

EDIFÍCIO METROPOLITAN VILA NOVA

BY HELBOR

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

I – EMPREENDIMENTO

1.1. Localização

Rua João Lourenço, 706 – Vila Nova Conceição – São Paulo – SP. Denominado “*Edifício Metropolitan Vila Nova*”.

1.2. Composição

Trata-se de empreendimento misto, projetado por *MARCHI ARQUITETURA DE SOLUÇÃO*, composto por 1 torre, com 70 unidades residenciais, 36 unidades residenciais studios e unidades comerciais (lojas).

II – SISTEMAS CONSTRUTIVOS

2.1. Estrutura

Estrutura em concreto armado dimensionada conforme projeto estrutural.

2.2. Alvenaria

Alvenaria de vedação de blocos cerâmicos, de concreto, de gesso ou dry-wall conforme dimensões do projeto de arquitetura.

2.3. 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.

Cozinhas e lavabos não serão impermeabilizados.

2.4. 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.

2.5. 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 residenciais e studios será executada a distribuição interna de força e luz, com a instalação de interruptores e tomadas conforme projeto específico e respeitando o layout proposto.

Nas unidades comerciais será executada a instalação elétrica até o quadro de distribuição.

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

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

EDIFÍCIO METROPOLITAN VILA NOVA

BY HELBOR

2.6. Medição de energia

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

2.7. Iluminação

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

Nas unidades residenciais 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.

2.8. Gerador

Será instalado grupo gerador para atendimento das áreas comuns, elevadores, central de interfonos, automação de portões e iluminação de emergência. As unidades privativas não serão atendidas por gerador.

2.9. 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.

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

2.9.2. Água quente - O sistema de aquecimento será por aquecimento central coletivo de água, para alimentação dos banhos (lavatório e chuveiro), Apas e cozinhas.

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

As unidades comerciais não terão ponto de água quente.

2.9.3. Medição de água - Será executada a estrutura para medição individual de água, com instalação de sistema de medição convencional para rateio do consumo efetivo de cada unidade.

2.9.4. Gás - Será executado, nas unidades residenciais, ponto de gás para fogão na cozinha. As unidades residenciais studios não terão instalação de gás.

III - APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS

As unidades residenciais serão entregues em “osso”, portanto sem a instalação de aparelhos e metais sanitários.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

EDIFÍCIO METROPOLITAN VILA NOVA

BY HELBOR

3.1. Louças

As louças das áreas comuns e das unidades residenciais studios (cubas, bacias, lavatórios e tanques), serão da marca Deca, Celite ou Incepa.

3.2. Metais

As torneiras, misturadores e acabamentos de registros das áreas comuns e das unidades residenciais studios serão em metal cromado da marca Deca, Docol ou Fabrimar.

3.3. Bancadas

As bancadas das áreas comuns e das unidades residenciais studios serão em mármore ou granito, com cubas de acordo com o projeto arquitetônico 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

Serão instalados 06 (seis) elevadores na torre, sendo 03 (três) elevadores sociais que atendem as **unidades residenciais**, 2 (dois) elevadores sociais que atendem as **unidades residenciais studios** e 01 (um) elevador de emergência **residencial e residencial studio**.

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)

EDIFÍCIO METROPOLITAN VILA NOVA

BY HELBOR

4.4. Ar-condicionado

Será executada infraestrutura composta de ponto elétrico para a condensadora no terraço de serviço das unidades residenciais e no terraço social das unidades residenciais studios, e ponto de dreno para evaporadora na sala e dormitórios, ficando a cargo do proprietário a aquisição e instalação da rede frigorígena e dos equipamentos após a entrega das unidades.

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, 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 residenciais e nas unidades residenciais studios será entregue a infraestrutura composta de tubulação e caixas de passagem na sala e dormitórios, 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 escritório Hanazaki Paisagismo, que contempla as áreas externas, calçadas, acesso, circulações externas, praças e jardins, entre outros.

5.2. Lazer

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

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

EDIFÍCIO METROPOLITAN VILA NOVA

BY HELBOR

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 RESIDENCIAIS 2 E 3 SUITES E PENTHOUSE			
Entrada Social	Maciça, com chapa dura, pintura esmalte ou laminado, acabamento liso ou frisado conforme projeto específico.	Fechadura biométrica.	Ferro cromado ou Aço escovado
Entrada Serviço (*)	Maciça, com chapa dura, pintura esmalte ou laminado, acabamento liso ou frisado conforme projeto específico.	Fechadura eletrônica com código.	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
UNIDADES RESIDENCIAIS STUDIOS			
Entrada	Maciça, com chapa dura, pintura esmalte ou laminado, acabamento liso ou frisado conforme projeto específico.	Fechadura biométrica.	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, com chapa dura, 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 Alumínio

AMBIENTE	FOLHA	VIDRO	FERRAGENS
UNIDADES RESIDENCIAIS 2 E 3 SUITES E PENTHOUSE			
Dormitórios / Suítes	Pintura eletrostática, de correr com vidro e persiana de enrolar	Liso laminado incolor	Fermax, Udinese ou Fise
Banhos (*)	Pintura eletrostática, Maxim-ar	Impresso	Fermax, Udinese ou Fise

