

RESIDENCIAL HELBOR B. LIV

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

I – EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento residencial, projetado pelo escritório de arquitetura “Marchi Arquitetura de Solução” denominado “RESIDENCIAL HELBOR B. LIV”, constituído de 1 torre.

1.1. Localização

Rua Godoi Colaço, 575 – Vila Cordeiro – São Paulo – SP.

1.2. Composição

Trata-se de empreendimento residencial, composto por 347 unidades.

II – SISTEMAS CONSTRUTIVOS

2.1. Estrutura

2.1.1 Unidades e área comum - Alvenaria estrutural.

É vedado aos condôminos remover ou de qualquer forma alterar as paredes que dividem internamente sua unidade autônoma, que forem erigidas em alvenaria estrutural e que estarão destacadas nas plantas que acompanharão o instrumento particular ou público de aquisição.

2.2. Impermeabilizações

Serão impermeabilizados box dos banheiros, lajes de cobertura (que não sejam cobertas por telhado), lajes externas do térreo, terraços cobertos e descobertos, piscinas e reservatórios.

Apas e áreas do banheiro fora do Box não serão impermeabilizados.

2.3. Tratamento Acústico

O projeto será desenvolvido de maneira a garantir o padrão mínimo de conforto acústico estabelecido pela NBR 15.575, e serão adotadas soluções técnicas de tratamento acústico onde for necessário.

2.4. Instalações elétricas

A instalação elétrica será executada em conformidade com as Normas Técnicas e respeitará os projetos elaborados por empresa registrada no CREA.

Serão executados os serviços que compreendem distribuição de energia elétrica (pontos de luz, força e tomadas) e Proteção contra Descargas Atmosféricas.

Nas unidades privativas será executada a distribuição interna de força e luz, com a instalação de interruptores e tomadas conforme projeto específico e respeitando o lay-out proposto.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

RESIDENCIAL HELBOR B. LIV

Os acabamentos elétricos (interruptores e tomadas) serão das marcas Legrand, Fame ou Schneider.

2.5. Medição de energia

Será executada infraestrutura completa para medição individual de energia, sendo responsabilidade do proprietário a solicitação de ligação à concessionária.

2.6. Iluminação

As áreas comuns terão pontos de iluminação distribuídos conforme projeto específico, onde serão instalados lustres e luminárias adequados a cada ambiente.

Nas unidades privativas será entregue um ponto com fiação para instalação de lustres e luminárias em cada um dos ambientes, posicionados conforme projeto específico, sendo responsabilidade do proprietário a instalação de tais equipamentos após a entrega da unidade.

2.7. Gerador

O empreendimento não será dotado de Grupo Gerador de Energia e toda a alimentação será direta de rede pública.

2.8. Instalações hidráulicas

Toda a instalação hidráulica será executada em conformidade com as Normas Técnicas e respeitará os projetos elaborados por empresa registrada no CREA.

Serão executadas as instalações para água fria, água quente (onde houver previsão), gás (onde houver previsão), esgoto, águas pluviais e incêndio.

2.8.1. Água Fria

Os pontos de água fria das unidades privativas e da área comum serão dimensionados e posicionados respeitando o layout arquitetônico.

2.8.2. Água quente

O sistema de aquecimento será por aquecedor de passagem (a ser adquirido e instalado pelo proprietário), atendendo aos banhos (ducha).

Os pontos de água quente das unidades privativas serão dimensionados e posicionados respeitando layout arquitetônico, conforme cada ambiente.

Não haverá previsão para água quente na apa, lavatório, área de serviço e terraço.

2.8.3. Medição de água

Será executada infraestrutura para medição individual de água, com local adequado à futura instalação de sistema de medição remota sem fio para rateio do consumo efetivo cada unidade, ficando por conta do condomínio a aprovação, aquisição e a instalação de equipamentos de leitura.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

RESIDENCIAL HELBOR B. LIV

2.8.4. Gás

Será entregue ponto de gás para o aquecedor de passagem. O forno e o fogão deverão ser elétricos.

III - APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS

3.1. Louças

As louças (cubas, bacias, lavatórios e tanques) serão da marca Deca, Celite ou Incepa.

3.2. Metais

As torneiras, misturadores e acabamentos de registros das unidades privativas, áreas sociais e serviços serão em metal cromado da marca Deca, Docol ou Fabrimar.

3.3. Bancadas

As bancadas das unidades serão em mármore ou granito, com cubas de acordo com o projeto de decoração para cada ambiente específico.

IV - INSTALAÇÕES ESPECIAIS

4.1. Segurança patrimonial

Serão instalados os seguintes sistemas:

- Sistema elétrico para acionamento dos portões de acesso ao condomínio;
- Câmeras nos acessos de pedestres e veículos;

4.2. Combate e prevenção a incêndio

Será executado em conformidade com as normas e exigências do Corpo de Bombeiros, de acordo com projeto aprovado composto de premissas básicas, como:

- Caixa de escada de emergência, dotada de portas corta-fogo, iluminação de emergência e corrimão.
- Rotas de escape com iluminação de emergência;
- Extintores móveis, hidrantes, bombas e demais equipamentos de proteção e combate a incêndio.

