

MEMORIAL DESCRITIVO DE ACABAMENTOS

“BRACON FARIA LIMA”

MEMORIAL DESCRITIVO - VENDAS

OBRA: BRACON FARIA LIMA

Rua Sumidouro, 341 - Pinheiros - São Paulo - SP

Nota Importante:

As imagens, ilustrações, artes, plantas humanizadas e maquetes referentes ao imóvel, apresentadas em qualquer tipo de material publicitário e no stand de vendas são meramente ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação ao produto final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a posturas legais. Todos os itens que não constarem expressamente no presente memorial descritivo, quer nas unidades autônomas, quer nas áreas comuns, não constituem obrigações da incorporadora em fornecer e/ou instalar.

1. INTRODUÇÃO | FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

Este memorial refere-se ao projeto de Incorporação e Construção do Empreendimento Residencial “Bracon Faria Lima”, localizado na Rua Sumidouro, 341 - Pinheiros - São Paulo/SP.

Projeto arquitetônico:	Bracon
Projeto de paisagismo:	Martha Gavião Arquitetura Paisagística
Projeto de decoração:	Priscila Vieira Arquitetura
Número de torres:	Torre Única
Número de pavimentos:	Térreo + 16 pavimentos
Número total de unidades:	175 unidades residenciais (149 HIS2 + 26 R2V)
	20 unidades não residenciais
	05 lojas

1.1 Determinações Legais

A Construção atenderá às disposições legais previstas no projeto aprovado pela Prefeitura

Municipal de São Paulo (P.M.S.P) e demais concessionárias e entidades que, por circunstâncias da lei, devam ser acatadas.

Incorporação: BRACON INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA

BRACON PINHEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

2. ESPECIFICAÇÕES GERAIS

2.1 Fundações

Conforme projeto específico do empreendimento.

2.2 Sistema construtivo.

A estrutura será em alvenaria estrutural conforme projeto. Os materiais a serem empregados na execução das estruturas serão de qualidade comprovada, previamente submetidos a ensaios de caracterização previstos nas normas brasileiras, de modo a assegurar todos os requisitos técnicos necessários ao bom desempenho da estrutura. As paredes estruturais não poderão ser alteradas ou modificadas, pois fazem parte do sistema estrutural do empreendimento, obedecendo a execução de projeto específico e as normas técnicas vigentes.

2.3 Fachada

Conforme projeto arquitetônico. Serão executadas com acabamento de textura rolada sobre argamassa cimentícia ou bicamada.

2.4 Gradis Área Comum

Metálicos.

2.5 Esquadrias

Portas em madeira: Kit porta pronta com pintura.

Caixilhos: Janelas em Alumínio pintado.

2.6 Cerâmicas | Porcelanatos

Serão das marcas Artec, Buschinelli, Ceral, Porto Ferreira, Incefra, Eliane, Cecrisa,

Embramaco ou produto de desempenho equivalente.

2.7 Pisos vinílicos ou laminados

Serão das marcas Eucatex, Parquet ou produto de desempenho equivalente.

2.8 Louças

As bacias sanitárias e lavatórios serão em louça das marcas Icasa, Logasa, Incepa, Celite,

ou produto de desempenho equivalente.

2.9 Metais

As torneiras e registros serão cromados no padrão Fabrimar, Esteves, Bognar, Docol, JAPI ou produto de desempenho equivalente.

3. APARTAMENTO RESIDENCIAL

3.1 Estar

Piso: Laje com contrapiso. A aplicação do acabamento, e uma possível regularização do piso, ficarão a cargo do proprietário.

Parede: Pintura sobre gesso.

Teto: Pintura sobre gesso.

3.2 APA

Piso: Revestimento cerâmico.

Rodapé: Cerâmica.

Parede: Pintura sobre gesso.

Teto: Pintura sobre gesso.

Bancada de Pia: Tampo em pedra natural com cuba de inox.

3.3 Banho

Piso: Cerâmica.

Baguete: Pedra natural.

Rodapé: Cerâmica.

Parede: Cerâmica somente na parede do box, nas demais paredes pintura sobre gesso

Teto: Pintura sobre pintura sobre gesso.

Louça: Bacia com caixa acoplada e Lavatório no padrão Astra, Hervy, Fiori, Incepa, Celite, Logasa, Icasa ou produto de desempenho equivalente.

3.4 Dormitórios

Piso: Laje com contrapiso. A aplicação do acabamento, e uma possível regularização do piso, ficarão a cargo do proprietário.

Parede: Pintura sobre gesso.

Teto: Pintura sobre gesso.

3.5 Área de Serviço

Piso: Revestimento cerâmico.

Rodapé: Cerâmica.

Parede: Pintura sobre gesso.

Teto: Pintura sobre gesso.

