

MEMORIAL DESCRITIVO DE CONSTRUÇÃO



ESPECIFICAÇÕES GERAIS

01. LOCALIZAÇÃO

O Edifício Essence está localizado à Rua Paula NEY, 494.

02. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento de uso misto, dividido em setor residencial e comercial, com projeto de arquitetura de autoria do escritório Marcos Gavião Arquitetos, interiores de autoria do escritório Bossa Arquitetura e projeto paisagístico de autoria do escritório Rodrigo Oliveira Paisagismo, implantado em um terreno de 2.323 metros quadrados.

O setor residencial será composto por 01 (uma) torre com 25 (vinte e cinco) pavimentos, térreo, andar de lazer (2º pavimento) e 3 (três) subsolos.

O setor comercial será composto por 03 (três) lojas, sendo 02 (duas) no pavimento térreo e 01 (loja) situada nos pavimentos térreo, 1º pavimento e Jirau, além de 01 (uma) unidade denominada como estacionamento no pavimento térreo.

MEMORIAL DESCRITIVO DE SISTEMAS - SETOR RESIDENCIAL

ESTRUTURA

01. CONCRETO ARMADO

A estrutura será executada em concreto armado com alvenarias de vedação, obedecendo às normas técnicas.

02. TRATAMENTO ACÚSTICO

O projeto possui especificações que permitem atender o desempenho acústico exigido pelas normas técnicas.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E GÁS

01. INSTALAÇÕES

As instalações hidro sanitárias serão executadas de acordo com os projetos específicos, elaborado pelo escritório “NV Engenharia”, com profissionais responsáveis devidamente credenciados no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, aprovados junto aos órgãos competentes, conforme normas técnicas.

Será entregue toda a infraestrutura, tubulações e conexões adequadas aos sistemas a serem utilizados.

Serão executadas as instalações para água fria, água quente, gás, esgoto, águas pluviais e incêndio.

02. SISTEMA DE AQUECIMENTO

O edifício possui nos 18º e 24º pavimentos infraestrutura prevista para futura instalação de sistema central de aquecimento solar de água, a cargo do condomínio, para suplemento de água quente que poderá atender as unidades autônomas.

Os projetos serão desenvolvidos para o atendimento dos banheiros (social e suíte) e da pia da cozinha, através de um aquecedor de passagem (de até 27 litros) com funcionamento a gás, a ser instalado no terraço pelo condômino.

O equipamento não faz parte integrante do presente memorial, devendo ser adquirido e instalado pelo adquirente da unidade autônoma.

03. MEDIÇÃO/CONCESSIONÁRIAS

Para as medições do consumo de gás será deixada previsão para futura instalação de medidores individuais para cada unidade, a cargo do condomínio, e um medidor principal no abrigo de gás.

Para as medições do consumo de água será deixada previsão para futura instalação de medidores individuais para cada unidade, a cargo do condomínio, e um medidor principal no abrigo de água.

04. DUCHAS

Nas unidades privativas, as duchas não serão entregues, ficando esse item por conta do adquirente.

05. BOMBAS

Serão instaladas e entregues em funcionamento, bombas de sucção e recalque, conforme as características e especificações do projeto de instalações.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

01. INSTALAÇÕES

As instalações elétricas serão executadas de acordo com os projetos específicos, elaborado pelo escritório “NV Engenharia”, com profissionais responsáveis devidamente credenciados no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, aprovados junto aos órgãos competentes, conforme normas técnicas.

As unidades autônomas serão entregues com toda a infraestrutura, quadros de disjuntores, interruptores e tomadas.

As áreas comuns do empreendimento serão entregues com toda a infraestrutura, quadros de disjuntores, interruptores, tomadas e luminárias necessárias para a utilização do condomínio, conforme projetos específicos.

02. MEDIÇÃO/CONCESSIONÁRIA

O projeto foi desenvolvido para a instalação por parte da concessionária de energia de um medidor único para atendimento do consumo de energia das áreas comuns e medidores individuais para as unidades autônomas.

SEGURANÇA E EQUIPAMENTOS

01. FECHAMENTO DO TERRENO

O terreno será cercado por muros nas laterais e fundos. A garagem será fechada com portões de ferro e/ou alumínio e a recepção por portas de vidro e alumínio.

02. PROTEÇÃO PERIMETRAL

Instalação de sistema de proteção perimetral com cercas elétricas e/ou sensores conectados ao sistema central de segurança.

