

# HELBOR PATTEO SÃO PAULO

## MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

### I – EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento misto projetado pelo escritório “Marchi Arquitetura” denominado “*Helbor Patteo São Paulo*”.

#### 1.1. Localização

- 1.1 – Residencial - Rua da Balsa – Freguesia do Ó, São Paulo – SP
- 1.2 – Comercial – Av. Otaviano Alves de Lima – Freguesia do Ó, São Paulo – SP

#### 1.2. Composição

Trata-se de empreendimento misto, composto por 4 torres residenciais e 1 um MALL.

### II – SISTEMAS CONSTRUTIVOS

#### 2.1. Estrutura

A estrutura do edifício será executada em alvenaria estrutural sobre pilotis, e subsolo estrutura de concreto armado, seguindo rigorosamente detalhamento do Projeto Estrutural.

*É vedado aos condôminos remover ou de qualquer forma alterar as paredes que dividem internamente sua unidade autônoma, que forem erigidas em alvenaria estrutural e que estarão destacadas nas plantas que acompanharão o instrumento particular ou público de aquisição.*

#### 2.2. Alvenaria de vedação

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 descobertos, e reservatórios. Cozinhas e áreas do banheiro fora do Box 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.

# HELBOR PATTEO SÃO PAULO

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

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

## 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

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

Será executada a infraestrutura para instalação, de aquecedor de passagem a gás, atendendo os banhos (lavatório e chuveiro) e cozinha, ficando a cargo do proprietário a aquisição e instalação de aquecedor de passagem. Não haverá previsão para água quente na área de serviço.

***Não haverá previsão para água quente na área de serviço e terraço.***

### 2.9.3. Medição de água

Será executada infraestrutura para medição individual de água, com local adequado à futura instalação, pelo condomínio, de sistema de medição para rateio do consumo efetivo de cada unidade.

# HELBOR PATTEO SÃO PAULO

## 2.9.4. Gás

Nas unidades privativas será executado ponto de gás para o fogão na cozinha e aquecedor de passagem na área de serviço.

## III - APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS

### 3.1. Louças

As louças (cubas, bacias, lavatórios e tanques) serão da marca Deca, Celite ou Incepa.

### 3.2. Metais

As torneiras, misturadores e acabamentos de registros das unidades autônomas, áreas sociais e serviço serão em metal cromado da marca Deca, Docol ou Fabrimar.

### 3.3. Bancadas

As bancadas das unidades serão em mármore, granito ou porcelanato, 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 os seguintes conjuntos de elevadores:

Cada torre residencial contará com 3 elevadores, sendo 2 elevadores sociais e 1 elevador de serviços, que atenderá do 3º subsolo ao 17º pavimento e 2 elevadores tranfers que atenderá do 3º subsolo ao térreo.

# HELBOR PATTEO SÃO PAULO

O MALL contará com 4 elevadores sendo 2 para acesso aos depósitos e 2 para acesso a academia e salas comerciais.

Os elevadores serão das marcas: Atlas-Schindler, Otis Elevator Company ou ThyssenKrupp, dimensionados de acordo com cálculo de tráfego e Normas Técnicas.

## 4.4. Ar condicionado

Será executada infraestrutura composta de ponto elétrico para a condensadora no terraço social e pontos de dreno para as evaporadoras, na sala, suíte 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 interfone composto de um ponto de interfone por unidade devidamente instalado e conectado, que possibilitará a comunicação entre as unidades e a portaria de cada setor, conforme projeto específico.

## 4.6. Sistemas

### 4.6.1 TV aberta ou por assinatura, Internet e telefonia fixa.

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 privativas 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 Benedito Abbud Paisagismo Planejamento e Projeto, que contempla as áreas externas, calçadas, acesso, circulações externas, praças e jardins, espelho d'água e outros.

