

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS RESIDENCIAL



RUA HERCULANO DE FREITAS, 185 – BELA VISTA

A – PROJETOS

1. Projetos

Todos os projetos serão desenvolvidos conforme as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

B – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

1. Estrutura, Fundações e Contenções

1.1 Estrutura

A estrutura do edifício será reticulada em concreto armado, executada conforme projeto específico.

1.2 Fundações

As fundações serão executadas conforme projeto específico.

1.3 Contenções

As contenções serão executadas conforme projeto específico.

2. Fachada / Muros

A fachada do edifício receberá os revestimentos especificados no projeto arquitetônico.

3. Vedações

As alvenarias de vedação externa serão executadas em blocos de concreto, cerâmico e/ou steel frame conforme projeto específico, atendendo as normas técnicas. As vedações de áreas internas e técnicas serão em alvenaria, drywall e/ou steel frame.

4. Esquadrias

4.1. Esquadria de Madeira

As portas, batentes e guarnições serão de madeira, pintadas, que atendam a NBR 15575/2013.

Marcas de referência: Vert, Rohden, Pormade, Sincol ou com desempenho equivalente.

As ferragens serão das marcas La Fonte, Papaiz, Arouca ou produto equivalente de mesmas características técnicas.

4.2. Esquadrias de Alumínio

4.2.1. Unidades privativas

Porta do estar/terraço: folhas de correr com vidro e pintura eletrostática;

Porta do dormitório/ terraço (de acordo com planta): folhas de correr com vidro, com pintura eletrostática e persiana de enrolar, exceto dormitório reversível das unidades finais 1 e 2;

Janela dos dormitórios (de acordo com planta): folhas de correr com vidro, com pintura eletrostática e persiana de enrolar;

Janela do banheiro (para as unidades que possuírem janela): caixilho tipo maxim-ar com pintura eletrostática e vidro. Para os finais 1 e 2, janela com bandeira inferior em alumínio;

4.2.2. Áreas comuns

Onde indicado em projeto, portas em alumínio, acabamento em pintura eletrostática conforme projeto de Arquitetura e/ou Decoração.

4.3. Esquadrias de Ferro / Elementos em Ferro

Guarda-corpo, corrimãos, alçapões, portões e demais esquadrias receberão tratamento anticorrosivo e pintura esmalte.

5. Coberturas e lajes descobertas

Laje impermeabilizada conforme indicado em projeto específico.

6. Elevadores

A Torre terá 4 elevadores.

As seguintes marcas podem ser consideradas: Atlas Schindler, Thyssen Krupp ou Otis.

7. Combate e Prevenção a Incêndio

As instalações de Combate a Incêndio serão executadas de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

8. Paisagismo

O paisagismo será executado conforme o projeto específico.

9. Antena Coletiva

Será instalado um conjunto de antena UHF / VHF sobre o prédio e o sinal será amplificado e distribuído para todas as unidades, a cargo do condomínio. A infraestrutura (tubulações secas, caixas e espelhos cegos) será entregue na sala de estar, terraço social e dormitórios para todas as unidades.

Nas áreas comuns serão entregues pontos de antena coletiva nos seguintes ambientes: Coliving, Salão de Festas, Salão Gourmet, Churrasqueira, Brinquedoteca, Coworking, Academia, Jogos, Sala de Projeção e Family & Friends.

10. Rede de Telefonia e Interfonia

Serão executadas de acordo com as Normas Brasileiras específicas.

10.1. Telefonia:

O sistema será entregue com um ponto de telefone por apartamento instalado na sala de estar e previsão para expansão nos dormitórios (tubulações secas, caixas e espelho).

10.2. Interfonia

O sistema será constituído de uma central de controle instalada na guarita com capacidade de comunicação com todas as unidades. O interfone será entregue instalado, na cozinha ou sala de estar/jantar de cada unidade.

Nas áreas comuns serão entregues interfones instalados nos seguintes locais: Administração, Family & Friends, Brinquedoteca, Churrasqueira, Coworking, Festas, Academia, Espaço Gourmet, Jogos, Massagem, Pet Care, Sauna.

11. Instalações Hidráulicas

Serão executadas de acordo com as Normas Brasileiras específicas.

O abastecimento ocorrerá através da rede pública, obedecendo ao projeto específico e atendendo às exigências da concessionária.

O sistema de aquecimento das unidades será por aquecedor de passagem a gás a ser instalado pelo proprietário. O sistema atenderá os banheiros (chuveiro e lavatório) e pia da cozinha. O lavabo não será contemplado com água quente. O edifício será entregue com infraestrutura para instalação de sistema de aquecimento solar a cargo do condomínio.

