



MEMORIAL DESCRITIVO

LA VIDA ESTILO BARROCO

Rua Estilo Barroco
São Paulo-SP
(Residencial)

Novembro de 2021 – R03

Marcello Cantarella
Dono de Negócio

Fabíola Ralston
Gerente de Produto

Tomás Meza Bassi
Diretor Técnico



LA VIDA ESTILO BARROCO

Rua Estilo Barroco

São Paulo-SP

(Residencial)

A. UNIDADES AUTÔNOMAS

Torre (6º ao 25º Pavimento)

1. Sala de Jantar/ Estar

Piso: Contrapiso;
Parede: Pintura látex sobre gesso;
Teto: Pintura látex sobre gesso e sanca de gesso (onde houver);
Complementos: Tomadas de uso geral conforme layout.

2. Dormitórios/ Circulação

Piso: Contrapiso;
Parede: Pintura Látex sobre gesso;
Teto: Pintura Látex sobre gesso e sanca de gesso (onde houver);
Complementos: Tomadas de uso geral conforme layout.

3. Banhos

Piso: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane, Biancogres ou equivalente;
Rodapé: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane, Biancogres ou equivalente;
Parede: Cerâmica padrão Portobello, Cecrisa, Eliane, Biancogres ou equivalente (no Box), demais paredes com pintura látex sobre gesso;
Teto: Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso;

Complementos: Banca de granito natural;
Cuba de embutir, bacia com caixa acoplada de louça padrão Celite, Roca, Incepa ou Deca;
Torneira padrão Docol, Deca ou Fabrimar;
Ponto para Ducha (vazão máx. 12 L/min);
Carenagem para proteção das tubulações hidráulicas;
Tomadas de uso geral conforme layout;

Equipamentos: Sistema de exaustão mecânica individual para renovação de ar (quando enclausurado);

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):
Ducha (vazão máx. 12 L/min).

4. Cozinha/ APA

Piso: Contrapiso;
Parede: Pintura látex sobre gesso;
Teto: Pintura látex sobre gesso e sanca de gesso;

Complementos: Banca de granito natural;

Cuba em aço inox simples padrão Franke ou Tramontina;
Torneira padrão Docol, Deca ou Fabrimar;
Carenagem para proteção das tubulações hidráulicas;
Tomadas de uso geral conforme lay-out;

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):

Geladeira, cooktop (4 bocas) elétrico, forno microondas, forno elétrico, depurador e filtro de água.

5. Terraço

Piso: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane, Biancogres ou equivalente;
Rodapé: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane, Biancogres ou equivalente;
Parede: Conforme especificação do projeto arquitetônico (fachada);
Teto: Concreto aparente e sanca de gesso (quando houver);

Complementos: Gradil em ferro com pintura, conforme projeto arquitetônico;

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):

Condensadora para ar condicionado, conforme projeto específico;
Máquina de lavar/ secar roupas.

Torre (26º Pavimento)

1. Sala de Jantar/ Estar

Piso: Contrapiso;
Parede: Pintura látex sobre gesso;
Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
Complementos: Tomadas de uso geral conforme layout.

2. Dormitórios/ Circulação

Piso: Contrapiso;
Parede: Pintura Látex sobre gesso;
Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
Complementos: Tomadas de uso geral conforme layout.

3. Banhos

Piso: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane, Biancogres ou equivalente;
Rodapé: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane, Biancogres ou equivalente;
Parede: Cerâmica padrão Portobello, Cecrisa, Eliane, Biancogres ou equivalente (no Box), demais paredes com pintura látex sobre gesso;
Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;

Complementos: Banca de granito natural;
Cuba de embutir, bacia com caixa acoplada de louça padrão, Celite, Roca, Incepa ou Deca;
Torneira padrão Docol, Deca ou Fabrimar;
Ponto para Ducha (vazão máx. 12 L/min);



Carenagem para proteção das tubulações hidráulicas;
Tomadas de uso geral conforme layout;

Equipamentos: Sistema de exaustão mecânica individual para renovação de ar (quando enclausurado);

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):
Ducha (vazão máx. 12 L/min).

4. Cozinha/ APA

Piso: Contrapiso;
Parede: Pintura látex sobre gesso;
Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;

Complementos: Banca de granito natural;
Cuba em aço inox simples padrão Franke ou Tramontina;
Torneira padrão Docol, Deca ou Fabrimar;
Carenagem para proteção das tubulações hidráulicas;
Tomadas de uso geral conforme lay-out;

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):
Geladeira, cooktop (4 bocas) elétrico, forno microondas, forno elétrico, depurador e filtro de água.

