

## **SER VILA MADALENA**

**Rua Senador Cesar Lacerda n° 323  
São Paulo / SP**

## 1. DESCRIÇÃO GERAL

O Condomínio será composto de uma torre com 26 pavimentos, sendo:

- 5º Subsolo – pavimento técnico
- 4º Subsolo
- 3º Subsolo;
- 2º Subsolo;
- 1º Subsolo;
- Térreo;
- 1º ao 18º Pavimento Tipo (5 unidades por andar);
- Ático
- Cobertura

O acesso ao condomínio dar-se-á pelo térreo, através do controle de uma portaria na Rua Senador Cesar Lacerda nº 323, a qual será responsável pelo fluxo de entrada e saída de veículos e pedestres.

## 2. PAISAGISMO

Será desenvolvido e executado um projeto personalizado para as áreas externas do térreo, compreendendo jardins, floreiras, calçamento, etc.

## 3. DECORAÇÃO

Será desenvolvido e executado um projeto de decoração personalizado para áreas comuns sociais de lazer.

## 4. DESCRIÇÃO DOS PAVIMENTOS

### 5º Subsolo – Pavimento técnico

- a) Gerador;
- b) Reservatórios;
- c) Aquecimento
- d) Escada;
- e) Pressurização;
- f) Poço elevadores;

### 4º Subsolo

- g) Saída do duto do gerador;
- h) Vagas para estacionamento;
- i) Rampa de acesso ao 3º e ao 2º subsolo;
- j) Escada de emergência;
- k) 03 Elevadores (Social e serviço);
- l) Acesso à área externa;
- m) Escada (acesso ao 5º subsolo);
- n) Playground;
- o) Jardim;
- p) Quadros elétrica;
- q) hall;

### 3º e 2º Subsolo

- r) Vagas para estacionamento;
- s) Rampa de acessos aos demais subsolos;
- t) Escada de emergência;
- u) 03 Elevadores (Social e serviço);
- v) Hall;

## 1º Subsolo

- w) Vagas para estacionamento;
- x) Rampa de acesso ao 2º subsolo e ao térreo;
- y) Escada de emergência;
- z) 03 Elevadores (Social e Serviço);
- aa) Lixo;
- bb) Centro de medição;
- cc) DG;
- dd) Telemática;
- ee) Casa de bombas piscina;
- ff) Bicicletário;
- gg) DML
- hh) Vestiários de funcionários masc. e fem.
- ii) Vestiário PNE;
- jj) APA funcionários;
- kk) Hall;

## Pavimento Térreo

- ll) Escada pressurizada;
- mm) 03 Elevadores (Social e Serviço);
- nn) WCs.;
- oo) WC. PNE;
- pp) Sala de ginástica;
- qq) Piscina
- rr) Brinquedoteca
- ss) Salão de Festas (APA e WC)
- tt) Hall Social
- uu) Pulmão Social
- vv) Pulmão Serviço
- ww) Rampa de acesso ao 1º subsolo
- xx) Portaria e WC
- yy) Depósito
- zz) Espaço Gourmet
- aaa) APA (Espaço Gourmet )
- bbb) Salão de Festas
- ccc) APA (Salão de Festas)
- ddd) Churrasqueira
- eee) Sala Quadros
- fff) Zelador

## 1º ao 18º Pavimentos Tipo

- a) Escada pressurizada;
- b) 03 Elevadores (Social e Serviço);
- c) 05 Unidades de apartamento (por pavimento).

## Barrilete e Cobertura

- d) Escada pressurizada;
- e) Barrilete;
- f) Aquecedores;
- g) Reservatório 01 e 02;
- h) Casa de bombas.
- i) Laje Impermeabilizada.

## 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, 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 a medição coletiva de água por sistema de leitura analógica no hall comum dos pavimentos tipo, com previsão para medição remota.

#### 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 (tubulação seca).

#### 5.1.7. Interfonia

Será executado um sistema de intercomunicação (com cabeamento) de modo a atender a portaria e as unidades habitacionais, salão de festas, sala de ginástica, brinquedoteca e piscina coberta.

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

#### 5.1.8. Equipamentos de Segurança Patrimonial

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

- a) Sistema elétrico de automação dos portões de acesso de veículos ao condomínio
- b) Portões duplos (clausura) para acesso de pedestres
- c) Interfone interligando a portaria às unidades habitacionais
- d) Instalação de circuito fechado de TV para câmeras no acesso de pedestres e veículos. Infraestrutura perimetral.
- e) Guarita com vidro blindado.

## 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 ou cerâmico. As divisões internas serão em bloco de concreto ou cerâmico.

#### **5.5. ESQUADRIAS E FERRAGENS**

##### **5.5.1. Porta e caixilhos da fachada**

As portas serão em alumínio com pintura anodizada bronze ref 1002.

##### **5.5.2. Portas e Batentes internos**

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

##### **5.5.3. Gradis**

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

Os gradis das áreas comuns serão executados conforme o projeto de paisagismo.

##### **5.5.4. Ferragens**

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

#### **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. 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, Eletromar, GE, Schneider ou similares.

As tomadas e interruptores serão da Iriel, Pial, Prime, Tramontina ou Alumbra.

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

Para a telefonia, serão entregues tubulações secas de modo a atender as unidades habitacionais.

#### **6.2. 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 ou polipropileno, da marca Tigre ou Fortilit.
- b) Esgoto e Águas Pluviais: tubos e conexões de PVC da marca Tigre, Fortilit, Tubo Pet ou similar;
- c) Água quente em tubos de cobre revestidos ou CPVC ou polipropileno.

#### **6.3. SISTEMAS DE COMBATE A INCÊNDIO**

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

#### **6.4. SISTEMA DE ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA**

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

#### **6.5. SISTEMA DE GERAÇÃO DE ENERGIA**

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

#### **6.6. INSTALAÇÕES DE GÁS**

Os tubos e conexões serão em cobre ou outro material homologado pelo Corpo de Bombeiros.  
A medição do gás terá previsão para individualização.

#### **6.7. AQUECIMENTO DE ÁGUA**

Será executada a infraestrutura (tubulação seca) para instalação de aquecedor individual de passagem a gás, sendo que o aparelho deverá ser adquirido pelo proprietário.  
Em todas as unidades autônomas, os chuveiros e lavatórios serão servidos por tubulação de água quente.

#### **6.8. SISTEMA DE ANTENA**

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**

Serão instalados 3 elevadores residenciais, sendo 2 sociais e 1 de serviço.

### **8. AR CONDICIONADO**

Será entregue somente a carga elétrica no quadro, ponto de força para condensadora e drenos para futura instalação de ar condicionado.

Nas áreas comuns será entregue com o equipamento funcionado para os seguintes ambientes:

- a) Salão de festas,
- b) Espaço Gastronômico
- c) Academia;
- d) Brinquedoteca
- e) Guarita;

### **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:

### 5.1.1. 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