

ESPECIFICAÇÕES GERAIS**1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

Empreendimento residencial, com projeto de autoria do escritório de arquitetura “Luiz Eduardo Oliveira Arquitetos”, projeto paisagístico de autoria do escritório “Neusa Nakata” e projeto de interiores das áreas comuns de autoria do escritório “Débora Aguiar”.

O subcondomínio Square Garden Residencial apartamentos terá 29 (vinte e nove) pavimentos, sendo 01 (um) subsolo, térreo e 25 (vinte e cinco) pavimentos, sendo 1º pavimento com 02 (duas) unidades por andar, 2º pavimento com 03 (três) unidades por andar, do 3º ao 25º pavimento com 06 (seis) unidades por andar e no 26º pavimento 05 (cinco) unidades e ático. Os equipamentos de lazer encontram-se no térreo e no 2º pavimento.

O subcondomínio Quad Studio terá 14 (quatorze) pavimentos, térreo, sendo 2º pavimento com 12 (doze) studios por andar e do 3º ao 10º pavimento com 16 (dezesesseis) studios por andar e ático. Os equipamentos de lazer encontram-se no térreo e no 2º pavimento.

2. LOCALIZAÇÃO

O referido empreendimento está localizado à Rua Otávio Tarquínio de Sousa nº 1.152 – Campo Belo, Município de São Paulo, SP.

3. SISTEMA ESTRUTURAL E VEDAÇÕES

O sistema estrutural será em concreto armado, de acordo com o projeto. As alvenarias de fechamento, vedação ou estrutural, poderão ser em bloco de concreto, bloco cerâmico, ou gesso acartonado, em qualquer um dos casos obedecendo às Normas Técnicas vigentes.

4. SISTEMA DE SEGURANÇA

Todo o terreno será cercado com muros de alvenaria e/ou gradil, conforme projeto arquitetônico e paisagístico.

De acordo com o projeto específico, serão entregues instalados e equipados:

- Guarita de segurança (com vidros e portas blindadas, e alvenaria preenchida);
- Sistema elétrico para controle dos portões de acesso ao condomínio com pulmão de segurança e acionamento através da portaria.
- Câmeras de segurança entregues nos acessos/portões e infra seca para câmeras perimetrais, acessos de escadas, e elevadores do embasamento e pavimento lazer;
- Proteção perimetral entregue com infravermelho.

5. FACHADA

A fachada será entregue conforme projeto arquitetônico, com os seguintes acabamentos:

- Composição de textura.

INSTALAÇÕES PREDIAIS**6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

As instalações elétricas serão executadas de acordo com os projetos específicos, a ser elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, aprovados nas concessionárias competentes, conforme Normas Técnicas.

As unidades autônomas serão entregues com toda a infraestrutura (eletrodutos, fiação e cabos), quadros de disjuntores, interruptores e tomadas. Somente no terraço será instalada luminária conforme especificadas em projeto.

As áreas comuns do empreendimento serão entregues com toda a infraestrutura, quadros de disjuntores, interruptores, tomadas e luminárias necessárias para a utilização do condomínio, conforme projeto arquitetônico e/ou de decoração e/ou de paisagismo e/ou luminotécnico.

7. ANTENA COLETIVA OU TV A CABO E TOMADA USB

Será entregue infraestrutura seca (eletrodutos guiados e espelhos cegos) possibilitando a instalação dos sistemas de antena coletiva ou TV por assinatura de 01 (um) ponto no studio. Caberá ao proprietário a instalação da rede interna da sua unidade, bem como a interligação até o shaft do andar.

Será entregue 01 ponto de tomada USB no studio.

ÁREA COMUM: De acordo com projeto específico, serão previstos pontos de antena coletiva no fitness e coliving/coworking.

8. TELEFONIA INTERNA

Será instalado e entregue em funcionamento, um sistema de central de interfones, que possibilitará aos condôminos comunicar-se entre si e com determinados locais das áreas comuns de acordo com projeto específico.

9. TELEFONIA EXTERNA

Será entregue infraestrutura seca (eletrodutos guiados e espelhos cegos) possibilitando a instalação de 01 (um) ponto de telefone no studio. Caberá ao proprietário a instalação da rede interna da sua unidade, bem como a interligação até o shaft do andar.