03. CIRCUITO FECHADO DE TV (CFTV) / SENSOREAMENTO INTERNO

Instalação de sistema de circuito fechado de TV (CFTV), com câmeras posicionadas junto ao perímetro do terreno, recepção, acessos de veículos ao subsolo e áreas comuns específicas.

04. SISTEMA DE CONTROLE DE ACESSO DE VEÍCULOS E PEDESTRES

Implantação de sistema de controle de acesso de veículos e pedestres. Este sistema contempla a utilização de portões automatizados, identificação de visitantes através do sistema de distribuição de imagem e/ou porteiro eletrônico.

05. COMBATE A INCÊNDIO

Instalação dos equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros e legislação, composto de:

- Caixa de escada de emergência dotadas de portas corta-fogo, iluminação com blocos autônomos, sistema de pressurização e corrimão;
- Cabines dos elevadores com pontos de intercomunicação e iluminação autônoma;
- Rotas de escape com iluminação autônoma;
- Extintores fixos e/ou móveis;
- Hidrantes;
- Sinalização visual/sonora.

06. PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

A proteção da edificação contra descargas atmosféricas será por meio da instalação de captores, condutores de descida e aterramento, executados conforme as normas e projeto específico.

07. GRUPO GERADOR DE ENERGIA

Instalação de um grupo gerador a diesel, com ligação automática no caso de interrupção do fornecimento de energia elétrica pela concessionária, com capacidade para prover energia para os 03 (três) elevadores, iluminação dos halls, iluminação parcial da área de lazer, salão de festas, recepção, sistema de segurança (CFTV e proteção perimetral), portões de acesso, iluminação parcial dos subsolos e bombas de esgoto, águas pluviais e água fria potável.

08. ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

À parte todos os circuitos de iluminação a serem alimentados pelo grupo gerador, está prevista iluminação de emergência através de módulos autônomos alimentados por baterias, composto por luminárias, com lâmpadas de LED, instaladas ao longo de toda a escadaria, seus halls de acesso, corredores de circulação e saída, garagem e dependências de uso específico, que entrarão em funcionamento automaticamente, em caso de falta de energia e não acionamento do gerador.

SISTEMA DE COMUNICAÇÃO E IMAGEM - TV

01. INTERFONIA

Projeto e execução de um sistema de comunicação interna de interfonia, que possibilitará aos condôminos comunicarem-se entre si e com as demais áreas do Condomínio de acordo com projeto específico.

02. TELEFONIA

Será entregue infraestrutura seca nas unidades autônomas (eletrodutos guiados e espelhos cegos) possibilitando a instalação de rede de telefone. Caberá ao proprietário a instalação da rede interna da sua unidade, bem como a interligação até o shaft do andar.

03. RECEPÇÃO DE IMAGEM – TV

Será entregue prumada cabeada, antena para recepção digital, prumada para instalação de redes de operadoras de TV à cabo, fibra óptica ou satélite nos shafts dos corredores dos halls. Caberá ao proprietário a instalação da rede interna da sua unidade, bem como a interligação até o shaft do andar. Caberá à prestadora de TV por assinatura a instalação do cabeamento do passeio até as prumadas e a interligação à unidade que adquirir a assinatura.

CLIMATIZAÇÃO

01. AR CONDICIONADO

Nas áreas comuns, serão instalados os equipamentos na sala de ginástica, lavanderia, brinquedoteca e salão de festas.

Nas unidades autônomas, serão entregues previsão elétrica (disjuntor e alimentação da condensadora) e hidráulica (drenos) para instalação de equipamento de ar-condicionado tipo split.

As tubulações frigoríficas, bem como qualquer equipamento nas unidades autônomas, não serão entregues. O condensador do equipamento de ar-condicionado deverá ser instalado no terraço das unidades, e as evaporadoras devem ser instaladas nos ambientes refrigerados (salas e dormitórios), sendo de responsabilidade do proprietário a aquisição e instalação desses equipamentos.

02. EXAUSTÃO MECÂNICA

Será instalado um sistema de exaustão mecânica para renovação de ar nos locais especificados no projeto.

ESQUADRIAS

01. ALUMÍNIO

Caixilhos serão em alumínio com pintura eletrostática, nos banheiros, sala de estar/cozinha, dormitórios e suítes, conforme projeto específico.

02. VIDROS

Os vidros serão incolores, conforme projeto específico.

03. MADEIRA/FERRAGENS

As esquadrias de madeira e/ou metálicas, portas e batentes, em dimensões variáveis, serão executados e acabados, em conformidade às especificações e aos detalhes do projeto específico.

