

EDIFÍCIO MIO 1179 MEMORIAL DESCRITIVO RESIDENCIAL

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento de uso residencial, com projeto de autoria do escritório de arquitetura "Grupo João de Barro". Será composto por:

O conjunto arquitetônico objeto da presente incorporação a ser realizado pelo sistema previsto na Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964 e pela Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2.002, arts. 1.331 a 1.346, será composto por conjunto residencial vertical de uso misto composto por 01 (um) bloco, 10 (dez) pavimentos, ático, elevador, composto por 27 unidades habitacionais HMP, 07 unidades habitacionais R2V-1, 01 (uma) loja, totalizado 34 unidades autônomas.

LOCALIZAÇÃO

O empreendimento está localizado na Rua Leandro Dupret, nº 1179, Vila Clementino, São Paulo, SP.

SEGURANÇA PATRIMONIAL

- O terreno será cercado com muros e gradis;
- Portões de acesso para pedestres com "pulmão" (clausura) compostos pelo portão de acesso da rua à edificação e a porta de acesso ao hall de entrada;
- Tubulação seca para futura instalação de CFTV nas áreas comuns, conforme sugestão e posicionamento indicado no projeto de instalações.

COMBATE E PREVENÇÃO DE INCÊNDIO E EMERGÊNCIA

Será desenvolvido, aprovado e executado um projeto, em conformidade com as Normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

PORTÕES AUTOMATIZADOS DE ACESSO À EDIFICAÇÃO

Um portão de pedestre para acesso da rua à edificação e outro de acesso ao Hall Social (Lobby), ambos com fechadura automática, sob comando manual.

INTERFONIA, TELEFONIA, TELEVISÃO

INTERFONE

Instalação de 01 (um) ponto de interfone em cada apartamento;

TELEFONE

Será prevista tubulação seca e caixas de passagem, desde o poste ao Quadro de Telefonia/ DG, bem como deste ao shaft de sistemas de todos os andares para futura instalação do sistema de telefonia do prédio e das unidades autônomas, a ser contratado pelo condomínio (o qual deverá entrar em contato com a empresa de telecomunicações de sua confiança). Do shaft para as unidades autônomas será entregue tubulação seca para 01 (um) ponto de telefone na sala para futura instalação de serviço de telefonia a ser contratado pelo proprietário, (o qual deverá entrar em contato com a empresa de telecomunicações de sua confiança).

TELEVISÃO (ANTENA COLETIVA/TV A CABO)

Será prevista tubulação seca para entrada de TV a cabo/antena, desde o poste ao Quadro de Telefonia/ DG, bem como deste ao shaft de sistemas de todos os andares e cobertura. Do shaft para as unidades autônomas, será entregue tubulação seca para 01 (um) ponto de TV na sala e 01 (um) ponto em cada dormitório das unidades.

ÁREA COMUM

O empreendimento terá como áreas comuns: Hall Social (Lobby), Jardim, Solário, Área Gourmet / Churrasqueira.

DECORAÇÃO

Todas as áreas comuns cobertas serão entregues equipadas e decoradas conforme projeto das áreas comuns de autoria do escritório "Grupo João de Barro". Todas as áreas comuns descobertas serão entregues equipadas.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas do empreendimento serão executadas conforme projeto específico, atendendo às exigências da concessionária e de acordo com as normas técnicas brasileiras.

MATERIAIS

Condutores Elétricos: cabos em Cobre ou "bus-way" (em cobre ou alumínio); Caixas e Quadros de Distribuição: Em chapa metálica ou PVC;
Dispositivos de Proteção: Disjuntores eletromagnéticos, diferencial-residual; interruptores e tomadas.

LUMINÁRIAS

Serão instaladas luminárias nas áreas comuns do empreendimento e no terraço das unidades autônomas, de acordo com o projeto específico.
As luminárias das áreas externas atenderão às especificações de projeto.

PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

O sistema de proteção contra descargas atmosféricas será executado de acordo com as normas técnicas brasileiras e projeto específico.

MEDIÇÃO ELÉTRICA / CONCESSIONÁRIA

No Centro de Medição serão instalados os medidores das áreas comuns e individuais das unidades autônomas, que serão executados conforme projeto específico e aprovado pela concessionária local.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, LOUÇAS E METAIS

As instalações hidráulicas do empreendimento serão executadas conforme projeto específico, atendendo às exigências das concessionárias e de acordo com as normas técnicas brasileiras.

NOTA: As unidades localizadas no térreo e subsolo estão sujeitas a terem Caixa de Inspeção de águas de descarte dentro da área privativa.

MATERIAIS

Rede de Água Fria: Tubos e conexões em PVC marrom, polipropileno ou polietileno (pex); Rede de Esgotos e Águas Pluviais: Tubos e conexões em PVC branco e/ou Série Reforçada;

LOUÇAS SANITÁRIAS

As louças sanitárias (bacias sanitárias, lavatórios, cubas) das unidades autônomas serão das marcas Deca, Roca (Celite/Incepa), Icasa, Fiori ou outra, com desempenho similar.