Tanque: Tanque em louça no padrão Hervy, Fiori, Deca, Incepa, Celite, Logasa, Icasa ou produto de desempenho equivalente.

3.6 Terraço

Piso: Cerâmica.

Parede: Conforme projeto arquitetônico. Serão executadas com acabamento de textura acrílica rolada sobre argamassa cimentícia ou bicamada.

Teto: Pintura sobre laje ou sobre gesso.

3.7 Gardens

Piso: Cerâmica.

Parede: Emboço bicamada com revestimento em textura acrílica ou Monocapa

(acabamento travertino ou raspado) ou argamassa com pintura em cores

que compõe a fachada.

4. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

4.1 Instalações Elétricas

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos e especificações, atendendo as Normas Técnicas vigentes da ABNT.

Sistema de ar-condicionado: Será previsto ponto elétrico específico para as evaporadoras e condensadora com capacidade adequada às instalações.

4.2 Instalações Hidráulicas

Geral: Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais da concessionária, de acordo com as Normas Técnicas ou outras normas internacionais equivalentes, com previsão de medição individualizada.

Sistema de gás: Alimentação do chuveiro por aquecimento central - Tubulação em multicamada ou cobre aparente.

Sistema de ar-condicionado: Será previsto dreno para as evaporadoras e condensadora com capacidade adequada às instalações.

4.3 Instalações Mecânicas

Será instalado sistema de ventilação mecânica tipo Ventokit, ou de desempenho equivalente, para atendimento da ventilação dos banheiros das unidades autônomas que não tiverem ventilação natural (janela), conforme projeto específico e normas técnicas vigentes.

4.4 Instalações Especiais | lógica

TV e lógica: Serão executadas as tubulações secas (eletrodutos sem fios) para futuras instalações. Caberá ao proprietário a instalação da rede interna da sua unidade, bem como a interligação até o shaft do andar.

4.5 Telefonia

Será entregue infraestrutura seca (eletrodutos sem fios e espelhos cegos) possibilitando a instalação de telefone. Caberá ao proprietário a aquisição e instalação da rede interna para a unidade autônoma, bem como a interligação até o shaft do andar.

4.6 Sistema de Comunicação Interna

Será instalado, e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna do tipo interfone, que possibilitará aos condôminos comunicação com a portaria.

4.7 Equipamentos de Combate a Incêndio

Serão instalados todos os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

4.8 Sistema de proteção contra descargas atmosféricas

O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas de acordo com as Normas Técnicas ou outras normas equivalentes.

4.9 Elevadores

Serão instalados elevadores, com capacidade e velocidade adequada ao cálculo de tráfego,

de acordo com as normas técnicas. Os equipamentos serão no padrão Otis, Atlas Schindler, TK ou produto de desempenho equivalente.

5. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

5.1 As imagens e plantas humanizadas referentes ao imóvel, apresentadas no stand de vendas, folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação, são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variação de especificações, modelos, tons de cor e acabamentos em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de disponibilidade no mercado, adequações técnicas ou do atendimento a postulados legais.

5.2 As áreas comuns do empreendimento serão entregues equipadas e decoradas conforme itens especificados no item 6 deste memorial e poderão apresentar variação de especificações, modelos, tons de cor e acabamentos em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da disponibilidade no mercado, adequações técnicas ou do atendimento a postulados legais.

5.3 A construtora, a critério próprio, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, mantendo o padrão dos acabamentos.

5.4 Em virtude do elevado número de lançamentos de produtos, materiais e equipamentos, a construtora se reserva o

direito de substituí-los mantendo o padrão e qualidade dos apresentados neste memorial.

5.5 Devido ao processo construtivo, os níveis dos pisos acabados nas unidades, nos banheiros e nos terraços poderão ser divergentes aos apresentados na sala e nos dormitórios. Também devido ao processo construtivo poderão ocorrer pequenas ondulações nos acabamentos e superfícies das paredes, tetos, forros de gesso, pisos e rodapés, que são consideradas normais.

5.6 Os pisos, revestimentos e tampos de mármore ou granito, estão sujeitos a variação de cor, tonalidade e veios, devido as características de lote do fornecedor.

5.7 Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados pela construtora shafts, sancas e/ou enchimentos, bem como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias.

5.8 Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registros de comando das instalações hidráulicas, dependendo do final da unidade autônoma, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no modelo do stand de vendas e material publicitário.

5.9 Os pontos de hidráulica, eletricidade (iluminação, tomadas) e/ou ar-condicionado em exposição na unidade do apartamento decorado, não correspondem à quantidade e posição dos pontos que serão entregues nas unidades autônomas.

5.10 Os chuveiros das unidades autônomas serão adquiridos e instalados pelos seus respectivos proprietários e deverão apresentar vazão adequada às instalações dos apartamentos, para não haver sobrecarga no empreendimento, conforme especificações do manual do proprietário.