FACHADA

01. REVESTIMENTO

Serão executadas em conformidade com o projeto específico sendo uma composição de pintura, revestimento decorativo de concreto, brises metálicos e painéis ripados de madeira ecológica.

PAISAGISMO E INTERIORES

01. PAISAGISMO
Elaboração de projeto paisagístico para o empreendimento pelo paisagista Rodrigo Oliveira, abrangendo a área externa do térreo, 1º pavimento, 2º pavimento e calçadas.
02. INTERIORES
Elaboração de projeto de interiores pela Bossa Arquitetura para todas as áreas comuns do térreo e 2º pavimento, incluindo especificação de materiais de acabamento e mobiliário.

ELEVADORES

01. ELEVADORES
Serão instalados 03 (três) elevadores para a torre da marca Atlas-Schindler ou equivalente, de acordo com estudo de tráfego efetuado conforme especificações da PMSP e ABNT, interligando o 3º subsolo ao 24º pavimento. Serão instalados dispositivos automáticos para funcionamento dos elevadores interligados ao gerador.

INSTALAÇÕES ESPECIAIS VISANDO PRESERVAR O MEIO-AMBIENTE

01. IRRIGAÇÃO AUTOMATIZADA
Será instalado sistema de irrigação automatizada em todos os jardins do empreendimento, conforme projeto específico.
02. SISTEMA DE REÚSO DE ÁGUA PLUVIAL
Será instalado nos subsolos sistema não potável de reúso de água pluvial para abastecimento das torneiras de jardins e sistema de irrigação, conforme projeto específico.
03. SISTEMA DE AQUECIMENTO SOLAR
Conforme mencionado no item “INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E A GÁS”, o edifício contará com previsão para futura instalação, por parte do condomínio, de sistema de aquecimento com placas solares.
04. ILUMINAÇÃO POR LED
Todas as luminárias das áreas comuns da edificação serão em LED, que contribui consideravelmente para a economia de energia.
05. SISTEMA DE CARREGAMENTO PARA CARRO ELÉTRICO
O empreendimento possuirá 03 (três) pontos de energia para carregador de veículo elétrico, sendo um em cada subsolo, conforme projeto específico.

MEMORIAL DESCRITIVO DE ACABAMENTOS

1º, 2º e 3º SUBSOLOS

01. CIRCULAÇÕES E VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Piso	Concreto desempenado ou cimentado
Paredes/ Pilares	Concreto e/ou pintura acrílica
Paredes Perimetrais	Concreto e/ou pintura acrílica
Teto	Concreto e/ou pintura acrílica

02. HALL DOS ELEVADORES SOCIAIS E SERVIÇO

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Parede	Pintura acrílica e/ou conforme projeto específico
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado

03. RAMPAS 1º PARA 2º SUBSOLO E 2º PARA 3º SUBSOLO

Piso	Contrapiso frisado ou concreto desempenado, conforme projeto específico
-------------	---

04. ÁREAS TÉCNICAS – OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

Piso	Contrapiso
Parede	Pintura acrílica branca
Teto	Pintura acrílica branca
Esquadrias de ferro	Pintura esmalte acetinado
Esquadrias de alumínio	Pintura eletrostática
Porta Corta Fogo	Aço com pintura esmalte acetinado

05. RESERVATÓRIOS INFERIORES

Localizados no 3º subsolo com capacidade para 66.840 litros.

Impermeabilização	Conforme projeto específico
Alçapão	Em alumínio e/ou ferro galvanizado, conforme projeto específico

ÁREAS DE SERVIÇO OU APOIO – 1º SUBSOLO

01. SALA DOS FUNCIONÁRIOS

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente, com rodapé de mesmo material
Parede	Pintura acrílica branca
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado

02. VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS FEMININO E MASCULINO

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Parede	Revestimento cerâmico e/ou pintura acrílica branca
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Louças	Deca ou similar no mesmo padrão
Metais	Deca ou similar no mesmo padrão

03. VESTIÁRIO MANOBRISTA

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Parede	Revestimento cerâmico e/ou pintura acrílica branca
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Louças	Deca ou similar no mesmo padrão
Metais	Deca ou similar no mesmo padrão

ACESSOS - PAVIMENTO TERREO

01. ACESSO DE VEÍCULOS AOS SUBSOLO

Pela Rua Paula Ney, em rampa com passagem para dois veículos em mão dupla.

