

MEMORIAL DESCRITIVO

1. Projetos

Todos os projetos serão desenvolvidos conforme as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e Normas Internacionais (na ausência de Normas Brasileiras).

2. Estrutura

A estrutura do edifício será convencional em concreto armado conforme projeto específico.

3. Fachada

A fachada do edifício receberá revestimento com pintura sobre textura aplicada sobre emboço, de acordo com o projeto e especificação elaborado pelo escritório de arquitetura JBA Arquitetos.

4. Alvenarias

As alvenarias de vedação externas serão executadas em blocos de concreto de vedação ou bloco cerâmico e as alvenarias internas serão executadas em bloco de concreto, cerâmico ou Drywall, conforme projeto específico.

5. Esquadrias de Madeira

As portas, batentes e guarnições internas serão de madeira, pintadas conforme o projeto de decoração

Marcas: Aero / Pormade / Sincol / Vert ou equivalente.

As ferragens convencionais serão da marca La Fonte, Arouca ou equivalente.

6. Esquadrias de Alumínio

Os caixilhos serão executados em alumínio na cor preta com vidros incolores. Nos banheiros serão aplicados vidros padrão fantasia.

7. Esquadrias de Ferro

Corrimãos, portões, gradis, guarda-corpos, grelhas e demais esquadrias (conforme projeto paisagístico e arquitetônico) receberão tratamento anticorrosivo e pintura em esmalte sintético na cor preta.



8. Coberturas

Laje em concreto impermeabilizada.

9. Elevadores

Serão instalados 04 (quatro) equipamentos da marca Atlas Schindler, Mitsubishi, Otis, Thyssen-Krupp ou similar.

10. Prevenção e Combate a Incêndio

As instalações de Prevenção e Combate a Incêndio serão executadas de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

11. Paisagismo

Todas as áreas externas ao edifício, incluindo-se jardineiras, pisos, muros, calçadas receberão acabamentos conforme projeto de paisagismo elaborado pelo escritório Núcleo Paisagismo.

12. Sistema de Televisão e Internet

Serão entregues tubulações secas com guia e as caixas necessárias para posterior instalação pelos adquirentes de sistema de antena coletiva e televisão/internet por assinatura à cabo ou via satélite.

13. Rede de Interfonia

O sistema de interfone será constituído de uma central de controle instalada na portaria com capacidade de comunicação com todas as unidades. O interfone será entregue instalado em cada unidade.

14. Instalações Hidráulicas

O abastecimento ocorrerá através da Rede Pública, obedecendo projeto específico e atendendo às exigências da concessionária – SABESP.

Será implantado infraestrutura para futura instalação, pelo adquirente de sistema de aquecimento de passagem que atenderá os pontos dos banheiros e cozinha das unidades. A aquisição do equipamento será de responsabilidade do adquirente. Previsão para instalação de equipamento de Medição Individual de Água.

A rede será composta:

- Materiais de Infraestrutura:

Água fria: Tubos e conexões em PVC, PPR ou sistema PEX;

Esgoto sanitário: Tubos e conexões em PVC;

Águas pluviais: Tubos e conexões em PVC;

Água Quente: Tubos e conexões em cobre, CPVC, PPR, ou sistema PEX;



Incendio: Tigre Fire, cobre ou similar

Gás Combustível: Cobre ou sistema PEX

- Reservatórios Inferiores e Superiores:

As caixas d'água inferiores e superiores serão em fibra de vidro ou PVC.

- Conjunto Moto bomba com recalque:

As bombas de recalque serão instaladas obedecendo às características técnicas especificadas no projeto de instalação hidráulica.

15. Instalações Elétricas

As instalações elétricas do empreendimento serão executadas obedecendo às exigências da concessionária - ENEL. As unidades contarão com sistema de medição eletrônica individual de energia elétrica.

O sistema será provido de:

- Materiais de Infraestrutura:

Condutores: Cobre eletrolítico / Sistema de cabeamento individualizado;

Eletrodutos: Tubos e conexões de polietileno ou polivinílico;

Caixas e quadros: Chapa metálica, PVC ou ABS;

Dispositivos de proteção: Disjuntores eletromagnéticos;

Interruptores e tomadas: Alumbra, Linha Inova Pro, Linha Pial Legrand, Pial Plus, ou similar

- Proteção Contra Descargas Atmosféricas:

O sistema será executado de acordo com o projeto específico com as descidas incorporadas na estrutura de concreto e aterramento conforme Norma Brasileira.

