

ANEXO III
TODAY PAULISTA
MEMORIAL DESCRITIVO

1. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

O Today Paulista é um empreendimento de uso misto (residencial e não residencial), composto por 01 torre com 19 pavimentos (subsolo + térreo + 19 pavimentos).

2. ESPECIFICAÇÃO DOS APARTAMENTOS 1D

Cozinha

Piso e rodapé: Porcelanato

Parede: Pintura

Teto: Pintura. Poderá haver sancas de gesso para viabilizar a distribuição de instalações e/ou forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Equipamentos: bancada em pedra com cuba inox.

Metais: torneira

Quarto

Piso: Laminado e/ou vinílico, a critério da Incorporadora

Rodapé: poliestireno e/ou PVC e/ou MDF, a critério da Incorporadora

Parede: pintura

Teto: pintura. Poderá haver sancas de gesso para viabilizar a distribuição de instalações e/ou forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Sala

Piso e Rodapé: Porcelanato

Parede: pintura

Teto: pintura. Poderá haver sancas de gesso para viabilizar a distribuição de instalações e/ou forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Banho

Piso e rodapé: Porcelanato.

Parede: Porcelanato na área do box e pintura sobre rodapé nas demais paredes.

Teto: pintura sobre forro de gesso.

Equipamentos: bancada em pedra com cuba de louça.

bacia de louça com caixa acoplada

Metais: torneira

Terraço/Varanda

Piso e rodapé: porcelanato

Parede: revestimento da fachada.

Teto (onde houver): pintura. Poderá haver sancas de gesso para viabilizar a distribuição de instalações e/ou forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Guarda corpo: guarda-corpo em tubo de ferro pintado, conforme projeto.

Observação: Nos ambientes onde houver estrutura, tubulações hidráulicas e/ou de exaustão mecânica aparentes, poderá ser utilizado forro ou sanca de gesso, a critério da Incorporadora.

3. ESPECIFICAÇÃO DOS APARTAMENTOS STUDIO PCD

Cozinha

Piso e rodapé: Porcelanato

Parede: Pintura

Teto: Pintura. Poderá haver sancas de gesso para viabilizar a distribuição de instalações e/ou forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Equipamentos: bancada em pedra com cuba inox.

Metais: torneira

Quarto / Sala

Piso e rodapé: Porcelanato

Parede: pintura

Teto: pintura. Poderá haver sancas de gesso para viabilizar a distribuição de instalações e/ou forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Banho PCD

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: porcelanato na área do box e pintura sobre rodapé nas demais paredes.

Teto: pintura sobre forro de gesso.

Equipamentos: Lavatório de louça ou bancada de pedra com cuba de louça, a critério da incorporadora.

bacia de louça com caixa acoplada

Metais: torneira

Terraço/Varanda

Piso e rodapé: porcelanato

Parede: revestimento da fachada.

Teto (onde houver): pintura. Poderá haver sancas de gesso para viabilizar a distribuição de instalações e/ou forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Guarda corpo: guarda-corpo em tubo de ferro pintado, conforme projeto.

Observação: Nos ambientes onde houver estrutura, tubulações hidráulicas e/ou de exaustão mecânica aparentes, poderá ser utilizado forro ou sanca de gesso, a critério da Incorporadora.

4. ESPECIFICAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

PAISAGISMO

O paisagismo do Empreendimento será executado em conformidade com o projeto específico, e será implantado nas áreas abaixo descritas:

- Calçadas;
- Jardineiras e Jardins;
- Pet Place;
- Piscina;
- Churrasqueira;
- Lazer descoberto;
- Acesso de pedestres e circulações descobertas.

DECORAÇÃO

As áreas de lazer de uso comum, abaixo descritas, serão executadas com base em projeto específico de decoração para o Empreendimento:

- Hall Social/ Lobby Coworking;
- Festas;
- Fitness;
- Mini Market;
- Delivery;
- Pet Wash;
- Lavanderia;
- Bicicletário;
- Gourmet.

OBS.: As áreas comuns serão entregues montadas e decoradas, com equipamentos e mobiliários adequados ao padrão do empreendimento.