Piso	Contrapiso frisado, ladrilho hidráulico ou piso intertravado de concreto, conforme projeto específico
Paredes e Pilares	Conforme revestimento da fachada
Teto	Concreto aparente e/ou pintura acrílica

02. ACESSO SOCIAL COBERTO

Localizado na Rua Paula Ney, em escadaria de acesso a recepção e acesso PNE.

Piso	Pedra natural e/ou porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Paredes e Pilares	Conforme revestimento da fachada
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado

ÁREA SOCIAL - PAVIMENTO TÉRREO

01. RECEPÇÃO/CONCIERGE

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Parede	Pintura acrílica e/ou conforme projeto específico
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Móveis, Equipamentos e Acessórios	01 (um) banco em madeira 02 (dois) puffs 02 (duas) mesas de apoio 02 (duas) cadeiras para recepcionista 01 (um) balcão para recepcionista 01 (uma) estante decorativa 01 (um) armário baixo para suporte da recepção 01 (um) aparador Marcenaria conforme projeto específico

02. WC PNE

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente.
Parede	Revestimento cerâmico e/ou pintura acrílica branca
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Louças	Deca ou similar no mesmo padrão
Metais	Deca ou similar no mesmo padrão

03. HALL DOS ELEVADORES

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Parede	Pintura acrílica e/ou conforme projeto específico
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado

ÁREAS DE SERVIÇO OU APOIO - PAVIMENTO TÉRREO

01. SALA DE ADMINISTRAÇÃO
Localizada no pavimento térreo.

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Parede	Revestimento cerâmico e/ou pintura acrílica branca
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Móveis, Equipamentos e Acessórios	02 (duas) cadeiras staff 01 (uma) mesa operacional staff Marcenaria conforme projeto específico

02. SANITÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Parede	Revestimento cerâmico e/ou pintura acrílica branca
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Louças	Deca ou similar no mesmo padrão
Metais	Deca ou similar no mesmo padrão

03. ESCADAS DE SEGURANÇA

Pisos	Contrapiso
Paredes	Pintura acrílica branca
Tetos	Pintura ou textura acrílica branca

ÁREAS DE SERVIÇO OU APOIO – 1º PAVIMENTO

01. ZELADOR

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Parede	Pintura acrílica branca
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Bancada	Bancada em pedra natural
Louças	Deca ou similar no mesmo padrão
Metais	Deca ou similar no mesmo padrão

ÁREA SOCIAL – 2º PAVIMENTO

Todas as áreas sociais serão entregues equipadas e decoradas de acordo com a relação de equipamentos e eletrodomésticos descritos em cada ambiente. Objetos e utensílios presentes nas ilustrações de vendas, tais como vasos, livros, objetos de adorno NÃO FAZEM PARTE DO PRESENTE MEMORIAL.

01. SALÃO DE FESTAS

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Parede	Pintura acrílica e/ou conforme projeto específico
Teto	Forro ripado de madeira
Móveis, Equipamentos e Acessórios	01 (uma) mesa de centro 02 (duas) poltronas 04 (quatro) banquetas 03 (três) mesas com 05 (cinco) cadeiras cada 01 (um) aparador 01 (um) sofá 02 (duas) mesas laterais 01 (um) banco 02 (dois) puffs Aparelhos de ar-condicionado Marcenaria conforme projeto específico

02. COPA DO SALÃO DE FESTAS

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Parede	Revestimento cerâmico e/ou pintura acrílica, conforme projeto específico
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Bancada	Bancada em pedra natural
Metais	Deca ou similar no mesmo padrão
Eletrodomésticos	01 (uma) geladeira 01 (um) cooktop 01 (um) forno 01 (um) depurador Marcenaria conforme projeto específico

03. WC MASCULINO E FEMININO FESTAS

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Parede	Revestimento cerâmico e/ou pintura acrílica, conforme projeto específico
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Louças	Deca ou similar no mesmo padrão
Metais	Deca ou similar no mesmo padrão

04. WC PNE

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente.
Parede	Revestimento cerâmico e/ou pintura acrílica branca
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Louças	Deca ou similar no mesmo padrão
Metais	Deca ou similar no mesmo padrão

05. SALA DE GINÁSTICA

Piso	Piso vinílico e/ou emborrachado
Parede	Pintura acrílica e/ou conforme projeto específico
Teto	Forro ripado de madeira
Móveis, Equipamentos e Acessórios	07 (sete) aparelhos aeróbicos (bicicleta ergométrica, esteira e elíptico) 03 (três) aparelhos de musculação 01 (uma) barra de alongamento 01 (um) kit de pesos 02 (duas) TV's de 42" Colchonetes Aparelhos de ar-condicionado

06. TERRAÇO SALA DE GINÁSTICA

Próximo à sala de ginástica, com previsão de integração a sala de ginástica.

