

BRKLN

noventa

MEMORIAL DESCRIPTIVO
BROOKLIN NOVENTA STAY



1. DESCRIÇÃO GERAL

O Condomínio Brooklin Noventa possui 1.375,19m² de terreno e será composto por uma torre com 26 pavimentos, sendo um subcondomínio residencial com 105 unidades e 98 vagas de garagem, um subcondomínio de unidades de serviço de moradia contendo 39 unidades sem vagas de garagem e um subcondomínio lojas com 4 Lojas independentes no pavimento térreo. Haverá 2 vagas de uso comum para as 4 lojas. Os subcondomínios residencial e de unidades de serviço de moradia possuirão acessos, áreas de lazer, escadas e elevadores independentes.

Os pavimentos serão distribuídos da seguinte forma:

- Térreo
- Mezanino (1º pavimento)
- 4 pavimentos de garagem (sobresolos)
- Pavimento lazer (11º pavimento)
- 18 pavimentos tipo (sendo do 6º ao 8º pavimento com unidades habitacionais residenciais e de unidades de serviço de moradia, e os demais apenas unidades residenciais)
- Ático

O acesso ao subcondomínio residencial dar-se-á pela Rua João de Lacerda Soares, e ao subcondomínio de unidades de serviço de moradia pela Rua Crisandálias. As lojas serão acessadas pela Rua João de Lacerda Soares e Rua Guido Caloi.

As portarias e acesso de veículos serão situados no pavimento térreo, e será responsável pelo controle de fluxo de entrada e saída de pedestres e veículos.

1. PAISAGISMO

Será desenvolvido e executado um projeto de paisagismo personalizado para as áreas comuns externas do edifício.

2. DECORAÇÃO

Será desenvolvido e executado um projeto de decoração personalizado para as áreas comuns de convivência do edifício.

3. PAVIMENTOS

Térreo

Residencial:

- Portaria com sanitário
- Áreas técnicas
- Depósito de lixo
- Sala de Delivery
- Lobby
- Hall social e serviço
- 3 elevadores sociais e 1 elevador de serviço
- Salão de festas com copa e sanitários
- Reservatório
- Escada
- Clausuras de pedestres
- Jardim
- Clausura de veículos

Serviço de moradia:

- Áreas técnicas



- Delivery
- Lobby
- Reservatório
- Escada
- Clausura de pedestres
- Sanitário PNE
- Coworking
- Depósito de lixo
- Hall de elevadores
- 2 elevadores
- Jardim

- 1º pavimento

Residencial:

- Escada
- 4 elevadores
- Áreas técnicas

Serviço de moradia:

- Academia
- Sanitário PNE
- Hall
- Depósito
- Escada
- 2 elevadores

- 2º ao 5º Pavimento

Residencial:

- Vagas de automóveis e motos
- Bicicletário
- Depósitos
- 2 vestiários
- Copa
- Sala de administração
- Hall social e serviço
- 4 elevadores
- Escada

- 6º ao 8º pavimento

Residencial:

- Escada
- Hall social
- Área técnica
- Hall de serviço
- 4 Elevadores

Serviço de moradia:

- Escada
- 2 elevadores
- Halls sociais
- Lavanderia
- Áreas técnicas



- 9º e 10º pavimento

Residencial:

- Escada
- Hall social
- Área técnica
- Hall de serviço
- 4 Elevadores
- Casa de máquinas da piscina (10º pavimento)

- 11º Pavimento

Residencial:

- Jardim
- Piscina adulto e infantil
- Deck molhado
- Solário/Deck
- Playground
- Espaço Beer
- Hall Social e serviço
- Escada
- 4 elevadores
- Brinquedoteca com Terraço
- Sala de Jogos
- Vestiários
- Sanitário PNE
- Pilates
- Fitness com Terraços
- Coworking com Terraço
- Cinema com Terraço

- Ático

Residencial:

- Escada
- Acesso
- Casa de bombas – incêndio
- Barrilete
- Reservatório

- Cobertura

Residencial:

- Laje impermeabilizada

4. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

5.1 INFRAESTRUTURA

5.1.1 Trabalhos de Terra

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, conforme projeto.

5.1.2 Rede de energia

O condomínio será abastecido de energia fornecida pela concessionária local que fornecerá energia em baixa tensão.

5.1.3 Rede de água e esgoto

O condomínio será abastecido de água potável pela rede da concessionária local e distribuído por um sistema interno, com reservatórios gerais.
As redes de esgotos e de águas pluviais internas serão dimensionadas e ligadas à rede pública de esgoto.

5.1.4 Sinal de TV

Será executada a infraestrutura (tubulação seca) para recebimento de sinais de TV a cabo, com pontos distribuídos no apartamento-tipo, Fitness e Coworking.

5.1.5 Interfonia

Será executado um sistema de intercomunicação com cabeamento, conforme normas da ABNT, de modo a interligar a portaria e as unidades habitacionais com 1 ponto na cozinha interligado à portaria.

