

H I V I E W

ALTO DA BOA VISTA

Rua Coronel Luis Barroso, 566 - Alto da Boa Vista

Memorial Descritivo de Vendas

A – PROJETOS

1. Projetos

Todos os projetos serão desenvolvidos conforme as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) incluindo NBR 15575.

Todos os materiais de acabamento devem apresentar características que atendam às normas específicas vigentes, em especial a ABNT NBR 15.575/ 2013.

B – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

1. Estrutura, Fundações e Contenções:

1.1 Estrutura

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

1.2 Fundações

As fundações serão executadas conforme projeto específico.

2. Fachada / Muros

A fachada do edifício receberá pintura texturizada conforme o projeto arquitetônico.

3. Vedações

As alvenarias de vedação externas e entre unidades serão executadas em blocos de concreto ou tijolos cerâmicos, conforme projeto específico, atendendo as normas técnicas vigentes. As vedações de áreas técnicas serão em alvenaria de blocos e/ou *drywall*. As paredes internas da unidade serão em alvenaria, exceto aquelas destinadas à passagem de infraestrutura elétrica e hidráulica, que serão em *drywall* e estarão indicadas na planta de contrato.

4. Esquadrias de Madeira

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

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

As ferragens serão das marcas La Fonte, Papaiz, Arouca ou equivalente.

5. Esquadrias de Alumínio

5.1 Unidades privativas:

Janela dos dormitórios: folhas de correr com vidro, com pintura eletrostática e persiana de enrolar;

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

Janela dos banheiros: caixilho tipo maxim-ar com pintura eletrostática e vidro;

5.2 Áreas comuns:

Onde indicado em projeto, portas serão em alumínio, acabamento em pintura eletrostática conforme projeto de Arquitetura.

6. Esquadrias de Ferro / Elementos em Ferro

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

7. Coberturas

Laje impermeabilizada e/ou telhado conforme indicado em projeto.

8. Elevadores

A Torre terá 5 elevadores, sendo 4 sociais e 1 de serviço. As seguintes marcas podem ser consideradas: Atlas Schindler, Thyssen Krupp, Otis.

9. Combate e Prevenção a Incêndio

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

10. Paisagismo

O paisagismo será executado conforme o projeto específico.

11. Antena Coletiva

Será instalado um conjunto de antena UHF / VHF sobre o prédio e o sinal será amplificado e distribuído para todas as unidades. Será entregue um ponto instalado na sala de estar. Nas suítes, dormitórios e terraços sociais será prevista infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação por conta dos clientes.

Nas áreas comuns serão entregues pontos de antena coletiva nos seguintes ambientes: Salão de Festas, Espaço Gourmet, Coworking, Salão de Jogos, Fitness, Brinquedoteca, Beauty Space e Churrasqueira.

12. Rede de Telefonia e Interfonia:

Serão executadas de acordo com as Normas Brasileiras específicas.

12.1 Telefonia:

O sistema será entregue com um ponto de telefone por apartamento, instalado na sala de estar e previsão para expansão nos dormitórios (tubulações secas, caixas e espelho com ponto específico).

12.2 Interfonia:

O sistema 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 locais: Salão de Festas, Espaço Gourmet, Salão de Jogos, Coworking, Fitness, Brinquedoteca, Beauty Space e Churrasqueira.

Também serão instalados interfones próximos à escada de emergência, aos elevadores de serviço nos subsolos, térreo, 1º pavimento, 2º pavimento, coberturas e próximos aos shafts de instalações.

13. 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.

O sistema de aquecimento das unidades será composto por aquecedor de passagem à gás a ser adquirido e instalado pelos clientes. O sistema atenderá banheiros (chuveiro e lavatório) e pia da cozinha.

Há previsão para futura instalação de sistema de aquecimento solar a ser feita pelo condomínio, conforme projeto específico elaborado de acordo com a legislação municipal vigente.