07. BRINQUEDOTECA

Piso	Vinílico e/ou emborrachado
Parede	Pintura acrílica e/ou conforme projeto específico
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Móveis, Equipamentos e Acessórios	02 (duas) mesas com 4(quatro) cadeiras cada 01 (um) sofá com almofadas 02 (dois) puffs Aparelhos de ar-condicionado Marcenaria conforme projeto específico

08. LAVANDERIA

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Parede	Pintura acrílica e/ou conforme projeto específico
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Móveis, Equipamentos e Acessórios	02 (duas) máquinas de lavar 02 (duas) máquina de secar 02 (dois) tanques sobre bancada 02 (dois) puffs Aparelhos de ar-condicionado Marcenaria conforme projeto específico

09. PISCINA ADULTO E INFANTIL

Revestimento	Pastilha de cerâmica ou porcelana
Metals	Corrimão em inox

10. SOLÁRIO

Piso	Porcelanato ou pedras naturais
Móveis, Equipamentos e Acessórios	08 (oito) espreguiçadeiras 04 (quatro) mesas com 04 (quatro) cadeiras cada 04 (quatro) mesas de apoio

11. CHURRASQUEIRA A

Piso	Porcelanato ou pedras naturais
Parede	Revestimento cerâmico e/ou pintura acrílica, conforme projeto específico
Teto	Pintura acrílica sobre forro de gesso em placa/acartonado
Móveis, Equipamentos e Acessórios	01 (uma) geladeira 01 (uma) mesa com 5 (cinco) cadeiras 01 (uma) mesa com 8 (oito) cadeiras 01 (um) forno para pizza 01 (uma) churrasqueira 04 (quatro) banquetas 06 (seis) poltronas 03 (três) mesas de centro Marcenaria conforme projeto específico

12. CHURRASQUEIRA B

Piso	Porcelanato ou pedras naturais
Parede	Revestimento cerâmico e/ou pintura acrílica, conforme projeto específico
Teto	Pintura acrílica sobre forro de gesso em placa/acartonado
Móveis, Equipamentos e Acessórios	01 (uma) geladeira 01 (um) forno para pizza 01 (uma) churrasqueira 04 (quatro) banquetas 01 (uma) mesa com 04 (quatro) cadeiras Marcenaria conforme projeto específico

13. SANITÁRIOS CHURRASQUEIRA

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente.
Parede	Revestimento cerâmico e/ou pintura acrílica branca
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Louças	Deca ou similar no mesmo padrão
Metais	Deca ou similar no mesmo padrão

14. HALL DOS ELEVADORES

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Parede	Pintura acrílica e/ou conforme projeto específico
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Móveis, Equipamentos e Acessórios	08 (oito) puffs

MEMORIAL DESCRITIVO DE ACABAMENTOS – 18º PAVIMENTO

01. LAJE DE COBERTURA

Execução Cimentado, impermeabilizado

MEMORIAL DESCRITIVO DE ACABAMENTOS – ÁTICO

01. ÁREAS TÉCNICAS – OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

Piso	Contrapiso
Parede	Pintura acrílica branca
Teto	Pintura acrílica branca
Esquadrias de ferro	Pintura esmalte acetinado
Esquadrias de alumínio	Pintura eletrostática
Porta Corta Fogo	Aço com pintura esmalte acetinado

02. LAJE DE COBERTURA

Execução Cimentado, impermeabilizado

03. RESERVATÓRIOS INFERIORES

Localizados no 3º subsolo com capacidade para 90.000 litros.

Impermeabilização	Conforme projeto específico
Alçapão	Em alumínio e/ou ferro galvanizado, conforme projeto específico

MEMORIAL DESCRITIVO DE ACABAMENTOS – UNIDADES AUTÔNOMAS COM 2 DORMITÓRIOS

01. SALA DE ESTAR/COZINHA

Piso	Contrapiso com tratamento acústico
Paredes	Pintura acrílica branca
Teto	Concreto
Bancada	Bancada em pedra natural com cuba simples em aço inox e um aparelho misturador
Pontos para equipamentos de cozinha	Previsão para instalação de geladeira (com ponto de água), fogão, forno de micro-ondas e depurador.

