



BOREAL MADALENA – NÃO RESIDENCIAL (NR) MEMORIAL DESCRITIVO

1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento de uso misto, com projeto de autoria do escritório de arquitetura “LE Arquitetos”, projeto paisagístico de autoria do escritório “Cardim Arquitetura Paisagística” e projeto de interiores das áreas comuns de autoria do escritório “Três Arquitetura”.

Implantado em um terreno de 2.942,65m², será composto por Subcondomínios, sendo: Residencial, 1º e 2º Pavimento NR (Não Residencial), Lojas (Fachada Ativa) e 1º Subsolo NR (Não Residencial).

O Subcondomínio NR (Não Residencial) é composto pelas lajes do 1º e 2º pavimento. Algumas áreas técnicas poderão ter seu uso compartilhado entre os Subcondomínios.

2. LOCALIZAÇÃO

O referido empreendimento está localizado na Av. Pompéia, nº 2.224, Perdizes, município de São Paulo, SP.

3. ACESSIBILIDADE E SUSTENTABILIDADE

03.01 ACESSIBILIDADE

- W.C.s adaptados à PCD (Pessoa com deficiência) localizados na área comum;
- Vaga de automóvel para PCD (Pessoa com deficiência)
- Módulo de referência para cadeirantes nas escadarias dos pavimentos;
- Áreas comuns acessíveis à PCD (Pessoa com deficiência)

03.02 SUSTENTABILIDADE

- Bacias sanitárias com sistema de duplo fluxo nas áreas comuns e unidades;
- Aparelhos sanitários com dispositivos economizadores;
- Restritores de vazão nas áreas comuns;
- Gestão de resíduos na obra;
- Lâmpadas eficientes;
- Sensores de presença nos halls.

4. SEGURANÇA PATRIMONIAL, COMBATE A INCÊNDIO E EMERGÊNCIA

04.01 ACESSOS E FECHAMENTO DO TERRENO

- O terreno será cercado com muros e/ou gradis, conforme projeto de paisagismo;
- Será entregue câmeras CFTV nos acessos, conforme sugestão e posicionamento indicado no projeto de instalações;
- Nas áreas comuns será entregue tubulação seca para futura instalação de CFTV conforme sugestão e posicionamento indicado no projeto de instalações.

04.02 COMBATE E PREVENÇÃO DE INCÊNDIO

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

- Caixa de escada de segurança pressurizada, dotada de portas corta-fogo e corrimãos;
- Rotas de fuga com iluminação autônoma;
- Extintores de incêndio;
- Detecção automática de fumaça;
- Sinalização de emergência;
- Alarme de incêndio;
- Hidrantes.

04.03 PORTÕES AUTOMATIZADOS DE ACESSO À EDIFICAÇÃO

Serão instalados para controle de acesso de veículos 01 (um) portão automatizado sob comando manual e 01 (uma) porta de acesso para pedestres com fechadura automática, sob comando manual, conforme projeto.

04.04 GERADOR

Será instalado um gerador que, no caso de falta de energia na rede pública, comandará por sistema DAFFE a parada dos elevadores no pavimento térreo e atenderá por tempo limitado um dos elevadores da torre. Este mesmo gerador alimentará, também por tempo limitado, os portões/portas de acesso, bombas hidráulicas, controle de acesso e iluminação parcial das áreas comuns.

5. INTERFONIA, TELEFONIA, TELEVISÃO, USB E WI-FI

05.01 INTERFONE

- Instalação de central de interfone no acesso do Lobby (Acesso NR);
- Instalação de 01 (um) ponto de interfone para cada unidade dos pavimentos NR.

05.02 TELEFONE

- Será prevista tubulação seca e caixas de passagem, desde o poste ao Quadro de Telefonia/ DG, bem como deste ao shaft de sistemas dos pavimentos NR para futura instalação do sistema de telefonia do prédio e de cada unidade NR, a ser contratado pelo condomínio (o qual deverá entrar em contato com a empresa de telecomunicações de sua confiança). Do shaft para cada unidade NR será entregue tubulação seca para 01 (um) ponto 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).

05.03 TELEVISÃO (ANTENA COLETIVA/TV A CABO)

- Nas unidades dos pavimentos NR será executada tubulação seca para 01 (um) ponto de TV.
- Será prevista tubulação seca para entrada de TV a cabo, desde o poste à Sala de Quadros, bem como deste ao shaft de sistemas de todos os pavimentos NR. Do shaft para cada unidade NR, será entregue tubulação seca para 01 (um) ponto de TV para futura instalação de serviço de sinal de TV a ser contratado pelo proprietário. Salienta-se entretanto, que devido a diversidade de sistemas disponibilizados no mercado (fibra ótica e cabeamento) o proprietário deverá em acordo com o condomínio, solicitar a ligação com a empresa de sua confiança.