Será entregue medição individualizada de água conforme especificado no projeto de Hidráulica. A rede será composta por:

13.1 Reservatórios Inferiores de água:

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

13.2. Reservatórios Superiores de água e incêndio:

As caixas d'água superiores serão em concreto.

13.3. Reservatórios Pluviais:

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

A água de reuso pluvial será utilizada somente para rega de jardins e lavagem de piso da área comum externa, sendo que pontos específicos para esta finalidade serão alimentados pelo reservatório de reuso.

14. Instalações Elétricas

Serão executadas de acordo com as Normas Brasileiras específicas.

As instalações elétricas do empreendimento serão executadas obedecendo às exigências da concessionária.

Os medidores que serão fornecidos pela concessionária após solicitação do cliente serão instalados em locais específicos conforme projeto.

O sistema será provido de:

14.1. Proteção Contra Descargas Atmosféricas:

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

14.2. Luminárias:

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

14.3. Pontos Elétricos:

Pontos elétricos serão dimensionados conforme projeto específico.

Será entregue tomada USB na sala, dormitórios e suítes das unidades autônomas.

Será entregue instalado um carregador para carro elétrico na garagem do condomínio, para uso comum conforme deliberação do condomínio.

14.4. Ar-Condicionado:

Nas áreas comuns serão entregues sistema de ar-condicionado instalado nos seguintes ambientes: Portaria, Salão de Festas, Espaço Gourmet, Salão de Jogos, Coworking, Fitness, Brinquedoteca e Beauty Space.

Nas unidades privativas será prevista infraestrutura composta por dreno para as unidades evaporadoras e ponto elétrico para as unidades condensadoras. Haverá previsão para instalação de ar-condicionado na sala, quartos e suítes. A instalação dos equipamentos de ar-condicionado e da rede frigorígena ficarão a cargo do proprietário.

14.5. Gerador:

Será entregue um grupo gerador conforto com entrada automática em caso de falta de energia elétrica fornecida pela Concessionária. O equipamento atenderá a iluminação das rotas de fuga e portaria, mantendo o funcionamento do elevador de serviço, das bombas de recalque, CFTV, interfone, portões e equipamentos de segurança.

15. Instalação de Gás

Haverá abastecimento de Gás Natural com fornecimento pela Comgás que atenderá fogão e do aquecedor de passagem das unidades privativas.

16. Segurança Patrimonial

Será executado o controle de acesso de pedestres e veículos com portões automáticos e sistema CFTV interligados a um sistema de Segurança Patrimonial na Portaria.

Serão entregues pontos terminais nas extremidades do perímetro do empreendimento para futura instalação de sistema de alarme e CFTV por conta do condomínio.

17. Acústica

O conforto acústico da edificação será atendido conforme projeto específico e obedecendo às normas técnicas vigentes.

18. Fechadura Biométrica

Os apartamentos serão entregues com fechaduras biométricas na porta de entrada.

C – ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS, SOCIAIS E PRIVATIVAS.

C1- ÁREAS COMUNS SOCIAIS

1. Hall dos elevadores dos Subsolos

Será entregue com pintura látex nas paredes e forro. Piso e rodapés serão em porcelanato.

2. Lobby de acesso ao edifício.

Será executado conforme projeto de decoração.

3. Hall Social dos Tipos

Será entregue com pintura látex nas paredes e forro. Piso e rodapés serão em porcelanato.

4. Escadas de Incêndio

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

5. Rampas de veículos

Rampa de acesso ao empreendimento será entregue com ladrilho hidráulico antiderrapante e rodapé do mesmo material. As rampas internas serão em concreto padrão espinha de peixe. Em ambos os casos as paredes serão com pintura látex PVA.

6. Área de estacionamento de veículos

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

7. Cobertura (Torre)

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

8. Térreo, 1º e 2º Pavimentos

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

C2 – ACABAMENTOS DOS APARTAMENTOS

UNIDADES TIPO – 3º AO 27º PAVIMENTO (Válido para todas as unidades)

1. Sala de Estar, Jantar e Circulação:

Paredes: Pintura látex na cor branca;
Piso: Cimentado desempenado;
Soleira: Granito nacional;
Teto: Pintura látex na cor branca.

