



RUA ANTONIO BENTO, 525 E 529 - ALTO DA BOA VISTA

# MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

## 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 convencional em concreto armado, executada conforme projeto específico.

#### 1.2 Fundações

As fundações serão executadas conforme projeto específico.

### 2. Fachada / Muros

A fachada do edifício receberá pintura texturizada conforme o projeto arquitetônico.

### 3. Vedações

As alvenarias de vedação externas e entre unidades serão executadas em blocos de concreto ou tijolos cerâmicos, conforme projeto específico, atendendo as normas técnicas vigentes. As vedações de áreas técnicas serão em alvenaria de blocos e/ou *drywall*. As paredes internas da unidade serão em alvenaria ou tijolo cerâmico exceto aquelas destinadas à passagem de infraestrutura elétrica e hidráulica, que serão em *drywall* e estarão indicadas na planta de contrato.

### 4. Esquadrias

#### 4.1. Esquadria de Madeira

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

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 estar/terraço: folhas de correr com vidro e pintura eletrostática;  
Janela do banheiro (para as unidades que possuírem janela): caixilho tipo maxim-ar com pintura eletrostática e vidro;

### **4.2.2. Áreas comuns**

Onde indicado em projeto, portas serão 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 em esmalte sintético.

## **5. Coberturas e lajes descobertas**

Laje impermeabilizada e/ou telhado conforme indicado em projeto específico.

## **6. Elevadores**

A Torre terá 4 elevadores, sendo 2 para as unidades Studios residenciais e 2 para as unidades Studios não residenciais.

As seguintes marcas podem ser consideradas: Atlas Schindler, Thyssen Krupp, 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. Será entregue um ponto instalado no estar/dormitório. No forro será previsto infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação por conta dos clientes.

Nas áreas comuns serão entregues pontos de antena coletiva nos seguintes ambientes:

1º pavimento: Fitness e Coworking;

2º pavimento: Fitness, Salão de Festas/Gourmet e Churrasqueira.

## **10. Rede de Telefonia e Interfonia**

Serão executadas de acordo com as Normas Brasileiras específicas.

### **10.1. Telefonia:**

Será entregue previsão de um ponto de telefone por apartamento.

### **10.2. Interfonia**

O sistema será constituído de uma central de controle instalada no lobby com capacidade de comunicação com todas as unidades. Será entregue um ponto de interfone instalado em cada unidade.

Nas áreas comuns serão entregues interfones instalados nos seguintes locais:

1º pavimento: Fitness, Coworking e Lavanderia;

2º pavimento: Fitness, Salão de Festas/Gourmet, Lavanderia, Churrasqueira.

Também serão instalados interfones próximos à escada de emergência, aos elevadores no subsolo, térreo, 1º pavimento, 2º pavimento, coberturas e próximos aos shafts de instalações.

## **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.

Será entregue sistema de aquecimento de água centralizado a gás, atendendo banho (chuveiro e lavatório) e pia da APA da unidade. O edifício será entregue com infraestrutura para instalação de sistema de aquecimento solar a cargo do condomínio.

Será entregue medição individualizada 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.

**11.3. Reservatórios Pluviais**

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

A água de reuso pluvial será utilizada somente para rega de jardins e lavagem de piso da área comum externa, sendo que pontos específicos para esta finalidade serão alimentados pelo reservatório de reuso.

**12. Instalações Elétricas**

Serão executadas de acordo com as Normas Brasileiras específicas.

As instalações elétricas do empreendimento serão executadas obedecendo às exigências da concessionária.

Medidores das Unidades Autônomas estarão localizados nos shafts de elétrica de cada pavimento. 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 01 ponto de tomada USB nas unidades autônomas.

**12.4. Ar-Condicionado**

Nas áreas comuns serão entregues sistema de ar-condicionado instalado nos seguintes ambientes:

1º pavimento: Fitness, Coworking, Lavanderia;

2º pavimento: Fitness, Salão de Festas/Gourmet e Lavanderia.

Nas unidades privativas será prevista infraestrutura para um ponto de ar condicionado composta por dreno para a unidade evaporadora e ponto elétrico para a unidade condensadora. A instalação dos equipamentos de ar condicionado e da rede frigorígena ficará a cargo do proprietário.

#### **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 em funcionamento de 1 elevador de cada bloco (Residencial e Não Residencial), das bombas de recalque, CFTV, interfone, portões e equipamentos de segurança.

#### **13. Sistemas/ Dados**

As áreas a serem entregues com acesso à rede wi-fi (infraestrutura e ponto wi-fi, necessários para o funcionamento, sendo de responsabilidade do condomínio, o contrato com a operadora):

Térreo: Lobby e Halls Sociais

1º pavimento: Fitness, Coworking e Lavanderia;

2º pavimento: Fitness, Salão de Festas/Gourmet, Lavanderia, Churrasqueira, área de Solário da Piscina e Praça.

#### **14. Instalação de Gás**

As áreas comuns não serão abastecidas por gás natural.