- Luminárias:

Serão instaladas luminárias somente nas dependências das áreas comuns, conforme projetos e consultorias específicos;

- Pontos Elétricos:

Serão dimensionados conforme projeto específico.

- Ar Condicionado:

Portaria, Salão de Festas, Academia, Sala Mindfulness serão entregues com equipamentos de ar condicionado tipo split system.



Nos apartamentos será previsto carga elétrica e infraestrutura para futura instalação, pelo proprietário, de sistema de ar-condicionado individual, tipo multi Split, no estar e dormitórios. A infraestrutura será composta dos seguintes itens:

Ponto elétrico (executado junto ao local da condensadora)
Dreno para as evaporadoras (locado conforme projeto específico).

A condensadora deverá ser instalada no terraço técnico para garantir a troca de ar.

- Campainha:

Estará localizada próxima a porta de entrada das unidades.

- Gerador:

Gerador a óleo diesel atendendo: 4 elevadores, sistemas de bombeamento de águas potáveis, pluviais e servidas, sistemas de acionamento dos portões e portas elétricas, sistema de iluminação de emergência nas áreas internas, sistema de iluminação das escadarias e portaria, iluminação total das áreas comuns.

16. Instalações de Gás

Entrega de um ponto para fogão na cozinha das unidades autônomas e um ponto de alimentação para o aquecedor de passagem. Previsão para instalação de medidores de consumo de gás com medição remota, a ser instalado pelo condomínio.

17. Segurança Patrimonial

Será entregue Sistema de Segurança Perimetral composto de: acionamento remoto dos portões de garagem e pedestres, sensor infravermelho nas divisas perimetrais do Edifício, e sistema de CFTV com 16 câmeras conforme projeto de segurança.

18. Impermeabilização

O sistema de impermeabilização será executado nos seguintes ambientes: terraços e banhos, cozinha e área de serviço das unidades, wc's e vestiários das áreas comuns, piscina, rampas, canaletas, jardineiras, lajes dos reservatórios de água, casa de bombas, barrilete, poços de elevadores e lajes expostas de térreo, laje cobertura e ático.

19. Disposições Finais

A Incorporadora, a seu critério, no interesse do bom andamento das obras, poderá substituir qualquer material especificado no presente memorial descritivo, desde que seja mantido o padrão de qualidade e desempenho.

Serão admitidas atualizações tecnológicas pela Incorporadora durante a execução da obra, substituindo sistemas e equipamentos definidos em projeto, garantindo ao Comprador qualidade equivalente ou superior com as possíveis mudanças, não correspondendo ainda ao Comprador qualquer ônus ou bonificação por novas soluções.



As imagens, ilustrações, artes, perspectivas, maquetes, plantas humanizadas, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidades ou do atendimento a postulados legais. O empreendimento será entregue conforme condições deste memorial descritivo e planta de contrato.

Poderá haver saliências consequentes dos elementos estruturais como pilares e vigas, bem como sancas, forros e enchimentos para passagem de instalações.

O Comprador declara-se ciente de que não poderá efetuar qualquer modificação na unidade sem acompanhamento de responsável técnico e consultas ao Manual do Proprietário a ser entregue pela Incorporadora.

Caso o Comprador realize alterações no que tange a qualquer item de deste memorial descritivo ou modificação de planta, fica ciente e concorda desde já, que perderá automaticamente a garantia sobre referidos itens, devendo inclusive, se responsabilizar perante terceiros, às áreas de uso comum do empreendimento ou ainda à estrutura do edifício sobre qualquer dano que possa ser provocado advindos das alterações que porventura forem realizadas no imóvel.

MEMORIAL DESCRITIVO - REVESTIMENTOS

3ª SUBSOLO

Garagem

Piso – Laje zero com pintura de demarcação de vagas de estacionamento e sentido de circulação

Parede - Pintura látex PVA e barramento à óleo

Teto – Pintura látex PVA

Reservatórios Inferiores

As caixas d'água inferiores serão em fibra de vidro ou PVC.

Hall Social

Piso – Porcelanato Portobello ou similar

Rodapé – Porcelanato Portobello ou similar

Parede – Pintura látex PVA

Teto – Forro de Gesso com pintura látex PVA na cor branca

Escada de emergência

Piso – Cimentado com pintura na cor cinza

Parede - Pintura látex PVA na cor branca

Teto - Pintura látex ou concreto ou pintura texturizada sobre concreto



Casa de bombas

Piso – Cimentado liso

Parede – Pintura látex sob emboço, cor branca

Teto - Concreto com pintura látex PVA, cor branca

2ª SUBSOLO

Garagem

Piso – Laje zero com pintura de demarcação de vagas de estacionamento e sentido de circulação

Parede - Pintura látex PVA e barramento à óleo

Teto – Pintura látex PVA

WC´s/Copa

Piso – Cerâmica Portobello ou similar

Parede – Cerâmica Portobello ou similar

Teto – Forro de Gesso com pintura látex acrílica anti-mofo, cor branca

Louças – Bacia com caixa acoplada de acionamento duo, DECA/ Lavatório L915 com coluna, DECA, ou similar

Metais – Torneira para lavatório, DECA ou similar.

