

HELBOR OPEN MIND

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

I – EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento (residencial, comercial ou misto) projetado pelo escritório Marchi Arquitetura, denominado “*Helbor Open Mind*”, constituído por 1 torre de uso misto.

1.1. Localização

Rua Enxovia, 423/455 – Chácara Santo Antonio – São Paulo – SP.

1.2. Composição

Trata-se de empreendimento misto composto por 390 unidades residenciais, lojas e torre corporativa.

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 descobertos, e reservatórios. Cozinhas, apas, lavabos não serão impermeabilizados.

2.4. Tratamento Acústico

O projeto será desenvolvido de maneira a garantir o padrão 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 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.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

HELBOR OPEN MIND

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 ou luminárias adequadas a cada ambiente.

Nas unidades residenciais será entregue um ponto com fiação para instalação de 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), 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 serão dimensionados e posicionados respeitando layout arquitetônico, conforme cada tipo de unidade.

Será entregue ponto de gás para futura instalação por conta do proprietário de aquecedor de passagem, para alimentação do banho (lavatório e chuveiro) e cozinha.

(Não haverá previsão para água quente nos terraços e lavabos).

2.9.4. Medição de água

Será entregue com medidores individuais instalados.

2.9.5. Gás

As unidades terão ponto de gás, conforme projeto específico.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

HELBOR OPEN MIND

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

A torre contará com 5 elevadores, sendo 4 sociais e 1 de serviço, que atendem do subsolo ao 34º pavimento. 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)

HELBOR OPEN MIND

4.4. Ar condicionado

Será executada infraestrutura composta de ponto elétrico para a condensadora no terraço, pontos de dreno para as evaporadoras, na sala, terraço social 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 por Benedito Abbud Paisagismo e Planejamento, 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

Será executada uma piscina de uso adulto, aquecida com todos os equipamentos necessários ao seu bom funcionamento, conforme projeto e especificações.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

HELBOR OPEN MIND

VI - FACHADA

Será executada de acordo com o projeto de arquitetura e especificações.

VII - ESQUADRIAS

7.1. PORTAS DE MADEIRA

	FOLHA	FECHADURA	DOBRADIÇA
UNIDADES PRIVATIVAS			
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 ALUMINIO

AMBIENTE	FOLHA	VIDRO	FERRAGENS
UNIDADES PRIVATIVAS DUPLEX			
Dormitórios	Pintura eletrostática, de correr com vidro com persiana de enrolar.	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
Sala	Pintura eletrostática, de correr com vidro	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
Cozinha	Pintura eletrostática, de correr com vidro	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
UNIDADES PRIVATIVAS 2 DORM			
Dormitórios	Pintura eletrostática, de correr com vidro com persiana de enrolar.	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
Sala	Pintura eletrostática, de correr com vidro	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
UNIDADES PRIVATIVAS STUDIO			
Studio	Pintura eletrostática, de correr com vidro.	Liso 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

5 de 7

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

HELBOR OPEN MIND

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
UNIDADES RESIDENCIAIS				
Sala/ Dormitórios/ Suites (*)	Contrapiso rebaixado 2cm.	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca	
Terraços	Porcelanato Portobello, Eliane ou Portinari. Ambiente entregue com desnível em relação ao ambiente interno.	Padrão fachada	Pintura acrílica.	- Guarda-corpo conforme projeto de arquitetura
Banhos	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 - Cuba 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.
Lavabo (*)	Porcelanato Portobello, Eliane ou Portinari.	Pintura látex PVA branca	Pintura acrílica, sobre rebaixo de forro de gesso.	- Bancada em mármore, pedra sintética, porcelanato 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.
Cozinha/ Apa (*)	Contrapiso rebaixado 2cm.	Pintura látex PVA branca	Pintura acrílica.	- Bancada de granito com cuba inox - Monocomando, marca Deca, Docol ou Fabrimar. - Previsão para instalação de equipamentos: <i>micro-ondas, geladeira, máquina de lavar louça e cooktop elétrico.</i>

(*) A especificação é válida para todos os ambientes listados, porém a unidade adquirida pode não dispor de alguns desses ambientes, prevalecendo aqueles constantes na planta da unidade e no contrato.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

HELBOR OPEN MIND

IX - ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

AMBIENTES	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS
Festas	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	
Jogos	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	
Gourmet	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA	- Bancada de granito com cuba inox - Monocomando, marca Deca, Docol ou Fabrimar.
Brinquedoteca	Piso vinílico	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	- Mobiliário conforme projeto de interiores.
Fitness	Piso vinílico	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	- Equipamentos e acessórios conforme projeto de interiores.
Bicicletário	Concreto polido.	Revestimento conforme projeto específico.	Concreto tratado ou pintura látex PVA	- Tanque de louça completo com torneira e sifão
Piscina adulto aquecida	Revestimento conforme projeto específico.	Revestimento conforme projeto de paisagismo.		- Mobiliário de uso externo de apoio.
Sauna	Conforme projeto específico	Conforme projeto específico	Conforme projeto específico	

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.

7 de 7

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)