Tel.: (13) 99158-8311

e-mail: [contatowmeletrica@hotmail.com](mailto:contatowmeletrica@hotmail.com)

**Cuidados de Manutenção:**

- Nunca instale um aparelho sem o fio-terra.
- Certifique-se de não ligar muitos aparelhos em uma única tomada, pois isso pode sobrecarregá-la e danificar a instalação. Se necessário, utilize um filtro de linha.
- Antes de instalar um novo aparelho, verifique se a bitola do fio exigido para ele é a mesma existente no circuito onde pretende instalá-lo.
- Para qualquer trabalho na rede elétrica ou telefônica, é essencial utilizar pessoal especializado para evitar o risco de choques elétricos.
- Evite passar cabos com outras finalidades junto à rede elétrica, como telefone ou antena. Para a instalação de computadores, sempre utilize um estabilizador.
- Caso seja necessário instalar muitos outros aparelhos além dos previstos nos circuitos, consulte um profissional para verificar o dimensionamento dos cabos. Modificações nos cabos serão de responsabilidade do proprietário.
- A ligação de luz deve ser solicitada diretamente à concessionária, pelo proprietário, através do telefone 0800-102570 ou pelo site [www.cpfl.com.br](http://www.cpfl.com.br).

Garantia: 1 ano

Desempenho do equipamento, incluindo problemas na infraestrutura, prumadas e cabos/fios, e problemas de instalação.

**TABELA DE CARGAS DE PROTEÇÃO**  
**Luiz Fernando A Barbosa**  
**Engenheiro Eletricista**

APTO	TIPO LIGAÇÃO	CARGA (KW)	DISJUNTOR (A)	CABO mm <sup>2</sup>
FINAL 1 E 2	BIFASICO	15,70	63	16
FINAL 3 E 6	BIFASICO	15,76	63	16
FINAL 4 E 5	BIFASICO	15,70	63	16

## **INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**

O sistema hidráulico do Edifício Residencial Maxíme Park foi meticulosamente planejado para assegurar o fornecimento de água potável, o escoamento eficiente das águas pluviais e o correto encaminhamento das águas residuais. Vamos destacar os principais elementos desse sistema:

- Rede de Água Potável para Água Fria: Responsável pelo fornecimento de água potável para consumo e uso geral nos apartamentos.
- Rede de Águas Pluviais: Captura as águas de chuva e as direciona para as galerias da rede pública, prevenindo alagamentos e problemas de drenagem.
- Rede de Esgotos: Coleta as águas servidas dos apartamentos e as direciona para o sistema público de esgoto, garantindo o descarte adequado dos resíduos.
- Rede de Reaproveitamento de Águas de Chuva: Captura as águas pluviais, as filtra e as direciona para um depósito no subsolo, onde são utilizadas para limpeza das garagens e áreas comuns não potáveis.
- Hidrômetros Individuais: Cada apartamento possui um hidrômetro individual para medição do consumo de água fria.
- Registros Identificados: Todos os registros de água fria estão identificados com plaquetas, especificações e números para fácil localização e identificação.
- Registros de Gaveta nos Banheiros e Áreas de Serviço: Para controle de vazamentos ou ausências prolongadas nos apartamentos.
- Rede de Drenagem no Subsolo: Elimina a água do lençol freático, levando-a a uma caixa de drenagem e, posteriormente, bombeada para a rede pública de águas pluviais.
- Rede de Esgoto de Gordura: Coleta os resíduos de gordura das pias e os direciona para uma caixa de gordura no pavimento térreo, antes de serem encaminhados para a rede comum de esgotos.
- Tubos de Ventilação: Permitem a saída de ar da rede de esgoto, evitando odores desagradáveis. São instalados ao lado ou sobre o telhado do edifício.

Todos os componentes do sistema hidráulico, incluindo tubos e conexões, são de marcas reconhecidas pela qualidade, como Tigre e Amanco. Este sistema foi projetado para garantir o abastecimento adequado de água potável, a drenagem eficiente e o descarte seguro dos resíduos, proporcionando conforto e segurança aos moradores do edifício.

### *Louças:*

Fabricante Roca Celite

Bacias c/ cx acoplada Sistema Eco flush - Celite Linha Elite BR na cor Branco – Suítes e Lavabos

Fabricante Roca Celite

Tanques Celite pequeno na cor Branco

Fabricante Roca Celite

Apartamentos com final 1, 2, 4 e 5:

Cuba Apoio Celite 41 x 41 modelo Basic Q1 na cor Branco - Suítes e Social

Cuba Apoio Celite, diâmetro 35 modelo Basic R1 na cor Branco – Lavabos

Apartamentos com final 3 e 6:

Cuba de Sobrepor quadrada com mesa 415 mm branco – Deca.

Cuba Apoio Celite, diâmetro 35 modelo Basic R1 na cor Branco – Lavabos

Metais: Fabricante Docol

Misturador Lavatório Social e suítes modelo mesa bica alta Invicta CR.  
Torneira Cozinha Mesa Bica Alta Nova Invicta.  
Torneiras Lavabo Bica Alta Mesa Gali CR  
Acabamentos Linha ¾ Invicta  
Torneiras Tanque 1130 Docol Primor  
Acionamento por mono comando de chuveiro

**Fornecedores:**

Louças - Roca - Celite [www.br.roca.com](http://www.br.roca.com)

Docol

[www.docol.com.br](http://www.docol.com.br)

E-mail.: [docol@docol.com.br](mailto:docol@docol.com.br)

**Instalador:**

Náutica Tubulações

E-mail: [alberto.nauticatb@gmail.com](mailto:alberto.nauticatb@gmail.com)

Tel.: (13) 97405-9046

**Cuidados de Manutenção:**

No Edifício Residencial Maxíme Park, é fundamental seguir algumas diretrizes para garantir o bom funcionamento do sistema hidráulico e evitar danos às instalações. Aqui estão algumas orientações importantes:

- Evite realizar perfurações nas paredes indicadas como descida de prumadas, pois isso pode resultar em danos aos encanamentos. Recomenda-se verificar a planta isométrica para evitar qualquer incidente desse tipo.
- A caixa de drenagem deve passar por limpeza a cada seis meses. Como a água do lençol freático é drenada continuamente, a bomba trabalha de forma constante para direcioná-la para a rede pública. Certifique-se de realizar a manutenção adequada para garantir o funcionamento eficiente desse sistema.
- As bombas do sistema hidráulico devem passar por manutenção regular para garantir seu desempenho ideal. É importante realizar inspeções periódicas e resolver qualquer problema identificado prontamente.
- As caixas de gordura devem ser limpas e desinfetadas a cada seis meses por profissionais qualificados, utilizando equipamentos adequados que não comprometam a integridade das caixas e da impermeabilização. Evite o uso de materiais cortantes durante a limpeza para evitar danos.
- Verifique regularmente os registros e torneiras, garantindo que estejam fechados corretamente. Se notar algum vazamento ou gotejamento contínuo, entre em contato com a Assistência Técnica para realizar os reparos necessários.
- Ao limpar os ralos, tenha cuidado para não utilizar objetos pontiagudos ou cortantes que possam danificar as estruturas. A quebra dos ralos pode causar vazamentos nos apartamentos inferiores, portanto, evite qualquer ação que possa comprometer sua integridade.

Garantia: 1 ano

Problemas com a instalação de vedação.

## **INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS**

As instalações de prevenção e combate a incêndios no Edifício Residencial Maxíme Park foram executadas de acordo com o projeto técnico aprovado pelo Corpo de Bombeiros, seguindo rigorosamente as normas estabelecidas na ficha técnica correspondente.

### **Extintores:**

- O edifício conta com um total de 49 extintores, distribuídos da seguinte forma:
  - 21 unidades de **Água Pressurizada** (capacidade de 10 litros)
  - 26 unidades de **Pó Químico Seco** (capacidade de 4 kg)
  - 2 unidades de **CO2** (capacidade de 6 kg)
- **Placas de Sinalização Fotoluminescente:** 96 unidades.

### **Proteção por Hidrantes:**

- **Tubulações:**
  - Diâmetro: 54 mm (tubo de cobre)
  - Diâmetro das expedições: 63x38 mm (2 ½ x 1 ½)
- **Mangueiras:**
  - Diâmetro nominal: 1 ½"
  - Comprimento: 15 unidades de 30 metros e 6 unidades de 20 metros (Tipo 1)
- **Esguichos:** Diâmetro da boca: 13 mm
- **Abrigos de hidrante:** 21 unidades em chapa metálica
- **Registros de recalque:** 1 unidade localizada no passeio
- **Equipamentos adicionais:**
  - Esguichos E.R.: 21 unidades
  - Adaptadores E.R. 1 ½": 21 unidades
  - Adaptador E.R. 2 ½": 1 unidade
  - Tampão E.R. 2 ½" com corrente: 1 unidade
  - Botoeiras para acionamento da bomba de incêndio: 9 unidades
  - Chaves Storz: 21 unidades
  - Placas de sinalização: 21 unidades

### **Saídas de Emergência:**

- O edifício atende às exigências da NBR 9077/85, que regulamenta as saídas de emergência em edifícios.
- As portas P 90 instaladas são resistentes ao fogo por, no mínimo, 90 minutos, impedindo ou retardando a propagação de fogo, calor e gases entre ambientes.
- As escadas de emergência possuem corrimão em ambos os lados, conforme estabelecido na NBR 9077/85.

### **Porta Corta-Fogo:**

As portas corta-fogo, compostas por folhas, marco e acessórios, foram instaladas em conformidade com as normas brasileiras. Estas portas garantem a resistência ao fogo por, no mínimo, 90 minutos e são essenciais para a segurança dos ocupantes do edifício.

#### **Alarme de Incêndio e Detecção de Fumaça:**

- O edifício está equipado com botoeiras de alarme e detectores de fumaça localizados no hall de serviço de cada andar. Estes dispositivos acionam o alarme de incêndio e o pressurizador de ar da escadaria, complementados por sinalização de emergência.
- **Iluminação de Emergência:** Funciona com blocos autônomos.

#### **Manutenção Preventiva Obrigatória:**

##### **Extintores:**

- **Inspeção Mensal (Nível 1):**
  - Verificar o lacre de inviolabilidade.
  - Conferir a pressurização da carga por meio do manômetro, que deve estar na linha verde.
  - Verificar o selo do Inmetro.
- **Manutenção Anual (Nível 2):** Recarga obrigatória após um ano.
- **Teste Hidrostático (Nível 3):** Realizar a cada cinco anos, em empresa credenciada pelo Inmetro.

##### **Hidrantes:**

- **Inspeção Mensal:** Abrir os hidrantes para lubrificação dos volantes e esvaziar a rede após o fechamento dos registros junto ao barrilete da bomba.

##### **Mangueiras:**

- **Teste Hidrostático Anual:** Realizar em empresa credenciada, com emissão de laudo. Um funcionário habilitado pelo condomínio deve acompanhar o serviço.

#### **AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros):**

- **Renovação:** A renovação do AVCB deve ser providenciada anualmente após a primeira vistoria. Após cinco anos, o AVCB deverá ser renovado novamente.
- **Brigada de Incêndio:** O síndico deverá formar uma brigada de incêndio composta por funcionários e, no mínimo, um morador por pavimento, que será treinada por profissional credenciado nas dependências do condomínio.

#### **Cuidados de Manutenção:**

- **Portas Corta-Fogo:** Devem permanecer sempre fechadas e nunca travadas, para não comprometer o sistema de pressurização da escadaria e garantir a segurança dos ocupantes. A verificação periódica do sistema de fechamento é essencial para o bom funcionamento do sistema de proteção contra incêndio.