02. TERRAÇO

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Paredes	Pintura padrão fachada e/ou cor branca
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Bancada	Bancada em pedra natural com cuba simples em aço inox e um aparelho misturador
Gradil	Metálico com pintura esmalte sintético a cor cinza escuro

03. BANHO 1

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Paredes	Revestimento cerâmico no perímetro do box e revestimento cerâmico e/ou pintura acrílica na sala do banheiro
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Tampo	Bancada em pedra natural
Louças e Metais	Louça e misturador da marca Deca

04. BANHO 2

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Paredes	Revestimento cerâmico no perímetro do box e revestimento cerâmico e/ou pintura acrílica na sala do banheiro
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Tampo	Bancada em pedra natural
Louças e Metais	Louça e misturador da marca Deca

05. DORMITÓRIO

Piso	Contrapiso com tratamento acústico
Paredes	Pintura acrílica branca
Teto	Concreto

06. SUITE MASTER

Piso	Contrapiso com tratamento acústico
Paredes	Pintura acrílica branca
Teto	Concreto

**MEMORIAL DESCRITIVO DE ACABAMENTOS – UNIDADES AUTÔNOMAS
STUDIO**

01. SALA DE ESTAR/COZINHA/DORMITÓRIO

Piso	Contrapiso com tratamento acústico
Paredes	Pintura acrílica branca
Teto	Concreto
Bancada	Bancada em pedra natural com cuba simples em aço inox e um aparelho misturador
Pontos para equipamentos de cozinha	Previsão para instalação de geladeira (com ponto de água), fogão, forno de micro-ondas e depurador.

02. TERRAÇO

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Paredes	Pintura padrão fachada e/ou cor branca
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Gradil	Metálico com pintura esmalte sintético a cor cinza escuro

03. BANHO

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Paredes	Revestimento cerâmico no perímetro do box e revestimento cerâmico e/ou pintura acrílica na sala do banheiro
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Tampo	Bancada em pedra natural
Louças e Metais	Louça e misturador da marca Deca

MEMORIAL DESCRITIVO DE SISTEMAS – SETOR COMERCIAL

ESTRUTURA

01. CONCRETO ARMADO

A estrutura será executada em concreto armado com alvenarias de vedação, obedecendo às normas técnicas.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E GÁS

01. INSTALAÇÕES

As instalações hidro sanitárias serão executadas de acordo com os projetos específicos, elaborado pelo escritório “NV Engenharia”, com profissionais responsáveis devidamente credenciados no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, aprovados junto aos órgãos competentes, conforme normas técnicas.

Será entregue toda a infraestrutura, tubulações e conexões adequadas aos sistemas a serem utilizados.

Serão executadas as instalações para água fria, gás, esgoto, águas pluviais e incêndio.

02. MEDIÇÃO/CONCESSIONÁRIAS

Para as medições do consumo de gás será deixada a previsão para futura instalação de medidores individuais para cada loja, ficando a instalação a cargo do condomínio.

Cada loja terá um abrigo de entrada de água individual.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

01. INSTALAÇÕES

As instalações elétricas serão executadas de acordo com os projetos específicos, elaborado pelo escritório “NV Engenharia”, com profissionais responsáveis devidamente credenciados no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, aprovados junto aos órgãos competentes, conforme normas técnicas.

As lojas serão entregues com toda a infraestrutura, quadros de disjuntores, interruptores e tomadas.

02. MEDIÇÃO/CONCESSIONÁRIA

O projeto foi desenvolvido para a instalação por parte da concessionária de energia de medidores individuais para cada loja.

CLIMATIZAÇÃO

01. AR CONDICIONADO

Nas lojas serão entregues previsão elétrica (disjuntor e alimentação da condensadora) e hidráulica (drenos) para instalação de equipamento de ar-condicionado tipo cassete.

As tubulações frigoríficas, bem como qualquer equipamento nas unidades autônomas, não serão entregues. O condensador do equipamento de ar-condicionado deverá ser instalado conforme orientações de projeto específico, sendo de responsabilidade do proprietário a aquisição e instalação desses equipamentos.

02. EXAUSTÃO MECÂNICA

Será instalado um sistema de exaustão mecânica para renovação de ar nos locais especificados no projeto.

ESQUADRIAS

01. ALUMÍNIO

Caixilhos serão em alumínio com pintura eletrostática, conforme projeto específico.

02. VIDROS

Os vidros serão incolores, conforme projeto específico.

03. MADEIRA/FERRAGENS

As esquadrias de madeira e/ou metálicas, portas e batentes, em dimensões variáveis, serão executados e acabados, em conformidade às especificações e aos detalhes do projeto específico.