Serão entregues pontos de interfone nos elevadores e áreas comuns distribuídos em posição e quantidade conforme projeto específico.

5.1.6 Equipamentos de Segurança Patrimonial

A Segurança Patrimonial estará sob a responsabilidade da Administradora do Condomínio, sendo o empreendimento entregue com os seguintes equipamentos:

- a) Sistema elétrico de automação dos portões de acesso ao condomínio;
- b) Portões duplos (clausura) para acesso de pedestres e veículos junto à Rua;
- c) Interfone interligando a portaria às unidades;
- d) Câmeras de segurança nos acessos de pedestres e veículos. Infraestrutura civil para ampliação do sistema de circuito fechado de TV (câmeras a cargo do condomínio);
- e) Guarita com vidros blindados.

5.1.7 Acústica

Serão executados tratamentos acústicos conforme projeto específico atendendo à Norma de Desempenho vigente.

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 da edificação 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.

Além disso, 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 SUPERESTRUTURA

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

5.3.1 Alvenaria

As alvenarias, estruturais ou de vedação, serão em blocos de concreto ou cerâmico, sendo que as paredes internas e os "shafts hidráulicos" poderão também ser feitos em painéis tipo "drywall", conforme projeto.

5.4 ESQUADRIAS E FERRAGENS

5.4.1 Janelas e portas balcão

As esquadrias serão em alumínio ou PVC conforme projeto específico. Nos dormitórios haverá persiana de enrolar incorporada ao caixilho.

5.4.2 Portas e batentes

As portas internas terão h=2,10m, semiocas sem bandeira, com acabamento em madeira pintada, conforme projeto de arquitetura.

Os batentes serão em madeira com acabamento em pintura.

As portas e alçapões das áreas técnicas serão metálicos ou de madeira com pintura conforme projeto específico.

5.4.3 Ferragens

Serão instaladas fechaduras e maçanetas cromados, escovados ou acetinados para as portas. As portas de shafts estão com fechadura fecho toque articulado.

5.5 VIDROS

Os vidros a serem aplicados terão a espessura a definir, dependendo do local de utilização, conforme projeto específico.

5.6 IMPERMEABILIZAÇÕES

Serão executadas impermeabilizações nas áreas necessárias, conforme norma técnica específica.

6. ACABAMENTOS

TÉRREO

Ambiente	Acabamento Previsto
----------	---------------------

LOBBY / COWORKING / DELIVERY

Piso	Conforme projeto de Decoração
Rodapé	Conforme projeto de Decoração
Soleira	Conforme projeto de Decoração
Teto	Conforme projeto de Decoração
Parede	Conforme projeto de Decoração
Louças e metais	Conforme projeto de Decoração

SANITÁRIO PNE

Piso	Cerâmico
Rodapé	Cerâmico
Soleira	Granito
Parede	Cerâmico
Teto	Pintura
Louças	Bacia e lavatório
Metais	Torneira para lavatório de mesa, barras de apoio

DEPÓSITO DE LIXO

Piso	Cerâmico
Parede	Cerâmico
Teto	Pintura

ESCADA DE EMERGÊNCIA

Piso	Pintura
Rodapé	Pintura
Parede	Pintura ou massa texturizada sobre bloco
Teto	Textura sobre laje

ÁREAS TÉCNICAS

Piso	Cimentado com pintura
Parede	Pintura látex sobre blocos de concreto ou estrutura de concreto
Teto	Pintura látex

JARDIM

Piso	Conforme projeto de Paisagismo
Parede	Conforme projeto de Paisagismo

2 AO 5º PAVIMENTO

Ambiente	Acabamento Previsto
----------	---------------------

ESCADA DE EMERGÊNCIA

Piso	Pintura
Rodapé	Pintura
Soleira	N/A
Parede	Pintura látex
Teto	Textura sob laje

6º AO 8º PAVIMENTO

Ambiente	Acabamento Previsto
----------	---------------------

ÁREAS TÉCNICAS

Piso	Piso cimentado
Parede	Pintura ou massa texturizada sobre bloco
Teto	Laje aparente

LAVANDERIA (6º PAVIMENTO)

Piso	Porcelanato
Parede	Cerâmica na parede da bancada. Nas demais, pintura.
Teto	Pintura
Bancada	Granito
Louças e Metais	Louças
Metais	Torneira para tanque

HALL ELEVADORES

Piso	Cerâmico
Rodapé	Cerâmico ou Poliestireno
Parede	Pintura
Teto	Pintura

ESCADA DE EMERGÊNCIA

Piso	Pintura
Rodapé	Pintura
Parede	Pintura
Teto	Textura sob laje

ELEVADORES

Ambiente	Acabamento Previsto
----------	---------------------

ELEVADORES

Piso	Acabamento padrão do fornecedor
Rodapé	Acabamento padrão do fornecedor
Soleira/Baguete	Acabamento padrão do fornecedor
Parede	Acabamento padrão do fornecedor
Teto	Acabamento padrão do fornecedor
Portas	Acabamento padrão do fornecedor

