



LA CASA PÁSSAROS E FLORES

Rua Pássaros e Flores

São Paulo-SP

(Residencial)

Julho de 2021 – R02

Larissa Gianetta Fernandes
Dono de Negócio

Fabíola Ralston
Gerente de Produto

Tomás Meza Bassi
Gerente Técnico

LA CASA PÁSSAROS E FLORES

Rua Pássaros e Flores

São Paulo-SP

A. UNIDADES AUTÔNOMAS

Torre (6º ao 26º Pavimento)

1. Sala de Jantar/ Estar

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

2. Suíte/ Dormitório/ Escritório/ Circulação

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

3. Banhos

Piso: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane ou equivalente;
Rodapé: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane ou equivalente;
Parede: Cerâmica padrão Portobello, Cecrisa, Eliane 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;
Misturador 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. Lavabo

Piso: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane ou equivalente;
Rodapé: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane ou equivalente;
Parede: Pintura látex sobre gesso;
Teto: Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso;

Complementos: Cuba suspensa, bacia com caixa acoplada de louça padrão, Celite, Roca, Incepa ou Deca;
Torneira padrão Docol, Deca ou Fabrimar;

Equipamentos: Sistema de exaustão mecânica individual para renovação de ar.

5. Cozinha

Piso: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane ou equivalente;
Rodapé: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane ou equivalente;
Parede: Cerâmica padrão Portobello, Cecrisa, Eliane ou equivalente, apenas na parede hidráulica e demais paredes em pintura látex;
Teto: Pintura látex sobre laje e sanca de gesso;

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

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

Geladeira, cooktop (4 bocas) à gás, forno microondas, forno à gás ou elétrico, coifa; lava louça, filtro de água.

6. Terraço Social/ Serviço

Piso: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane ou equivalente;
Rodapé: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane ou equivalente;
Parede: Conforme especificação do projeto arquitetônico (fachada);
Teto: Pintura látex sobre forro de gesso (quando coberto)
Pergolado metálico (área descoberta) – (Apenas para o Final 4 - 6º pavimento)

Complementos: Banca de granito natural;
Tanque em aço e inox padrão Franke ou Tramontina;
Torneira para tanque padrão Docol, Deca ou Fabrimar;
Carenagem para proteção das tubulações hidráulicas;
Gradil em ferro com pintura eletrostática, conforme projeto arquitetônico;
Tomadas de uso geral conforme lay-out;
Ponto para grill até 2000W;

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

Máquina de lavar/ secar roupas;
Aquecedor de passagem a gás com exaustão forçada;
Equipamento grill.

7. Área Técnica (quando houver)

Complementos: Piso em tela metálica, para apoio exclusivamente da condensadora do ar condicionado;

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

Condensadora para ar condicionado, conforme projeto específico.

Torre Duplex Inferior e Superior (27º e 28º pavimento)

1. Sala de Jantar/ Estar

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

2. Lavabo

Piso:	Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane ou equivalente;
Rodapé:	Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane ou equivalente;
Parede:	Pintura látex sobre gesso;
Teto:	Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso;

Complementos: Cuba suspensa, bacia com caixa acoplada de louça padrão, Celite, Roca, Incepa ou Deca;
Torneira padrão Docol, Deca ou Fabrimar;

Equipamentos: Sistema de exaustão mecânica individual para renovação de ar.

3. Circulação/ Despensa

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

4. Cozinha

Piso:	Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane ou equivalente;
Rodapé:	Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane ou equivalente;
Parede:	Cerâmica padrão Portobello, Cecrisa, Eliane ou equivalente, apenas na parede hidráulica e demais paredes em pintura látex;
Teto:	Pintura Látex sobre forro rebaixado de gesso;

Complementos: Banca de granito natural;
Cuba em aço inox simples padrão Franke ou Tramontina;
Misturador padrão Docol, Deca ou Fabrimar;
Carenagem para proteção das tubulações hidráulicas;
Tomadas de uso geral conforme lay-out;
Ponto para filtro de água;
Ponto para coifa;
Ponto para Grill até 2000W;

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

Geladeira, cooktop (4 bocas) à gás, forno microondas, forno à gás ou elétrico, coifa (modelo em ilha);
Lava louça, filtro de água, equipamento grill.