Será entregue previsão para medição individual de água conforme especificado no projeto de Hidráulica.

A rede será composta por:

11.1. Reservatórios Inferiores de água

As caixas d'água inferiores serão em concreto ou fibra.

11.2. Reservatórios Superiores de água e incêndio

As caixas d'água superiores serão em concreto ou fibra.

11.3. Reservatórios Pluviais

Os reservatórios pluviais de retardo e água de chuva serão em concreto e/ou fibra;

A água de chuva será utilizada somente para rega de jardins e lavagem de piso da área comum externa, sendo que haverá pontos específicos para esta finalidade.

12. Instalações Elétricas

As instalações elétricas do empreendimento serão executadas de acordo com as Normas Brasileiras específicas e atenderão às exigências da concessionária.

O sistema será provido de:

12.1. Proteção Contra Descargas Atmosféricas

Haverá um sistema de proteção contra descarga atmosférica que será executado conforme projeto específico.

12.2. Luminárias

Serão instaladas luminárias em todas as dependências das áreas comuns e terraço das unidades autônomas.

12.3. Pontos Elétricos

Pontos elétricos serão dimensionados conforme projeto específico.

Será entregue ponto de carga para veículos híbridos e elétricos, previsto na garagem do empreendimento, conforme projeto específico.

12.4. Ar-Condicionado

As unidades privativas serão entregues com infraestrutura composta por dreno para a(s) evaporadora(s) e ponto elétrico para a(s) condensadora(s), possibilitando a futura instalação de sistema de ar-condicionado de acordo com projeto específico. A previsão da infraestrutura atenderá a Sala e Dormitórios.

A aquisição e instalação dos equipamentos, bem como a execução da rede frigorígena, caixa polar e adaptações das sancas/ forros serão de responsabilidade do proprietário, após o recebimento de sua unidade autônoma e da instalação do condomínio, seguindo o projeto e especificações constantes no Manual do Proprietário. Obs.: os equipamentos de ar-condicionado não serão oferecidos na personalização

Nas Áreas Comuns será entregue o sistema completo de ar-condicionado com os equipamentos instalados, de acordo com o projeto específico, e atenderá os seguintes ambientes: Salão de Festas, Salão Gourmet, Academia, Coliving, Lavanderia e Portaria.

Será entregue apenas previsão para os seguintes ambientes: Lobby, Delivery, Sala de Projeção, Sala de Gravação, Administração, Massagem, Coworking, Brinquedoteca e Jogos.

12.5. Gerador

Será entregue um grupo gerador conforto com entrada automática em caso de falta de energia elétrica fornecida pela Concessionária. O equipamento atenderá a iluminação das rotas de fuga e portaria, mantendo o funcionamento de 1 elevador de serviço, das bombas de recalque, CFTV, interfone, portões e equipamentos de segurança.

13. Instalação de Gás

Haverá abastecimento de Gás Natural com fornecimento pela Comgás para abastecimento do fogão, do aquecedor de passagem e previsão para churrasqueira no terraço para os finais 1 a 6. Para os finais 7 e 8 haverá abastecimento apenas para o aquecedor de passagem. A aquisição e instalação do aquecedor de passagem a gás e acessórios necessários ficarão a cargo do proprietário de cada unidade.

Haverá previsão para instalação de medição de gás individualizada. O sistema de medição deverá ser adquirido e instalado pelo condomínio.

14. Sistemas/ Dados

Haverá previsão para rede wifi (tubulação seca), cuja instalação e contratação da operadora ficará a cargo do condomínio nos seguintes ambientes:

Lobby, Coliving, Salão de Festas, Salão Gourmet, Brinquedoteca, Coworking, Fitness, Jogos, Piscina, Family & Friends, Portaria e Administração.

15. Segurança Patrimonial

Será executado o controle de acesso de pedestres e veículos com portões automáticos e CFTV interligados a um sistema de segurança patrimonial na Portaria, conforme projeto específico.

O sistema de CFTV será instalado nos acessos de pedestres e de veículos do empreendimento.

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) para a futura instalação (por conta do Condomínio) de um sistema de segurança patrimonial com pontos terminais em cada extremidade do muro perimetral.

16. Acústica

O conforto acústico da edificação será atendido conforme projeto específico atendendo o padrão mínimo conforme NBR 15575/2013.

C – ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS, SOCIAIS E PRIVATIVAS

C1- ÁREAS COMUNS SOCIAIS

1. Hall dos elevadores dos Subsolos/ Térreo

Será entregue com pintura nas paredes e forro. Pisos serão em porcelanato ou cerâmica, rodapés poderão ser em porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

2. Lobby de acesso

Será executado conforme projeto de decoração.

