

PAMPLONA STUDIOS BY SETIN

Rua Pamplona, 834/ 850
SÃO PAULO/ SP

R02/ outubro_2020

1. DESCRIÇÃO GERAL

O Condomínio será composto de uma torre de 17 pavimentos, sendo:
Subsolo - área técnica e de apoio R e NR, vagas Fachada Ativa;
Pavimento Térreo - Fachada Ativa, NR e Residencial;
1º e 2º Pavimento Lazer, uso Residencial;
2º ao 4º Pavimento Tipo, uso NR;
5º ao 17º Pavimento Tipo, uso Residencial;
Barrilete e Inspeção, uso R e NR;
Reservatório e Casa de Máquinas, uso R e NR;
Laje de Cobertura.

O acesso ao condomínio dar-se-á pelo térreo, através do controle da entrada de pedestres de uma portaria exclusiva para o NR e Residencial, **com** acesso de pedestres pela Rua Pamplona; a Fachada Ativa terá seu acesso de pedestres e veículos separados, **também** pela Rua Pamplona.

2. PAISAGISMO

Será desenvolvido e executado um projeto personalizado para as áreas externas do térreo, 1º e 2º pavimentos de lazer residencial, compreendendo jardins, floreiras, calçamento, etc.

3. DECORAÇÃO

Será desenvolvido e executado um projeto de decoração personalizado para as áreas comuns, lobby de acesso ao condomínio e halls sociais.

4. DESCRIÇÃO DOS PAVIMENTOS

Subsolo – uso Residencial

- a) Circulação e Hall dos Elevadores
- b) 02 Elevadores (01 social e 01 serviço);
- c) 01 Escada pressurizada;
- d) 02 Banhos Funcionários (masculino e feminino);
- e) Centro de Medição;
- f) Pressurização (com ante câmara);
- g) Gerador;
- h) Reservatório de Escoamento de AP;
- i) Reservatório de Aproveitamento de AP;
- j) Reservatórios Inferiores;
- k) Casa de Bombas.

Pavimento Térreo Residencial

- a) Área externa ajardinada;
- b) Acesso de Pedestres;
- c) Clausura Social (moradores e visitantes);
- d) Delivery;
- e) Portaria Blindada;
- f) WC portaria;
- g) Lobby Residencial;
- h) 02 Elevadores (01 social e 01 de serviço);
- i) 01 Escada Pressurizada;
- j) WC PNE;
- k) Maleiro (depósito).

Subsolo Fachada Ativa

- a) Rampa de Acesso de veículos;
- b) Vagas de estacionamento (Fachada Ativa);
- c) Circulação acesso para fachada ativa;
- d) Escada de acesso ao Térreo;
- e) Hall de acesso com plataforma elevada;
- f) Reservatório Inferior NR.

Pavimento Térreo Fachada Ativa

- a) Fachada Ativa (loja);
- b) 02 WC PNE masc. e fem.;
- c) 02 WC sociais masc. e fem.;
- d) Área Técnica AC e Reservatório.

Pavimento Térreo NR

- a) 01 Escada Enclausurada;
- b) 01 Elevador;
- c) Lobby NR;
- d) WC PNE;
- e) Maleiro.

1º Pavimento Lazer - uso exclusivo Residencial

- a) 02 Elevadores (01 social e 01 de serviço);
- b) 01 Escada Pressurizada;
- c) Área Técnica (shafts);
- d) Circulação;
- e) 02 WC PNE, masculino e feminino;
- f) Fitness;
- g) Terraço Fitness;
- h) Lavanderia Omo **Compartilhada**;
- i) Cowork;
- j) Espaço Gourmet;
- k) Salão de Festas;
- l) Copa de Apoio Festas;
- m) WC Masculino e Feminino Festas;
- n) Terraço Descoberto;
- o) Lazer Coberto;
- p) Casa de Bombas Piscina.

2º Pavimento - Residencial

- a) 02 Elevadores (01 social e 01 de serviço);
- b) 01 Escada Pressurizada;
- c) Área Técnica (shafts);
- d) Hall Lazer/ Circulação;
- e) 02 Vestiários PNE, masculino e feminino;
- f) Terraço Lazer/ Solário;
- g) Piscina Descoberta.