APARTAMENTOS

Ambiente	Acabamento Previsto
----------	---------------------

SALA / DORMITÓRIO

Piso	Contrapiso
Parede	Pintura látex branca
Teto	Laje aparente

TERRAÇO

Piso	Porcelanato
Parede	Massa texturizada conforme projeto da fachada
Teto	Pintura branca sobre gesso

BANHEIRO

Piso	Cerâmico
Rodapé	Cerâmico
Soleira	Granito
Parede	Área do Box: cerâmico. Demais paredes: pintura.
Teto	Pintura sobre forro de gesso
Bancada	Granito
Louças	Cuba e bacia com caixa acoplada
Metais	Misturador de mesa

APA (ÁREA DE PREPARO DE ALIMENTOS)

Piso	Contrapiso
Soleira	Granito
Parede	Cerâmica na parede da pia
Teto	Pintura sobre forro de gesso
Bancada	Granito
Metais	Cuba de aço inox e torneira de mesa

7. INSTALAÇÕES E APARELHOS:

7.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

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

Serão utilizados eletrodutos rígidos e flexíveis e caixas de PVC ou metálico de acordo com projeto específico.

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.

Os fios e cabos serão do tipo antichama, com selo de conformidade da ABNT.
O sistema de iluminação de emergência será atendido por blocos autônomos.

7.2 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:

- a) Água Fria em tubos de PVC, cobre, polipropileno ou Pex;
- b) Esgoto e Águas Pluviais: tubos e conexões de PVC;
- c) Água quente em tubos de cobre revestidos, CPVC, polipropileno ou Pex.

7.3 AQUECIMENTO DE ÁGUA

Projeto concebido para aquecimento a gás central, sem a necessidade de aquisição de aquecedor de passagem.

7.4 ELEVADORES

Serão instalados 2 (dois) elevadores; todos com acesso ao térreo, mezanino (1º pavimento) e aos pavimentos-tipo (6º ao 8º pavimento). Todos os elevadores serão dimensionados de acordo com as normas vigentes e a velocidade igual ou superior à exigida por norma.

7.5 AR-CONDICIONADO

Nas unidades studio, serão entregues dreno e ponto de força no living.

Nas unidades de 1 dormitório, serão entregues dreno e ponto de força no dormitório e sala.

O local para futura instalação da máquina de ar-condicionado está indicado na planta de vendas a ser assinado.

As seguintes áreas comuns serão entregues com equipamentos de ar-condicionado: Fitness e Coworking.

7.6 MEDIÇÃO INDIVIDUAL

Será prevista infraestrutura para medição individual de água fria e gás em todas as unidades habitacionais, conforme projeto específico. Os medidores não serão entregues.

8. GERADOR

Será entregue 1 (um) gerador comum ao condomínio que atenderá:

- Parte da iluminação das áreas comuns (garagens, escada, área externa e Térreo);
- Iluminação e tomadas das áreas técnicas (áreas comuns);
- Iluminação e tomadas da portaria;
- Portões elétricos para acesso de pedestres e automóveis;
- 01 elevador;
- Bombas hidráulicas;
- Ventiladores de pressurização das escadas.

9. LIMPEZA FINAL DE OBRA

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 e esgoto.

As unidades serão entregues com ligações coletivas de água devidamente instaladas, com previsão para individualização do consumo pelo condomínio ou proprietário, porém cada proprietário deverá solicitar a ligação individual de eletricidade à respectiva concessionária.

11. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

11.1 NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA:

As peças de decoração existentes nas imagens e plantas dos apartamentos (áreas privativas) constantes nos instrumentos promocionais e no apartamento modelo, tais como:

- Espelhos
- Luminárias
- Box
- Papéis de parede
- Molduras de madeira arrematando as paredes
- Móveis de espécie alguma
- Carpetes
- Pisos e rodapés nos dormitórios e sala
- Forros de gesso decorativo, exceto sob os banheiros e locais previstos em projeto.
- Eletrodomésticos em geral (geladeira, fogão, lava-louças...)
- Churrasqueira das unidades.
- Equipamentos eletrônicos
- Equipamentos de ar-condicionado nos apartamentos.
- Medidores de água, luz e gás

OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL.

11.2 OBSERVAÇÕES GERAIS

Fica reservado à Construtora o direito de alterar as especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade (critérios estéticos e de desempenho) 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;
- As áreas comuns do térreo e as áreas de lazer externas serão entregues de acordo com especificações dos projetos de decoração e paisagismo;
- Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamento e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns de empreendimento são ilustrativos. A CONSTRUTORA se reserva ao direito de atualizar a estética da Decoração e Paisagismo desses ambientes;

- Os pisos da área de banho (Box) serão entregues com caimento atenuado em direção ao ralo; e os demais pisos nivelados.

11.3 RESPONSABILIDADE

As responsabilidades da construtora quanto às especificações, serviços e materiais, serão complementadas pelo "Manual do Proprietário", que será entregue quando concluída a obra, no momento da entrega das chaves.

Abril de 2022