Hall Social

Piso – Porcelanato Portobello ou similar

Rodapé – Porcelanato Portobello ou similar

Parede – Pintura látex PVA

Teto – Forro de Gesso com pintura látex PVA na cor branca

Escada de emergência

Piso – Cimentado com pintura na cor cinza

Parede - Pintura látex PVA na cor branca

Teto - Pintura látex ou concreto ou pintura texturizada sobre concreto

Depósito

Piso – Cimentado com pintura na cor cinza

Parede - Pintura látex PVA na cor branca

Teto - Pintura látex ou concreto ou pintura texturizada sobre concreto

1ª SUBSOLO

Garagem

Piso – Laje zero com pintura de demarcação de vagas de estacionamento e sentido de circulação

Parede - Pintura látex PVA e barramento à óleo

Teto – Pintura látex PVA



Hall Social

Piso – Porcelanato Portobello ou similar

Rodapé – Porcelanato Portobello ou similar

Parede – Pintura látex PVA

Teto – Forro de Gesso com pintura látex PVA na cor branca

Escada de emergência

Piso – Cimentado com pintura na cor cinza

Parede - Pintura látex PVA na cor branca

Teto - Pintura látex ou concreto ou pintura texturizada sobre concreto

Centro de Medição/Quadros/Telemática e Gerador

Piso - Cimentado, com acabamento desempenado

Paredes - Pintura látex branca sobre bloco

Teto – Pintura látex PVA sobre gesso

PAVIMENTO TÉRREO

Portaria/Delivery

Piso – Cerâmica Portobello ou similar

Rodapé – Cerâmica Portobello ou similar

Parede Interna – Pintura látex PVA cor branca sobre gesso

Parede externa – Revestimento conforme fachada

Teto – Pintura látex PVA branca sobre forro gesso liso

Caixilhos – Porta e vidros blindados

WC Portaria

Piso – Cerâmica Portobello ou similar

Rodapé – Cerâmica Portobello ou similar

Parede – Pintura látex acrílica branca sobre gesso

Teto – Pintura látex acrílica branca sobre gesso liso

Louças - Bacia com caixa acoplada Deca ou similar

Metais – Torneira de mesa e registros Deca ou similar

Depósito de Lixo

Piso – Cerâmica Portobello ou similar

Parede – Cerâmica Portobello ou similar

Teto - Concreto com pintura látex PVA

Sala de Pressurização/Medidores

Piso - Cimentado, com acabamento desempenado

Paredes - Pintura látex branca sobre bloco

Teto – Pintura látex PVA



Jardins Área Externa

Será entregue conforme o projeto de paisagismo

Hall Social

Será entregue conforme o projeto de decoração

Lojas

Piso - Cimentado, com acabamento desempenado

Paredes - Pintura látex branca sobre gesso

Teto – Laje aparente

WC Lojas

Piso – Cimentado desempenado

Parede – Pintura látex acrílica branca sobre gesso

Teto – Laje aparente

Pontos para futura instalação pelo proprietário de louças e metais

1ª PAVIMENTO

Salão de Festas/Copa/Brinquedoteca/Churrasqueira/Quadra de Areia

Serão entregues conforme o projeto de decoração

WCs

Piso – Porcelanato Portobello ou similar

Rodapé – Porcelanato Portobello ou similar

Parede – Pintura látex

Teto – Forro de Gesso com pintura látex acrílica anti-mofo, cor branca

Hall Social

Piso – Porcelanato Portobello ou similar

Rodapé – Porcelanato Portobello ou similar

Parede – Pintura látex PVA

Teto – Forro de Gesso com pintura látex PVA na cor branca

Escada de emergência

Piso – Cimentado com pintura na cor cinza

Parede - Pintura látex PVA na cor branca

Teto - Pintura látex ou concreto ou pintura texturizada sobre concreto

2ª PAVIMENTO

Hall Social

Piso – Porcelanato Portobello ou similar

Rodapé – Porcelanato Portobello ou similar



Parede – Pintura látex PVA

Teto – Forro de Gesso com pintura látex PVA na cor branca

Escada de emergência

Piso – Cimentado com pintura na cor cinza

Parede - Pintura látex PVA na cor branca

Teto - Pintura látex ou concreto ou pintura texturizada sobre concreto

Academia NR /Coworking NR

Serão entregues conforme o projeto de decoração

Tipo Unidades NR1-12

Estar/Jantar

Piso – Contrapiso para receber acabamento até 2cm

Parede – Revestida em gesso liso

Teto – Laje aparente sem forro