3º e 4º Pavimento - Residencial

- a) 02 Elevadores (01 social e 01 de serviço);
- b) 01 Escada Pressurizada;
- c) Área Técnica (shafts).

5º ao 17º Pavimento - Residencial

- a) 01 Escada pressurizada;
- b) 02 Elevadores (01 social e 01 de serviço);
- c) Circulação;
- d) Área Técnica (shafts);
- d) 14 unidades de Studios.

Barrilete e Inspeção

- a) 01 Escada pressurizada;
- b) Barrilete e Inspeção;
- c) Área para reservatório água quente;
- d) Casa de Bomba incêndio;
- e) Laje impermeabilizada.

Reservatórios e Casa de Máquinas

- a) Reservatório superior – célula 01 e 02;
- b) Casa de Máquinas dos elevadores;
- c) Acesso à cobertura.

Cobertura

- a) Laje impermeabilizada;
- b) Alçapões de acesso aos reservatórios.

1º Pavimento NR

- a) 01 Escada Enclausurada.

2º Pavimento NR

- a) 01 Escada Enclausurada NR.
- b) 01 Elevador NR;
- c) Área Técnica (shafts);
- d) Circulação;
- e) 07 unidades NR.

3º e 4º Pavimento NR

- a) 01 Escada Enclausurada NR.
- b) 01 Elevador NR;
- c) Área Técnica (shafts);
- d) Circulação;
- e) 12 unidades NR.

5. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

5.1.1. INFRAESTRUTURA

5.1.2. Trabalhos de Terraplanagem

Todo o movimento de terra será executado de acordo com os níveis de projeto, com as devidas contenções junto aos terrenos vizinhos e/ ou no próprio condomínio, que serão executadas de acordo com o projeto de contenções específico. Outras diferenças de níveis poderão ser vencidas com taludes gramados ou outra solução técnica, conforme projeto.

5.1.3. Rede de energia

O condomínio será abastecido de energia fornecida pela concessionária local com centro de medições individuais.

5.1.4. Rede de água e esgoto

O condomínio será abastecido pela rede da concessionária e distribuído por um sistema de água interno, com reservatórios inferiores e superiores.

As redes de esgoto e águas pluviais internas serão dimensionadas e ligadas a rede pública.

Será entregue medição coletiva de água por sistema de leitura analógica, com previsão para medição individualizada.

5.1.5. Sinal de TV

Será executada a infra-estrutura (tubulação seca) para recebimento de sinais de TV a cabo, sendo que o condomínio deverá contratar a empresa fornecedora do sistema.

5.1.6. Telefonia

Será executada infra-estrutura com cabeamento de um ponto dentro da unidade.

5.1.7. Interfonia – unidades Residenciais

Será executado um sistema de intercomunicação (com cabeamento) de modo a atender a Portaria e as Unidades Habitacionais, Lobby NR e R, Fitness, Lavanderia, Cowork, Espaço Gourmet, Copa (festas), Festas e **Circulação de acesso a Piscina no 2º pav.**

Será executado cabeamento conforme normatização da ABNT de modo a atender as unidades habitacionais.

5.1.8. Interfonia – unidades NR

Será executado um sistema de intercomunicação (com cabeamento) de modo a atender a Portaria e as Unidades NR, Lobby NR e R.

Será executado cabeamento conforme normatização da ABNT de modo a atender as Unidades NR.

5.1.9. Equipamentos de Segurança Patrimonial

A Segurança Patrimonial estará sob a responsabilidade da Administradora do Condomínio e será entregue com os seguintes equipamentos:

- Sistema elétrico de automação dos portões de acesso de veículos da Fachada Ativa (loja), com sistema anti esmagamento;
- Portões duplos (clausura) para acesso de pedestres;
- Interfone interligando a portaria às unidades habitacionais;
- Instalação de circuito fechado de TV para câmeras no acesso de pedestres, veículos e elevadores;
- Proteção perimetral na Rua Pamplona;
- Guarita blindada, com vidro e porta blindada e alvenaria grauteada.