3. Hall social dos tipos

Será entregue com pintura nas paredes e forro. Piso e rodapés serão em porcelanato

4. Rampas de veículos

A rampa de acesso ao Térreo será entregue com ladrilho hidráulico antiderrapante e rodapé do mesmo material e paredes com pintura conforme projeto de fachada. As rampas internas serão entregues em concreto.

5. Área de estacionamento de veículos

Será entregue piso em concreto desempenado com pintura demarcatória de vagas, paredes com pintura sobre alvenaria e/ou concreto e teto em concreto aparente regularizado.

6. Escadas de Incêndio

Será entregue com piso em concreto liso desempenado e paredes com pintura até o teto.

7. Cobertura (Torre)

Será entregue com pintura nas muretas e platibandas, no mesmo acabamento da fachada e a laje em concreto com impermeabilização.

8. Térreo e 25º Pavimento

Os ambientes sociais externos e internos serão executados conforme os projetos de Paisagismo e/ou Decoração.

C2 – ACABAMENTOS DOS APARTAMENTOS

UNIDADES TIPO – 1º AO 24º PAVIMENTO (válido para todas as unidades)

1. Sala de Estar / Jantar

Paredes: Pintura na cor branca;
Piso: Cimentado desempenado;
Soleira: Granito nacional;
Teto: Pintura na cor branca;

2. Dormitórios/ Suítes/ Circulação

Paredes: Pintura na cor branca;
Piso: Cimentado desempenado;

Teto: Pintura na cor branca.

3. Terraço Social

Paredes: Acabamentos conforme projeto Arquitetônico de fachada;

Piso: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;

Teto: Pintura na cor branca sobre forro de gesso;

Soleira: Granito nacional;

*Para as unidades finais 1 a 6 (exceto finais 7 e 8), o kit churrasqueira, composto por bancada, cuba, torneira e churrasqueira a gás será oferecido com custo adicional através da personalização. Caso o adquirente não opte pela personalização será entregue somente os pontos de água e esgoto para futura instalação, por conta do proprietário. Unidades finais 7 e 8 não apresentam infraestrutura para churrasqueira a gás.

4. Terraço Serviço

Paredes: Acabamentos conforme projeto Arquitetônico de fachada;

Piso: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello, ou com desempenho técnico equivalente;

Teto: Pintura na cor branca sobre forro de gesso;

Soleira: Granito nacional;

Louças: Tanque com coluna da marca Deca, Roca, Icasa ou Celite ou com desempenho técnico equivalente;

Metais: Torneira para tanque da marca Docol, Deca, Fabrimar ou com desempenho técnico equivalente;

5. Cozinha

Paredes: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello, ou com desempenho técnico equivalente na parede hidráulica e Pintura nas demais paredes;

Piso: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, ou Portobello, ou com desempenho técnico equivalente;

Teto: Pintura na cor branca;

Bancada: Granito nacional com cuba em inox de embutir da marca Tramontina, Mekal ou com desempenho técnico equivalente;

Metais: Misturador da marca Docol, Deca, Fabrimar ou com desempenho técnico equivalente.

6. Lavabo

Paredes: Pintura na cor branca;

- Piso/Rodapé: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello, ou com desempenho técnico equivalente;
- Teto: Pintura branca sobre forro de gesso;
- Louças: Bacia com caixa acoplada e lavatório da marca Deca, Roca, Icasa ou Celite ou com desempenho técnico equivalente;
- Metais: Cromados da marca Docol, Deca, ou com desempenho técnico equivalente;

7. Banho

- Paredes: Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente nas paredes do Box e demais paredes com pintura acrílica na cor branca;
- Piso: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello, ou com desempenho técnico equivalente;
- Teto: Pintura na cor branca sobre forro de gesso;
- Louças: Bacia com caixa acoplada e cuba da marca Celite, Icasa, Deca, Roca ou com desempenho técnico equivalente;
- Metais: Misturador da marca Docol, Deca, Roca ou com desempenho técnico equivalente;
- Bancada: Granito nacional;
- Baguete: Granito nacional.

8. Terraço Técnico

- Paredes: Acabamentos conforme projeto Arquitetônico de fachada;
- Piso: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello, ou com desempenho técnico equivalente;
- Teto: Pintura na cor branca.

9. Terraço Garden (2º e 7º pavimento)

- Paredes: Acabamentos conforme projeto Arquitetônico de fachada;
- Piso: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello, ou com desempenho técnico equivalente;
- Soleira: Granito nacional;
- Capa: Textura virada conforme fachada.