Terraços

Piso – Contrapiso para receber acabamento até 2cm

Parede – Revestida em gesso liso

Teto – Laje aparente sem forro

Circulação

Piso – Contrapiso para receber acabamento até 2cm

Parede – Revestida em gesso liso

Teto – Laje aparente sem forro

Dormitórios

Piso – Contrapiso para receber acabamento até 2cm

Parede – Revestida em gesso liso

Teto – Laje aparente sem forro

Banhos

Piso – Contrapiso para receber acabamento até 2cm

Parede – Rebocadas com argamassa desempenada para receber revestimento de até 2cm e pontos de elétrica e hidráulica para futura instalação, pelo proprietário, de louças, metais e bancadas.

Louças – Preparada para receber bacia acoplada referência DECA

Cuba - Preparada para receber cuba referência DECA

Metais – Preparada para receber misturador de bancada

Chuveiro – Preparada para receber 1 (hum) ponto de chuveiro na parede.

Teto – Laje aparente sem forro



Cozinha

Piso – Contrapiso para receber acabamento até 2cm

Parede – Rebocadas com argamassa desempenada para receber revestimento de até 2cm e pontos de elétrica e hidráulica para futura instalação, pelo proprietário, de louças, metais e bancadas.

Cuba - Preparada para receber cuba em Inox simples referência Mecal

Metais – Preparada para receber misturador de bancada referência DECA

Teto – Laje aparente sem forro

Área de Serviço

Piso – Contrapiso para receber acabamento até 2cm

Parede – Rebocadas com argamassa desempenada para receber revestimento de até 2cm e pontos de elétrica e hidráulica para futura instalação, pelo proprietário, de louças, metais e bancadas.

Louça – Preparado para receber tanque com coluna referência DECA

Metais – Preparado para receber torneira de parede referência DECA

Teto – Laje aparente sem forro

Hall Social

Piso – Porcelanato Portobello ou similar

Rodapé – Porcelanato Portobello ou similar

Parede – Pintura látex PVA

Teto – Forro de Gesso com pintura látex PVA na cor branca

Escada de emergência

Piso - Cimentado com pintura na cor cinza

Parede - Pintura látex PVA, cor branca com corrimão

Teto - Pintura látex ou concreto ou pintura texturizada sobre concreto

Tipo Unidades R2V

Estar/Jantar

Piso – Contrapiso para receber acabamento até 2cm

Parede – Revestida em gesso liso

Teto – Laje aparente sem forro

Terraços

Piso – Contrapiso para receber acabamento até 2cm

Parede – Revestida em gesso liso

Teto – Laje aparente sem forro

Circulação

Piso – Contrapiso para receber acabamento até 2cm

Parede – Revestida em gesso liso

Teto – Laje aparente sem forro



Dormitórios

Piso – Contrapiso para receber acabamento até 2cm

Parede – Revestida em gesso liso

Teto – Laje aparente sem forro

Banhos

Piso – Contrapiso para receber acabamento até 2cm

Parede – Rebocadas com argamassa desempenada para receber revestimento de até 2cm e pontos de elétrica e hidráulica para futura instalação, pelo proprietário, de louças, metais e bancadas.

Louças – Preparada para receber bacia acoplada referência DECA

Cuba - Preparada para receber cuba referência DECA

Metais – Preparada para receber misturador de bancada

Chuveiro – Preparada para receber 1 (hum) ponto de chuveiro na parede.

Teto – Laje aparente sem forro

Banhos

Piso – Contrapiso para receber acabamento até 2cm

Parede – Rebocadas com argamassa desempenada para receber revestimento de até 2cm e pontos de elétrica e hidráulica para futura instalação, pelo proprietário, de louças, metais e bancadas.

Louças – Preparada para receber bacia acoplada referência DECA

Cuba - Preparada para receber cuba referência DECA

Metais – Preparada para receber misturador de bancada

Teto – Laje aparente sem forro

Cozinha

Piso – Contrapiso para receber acabamento até 2cm

Parede – Rebocadas com argamassa desempenada para receber revestimento de até 2cm e pontos de elétrica e hidráulica para futura instalação, pelo proprietário, de louças, metais e bancadas.