5.2. FUNDAÇÕES

As fundações serão executadas de acordo com projeto específico e estarão dimensionadas de forma a suportar e transmitir com segurança as cargas das edificações para o solo. Todos os serviços, tanto os de projeto quanto os de execução, seguirão as condições constantes nas normas brasileiras que normatizam o assunto.

Os serviços de execução das fundações e movimento de terra serão fiscalizados diretamente pela empresa autora dos respectivos projetos, garantindo assim, o completo respeito aos mesmos, tanto nos aspectos de dimensionamento quanto nos aspectos de qualidade da execução.

5.3. SUPER ESTRUTURA

A estrutura será em concreto armado com lajes, vigas e pilares. Os materiais a serem empregados na execução das estruturas serão de qualidade comprovada, previamente submetida a ensaios de caracterização previstos nas normas brasileiras, de modo a assegurar todos os requisitos técnicos necessários ao bom desempenho da estrutura.

5.4. VEDAÇÃO

A vedação externa será executada em bloco de concreto. As compartimentações internas serão em dry-wall e/ou bloco de concreto e/ou bloco cerâmico.

5.5. ESQUADRIAS E FERRAGENS

5.5.1. Porta e caixilhos da fachada

Os caixilhos e as portas serão em alumínio com pintura eletrostática de acordo com o projeto de arquitetura.

5.5.2. Portas e Batentes internos

As portas modelo sarrafeadas ou maciças (com ou sem bandeira), para pintura ou cera, das marcas Lavrasul, Pormade, Multidoor, Sincol, TEG, Vert, Randa ou similar, com laudo do laboratório. Os batentes serão de madeira pintada ou encerada. As portas e alçapões das áreas técnicas serão metálicas com pintura ou em alumínio.

5.5.3. Gradis

Os gradis dos terraços das unidades autônomas e das áreas comuns serão executados conforme o projeto arquitetônico.

5.5.4. Ferragens

Serão instaladas fechaduras e maçanetas da marca La Fonte, ou similar.

5.6. VIDROS

Os vidros a serem aplicados terão a espessura, dependendo do local de utilização, de acordo com norma ABNT.

5.7. IMPERMEABILIZAÇÕES

Serão executadas impermeabilizações nas áreas necessárias, conforme projeto específico.

6. INSTALAÇÕES E APARELHOS:

6.1.1. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS

Todas as instalações serão executadas dentro dos critérios prescritos nas normas brasileiras específicas.

Serão utilizados eletrodutos rígidos e flexíveis e caixas de PVC.

O quadro de luz será em material termoplástico, ou metálico, com tamanho compatível com o número de circuitos constantes no projeto elétrico.

Os disjuntores serão no padrão IEC, marca: Siemens, ABB, Merlin Gerin ou GE ou similares.

As tomadas e interruptores serão da Pial Legrand, Prime, bticino, Siemens ou equivalente.

Os fios e cabos serão do tipo anti-chama, com selo de conformidade da ABNT.

6.1.2 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E DE ESGOTO

Todas as instalações serão executadas dentro dos critérios prescritos nas normas brasileiras específicas.

Os materiais a serem empregados na parte interna das unidades serão os seguintes:

- Água Fria em tubos de PVC cobre ou polipropileno, da marca Tigre, Fortilit, Pex ou similar;
- Esgoto e Águas Pluviais: tubos e conexões de PVC da marca Tigre, Fortilit, Tubo Pet ou similar;
- Água quente em tubos de cobre revestidos ou CPVC ou polipropileno, ou similar.

6.1.3 SISTEMAS DE COMBATE A INCÊNDIO

Serão instalados equipamentos necessários ao Combate e Prevenção a Incêndio, conforme projeto aprovado no Corpo de Bombeiros.

6.1.4 SISTEMA DE ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Será instalado Sistema de Iluminação de Emergência nas rotas de fuga, conforme projeto aprovado no Corpo de Bombeiros.