5. Terraço

Piso: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane, Biancogres ou equivalente;
Rodapé: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane, Biancogres ou equivalente;
Parede: Conforme especificação do projeto arquitetônico (fachada);
Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;

Complementos: Gradil em ferro com pintura, conforme projeto arquitetônico;

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):
Condensadora para ar condicionado, conforme projeto específico;
Máquina de lavar/ secar roupas.

B. ÁREAS COMUNS:

1. Térreo Interno

Ambientes sociais comuns do térreo interno entregues decorados de acordo com o projeto de decoração.

2. Halls dos Elevadores

Piso:	Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane, Biancogres ou equivalente, conforme projeto específico de decoração;
Rodapé:	Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane, Biancogres ou equivalente, material sintético ou madeira com pintura, conforme projeto específico de decoração;
Parede:	Conforme projeto específico de decoração e arquitetura;
Teto:	Conforme projeto específico de decoração e arquitetura.

3. Caixa de Escada

Piso:	Pintura sobre concreto liso;
Rodapé:	Pintura sobre concreto liso;
Parede:	Pintura sobre gesso;
Teto:	Pintura sobre textura rolada;
Complementos:	Corrimão em ferro, conforme projeto arquitetônico; Portas corta-fogo, conforme ABNT; Iluminação e sinalização de emergência.

4. Estacionamento

Piso:	Concreto liso;
Parede:	Pintura tipo caiação com barras de sinalização;
Teto:	Pintura sobre laje;
Complementos:	Tubulações aparentes identificadas, conforme ABNT; Vagas identificadas.

5. Áreas Técnicas

Piso:	Concreto liso;
Parede:	Pintura látex sobre bloco de concreto aparente e/ou concreto;
Teto:	Pintura sobre laje;
Porta/ janela	Conforme projeto arquitetônico.

C. ESPECIFICAÇÕES GERAIS:

1. Tipologias construtivas

- **Estrutural:**
Torre: Concreto armado;
Embasamento: Concreto armado moldado in loco, pré-fabricado ou estrutura mista.
- **Vedações:**
Internas e externas: gesso acartonado (dry-wall), blocos de concreto, placa cimentícia do tipo vedação, estrutural ou painéis.
Shafts (fechamentos): em blocos de concreto, cerâmico, gesso acartonado (dry-wall) ou placa cimentícia do tipo vedação ou painéis.



- **Fachada:**

Pintura em acabamento texturizado, sobre base adequada (concreto, alvenaria, painéis industrializados ou brises de alumínio). Conforme detalhes do projeto arquitetônico.

2. Paisagismo

Projeto específico contemplando áreas verdes distribuídas ao longo do empreendimento e integrando toda área de lazer.

3. Esquadrias de Madeira

Portas, marcos e alizares executados em madeira com acabamento pintado, padrão 3N, Nacional Madeira, Pormade, Sincol, Aero ou equivalente, com ferragens adequadas aos ambientes, padrão La Fonte, Papaiz, Pado ou Arouca.

4. Fechadura Eletrônica

A porta de acesso principal à unidade, será entregue com fechadura digital, com leitura biométrica padrão Dlock, Loopkey, Intelbrás, Yale, Papaiz, Pado ou similar.

5. Esquadrias de Alumínio e/ou PVC

Esquadrias de alumínio ou PVC, com tratamento superficial adequado e vidros conforme especificações do Projeto Arquitetônico.

6. Elevadores

Serão instalados 4 (quatro) elevadores, conforme projeto arquitetônico, interligando os pavimentos Térreo ao 27º pavimento (Lazer), padrão Atlas-Schindler, Thyssenkrupp, Otis, Hyundai Elevadores ou Mitsubishi Elevadores.

7. Segurança Patrimonial

Sistema para controle de acesso (portão automatizado e porteiro eletrônico) e infraestrutura (tubulação seca) para instalação de sistema de Segurança Patrimonial (CFTV/ sensor perimetral);
Guarita antivandalismo, com vidro multilaminado.

8. Instalações Elétricas e Hidráulicas

Projetos desenvolvidos incorporando conceitos de modernidade, conforto operacional, segurança, praticidade e economia energética, sendo empregado materiais e sub-sistemas com alto grau tecnológico e industrial, garantindo produtos e serviços com maior qualidade, durabilidade, confiabilidade e eficiência operacional.