**Instalação:**

Protincêndio  
Sistemas Contra Incêndio LTDA.  
Rua João Pessoa 274/276  
Telefone: (13) 3223-1446

**Garantia:** O sistema de prevenção e combate a incêndios possui uma garantia de 1 ano, cobrindo o desempenho dos equipamentos e eventuais problemas de instalação. Para assistência, entre em contato com: Protincêndio.

## **JARDINS**

Ter um jardim já implantado é, sem dúvida, um verdadeiro benefício para os moradores do Edifício Residencial Maxíme Park. A execução do jardim por uma empresa especializada garante não apenas um apelo estético de alta qualidade, mas também a escolha criteriosa de espécies vegetais adequadas ao clima local. Isso assegura que os residentes possam desfrutar de um espaço verde harmonioso, que se adapta perfeitamente às condições ambientais da região, exigindo, assim, menos manutenção e cuidados específicos.

Fornecedor:  
Chácara pingo de Ouro  
End: Av Eleonor Roosevelt, - Vila São Jorge - Santos  
Tel: (13) 99714-8127

### **Cuidados de Manutenção:**

É essencial garantir que o paisagismo do edifício permaneça exuberante e saudável ao longo do tempo. Para isso, é importante seguir algumas orientações importantes de manutenção:

**Garantia da empresa contratada:** Certifique-se de que a empresa responsável pela execução do paisagismo ofereça uma garantia mínima de 60 dias após a conclusão dos serviços. Isso inclui a substituição de plantas que morrerem, desde que a responsabilidade seja comprovadamente da empresa. No entanto, danos causados por terceiros, como pisoteio ou interferência de serviços externos, não serão cobertos pela garantia.

**Rega adequada:** A rega regular e na quantidade certa é fundamental para o desenvolvimento saudável das plantas nesta fase inicial. Certifique-se de que a empresa contratada defina um plano adequado de rega, considerando a frequência e a quantidade de água necessária para cada espécie. Essa questão deve ser discutida entre a empresa e o contratante para garantir que as necessidades específicas das plantas sejam atendidas.

## MÁRMORES E GRANITOS

A aplicação de granito nas pias das cozinhas dos apartamentos, bem como nas soleiras das portas de entrada dos mesmos, ao redor das portas dos elevadores e nas suas soleiras, e nas entradas do prédio, assim como o uso de mármore branco polido nas suítes e lavabos, são características que agregam sofisticação e durabilidade ao edifício.

Pia da cozinha – Granito Branco Dallas

Lavatórios das Suítes e lavabos– Mármore Branco Polido

### Fornecedor e Instalador:

Marmoraria Paqueta Ltda.

Rua: São Francisco nº345 – Paqueta - Santos

Tel.: (13) 3222-9272

### Cuidados de Manutenção:

- **Limpeza regular:** Para manter o granito e o mármore em bom estado, é importante fazer uma limpeza regular com um pano úmido e detergente neutro. Evite o uso de produtos abrasivos que possam danificar a superfície.
- **Proteção contra manchas:** Como o mármore é mais poroso que o granito, é importante proteger as superfícies contra manchas causadas por líquidos como café, vinho ou sucos ácidos. Recomenda-se aplicar um selante protetor para evitar a absorção de líquidos.
- **Evitar impactos:** Tanto o granito quanto o mármore são materiais resistentes, mas ainda podem ser danificados por impactos fortes. Evite bater objetos pesados ou pontiagudos nas superfícies para evitar rachaduras ou lascas.
- **Secagem adequada:** Após a limpeza, certifique-se de secar completamente as superfícies de granito e mármore para evitar manchas de água.
- **Manutenção das soleiras e pias:** Verifique regularmente as soleiras das portas e as pias da cozinha e dos banheiros para garantir que não haja acúmulo de sujeira ou danos.

Garantia: 1 ano

- falhas na aderência

- (Pisos naturais) Soltos, gretados ou desgaste excessivo, que não por mau uso.

## **PÁRA- RAIOS**

Os Dispositivos de Proteção Contra Surto de Tensão e Descarga Atmosférica (DPS) são fundamentais para proteger as instalações elétricas contra danos causados por sobretensões, como descargas atmosféricas e picos de tensão. A instalação desses dispositivos é obrigatória nos padrões de entrada de energia, conforme regulamentado pelas distribuidoras de energia, visando evitar danos aos equipamentos e garantir a segurança das pessoas.

Os DPS devem ser instalados no ponto de entrada da linha elétrica na edificação, protegendo contra sobretensões atmosféricas e de manobra. É importante coordenar os DPS de montante e jusante para uma proteção eficaz.

As características técnicas dos DPS incluem frequência nominal de 60 Hz, corrente nominal de descarga mínima de 5 kA (8/20  $\mu$ s) e máxima corrente de descarga de 12 kA. A tensão nominal varia de acordo com as especificações elétricas da instalação.

É essencial que os DPS possuam indicadores de estado de funcionamento, permitindo identificar se estão em operação normal ou necessitam de substituição. A norma ABNT NBR IEC 61643-11:2021 define requisitos e métodos de ensaio para esses dispositivos, garantindo sua eficácia na proteção contra surtos de tensão.

Seguir as especificações técnicas e normativas é crucial para assegurar a eficácia e segurança dos DPS instalados em edificações.

### **Instalador:**

W&M Eletrica Ltda.

Engenheiro Responsável: Luiz Fernando Alves Barbosa / Crea:5060551648

Rua do Alojamento nº 55, Fabril, Cubatão – SP

Tel.: (13) 99158-8311

e-mail: [contatowmeletrica@hotmail.com](mailto:contatowmeletrica@hotmail.com)

Garantia: 1 ano

- Infraestrutura;

## **PINTURAS**

Foi utilizado um sistema de pintura específico para as paredes, tetos e forros do edifício. As tintas látex aplicadas são compostas por uma resina de látex, uma emulsão de tipo vinílico à base de resina estireno-butano.

Para garantir uma superfície adequada, foram aplicadas duas demãos de tinta látex sobre a massa corrida, previamente lixada e desempenada. Além disso, as superfícies de gesso dos tetos e paredes receberam uma aplicação de fundo selador antes da pintura, proporcionando uma base impermeabilizante.

### **Fornecedor tintas e massa corrida:**

Coral

[www.coral.com.br](http://www.coral.com.br)

Fone: [0800 011 7711](tel:08000117711)

### **Aplicação:**

Maranduba e Cia Ltda.

Rua: Mal Euclides Zenóbio da Costa, 355

São Vicente Tel.: (13) 7805-5938

### **Cuidados de Manutenção:**

Para garantir a durabilidade e a beleza das superfícies pintadas, é importante seguir alguns cuidados simples:

Manchas superficiais podem ser facilmente removidas com a aplicação de água e sabão neutro.

Antes de aplicar uma nova camada de pintura, certifique-se de eliminar qualquer umidade que possa comprometer a aderência da tinta.

No caso de manchas de mofo, recomenda-se a aplicação de água sanitária diluída em água para sua remoção.

Essas medidas ajudarão a manter a integridade do acabamento e a preservar a aparência estética das superfícies pintadas.

Garantia: 1 ano

- Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento.

## **AR CONDICIONADO (SPLITTER)**

Todos os apartamentos estão preparados para a instalação de sistemas de ar condicionado tipo Split, com pontos específicos localizados nas salas e nos dormitórios. A localização para a instalação da unidade condensadora externa está previamente definida no Terraço Técnico.

Os proprietários interessados na instalação do sistema de ar condicionado devem contratar uma empresa qualificada e devidamente habilitada para realizar o serviço em seus respectivos apartamentos. É importante que a instalação seja feita por profissionais capacitados para garantir o correto funcionamento e desempenho do sistema individual de cada unidade.

### **Fornecedor e Instalação:**

Arpress Ar Condicionado e Pressurização de Escadas Ltda.  
Rua Dom Pedro I 21, Vila Belmiro.  
Tel: 13 99118-3229

### **Cuidados de Manutenção:**

A manutenção dos equipamentos instalados deve seguir as exigências de garantia estabelecidas pelo fabricante. Recomenda-se que os moradores consultem sempre o manual do usuário para obter informações detalhadas sobre os cuidados e procedimentos de manutenção.

Em caso de dúvidas ou preocupações, os moradores devem consultar as plantas isométricas para identificar a localização das mangueiras dos evaporadores e garantir que qualquer intervenção seja realizada de acordo com as orientações do fabricante.

As Instalação dos equipamentos deverão obedecer a potencia máxima conforme tabela abaixo:  
Apartamento de 1 Dormitórios

Suítes	Até 9.000 btus
Salas	Até 18.000 btus

Apartamento de 2 Dormitórios

Suítes	Até 9.000 btus
Salas	Até 18.000 btus

Garantia: Da Infra de 1 ano  
Desempenho do material e isolamento térmico.

## **PREVISÕES PARA FUTURAS INSTALAÇÕES**

### **AQUECEDOR DE ÁGUA A GÁS**

Todos os apartamentos são dotados de um espaço reservado no terraço para a instalação de um aquecedor central a gás. A tubulação associada a este sistema é responsável pelo abastecimento de água quente aos banheiros sociais e suítes.

Segue abaixo recomendações.

Para os apartamentos com 02 suítes, recomenda-se a instalação de um aquecedor a gás eletrônico com capacidade entre 22 e 26 litros por minuto, equipado com exaustão forçada. Esse modelo é capaz de atender simultaneamente dois pontos de água quente, além da cozinha, sendo necessária a instalação de uma chaminé com diâmetro de até 100 mm.

Para os apartamentos com 01 suíte, a recomendação é a instalação de um aquecedor a gás eletrônico com capacidade entre 16 e 18 litros por minuto, também com exaustão forçada. Esse aquecedor é apto a atender um ponto de água quente simultaneamente com o chuveiro, exigindo igualmente uma chaminé com diâmetro de até 100 mm.

### **Observações:**

- É fundamental garantir que a saída de ventilação no terraço permaneça desobstruída, conforme as normas de segurança da NBR 13.103.
- Deve-se atentar aos fechamentos das sacadas próximas às áreas técnicas, pois todos os equipamentos necessitam de ventilação adequada. Portanto, o fechamento completo dessas sacadas não é permitido, a fim de preservar o funcionamento seguro dos sistemas de exaustão.

### **Fornecedor recomendado p/ Instalação:**

Solar Beach [www.solarbeach.com.br](http://www.solarbeach.com.br)  
E-mail: [salim@solarbeach.com.br](mailto:salim@solarbeach.com.br)  
Tel:(13) 3495-2310/97422-4470

### **MÁQUINA DE LAVAR ROUPAS**

Na área de serviço, uma das tomadas é parte de um circuito especial designado exclusivamente para a lavadora de roupas. Além disso, há uma saída de esgoto e uma entrada de água destinadas à instalação e funcionamento da máquina de lavar roupa.

### **DUCHAS SANITÁRIAS**

Nos banheiros sociais e suítes, ao lado das bacias, existem pontos de água destinados a duchas individuais de água fria.

#### Cuidados de Manutenção:

É fundamental evitar o uso dos conduítes para propósitos não previstos inicialmente, a fim de preservar a integridade e o desempenho do sistema elétrico.

Além disso, é recomendável realizar inspeções periódicas das vedações nos pontos hidráulicos, como os anéis de vedação dos flexíveis e os "courinhos" dos registros, a fim de prevenir possíveis falhas e vazamentos que possam comprometer o funcionamento adequado do sistema. Essas medidas de manutenção preventiva são essenciais para assegurar a conformidade com as normas de segurança e a eficiência contínua das instalações elétricas e hidráulicas.