10. INTERNET

De acordo com o projeto específico será entregue infraestrutura em locais estratégicos que possibilite a futura instalação de roteador para Wifi nos ambientes fitness e coliving/coworking, sendo a contratação do provedor ou serviço de internet responsabilidade do condomínio.

11. TRATAMENTO ACÚSTICO

O projeto possui especificações que permitem atender o desempenho acústico exigido pelas normas em vigor.

12. SISTEMA DE PROTEÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

O condomínio será entregue de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, e legislações em vigor, e Instrução Técnica. O empreendimento receberá sistema de iluminação de emergência, extintores e hidrantes estrategicamente posicionados, sinalização de rota de fuga e reserva de água para o combate ao incêndio.

13. PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

O sistema de proteção contra descargas atmosféricas será executado de acordo com as normas e projeto específico.

14. ELEVADORES

Serão instalados elevadores das marcas ATLAS-SCHINDLER ou OTIS ou THYSSEN KRUPP ou equivalente com as seguintes características:

- Capacidade/velocidade: de acordo com o cálculo de tráfego;
- Paradas e distribuição conforme projeto de arquitetura.

15. PISCINAS

O empreendimento possuirá área destinada a 1 (uma) piscina descoberta. Serão entregues e instalados os equipamentos necessários ao seu bom funcionamento conforme projeto específico e especificações técnicas.

16. AR CONDICIONADO

De acordo com projeto específico, as unidades autônomas serão entregues com infraestrutura (carga elétrica e dreno) para futura instalação de condicionadores de ar por conta do adquirente. A rede frigorígena e sancas de gesso serão oferecidas com custo adicional através do programa Tegra ID.

O studio receberá infraestrutura (carga e dreno) para 01 (um) ponto de ar condicionado.

Caso o adquirente não opte pelo programa Tegra ID, quaisquer reformas em gesso e/ou alvenarias, necessárias para a instalação da rede frigorígena correrão por conta do adquirente da unidade autônoma.

Conforme projeto específico, será entregue o sistema de ar condicionado tipo Split/Cassete, nas seguintes áreas comuns: Guarita, Fitness e Coliving/Coworking.

17. GERADOR

Será instalado um grupo gerador de energia, com entrada automática na falta de energia elétrica, para atendimento dos elevadores, iluminação de conforto nas áreas comuns, portaria (sistema de segurança incluindo automatização dos portões, ar condicionado, tomadas e interfone), bombas de recalque e sucção conforme projeto específico.

18. BOMBAS

Serão instaladas e entregues em funcionamento, bombas de sucção e recalque, conforme as características e especificações do projeto de instalações.

19. EXAUSTÃO MECÂNICA

Será instalado sistema de ventilação mecânica tipo ventokit ou similar para atendimento aos banheiros sem acesso à ventilação natural, conforme projeto específico.

20. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

As instalações hidro sanitárias serão executadas de acordo com os projetos específicos, a ser elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, aprovados junto aos órgãos competentes, conforme Normas Técnicas.

Será entregue toda a infraestrutura, tubulações e conexões adequadas aos sistemas a serem utilizados.

Serão executadas as instalações para água fria, água quente, gás, esgoto, águas pluviais e incêndio.

21. SISTEMA DE AQUECIMENTO DE ÁGUA

Será executada nas unidades autônomas toda a infraestrutura de aquecimento central a gás, a fim de alimentar com água quente a APA (área de preparação de alimentos) e o banheiro das unidades (duchas e pias).

22. CHUVEIRO

Nas unidades privativas, o chuveiro será entregue. A instalação hidráulica a ser entregue será dimensionada para atender apenas chuveiro com vazão máxima de até 12 litros/minuto.

23. MEDIÇÃO DE ÁGUA

O condomínio será entregue com medição individual de consumo de água.

24. MEDIÇÃO DE GÁS

O Condomínio será entregue com medição remota coletiva de gás para o abastecimento do aquecimento central. O rateio entre as unidades será feito pelo condomínio.

Não haverá ponto de gás nas unidades autônomas.