FACHADA

01. REVESTIMENTO

Serão executadas em conformidade com o projeto específico sendo uma composição de pintura, pele de vidro e revestimento decorativo de concreto.

PAISAGISMO

01. PAISAGISMO

Elaboração de projeto paisagístico para o empreendimento pelo paisagista Rodrigo Oliveira, abrangendo a área externa do térreo e calçadas.

ELEVADORES

01. ELEVADORES

Será instalado 01 (um) elevador para a loja 03 da marca Atlas-Schindler, ou equivalente, de acordo com estudo de tráfego efetuado conforme especificações da PMSP e ABNT, interligando o térreo e o 1º pavimento.

MEMORIAL DESCRITIVO DE ACABAMENTOS

TÉRREO

01. CIRCULAÇÃO

Piso	Pedra natural e/ou porcelanato
Paredes/ Pilares	Pintura acrílica e painéis ripados de madeira ecológica
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado

02. ESTACIONAMENTO

Piso	Concreto desempenado ou cimentado
Paredes/ Pilares	Concreto e/ou pintura acrílica
Paredes Perimetrais	Concreto e/ou pintura acrílica
Teto	Concreto e/ou pintura acrílica

03. LOJAS 01 E 02

Piso	Concreto ou contrapiso
Paredes	Pintura acrílica branca
Teto	Concreto

04. WC PNE LOJAS

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Parede	Revestimento cerâmico e/ou pintura acrílica, conforme projeto específico
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Louças	Deca ou similar no mesmo padrão
Metals	Deca ou similar no mesmo padrão

1º PAVIMENTO

01. LOJA 03

Piso	Concreto ou contrapiso
Paredes	Pintura acrílica branca
Teto	Concreto

02. WC LOJA FEMININO/MASCULINO

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Parede	Revestimento cerâmico e/ou pintura acrílica, conforme projeto específico
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Louças	Deca ou similar no mesmo padrão
Metals	Deca ou similar no mesmo padrão

03. WC PNE LOJA FEMININO/MASCULINO

Piso	Porcelanato da marca Portinari, ou equivalente
Parede	Revestimento cerâmico e/ou pintura acrílica, conforme projeto específico
Teto	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso em placa/acartonado
Louças	Deca ou similar no mesmo padrão
Metais	Deca ou similar no mesmo padrão

DISPOSIÇÕES GERAIS

01. As opções especificadas nos itens acima ficam a critério da incorporadora/construtora. Fica reservado à incorporadora/construtora o direito de substituir os materiais acima indicados, por outros de igual qualidade, devido ao lançamento contínuo de novos materiais de acabamento no mercado interno e/ou externo, a interrupção de fabricação ou prazos de entrega incompatíveis com as necessidades da obra.
02. Somente serão permitidas visitas à obra, por parte dos senhores adquirentes, com autorização prévia da Construtora e sempre na companhia do engenheiro da obra. Estas autorizações não serão concedidas durante os 120 (cento e vinte) dias que antecederem a data de entrega final das Unidades Autônomas, uma vez que, os serviços de acabamento final e limpeza, ficam prejudicados em sua execução na presença de elementos não envolvidos com os mesmos.
03. **As descrições feitas neste memorial e constantes da planta com medidas a ser rubricada no ato de assinatura do compromisso de venda e compra, substituem toda e qualquer informação contrária constante dos folhetos de venda e/ou anúncios publicitários. Prevalecem, portanto, as posições de peças, equipamentos, portas e janelas constantes das plantas rubricadas.**
04. **Os armários embutidos e gabinetes sob bancadas, não serão fornecidos, ficando suas execuções por conta e responsabilidade dos adquirentes de cada unidade residencial.**
05. **Não estão inclusas nestas especificações: aparelhos de iluminação das unidades autônomas, unidades de refrigeração ou condicionamento de ar, armários embutidos, filtros (exceto de piscina), fornos, fogões, geladeiras, aquecedores, duchas para os apartamentos, antenas coletivas de televisão, fornecimento e instalação de carpete, como também as taxas de emolumentos de serviços e ligações das concessionárias de luz, água, telefone e gás.**
06. **De acordo com a Lei 4591, caberão ao condomínio as despesas indispensáveis à sua instalação, funcionamento e regulamento.**
07. Tudo que não consta expressamente do presente memorial descritivo, quer nas unidades autônomas, quer nas áreas comuns, não constituem obrigação da incorporadora em fornecer e/ou instalar, correndo por conta e gosto dos senhores condôminos o que não estiver consignado no presente.
08. **O terraço da unidade privativa constitui um único ambiente. A sugestão de decoração do apartamento decorado consiste no envidraçamento parcial do terraço e a instalação de uma divisória, onde é delimitada uma “área técnica” para equipamentos como aquecedor a gás e condensadora de ar-condicionado, os quais NÃO FAZEM PARTE DO PRESENTE MEMORIAL. O projeto prevê a entrega do terraço sem envidraçamento, sendo possível a ventilação natural dos equipamentos e descartando a necessidade de qualquer divisória.**