### 5.2. Lazer

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

### 5.3. Piscinas

# HELBOR PATTEO SÃO PAULO

Será executada uma piscina de uso adulto e uma piscina com uso infantil, 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
<b>UNIDADES PRIVATIVAS</b>			
<b>Entrada</b>	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
<b>Interna</b>	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
<b>ÁREA COMUM</b>			
<b>Externa</b>	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
<b>Interna</b>	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
<b>UNIDADES PRIVATIVAS</b>			
<b>Dormitórios (*)</b>	Pintura eletrostática, de correr com vidro e persiana de enrolar	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
<b>Banheiros (**)</b>	Pintura eletrostática, Maxim-ar	Impresso	Fermax, Udinese ou Fise
<b>Salas</b>	Pintura eletrostática, de correr com vidro	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
<b>Cozinha / Área de serviço</b>	Pintura eletrostática, de abrir com vidro e veneziana fixa para ventilação	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
<b>ÁREA COMUM</b>			
<b>Janelas</b>	Pintura eletrostática Modelos conforme projeto arquitetônico	Vidros conforme projeto específico	Fermax, Udinese ou Fise
<b>Portas</b>	Pintura eletrostática Modelos conforme projeto arquitetônico	Vidros conforme projeto específico	Fermax, Udinese ou Fise

# HELBOR PATTEO SÃO PAULO

(\*) No dormitório voltado para o terraço será instalada porta de correr com vidro sem persiana de enrolar.

(\*\*) A especificação é válida para o ambiente que possui ventilação natural.

## 7.4. SOLEIRAS E BAGUETES

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.

## 7.5. CAPAS E PEITORIS

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

## VIII - ACABAMENTO DAS UNIDADES PRIVATIVAS

AMBIENTE	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS
<b>UNIDADES RESIDENCIAIS</b>				
<b>Sala/ Dormitórios/ Suítes</b>	Contrapiso rebaixado 2cm.	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca	
<b>Terraço Social</b>	Porcelanato Portobello, Eliane ou Portinari. Ambiente entregue com desnível em relação ao ambiente interno.	Padrão fachada	Pintura acrílica.	- Guarda-corpo conforme projeto de arquitetura - Churrasqueira a carvão. - Bancada em granito com cuba de aço inox
<b>Banhos sociais</b>	Porcelanato Portobello, Eliane ou Portinari.	Cerâmica Portobello, Eliane, Portinari e/ou pintura em látex acrílico sobre gesso, conforme projeto de interiores.	Pintura acrílica, sobre rebaixo de forro de gesso.	- Bancada em mármore, pedra sintética, porcelanato ou granito. - Cubas de louça marca Incepa, Celite ou Deca. - Bacia sanitária com caixa acoplada, marca Incepa, Celite ou Deca. - Misturador para lavatório marca Deca, Docol ou Fabrimar.
<b>Cozinha/ Área de serviço</b>	Porcelanato Portobello, Eliane ou Portinari.	Cerâmica Portobello, Eliane, Portinari e/ou pintura em látex acrílico sobre gesso, conforme projeto de interiores.	Pintura acrílica.	- Bancada de granito com cuba inox - Misturador, marca Deca, Docol ou Fabrimar. - Previsão para instalação de equipamentos: <i>micro-ondas, geladeira, máquina de lavar louça e fogão a gás.</i> - Tanque com coluna - Torneira de jardim marca Deca, Docol ou Fabrimar.

## IX - ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS
<b>Salão de festas adulto</b>	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	
<b>Salão de festas infantil</b>	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	

# HELBOR PATTEO SÃO PAULO

<b>Jogos Juvenil</b>	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	
<b>Sala de reunião</b>	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA	
<b>Brinquedoteca</b>	Piso vinílico	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	
<b>Sala recreativa e espaço beleza</b>	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	
<b>Sala de ginástica</b>	Piso vinílico ou de acordo com o projeto de interiores.	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	- Equipamentos e acessórios conforme projeto de interiores.
<b>Espaço Gastronômico</b>	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	
<b>Salão de jogos adulto</b>	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	- Equipamentos e acessórios conforme projeto de interiores.
<b>Churrasqueira</b>	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	
<b>Pet place</b>	Conforme projeto de paisagismo.	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	- Equipamentos e acessórios conforme projeto de paisagismo.
<b>Bicicletário</b>	Conforme projeto de paisagismo.	Revestimento conforme projeto específico.		
<b>Piscina Adulto e Infantil</b>	Revestimento conforme projeto de paisagismo.	Revestimento conforme projeto de paisagismo.		- Mobiliário de uso externo de apoio.

## X- 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.