

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

MAISON DIOGO

BY FIBRA

SETOR RESIDENCIAL

RUA DR. DIOGO DE FARIA, 155 – VILA CLEMENTINO



A – PROJETOS

1. Projetos

Todos os projetos serão desenvolvidos conforme as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

B – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

1. Estrutura, Fundações e Contenções

1.1 Estrutura

A estrutura do edifício será reticulada em concreto armado, executada conforme projeto específico.

1.2 Fundações

As fundações serão executadas conforme projeto específico.

1.3 Contenções

As contenções serão executadas conforme projeto específico.

2. Fachada / Muros

A fachada do edifício receberá os revestimentos especificados no projeto arquitetônico.

3. Vedações

As alvenarias de vedação externas e internas serão executadas em blocos de concreto ou cerâmico e/ou drywall e/ou steel frame, conforme projeto específico, atendendo as normas técnicas. As vedações de áreas técnicas serão em alvenaria e/ou drywall.

4. Esquadrias

4.1. Esquadrias de Madeira

As portas, batentes e guarnições serão de madeira, pintadas, que atendam a NBR 15575/2013.

Marcas de referência: Vert, Rohden, Pormade, Sincol ou com desempenho equivalente.

As ferragens serão das marcas La Fonte, Papaiz, Arouca, Pado ou produto equivalente de mesmas características técnicas.

4.2. Esquadrias de Alumínio

4.2.1. Unidades privativas

Porta estar/ terraço: folhas de correr ou abrir com vidro e pintura eletrostática;

Janela dos dormitórios (exceto dormitório reversível das unidades finais 1 e 2): folhas de correr ou abrir com vidro, com pintura eletrostática e persiana de enrolar.

Janela do banheiro (quando aplicável): caixilho tipo maxim-ar e/ou abrir com pintura eletrostática e vidro;

Porta cozinha/ terraço de serviço: porta de abrir com vidro e pintura eletrostática, com ventilação permanente.

4.2.2. Áreas comuns

Onde indicado em projeto, portas em alumínio, acabamento em pintura eletrostática conforme projeto de Arquitetura e/ou Decoração.

4.3. Esquadrias de Ferro / Elementos em Ferro

Guarda-corpo, corrimãos, alçapões, portões e demais esquadrias receberão tratamento anticorrosivo e pintura esmalte.

5. Coberturas e lajes descobertas

Laje impermeabilizada conforme indicado em projeto específico.

6. Elevadores

A Torre terá 4 elevadores, sendo 3 sociais e 1 de serviço.

As seguintes marcas poderão ser consideradas: Atlas Schindler, TK Elevator ou Otis.

7. Combate e Prevenção a Incêndio

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

8. Paisagismo

O paisagismo será executado conforme o projeto específico.

9. Antena Coletiva

Será instalado um conjunto de antena UHF / VHF sobre o prédio e o sinal será amplificado e distribuído para todas as unidades, a cargo do condomínio. A

infraestrutura (tubulações secas, caixas e espelhos cegos) será entregue na sala de estar, dormitórios e terraço social.

Nas áreas comuns serão entregues pontos de antena coletiva nos seguintes ambientes: Festas Gourmet, Brinquedoteca, Salão de Jogos e Academia.

10. Rede de Telefonia e Interfonia

Serão executadas de acordo com as Normas Brasileiras específicas.

10.1. Telefonia

Será entregue infraestrutura para instalação de telefone nos apartamentos que será composta por caixas, espelhos e tubulação seca. Haverá previsão na sala de estar e dormitórios.

10.2. Interfonia

Será constituído de uma central de controle instalada na portaria com capacidade de comunicação com todas as unidades. O interfone será entregue instalado, na cozinha ou sala de estar/jantar de cada unidade.

Nas áreas comuns serão entregues interfones instalados nos seguintes ambientes: Salão de Jogos, Brinquedoteca, Copa do Festas Gourmet, Churrasqueira, Academia, Lounge Piscina, Bicicletário e Casa de Bombas.

11. Instalações Hidráulicas

Serão executadas de acordo com as Normas Brasileiras específicas.

O abastecimento ocorrerá através da rede pública, obedecendo ao projeto específico e atendendo às exigências da concessionária.

As unidades serão entregues com a infraestrutura para abastecimento de água quente através do sistema de aquecimento de passagem a gás, que atenderá a unidade nos seguintes pontos: pia da cozinha, chuveiros (exceto banheiro de serviço, quando aplicável) e lavatórios dos banhos (exceto lavabo e banheiro de serviço, quando aplicável).

A aquisição e instalação do aquecedor de passagem e dos chuveiros ficará a cargo do proprietário e deverão seguir o projeto e as especificações constantes no Manual do Proprietário.