25. AQUECIMENTO SOLAR

UNIDADES AUTÔNOMAS: No empreendimento foi previsto infraestrutura para futura instalação por parte do condomínio do sistema de aquecimento solar para atender as unidades privativas. Se instalado, o sistema funcionará em conjunto com o aquecedor central.

ESPECIFICAÇÕES DE ACABAMENTO**26. ACABAMENTOS PAVIMENTO TIPO****UNIDADE AUTÔNOMA**

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
SALA / DORMITÓRIO / APA (área de preparação de alimentos)	Contrapiso para receber revestimento	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso
TERRAÇO	Porcelanato	Conforme projeto fachada	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso
BANHEIRO	Cerâmico	Cerâmica nas paredes hidráulicas e pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa nas demais paredes	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso

ÁREAS COMUNS

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
HALL ELEVADORES	Porcelanato	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso

Observações: devido ao encaminhamento das instalações alguns forros serão rebaixados ou criadas sancas ou molduras para a passagem de tubulações. Os pisos e revestimentos cerâmicos serão da marca PORTOBELLO ou PORTINARI ou ELIANE ou equivalente.

27. ESQUADRIAS E VIDROS

Portas: Os batentes, portas e guarnições de madeira, ou alumínio terão dimensões variáveis conforme projeto de arquitetura. Todas as portas serão da marca Sincol ou Randa ou Madepar ou Lavrasul ou Verti ou Pormade ou equivalente.

Caixilho: Serão instaladas esquadrias de alumínio, com pintura eletrostática e aberturas em conformidade com o projeto arquitetônico e de acordo com as especificações técnicas do projeto de caixilhos e consultoria acústica.

Guarda-Corpos: serão em ferro conforme projeto de arquitetura.

Vidros: Incolores e lisos. As espessuras devem obedecer às Normas técnicas.

Ferragem: As fechaduras para as portas de madeira internas terão acabamento cromado, e serão da marca LA FONTE ou AROUCA ou PAPAIZ ou PADO ou equivalente. A fechadura da porta de entrada será eletrônica, e será da marca PAPAIZ ou PADO ou DLOCK equivalente.

28. EQUIPAMENTOS DOS BANHEIROS

Louças: Será entregue bacia sanitária do tipo caixa acoplada com duplo acionamento e cuba de embutir no banheiro. Serão da marca DECA, ou CELITE ou INCEPA ou equivalente.

Metais: Será entregue misturador de bancada, chuveiro, misturadores no ponto do chuveiro e registros. Serão da marca DECA, ou FABRIMAR ou DOCOL ou equivalente.

Bancadas: O tampo da bancada será em granito ou mármore, com frontão do mesmo material.

Pontos elétricos: ponto de tomada próximo à bancada. Os interruptores e tomadas serão da marca SCHNEIDER ou PIAL ou ALUMBRA ou PRIMUS ou equivalente.

Pontos hidráulicos: Será ofertado no Tegra ID ducha higiênica com derivação da bacia sanitária. Caso o adquirente não opte pelo programa Tegra ID não será entregue ponto para ducha higiênica.

29. EQUIPAMENTOS DA APA (ÁREA DE PREPARAÇÃO DE ALIMENTOS)

Bancadas: O tampo da bancada será em granito, com frontão do mesmo material.

Cuba: Será entregue cuba simples em aço inoxidável. Será da marca TRAMONTINA ou FABRINOX ou FRANKE ou equivalente.

Metais: Será entregue monocomando de bancada e registros. Serão da marca DECA, ou FABRIMAR ou DOCOL ou equivalente.

Pontos elétricos: tomada para geladeira, micro-ondas, cooktop elétrico, forno elétrico, máquina de lavar louça ou máquina lava e seca de 3kgs e uso geral sobre a bancada. Os interruptores e tomadas serão da marca SCHNEIDER ou PIAL ou ALUMBRA ou PRIMUS ou equivalente.

Pontos hidráulicos: Previsão de ponto hidráulico para filtro e geladeira

30. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS/ DEMAIS PAVIMENTOS

O empreendimento contará com ambientes para o lazer e convívio, que serão entregues decorados e equipados, de acordo com os projetos de decoração e paisagismo.