APARTAMENTOS MODELOS

- Os apartamentos modelos reproduzidos no “stand” de vendas têm a finalidade de servir aos visitantes do empreendimento **Essence - Vila Mariana - Apartamento decorado unidade 01 de 66,00 m²**, apresentando uma mera sugestão de decoração e disponibilidade de espaços.
- Os acabamentos, móveis, armários, equipamentos, adornos, utensílios e demais objetos, bem como as instalações decorativas, forros, pisos, rodapés, molduras, luminárias e vidros temperados não fazem parte deste memorial descritivo.
- As dimensões livres dos ambientes poderão sofrer alterações em função da execução da edificação, bem como dos acabamentos a serem utilizados, sendo que as corretas dimensões são aquelas constantes na planta assinada.
- Os direitos de autoria dos projetos arquitetônicos e de decoração são protegidos por legislação própria, sendo vedada a sua reprodução, divulgação e utilização sem a expressa autorização de seus autores ou proprietários.

TERMO DE GARANTIA

No momento da entrega das chaves, o proprietário da unidade também recebe o Manual do Proprietário.

Os prazos do Termo de Garantia, incluídos neste manual, foram estabelecidos em conformidade com a norma técnica ABNT NBR 15575 e em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes e/ou serviços empregados na construção. Assim sendo, os prazos referidos em tais documentos correspondem a prazos totais de garantia, não implicando soma aos prazos de garantias legais.

O proprietário tem responsabilidades relacionadas à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do edifício.

A conservação das partes comuns do edifício também faz parte das responsabilidades dos moradores. O regulamento interno do condomínio discrimina atividades necessárias para essa manutenção, assim como as orientações para rateio de seus custos.

As normas estabelecidas na convenção de condomínio e no regulamento interno devem ser cumpridas por todos os moradores do edifício, independentemente de ser proprietário ou apenas um usuário da unidade. Faz parte, ainda, das obrigações de cada um dos usuários do edifício a aplicação e a estimulação à prática das regras de boa vizinhança.

Em suma, são responsabilidades do proprietário e usuário:

- A conservação de sua unidade, pois a vida útil está intimamente ligada aos cuidados permanentes;
- O cumprimento da Convenção do Condomínio e dos Regulamentos Internos;
- A aplicação e o fomento das regras de boa vizinhança;
- O arquivo dos documentos do imóvel, bem como o Manual do Proprietário entregue pela construtora;
- A guarda de documentos legais e fiscais durante os prazos legais;
- O repasse das informações contidas neste manual ao próximo proprietário do imóvel ou eventual inquilino.

A tabela de garantias a seguir contém os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns, variando com a característica individual de cada empreendimento, portanto, pode conter itens que não fazem parte deste empreendimento.

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575, para edifícios habitacionais que tiveram seus projetos de construção protocolados para aprovação nos órgãos competentes posteriormente à sua vigência - (19/7/2013). (*)			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos				Segurança e estabilidade global Estanqueidade de fundações e contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros) Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	Instalação Equipamentos			

Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	Instalação Equipamentos			
Porta corta-fogo	Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes
Instalações elétricas tomadas/interruptores/disjuntores/fios/cabos/eletrodutos/caixas e quadros	Equipamentos		Instalação	
Instalações hidráulicas e gás - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto, colunas de gás				Integridade e Estanqueidade
Instalações hidráulicas e gás coletores/ramais/louças/caixas de descarga/bancadas/metals sanitários/sifões/ligações flexíveis/válvulas/registros/ralos/tanques	Equipamentos		Instalação	
Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de madeira	Empenamento Descolamento Fixação			
Esquadrias de aço	Fixação Oxidação			
Esquadrias de alumínio	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Fechaduras e ferragens em geral	Funcionamento Acabamento			
Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa/gesso liso/componentes de gesso acartonado		Fissuras	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo/cerâmica/pastilhas		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos molháveis	
Revestimentos especiais (fórmica, plásticos, têxteis, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)		Aderência		

Forros de gesso	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Forros de madeira	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Pintura/textura (interna/externa)		Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência			
Vidros	Fixação			