2. Terraço Social:

Paredes: Acabamentos conforme projeto Arquitetônico de fachada;
Piso: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
Teto: Pintura látex na cor branca sobre forro de gesso;
Soleira/Capa: Granito nacional;
Bancada: em granito nacional com churrasqueira de embutir à carvão. Haverá cuba em inox de embutir das marcas Tramontina, Mekal ou com desempenho técnico equivalente;
Metais: Cromados da marca Docol, Deca, Fabrimar ou com desempenho técnico equivalente.

3. Terraço da Suíte 01 (válido para todas as unidades):

Paredes: Acabamentos conforme projeto Arquitetônico da fachada;
Piso: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
Teto: Pintura látex na cor branca sobre forro de gesso;
Soleira/Capa: Granito nacional.

4. Cozinha:

Paredes:	Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente na parede hidráulica (parede da bancada) e pintura látex na cor branca nas demais paredes;
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Portinari, ou Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Pintura látex 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 cromado da marca Docol, Deca, Fabrimar ou com desempenho técnico equivalente.

5. Áreas de Serviço:

Paredes:	Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente na parede hidráulica (parede do tanque) e pintura látex na cor branca nas demais paredes;
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Portinari, ou Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Pintura látex na cor branca;
Baguete:	Granito nacional;
Louças:	Tanque em louça da marca Celite, Icasa, Deca, Roca ou com desempenho técnico equivalente;
Metais:	Torneira cromada da marca Docol, Deca, Fabrimar ou com desempenho técnico equivalente.

6. Dormitórios/Suítes:

Paredes:	Pintura látex na cor branca;
Piso:	Cimentado desempenado;
Teto:	Pintura látex na cor branca.

7. Banhos:

Paredes:	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente nas paredes do Box e demais paredes com pintura látex acrílico na cor branca;
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Pintura látex na cor branca sobre forro de gesso;
Louças:	Bacia com caixa acoplada e cuba da marca Celite, Icasa, Deca, Roca ou com desempenho técnico equivalente;
Metais:	Misturador cromado da marca Docol, Deca, Roca ou com desempenho técnico equivalente;
Bancada:	Granito nacional;
Baguete:	Granito nacional.

8. Lavabo:

Paredes:	Pintura látex branca;
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Pintura látex branca sobre forro de gesso;
Louças:	Bacia com caixa acoplada e cuba da marca Celite, Icasa, Deca, Roca ou com desempenho técnico equivalente;

Metais:	Torneira cromada da marca Docol, Deca, ou com desempenho técnico equivalente;
Bancada:	Granito Nacional;
Baguete:	Granito nacional.

9. Garden (somente unidades do 3º pavimento):

Paredes:	Acabamentos conforme projeto Arquitetônico da fachada;
Piso:	Porcelanato antiderrapante da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
Soleira/Capa:	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:

Térreo coberto: Lobby, Salão de Festas, Espaço Gourmet, Delivery Room e Coworking.

Térreo descoberto: Espaço Pet.

2º Pavimento coberto: Salão de Jogos, Fitness, Brinquedoteca, Beauty Space e Churrasqueira.

2º Pavimento descoberto: Fitness Externo, Playground, Piscina Adulto, Piscina Infantil e Quadra.

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:
 2. Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação de produtos e/ou serviços;
 3. Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
 4. 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, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies;

As áreas comuns do térreo e as áreas de lazer externas serão entregues de acordo com especificações dos projetos de decoração e paisagismo;
3. As imagens, desenhos, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes apresentadas no stand de vendas ou constantes no folder, material publicitário, outdoors, 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;

- 5 Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades;
 - 6 Os pisos da área de banho (box) serão entregues com caimento atenuado em direção ao ralo; e os demais pisos nivelados.
4. As instalações elétricas do apartamento preveem pontos de tomada com voltagens definidas para a utilização de equipamentos e maquinários comuns e padronizados;
5. **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.

6. RESPONSABILIDADE

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.