Será prevista infraestrutura para sistema de aquecimento solar para abastecimento das unidades autônomas, conforme legislação vigente na aprovação do projeto pela PMSP, ficando a cargo do condomínio a aquisição e instalação dos equipamentos.

Os medidores individuais de água fria serão entregues conforme especificado no projeto de Hidráulica.

A rede será composta por:

11.1. Reservatórios de água e incêndio

As caixas d'água inferiores serão em concreto ou fibra.

11.2. Reservatórios Pluviais

Os reservatórios pluviais e de retardo serão em concreto e/ou fibra;

A água de chuva será utilizada somente para rega de jardins e lavagem de piso da área comum externa. Serão entregues pontos específicos para esta finalidade.

12. Instalações Elétricas

As instalações elétricas do empreendimento serão executadas de acordo com as Normas Brasileiras específicas e atenderão às exigências da concessionária.

O sistema será provido de:

12.1. Proteção Contra Descargas Atmosféricas

Haverá um sistema de proteção contra descarga atmosférica que será executado conforme projeto específico.

12.2. Luminárias

Serão instaladas luminárias em todas as dependências das áreas comuns e terraços das unidades autônomas.

12.3. Pontos Elétricos

Pontos elétricos serão dimensionados e distribuídos conforme projeto específico.

Haverá a previsão de infraestrutura para ponto recarga de veículos híbridos e elétricos.

12.4. Gerador

Será entregue gerador de conforto com entrada automática em caso de falta de energia elétrica fornecida pela Concessionária. O equipamento atenderá todas as áreas comuns, elevadores, bombas de recalque, pressurização, drenagem, esgoto e portões.

13. Ar-Condicionado

As unidades privativas serão entregues com infraestrutura composta por dreno para a(s) evaporadora(s) e ponto elétrico para a(s) condensadora(s), possibilitando a futura instalação de sistema de ar-condicionado de acordo com projeto específico. A previsão da infraestrutura atenderá a Sala, Dormitórios e Terraço Social.

A aquisição e instalação dos equipamentos, bem como a execução da rede frigorígena, caixa polar e adaptações das sancas/ forros serão de responsabilidade do proprietário, após o recebimento de sua unidade autônoma e da instalação do condomínio, seguindo o projeto e especificações constantes no Manual do Proprietário

Nas Áreas Comuns será entregue o sistema completo de ar-condicionado com os equipamentos instalados, de acordo com o projeto específico, e atenderá os seguintes ambientes: Salão de Jogos, Brinquedoteca, Festas Gourmet, Academia, Lounge Piscina e Portaria.

14. Instalação de Gás

Haverá abastecimento de Gás Natural com fornecimento pela Comgás para abastecimento do fogão e do aquecedor de passagem. A aquisição e instalação do aquecedor de passagem a gás e acessórios necessários ficarão a cargo do proprietário de cada unidade.

Haverá previsão para instalação de medição de gás individualizada. O sistema de medição individualizada deverá ser adquirido e instalado pelo condomínio.

15. Sistemas/ Dados

Haverá previsão para rede wi-fi (tubulação seca), cuja instalação e contratação da operadora ficará a cargo do condomínio nos seguintes ambientes:

Hall, Salão de Jogos, Brinquedoteca, Festas Gourmet, Academia, Lounge Piscina e Portaria.

16. Segurança Patrimonial

Será executado o controle de acesso de pedestres e veículos com portões automáticos e CFTV interligados a um sistema de segurança patrimonial na Portaria, conforme projeto específico.

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) para a futura instalação (por conta do Condomínio) de um sistema de segurança patrimonial com pontos terminais em cada extremidade do muro perimetral.

17. Acústica

O conforto acústico da edificação será atendido conforme projeto específico, atendendo o nível de desempenho mínimo conforme NBR 15575/2013.

C – ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS, SOCIAIS E PRIVATIVAS

C1- ÁREAS COMUNS SOCIAIS

1. Hall dos elevadores dos Subsolos e Térreo

As paredes serão entregues com pintura, fórmica ou outro revestimento conforme projeto de Decoração e/ou Comunicação Visual, e os tetos em concreto ou forro, conforme projeto específico. Pisos serão em porcelanato ou cerâmica, rodapés poderão ser em porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

2. Rampas de veículos

A rampa de acesso ao Térreo será entregue em concreto ou com ladrilho hidráulico antiderrapante e rodapé do mesmo material e paredes com pintura conforme projeto de fachada. As rampas internas serão entregues em concreto ou ladrilho hidráulico, conforme projeto específico.

3. Área de estacionamento de veículos

Será entregue piso em concreto desempenado com pintura demarcatória de vagas, paredes com pintura sobre alvenaria e/ou concreto e teto em concreto aparente regularizado.

4. Escadas de Emergência

Será entregue com piso em concreto liso desempenado e paredes com pintura até o teto.