05.04 WI-FI

- Será prevista infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação de serviço de sinal de internet a ser contratado pelo condomínio, o qual deverá entrar em contato com a empresa de telecomunicações de sua confiança para atendimento do 1º e 2º pavimento e Lobby (Acesso NR).

6. PAISAGISMO

O empreendimento receberá tratamento paisagístico de acordo com o projeto de autoria do escritório "Cardim Arquitetura Paisagística". As áreas externas receberão tratamento paisagístico de forma que o crescimento natural do plantio atingirá, ao longo do tempo, o tamanho e volume ilustrado no material de divulgação.

7. 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.

07.01 MATERIAIS

- Condutores Elétricos: Cobre eletrolítico ou "bus-way" (em cobre ou alumínio);
- Caixas e Quadros de Distribuição: Em chapa metálica ou PVC;
- Dispositivos de Proteção: Disjuntores eletromagnéticos, diferencial-residual e fusíveis tipo "NH";
- Interruptores e Tomadas

07.02 LUMINÁRIAS

Serão instaladas luminárias nas áreas comuns do empreendimento e no terraço de cada unidade NR, de acordo com o projeto específico.

As luminárias das áreas externas atenderão às especificações de projeto.

07.03 PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

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

07.04 MEDIÇÃO / CONCESSIONÁRIA

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

8. 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.

08.01 MATERIAIS

- Rede de Água Fria: Tubos e conexões em PVC marrom, polipropileno ou polietileno (pex);
- Rede de Água Quente: Tubos e conexões em cobre, CPVC, polipropileno ou polietileno (pex) ou PPR;
- Rede de Esgotos e Águas Pluviais: Tubos e conexões em PVC branco e Série Reforçada;
- Rede de Gás: Tubos e conexões em cobre, PEAD ou polietileno ou multicamadas;
- Rede de Incêndio: Tubos e conexões em ferro galvanizado ou cobre ou multicamadas.

08.02 LOUÇAS SANITÁRIAS

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

08.03 METAIS SANITÁRIOS

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

08.04 BOMBAS DE ÁGUA

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

08.05 AQUECIMENTO DE ÁGUA

As unidades terão pontos de força para chuveiros elétricos conforme projeto.

9. ELEVADORES

Na torre será instalado 02 (dois) elevadores conforme projeto e dimensionamento de tráfego, que atenderá o 1º subsolo, Pavimento Térreo, 1º e 2º pavimento.

10. ESQUADRIAS DE PVC OU ALUMÍNIO E FERRO

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

Em cada unidade dos pavimentos NR, os guarda-corpos dos terraços serão executados em barras de alumínio ou ferro, conforme projeto de arquitetura.

O fechamento do empreendimento será feito com muros de alvenaria ou gradis em alumínio anodizado com pintura a pó e vidro ou em ferro com pintura esmalte sintético e vidro, conforme projeto específico.

Os portões de acesso de veículos do Estacionamento NR serão executados em alumínio anodizado com pintura a pó ou em ferro com pintura em esmalte sintético.

11. ESQUADRIAS DE MADEIRA / FERRAGENS

Nas áreas comuns e em cada unidade dos pavimentos NR:

- 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.
- Os batentes e guarnições serão executados em madeira com acabamento melamínico ou poliéster.
- As ferragens serão das marcas Arouca, Papaiz, Pado, La Fonte, Haga, Imab ou Lock Well ou outra, com desempenho similar.

12. VIDROS

Serão instalados vidros conforme especificações do projeto.

13. FACHADAS

A fachada terá revestimento em textura rolada ou espatulada acrílica ou pintura decorativa ou placas de ACM ou EIFS (Exterior Insulation and Finish Systems - sistema de fachada que integra isolamento térmico e durabilidade) ou cerâmica, conforme especificações dos projetos.

14. PAREDES DE VEDAÇÃO SEM FUNÇÃO ESTRUTURAL

As paredes de vedação serão em bloco cerâmico, concreto ou de drywall ou com estrutura em aço e fechamento em drywall (Steel Frame).

15. EXAUSTÃO MECÂNICA / AR CONDICIONADO:

Em cada unidade dos pavimentos NR será prevista carga elétrica para instalação de sistema de ar condicionado individual tipo split system ou cassete, conforme projeto específico.

Será executada infraestrutura para instalação de pontos de ar condicionado por cada unidade dos pavimentos NR. A infraestrutura prevista será composta por drenos e carga elétrica no quadro de energia da unidade, conforme projeto específico.

A aquisição e instalação dos equipamentos (condensadoras/evaporadoras), tubulação frigorígena, sancas de gesso, drywall e acessórios necessários ficarão a cargo do proprietário de cada unidade.