ÁREAS DE APOIO, TÉCNICAS E SERVIÇOS

Portaria

Piso e rodapé: cerâmica e/ou porcelanato, a critério da incorporadora.

Parede: pintura

Teto: pintura sobre forro de gesso

Equipamentos: bancada em pedra e/ou MDF, a critério da incorporadora

WC PCD – Portaria

Piso e rodapé: cerâmica e/ou porcelanato, a critério da incorporadora.

Parede: pintura

Teto: pintura sobre forro de gesso

Equipamentos: lavatório de louça

bacia de louça com caixa acoplada

Metais: torneira

Vestiários funcionários PCD (masculino e feminino)

Piso: cerâmica e/ou porcelanato, a critério da incorporadora.

Parede: cerâmica

Teto: pintura sobre forro de gesso

Equipamentos: lavatório de louça, a critério da incorporadora.

bacia de louça com caixa acoplada

Metais: torneira

Copa / APA

Piso e rodapé: cerâmica e/ou porcelanato, a critério da incorporadora.

Parede: cerâmica sobre bancada e pintura sobre rodapé nas demais paredes.

Teto: pintura sobre forro de gesso

Equipamentos: bancada em pedra com cuba inox

Metais: torneira

Lixo

Piso: cerâmica

Parede: cerâmica

Teto: pintura sobre forro de gesso, a critério da incorporadora.

Pressurização/ Reservatórios inferiores e superiores/ Centro de medição/ Sala de quadros/ Sala de dados/ Antecâmara pressurização/Casa de Bombas:

Piso: cimentado

Parede: pintura e/ou pintura sobre bloco, a critério da incorporadora.

Teto: textura rolada e/ou pintura e/ou concreto aparente, a critério da incorporadora.

Escada de Emergência

Piso: cimentado pintado

Espelho dos degraus: cimentado pintado

Parede: pintura, a critério da Incorporadora

Teto: pintura, a critério da Incorporadora

PAVIMENTO TIPO

Hall de Elevadores e Circulação

Piso e rodapé: porcelanato

Parede: pintura.

Teto: pintura sobre forro de gesso.

5. SISTEMAS CONSTRUTIVOS, EQUIPAMENTOS E MATERIAIS

Estrutura e Vedações

O sistema estrutural será em alvenaria estrutural conforme projeto específico.

O pavimento térreo será em concreto armado (vigas, pilares e lajes) conforme projeto específico.

As paredes de vedação serão executadas com bloco de concreto, a critério da Incorporadora.

Por exigência do sistema construtivo, são proibidas quaisquer alterações nas alvenarias estruturais tais como: quebra, retirada total ou parcial, abertura de vãos, alteração de pontos elétricos e hidráulicos, instalações de equipamentos de ar-condicionado em locais não especificados. Tais alterações comprometem a estabilidade da estrutura, podendo causar patologia na edificação.

Fachadas

Serão executadas conforme projeto específico, sendo uma composição de materiais, a critério da Incorporadora.

Esquadrias

- As esquadrias da fachada serão em alumínio com pintura eletrostática e/ou ferro com pintura esmalte, a critério da Incorporadora, conforme projeto específico.
- As esquadrias dos dormitórios das unidades residenciais serão entregues com persiana de enrolar integrada.
- As esquadrias de madeira serão do tipo portas prontas com ferragens e borracha amortecedora antirruído.

Vidros

Os vidros serão lisos, com espessura compatível com os vãos das esquadrias. Nos banhos com ventilação natural, os vidros serão tipo jateado e/ou mini boreal, a critério da Incorporadora.

Elevadores

Elevadores marca Otis, Thyssen Krupp, Atlas Schindler ou similar, a critério da Incorporadora.

6. INSTALAÇÕES PREDIAIS

As instalações prediais de luz, telefone, água fria e esgoto sanitário serão feitas conforme os projetos específicos e posturas municipais das concessionárias de serviço público.