6.1.5 SISTEMA DE GERAÇÃO DE ENERGIA

Será instalado grupo gerador de conforto, para o uso Residencial e NR, em caso de falta de energia, atendendo e fornecendo energia para Iluminação das rotas de escape, elevadores de serviço, sistema DAFFE (Dispositivo Automático para Funcionamento com Força de Emergência) para os elevadores, bombas de recalque de água, portões de acesso ao condomínio por tempo limitado.

6.1.6 INSTALAÇÕES DE GÁS

Somente na torre de apartamentos Residenciais e NR para o sistema de aquecimento de água. Os tubos e conexões serão em cobre ou outro material homologado pelo Corpo de Bombeiros. As unidades autônomas não tem ponto de gás.

6.1.7 AQUECIMENTO DE ÁGUA

Somente na torre de apartamentos Residenciais e NR, será entregue sistema de aquecimento central. Em todas as unidades autônomas, os pontos de chuveiros e lavatórios de pia dos banhos serão servidos por tubulação de água quente.

6.1.8 SISTEMA DE ANTENA

Somente na torre de apartamentos Residenciais e NR, será executada a infraestrutura (tubulação seca) para instalação de TV a cabo nas unidades, conforme projeto específico.

A contratação da empresa fornecedora dos sinais, instalação do equipamento e fiação será por conta do condomínio.

7. ELEVADORES

Na torre de apartamentos Residenciais e NR, serão instalados 02 elevadores residenciais, sendo 01 serviço e 01 social. E 01 elevador social no NR.

E na Fachada Ativa será entregue uma plataforma elevatória.

8. AR CONDICIONADO

Nas unidades privativas residenciais e NR, serão entregues infraestrutura com carga elétrica no quadro, ponto de força para condensadora e drenos para futura instalação dos equipamentos e rede frigorígena.

A fachada ativa (loja) **terá** apenas previsão de carga elétrica no quadro, **para posterior instalação por conta do proprietário.**

As áreas comuns do Residencial serão entregues com o sistema funcionado para os seguintes ambientes:

- a) Academia;
- b) Lavanderia;
- c) Cowork;
- d) Espaço Gourmet;
- e) Salão de Festas;
- f) Portaria.

9. LIMPEZA FINAL

As unidades serão entregues limpas por empresa especializada. As cerâmicas, pisos e vidros serão lavados e entregues livres de todos os resíduos provenientes da construção. A limpeza fina ficará a cargo dos proprietários das unidades.

10. LIGAÇÕES DEFINITIVAS

As áreas comuns do condomínio serão entregues com todas as ligações definitivas de água, eletricidade, gás e esgoto. Cada proprietário deverá solicitar a ligação individual de eletricidade, telefone à respectiva concessionária.

11. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

11.1.1. Não serão fornecidos pela Incorporadora:

As peças de decoração constantes nos instrumentos promocionais e no apartamento modelo, tais como exemplificadamente:

- a) Espelhos
- b) Luminárias
- c) Portas do box;
- d) Papéis de parede;
- e) Molduras de Madeira arrematando as paredes
- f) Móveis de espécie alguma
- g) Forros de gesso decorativo, exceto sob os banheiros previstos em projeto
- h) Eletrodomésticos em geral (geladeira, fogão, lava louças...)
- i) Aquecedor de passagem a gás
- j) Equipamento de ar condicionado
- k) Revestimento de piso dos dormitórios e sala dos apartamentos
- l) Chuveiro ou duchas
- m) OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL OU NOS ANEXOS 1.

Fica reservado à Incorporadora o direito de proceder alterações às demais especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, 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.
- Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades.

11.1.2 Os lay-outs, mobiliários, cores, paginações de acabamento e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns de empreendimento são ilustrativos. A Incorporadora se reserva no direito de atualizar a estética da decoração e do paisagismo desses ambientes.

11.1.3 RESPONSABILIDADES

A responsabilidade da Incorporadora e da Construtora quanto às garantias dos produtos utilizados e aqui descritos estará especificada no Manual do Proprietário, a ser entregue quando concluída a obra e concomitante à entrega das chaves.

12. CADERNO DE ESPECIFICAÇÃO GERAL (Itens de acabamentos) – ANEXO 1