As unidades residenciais não serão abastecidas por gás natural.

#### **15. Segurança Patrimonial**

Será executado o controle de acesso de pedestres com portas automáticas e sistema CFTV interligados a um sistema de Segurança Patrimonial na Recepção.

Serão entregues pontos terminais nas extremidades do perímetro do empreendimento para futura instalação de sistema de alarme e CFTV por conta do condomínio.

**16. Acústica**

O conforto acústico da edificação será atendido conforme projeto específico e obedecendo às normas técnicas vigentes.

**17. Fechadura Biométrica**

Os apartamentos serão entregues com fechaduras biométricas na porta de entrada.

**C – ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS, SOCIAIS E PRIVATIVAS****C1- ÁREAS COMUNS SOCIAIS****1. Hall dos elevadores do Subsolo**

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

**2. Lobby de acesso ao edifício**

Será executado conforme projeto de decoração.

**3. Hall Social dos Tipos**

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

**4. Escadas de Incêndio**

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

**5. Cobertura (Torre)**

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

**6. Térreo, 1º e 2º Pavimentos**

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

## C2 – ACABAMENTOS DOS APARTAMENTOS

### UNIDADES TIPO NÃO RESIDENCIAL – 3º AO 9º PAVIMENTO (Válido para todas as unidades)

#### 1. Dormitório / Sala

Paredes:	Pintura látex na cor branca;
Piso:	Cimentado desempenado;
Soleira:	Granito nacional;
Teto:	Pintura látex na cor branca sobre forro de gesso.

#### 2. Terraço

Paredes:	Acabamentos conforme projeto Arquitetônico de fachada;
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Pintura látex na cor branca sobre forro de gesso;
Soleira/Capa:	Granito nacional;

#### 3. APA

Paredes:	Pintura látex acrílico na cor branca;
Piso:	Cimentado desempenado.
Teto:	Pintura látex na cor branca sobre forro de gesso;
Baguete:	Granito nacional;
Bancada:	Granito nacional com cuba em inox de embutir da marca Tramontina, Mekal ou com desempenho técnico equivalente;
Metais:	Misturador cromado da marca Docol, Deca, Fabrimar ou com desempenho técnico equivalente.

#### 4. Banho

Paredes:	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente nas paredes do Box e demais paredes com pintura látex acrílico na cor branca;
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Pintura látex na cor branca sobre forro de gesso;
Louças:	Bacia com caixa acoplada e cuba da marca Celite, Icasa, Deca, Roca, Docol ou com desempenho técnico equivalente;

Metais: Cromados da marca Docol, Deca, Roca ou com desempenho técnico equivalente e barras de apoio;  
Bancada: Granito nacional;  
Baguete: Granito nacional.

**UNIDADES TIPO RESIDENCIAL – 10° AO 17° PAVIMENTO (Válido para todas as unidades)**

**1. Dormitório / Sala**

Paredes: Pintura látex na cor branca;  
Piso: Cimentado desempenado;  
Soleira: Granito nacional;  
Teto: Pintura látex na cor branca sobre forro de gesso.

**2. Terraço**

Paredes: Acabamentos conforme projeto Arquitetônico de fachada;  
Piso: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;  
Teto: Pintura látex na cor branca sobre forro de gesso;  
Soleira/Capa: Granito nacional;

**3. APA**

Paredes: Pintura látex acrílico na cor branca;  
Piso: Cimentado desempenado.  
Teto: Pintura látex na cor branca sobre forro de gesso;  
Baguete: Granito nacional;  
Bancada: Granito nacional com cuba em inox de embutir da marca Tramontina, Mekal ou com desempenho técnico equivalente;  
Metais: Misturador cromado da marca Docol, Deca, Fabrimar ou com desempenho técnico equivalente.

**4. Banho**

Paredes: Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente nas paredes do Box e demais paredes com pintura látex acrílico na cor branca;  
Piso: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;  
Teto: Pintura látex na cor branca sobre forro de gesso;

Louças:	Bacia com caixa acoplada e cuba da marca Celite, Icasa, Deca, Roca, Docol ou com desempenho técnico equivalente;
Metais:	Misturador cromado da marca Docol, Deca, Roca ou com desempenho técnico equivalente;
Bancada:	Granito nacional;
Baguete:	Granito nacional.

## **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 Room e Hall Social Residencial e NR

1º Pavimento interno: Coworking, Lavanderia e Fitness (uso nR).

2º Pavimento interno: Lavanderia, Fitness e Salão de Festas/Gourmet (uso Residencial).

2º Pavimento externo: Churrasqueira, Praça, Solário e Piscina Adulto (uso Residencial).

## **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 sofrerem 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;

As áreas comuns do térreo e as áreas de lazer externas serão entregues de acordo com especificações dos projetos de decoração e paisagismo;

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. As instalações elétricas do apartamento preveem pontos de tomada com voltagens definidas para a utilização de equipamentos e maquinários comuns e padronizados;
7. **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.

#### **8. RESPONSABILIDADE**

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.