4.3. Elevadores

A torre residencial contará com 03 (três) elevadores, sendo 02 (dois) elevadores sociais e 01 (um) elevador de serviço.

Os elevadores serão das marcas: Atlas-Schindler, Otis Elevator Company ou ThyssenKrupp, dimensionados de acordo com cálculo de tráfego e Normas Técnicas.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

RESIDENCIAL HELBOR B. LIV

4.4. Ar condicionado

Será executada infraestrutura composta de ponto elétrico para a condensadora e dreno para as evaporadoras, a serem instaladas nos dormitórios das unidades Residenciais, ficando a cargo do proprietário a aquisição e instalação da rede frigorígena e dos equipamentos após a entrega da unidade.

4.5. Interfone

Será entregue equipamento de interfonia composto de um ponto de interfone por unidade devidamente instalado e conectado, que possibilitará a comunicação entre as unidades e a portaria de cada setor, conforme projeto específico.

4.6. Telefone

Será entregue a infraestrutura composta de tubulação, caixas de passagem e fiação necessária à instalação de 01(uma) linha telefônica convencional para cada unidade privativa, conforme projeto específico, ficando a cargo do proprietário a aquisição da respectiva linha e a distribuição interna da fiação telefônica entre o quadro de entrada e os ambientes da unidade.

4.7. Sistema de TV aberta ou por assinatura e Internet

Na área comum será entregue a infraestrutura composta de tubulação e caixas de passagem para instalação de Sistema de TV aberta ou por assinatura e Internet, ficando a cargo do condomínio a instalação do cabeamento coletivo para tais sistemas após a entrega do empreendimento.

Nas unidades privativas será entregue a infraestrutura composta de tubulação e caixas de passagem na sala e dormitório, ficando a cargo do proprietário contratar o serviço e realizar a instalação do cabeamento particular necessário.

V - PAISAGISMO E LAZER

5.1. Paisagismo

O empreendimento receberá tratamento paisagístico conforme projeto de Paisagismo elaborado pelo Benedito Abbud Paisagismo Planejamento e Projeto, que contempla as áreas externas, calçadas, acesso, circulações externas, praças, jardins e outros.

5.2. Lazer

Serão executados espaços para lazer nas áreas comuns, conforme o projeto de arquitetura.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

RESIDENCIAL HELBOR B. LIV

5.3. Piscinas

Será executada uma piscina de uso adulto, com todos os equipamentos necessários ao seu bom funcionamento, conforme projeto e especificações.

VI - FACHADA

Será executada de acordo com o projeto de arquitetura e especificações.

VII - ESQUADRIAS

7.1. PORTAS DE MADEIRA

	FOLHA	FECHADURA	DOBRADIÇA
UNIDADES PRIVATIVAS			
Entrada	Maciça, pintura esmalte ou laminado, acabamento liso ou frisado conforme projeto específico.	LaFonte, Papaiz, DRZ ou Pado, com maçaneta cromada, metal polido ou escovado.	Ferro cromado ou Aço escovado
Interna	Semi-ôca com chapa dura, pintura esmalte ou laminado, acabamento liso.	LaFonte, Papaiz, DRZ ou Pado, com maçaneta cromada, metal polido ou escovado.	Ferro cromado ou Aço escovado
ÁREA COMUM			
Externa	Maciça, pintura esmalte ou laminado, acabamento liso ou frisado conforme projeto específico.	LaFonte, Papaiz, DRZ ou Pado, com maçaneta cromada, metal polido ou escovado.	Ferro cromado ou Aço escovado
Interna	Semi-ôca com chapa dura, pintura esmalte ou laminado, acabamento liso.	LaFonte, Papaiz, DRZ ou Pado, com maçaneta cromada, metal polido ou escovado.	Ferro cromado ou Aço escovado

7.2. BATENTES DE MADEIRA

Os batentes das portas de madeira serão laminados, em PVC, madeira recomposta, sarrafeados ou maciços, e as guarnições serão laminadas em PVC, madeira recomposta ou maciças, com acabamento similar as folhas de porta.

7.3. PORTAS E JANELAS DE ALUMINIO

	FOLHA	VIDRO	FERRAGENS
UNIDADES RESIDENCIAIS 2 DORMITÓRIOS			
Dormitórios	Pintura eletrostática, de correr com vidro com persiana de enrolar	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
Sala	Pintura eletrostática, de correr com vidro	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
UNIDADES RESIDENCIAIS STUDIO			
Studio	Pintura eletrostática, de correr com vidro.	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
ÁREA COMUM			
Janelas	Pintura eletrostática Modelos conforme projeto arquitetônico	Vidros conforme projeto específico	Fermax, Udinese ou Fise

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

RESIDENCIAL HELBOR B. LIV

Portas	Pintura eletrostática Modelos conforme projeto arquitetônico	Vidros conforme projeto específico	Fermax, Udinese ou Fise
---------------	---	------------------------------------	-------------------------

7.3. SOLEIRAS E BAGUETES

Serão entregues soleiras e baguetes em mármore ou granito sob as portas onde houver mudança de material de acabamento, nos boxes dos banheiros.

7.4. CAPAS E PEITORIS

Serão entregues capas em pedra natural nos terraços sob os guarda-corpos.

VIII - ACABAMENTO DAS UNIDADES PRIVATIVAS

	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS
Unidades Residenciais				
(*) Sala/ Dormitórios / Studio/	Contrapiso rebaixado 2cm.	Pintura acrílica fosca cor conforme projeto específico.	Pintura látex PVA branca	
Terraço	Cerâmica Biancogress, Portobello, Eliane ou Portinari, ambiente entregue com desnível em relação ao ambiente interno.	Padrão fachada	Pintura acrílica branca	- Guarda-corpo conforme projeto de arquitetura
Apa	Contrapiso rebaixado 2cm.	Pintura acrílica fosca cor conforme projeto específico.	Pintura látex PVA branca	- Bancada de granito com cuba inox - Torneira, marca Deca, Docol, Meber ou Fabrimar. - Previsão para instalação de equipamentos: <i>micro-ondas, forno elétrico, geladeira, cooktop elétrico.</i>
Banhos	Cerâmica Biancogress, Portobello, Eliane ou Portinari.	Cerâmica Biancogress, Portobello, Eliane ou Portinari na área do box e demais paredes pintura látex PVA.	Pintura acrílica branca	-Bancada em mármore ou granito -Cuba de louça marca Incepa, Celite ou Deca. - Bacia sanitária com caixa acoplada, marca Incepa, Celite ou Deca. - Torneira para lavatório marca Deca, Docol, Meber ou Fabrimar.

(*) A especificação é válida para todos os ambientes listados, porém a unidade adquirida pode não dispor de alguns desses ambientes, prevalecendo aqueles constantes na planta da unidade e no contrato.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

RESIDENCIAL HELBOR B. LIV

X - ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS
Lobby/ Hall	Cerâmica Biancogress, Eliane, Portobello ou Portinari.	Revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	
Lounge Festas	Cerâmica Biancogress, Eliane, Portobello ou Portinari.	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	
Estar aberto	Cerâmica Biancogress, Eliane, Portobello ou Portinari.	Padrão Fachada.		
Churrasqueira	Cerâmica Biancogress, Eliane, Portobello ou Portinari.	Padrão Fachada.		- Bancada de granito com cuba inox - Torneira, marca Deca, Docol, Meber ou Fabrimar.
Academia	Piso vinílico conforme projeto específico.	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	- Espelhos.
Lavanderia	Cerâmica Biancogress, Eliane, Portobello ou Portinari.	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	- Bancada de granito com tanque de embutir de aço inox. - Torneira, marca Deca, Docol, Meber ou Fabrimar.
Bicicletário	Pintura epóxi.	Revestimento conforme projeto específico.	Concreto tratado ou pintura látex PVA	
Piscina Adulto	Revestimento conforme projeto de paisagismo.	Revestimento conforme projeto de paisagismo.		- Mobiliário de uso externo de apoio.

X - OBSERVAÇÕES GERAIS

Não serão fornecidos armários embutidos, gabinetes de cozinha e banheiros, espelhos, assim como: Nenhum item referente a móveis e decorações, como equipamentos e eletrodomésticos, móveis em geral, molduras ou sancas decorativas de gesso, bases para gabinetes de cozinha ou banheiro, acabamentos de piso ou parede diversos dos aqui descritos, lustres, luminárias e pendentês, ou outros elementos decorativos constantes das sugestões das plantas de venda. A responsabilidade sobre estes itens será do proprietário.

Em caso de eventual divergência entre as informações aqui constantes e o Memorial de Incorporação do empreendimento com relação aos ambientes privativos ou de uso comum, prevalecerão as informações do Memorial de Incorporação.

Com o interesse no bom andamento da obra, a incorporadora poderá, a seu critério, substituir quaisquer materiais e/ou fornecedores sempre que houver escassez

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

RESIDENCIAL HELBOR B. LIV

ou dificuldade para aquisição, ou em caso de melhor adequação técnica, mudança de normas, novas exigências ou alterações solicitadas por órgãos públicos, disponibilidade de equipamentos ou materiais mais modernos e/ou eficientes, sempre preservando a qualidade e o padrão dos produtos.

Após a entrega e aprovação da unidade pelo proprietário, será entregue o Manual do proprietário em formato digital, contendo plantas da unidade em PDF e informações sobre o uso do imóvel. Para preservação do direito autoral dos projetos, não será fornecida nenhuma planta em dwg para o proprietário, durante a execução da obra e nem mesmo após a entrega da unidade.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)