#### Instalações Elétricas:

Para garantir a segurança e a eficiência das instalações elétricas, todas as tomadas fornecidas para os eletrodomésticos da cozinha, churrasqueira elétrica das sacadas (apartamentos de dois dormitórios), área de serviço e demais ambientes foram projetadas com configuração bifásica e dotadas de FIO TERRA. Essa medida visa proteger os equipamentos e os usuários contra possíveis falhas elétricas e descargas.

#### Instalações Hidráulicas:

É imprescindível adotar cuidados rigorosos durante as instalações hidráulicas para evitar vazamentos e garantir o funcionamento adequado do sistema. Recomenda-se a contratação de profissionais especializados, capazes de realizar as conexões de forma precisa e em conformidade com as normas técnicas. A consulta e o acompanhamento desses especialistas são essenciais para assegurar a qualidade e a durabilidade das instalações hidráulicas.

Garantia: 1 ano

Para infraestrutura dos pontos.

## **REVESTIMENTO FACHADA**

O revestimento da fachada foi executado em diversas etapas, empregando técnicas e materiais específicos:

a) Inicialmente, sobre a alvenaria externa, foi aplicada uma camada de chapisco composta por uma mistura de cimento e areia, com uma proporção elevada de cimento para garantir uma aderência sólida e durável.

b) Após a etapa de chapisco, foi aplicada a argamassa Votomassa Multiuso, uma formulação versátil e de alto desempenho, projetada para proporcionar uma base uniforme e resistente para o revestimento cerâmico subsequente.

c) O revestimento cerâmico da marca Atlas foi aplicado nos detalhes da fachada, utilizando juntas a prumo para assegurar uma instalação precisa e esteticamente harmoniosa. A fixação das peças cerâmicas foi realizada com cola ACIII da marca MC, um adesivo de alto desempenho com características específicas para aplicações externas. O acabamento foi feito com rejunte branco, garantindo uma superfície homogênea e impermeável.

d) Para prevenir problemas de dilatação e garantir a integridade estrutural, foram instaladas juntas de dilatação ao longo de toda a fachada. Estas juntas foram compostas por uma cava impermeabilizada, revestida com um perfil flexível e vedada com PU, proporcionando uma vedação eficaz contra infiltrações e mantendo a estabilidade da estrutura.

Adicionalmente, os peitoris foram projetados com um caimento externo, ou seja, uma inclinação voltada para fora do edifício, com a finalidade de evitar possíveis vazamentos pelos caixilhos das janelas, garantindo assim uma proteção adicional à fachada contra a ação da água e intempéries.

### **Revestimento Externo Atlas**

Revestimento Esmaltado 5x10 Drop System  
OB 5233 - Glacial

#### **Fornecedor:**

Atlas Revestimentos Cerâmicos  
Vila Industrial, s/nº Tambaú – S.P  
Tel.:(13) 3236-8260  
www.ceratlas.com.br

#### **Manutenção Preventiva:**

É recomendado realizar uma revisão no rejuntamento e vedações a cada dois anos, identificando e substituindo os trechos afetados por fissuras ou danos decorrentes da exposição ao tempo.

Garantia: 2 anos  
Infiltração devido a trincas e fissuras no rejuntamento;  
Problemas relacionados à junta de dilatação.

## **SISTEMA DE GÁS CENTRALIZADO**

A instalação de gás em sua unidade residencial consiste em prumadas, ramais e três pontos de alimentação:

Ponto de alimentação na cozinha para o fogão.

Ponto de alimentação no terraço para o aquecedor.

O fornecimento de gás é realizado através do gás GLP (Gás Liquefeito de Petróleo), com um suprimento contínuo. Cada unidade possui medidores de gás individuais, permitindo a individualização total do consumo de gás por consumidor.

A instalação da rede de gás foi conduzida pela Instaladora Alpha, empresa certificada pela Ultragaz. O suprimento de GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) é recebido através do abastecimento dos cilindros localizados no térreo, seguindo por tubulações de cobre de paredes espessas que servem os diferentes andares do edifício.

Em cada andar, nos halls de circulação, são instaladas caixas com medidores de gás individuais, destinadas a cada apartamento. Junto ao registro, encontra-se uma válvula de pressão. A partir desse registro, um tubo se estende para a cozinha e outros pontos de consumo. Esses pontos estão inicialmente fechados e requerem a instalação de registros, os quais devem ser conectados aos flexíveis de alimentação dos equipamentos.

O fornecimento de gás é contínuo e a cobrança será realizada diretamente com o proprietário da unidade, por meio da concessionária responsável pelo serviço.

### **Aquecedores:**

Especificação para um apartamento de **1** Banheiro o aquecedor deverá ser de 16 ate 18 lts por minuto, com Exaustão Forçada com Saída para Chaminé de No máximo 100mm de diâmetro.

Especificação para um apartamento de **2** Banheiros o aquecedor deverá ser de 22 ate 26 lts por minuto, com Exaustão Forçada com Saída para Chaminé de No máximo 100mm de diâmetro.

### **Fornecedor:**

Ultragaz

[www.ultragaz.com.br](http://www.ultragaz.com.br)

Tel.: 0800 40031616 / 4003 0123

### **Instalação:**

Solar Beach

[www.solarbeach.com.br](http://www.solarbeach.com.br)

E-mail: [salim@solarbeach.com.br](mailto:salim@solarbeach.com.br)

Tel:(13) 3495-2310/97422-4470

Instaladora

Alpha Instaladora Ltda.

Representante Claudio Messias

Tel.: (13) 3224-6872 / 97416-9861

**Cuidados de Manutenção:**

- Mantenha o ponto de saída de gás sempre desobstruído, garantindo que o nicho do fogão esteja posicionado fora da área do registro de saída de gás. Este cuidado é crucial, pois a Ultragaz não realizará a instalação do gás caso a saída na cozinha esteja bloqueada por armários.
- Siga as recomendações dos fabricantes para a manutenção dos equipamentos.
- A instalação do fogão deve ser realizada exclusivamente pela Assistência Técnica do Fabricante ou pela Ultragaz. O envolvimento de pessoas não qualificadas pode resultar em danos.

**ATENÇÃO!**

**Deve-se atentar aos fechamentos das sacadas próximas às áreas técnicas, especialmente onde estão localizados os pontos de gás. Todos os equipamentos instalados nessas áreas, como os aquecedores a gás, necessitam de ventilação adequada para garantir o funcionamento seguro e eficiente dos sistemas de exaustão. O fechamento completo dessas sacadas não é permitido, e para manter a padronização e conformidade com as normas, recomenda-se a consulta à convenção do condomínio, onde as diretrizes para os fechamentos estão detalhadas.**

Garantia: 1 ano

Cobertura de problemas nas vedações das junções.

## **TELEFONIA E INTERNET**

O seu apartamento está sendo entregue com uma infraestrutura completa e preparada para a rede de telefonia e internet, garantindo conectividade de alta qualidade em todos os ambientes.

**Descrição do Sistema:**

**Ponto de Origem:** O trajeto da conexão inicia na rua, onde a rede privada é recebida por meio de um poste específico.

**Distribuição Geral:** A partir deste ponto, o sinal é direcionado para o Quadro Distribuidor Geral (DG), localizado no pavimento térreo. O acesso a este quadro é restrito ao pessoal autorizado das operadoras de telecomunicações.

**Distribuição Vertical:** Do Quadro Distribuidor Geral, os cabos instalados pelas operadoras são distribuídos verticalmente, alcançando as caixas de passagem localizadas em cada andar do edifício.

**Condução para os Apartamentos:** A partir das caixas de passagem, conduítes devidamente instalados direcionam os cabos para o interior de cada apartamento.

**Pontos de Conexão:** Dentro de cada unidade, foram previstos pontos de passagem em todos os cômodos, com exceção dos banheiros e da cozinha, que contam com conexões diretas para aparelhos modem.

**Instalador:**

W&M Eletrica Ltda.

Engenheiro Responsável: Luiz Fernando Alves Barbosa / Crea:5060551648

Rua do Alojamento nº 55, Fabril, Cubatão – SP

Tel.: (13) 99158-8311

e-mail: [contatowmeletrica@hotmail.com](mailto:contatowmeletrica@hotmail.com)

Garantia: 1 ano

- Infraestrutura dos conduítes e caixas de passagem.

## **VIDROS**

O plano de vidraçaria para o seu apartamento inclui duas opções de vidro: o vidro liso, conhecido como Cristal, e o vidro jateado, chamado Mini-Boreal, selecionado especificamente para este edifício. O vidro Cristal Incolor foi escolhido para as portas-balcão das áreas de dormitórios e salas. Ambos os tipos de vidro têm uma espessura de 3 mm, com uma tolerância de menos 0,3 mm e mais 0,1 mm. Os vidros do guarda-corpo são laminados verdes com uma espessura de 4 mm. Nos apartamentos de um dormitório, o vidro da sala tem 4 mm de espessura. O Mini-Boreal foi utilizado nos banheiros. Todos os vidros atendem aos requisitos da norma EB-92/55.

Além disso, foram instalados vidros temperados na portaria, na guarita do edifício e nas sacadas dos apartamentos, utilizando vidro laminado.

### **Fornecedor e Instalador:**

Brazilglass  
Estrada Municipal Shiguiro Hamada nº 100 – Guararema.  
Representante: Mauricio  
Tel.: (11) 98500-8788

### **Cuidados de Manutenção:**

Para a limpeza dos vidros, recomenda-se o uso de produtos específicos, evitando o uso de materiais abrasivos como "palha de aço", ácidos ou qualquer instrumento pontiagudo. O uso inadequado de produtos pode resultar em manchas indesejadas nos vidros. Além disso, é importante evitar a fixação de adesivos ou colantes diretamente nos vidros, pois isso pode danificar sua superfície.

Garantia: 1 ano  
Má instalação;  
Danos como quebras, trincas ou riscos;  
Problemas relacionados à borracha de fixação e vedação.

## **BIBLIOGRAFIA**

Coordenação Técnica Geral

Desenvolvimento e Pesquisa

Engenheiro Lucas Madsen Figueiredo  
CREA: 5070848376

Contato:

e-mail: [lucas@estruturaconstrutora.com.br](mailto:lucas@estruturaconstrutora.com.br)  
Tel: (13) 98858-0222

Consulta : Sinduscon –SP – Sindicato da Construção

Secovi –SP – Sindicato da Habitação

**CONVENÇÃO DO PRÉDIO, SITUADO NA RUA DONA MARIA MÁXIMO Nº 426, DENOMINADO EDIFÍCIO “RESIDENCIAL MAXIME PARK, PONTA DA PRAIA – SANTOS – SP.**

**EDIFÍCIO RESIDENCIAL MAXIME PARK SPE LTDA.**, com sede em Santos, na Rua Dona Maria Máximo nº 426, inscrita no CNPJ/MF. sob número 42.005.832/0001-98, na qualidade de proprietária-incorporadora neste ato representada pelos sócios Alfredo da Piedade Martins e Antonio Martins, para dar cumprimento ao disposto nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil Brasileiro (alínea “j” do art. 32, da Lei 4.591, de 16/03/64), apresenta a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** que permitirá estabelecer as relações de convivência entre os condôminos, no exercício de seus direitos e o cumprimento das obrigações inerentes a esse estado de comunhão, regendo-se dita **CONVENÇÃO**, pelas cláusulas seguintes:

**- CLÁUSULA PRIMEIRA -****- DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA, DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA VINCULADA, E AS DE CONDOMÍNIO, COM ESPECIFICAÇÕES DAS DIFERENTES PARTES -****a) – PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA:**

São as unidades autônomas:

APARTAMENTOS Nº 41, tendo a fração ideal de 1,638%

APARTAMENTOS Nº 42, tendo a fração ideal de 1,504%

CADA UM DOS APARTAMENTOS NºS 43 e 46 tendo a fração ideal de 0,933%.