5.11 O empreendimento atende aos critérios de sistemas construtivos conforme norma técnica ABNT NBR 15575.

5.12 O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas conforme a especificação do projeto paisagístico. As imagens apresentadas nas perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, representam artisticamente a fase adulta das espécies.

5.13 No desenvolvimento dos projetos de instalações (elétrica, hidráulica, bombeiros) e construção poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas dos cômodos, deslocando elementos (para mais ou menos) que não excederão a 5% (cinco por cento) em tais medidas, e na posição dos vãos, janelas etc., para adaptar às necessidades do projeto.

5.14 A construtora poderá, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto executivo do imóvel, em razão de imposição de novas normas técnicas de execução da obra ou de determinação ou exigência dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.

5.15 O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos, será informado no manual do proprietário.

5.16 É vedada a instalação de aparelho de aquecedor a gás individual em todas as unidades.

5.17 Nos apartamentos poderão ser instaladas máquinas lava e seca.

5.18 O empreendimento será entregue com equipamentos de ar-condicionado nas áreas comuns e portaria.

5.19 O proprietário declara-se ciente de que não poderá efetuar qualquer modificação na unidade sem orientações técnicas e consultas ao Manual do Proprietário, a ser entregue pela Construtora. Sendo permitido modificações somente após a emissão do habite-se e a entrega das chaves da unidade autônoma adquirida.

5.20 A partir da entrega das chaves da unidade autônoma, toda e qualquer modificação ou reforma executada pelo proprietário, será de sua exclusiva responsabilidade, respondendo inclusive por quaisquer danos que possam ser ocasionados a unidades de terceiros, às áreas de uso comum do empreendimento ou ainda à estrutura do edifício. Para a realização de qualquer modificação ou reparo na unidade, o proprietário deverá obrigatoriamente consultar o Manual do Proprietário, bem como notificar o síndico do Condomínio, descrevendo os serviços a serem executados, nos termos da Norma Técnica de Reforma em Edificações - ABNT NBR 16.280/14.

6. MOBILIÁRIOS

TÉRREO			
HALL			
ITEM	AMBIENTE	DESCRIÇÃO E ACABAMENTO	QTD.
Poltronas	Hall	Poltronas modelo a definir	2
13º PAVIMENTO			
COWORKING			
Mesas	Coworking	Mesas modelo a definir	2
Cadeiras para mesa	Coworking	Cadeiras modelo a definir	8
Geladeiras	Coworking	Refrigeradores modelo a definir	1
BRINQUEDOTECA			
Piscina	Brinquedoteca	Piscina de bolinha modelo a definir	1
Mesa infantil	Brinquedoteca	Mesa modelo a definir	1
Cadeiras infantil	Brinquedoteca	Cadeiras infantis modelo a definir	4
Puffs	Brinquedoteca	Puffs modelo a definir	2
Brinquedo	Brinquedoteca	Cavalinho de madeira	1
TV	Brinquedoteca	TV modelo a definir	1
16º PAVIMENTO			
SALÃO DE FESTAS			
Mesa jantar	Salão de Festas	Mesa modelo a definir	1
Cadeiras	Salão de Festas	Cadeiras modelo a definir	16
Luminárias	Salão de Festas	Luminárias modelo a definir	2
Mesas	Salão de Festas	Mesas modelo a definir	2
Sofá	Salão de Festas	Sofá modelo a definir	1

Mesas lateral	Salão de Festas	Mesas modelo a definir	2
Mesa de centro	Salão de Festas	Mesa modelo a definir	1
Poltronas	Salão de Festas	Poltronas modelo a definir	2
Banco	Salão de Festas	Banco estrutura a definir	1
Coifa	Salão de Festas	Coifa modelo a definir	1
Cooktop	Salão de Festas	Cooktop modelo a definir	1
Forno elétrico	Salão de Festas	Forno modelo a definir	1
Geladeira	Salão de Festas	Geladeira modelo a definir	1
Microondas	Salão de Festas	Micro-ondas modelo a definir	1
LAVANDERIA			
Mesa	Lavanderia	Mesa modelo a definir	1
Puffs	Lavanderia	Puffs modelo a definir	2
Máquinas	Lavanderia	Secadora modelo a definir	1
Máquinas	Lavanderia	Lavadora modelo a definir	1
ACADEMIA			
TV's	Academia	TV's modelo a definir	2
Bebedouro	Academia	Bebedouro modelo a definir	1
Esteira	Academia	Lifefitness	5
Bicicleta Vertical	Academia	Lifefitness	1
Cross Trainer Elíptico	Academia	Lifefitness	1

São Paulo, 14 de maio de 2024

Vendedora:

BRACON PINHEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Comprador:

xxxxxxx

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

As assinaturas constantes nesta folha integram à última folha do MEMORIAL DESCRITIVO DE ACABAMENTOS