5. Terraço Social/ Serviço

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

Complementos: Banca de granito natural;
Tanque em aço e inox padrão Franke ou Tramontina;
Torneira para tanque padrão Docol, Deca ou Fabrimar;
Carenagem para proteção das tubulações hidráulicas;
Gradil em ferro com pintura eletrostática, conforme projeto arquitetônico;
Tomadas de uso geral conforme lay-out;

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

Máquina de lavar/ secar roupas;
Aquecedor de passagem a gás com exaustão forçada;
Condensadora para ar condicionado, conforme projeto específico.

6. Suíte/ Circulação/ Escritório

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

7. Banhos

Piso: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane ou equivalente;
Rodapé: Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane ou equivalente;
Parede: Cerâmica padrão Portobello, Cecrisa, Eliane 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;
Misturador 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).

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 ou equivalente, conforme projeto específico de decoração;
Rodapé:	Porcelanato padrão Portobello, Cecrisa, Eliane 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. Garagens

Piso:	Pintura tipo Epóxi;
Parede:	Pintura tipo caiação com barras de sinalização e aberturas com elementos, conforme projeto arquitetônico;
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 moldado in loco, pré-fabricado, concreto aparente ou estrutura mista.
Embasamento: Concreto armado moldado in loco, pré-fabricado, concreto aparente 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:**
Torre com pintura em acabamento texturizado, sobre base adequada (concreto, alvenaria, ou painéis industrializados) e brises em alumínio, conforme projeto arquitetônico.

Embasamento com aberturas e floreiras, conforme 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. Esquadrias de Alumínio e/ou PVC

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

5. Elevadores

Serão instalados 2 (dois) elevadores, conforme projeto arquitetônico, interligando os pavimentos Térreo ao 27º pavimento (Duplex Inferior), padrão Atlas-Schindler, Thyssenkrupp, Otis, Hyundai Elevadores ou Mitsubishi Elevadores.

6. 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.

7. 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 potável fria e gás.

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos e instalados pelo proprietário): medidores e demais equipamentos do sistema de medição.

8. Aquecimento de água

Projeto concebido para a adoção de Aquecedor de Passagem à Gás com exaustão forçada, conjugado com o sistema de aquecimento solar (somente infraestrutura), para o aquecimento de água das duchas e lavatórios dos banhos e cozinha.

O conjunto ducha e aquecedor foi projetado para operar a uma vazão de 12l/min (por ducha), proporcionando uma eficiência energética e conforto operacional.

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos e instalados pelo proprietário): Aquecedor de Passagem à Gás e Ducha (vazão máx. 12 L/min).

9. Sistema de Aquecimento Solar

O projeto atende a 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.

10. Conforto ambiental

O projeto foi concebido para permitir o conforto ambiental através de previsão da instalação, sendo: nas unidades tipo, um (1) ponto de ar condicionado Split tipo Hi-Wall na suíte, um (1) ponto Split tipo Hi-Wall em cada dormitório e um (1) ponto Split tipo Cassete na sala. Para unidades duplex inferior e superior, dois (2) pontos Split tipo Cassete na sala/ cozinha, um (1) ponto Split tipo Hi-Wall em cada suíte e um (1) ponto Split tipo Cassete no escritório/ circulação, 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 área técnica, para instalação da condensadora do 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 e/ou split cassete: Lobby, Coworking, Lounge Gourmet, Espaço Kids, e Fitness. Na área Lounge Gourmet Elevado, estamos prevendo carga e dreno para ar condicionado split e/ou split cassete. A 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.

11. 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.

12. 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.

13. Rede Wireless

Será entregue previsão para ponto de Wi-Fi (tubulação seca), para posterior cabeamento pela operadora nas áreas comuns do edifício: Lobby, Coworking, Lounge Gourmet, Espaço Kids, Lounge Gourmet Elevado, Piscina e Fitness. 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.