PAVIMENTO TÉRREO

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
HALL SOCIAL	Porcelanato	Revestimentos conforme projeto de decoração	Pintura látex acrílica aplicada sobre forro de gesso, cor branca
CIRCULAÇÃO SERVIÇO	Porcelanato	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso
PULMÃO DE SERVIÇO	Cerâmico	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso
PORTARIA	Cerâmico	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso

WC PORTARIA	Cerâmico	Cerâmica	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso
DELIVERY SPACE	Porcelanato	Revestimentos conforme projeto de decoração	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso
VESTIÁRIOS ACESSÍVEIS	Cerâmico	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa e cerâmica	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso
ACESSO SOCIAL / SERVIÇO PEDESTRES	Porcelanato	Não se aplica	Conforme projeto arquitetura
DML	Cerâmica	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Concreto
LIXO	Cerâmico	Cerâmica	Revestimentos conforme projeto de decoração
BICICLETÁRIO	Porcelanato	Revestimentos conforme projeto de decoração	Revestimentos conforme projeto de decoração
LAVANDERIA	Porcelanato	Revestimentos conforme projeto de decoração	Revestimentos conforme projeto de decoração
COWORKING	Porcelanato	Revestimentos conforme projeto de decoração	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso
WC ACESSÍVEL COWORKING	Porcelanato	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso
COLIVING	Porcelanato	Revestimentos conforme projeto de decoração	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso
TERRAÇO COLIVING	Porcelanato	Revestimentos conforme projeto de decoração	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso
ÁREAS TÉCNICAS	Concreto acabado	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Concreto

2º PAVIMENTO LAZER

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
HALL SOCIAL	Porcelanato	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso
ESCADA DE INCÊNDIO	Concreto acabado	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso
WC UNISSEX / WC ACESSÍVEL	Porcelanato	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso
CASA DE BOMBAS	Concreto acabado	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Concreto
FITNESS	Vinílico	Revestimentos conforme projeto de decoração	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso

PAVIMENTO LAZER EXTERNO

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
PISCINA ADULTO	Porcelanato	Porcelanato	Não se aplica
SOLARIUM	Revestimentos conforme projeto de paisagismo	Não se aplica	Não se aplica

BARRILETE/ÁTICO

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
BARRILETE/ CASA DE MÁQUINAS/ RESERVATÓRIOS	Concreto acabado e/ou cimentado	Pintura látex PVA sobre bloco e/ou concreto	Pintura látex PVA sobre laje, cor branca
COBERTURA	Laje impermeabilizada	-	-

Observações:

Os pisos e revestimentos cerâmicos serão da marca PORTOBELLO ou PORTINARI ou ELIANE ou equivalente. As pastilhas serão da marca ATLAS ou JATOBÁ ou NGK.

31. EQUIPAMENTOS PARA WC E COPAS

Louças: Serão entregues bacias sanitárias do tipo caixa acoplada e lavatório de embutir ou semi-encaixe ou sobrepor (conforme projeto de decoração) nos WCs.

As louças serão da marca DECA, ou CELITE ou INCEPA ou equivalente.

Bancadas: Os tampos das bancadas serão em granito ou mármore, com frontão do mesmo material.

Cuba: Será entregue cuba simples em aço inoxidável. Será da marca TRAMONTINA ou FABRINOX ou FRANKE ou equivalente.

Metais: Serão entregues torneiras para água fria e registros no WC e copa. Os metais serão da marca DECA, ou FABRIMAR ou DOCOL ou equivalente.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

1. NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA:

Todas as peças de decoração dos apartamentos constantes nos instrumentos promocionais OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL, tais como:

Aquecedor de passagem; armários embutidos, gabinetes de pias de banheiro e APA (área de preparação de alimentos) e prateleiras da despensa e área de serviço; bandeira nas portas; box nos banheiros; carpetes; espelhos; equipamentos de ar condicionado; equipamentos de APA (área de preparação de alimentos) (geladeira, fogão, lava-louças...); frontão e bases para fixação de armários; forros, sancas ou molduras de gesso, exceto nos locais especificados em projeto específico; móveis de espécie alguma; papéis de parede ou pinturas com cores especiais nas paredes; pontos para chuveiro elétrico (exceto em locais especificado sem projeto); Não serão entregues equipamentos eletrônicos, tais como: TV, Notebook, vídeo game.