*Para as unidades finais 1 a 6 (exceto finais 7 e 8), o kit churrasqueira, composto por bancada, cuba, torneira e churrasqueira a gás será oferecido com custo adicional através da personalização. Caso o adquirente não opte pela personalização será entregue somente os

pontos de água e esgoto para futura instalação, por conta do proprietário. Unidades finais 7 e 8 não apresentam infraestrutura para churrasqueira a gás.

D – AMBIENTES DECORADOS

Os ambientes de lazer serão entregues decorados e equipados, conforme projeto de decoração de interiores e paisagismo, e estarão localizados nos pavimentos conforme descrito abaixo:

Térreo: Lobby, Delivery, Churrasqueira, Salão de Festas, Salão Gourmet, Brinquedoteca, Coworking, Pet Care, Pet Place, Lavanderia e Coliving;

Rooftop (25º pavimento): Academia, Jogos, Sala de Massagem, Sauna, Piscina e Family & Friends.

E – OBSERVAÇÕES GERAIS

1. A Incorporadora poderá substituir equipamentos ou materiais que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis, desde que mantida a equivalência técnica, podendo inclusive as áreas comuns sofrer pequenas alterações sempre que:
 - 1.1. Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação de produtos e/ou serviços;
 - 1.2. Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
 - 1.3. Precisar atender às exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos.
2. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas, conforme as especificações constantes no projeto executivo de paisagismo. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, plantas humanizadas ou constantes no folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies;
3. As imagens, desenhos, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes apresentadas no stand de vendas ou constantes no folder, material publicitário, outdoors,

anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são de caráter meramente ilustrativo e representam artisticamente o imóvel comercializado, podendo, portanto, apresentar variações em relação à construção final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento dos postulados legais;

4. Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades;
5. Os pisos da área de banho (box) serão entregues com caimento atenuado em direção ao ralo; e os demais pisos nivelados.
6. Nos ambientes que serão entregues no contrapiso para receber piso colocado, a preparação, incluindo nivelamento e regularização para a colocação dos acabamentos, deverá ser contratada pelo proprietário após a entrega das chaves.
7. As ligações individuais de serviços públicos deverão ser executadas e adquiridas pelos proprietários sob sua responsabilidade, após a entrega das chaves.
8. As instalações elétricas do apartamento preveem pontos de tomada com voltagens definidas para a utilização de equipamentos e maquinários comuns e padronizados;
9. **NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA:**
As peças de decoração existentes nas imagens e plantas dos apartamentos constantes nos instrumentos promocionais e no apartamento modelo, tais como:
 - Espelhos
 - Luminárias
 - Portas do Box
 - Chuveiro
 - Papéis de parede
 - Molduras de madeira arrematando as paredes
 - Móveis de todo tipo
 - Carpetes
 - Pisos e rodapés na sala e dormitórios
 - Forros de gesso decorativo, exceto sob os banheiros e locais previstos em projeto.
 - Eletrodomésticos em geral (geladeira, fogão, lava-louças...)
 - Equipamentos eletrônicos

Ou qualquer outro elemento de decoração ou acabamento não citado expressamente neste memorial.

10. As responsabilidades da construtora/ incorporadora 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.
11. 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.
12. Ainda, a exclusivo critério da Incorporadora, os equipamentos da academia poderão ser substituídos por outros com desempenho similar, de igual ou melhor qualidade em relação à imagem divulgada na campanha publicitária do empreendimento, independentemente de comunicação e/ ou autorização prévia dos proprietários.
13. Os eletrodomésticos do mini mercado, as máquinas da lavanderia e os lockers inteligentes do espaço delivery, são equipamentos que dependem de contrato de comodato com fornecedores específicos e deverão ser implantados, caso requisitado, pelo próprio condomínio.

14. PERSONALIZAÇÃO

Serão oferecidos, após o início da obra e com prazos pré-estabelecidos pela Incorporadora de forma a não prejudicar o cronograma de construção, itens opcionais através da Personalização Fibra ficando certo que o custo de tais opções deverão ser arcados em sua totalidade pelos COMPRADORES, conforme orçamento a ser apresentado oportunamente pela VENDEDORA.

Será oferecido:

- Opções de plantas pré-definidas pela Incorporadora (sem custo adicional);
- Kits opcionais: fechadura eletrônica, rede frigorígena para ar-condicionado e churrasqueira a gás (com custo adicional ao adquirente).
- Kits de acabamentos pré-definidos pela Incorporadora (com custo adicional ao adquirente);

Para participar deste programa o Adquirente deverá manifestar expressamente seu interesse, dentro do prazo de adesão a ser definido pela Incorporadora, e deverá 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 à Personalização, será indispensável a regularização da situação financeira para adesão ao programa.