5. Cobertura (Torre)

Será entregue com pintura nas muretas e platibandas, no mesmo acabamento da fachada e a laje em concreto com impermeabilização.

6. Áreas Comuns Térreo e 9º Pavimento

Os ambientes sociais externos e internos serão executados conforme os projetos de Paisagismo e/ou Decoração.

C2 – ACABAMENTOS DOS APARTAMENTOS

UNIDADES TIPO DO 2º AO 19º PAVIMENTO

1. Hall Social Privativo (exclusivo das unidades finais 1 e 2)

Paredes: Pintura na cor branca;
Piso: Contrapiso preparado para revestimentos de até 2 cm de espessura;
Teto: Pintura na cor branca.

2. Sala de Estar / Jantar / Dormitórios / Suítes/ Circulação

Paredes: Pintura na cor branca;
Piso: Contrapiso preparado para revestimentos de até 2 cm de espessura;
Teto: Pintura na cor branca.

3. Terraço Social

Paredes: Acabamentos conforme projeto arquitetônico de fachada;
Piso/ Rodapé: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
Teto: Pintura na cor branca;
Soleira: Granito nacional.
Guarda-corpo: Alumínio e/ou ferro e/ou alvenaria.

4. Terraço Garden (exclusivo das unidades 22 e 23)

Paredes: Acabamentos conforme projeto arquitetônico de fachada;
Piso/ Rodapé: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
Soleira: Granito nacional;
Guarda-corpo: Alumínio e/ou ferro e/ou alvenaria.

*O kit churrasqueira com bancada, cuba, torneira e churrasqueira à gás será oferecido com custo adicional através da personalização. Caso o adquirente não opte pela personalização, será entregue somente os pontos de água, esgoto e gás para futura instalação dos acabamentos e equipamentos, por conta do proprietário.

**Nas unidades Garden, com terraço descoberto, será oferecido kit spa com custo adicional através da personalização. Caso o adquirente não opte pela personalização, será entregue somente os pontos de água, esgoto e carga para futura instalação, por conta do proprietário.

5. Terraço Técnico

- Paredes: Acabamentos conforme projeto Arquitetônico de fachada;
Piso/ Rodapé: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
Teto: Pintura na cor branca;
Guarda-corpo: Alumínio e/ou ferro e/ou alvenaria.

6. Terraço de Serviço

- Paredes: Acabamentos conforme projeto Arquitetônico de fachada;
Piso/ Rodapé: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
Teto: Pintura na cor branca;
Soleira: Granito nacional;
Louças: Tanque com coluna da marca Deca, Roca, Docol, Incepa ou Celite ou com desempenho técnico equivalente;
Metais: Torneira para tanque da marca Docol, Deca, Fabrimar, Roca ou com desempenho técnico equivalente.

7. Cozinha

- Paredes: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente na parede hidráulica e na lateral do fogão.
Pintura nas demais paredes;
Piso/ Rodapé: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, ou Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
Teto: Pintura na cor branca;
Baguete: Granito nacional;
Bancada: Granito nacional com cuba em inox de embutir da marca Tramontina, Mekal ou com desempenho técnico equivalente;
Metais: Misturador da marca Docol, Deca, Fabrimar, Roca ou com desempenho técnico equivalente.

8. Despensa (exclusivo das unidades Finais 1 e 2)

- Paredes: Pintura na cor branca;

Piso/ Rodapé: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, ou Portobello ou com desempenho técnico equivalente;

Teto: Pintura na cor branca.

9. Lavabo

Paredes: Pintura na cor branca;

Piso/ Rodapé: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;

Teto: Pintura branca;

Louças: Bacia com caixa acoplada e cuba da marca Deca, Roca, Docol, Incepa ou Celite ou com desempenho técnico equivalente;

Metais: Torneira da marca Docol, Deca, Fabrimar, Roca ou com desempenho técnico equivalente;

Bancada: Granito Nacional;

Baguete: Granito Nacional.

10. Banho

Paredes: Paredes do Box: Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;

Demais paredes: Pintura na cor branca;

Piso/Rodapé: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;

Teto: Pintura na cor branca;

Louças: Bacia com caixa acoplada e cuba da marca Deca, Roca, Docol, Incepa ou Celite ou com desempenho técnico equivalente;

Metais: Misturador da marca Docol, Deca, Fabrimar, Roca ou com desempenho técnico equivalente;

Bancada: Granito nacional;

Baguete: Granito nacional.

Tento Box: Granito nacional.

11. Banho Serviço (exclusivo das unidades finais 1 e 2)

Paredes: Paredes do Box: Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;

Demais paredes: Pintura na cor branca;

Piso/Rodapé: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;

Teto: Pintura na cor branca;

Louças:	Bacia com caixa acoplada e lavatório da marca Deca, Roca, Docol, Incepa ou Celite ou com desempenho técnico equivalente;
Metais:	Torneira da marca Docol, Deca, Fabrimar, Roca ou com desempenho técnico equivalente;
Baguete:	Granito nacional.

D – AMBIENTES DECORADOS

Os ambientes de lazer serão entregues decorados e equipados, conforme projeto de decoração de interiores e paisagismo, e estarão localizados nos pavimentos conforme descrito abaixo:

2º Subsolo: Bicicletário.

Térreo: Hall, Delivery, Salão de Jogos, Brinquedoteca, Quadra Recreativa, Boulevard, Bosque, Pet Place, Playground, Redário, Festas Gourmet, Churrasqueira e Praça Festas.

9º pavimento: Academia, Terraço Academia, Sauna Seca, Piscina Adulto com deck molhado, Piscina Infantil, Solário, Gazebo, Spa, Lounge Piscina e Praça do Fogo,

E – OBSERVAÇÕES GERAIS

1. A Incorporadora poderá substituir equipamentos ou materiais que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis, desde que mantida a equivalência técnica, podendo inclusive as áreas comuns sofrer pequenas alterações sempre que:
 - 1.1. Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação de produtos e/ou serviços;
 - 1.2. Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
 - 1.3. Precisar atender às exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos.
2. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas, conforme as especificações constantes no projeto executivo de paisagismo. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, plantas humanizadas ou constantes no folder, material publicitário, redes sociais, anúncios ou qualquer outra

forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies;

3. As imagens, desenhos, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes apresentadas no stand de vendas ou constantes no folder, material publicitário, redes sociais, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são de caráter meramente ilustrativo e representam artisticamente o imóvel comercializado, podendo, portanto, apresentar variações em relação à construção final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento dos postulados legais;
4. Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades;
5. Os pisos da área de banho (box) serão entregues com caimento atenuado em direção ao ralo; e os demais pisos nivelados.
6. Nos ambientes que serão entregues no contrapiso para receber piso colocado, a preparação, incluindo nivelamento e regularização para a colocação dos acabamentos, deverá ser contratada pelo proprietário após a entrega das chaves.
7. As ligações individuais de serviços públicos deverão ser executadas e adquiridas pelos proprietários sob sua responsabilidade, após a entrega das chaves.
8. As instalações elétricas do apartamento preveem pontos de tomada com voltagens definidas para a utilização de equipamentos e maquinários comuns e padronizados;
9. **NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA:**
As peças de decoração existentes nas imagens e plantas dos apartamentos constantes nos instrumentos promocionais e no apartamento modelo, tais como:
 - Espelhos
 - Luminárias
 - Portas do Box
 - Chuveiro
 - Papéis de parede
 - Molduras de madeira arrematando as paredes
 - Móveis de todo tipo
 - Carpetes
 - Pisos e rodapés na sala e dormitórios
 - Forros de gesso decorativo, exceto sob os banheiros e locais previstos em projeto

- Eletrodomésticos em geral (geladeira, fogão, lava-louças...)
- Equipamentos eletrônicos

Ou qualquer outro elemento de decoração ou acabamento não citado expressamente neste memorial.

- 10.** As responsabilidades da construtora/ incorporadora quanto às especificações, serviços e materiais, serão complementadas pelo “Manual do Proprietário”, que será entregue quando concluída a obra, no momento da entrega das chaves.
- 11.** 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.
- 12.** Ainda, a exclusivo critério da Incorporadora, os equipamentos da academia poderão ser substituídos por outros com desempenho similar, de igual ou melhor qualidade em relação à imagem divulgada na campanha publicitária do empreendimento, independentemente de comunicação e/ ou autorização prévia dos proprietários.
- 13.** Será entregue apenas o espaço físico para futura implantação do Mini Mercado e Lockers. A contratação de empresa específica para seu funcionamento, bem como a instalação dos equipamentos ficará a cargo do condomínio. A perspectiva ilustrada é uma sugestão de decoração.

14. PERSONALIZAÇÃO

Serão oferecidos, após o início da obra e com prazos pré-estabelecidos pela Incorporadora de forma a não prejudicar o cronograma de construção, itens opcionais através do Sistema de Personalização ficando certo que o custo de tais opções deverão ser arcados em sua totalidade pelos COMPRADORES, conforme orçamento a ser apresentado oportunamente pela VENDEDORA.

Será oferecido:

- Opções de plantas pré-definidas pela Incorporadora (sem custo adicional);
- Kits opcionais: fechadura eletrônica, rede frigorígena para ar condicionado e churrasqueira a gás (com custo adicional ao adquirente).

- Kits de acabamentos pré-definidos pela Incorporadora (com custo adicional ao adquirente);

Para participar deste programa o Adquirente deverá manifestar expressamente seu interesse, dentro do prazo de adesão a ser definido pela Incorporadora, e deverá 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 à Personalização, será indispensável a regularização da situação financeira para adesão ao programa.