2. Os pontos de hidráulica, eletricidade (iluminação, tomadas) e ar condicionados em exposição na unidade decorada, não corresponderão necessariamente à quantidade e posição a ser definida pelo projeto executivo.

3. Fica reservado à Incorporadora o direito de proceder alterações às especificações estabelecidas neste memorial, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços e sempre que:

- Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação de produtos e/ou serviços;
- Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
- Precisar atender às exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos.

Além disso, eventualmente, por motivos técnicos, serão executados ou eliminados enchimentos e forros e/ou sancas de gesso nas dependências das unidades autônomas.

4. Não serão permitidas visitas por parte dos senhores condôminos à obra, com exceção das visitas guiadas agendadas pela Construtora.

5. Devido ao processo construtivo, pequenas ondulações nos revestimentos de gesso são consideradas normais.
6. Os Mármore e Granitos, por se tratar de pedras naturais poderão sofrer variações de tonalidades.
7. Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, projetos ou quaisquer materiais publicitários e/ou de divulgação do produto.
8. Fica o adquirente ciente de que todos os acabamentos de sua unidade autônoma, bem como das áreas comuns do Empreendimento encontram-se aqui descritos.
9. O Programa de Modificação "Tegra ID" tem a previsão de ser iniciado no 2º semestre de 2021 (em até 06 meses do início de obra). Será oferecido:
 - 03 (três) kits de acabamentos pré-definidos pela Incorporadora;
 - Kits opcionais: fechadura eletrônica, rede frigorígena para um ponto de ar condicionado e infra para toalheiro aquecido;

Os kits terão custos adicionais ao Adquirente.

O atendimento possui duração máxima de 30 dias, aproximadamente. Após esse período, o programa será finalizado e não serão aceitas solicitações de modificação na unidade.

Para participar deste programa o Adquirente deverá manifestar expressamente seu interesse, dentro do prazo de adesão a ser definido pela Incorporadora, e estar em dia com as obrigações assumidas e pactuadas no Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade. Em caso de inadimplemento das parcelas do preço de aquisição, e optando o Adquirente em aderir ao "Tegra ID", será indispensável a regularização da situação financeira para adesão ao programa.

10. As imagens, ilustrações, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes referentes ao imóvel e apresentadas no stand de vendas, folders, material publicitário, outdoors, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou da obra (quando aplicável) como, por exemplo, revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, molduras de gesso, sancas, tabicas, móveis, objetos e etc., são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidades técnicas ou do atendimento a postulados legais. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda, bem como sobre os materiais utilizados no modelo ou stand de vendas, o acabamento previsto neste memorial descritivo, que rubricado entre as partes, o qual é parte integrante do instrumento de compra e venda.
11. O paisagismo do empreendimento será entregue no porte definido em projeto de paisagismo específico e que não necessariamente é o porte apresentado nas imagens, folhetos de vendas, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquete. As vegetações ilustradas são de porte adulto, que será atingido após anos de entrega do empreendimento.
12. As áreas comuns e ambientes de lazer serão entregues decorados e equipados, respeitando as linhas do material de divulgação do empreendimento. Os equipamentos das áreas comuns e de lazer poderão ser alterados pela Incorporadora de acordo com a disponibilidade das marcas, avanços tecnológicos, diferenças de tonalidades, dificuldades de compra ou entrega pelos fornecedores.
13. As plantas e projetos do empreendimento serão disponibilizadas após a conclusão da obra.
14. As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no "Manual do Proprietário", publicado pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil) em conjunto com o SECOVI (Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais). Este será entregue na conclusão do empreendimento juntamente com as chaves, observadas as disposições previstas no instrumento de venda e compra a serem cumpridas para o recebimento das respectivas chaves.
15. O empreendimento será entregue limpo, em condições de habitabilidade e com a execução das instalações internas e externas de água, esgoto, luz e força, e gás de rua ou centrais de gás, cabendo aos condôminos as solicitações das ligações individuais das unidades.