Instalações Elétricas

- O empreendimento será entregue com luminárias instaladas apenas nas áreas comuns e nos terraços/varandas das unidades autônomas.
- Será entregue fechadura eletrônica na porta de entrada dos apartamentos.
- Será entregue tomada USB nas unidades privativas, conforme projeto específico.

- Será entregue infraestrutura para futura instalação pelo condomínio de wi-fi nos seguintes ambientes: lobby -coworking, lavanderia e mini market.
- Será entregue previsão para instalação de ponto de tomada para bicicleta elétrica.

Instalações Hidráulicas

- O empreendimento será entregue preparado para receber medição individualizada de água.
- A distribuição das instalações hidráulicas será executada externamente às paredes, visando a facilidade de manutenção. Nos apartamentos PCD e nas áreas comuns, pode haver instalações hidráulicas embutidas.
- Serão instaladas carenagens (peças salientes removíveis de recobrimento das tubulações aparentes de água e esgoto) sob bancadas e lavatórios, para facilidade de manutenção.
- Metais: marca Deca e/ou Docol ou similar, a critério da Incorporadora.
- Louças: marca Deca e/ou Incepa e/ou Celite e/ou Docol ou similar, a critério da Incorporadora.
- Não está prevista a execução de ralo nas cozinhas/APA.
- Para os apartamentos residenciais 1D, será entregue o ponto de chuveiro com aquecimento de água via aquecedor de passagem a gás, para o qual será entregue apenas a infraestrutura para instalação do equipamento. O chuveiro e o aquecedor de passagem deverão ser adquiridos e instalados posteriormente pelo adquirente. Para o aquecedor de passagem, o proprietário deverá seguir orientação do projeto e da concessionária local.
- Para os apartamentos Studio PCD, o chuveiro será elétrico. O mesmo deverá ser adquirido e instalado posteriormente pelo adquirente.

Exaustão

Será instalado um sistema de exaustão mecânica para renovação de ar dos banheiros enclausurados (sem ventilação natural) das unidades autônomas e das áreas comuns, de acordo com projeto específico.

Sistema de Telecom

- Será executada a infraestrutura (tubulação seca e placa cega) visando a instalação de um sistema de Telecom distribuído conforme projeto específico.
- Não será entregue sistema de antena coletiva.
- Será instalado um sistema de comunicação interna tipo interfone, que possibilitará a comunicação entre as unidades autônomas e as áreas sociais e de apoio do condomínio.

Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas

O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas, executado conforme normas técnicas.

Equipamentos de Combate a Incêndio

Serão instalados os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme projeto aprovado no Corpo de Bombeiros.

Sistema de Segurança

- O empreendimento contará com guarita com vidro laminado e fechamento periférico do terreno com muros e/ou gradis, a critério da Incorporadora, conforme detalhes do projeto.
- Será entregue infraestrutura para futura instalação de câmeras pelo condomínio do sistema de Circuito fechado de TV (CFTV) com câmeras localizadas de acordo com o projeto específico. A aquisição dos equipamentos, além da contratação de sua instalação e execução das obras civis vinculadas à instalação, serão de responsabilidade dos adquirentes.

Ar-Condicionado

- As unidades autônomas serão entregues com infraestrutura (drenos e carga elétrica) dimensionada para a instalação futura de um sistema de ar-condicionado no dormitório. A aquisição dos equipamentos, além da contratação de sua instalação e a execução das obras civis vinculadas à instalação, será de responsabilidade dos adquirentes.
- Nas áreas comuns serão entregues instalados sistemas de ar-condicionado nos seguintes ambientes: Portaria, Fitness, Festas e Lobby-Coworking.
- Nas áreas comuns serão entregues infraestrutura (drenos, frigorígena e carga elétrica) para a instalação futura de sistema de ar-condicionado nos seguintes ambientes: Espaço Gourmet, Lavanderia e Mini Market. A aquisição dos equipamentos, além da contratação de sua instalação e a execução das obras civis vinculadas à instalação, será de responsabilidade do condomínio.