16. ESTRUTURA

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

17. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS**17.01 1º SUBSOLO:**

- GARAGEM NR
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado
 - Paredes: Pintura até 100cm (barra de sinalização) e/ou a base de cal ou látex PVA sobre concreto e/ou alvenaria
 - Teto: Pintura a base de cal ou látex PVA sobre concreto
- HALL DOS ELEVADORES
 - Piso: Porcelanato ou cerâmica
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre massa ou drywall
 - Teto: Pintura látex PVA sobre forro de gesso ou gesso liso
- ESCADARIA
 - Piso: Cimentado com pintura ou pintura látex acrílico sobre concreto
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre massa ou gesso ou pintura sobre bloco
 - Teto: Textura rolada sobre laje ou pintura látex PVA sobre massa
- RESERVATÓRIO INFERIOR - Uso poderá ser compartilhado entre os Subcondomínios
 - Piso sob reservatório: Piso cimentado com pintura ou cerâmica
 - Paredes: Pintura a base de cal ou látex PVA sobre massa e tela metálica
 - Teto: Pintura látex ou textura rolada ou pintura a base de cal

- CENTRO DE MEDIÇÃO - Uso poderá ser compartilhado entre os Subcondomínios
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado com pintura
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre bloco ou látex PVA sobre massa
 - Teto: Pintura látex ou textura rolada

- GERADOR NR
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado com pintura
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre bloco ou látex PVA sobre massa
 - Teto: Pintura látex ou textura rolada

- PRESSURIZAÇÃO NR E ANTECÂMARA NR (PRESSURIZAÇÃO NR)
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado com pintura
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre bloco ou látex PVA sobre massa
 - Teto: Pintura látex ou textura rolada

- ÁREA PARA RESERVATÓRIOS DE ÁGUA DE CHUVA – Uso poderá ser compartilhado entre Subcondomínios
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado com pintura ou cerâmica
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre bloco ou látex PVA sobre massa ou fechamento com tela
 - Teto: Pintura látex ou textura rolada ou pintura a base de cal

- VESTIÁRIOS DE FUNCIONÁRIOS PCD (Pessoa com deficiência) FEM./MASC. (VEST. PMR MASC. NR | VEST. PMR FEM. NR)
 - Piso: Porcelanato ou Cerâmica
 - Paredes: Porcelanato ou Cerâmica nas paredes hidráulicas. Nas demais paredes, pintura acrílica sobre massa ou drywall
 - Teto: Pintura látex acrílica sobre forro de gesso
 - Aparelhos para cada vestiário: 01 (um) lavatório de louça, 01 (uma) torneira, 01 (um) chuveiro e 01 (uma) bacia de louça, barras de apoio e banco para acessibilidade.

17.02 TÉRREO:

- LOBBY (ACESSO NR)
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: Pintura látex acrílico sobre massa ou drywall
 - Teto: concreto, sem revestimento

- ESCADARIA
 - Piso: Cimentado com pintura ou pintura látex acrílico sobre concreto
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre massa ou gesso ou pintura sobre bloco
 - Teto: Textura rolada sobre laje ou pintura látex PVA sobre massa

- WC PCD (Pessoa com deficiência) (WC PMR)
 - Piso: Porcelanato ou cerâmica
 - Paredes: Pintura látex acrílico sobre massa ou gesso liso ou gesso cartonado (drywall)
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso
 - Aparelhos: 01 (um) lavatório em louça, 01 (uma) torneira, 01 (uma) bacia de louça e barras de apoio

18. ACABAMENTOS DAS UNIDADES

- UNIDADE
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado ou contrapiso autonivelante
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre massa ou gesso liso ou drywall
 - Teto: Concreto, sem revestimento

- TERRAÇO
 - Piso: Porcelanato ou cerâmica
 - Paredes: Conforme fachada
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso

- CIRCULAÇÃO DOS VESTIÁRIOS
 - Piso: Porcelanato ou cerâmica
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre massa ou drywall
 - Teto: Pintura látex PVA sobre forro de gesso ou gesso liso

- VESTIÁRIOS PCD (Pessoa com deficiência) FEM./MASC. (VEST. PMR MASC. | VEST. PMR FEM.)
 - Piso: Porcelanato ou cerâmica
 - Paredes: Porcelanato ou cerâmica nas paredes hidráulicas. Nas demais paredes, pintura acrílica sobre massa ou drywall
 - Teto: Pintura látex acrílica sobre forro de gesso
 - Aparelhos para cada vestiário: 01 (um) lavatório de louça, 01 (uma) torneira, 01 (um) chuveiro e 01 (uma) bacia de louça, barras de apoio e banco para acessibilidade.