A iluminação interna e externa serão entregues com iluminação em LED, conforme projetos específicos de Decoração e Paisagismo.

O projeto hidráulico prevê a instalação de um sistema de medição individual de água.

9. Aquecimento de água

Projeto concebido para a adoção de aquecimento central à gás com exaustão forçada, para o aquecimento de água das duchas e lavatórios dos banhos e cozinha.

A ducha foi projetada para operar a uma vazão de 12l/min, proporcionando uma eficiência energética e conforto operacional.

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos e instalados pelo proprietário): Ducha (vazão máx. 12 L/min) e misturadores para os lavatórios.

10. Sistema de Aquecimento Solar

O projeto atende a Lei Lei 16.642/2017 e Decreto 57.776/2017

As prumadas específicas serão incorporadas ao shaft da área técnica do Hall, ficando como opção do condomínio a instalação do sistema completo, placas solares e equipamentos, conforme projeto específico

11. Conforto ambiental

O projeto foi concebido para permitir o conforto ambiental através de previsão da instalação de um (1) ponto de ar condicionado do tipo Split, no dormitório principal, conforme orientação no manual do proprietário e projeto.

Será entregue carga elétrica e dreno, ficando a cargo de cada condômino a execução da frigorígena, compra e a instalação do aparelho de ar condicionado, conforme projeto e nos locais indicados.

O projeto contempla um espaço no terraço, para instalação da condensadora de ar condicionado. A ventilação permanente prevista no terraço para a troca de ar do equipamento deve ser preservada para seu correto funcionamento.

Ar condicionado Áreas comuns

Os seguintes ambientes serão entregues com infraestrutura composta de rede frigorígena, ponto de carga e dreno para ar condicionado split Hi-Wall e/ou split cassete: Lobby / Coworking, Lavanderia, Espaço Kids, Lounge Gourmet e Fitness. Na portaria será entregue com infraestrutura completa e um (1) equipamento.

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos e instalados pelo Condomínio): evaporadoras, condensadoras e demais equipamentos e acessórios do sistema de ar condicionado.

12. Telecom

São contempladas canalizações (infraestrutura) para receber as instalações dos operadores de internet, TV a cabo, ou antena coletiva para sinais abertos. Será instalado ponto de telefonia (infra seca), na sala e dormitórios e o sistema de telefonia interna.

13. Grupo Gerador

Grupo gerador movido a diesel, atendendo de forma autônoma, conforme projeto a operação de um elevador, iluminação parcial das áreas comuns, equipamentos de segurança e controle, portas e portões automáticos e bombas.

14. Rede Wireless

Será entregue previsão para ponto de Wi-Fi (tubulação seca), para posterior cabeamento pela operadora nas áreas comuns do edifício: Lobby / Coworking, Lavanderia, Espaço Kids, Lounge Gourmet, Fitness, Piscina Rooftop, Bar Rooftop e Lounge Gourmet com Churrasqueira. O serviço de operação e manutenção será cobrado pela administração do condomínio. Os roteadores, demais equipamentos necessários e instalação, ficarão a cargo do condomínio.

D. OBSERVAÇÕES:

- a. **Substituição de materiais:** para o bom andamento da Obra, a Construtora poderá substituir equipamentos ou materiais que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis, desde que mantida a mesma qualidade, podendo inclusive as partes comuns sofrerem pequenas alterações ditadas pela melhor solução técnica ou estética.
- b. **Produtos naturais (madeira, pedra decorativa, mármore e granito):** poderão estar sujeitos à variações de tonalidade, veios e grãos descontínuos e não uniformes, não descaracterizando a sua qualidade.
- c. **Forros rebaixados:** certos ambientes das unidades autônomas poderão receber forro rebaixado total ou parcial (sanca), conforme detalhamento do projeto arquitetônico, face a necessidade de proteger a passagem de uma tubulação hidráulica.
- d. **Carenagens:** os ambientes que possuem instalações hidráulicas poderão receber carenagens para a proteção da passagem de tubulações.
- e. **Retração do Piso (subsolos e sobressolos, quando houver):** poderão ocorrer fissuras (trincas minúsculas) de retração no piso das garagens em função da trabalhabilidade do concreto, conforme previsto nas Normas Técnicas.