

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Implantado em um terreno de 3.815,59 m² dos quais 180,10m² serão doados para a prefeitura gerando uma área remanescente de 3.635,49m², o empreendimento residencial possui projeto de autoria do escritório de arquitetura “Jonas Birger Arquitetura”, projeto paisagístico de autoria do escritório “Núcleo Arquitetura da Paisagem” e projeto de interiores das áreas comuns de autoria do escritório “Débora Aguiar Arquitetos”. O empreendimento será composto por 02 (dois) subcondomínios: ODE Perdizes Residencial que contempla 108 unidades de apartamentos residenciais com 31 (trinta e um) pavimentos, sendo 03 (três) subsolos, 01 (um) térreo e 27 (vinte e sete) pavimentos: o 1º pavimento com 04 (quatro) unidades gardens por andar, do 2º ao 26º pavimento com 04 (quatro) unidades tipo por andar, 04 (quatro) unidades duplex no 27º e 28º pavimentos e ático. Os equipamentos de lazer encontram-se no térreo. O subcondomínio de ODE Perdizes Studios contempla 108 unidades com 12 (doze) pavimentos, sendo 02 sobressolos, um com lazer e outro técnico, térreo com lazer e 09 (nove) andares tipo (1º ao 9º pavimento) com 12 (doze) studios por andar. O acesso principal será feito pelo sobressolo na Rua Iperoig.

2. LOCALIZAÇÃO

O referido empreendimento está localizado na Rua Iperoig, 229 - Perdizes, São Paulo, SP.

3. SISTEMA ESTRUTURAL E VEDAÇÕES

O sistema estrutural será em concreto armado, de acordo com o projeto. As alvenarias de fechamento, vedação ou estrutural, poderão ser em bloco de concreto, bloco cerâmico, ou gesso acartonado, em qualquer um dos casos obedecendo às Normas Técnicas vigentes.

4. SISTEMA DE SEGURANÇA

Todo o terreno será cercado com muros de alvenaria e/ou gradil, conforme projeto arquitetônico e paisagístico. De acordo com o projeto específico, serão entregues instalados e equipados:

- Guarita de segurança (com vidros e portas blindadas, e alvenaria preenchida);
- Sistema elétrico para controle das portas de acesso ao condomínio com pulmão de segurança e acionamento através da portaria.
- Câmeras de segurança entregues nos acessos/portões e infra seca para câmeras perimetrais, acessos de escadas e elevadores no térreo;
- Proteção perimetral entregue com sensor infravermelho.

5. FACHADA

A fachada será entregue conforme projeto arquitetônico, com os seguintes acabamentos:

- Composição de texturas.

INSTALAÇÕES PREDIAIS

6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas serão executadas de acordo com os projetos específicos, a ser elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, aprovados nas concessionárias competentes, conforme Normas Técnicas.

As unidades autônomas serão entregues com toda a infraestrutura (eletrodutos, fiação e cabos), quadros de disjuntores, interruptores e tomadas. Somente no terraço será instalada luminária conforme especificadas em projeto.

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 projeto arquitetônico e/ou de decoração e/ou de paisagismo e/ou luminotécnico.

7. ANTENA COLETIVA OU TV A CABO E TOMADA USB

Será entregue infraestrutura seca (eletrodutos guiados e espelhos cegos) possibilitando a instalação dos sistemas de antena coletiva ou TV por assinatura de 01 (um) ponto no studio. Caberá ao proprietário a instalação da rede interna da sua unidade, bem como a interligação até o shaft do andar. Será entregue 01 ponto de tomada USB no studio. Áreas Comuns: De acordo com projeto específico, serão previstos pontos de antena coletiva no lobby/coworking, fitness e bar festas.

8. TELEFONIA INTERNA

Será instalado e entregue em funcionamento, um sistema de central de interfones, que possibilitará aos condôminos comunicar-se entre si e com determinados locais das áreas comuns de acordo com projeto específico.

9. TELEFONIA EXTERNA

Será entregue infraestrutura seca (eletrodutos guiados e espelhos cegos) possibilitando a instalação de 01 (um) ponto de telefone no studio. Caberá ao proprietário a instalação da rede interna da sua unidade, bem como a interligação até o shaft do andar.

10. INTERNET

De acordo com o projeto específico será entregue infraestrutura em locais estratégicos que possibilite a futura instalação de roteador para Wifi nos ambientes Lobby/Coworking, fitness e bar festas, sendo a contratação do provedor ou serviço de internet responsabilidade do condomínio.

11. TRATAMENTO ACÚSTICO

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

12. SISTEMA DE PROTEÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

O condomínio será entregue de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, e legislações em vigor, e Instrução Técnica. O empreendimento receberá sistema de iluminação de emergência, extintores e hidrantes estrategicamente posicionados, sinalização de rota de fuga e reserva de água para o combate ao incêndio.

13. PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

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

14. ELEVADORES

Serão instalados elevadores das marcas ATLAS-SCHINDLER ou OTIS ou THYSSEN KRUPP ou equivalente com as seguintes características:

- Capacidade/velocidade: de acordo com o cálculo de tráfego;
- Paradas e distribuição conforme projeto de arquitetura.

15. AR CONDICIONADO

De acordo com projeto específico, os studios serão entregues com previsão de infraestrutura (carga elétrica e dreno) para futura instalação de condicionadores de ar por conta do adquirente. A rede frigorígena, sancas de gesso e carenagens necessárias serão oferecidas com custo adicional através do programa Tegra ID.

Caso o adquirente não opte pelo programa Tegra ID, a execução das sancas e carenagens necessárias para a instalação da rede frigorígena ocorrerão por conta do adquirente do studios após a entrega das chaves e deverão seguir as orientações do caminhamento previsto em projeto.

O studio receberá infraestrutura (carga e dreno) para 01 (um) ponto de ar condicionado.

Conforme projeto específico, será entregue o sistema de ar condicionado tipo Split/Cassete, nas seguintes áreas comuns: Portaria, Lobby/Coworking, Bar Festas e Fitness.

16. GERADOR

Será instalado um grupo gerador de energia, com entrada automática na falta de energia elétrica, para atendimento de um elevador, iluminação de conforto nas áreas comuns, portaria (sistema de segurança incluindo automatização dos portões, ar condicionado, tomadas e interfone), bombas de recalque e sucção conforme projeto específico.

17. BOMBAS

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

18. EXAUSTÃO MECÂNICA

Será instalado sistema de ventilação mecânica tipo ventokit ou similar para atendimento aos banheiros sem acesso à ventilação natural, conforme projeto específico.

19. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

As instalações hidro sanitárias serão executadas de acordo com os projetos específicos, a serem elaborados por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado 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.

20. SISTEMA DE AQUECIMENTO DE ÁGUA

Será executada nos studios toda a infraestrutura de aquecimento central a gás, a fim de alimentar com água quente o banheiro das unidades.

21. CHUVEIRO

Nas unidades privativas, o chuveiro será entregue. A instalação hidráulica a ser entregue será dimensionada para atender apenas chuveiro com vazão máxima de até 12 litros/minuto.

22. MEDIÇÃO DE ÁGUA

O condomínio será entregue com medição individual de consumo de água.

23. MEDIÇÃO DE GÁS

O condomínio será entregue com um medidor de gás para o abastecimento do sistema de aquecimento central.

O rateio entre as unidades será feito pelo condomínio. Não haverá ponto de gás nas unidades autônomas.

24. AQUECIMENTO SOLAR

UNIDADES AUTÔNOMAS: No empreendimento foi previsto infraestrutura para futura instalação por parte do condomínio de um sistema de aquecimento solar, que se instalado, o mesmo funcionará em conjunto com o sistema de aquecedor central.

ESPECIFICAÇÕES DE ACABAMENTO

25. ACABAMENTOS PAVIMENTO TIPO

UNIDADE AUTÔNOMA

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
SALA DORMITÓRIO APA CIRCULAÇÃO	Contrapiso para receber revestimento h=1,8cm	Pintura látex PVA aplicada sobre gesso liso, cor branca	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca
ÁREA TÉCNICA	Porcelanato	Conforme projeto fachada	-
BANHEIRO	Porcelanato	Porcelanato na parede do box e pintura látex acrílica aplicada sobre massa e/ou gesso nas demais paredes	Pintura látex acrílica aplicada sobre forro de gesso

ÁREAS COMUNS

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
HALL ELEVADORES	Porcelanato	Pintura látex acrílica aplicada sobre massa e/ou gesso gesso liso	Pintura látex PVA aplicada sobre gesso liso, forro de gesso e/ou sanca

Observações: devido ao encaminhamento das instalações alguns forros serão rebaixados ou criadas sancas ou molduras para a passagem de tubulações. Os pisos e revestimentos cerâmicos serão da marca PORTOBELLO ou PORTINARI ou ELIANE ou equivalente.

26. ESQUADRIAS E VIDROS

Portas: Os batentes, portas e guarnições de madeira, ou alumínio e/ou PVC terão dimensões variáveis conforme projeto de arquitetura. Todas as portas serão da marca Sincol ou Randa ou Madepar ou Lavrasul ou Verti ou Pormade ou equivalente.

Caixilho: Serão instaladas esquadrias de alumínio e/ou PVC, com pintura eletrostática e aberturas em conformidade com o projeto arquitetônico e de acordo com as especificações técnicas do projeto de caixilhos e consultoria acústica.

Guarda-Corpos: serão em alumínio e/ou PVC e/ou ferro com pintura eletrostática conforme projeto de arquitetura.

Vidros: Incolores mini boreal nos banheiros e lisos nos demais cômodos. As espessuras devem obedecer às Normas técnicas.

Ferragem: As fechaduras para as portas de madeira internas e externas terão acabamento cromado, e serão da marca LA FONTE ou AROUCA ou PAPAIZ ou PADO ou equivalente.

27. EQUIPAMENTOS DO BANHEIRO

Louças: Será entregue bacia sanitária do tipo caixa acoplada com duplo acionamento e cuba de embutir no banheiro. Serão da marca DECA, ou CELITE ou INCEPA ou equivalente.

Metais: Será entregue misturador de bancada, chuveiro, misturadores no ponto do chuveiro e registros. Serão da marca DECA, ou FABRIMAR ou DOCOL ou equivalente.

Será ofertado no Tegra ID opção de ducha higiênica com derivação da bacia sanitária. Caso o adquirente não opte pelo programa Tegra ID não será entregue ponto para ducha higiênica.

Bancadas: O tampo da bancada será em granito ou mármore, com frontão do mesmo material.

Pontos elétricos: ponto de tomada próximo à bancada. Os interruptores e tomadas serão da marca SCHNEIDER ou PIAL ou ALUMBRA ou PRIMUS ou equivalente.

28. EQUIPAMENTOS DA APA (ÁREA DE PREPARAÇÃO DE ALIMENTOS)

Bancadas: O tampo da bancada será em granito, com frontão do mesmo material.

Cuba: Será entregue cuba simples em aço inoxidável. Será da marca TRAMONTINA ou FABRINOX ou FRANKE ou equivalente.

Metais: Será entregue torneira de mesa na bancada e registros. Serão da marca DECA, ou FABRIMAR ou DOCOL ou equivalente.

Pontos elétricos: tomada para um frigobar, micro-ondas, cooktop elétrico, máquina lava e seca (3kgs) e uso geral sobre a bancada. Os interruptores e tomadas serão da marca SCHNEIDER ou PIAL ou ALUMBRA ou PRIMUS ou equivalente.

Pontos hidráulicos: Previsão de ponto hidráulico para filtro.

29. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS/ DEMAIS PAVIMENTOS

O empreendimento contará com ambientes para o lazer e convívio, que serão entregues decorados e equipados, de acordo com os projetos de decoração e paisagismo.

PAVIMENTO TÉRREO

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
----------	-------	---------	------

LOBBY COWORKING	Porcelanato	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura látex acrílica fosca aplicada sobre forro de gesso e/ou sanca
HALL ELEVADORES	Porcelanato	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura látex acrílica fosca aplicada sobre forro de gesso
PORTARIA	Cerâmica	Pintura látex acrílica aplicada sobre gesso liso	Pintura acrílica aplicada sobre forro de gesso e/ou sanca
WC PORTARIA	Cerâmica	Cerâmica	Pintura acrílica aplicada sobre forro de gesso e/ou sanca
WC ACESSÍVEL (LOBBY COWORKING)	Porcelanato	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura látex acrílica fosca aplicada sobre forro de gesso
DELIVERY	Porcelanato	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura látex acrílica fosca aplicada sobre forro de gesso
CIRCULAÇÃO DE SERVIÇO	Porcelanato	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura látex acrílica fosca aplicada sobre forro de gesso
QGBT ENTRADA DE ENERGIA	Concreto acabado	Pintura aplicada sobre bloco de concreto	Concreto aparente
CASA DE BOMBAS	Concreto acabado	Pintura aplicada sobre bloco de concreto	Concreto aparente
RESERVATÓRIOS DG	Concreto acabado	Pintura látex PVA aplicada sobre bloco de concreto	Concreto aparente
ESCADA DE INCÊNDIO	Concreto acabado	Pintura látex PVA aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura látex PVA aplicada sobre laje
TERRAÇO DE ACESSO AO LOBBY	Piso cimentício e/ou intertravado	Pintura conforme projeto de fachada	-
CALÇADA	Piso cimentício e/ou intertravado	-	-

1º PAVIMENTO

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
HALL ELEVADORES	Porcelanato	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura látex acrílica fosca aplicada sobre forro de gesso e/ou sanca
CENTRAL DE AQUECIMENTO SOLAR	Concreto acabado	Pintura látex PVA aplicada sobre bloco de concreto	Pintura látex PVA aplicada sobre laje
RESERVATÓRIOS GERADOR PRESSURIZAÇÃO	Concreto acabado	Pintura látex PVA aplicada sobre bloco de concreto	Pintura látex PVA aplicada sobre laje

2º PAVIMENTO - LAZER

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
----------	-------	---------	------

HALL SOCIAL	Porcelanato	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura látex acrílica fosca aplicada sobre forro de gesso e/ou sanca
W.C ACESSÍVEL (HALL SOCIAL)	Porcelanato	Pintura látex PVA aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura látex acrílica fosca aplicada sobre forro de gesso e/ou sanca
ESPAÇO GOURMET	Porcelanato	Pintura látex PVA aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura látex acrílica fosca aplicada sobre forro de gesso e/ou sanca
COPA ESPAÇO GOURMET	Porcelanato	Pintura látex PVA aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura látex acrílica fosca aplicada sobre forro de gesso e/ou sanca
LAVANDERIA	Porcelanato	Cerâmica	Pintura látex acrílica fosca aplicada sobre forro de gesso e/ou sanca
FITNESS	Vinílico	Pintura látex PVA aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura látex acrílica fosca aplicada sobre forro de gesso e/ou sanca
VESTIÁRIOS	Porcelanato	Porcelanato	Pintura látex acrílica aplicada sobre forro de gesso e/ou sanca

BARRILETE/ÁTICO

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
BARRILETE CASA DE MÁQUINAS	Concreto acabado e/ou cimentado	Pintura aplicada sobre alvenaria ou concreto	Concreto
COBERTURA	Laje impermeabilizada	Conforme fachada	-

Observações: Os pisos e revestimentos cerâmicos serão da marca PORTOBELLO ou PORTINARI ou ELIANE ou equivalente. As pastilhas serão da marca ATLAS ou JATOBÁ ou NGK.

30. EQUIPAMENTOS PARA WC E COPAS

Louças: Serão entregues bacias sanitárias do tipo caixa acoplada e lavatório de embutir ou semi-encaixe ou sobrepor (conforme projeto de decoração) nos WCs. As louças serão da marca DECA, ou CELITE ou INCEPA ou equivalente.

Bancadas: Os tampos das bancadas serão em granito ou mármore, com frontão do mesmo material.

Cuba copa: Será entregue cuba simples em aço inoxidável. Será da marca TRAMONTINA ou FABRINOX ou FRANKE ou equivalente.

Metais: Serão entregues torneiras para água fria e registros no WC e copa. Os metais serão da marca DECA, ou FABRIMAR ou DOCOL ou equivalente.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

1. **NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA:**

Todas as peças de decoração dos apartamentos constantes nos instrumentos promocionais OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL, tais como:

Aquecedor de passagem; armários embutidos, gabinetes de pias de banheiro e APA (área de preparação de alimentos) e prateleiras da despensa e área de serviço; bandeira nas portas; box nos banheiros; carpetes; espelhos; equipamentos de ar condicionado; equipamentos de APA (área de preparação de alimentos) (geladeira, fogão, lava-louças...); frontão e bases para fixação de armários; forros, sancas ou molduras de gesso, exceto nos locais especificados em projeto específico; móveis de espécie alguma; papéis de parede ou pinturas com cores especiais nas paredes; pontos para chuveiro elétrico (exceto em locais especificado sem projeto); Não serão entregues equipamentos eletrônicos, tais como: TV, Notebook, vídeo game.

2. Os pontos de hidráulica, eletricidade (iluminação, tomadas) e ar condicionados em exposição na unidade decorada, não corresponderão necessariamente à quantidade e posição a ser definida pelo projeto executivo.

3. Fica reservado à Incorporadora o direito de proceder alterações às especificações estabelecidas neste memorial, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços e sempre que:

- Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação de produtos e/ou serviços;
- Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
- Precisar atender às exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos.

Além disso, eventualmente, por motivos técnicos, serão executados ou eliminados enchimentos e forros e/ou sancas de gesso nas dependências das unidades autônomas.

4. Não serão permitidas visitas por parte dos senhores condôminos à obra, com exceção das visitas guiadas agendadas pela Construtora.
5. Devido ao processo construtivo, pequenas ondulações nos revestimentos de gesso são consideradas normais.
6. Os Mármore e Granitos, por se tratar de pedras naturais poderão sofrer variações de tonalidades.
7. Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, projetos ou quaisquer materiais publicitários e/ou de divulgação do produto.
8. Fica o adquirente ciente de que todos os acabamentos de sua unidade autônoma, bem como das áreas comuns do Empreendimento encontram-se aqui descritos.
9. O Programa de Modificação “Tegra ID” tem a previsão de ser iniciado em até 06 meses do início de obra. Será oferecido:
 - 03 (três) kits de acabamentos pré-definidos pela Incorporadora;
 - Kits opcionais: fechadura eletrônica, rede frigorígena para um ponto de ar condicionado, motorização das persianas, ducha no box do banho, ducha higiênica com derivação da bacia no banho e infra para desembacador de espelho toalheiro aquecido;

Os kits terão custos adicionais ao Adquirente.

O atendimento possui duração máxima de 30 dias, aproximadamente. Após esse período, o programa será finalizado.

Para participar deste programa o Adquirente deverá manifestar expressamente seu interesse, dentro do prazo de adesão a ser definido pela Incorporadora, e estar em dia com as obrigações assumidas e pactuadas no Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade. Em caso de inadimplemento das parcelas do preço de aquisição, e optando o Adquirente em aderir ao “Tegra ID”, será indispensável a regularização da situação financeira para adesão ao programa.

10. As imagens, ilustrações, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes referentes ao imóvel e apresentadas no stand de vendas, folders, material publicitário, outdoors, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou da obra (quando aplicável) como, por exemplo, revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, molduras de gesso, sancas, tabicas, móveis, objetos e etc., são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidades técnicas ou do atendimento a postulados legais. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda, bem como sobre os materiais utilizados no modelo ou stand de vendas, o acabamento previsto neste memorial descritivo, que rubricado entre as partes, o qual é parte integrante do instrumento de compra e venda.
11. O paisagismo do empreendimento será entregue no porte definido em projeto de paisagismo específico e que não necessariamente é o porte apresentado nas imagens, folhetos de vendas, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquete. As vegetações ilustradas são de porte adulto, que será atingido após anos de entrega do empreendimento.
12. As áreas comuns e ambientes de lazer serão entregues decorados e equipados, respeitando as linhas do material de divulgação do empreendimento. Os equipamentos das áreas comuns e de lazer poderão ser alterados pela Incorporadora de acordo com a disponibilidade das marcas, avanços tecnológicos, diferenças de tonalidades, dificuldades de compra ou entrega pelos fornecedores.
13. As plantas e projetos do empreendimento serão disponibilizadas após a conclusão da obra.
14. As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no “Manual do Proprietário”, publicado pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil) em conjunto com o SECOVI (Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais). Este será entregue na conclusão do empreendimento juntamente com as chaves, observadas as disposições previstas no instrumento de venda e compra a serem cumpridas para o recebimento das respectivas chaves.

15. O empreendimento será entregue limpo, em condições de habitabilidade e com a execução das instalações internas e externas de água, esgoto, luz e força, e gás de rua ou centrais de gás, cabendo aos condôminos as solicitações das ligações individuais das unidades.