5 de 8

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

EDIFÍCIO METROPOLITAN VILA NOVA

BY HELBOR

Estar / Jantar	Pintura eletrostática, de correr com vidro	Liso laminado incolor	Fermax, Udinese ou Fise
Cozinha	Pintura eletrostática, de abrir com vidro	Liso laminado incolor	Fermax, Udinese ou Fise
Terraço técnico (**)	Pintura eletrostática, fixa tipo brise	Ventilação Permanente	

(*) A especificação é válida para o ambiente com ventilação natural

() Algumas tipologias o terraço técnico integra o terraço social.**

UNIDADES RESIDENCIAIS STUDIO			
Studio	Pintura eletrostática, de correr com vidro	Liso laminado incolor	Fermax, Udinese ou Fise
ÁREA COMUM			
Janelas	Pintura eletrostática Modelos conforme projeto arquitetônico	Vidros conforme projeto específico	Fermax, Udinese ou Fise
Portas	Pintura eletrostática Modelos conforme projeto arquitetônico	Vidros conforme projeto específico	Fermax, Udinese ou Fise

7.3. Soleiras e Baguetes

Nas áreas comuns e nas unidades residenciais studios serão entregues soleiras e baguetes em mármore ou granito sob as portas onde houver mudança de material de acabamento, nos boxes dos banheiros e nas cozinhas tipo americanas (abertas) quando houver.

7.4. Capas e Peitoris

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

VIII – REAÇÃO DE ACABAMENTOS

Nas unidades residenciais, as áreas molhadas (banheiros, cozinha e área de serviço) serão entregues em “OSSO”, nos termos deste memorial, e não receberão os seguintes acabamentos: Revestimentos cerâmicos de piso, parede e rodapés, louças e metais sanitários de banheiros, cozinha e área de serviço, bancadas de banheiros e cozinha, baguetes e soleiras, guarnições e quaisquer outros materiais de acabamento final, bem como, não será entregue o revestimento cerâmico de piso, soleira e rodapés dos terraços.

8.1. Unidades Privativas

AMBIENTE	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS
UNIDADES RESIDENCIAIS 2 E 3 SUITES E PENTHOUSE				
Sala/ Suítes/ Dormitórios	Contrapiso rebaixado 2cm.	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca	
Banho social e suítes	Contrapiso rebaixado 2cm.	Preparado para receber pintura ou revestimento.	Sem acabamento	

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

EDIFÍCIO METROPOLITAN VILA NOVA

BY HELBOR

Cozinha	Contrapiso rebaixado 2cm.	Preparado para receber pintura ou revestimento.	Sem acabamento	
Lavabo	Contrapiso rebaixado 2cm.	Preparado para receber pintura ou revestimento.	Sem acabamento	
Terraço social	Contrapiso rebaixado 2cm.	Padrão fachada	Pintura acrílica.	
Terraço serviço	Contrapiso rebaixado 2cm.	Padrão fachada	Pintura acrílica.	
UNIDADES RESIDENCIAIS STUDIO				
Studio	Contrapiso rebaixado 2cm.	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca	
Apa	Contrapiso rebaixado 2cm.	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca	- Bancada de granito com cuba inox. - Torneira, marca Deca, Docol ou Meber - Previsão para instalação de equipamentos: <i>micro-ondas, geladeira e cooktop elétrico.</i>
Banho	Porcelanato Portobello, Eliane ou Portinari.	Cerâmica Portobello, Eliane, Portinari e/ou pintura em látex acrílico sobre gesso, conforme projeto de interiores.	Pintura acrílica.	- 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 ou Fabrimar
Terraço	Porcelanato Portobello, Eliane ou Portinari.	Padrão fachada	Pintura acrílica.	- Guarda-corpo conforme projeto de arquitetura.

8.2. Área Comum

	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS
Salão de Festas	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	- Decorado conforme projeto específico.
Espaço Gourmet	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	- Decorado conforme projeto específico.
Jogos	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	- Decorado conforme projeto específico.
Brinquedoteca	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	- Decorado conforme projeto específico.
Fitness	Piso vinílico conforme projeto específico	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	- Equipamentos conforme projeto.
Piscina Adulto	Revestimento conforme projeto de paisagismo.	Revestimento conforme projeto de paisagismo.		- Mobiliário de uso externo de apoio.
Bicicletário	Pintura epóxi ou conforme projeto específico.	Revestimento conforme projeto específico.	Concreto tratado ou pintura látex PVA	- Pia - Torneira marca Deca, Docol ou Fabrimar.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

EDIFÍCIO METROPOLITAN VILA NOVA

BY HELBOR

IX - OBSERVAÇÕES GERAIS

Não serão fornecidos armários embutidos, gabinetes de cozinha e banheiros, espelhos e nenhum outro 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 pendentes, ou outros elementos decorativos constantes das sugestões das plantas de venda. A responsabilidade quanto à aquisição e instalação a estes itens será do proprietário.

Com o interesse do bom andamento da obra, a incorporadora poderá, a seu critério, substituir quaisquer materiais e/ou fornecedores sempre que houver escassez 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 aprovação da unidade pelo proprietário, será entregue o CD – Manual do proprietário 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 mesmo após a entrega da unidade.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)