APARTAMENTO Nº 44, tendo a fração ideal de 1,367%.

APARTAMENTO Nº 45, tendo a fração ideal de 1,344%.

CADA UM DOS APARTAMENTOS NºS 51, 52, 91 e 112 tendo a fração ideal de 1,327%.

CADA UM DOS APARTAMENTOS NºS 53, 63 e 73, tendo a fração ideal de 0,663%.

CADA UM DOS APARTAMENTOS NºS 54, 64, 65, 74, 75, 84, 104, 105, 114, 115, 124,125, 134, 154, 155, 164, 165, 174, 175, 184 e 185, tendo a fração ideal de 1,200%.

APARTAMENTO Nº 55, tendo a fração ideal de 1,208%.

CADA UM DOS APARTAMENTOS NºS 56, 66, 76, 83, 103, 106, 113, 116, 126, 146, 153, 156, 163, 166, 173, 176, 183 e 186, tendo a fração ideal de 0,767%.

CADA UM DOS APARTAMENTOS NºS 61, 62, 71, 72, 81, 82, 92,102, 121, 122, 131, 132, 141, 152, 171, 172 e 181, tendo a fração ideal de 1,324%.

CADA UM DOS APARTAMENTOS NºS 85, 94, 95, 135, 144 e 145, tendo a fração ideal de 1,204%.

CADA UM DOS APARTAMENTOS NºS 86,93,96, 133, 136 e 143, tendo a fração ideal de 0,772

APARTAMENTO Nº 101, tendo a fração ideal de 1,428%.

APARTAMENTO Nº 111, tendo a fração ideal de 1,431%.

APARTAMENTO Nº 123, tendo a fração ideal de 0,797%.

CADA UM DOS APARTAMENTOS NºS 142, 151, 161, 162 e 182, tendo a fração ideal de 1,350%.

**b) - PARTES DE PROPRIEDADE VINCULADAS:**

São as vagas de garagem, denominadas garagens vinculadas, sendo o 1º número relativo à vaga e o número após a barra referente ao apartamento, a saber:

**SUBSOLO:** 01/42; 02/54; 03/92; 04/64; 05/65; 06/66; 07/102; 08/74; 09/75; 10/55; 11/76; 12/83; 13/84; 14/85; 15/86; 16/93; 17/94; 18/95; 19/96; 20/103; 21/104; 22/56; 23/105; 24/106; 25/113; 26/114; 27/115; 28/116 e 29/181.

**ANDAR TÉRREO OU 1º PAVIMENTO:** 30 e 31/41; 32/51; 33/52; 34/61; 35/62; 36/71; 37/72; 38/81; 39/82; 40/91; 41 e 42/101; e 43 e 44/111:

**MEZANINO G1 OU 2º PAVIMENTO:** 45/112; 46/43; 47/133; 48/45; 49/46; 50/121; 51/122; 52/124; 53/125; 54/126; 55/131; 56/132; 57/134; 58/44 e 59/151:

**MEZANINO G2 OU 3º PAVIMENTO:** 60/135; 61/136; 62/143; 63/144; 64/145; 65/146; 66/152; 67/153; 68/154; 69/155; 70/156; 71/163; 72/164; 73/161 e 74/162; **MEZANINO G3 OU 4º PAVIMENTO:** 75/165; 76/166; 77/171; 78/141; 79/172; 80/173; 81/174; 82/175; 83/176; 84/183; 85/184; 86/185; 87/186; 88/182; 89/123 e 90/142.

## **CLÁUSULA SEGUNDA**

### **- DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES**

#### **a) - DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA:**

I - Os apartamentos destinam-se, exclusivamente à finalidade residencial, sendo vedada a sua utilização para qualquer outro fim.

II - As vagas vinculadas aos apartamentos destinam-se à guarda de automóveis de passeio, de acordo com a capacidade de cada uma, com absoluta proibição de caminhões ou similares.

#### **b) – PARTES COMUNS:**

As partes comuns do prédio e que ficam de propriedade e uso comum de todos os condôminos, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, além do terreno, são de modo especial as seguintes: as fundações ou alicerces, as vigas e colunas de sustentação, os pisos dos pavimentos, as paredes externas e as divisórias entre as unidades autônomas e as partes comuns, os ornamentos da fachada, exclusive janelas, os medidores, o gerador, a sala de pressurização e ante câmara, os depósitos de lixo reciclável e orgânico, o vestiário de funcionários (feminino e masculino), a portaria e WC, lava-pés; Comgás, sinalizador de tráfego; a plataforma de acesso, a escadaria, o jardim, as áreas de circulação e manobra de autos os halls de circulação dos pavimentos, os elevadores social e de serviço e poços respectivos, escadaria com porta corta-fogo de acesso aos pavimentos, a rampa de acesso ao subsolo com frente para a Rua Dona Maria Máximo, todas as demais rampas de acesso aos pavimentos, os depósitos de propriedade e uso comum, os reservatórios de reuso e retardo, as áreas de circulação e manobra de autos, todas as dependências do pavimento de cobertura, a laje impermeabilizada, o para raios, a tubulação seca para antena coletiva, os barriletes, as bombas de recalque, as caixas d'água subterrâneas e as superiores, os fios tronco de eletricidade, telefone e interfone, os encanamentos tronco de gás, água e esgoto, os condutores de águas pluviais, e enfim, tudo que, por sua própria natureza ou função, destine-se ao uso comum de todos os condôminos ou coproprietários.

**Parágrafo 1º** - É expressamente proibida a execução, na garagem e áreas de circulação e manobra, de lavagem, lubrificação ou consertos de automóveis, bem como o uso de buzina e aceleração de motores que perturbem o sossego dos demais ocupantes e velocidade superior a 5 Km/h.

**Parágrafo 2º** - É vedado aos condôminos transferir o uso da garagem, mesmo que temporariamente, a pessoas que não residam no prédio.

**Parágrafo 3º** - Os condôminos não poderão, sob hipótese alguma, alienar ou permutar sua vaga que faz parte integrante de sua unidade autônoma.

**Parágrafo 4º** - Os apartamentos de nº s 53, 63 e 73 não possuem garagem no condomínio.

#### **c) - DAS PARTES COMUNS:**

I - Os jardins, ornamentos dos edifícios, deverão estar sempre bem cuidados, não podendo neles ser depositada coisa alguma e, principalmente, pisar, arrancar ou alterar os locais para esse fim destinado. Vedada a modificação da destinação desses locais.

II - Os halls, escadarias e corredores dos pavimentos, deverão estar sempre desimpedidos, não podendo neles ser depositada coisa alguma. A eventual obstrução total ou parcial desses locais acarretará a imediata remoção da coisa depositada pela administração, que somente restituirá o objeto ao dono, após o pagamento das despesas que houver originado.

III - O salão de festas será utilizado por todos os condôminos, de acordo com horário que será estipulado pela administração.

IV - O salão de ginástica será utilizado exclusivamente pelos condôminos, é proibido o acesso e/ou uso dessa dependência a pessoas estranhas ao condomínio.

V - Todas as demais dependências do pavimento de cobertura, de uso comum, serão utilizadas por todos os condôminos, de acordo com normas estipuladas pela administração.

**Parágrafo 1º** - Para utilizar as áreas de lazer do condomínio é necessário retirar na portaria as chaves, principalmente a academia e da piscina.

**Parágrafo 2º** - Para os efeitos do disposto na alínea "c" do § 3º, do artigo 9º da Lei 4.591/64, fica esclarecido que qualquer condômino terá direito ao uso das coisas, dependências e partes comuns do conjunto, desde que, de qualquer modo, não prejudiquem igual direito dos demais moradores e o conceito do edifício.

**Parágrafo 3º** - Os condôminos são responsáveis pelos danos que pessoalmente ou por dependente, locatário, comodatário, agregados ou convidados, causar nas coisas de uso comum do conjunto, podendo a administração, em caso de recusa ao atendimento das despesas, agir judicialmente, aplicando-se ao montante das despesas o disposto no parágrafo 3º do artigo 12º da citada Lei 4.591/64.

**Parágrafo 4º** - Poderá a administração, mediante orçamento previamente aprovado pela Assembléia Geral, incumbir-se da execução das obras que interessarem a estrutura integral do prédio ou a conservação das partes comuns, rateando as despesas na proporção da fração ideal referida na cláusula primeira desta Convenção.

**Parágrafo 5º** - O salão de ginástica somente poderá ser utilizado pelos condôminos portadores de atestado médico atualizado semestralmente.

**Parágrafo 6º** - A área de lazer funcionará de domingo a 6ª feira das 6:00 as 22:00 horas e aos sábados das 6:00 as 24:00 horas.

d) - **DAS PISCINAS:**

Somente poderão ser utilizadas pelos condôminos portadores de atestado médico atualizado semestralmente, no horário estipulado no Parágrafo 6º da letra "b"; expressamente proibido nesse local (piscina e deck) o uso de copos e garrafas de vidro de bronzeador, a fim de evitar sujeira na borda e de entupimento do filtro.

**Parágrafo Único:** menor de 12 anos não poderá utilizar as piscinas sem a presença de um responsável.

e) - **DOS ELEVADORES:**

I - Os elevadores serão utilizados de acordo com o fim específico: **social** para transporte dos condôminos e o de **serviço** destinado para todos os transportes, como mudanças, volumes, carrinhos de feira, etc.

II - É expressamente proibido o uso dos elevadores com número e peso além do estipulado nos mesmos. Os condôminos ficam obrigados a comunicar a administração e/ou síndico, com antecedência de cinco dias, de mudanças, a fim de que o zelador possa tomar providências quanto à proteção do elevador.

**CLÁUSULA TERCEIRA**  
**DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS**

## **RELAÇÃO ENTRE OS CONDÔMINOS DO PRÉDIO.**

Todas as relações de direito entre os titulares das unidades autônomas que comporão o prédio serão disciplinadas pelo disposto na Legislação Federal, Estadual e Municipal aplicável a matéria, especialmente a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e demais artigos do Código Civil Brasileiro, complementada pelas disposições consubstanciadas nesta convenção, que será rigorosamente cumprida por todos os condôminos do edifício, para cujo efeito ficam obrigados a considerá-la como parte integrante de todos os instrumentos, sejam públicos ou particulares de venda, promessa de venda ou qualquer forma de alienação ou oneração das unidades autônomas do prédio, já lavrados ou que venham a ser lavrados em virtude de novas vendas, transferências cessões, promessas, alienações ou locações.

### **É ASSEGURADO A CADA CONDÔMINO, O DIREITO DE:**

I - Usar, gozar e livremente dispor da unidade autônoma de sua exclusiva propriedade, como bem e melhor lhe aprouver, mas, no gozo desse direito, não poderá prejudicar o direito dos demais e nem comprometer a segurança ou o bom nome do prédio, limitado seus direitos aos termos do que expressamente dispõe a presente Convenção.

II - Usar e gozar das coisas de uso comum do condomínio, respeitada as normas de convivência social e o princípio de coexistência de direitos e deveres, de forma a não prejudicar os direitos dos demais condôminos.

III - Adotar, na unidade de sua exclusiva propriedade, as alterações internas de sua melhor conveniência, desde que tais alterações ou modificações não afetem a estrutura do prédio nem causem prejuízo aos demais condôminos, devendo a execução das obras ser precedida de prévia autorização da administração do condomínio e, se necessário, do Poder Público.