- VESTIÁRIOS FEM./MASC.
 - Piso: Porcelanato ou cerâmica
 - Paredes: Porcelanato ou cerâmica nas paredes hidráulicas. Nas demais paredes, pintura acrílica sobre massa ou drywall
 - Teto: Pintura látex acrílica sobre forro de gesso
 - Aparelhos para cada vestiário: 01 (um) lavatório de louça, 01 (uma) torneira, 01 (um) chuveiro e 01 (uma) bacia de louça.

19. ACABAMENTOS DO HALL DOS ELEVADORES

- Pisos: Porcelanato ou cerâmica
- Paredes: Pintura látex PVA sobre massa ou drywall
- Teto: pintura látex PVA sobre forro de gesso ou gesso liso

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

- 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: Renner, Suvinil, Coral, Sherwin Willians, Ibratim, Revest Solution, Colorfil ou STO (nas fachadas).
- As unidades NR dotadas de ponto de alimentação de água terão as vedações verticais correspondentes dotadas de tintas hidrofugantes ou que não degradem com a água.
- A Trisul S.A. e a Imoleve Incorporadora garantem que os produtos, sistemas e processos construtivos especificados para o empreendimento estarão em conformidade com o Programa Setorial da Qualidade - PSQ correspondente ao seu âmbito de atuação no programa SiMaC do PBQP-H.
- Revestimento cerâmico: Cecrisa, Eliane, Incepa, Portobello, Incefra/Villagres

- Porcelanato: Cecrisa, Eliane, Incepa, Portobello, Incefra/Villagres
- Pastilhas cerâmicas: Atlas, Jatobá, NGK, Eliane.
- Cubas inox : Tecnocuba, Franke, Tramontina, Mekal, Fabrinox
- Ferragens: Arouca, Papaiz, Pado, La Fonte, Imab, Lock Well, Haga
- Interruptores e tomadas: Pial Legrand, Iriel, Alumbra, Perlex, Siemens, Bticino, Lorenzetti, Steck, Weg, Schneider
- Elevadores: Atlas-Schindler, Otis, Thyssen-Krupp, LG Tech, Alpha, Hyundai, Kone ou Mitsubishi

21. SUSTENTABILIDADE

• PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS

- Favorecimento da qualidade dos deslocamentos de pedestres e da utilização de transportes menos poluentes: a partir da separação efetiva entre os acessos de pedestres e veículos, com criação de áreas de circulação exclusivas para pedestres dotadas de iluminação confortável e eficiente, superfícies vegetalizadas e materiais adequados, busca-se favorecer a segurança e qualidade dos deslocamentos.

• CONSUMO RACIONAL DE ÁGUA

- Redução do consumo de água potável: possibilitada pela instalação de sistemas economizadores (bacia de duplo fluxo, torneiras de fechamento automático mecânico nos banheiros das áreas comuns, evitando os desperdícios pelo controle do fluxo), e emprego de torneiras com arejadores que proporcionam a redução do consumo, sem diminuir o conforto do usuário pela mistura água/ar nas áreas comuns.

• CONSUMO RACIONAL DE ENERGIA

- Lâmpadas eficientes: será utilizada a Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) do Procel para a especificação de lâmpadas 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 protegidas enclausuradas 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.

• MATERIAIS SUSTENTÁVEIS

- Materiais sustentáveis: a escolha dos produtos e processos construtivos será baseada na funcionalidade, na adaptabilidade e na durabilidade do edifício, bem como na qualidade dos produtos e na localização da sua produção (serão buscados produtos fabricados o mais próximo possível da obra, minimizando impactos com o transporte e otimizando os prazos de construção);
- Pintura sem COVs: 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.

• CONFORTO ACÚSTICO

Tratamento acústico: a fachada e as paredes internas de vedação serão entregues conforme os itens 13 e 14 deste memorial, e conforme orientações de consultor específico, visando maior conforto dos usuários entre unidades habitacionais.

22. OBSERVAÇÕES:

- A Trisul S.A. e a Imoleve Incorporadora, reservam-se no 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. 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, poderão ocorrer pequenas modificações nas dimensões de cômodos e layout interno das unidades.
- As ilustrações do folheto de venda 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 materiais utilizados no 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 Trisul S.A. e da Imoleve 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 pontos, enchimentos e quadros elétricos, bem como os registros e enchimentos hidráulicos, poderão sofrer alterações de quantidade, dimensão e locação em função dos projetos executivos específicos.
- As áreas externas receberão tratamento paisagístico de forma que o crescimento natural do plantio atingirá, ao longo do tempo, o tamanho e volume de folhagem ilustrados no material de divulgação.
- As unidades NR têm o projeto aprovado em prefeitura conforme Lei 16.402/16 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo) na subcategoria de uso NR1-3 (comércio diversificado de âmbito local).

São Paulo, _____.

COMPRADOR

Nome:

Assinatura:

Unidade: