



MEMORIAL DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO

01 - EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento de uso misto desenvolvido pela “Lucio Braga Empreendimento Imobiliário SPE Ltda”, denominado “Do It Vila Olímpia”, localizado à Rua Alvorada nºs 168,172,180,184,194,196,204, Rua Baluarte nºs 693,701/703 e 717 e Rua Dr. Andrade Pertence nºs 173 E 179, no bairro Vila Olímpia, no município de São Paulo, Estado de São Paulo. O referido empreendimento compõe-se de 1 torre, composta por térreo mais 22 pavimentos. Ao todo serão 545 unidades autônomas, sendo 471 unidades com destinação exclusiva para uso residencial (R), 70 unidades com destinação exclusiva para uso não residencial (nR) e 4 unidades comerciais, distribuídas da seguinte forma:

- Térreo: acesso, áreas técnicas e lazer do residencial e não residencial, e 04 unidades comerciais.
- 2º ao 8º Pavimento: 13 unidades residenciais studio (finais 01 a 07 e 10 a 15), 02 unidades residenciais de 2 dormitórios (finais 08 e 09) e 10 unidades não residenciais (nR) (finais 0 a 9).
- 9º Pavimento: 23 unidades residenciais studio (finais 01 a 07; 10 a 23; 26 e 27) e 02 (duas) unidades residenciais de 2 dormitórios (finais 08 e 09)
- 10º ao 21º Pavimento: 25 unidades residenciais studio (finais 01 a 07; 10 a 27), 02 unidades residenciais de 2 dormitórios (finais 08 e 09)
- 22º Pavimento: 17 unidades residenciais studio (finais 01; 12 a 27)

O acesso de pedestres será pela Rua Alvorada.

O acesso de veículos será pela Rua Baluarte e pela Rua Alvorada (acesso exclusivo veículos loja 1).

02- VAGAS

Quanto as vagas de estacionamento, serão distribuídas no 1º subsolo e térreo, da seguinte forma:

Residencial:

- 40 vagas de veículos indeterminadas distribuídas no 1º subsolo e térreo, de uso comum e exclusivo das unidades residenciais de 2 dormitórios (finais 08 e 09)
- 1 vaga extra, de uso comum, número “9”, localizada no 1º subsolo
- 2 vagas para uso de car sharing, número 42 e 43, localizadas no pavimento térreo
- 1 vaga PCD (pessoas com deficiência) de uso comum e indistinto, localizada no térreo
- 14 vagas de motos de uso comum e indistintos, distribuídas no 1º subsolo e térreo

Loja 1 (localizada na rua Alvorada):

- 9 vagas de veículos, localizadas no 1º subsolo da loja
- 1 vaga PCD (pessoas com deficiência), localizada no 1º subsolo da loja
- 1 vaga de Carga e Descarga, localizada no 1º subsolo da loja

Lojas 2, 3 e 4 (localizadas na Rua Baluarte e Andrade Pertence):

- 1 vaga de Carga e Descarga, localizada no térreo, de uso exclusivo comercial
- 1 vaga PCD (pessoas com deficiência), localizada no térreo, de uso exclusivo comercial

As unidades não residenciais do 2º ao 8º pavimento não terão vagas.

03 - DOCUMENTAÇÃO

O empreendimento recebeu em 09/06/2021 o Alvará de Aprovação de Edificação Nova N° 2021/03142-00, publicado pela Prefeitura do Município de São Paulo.

04 – SEGURANÇA

A segurança do empreendimento engloba Segurança Patrimonial, Sistema de Emergência e Prevenção de Combate a Incêndio.

04.01 – SEGURANÇA PATRIMONIAL

- Sistema elétrico de automação dos portões de acesso ao condomínio;
- Proteção perimetral com muros e/ou gradis.

04.02 – SISTEMAS DE EMERGÊNCIA E DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

Projeto de prevenção e combate a incêndio, de acordo com as normas e exigências do Corpo de Bombeiros. Compreende:

- Rotas de escape com iluminação de emergência;
- Extintores móveis.

05 - SISTEMAS DE TELECOMUNICAÇÕES/TV/ INTERNET

O empreendimento será dotado de redes de intercomunicação interna (interfones), e infraestrutura seca para redes de telefonia e TV.

05.01 – INTERFONE

Será entregue em funcionamento um sistema que possibilitará aos condôminos a comunicação entre si, com a portaria e áreas comuns.

05.02 – TELEFONE

- Infraestrutura seca para linhas telefônicas nas prumadas do prédio;
- Caixa e tubulação seca para linha telefônica em cada unidade autônoma, localizado na área de estar/jantar e dormitórios, cabendo ao proprietário a aquisição da linha junto às concessionárias locais. A entrada de telefone estará executada até o DG do condomínio.

05.03 – TV

- Será entregue tubulação seca para recepção dos sinais de TV no ambiente de estar e uma caixa de passagem nos dormitórios das unidades autônomas (quando houver dormitório), para posterior instalação pelos condôminos de TV por assinatura e sistema de antena coletiva.

05.04 – INTERNET

- Será entregue infraestrutura seca para Wi-fi nas áreas comuns (Lobby, Fitness, Festas Gourmet, Espaço Delivery, Lavanderia Coletiva, Coworking, Sky Lounge Bar e Rooftop). A instalação do equipamento e contratação dos serviços de internet ficará a cargo do condomínio.

06 – PAISAGISMO

O projeto de paisagismo será integrado à área de lazer, com ajardinamento na área externa. As gramas serão plantadas justapostas, contendo espécies vegetais que contribuem para proporcionar um ambiente agradável ao condômino.

07 – LAZER

O empreendimento terá como áreas de lazer:

Residencial: Petplace, Mini Horta, Redário, Praça da Leitura, Espaço Delivery, Bicicletário, Festas Gourmet, Lounge Externo Festas, Fitness, Coworking com mini mercado, Lavanderia Coletiva, Piscina, Fitness Funcional Externo, Sky Lounge Bar, Terraço Gourmet com Churrasqueira, Lounge Churrasqueira, Fireplace e Sky Lounge/Solarium.

Não Residencial: Academia, Coworking, Mini Mercado e Lavanderia Coletiva.

08 – DECORAÇÃO

As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme projeto específico e Anexo V (Lista de Mobiliários).

09 - INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

As instalações hidráulicas serão executadas de acordo com os projetos elaborados por profissionais especializados, devidamente credenciados junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – e de acordo com as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Serão executadas as instalações das redes de água fria, esgoto sanitário e prevenção de incêndio. O abastecimento de água será através de reservatórios inferiores e superiores. Haverá previsão para medição individualizada de água, cabendo a decisão do condomínio a medição individual.

10 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas serão executadas de acordo com os projetos elaborados por profissionais especializados, devidamente credenciados junto ao CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - e de acordo com as normas técnicas vigentes. Serão executadas as instalações para abastecimento de energia elétrica para iluminação e tomadas, além de infraestrutura seca das instalações de telefone e antena coletiva. As instalações de interfone serão entregues com infraestrutura completa. Será instalada 01 tomada com porta USB no ambiente estar/dormitório das unidades studio Residenciais e Não residenciais, e na sala e dormitório principal das unidades de 2 dormitórios residenciais. Serão entregues 2 pontos elétricos no car sharing para futura instalação de estações de recarga para os veículos elétricos. A instalação desses equipamentos ficará a cargo do condomínio.

11 - GERADOR

Será entregue previsão para futura instalação de gerador atendendo as áreas vitais do empreendimento. A aquisição e instalação ficará a cargo do condomínio.

12 – SISTEMA DE AR CONDICIONADO

As unidades autônomas terão previsão (ponto elétrico e espera para dreno) para receber a instalação de sistema de ar condicionado “tipo split”, sendo 01 ponto no dormitório principal dos apartamentos de 2 dormitórios e 01 ponto no estar/dormitório das unidades studio R e nR. A aquisição e instalação do equipamento ficará sob responsabilidade do proprietário.

Nas áreas comuns (Portaria, Administração, Espaço Delivery, Fitness, Festas Gourmet, Coworking, Sky Lounge bar e Lavanderia coletiva), será entregue a previsão (ponto elétrico e espera para dreno) para futura instalação de ar condicionado tipo Split. A decisão de compra, infraestrutura e instalação dos equipamentos ficará sob responsabilidade do condomínio.

As lojas (Fachada ativa 1,2,3 e 4) terão previsão de carga elétrica para futura instalação de ar condicionado. A instalação, dreno, infraestrutura e aquisição do equipamento não será responsabilidade da construtora, devendo ser providenciados futuramente.

13 – ESQUADRIAS DE MADEIRA/ FERRAGENS

Os batentes, portas e guarnições serão em madeira lisa com acabamento formicado ou pintado. Será entregue fechadura eletrônica na porta de entrada das unidades autônomas, a marca adotada ficará a critério da construtora.

14 – CAIXILHOS

Os caixilhos serão em alumínio com pintura na cor cinza grafite e sistema de abertura de correr, abrir ou maxim-ar, conforme especificações em projeto.

15 – VIDROS

Serão instalados vidros incolores, lisos, fantasia ou aramados, conforme especificação do projeto de arquitetura.

16 - FACHADA

A fachada terá acabamento em pintura texturizada, conforme projeto arquitetônico.

17 - SISTEMA CONSTRUTIVO

A torre será construída em parede de concreto, sendo terminantemente proibido realizar qualquer tipo de remoção, rasgos, aberturas, furos, cortes ou quaisquer outras alterações, podendo causar colapso na estrutura predial. As paredes internas não estruturais das unidades autônomas serão em drywall. Os projetos estruturais e de fundação obedecerão à legislação e a Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O embasamento será em construído com estrutura convencional e blocos de concreto de vedação.

18 - ELEVADORES:

Serão instalados 06 elevadores que atenderão o uso residencial (R), do 1º subsolo ao 22º pavimento. Para o uso não residencial (nR) serão instalados 02 elevadores, que atenderão do 1º subsolo ao 8º pavimento.

19 - OBSERVAÇÕES GERAIS:

Nas lavanderias coletivas R e nR as máquinas de lavar e secar serão instaladas futuramente com contrato de comodato com empresa específica, a ser contratado pela administradora do condomínio.

O empreendimento conta com 2 vagas de car sharing, com previsão de uso para carros elétricos. A

contratação dos veículos elétricos de uso compartilhado ficará sob responsabilidade da administradora do condomínio.

Eventualmente por motivos técnicos e /ou processos construtivos, poderão ocorrer pequenas modificações nas dimensões de cômodos e layout interno das unidades.

THAYS CHRISTINE FEITOSA MELO
PROMISSÁRIO COMPRADOR