IV - Requerer, na forma adiante estipulada, a convocação de Assembleia Geral.

V - Comparecer às Assembleias Gerais e nelas discutir e votar.

VI - Ser eleito síndico do condomínio ou membro do Conselho Consultivo.

VII - Examinar os livros e documentos da administração e pedir esclarecimentos sobre a contabilidade e aplicação das verbas orçamentárias, facultando recurso para a Assembleia Geral em caso de recusa.

VIII - Propor à Assembleia Geral, as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum e o bem estar dos condôminos.

IX - Formular queixas e reclamações à administração, em termos e por escrito.

### **CLÁUSULA QUARTA**

#### **ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES DOS CONDÔMINOS, PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINÁRIAS**

As **Despesas condominiais** serão rateadas entre os condôminos de acordo com a **fração ideal** de cada um mencionada na Cláusula Primeira, a saber:

a) - Pagamento de impostos, taxas e demais contribuições lançadas sobre as partes comuns;

b) - Pagamento do prêmio de seguro com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada proprietário queira fazer, além do obrigatório;

c) - Os honorários e as despesas de administração;

d) - As despesas referentes a salários do zelador e demais empregados do condomínio, cujo número, função e remuneração o Conselho Consultivo fixará; bem como todos os encargos sociais trabalhistas, incluindo-se férias e décimo terceiro salário;

e) - Despesas de conservação e uso normal das partes comuns do prédio e de funcionamento das respectivas instalações;

f) - Despesas de força, luz, água e esgoto correspondentes às partes comuns, e tudo o mais que se fizer necessário para a manutenção, perfeita ordem e eficiência dos serviços no edifício.

**Parágrafo 1º** - Para efeitos tributários cada apartamento será tratado como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais, e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

**Parágrafo 2º** - As despesas e encargos comuns serão arrecadados e atendidos pela Administração do edifício.

**Parágrafo 3º** - Para que possa atendê-los a Administração poderá solicitar de cada condômino um depósito antecipado que corresponda à previsão orçamentária por seis meses e cujo montante constituirá a **CAIXA CONDOMINIAL**.

**Parágrafo 4º** - A Administração atenderá as despesas e encargos comuns dentro dos limites da **CAIXA CONDOMINIAL**, cobrando dos condôminos, mensal ou trimestralmente, por meio de contas em que se fará a demonstração das despesas e encargos comuns efetuados e a indicação do “quantum” devido por titular das unidades autônomas do edifício, acrescido o montante de cada conta mensal ou trimestral de taxa de 5 % (cinco por cento) que se destinará à constituição do “**FUNDO DE RESERVA**”, a fim de que, no futuro, poder ser suportada qualquer despesa extraordinária de interesse comum a todos os condôminos. A taxa de 5 % (cinco por cento) a que se refere o presente parágrafo poderá ser aumentada ou diminuída em Assembleia Geral por votos que representam a maioria simples do condomínio.

**Parágrafo 5º** - Os condôminos deverão saldar as contas apresentadas pela Administração no máximo até o dia 10 (dez) de cada mês seguinte ao vencido, acarretando o atraso no pagamento a imposição do **juro moratório de 1% (um por cento) ao mês**, e **multa de 2% (dois por cento)** sobre o débito, revertendo essa multa em favor do condomínio, levada para o **FUNDO DE RESERVA**, ficando o condômino faltoso sujeito à correção, no caso de mora igual ou superior a seis meses, nos termos do **§ 3º do artigo 12º da Lei 4.591 / 64**.

**Parágrafo 6º** - Se as despesas ordinárias previstas no orçamento tiverem que ser atendidas pela Administração, sem que exista saldo na **CAIXA CONDOMINIAL**, poderá ser lançada mão dos recursos existentes no **FUNDO DE RESERVA**, repondo-se a quantia utilizada quando for possível.

**Parágrafo 7º** - Sendo necessário o ingresso em Juízo para compelir qualquer condômino faltoso ao pagamento de sua parcela nas despesas e encargos comuns, a via competente será a **AÇÃO SUMARÍSSIMA** respondendo o condômino faltoso, pelos honorários do advogado contratado pela Administração do edifício, além das despesas judiciais e extrajudiciais a que der causa.

**Parágrafo 8º** - Nas demonstrações mensais que a administração fornece aos condôminos, deverá ser mencionados o saldo do **FUNDO DE RESERVA** e o saldo da **CAIXA CONDOMINIAL**.

**Parágrafo 9º** - O proprietário que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso a que der causa.

**Parágrafo 10º** - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum, valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

**Parágrafo 11º** - Todas e quaisquer quantias pertencentes ao condomínio seja relativas à **CAIXA CONDOMINIAL** ou ao **FUNDO DE RESERVA**, serão depositadas em nome do **EDIFÍCIO**, em contas distintas em estabelecimento ou estabelecimentos Bancários de absoluta idoneidade, a critério da administração do edifício, que movimentará as respectivas contas correntes.

#### **CLÁUSULA QUINTA** **DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

A **ADMINISTRAÇÃO** do condomínio será exercida por um **SÍNDICO**, que poderá ser um condômino, pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, eleito em Assembleia Geral Ordinária, bienalmente, ou antes, em caso de vaga; permitida a reeleição, sem limite de vezes.

**Parágrafo 1º** - O síndico poderá indicar e contratar um administrador, pessoa física ou jurídica, "ad-referendum" da Assembleia Geral, para auxiliá-lo a administração do condomínio, sendo sua remuneração mensal fixada pelo síndico

I - tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio; (Incluído pela Lei nº 14.309, administração do condomínio, sendo a remuneração mensal fixada pelo Síndico.

**Parágrafo 2º** - Dos atos do síndico caberá recurso, com efeito, simplesmente devolutivo para a Assembleia Geral, cuja convocação extraordinária será requerida na própria petição pela qual se interpuser o recurso, correndo por conta do recorrente todas as despesas de convocação, que deverão ser depositadas, previamente, na Administração.

**Parágrafo 3º** - O síndico poderá ser destituído de suas funções pela Assembleia Geral Extraordinária, para esse fim especialmente convocada por condôminos que representam 2/3 (dois terços), no mínimo, do total das frações ideais.

**Parágrafo 4º - Normas a ser adotadas** (Lei 14.405 de (08/03/22):

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. (Redação dada pela Lei nº 14.405, de 2022)

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

§ 1º Quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei, ou em convenção, e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente: (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

I - sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido; (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

II - fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção; (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

III - seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da Assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes; (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

IV - seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

§ 2º - Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

§ 3º - A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a Assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 1.354-A. - A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de Assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que: (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022) de 2022)

II - sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

§ 1º - Do instrumento de convocação deverá constar que a Assembleia será realizada por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

§ 2º - A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

§ 3º - Somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a Assembleia geral. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

§ 4º - A Assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

§ 5º - Normas complementares relativas às Assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em Assembleia convocada para essa finalidade. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

§ 6º - Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes. (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022)

#### **CLÁUSULA SEXTA**

#### **ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO, ALÉM DAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS**

Compete ao síndico, além do que dispõe o artigo 22º da Lei 4.591/64, mais :

a) - Representar, ativa e passivamente, o condomínio em Juízo ou fora dele, e praticar os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por **LEI** e por esta **CONVENÇÃO**.

b) - Exercer a administração interna do condomínio, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores do edifício.

c) - Praticar os atos que lhe atribuem a **lei**, a **convenção** e no **regulamento interno** do prédio.

d) - Impor as multas estabelecidas na **lei**, nesta **convenção** e no **regulamento interno** do prédio.

e) - Cumprir e fazer cumprir a presente **CONVENÇÃO CONDOMINIAL** e o **REGULAMENTO INTERNO**, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembleia Geral.

f) - Prestar contas por exercício findo à Assembleia Geral Ordinária, bem como apresentar comprovantes das despesas efetuadas, dando todas as informações que se façam necessárias à apreciação das mesmas pelos condôminos.

g) - Estabelecer o quadro de funcionários do condomínio, admitindo e demitindo empregados, fixando-lhes os respectivos salários, estipulando horários, dirigindo-os, orientando-os e fiscalizando-os, podendo aplicar-lhes, se for o caso,

penalidades previstas na legislação trabalhista.

h) - Elaborar para submeter à deliberação da Assembleia Geral Ordinária, o orçamento das despesas e encargos comuns do condomínio, para cada exercício.

i) - Atender as despesas e encargos comuns previstos em orçamento aprovado pela Assembleia Geral Ordinária, bem como, em caso de urgência, atender despesas e encargos extraordinários e, nesta última hipótese, dando ciência à Assembleia Geral Extraordinária, que convocará no caso de tais despesas ultrapassarem o limite de 40 (quarenta) salários mínimos vigentes nesta região.

j) - Elaborar o relatório dos atos de sua gestão para apreciação pela Assembleia Geral Ordinária.

l) - Manter em dia os pagamentos das despesas e encargos comuns e a contabilidade do condomínio.

m) - Cobrar, amigável ou judicialmente, as contas mensais devidas pelos condôminos, bem como as multas aplicáveis pela infração a presente **CONVENÇÃO** e ao **REGULAMENTO INTERNO** do edifício.

n) - Aplicar penalidades aos condôminos, previstas na presente **CONVENÇÃO** e no **REGULAMENTO INTERNO**.

o) - Dar ciência à Assembleia Geral das citações judiciais que, em nome do condomínio, receber esclarecendo, na oportunidade, quais as providências tomadas.

p) - Manter em seu poder os comprovantes dos pagamentos efetuados no atendimento das despesas e encargos comuns do edifício, os Livros de Presença e de Atas das Assembleias Gerais e Atas das reuniões do Conselho Consultivo, para apresentar todos esses elementos aos condôminos que os solicitarem.

q) - Entregar ao seu sucessor, contra recibo, todos os livros e documentos da Administração do condomínio.

r) - Apreciar os pedidos de autorização formulados pelos condôminos para execução dos atos ou obras que dependam de seu consentimento, na forma prevista na presente **CONVENÇÃO**.

s) - Zelar pelo bom nome do prédio, para o que poderá, inclusive, proibir o ingresso no edifício de pessoa de reputação duvidosa ou de mau proceder, e

t) - Convocar Assembleia Geral nos termos e na forma prevista nesta **CONVENÇÃO**.

**Parágrafo 1º** - No exercício normal de suas atribuições, o síndico não será pessoalmente responsável pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, como mandatário que é, por força de suas funções, mas responderá pelos prejuízos que causar por dolo ou culpa, bem como pelos atos que excedam à sua competência.

**Parágrafo 2º** - O síndico poderá delegar às pessoas de sua confiança e sob sua inteira responsabilidade mediante aprovação da Assembleia Geral, as funções administrativas cujo exercício lhe compete.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA** **DO CONSELHO CONSULTIVO**

Como órgão consultivo e de assessoramento do Síndico, a Assembleia Geral Ordinária escolherá um CONSELHO CONSULTIVO formado por três condôminos, que residam no prédio, com mandato de dois anos, permitida, também, a reeleição sem limite de vezes. As funções do cargo de Conselheiro não serão remuneradas, só podendo ser eleito para o cargo condômino que esteja em dia com os pagamentos devidos. A cada um dos três membros efetivos do Conselho Consultivo, corresponderá um suplente, também eleitos na forma retro mencionada, que entrarão no exercício das funções em decorrência de qualquer impedimento por parte de seu titular.

**Parágrafo 1º** - Será mantido pelo condomínio e guardado pelo síndico e/ou

administrador, um livro de Atas das Reuniões do Conselho Consultivo.

**Parágrafo 2º** - O Conselho Consultivo deverá assumir as funções do síndico, em caso de morte do mesmo ou sua demissão, até novo provimento do cargo, e ainda, o exercício de quaisquer outras funções referidas na presente **CONVENÇÃO CONDOMINIAL** e na **LEI**.

#### **CLÁUSULA OITAVA**

##### **DEFINIÇÃO DA NATUREZA GRATUITA OU REMUNERADA DAS FUNÇÕES DO SÍNDICO**

As funções do síndico serão de natureza gratuita se o mesmo for um condômino, e, remunerada se for pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, sendo a remuneração fixada pela Assembleia Geral Ordinária.

#### **CLÁUSULA NONA**

##### **DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS**

A Assembleia Geral do Condomínio é o poder supremo do mesmo, havendo anualmente uma Assembleia Geral Ordinária obrigatória, convocada pelo síndico, na forma prevista nesta **CONVENÇÃO**. Compete à Assembleia Geral do Condomínio:

I - Eleger e escolher o síndico e o Conselho Consultivo.

II - Apreciar as contas apresentadas pela Administração do edifício, para aprová-las ou recusá-las.

III - Tomar conhecimento do relatório apresentado pelo síndico e deliberar sobre o mesmo.

IV - Discutir e votar o orçamento financeiro das despesas e encargos comuns para o exercício que se inicia e,

V - Deliberar sobre qualquer assunto de interesse do edifício, bem como conhecer de recursos de qualquer condômino contra ato da administração.

**Parágrafo 1º** - As decisões da Assembleia Geral serão tomadas pelos votos da maioria simples, salvo no caso em que se tiver de deliberar sobre a modificação da presente **CONVENÇÃO** e pela alteração do **REGULAMENTO INTERNO**, no todo ou em parte, quando serão exigidos o voto mínimo de condôminos que representem 2/3 (dois terços) do total das frações ideais e, ainda no caso em que tiver que se resolver sobre a modificação da fachada externa do edifício, ou modificações nas coisas de uso comum do prédio, quando serão exigidos votos que representem a unanimidade dos condôminos.

**Parágrafo 2º** - A Assembleia Geral Ordinária será convocada pelo síndico, durante o mês de **JANEIRO** de cada ano, salvo motivo de força maior, podendo ser convocadas Assembleias Gerais Extraordinárias pela Administração ou por condôminos que representem, no mínimo 1/4 (um quarto) do condomínio, sempre que o exigirem os interesses sociais.

**Parágrafo 3º** - As Assembleias Gerais serão convocadas com antecedência mínima de oito dias, por avisos colocados nos locais de acesso ao edifício e por cartas registradas ou protocoladas, a cada um dos condôminos devendo ainda, haver uma publicação em jornal de grande circulação nesta cidade.

**Parágrafo 4º** - As convocações indicaram o resumo da **ORDEM DO DIA**, a **DATA**, a **HORA** e o **LOCAL** da reunião.

**Parágrafo 5º** - As Assembleias Gerais realizar-se-ão em local previamente estabelecido pela Administração do edifício e serão presididas por um condômino eleito na própria Assembleia, ao qual competirá a escolha de outro condômino para secretariar os trabalhos. Vedado ao síndico presidir as Assembleias.

**Parágrafo 6º** - As Assembleias Gerais realizar-se-ão em primeira

convocação, com a presença, no mínimo, de condôminos que representem 50 % (cinquenta por cento) do condomínio e, em segunda convocação, no mesmo dia, meia hora após a aprazada para a primeira convocação, com qualquer número. Os condôminos ausentes ficarão obrigados ao deliberado nas Assembleias Gerais, havida a ausência como tácita concordância com as deliberações tomadas.

**Parágrafo 7º** - Se duas ou mais pessoas forem titulares em comum de uma mesma unidade autônoma, escolherão entre os coproprietários um que os represente nas Assembleias.

**Parágrafo 8º** - É facultado o uso de procuração que poderá ser instrumento público ou particular, nas Assembleias Gerais, podendo o mandatário inclusive, ser pessoa estranha ao mesmo.

**Parágrafo 9º** - Não poderão participar das Assembleias Gerais do condomínio e nela votar ou serem votados os condôminos que estiverem em atraso com o pagamento de suas contribuições ou por penalidades que lhe tenham sido aplicadas.

**Parágrafo 10º** - Nas Assembleias Gerais do condomínio, cada unidade autônoma, representada por seu titular, terá direito a 1 (um) voto.

**Parágrafo 11º** - Na forma do disposto no artigo 27º da Lei nº 4.591/64, caso a Assembleia não se reúna para exercer qualquer dos poderes que lhe compete, 15 (quinze) dias após o pedido de convocação o PODER JUDICIÁRIO decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA** **DO SEGURO**

O edifício regido por esta **CONVENÇÃO**, de acordo com o **artigo 13º da Lei 4.591/64**, deverá, obrigatoriamente, proceder ao **SEGURO** da edificação, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

**Parágrafo 1º** - A escolha de companhia idônea, e a aprovação do valor do seguro, que deverá ser calculado pelo valor aproximado do metro quadrado de construção vigente à época do seguro, deverão ficar a cargo da Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo 2º** - A **APÓLICE** do **SEGURO** deverá discriminar o valor de cada unidade e o valor das partes comuns, devendo chegar ao conhecimento de todos os condôminos, através de comunicação escrita do síndico.

**Parágrafo 3º** - Cada condômino poderá aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade para cobrir o valor de suas benfeitorias, pagando diretamente à companhia Seguradora o prêmio correspondente ao seguro facultativo.

**Parágrafo 4º** - Em qualquer ocorrência de sinistro parcial que venha a destruir menos de 2/3 (dois terços) do edifício, o síndico deverá providenciar o recebimento do seguro e a reconstrução ou reparos nas partes danificadas, de acordo com o **artigo 16º da Lei nº 4.591/64**.

**Parágrafo 5º** - Quando ocorrer sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do edifício, o síndico deverá, dentro de quinze dias no máximo, convocar uma Assembleia Geral Extraordinária para proceder de acordo com os **artigos 14º e 15º da Lei nº 4.591/64**.

**Parágrafo 6º** - No caso de condenação da edificação por autoridade pública, ameaça de ruína ou desapropriação parcial ou total imposta por utilidade pública, o síndico deverá convocar, imediatamente, uma Assembleia Geral Extraordinária para tomar decisões de acordo com os **artigos 17º e 18º da Lei nº 4.591/64**.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**  
**PENALIDADES**

A infração do disposto na presente **CONVENÇÃO CONDOMINIAL** e no **REGULAMENTO INTERNO** do prédio por qualquer condômino, por si ou através de dependente, locatário, comodatário ou por qualquer forma ou título usuário da unidade autônoma integrante do condomínio, sujeitará o condômino responsável pela infração a uma multa que será aplicada pelo síndico, na forma da Lei, com recurso para a Assembleia Geral, sem prejuízo para as eventuais consequências para o infrator. O prazo para o pagamento da multa a que se refere a presente cláusula, será de trinta dias, contados da data em que receber a NOTIFICAÇÃO, que poderá ser feita através de CARTA PROTOCOLADA ou pelo CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS, desta Comarca de Santos, ou da Comarca em que residir o condômino punido

**Parágrafo Único:** a) - O condômino que se comportar de forma ante social poderá ser multado em valor de até **dez vezes** o valor de sua contribuição condominial mensal.

b) - O condômino que descumprir reiteradamente o seu dever poderá por deliberação de  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos condôminos restantes, pagar a multa de valor correspondente a até **cinco vezes** o valor de sua contribuição mensal.

c) - Os condôminos em atraso no pagamento das respectivas contribuições condominiais e das multas impostas, ficarão sujeitos ao pagamento de juros de 1%(um por cento) ao mês, contados da data fixada para o recolhimento além da multa de 2% (dois por cento) sobre o debito e das despesas judiciais e extrajudiciais, além dos honorários do advogado a ser contratado pela administradora, sendo que, na hipótese de ser o atraso igual ou superior a seis meses, será o debito atualizado mediante a aplicação das medias da correção monetária.

d) Compete ao síndico a cobrança das penalidades, cabendo a iniciativa em caso de omissão a qualquer condômino.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**  
**REGULAMENTO INTERNO**

Constituirão o **REGULAMENTO INTERNO** do **EDIFÍCIO**, todas as obrigações contidas e convencionadas na presente **CONVENÇÃO**, a cujo estrito cumprimento estão obrigados os Srs. condôminos, seus familiares, prepostos e locatários, assim como as pessoas estranhas ao edifício, mas que, por qualquer motivo, o frequentem ou nele se encontrem, e em especial, as seguintes:

**1º) - TODOS OS CONDÔMINOS FICAM OBRIGADOS:**

a) - Não fazer qualquer modificação na divisão interna dos apartamentos, sem aprovação do síndico que negará seu consentimento sempre que a alteração visada possa afetar as partes externas ou internas de propriedade comum, ou não estejam de acordo com as normas técnicas de construção.

b) - Reparar por sua iniciativa e conta, todas as instalações internas dos locais de propriedade exclusiva, bem assim como o assoalho de madeira ou outro material, as portas, janelas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto e telefone, e todos os acessórios, sendo que se tais reparações forem suscetíveis de afetar as coisas comuns, somente poderão ser feitas com o consentimento, por escrito, do síndico.

c) - Impedir que atinjam ou prejudiquem os locais exclusivos dos demais proprietários ou as partes comuns, o serviço de limpeza dos locais de propriedade exclusiva e de seus móveis, incumbindo a cada proprietário manter, permanentemente, limpos seus locais exclusivos, principalmente as respectivas instalações sanitárias.

d) - Dar livre ingresso em seus locais exclusivos, ao síndico e/ou administrador, ao Conselho Consultivo, empregados e funcionários de repartições públicas sempre que necessário para reparos e verificações.

e) - Manter a porta da entrada do edifício fechada, diariamente, das 22:00 às 6:00 horas, inclusive aos domingos e feriados. A partir da hora acima, a porta será mantida fechada, devendo os moradores fazer uso de suas chaves, observando o máximo cuidado em mantê-la sempre fechada.

f) - Observar dentro do edifício a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo quaisquer queixas serem encaminhadas, por escrito, à administração.

g) - Notificar, imediatamente, o síndico e/ou Conselho Consultivo a incidência de moléstia grave infecto contagiosa no seu apartamento.

h) - Tratar com respeito os empregados do edifício, e zelar pela apresentação dos seus serviços recomendando-se o uso de uniformes, e

i) - Contribuir para as despesas e encargos comuns, na forma do aprovado pela Assembleia Geral.

#### 2ª) - **É VEDADO AOS CONDÔMINOS:**

a) - Mudar a forma ou aspecto externo da fachada dos locais de sua propriedade ou a distribuição interna dos compartimentos, ressalvada a possibilidade dessa mudança ter obtido aprovação do síndico, após deliberação dos demais proprietários.

b) - Decorar ou pintar as paredes ou esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do prédio, devendo qualquer pintura externa ser feita, exclusivamente, sob a direção do síndico, após deliberação dos demais proprietários.

c) - Usar os apartamentos, no todo ou em parte, para fins comerciais, tais como: escritórios, pensões, leilões, clubes de dança, jogos, bailes carnavalescos, enfermarias, oficinas, laboratórios, bem como a PESSOAS DE VIDA DUVIDOSA ou de MAUA COSTUMES, assim como para qualquer fim escuso e ilícito, passível de repreensão penal e policial, destinando-se os apartamentos EXCLUSIVAMENTE PARA FINS RESIDENCIAIS.

d) - Embaraçar o uso dos corredores e caminhos internos do prédio ou lançar detritos ou impurezas.

e) - Empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança do prédio ou prejudicar a higiene e limpeza.

f) - Utilizar-se a não ser em casos de força maior, devidamente comprovado, em suas unidades, de fogão ou fogareiro que não seja a gás engarrafado.

g) - Cuspir ou atirar papéis, pontas de cigarros e quaisquer outros objetos ou detritos nas partes ou coisas comuns, assim como pelas janelas ou outras aberturas.

h) - Afixar cartazes ou anúncios, fazer inscrições ou sinais de qualquer natureza na fachada, escadas, corredores ou quaisquer outros lugares ou dependências.

i) - Instalar toldos, antenas, etc. nas partes externas do edifício.

j) - Colocar vasos com plantas, enfeites ou quaisquer outros objetos sobre os peitoris das janelas e terraços.

k) - Usar alto-falante, televisores, rádios, vitrolas ou outros instrumentos do mesmo gênero em altura de som que cause incômodo aos demais proprietários. É vedado, terminantemente, qualquer barulho após as 22:00 horas.

l) - Lançar ou depositar lixo por qualquer lugar que não seja o depósito próprio, **convenientemente embrulhado em saco plástico**, nos horários estipulados pelo zelador.

m) - Estender roupas, tapetes ou quaisquer outras peças nas janelas ou lugares visíveis do exterior, assim como é, expressamente, proibida a limpeza de tapetes pelo processo de batidura nas janelas, escadas e halls.

n) - Ter ou usar material ou instalação suscetível de, por qualquer forma, afetar a saúde, segurança, o sossego e a tranquilidade dos demais moradores ou de que possa aumentar o prêmio de seguro.

o) - Utilizar-se, sob qualquer pretexto, dos empregados do edifício para serviços particulares.

p) - Deixar ou abandonar qualquer torneira aberta, deixar vazamentos em torneiras, válvulas e em paredes, prejudicando o uso normal dos demais proprietários.

q) - Manter, a qualquer título animais domésticos e pássaros de grande porte nos apartamentos, na forma da legislação vigente sendo tolerados animais domésticos (cães e gatos) de pequeno porte, desde que não prejudiquem o sossego, saúde e segurança dos demais moradores do edifício, sendo proibido transitar com os mesmos pelos halls e quaisquer dependências do edifício, salvo quando conduzidos para fora do edifício, sempre utilizando-se da porta de serviço do edifício.

r) - Estacionar ou permanecer nos corredores, escadarias e halls do edifício, principalmente no hall de entrada, assim como são, expressamente, proibidas reuniões, aglomerações, jogos de qualquer espécie, bailes, permanência de pessoas ou de crianças na garagem do edifício, evitando, desta forma, possíveis acidentes que venham a ocorrer.

s) - Os passeios, corredores, entradas, passagens, escadas, elevadores, halls, garagem e outras dependências comuns deverão permanecer livres de quaisquer objetos e aqueles que forem encontrados nesses locais serão removidos, e somente devolvidos aos seus legítimos donos, depois de pagas as despesas decorrentes de remoção.

t) - Realizar mudanças, totais ou parciais, sem avisar previamente a administração do prédio, marcando hora e data para a entrada e saída de móveis ou volumes no edifício.

u) - Estacionar carros além do limite de sua vaga, as garagens parte integrante das unidades serão utilizadas exclusivamente pelos Srs. condôminos, seus familiares, e locatários permanentes, não se permitindo a sua utilização por estranhos, devendo o proprietário fornecer ao zelador o número da placa de seus veículos; tudo na forma de disposto na letra "c" da cláusula segunda desta CONVENÇÃO.

v) - Estacionar bicicletas, bem como pendurar as mesmas em paredes das partes comuns.

x) – Fazer churrasco nos terraços cobertos e descobertos exclusivos.

z) – Utilizar a área de lazer de modo contrário ao estipulado nas letras b e c da Cláusula Segunda.

**Parágrafo 1º** - É mantido um zelador no edifício, incumbindo de zelar pela fiel observância, provendo, ainda pela segurança, conservação e regularidade dos serviços, assegurando a comodidade e tranquilidade dos Srs. condôminos.

**Parágrafo 2º** - São mantidos em funcionamento constante 2 elevadores, sendo um social e um de serviço, ficando, expressamente, proibido, portanto, usar o elevador social para transporte de móveis, pessoas carregando grandes volumes, bem como cestas ou carrinhos de feira, pessoas em trajes de banho, fornecedores e empregadas domésticas.

**Parágrafo 3º** - A pessoa que causar danos em coisas de uso comum, será por eles responsáveis, ficando os condôminos de cada pavimento, responsáveis pelos danos causados nas paredes e portas de elevadores do respectivo pavimento.

**Parágrafo 4º** - Tanto o zelador como o vigia (guarda noturno), ficam autorizados a exigir a identidade de pessoas desconhecidas que desejam ingressar no prédio.

**Parágrafo 5º** - Deverão os moradores manterem fechadas as portas de seus apartamentos, não devendo quaisquer serviços domésticos serem feitos nos corredores.

**Parágrafo 6º** - Qualquer condômino ou pessoa mencionada no preâmbulo desta cláusula décima segunda que infringi-lo, será passível de uma multa estipulada e aplicada pelo síndico e/ou administração, a qual reverterá em benefício do condomínio, sujeitando-se ainda, se for o caso, a rescisão do contrato de locação.

**Parágrafo 7º** - O condomínio possui contrato de locação próprio, em poder da administração, ficando os condôminos obrigados a utilizá-lo e a respeitá-lo, por ocasião de sua unidade no prédio.

**- CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA -**  
**- DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS -**

Qualquer proprietário poderá livremente alienar a sua unidade autônoma, independentemente de consulta ou preferência, sendo que o adquirente de sua unidade autônoma, responderá pelos débitos em relação ao condomínio, inclusive multas.

**Parágrafo 1º** - As obras que interessarem a estrutura integral do prédio, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário obrigatório de todos os proprietários ou titulares à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado pela Assembleia Geral, incumbindo-se da execução o síndico e/ou administração, salvo se, decorrerem da culpa de um só deles que, neste caso, suportará sozinho às despesas.

**Parágrafo 2º** - Cada proprietário de por si, poderá intentar as ações que decorrem do condomínio, desta CONVENÇÃO e no REGULAMENTO INTERNO, devendo o síndico ter ciência da propositura, a fim de assumir no processo a posição que lhe caiba.

**Parágrafo 3º** - É eleito o foro da situação do imóvel para qualquer ação ou procedimento fundado na presente CONVENÇÃO, sendo escolhida a AÇÃO SUMARÍSSIMA para as cobranças e multas devidas pelos proprietários.

**Parágrafo 4º** - Os proprietários se obrigam por si, herdeiros ou sucessores, ao fiel cumprimento de todos os termos, cláusulas e condições da presente CONVENÇÃO e do REGULAMENTO INTERNO do prédio.

**Parágrafo 5º** - Os proprietários se comprometem a fazer constar nos contratos de venda ou de locação das unidades autônomas, a obrigação declarada no parágrafo anterior.

**Parágrafo 6º** - A incorporadora enquanto detiver unidades à venda, poderá manter de plantão no hall, bem como cartazes e placas, até a venda da última unidade.

**Parágrafo 7º** - A administração do edifício, até o 5º (quinto) ano de existência do condomínio, será feita pela empresa construtora, ou por quem a mesma indicar, sem recebimento de remuneração.

**Parágrafo 8º** - Sempre que a incorporadora ou construtora ou empresas por ela indicadas forem prestar quaisquer serviços ao condomínio no período de garantia, o condomínio deverá autorizar que seus funcionários usem o vestiário dos funcionários do prédio, bem como liberar um depósito com chave para a guarda exclusiva de material da incorporadora e a ART será a mesma do responsável técnico por ocasião da construção do empreendimento.

**Parágrafo 9º** - Por ocasião do início da ocupação do condomínio pelos proprietários, a incorporadora e construtora e administradora inicial e por uma estação de cinco anos se assim a mesma desejar, farão rateio de despesas do condomínio inicial de água, luz e zelador pelo número de unidades vendidas ou alugadas do condomínio, sendo que as unidades não vendidas e não ocupadas pagarão 30% (trinta por cento) de condomínio e pertencentes a incorporadora, pelos primeiros doze meses. Relativamente às unidades autônomas ainda não vendidas pela incorporadora.

**Parágrafo 10º** - O fechamento dos terraços terá que obedecer ao modelo padrão estabelecido pela construtora.

**Parágrafo 11º** - Mudanças serão realizadas com entrada ou saída de moveis, volumes, caixotes e demais pertences dos condôminos ou de seus inquilinos, devendo os transportes serem feitos através de partes comuns com o maior cuidado para evitar danos ao Edifício, pelos quais responderão os interessados O horário destinado as mudanças será das 8:00 as 17:00 horas, de segunda-feira a sexta-feira e aos sábados das 8:00 as 13:00 horas.

**Parágrafo 12º** - Ficará o condomínio através de seu representante legal obrigado a fazer a manutenção das áreas comuns do edifício, tais como rejuntamento de fachadas e pinturas, muros, escadarias, salão de festas e demais áreas comuns, numa periodicidade de no máximo 24 (vinte e quatro) meses após o habite-se

E, por estarem justos e convencidos assinam o presente, condôminos que representam o número legal.

Santos, 31 de Outubro de 2024

Pela proprietária - Incorporadora,

---

Alfredo da Piedade Martins

---

Antonio Martins



PREFEITURA DE  
**Santos**

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E EDIFICAÇÕES  
Departamento de Controle do Uso e Ocupação do Solo  
e Segurança de Edificações - DECONTE

Seção de Inspeção de Instalações

**ALVARÁ DE LICENÇA DE FUNCIONAMENTO**

**Nº 55/2024**

A Prefeitura Municipal de Santos, conforme despacho de **01/10/2024**, exarado no **Processo Administrativo Nº 49237/2024-11**, concede licença à **ELEVADORES ATLAS SCHINDLER LTDA.**, estabelecida à **Avenida Pedro Lessa, Nº 905 - Santos/SP**, para funcionamento de **02 (dois) elevadores para passageiros**, instalados conforme **Processo Administrativo Nº 29686/2023-71**, na edificação localizada à **Rua Dona Maria Máximo, Nº 426**, com o recolhimento da taxa.

**Chefe da SEINST.**

Engº José Carlos Santana  
Chefe da SEINST  
PMS - Reg. 29097-3

**Oficial de Administração.**  
Jean Carlos Covezzi  
Reg. 26001-8 - PMS

**Observação:**

**Nº do(s) Equipamento(s): 11752781 & 11752782. \*\*\*\*\***

Rua XV De Novembro, Nº 195 - 7º Andar - Centro Histórico - Santos/SP  
CEP: 11010-151 - Tel: (13) 3201-5261 - josesantana@santos.sp.gov.br



PREFEITURA DE  
**Santos**

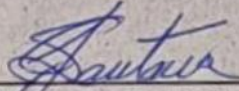
SECRETARIA DE OBRAS E EDIFICAÇÕES  
*Departamento de Controle do Uso e Ocupação do Solo  
e Segurança de Edificações - DECONTE*

Seção de Inspeção de Instalações

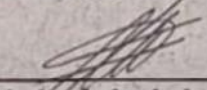
**ALVARÁ DE LICENÇA DE FUNCIONAMENTO**

**Nº 58/2024**

A Prefeitura Municipal de Santos, conforme despacho de 02/10/2024, exarado no Processo Administrativo Nº 47597/2024-14, concede licença à DDVR Elevadores Prestação de Serviços EIRELI, estabelecida à Rua Jundiáí, Nº 108 - Praia Grande/SP, para funcionamento de 01 (uma) plataforma para acessibilidade, instalada conforme Processo Administrativo Nº 78123/2023-25, na edificação localizada à Rua Dona Maria Máximo, Nº 426, com o recolhimento da taxa.

  
\_\_\_\_\_  
**Chefe da SEINST.**

Eng.º José Carlos Santana  
Chefe da SEINST  
PMS - Reg. 29087-3

  
\_\_\_\_\_  
**Oficial de Administração.**

Jean Carlos Covezzi  
Reg. 26001-8 - PMS



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço

2620241375727

1. Responsável Técnico

**LEANDRO GEBARA SANTOS**

Título Profissional: Engenheiro Eletricista

RNP: 2602044989

Registro: 5061869569-SP

Registro: 0891744-SP

Empresa Contratada: FEDERAL EQUIPAMENTOS LTDA

2. Dados do Contrato

Contratante: Edifício Residencial Maxime Park SPE Ltda

CPF/CNPJ: 42.005.632/0001-98

Endereço: Rua DONA MARIA MÁXIMO

Nº: 426

Complemento:

Bairro: PONTA DA PRAIA

Cidade: Santos

UF: SP

CEP: 11030-100

Contrato: 24.01.009

Celebrado em: 03/04/2024

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 13000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua DONA MARIA MÁXIMO

Nº:

Complemento:

Bairro: PONTA DA PRAIA

Cidade: Santos

UF: SP

CEP: 11030-100

Data de Início: 15/04/2024

Previsão de Término: 19/04/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Execução		Quantidade	Unidade
1	Instalação de equipamento de geração de emergência própria do consumidor	80,00000	quilowatt
	Projeto de geração de emergência própria do consumidor	80,00000	quilowatt

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

INSTALAÇÃO DE GRUPO DIESEL GERADOR DE 100KVA / 80KW 3F 220/127V

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

DIADEMA 15 de AGOSTO de 2024

LEANDRO GEBARA  
SANTOS:25436202810

Assinado eletronicamente por LEANDRO  
GEBARA SANTOS:25436202810  
Dados: 2024.08.09 13:22:07 -03'00'

LEANDRO GEBARA SANTOS - CPF: 254.362.028-10

Edifício Residencial Maxime Park SPE Ltda - CPF/CNPJ: 42.005.632/0001-98

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confepa.org.br](http://www.confepa.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11  
E-mail: [acessarlink@creasp.org.br](mailto:acessarlink@creasp.org.br) Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 99,64

Registrada em: 09/08/2024

Valor Pago R\$ 99,64

Nosso Número: 2620241375727

Versão do sistema

Impresso em: 09/08/2024 12:53:05



A  
**Edifício Residencial Maxime Park SPE Ltda**  
Rua Dona Maria Maximo, 426 – Ponta da Praia  
Santos - SP  
CEP: 11030-100

**ATESTADO**

**REF.: GRUPO GERADOR 100kVA – PROJETO 24.01.009**

**FEDERAL EQUIPAMENTOS LTDA.**, por seu Eng.º Leandro Gebara Santos, registrado no CREA/SP sob nº 5061869569-SP, visando a concessão do **AUTO DE VISTORIA DO COMANDO DA POLICIA MILITAR – CORPO DE BOMBEIROS** – atesta que o Cliente supra citado é possuidor de **UM GRUPO GERADOR TECNICARGO®** na edificação situada na Rua Dona Maria Maximo, 426 – Ponta da Praia - Santos – SP, de acordo com a NBR 10898/12 ( item 4.1.3 ) e IT-18/19 ( item 5.1. ); e que possui as seguintes características:

**Motor:** WM

**Potência:** 100kVA, Fator de Potência 0,8, 220 / 127 V - 3Ø – 60Hz

**Tipo de acionamento:** Automático, após 10 segundos da confirmação da falta de energia.

**Combustível:** Diesel

**Autonomia:** 06 horas / tanque de 100 litros, com 80% de Carga

**Capacidade:** 80kW de cargas resistivas ou corrente de partida máxima de cargas motóricas de 264A.

**Abrangência:** Elevadores ( sistema DAFFE ); Iluminação: áreas comuns, lazer, portaria e portões.

Diadema, 09 de Agosto de 2024

LEANDRO GEBARA  
SANTOS:25436202810

Assinado de forma digital  
por LEANDRO GEBARA  
SANTOS:25436202810  
Dados: 2024.08.09 13:43:43  
-03'00'

**Eng.º Leandro Gebara Santos**  
**ART: 2620241375727**  
**CREA/SP: 5061869569-SP**



POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO



**CORPO DE BOMBEIROS**

**AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS**

**AVCB Nº 730516**

O CORPO DE BOMBEIROS EXPEDE O PRESENTE AUTO DE VISTORIA, POR MEIO DO SISTEMA ELETRÔNICO VIA FÁCIL BOMBEIROS, PARA A EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO ABAIXO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Projeto Nº 082189/3548500/2022

Endereço: RUA DONA MARIA MÁXIMO

Nº: 426

Complemento:

Bairro: PONTA DA PRAIA

Município: SANTOS

Ocupação: RESIDENCIAL (A-2)

Proprietário: EDIFÍCIO RESIDENCIAL MAXIME PARK SPE LTDA.

Responsável pelo Uso: EDIFÍCIO RESIDENCIAL MAXIME PARK SPE LTDA.

Responsável Técnico: AGUINALDO MONTEIRO DA COSTA FONSECA

CREA/CAU: A11254-2

ART/RRT: SI14707096I00CT001

Área Total (m²): 11545,07

Área Aprovada (m²): 11545,07

Validade: 06/10/2025

Vistoriador: 1. SGT PM CARLOS EDUARDO TEIXEIRA

Homologação: MAJ PM WILSON VACCARO MORAES

**OBSERVAÇÕES:** PARA EDIFICAÇÕES OU ÁREAS DE RISCO QUE ESTEJAM DESABITADAS E QUE NÃO POSSA SER FORNECIDO O ATESTADO DE BRIGADA CONTRA INCÊNDIO, O AVCB TERÁ VALIDADE DE UM ANO.

NOTAS: 1) O AVCB deve ser afixado na entrada principal da edificação, em local visível ao público. 2) Compete ao proprietário ou responsável pelo uso da edificação a responsabilidade de renovar o AVCB e de manter as medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, providenciando a sua adequada manutenção, sob pena de cassação do AVCB, independente das responsabilidades civis e criminais.

Santos, 9 de Outubro de 2024



Documento emitido eletronicamente pelo Sistema Via Fácil Bombeiros. Para verificar sua autenticidade acesse a página do Corpo de Bombeiros [www.corpodebombeiros.sp.gov.br](http://www.corpodebombeiros.sp.gov.br), ou utilize o aplicativo para dispositivos móveis "Bombeiros SP".



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS  
SECRETARIA DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

### CARTA DE HABITAÇÃO Nº 146/2024

A PRESENTE CARTA DE HABITAÇÃO FOI EXPEDIDA PARA O IMÓVEL SITUADO NA :  
ENDEREÇO: RUA: DONA MARIA MÁXIMO, Nº 426

BAIRRO: PONTA DA PRAIA

**PROPRIETÁRIO:**

NOME: EDIFÍCIO RESIDENCIAL MAXIME PARK SPE LTDA.

CPF/CNPJ nº: 42.005.632/0001-98

ESTANDO EM CONDIÇÕES DE SER HABITADA A PARTIR DA PRESENTE DATA.

DATA DA APROVAÇÃO: 30/11/2023

ALVARÁS EXPEDIDOS: APROV. Nº 088/24 E LIC Nº 123/24

DATA DA CONCLUSÃO: 29/10/2024

PROCESSO APROVADO: 61441/2023-66

FINALIDADE: IMÓVEL RESIDENCIAL PURI HABITACIONAL COM 20 PAVIMENTOS

ÁREA DO TERRENO: 983,20M<sup>2</sup>


ÁREA PARCIAL: 11.669,37<sup>2</sup> SENDO, SUBSOLO = 983,20M<sup>2</sup>; TÉRREO (1º PAV.) = 618,42M<sup>2</sup>; MEZANINO G1 (2º PAV.) = 591,13M<sup>2</sup>; MEZANINO G2 (3º PAV.) = 591,13M<sup>2</sup>; MEZANINO G3 (4º PAV.) = 625,20M<sup>2</sup>; PAVIMENTO GARDEN (5º PAV.) = 630,98M<sup>2</sup>; PAV. TIPO (X14) = 6.753,46M<sup>2</sup>; PAV. LAZER (20º PAV.) = 475,05M<sup>2</sup>; RESERV. SUPERIOR = 306,51M<sup>2</sup>; COBERTURA GERAL = 94,29M<sup>2</sup>.

OBS.: INDENTIFICADO O IMÓVEL COMO: APTOS: 41/181; 42/182; 43/183; 44/184; 45/185; 46/186.

**PATRIAM CHARITATEM ET LIBERTATEM DOCE!**

Santos, 30 de Outubro de 2024.

  
Eng. Victor de Oliveira G. Vieira  
PMS - 35054-6  
Chefe COPISNOT

  
Eng. Guilherme Castro  
Resp. Nº 14.419-5

DECONTE/SIEDI



## CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE LIGAÇÃO DE ÁGUA E ESGOTO

Rua Mário Covas Junior, 1040 - Estuário - Santos - Tel.: 3278-3507

Certificado n.º 011/24


Santos, 19 de agosto de 2024.

### PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

Certificamos que foi concluída a Ligação de Água e Esgoto do imóvel localizado à RUA DONA MAXIMO, 673, COMPL. OBRA - 426 CEP 11030101, Bairro PONTA DA PRAIA – Município de Santos.

Atenciosamente,

Assinatura do Técnico

  
Juliano dos Santos B. Bitencourt  
Técnico de Atendimento  
SABESP - GMF  
Matrícula 474242

Assinatura do Encarregado do Setor

  
Luany Cristina Moura  
Supervisora de Atendimento  
SABESP - GMF  
Matrícula 473077  
Ademir da Costa  
Encarregado Administrativo  
53906.0/ RSST13



MINISTÉRIO DA ECONOMIA  
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional  
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

**Aferição: 90.010.70767/76-001**

**Período: 05/05/2022 a 20/08/2024**

**Endereço: RUA DONA MARIA MAXIMO, 426, PONTA DA PRAIA, SANTOS/SP, 11030-100**

**Contribuinte: EDIFICIO RESIDENCIAL MAXIME PARK SPE LTDA**

**CNPJ: 42.005.632/0001-98**

Categoria	Destinação	Área (m²)
Obra Nova	Residencial multifamiliar	11.669,37

CERTIFICA-SE, para a aferição acima identificada, realizada para fins de regularização de obra de construção civil, que não consta débito referente a tributo administrado pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), nem débito inscrito ou em fase de inscrição em Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de cobrar e inscrever débito que vier a ser apurado, referente à obra de construção civil objeto da aferição.

Esta certidão tem por finalidade a averbação da obra de construção civil objeto da aferição no Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br>> ou <<https://www.gov.br/pgfn/pt-br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2 de outubro de 2014, e na Instrução Normativa RFB nº 2.021, de 16 de abril de 2021.

Emitida às 10:56:49 do dia 27/08/2024 <hora e data de Brasília>.

Válida até 23/02/2025.

Código de controle da certidão: **98B6.B64E.2373.B2DC**

Qualquer rasura ou emenda invalidará esta certidão.