7. CONSUMO RACIONAL DOS RECURSOS NATURAIS

Dispositivos Economizadores de Água nas Unidades Autônomas

Nas unidades autônomas serão entregues bacias sanitárias com caixa acoplada e válvula de descarga com duplo acionamento.

Dispositivos Economizadores de Água nas Áreas Comuns

Nas áreas comuns serão entregues bacias sanitárias com caixa acoplada e válvula de descarga com duplo acionamento e metais com fechamento automático (temporizadores) nos banheiros.

Dispositivos Economizadores de Energia nas Áreas Comuns

Os sistemas de iluminação das Circulações dos pavimentos tipo serão compostos com sensores ativando a luz somente na presença de usuários.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

1. Os materiais a serem aplicados no empreendimento serão de reconhecida qualidade e adquiridos de fornecedores tradicionais no mercado. A Incorporadora não se responsabiliza por possíveis diferenças nas tonalidades e/ou alterações de pigmentação e granulometria dos azulejos, cerâmicas, pedras e madeiras decorrentes dos processos de extração, fabricação ou beneficiamento dos materiais. O eventual aparecimento ao longo do tempo de coloração diferente do original nos mármore, pedras ou outras pedras naturais aplicadas na obra é considerado como processo natural e característico desse tipo de material.

2. Fica reservado à Incorporadora o direito de fazer alterações nas especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:

- Houver dificuldade na aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços especificados;
- Houver a possibilidade de utilização de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas, de qualidade igual ou superior à dos materiais especificados;
- Necessitar atender exigências dos diversos órgãos do poder público, exigências das concessionárias de serviços público ou normas técnicas;
- Necessitar solucionar problemas técnicos específicos eventualmente ocorridos durante a execução da obra.

3. Nos casos em que este Memorial Descritivo apresentar mais de uma alternativa de acabamentos (onde constarem as expressões “ou” ou “e/ou”), é de exclusiva responsabilidade da Incorporadora a escolha do acabamento a ser adotado.

4. Os acabamentos deste memorial são pactuados pelas partes e prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como: materiais expostos no apartamento decorado montado no stand de vendas do empreendimento, memorial de incorporação, imagens publicitárias, projeto de prefeitura etc.

5. Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A construtora reserva-se o direito de atualizar a estética de decoração e paisagismo desses ambientes.
6. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas. A reprodução das vegetações das partes comuns apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, plantas humanizadas ou constantes no folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação, bem como na maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies.
7. Os materiais de acabamento utilizados no(s) apartamento(s) modelo e/ou decorado, imagens publicitárias, bem como as sugestões de decoração, são meramente ilustrativos e não fazem parte do Contrato de Compra e Venda. Enquadram-se nesse critério os revestimentos de piso e paredes, tampos e bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, forros, molduras, tabicas e sancas de gesso, bem como todos os móveis, objetos de decoração, iluminação, etc.
8. Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
9. Para viabilizar a implantação da distribuição das tubulações hidráulicas do apartamento e áreas comuns, poderão ser criadas sancas de gesso, rebaxos em forros de gesso ou fechamentos em dry wall.
10. As instalações elétricas do apartamento preveem pontos de tomada dimensionados para a utilização de equipamentos e maquinários comuns e padronizados.
11. Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registros de comando das instalações hidráulicas poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no modelo do stand de vendas.
12. Recomendamos a instalação de cooktop de 2 bocas nas unidades de 1 dormitório e studio.
13. As superfícies com acabamento em pintura das áreas comuns e de unidades privativas poderão apresentar pequenas ondulações inerentes ao processo construtivo.
14. Os pisos das áreas dos boxes dos banheiros e dos Terraços serão entregues com caimento em direção ao ralo/grelha de captação. Todos os demais pisos entregues serão nivelados.
15. A configuração e os níveis da implantação do empreendimento estão sujeitos a alterações decorrentes de exigências técnicas e estruturais, ao atendimento das posturas municipais, concessionárias e condições do entorno.
16. A aquisição e instalação dos equipamentos e acabamentos que não constarem expressamente desta especificação, deverá ser de responsabilidade dos adquirentes das unidades autônomas.