METAIS SANITÁRIOS

As torneiras e registros serão das marcas Fabrimar, Deca, Docol, Perflex, ou outra com desempenho similar.

A Cuba das unidades autônomas em inox das marcas Tramontina, Tecnocuba, Franke ou outra com desempenho similar.

BOMBAS DE ÁGUA E ESGOTO

As bombas de água e esgoto serão entregues instaladas, obedecendo às características técnicas determinadas pelo projeto hidráulico.

MEDIÇÃO ÁGUA E ESGOTO / CONCESSIONÁRIA

O projeto hidráulico será desenvolvido prevendo a possível instalação futura de medidores individuais de água pelo Condomínio, na área comum de cada pavimento, conforme projeto de hidráulica.

ELEVADOR

Na torre, será instalado 02 elevadores, conforme projeto e dimensionamento de tráfego, que atenderão do térreo ao 9º pavimento. Sendo no total 10 paradas.

ESQUADRIAS DE PVC OU ALUMÍNIO E FERRO

As áreas sociais e as unidades terão seus caixilhos em alumínio anodizado na linha suprema ou gold e atenderão às especificações do projeto específico.

O fechamento do empreendimento será feito com muros de alvenaria ou gradis em ferro ou alumínio e vidro, conforme projeto específico.

ESQUADRIAS DE MADEIRA / FERRAGENS

Nas áreas comuns e nas unidades autônomas:

As portas serão executadas em madeira sarrafeada, sólida ou colmeia com acabamento folheado ou liso ou MDF ou HDF ou Duratree com pintura industrial branco UV ou pintura esmalte branco.

Os batentes e guarnições serão executados em madeira com acabamento melamínico ou poliéster ou pintura.

As ferragens serão das marcas Arouca, Papaiz, Pado, La Fonte, Haga ou Lock Well ou outra marca com desempenho similar.

VIDROS

Serão instalados vidros de 4 mm a 10 mm temperado e/ou laminado.

FACHADAS

A fachada terá revestimento em textura monocapa, pintura, bloco aparente resinado e/ou revestimento cerâmico.

ESTRUTURA

A estrutura do empreendimento será em alvenaria estrutural e concreto armado, desenvolvida a partir de cálculo estrutural, de acordo com as normas da ABNT.

PAREDES DE VEDAÇÃO SEM FUNÇÃO ESTRUTURAL

As paredes de vedação serão em bloco cerâmico ou de concreto, ou de gesso cartonado (drywall) ou com estrutura em aço e fechamento em drywall (steel frame).

EXAUSTÃO MECÂNICA / AR CONDICIONADO

Nas unidades autônomas será prevista carga elétrica para instalação de sistema de ar condicionado individual tipo split system. Será executada infraestrutura para instalação de máquinas de ar condicionado que atenderão 1 ponto por unidade autônoma. A infraestrutura prevista será composta por drenos e carga elétrica somente no quadro de energia da unidade, conforme projeto específico.

A aquisição e instalação dos equipamentos, tubulação frigorífera, fiação elétrica, furações em alvenaria, sancas de gesso e acessórios necessários ficarão a cargo do proprietário de cada unidade.

ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

1. HALL DO ELEVADOR SOCIAL E CIRCULAÇÕES COBERTAS

Piso: Granilite ou porcelanato ou cerâmica ou similar

Paredes: Pintura látex acrílico ou PVA sobre massa corrida e/ou gesso liso

Teto: Pintura látex PVA sobre forro de gesso ou gesso liso

2. CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

Piso: Granilite ou porcelanato ou cerâmica ou similar

Paredes: Pintura látex PVA sobre massa e/ou gesso liso

Teto: Pintura látex PVA sobre massa e/ou gesso liso

3. ESCADARIA

Piso: Granilite ou porcelanato ou cerâmica ou pintura ou similar

Paredes: Pintura látex PVA sobre massa corrida e/ou gesso ou pintura sobre bloco

Teto: Pintura látex PVA sobre massa ou gesso ou pintura sobre bloco

4. RESERVATÓRIO INFERIOR E SUPERIOR

Piso: Cimentado

Paredes: Bloco aparente

Teto: Laje aparente

5. ÁREA GOURMET / CHURRASQUEIRA

Piso: Cimentado ou Cerâmica ou Porcelanato

Paredes: Pintura látex PVA sobre massa ou gesso

Teto: Pintura látex PVA sobre forro de gesso ou gesso liso

COBERTURA

Laje impermeabilizada com manta asfáltica e proteção mecânica em cimento e areia.

ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

1. SALA / DORMITÓRIO / APA (Área de Preparo de Alimentos) Piso: contrapiso

Paredes: pintura látex PVA sobre massa corrida ou gesso liso

Teto: Pintura látex PVA sobre gesso liso, ou forro de gesso ou sanca

Aparelhos: 01 (uma) bancada em pedra natural, 01 (uma) torneira e 01 (uma) cuba de inox

2. TERRAÇO SOCIAL

Piso: Porcelanato ou Cerâmica ou similar

Paredes: Conforme fachada

Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso ou reboco

3. BANHO

Piso: Porcelanato ou Cerâmica ou similar

Paredes: Pintura fora do box e Azulejo até o teto dentro do box

Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso

Aparelhos: 01 (uma) bancada em pedra natural com 01 (uma) cuba em louça, 01 (uma) torneira, 01 (uma) bacia sanitária de louça com caixa acoplada

ITENS GERAIS – FORNECEDORES DOS ACABAMENTOS (ÁREAS COMUNS E PAVIMENTOS)

Tintas: Serão especificadas para o empreendimento, tintas e solventes a base de água ou que façam parte do programa Coatings Care, a fim de minimizar a emissão de poluentes e garantir a saúde dos usuários. Marcas: Suvinil, Coral, Sherwin Willians, Ibratim, Revest, Solution, Colorfil ou STO.

Os cômodos das unidades habitacionais dotados de ponto de alimentação de água terão as vedações verticais correspondentes dotadas de tintas hidrofugantes ou que não degradem com a água.

Revestimento cerâmico: Cecrisa, Eliane, Incepa, Portobello, Incefra/Villagres ou similar. Porcelanato: Cecrisa, Eliane, Incepa, Portobello, Incefra/Villagres ou similar.

Pastilhas cerâmicas: Atlas, Jatobá, NGK ou similar.

Cubas e tanques inox: Tecnocuba, Franke, Tramontina, Mekal, Fabrinox ou similar. Ferragens: Arouca, Papaiz, Pado, La Fonte, Haga, Imab ou Lock Well ou similar.

Interruptores e tomadas: Pial Legrand, Iriel, Alumbra, Perlex, Siemens, Bticino, Lorenzetti, Schneider, Steck, Weg ou similar.

Elevador: Poli Elevadores, Atlas-Schindler, Otis, Thyssen-Krupp (TKe), LG Tech, Alpha, Hyundai ou similar.

SUSTENTABILIDADE

1. CONSUMO RACIONAL DE ÁGUA

Redução do consumo de água potável: possibilitada pela instalação de sistemas economizadores como Bacias sanitárias com caixa acoplada e chave restritora nas torneiras externas.

2. GESTÃO DOS RESÍDUOS

Coleta seletiva de resíduos: haverá recipientes de coleta nas áreas de armazenamento de resíduos, além de previsão de área específica no pavimento inferior disponibilizada para o armazenamento de resíduos temporário.

3. Lâmpadas eficientes: serão utilizadas lâmpadas Led que são mais eficientes, resultando na economia de energia elétrica; Sensores de movimento para a economia de energia elétrica: sensores de presença irão comandar a iluminação dos halls dos pavimentos, escadas, evitando o uso desnecessário da iluminação artificial; Equipamentos mais eficientes: serão utilizados e indicados (quando não instalados) equipamentos existentes no mercado com melhor nível de desempenho, sendo energeticamente mais eficientes do que os comuns;

OBSERVAÇÕES:

A **MIO 1179 SPE LTDA** se reserva o direito de utilizar materiais próximos aos especificados neste memorial na intenção de obter melhor qualidade final em aspectos de funcionalidade e resistência, ou quando alguns dos materiais aqui indicados deixarem de ser fabricados, ou mesmo estiverem em falta no mercado. Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade no mercado de materiais da construção civil. Os modelos serão definidos de maneira a obter harmonia e bom gosto na caracterização final da unidade, podendo ser utilizados elementos decorados ou em uma só cor. Eventualmente, por motivos de ordem técnica ou legal ou quando da escolha de opção de planta, poderão ocorrer pequenas modificações nas dimensões de cômodos e layout interno das unidades autônomas.

As ilustrações do folheto de venda bem como os materiais utilizados na unidade modelo (revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pintura, molduras de gesso, móveis, utensílios, brinquedos, livros, objetos, etc.) são meramente ilustrativas e não fazem parte do presente contrato. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos do folheto de venda, bem como sobre os

CONDOMÍNIO MIO 1179

materiais utilizados na unidade modelo e/ou stand de vendas, o acabamento previsto neste memorial descritivo, que rubricado pelas partes, faz parte integrante do contrato.

Para os itens onde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da Casa Ideal Incorporadora.

Os pisos, revestimentos e tampos de pedra natural estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.

As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no "Manual do Proprietário" publicado pelo SINDUSCON-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) em conjunto com o SECOVI (Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo).

Os registros de comando das instalações hidráulicas, dependendo do final da unidade autônoma, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no apartamento modelo.

As áreas comuns serão entregues equipadas, mobiliadas e decoradas conforme item específico deste documento.

Os pontos, enchimentos e quadros elétricos, bem como os registros e enchimentos hidráulicos, poderão sofrer alterações de quantidade, dimensão e localização, em relação ao apresentado no apartamento modelo em função dos projetos executivos específicos.

As áreas externas comuns receberão tratamento paisagístico de forma que o crescimento natural do plantio, ao longo do tempo, possa atingir o tamanho e volume de folhagem ilustrados no material de divulgação, sendo certo que por se tratar de uma variável que não podemos ter controle (tais como volume de chuva, podas, etc), trata-se de somente uma previsão lógica, porém sem garantia de êxito.