Cuba - Preparada para receber cuba em Inox simples referência Mekal

Metais – Preparada para receber misturador de bancada referência DECA

Teto – Laje aparente sem forro

Área de Serviço

Piso – Contrapiso para receber acabamento até 2cm

Parede – Rebocadas com argamassa desempenada para receber revestimento de até 2cm e pontos de elétrica e hidráulica para futura instalação, pelo proprietário, de louças, metais e bancadas.

Louça – Preparado para receber tanque com coluna referência DECA

Metais – Preparado para receber torneira de parede referência DECA

Teto – Laje aparente sem forro



Hall Social

Piso – Porcelanato Portobello ou similar

Rodapé – Porcelanato Portobello ou similar

Parede – Pintura látex PVA

Teto – Forro de Gesso com pintura látex PVA na cor branca

Escada de emergência

Piso - Cimentado com pintura na cor cinza

Parede - Pintura látex PVA, cor branca com corrimão

Teto - Pintura látex ou concreto ou pintura texturizada sobre concreto

26ª PAVIMENTO - LAZER

Hall Social

Piso – Porcelanato Portobello ou similar

Rodapé – Porcelanato Portobello ou similar

Parede – Pintura látex PVA

Teto – Forro de Gesso com pintura látex PVA na cor branca

Piscina

Pastilha ou Pedra conforme projeto de paisagismo. A piscina será entregue com infraestrutura para futura instalação pelo condomínio de trocador de calor para climatização.

Solário

Será entregue conforme projeto de paisagismo e decoração

Academia/Mindfulness

Será entregue conforme projeto de decoração

ÁTICO

Barrilete/Casa de Bombas/Área Técnicas

Piso - Cimentado queimado

Parede - Pintura látex sobre bloco

Teto - Pintura látex

Reservatório Superior

Será executado em fibra de vidro ou PVC.

Escada de emergência

Piso - Cimentado com pintura na cor cinza

Parede - Pintura látex PVA na cor branca

Teto - Pintura látex ou concreto ou pintura texturizada sobre concreto



ELEVADORES

Piso da cabine –Granito ou Mármore ou Porcelanato

Painéis Frontal, Laterais e Fundo da cabine – Aço inoxidável com espelho

Portas de pavimento – Aço

EQUIPAMENTOS/MOBILIÁRIO

Térreo

Hall R2V

1 Sofá

3 Poltronas

2 Mesa de apoio

1 Luminária de piso

1 Tapete

Hall NR1-12

1 Banco

1 Poltrona

2 Mesas de centro

1 Luminária de piso

1ª Pavimento

Brinquedoteca

1 Lousa

1 Parede de escalada

2 Cadeiras infantis

1 Mesa infantil

Salão de Festas

15 Cadeiras

3 Banquetas

1 Sofá

1 Poltrona

1 Mesa de jantar para 8 pessoas

1 Conjunto de mesas de centro

1 Tapete

1 Luminária de piso

1 Forno de Pizza

1 Geladeira

1 Cooktop com forno



5 Mesas de jantar para 2 lugares cada

Sport's Bar/Churrasqueira

- 1 Sofá
- 4 Banquetas
- 1 Conjunto de mesa de centro
- 1 Churrasqueira à carvão
- 1 Geladeira
- 3 Mesas de madeira
- 3 Cadeiras
- 2 Poltronas
- 1 Mesa de apoio
- 1 Ducha
- 1 Conjunto de rede de beach-tennis

2ª Pavimento

Coworking NR1-12

- 1 TV
- 1 Mesa para 6 cadeiras
- 7 Cadeiras
- 1 Sofá
- 1 Escrivaninha
- 1 Luminária de teto

Academia NR1-12

- 1 TV
- 1 Esteira
- 1 Bicicleta
- 1 Banco
- 1 Banco com supino
- 1 Conjunto de pesos
- 1 Espaldar



26ª Pavimento

- 1 Estação multifuncional de musculação
- 1 Conjunto de halteres
- 1 Espaldar
- 2 Esteiras
- 2 Bicicleta
- 2 TV
- 2 Bancos
- 1 Estação de legpress
- 8 Colchonetes
- 1 Bebedouro
- 8 Espreguiçadeiras
- 5 Cadeiras área externa
- 7 Mesas de apoio
- 2 Chaise de piscina
- 1 Tacho
- 1 Sofá área externa
- 1 Conjunto de luminárias teto

São Paulo, 01 de agosto de 2023

Jardim FGS SPE LTDA.

