



Morada

**Pablo
Picasso**

Rua Arapaçu, 455 – Vila Formosa

Memorial Descritivo de Acabamentos

1. Empreendimento

O Morada Pablo Picasso é um projeto moderno e diferenciado, com plantas de 52m², 54m² e 62m² que atendem as suas necessidades. Localizado na Vila Formosa, pertinho de tudo que você precisa no seu dia a dia, com fácil acesso ao Metro Anália Franco, Metro Vila Formosa, Ceret, Shopping Anália Franco.

2. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS DAS ÁREAS DE USO COMUM E DE SERVIÇOS

2.1. SENSORIAMENTO PERIMETRAL

Serão executadas tubulações secas para a futura instalação, por conta do condomínio, do sistema de sensoriamento perimetral.

2.2. CIRCUITO FECHADO DE TV

Será entregue em funcionamento um sistema de CFTV composto por 5 câmeras, localizadas nas áreas de uso comum, com monitoramento na portaria. Será deixada previsão de tubulação seca para a instalação de câmeras adicionais, a serem adquiridas e instaladas pelo condomínio.

2.3. PORTARIA E FECHAMENTO DO TERRENO

Será executada uma portaria com porta e vidros blindados, lavabo e ar condicionado tipo Split, na Rua Arapaçu. O terreno será cercado com muros e gradis, conforme projeto arquitetônico e/ou paisagístico.

2.4. PORTÕES DE ACESSO

Serão instalados, para controle de acesso de veículos e criando uma antecâmara de segurança, portões com automação e acionamento através da portaria. Caso haja interesse de individualização de acionamento, os controles serão adquiridos pelo condomínio. Os portões de pedestres serão abertos manualmente, entregues com fechaduras elétricas comandadas pela portaria e instalados criando uma antecâmara de segurança. Os portões para acesso de veículos e de pedestres estão localizados na Rua Arapaçu.

2.5. GRUPO GERADOR

Será instalado gerador de conforto que, na falta de energia da concessionária, atenderá o funcionamento de um elevador, dos portões de acesso ao empreendimento, do sistema de CFTV, dos interfones, da iluminação e tomadas da portaria, das bombas de recalque e de iluminação parcial das áreas de uso comum, conforme projeto específico.

2.6. AR CONDICIONADO

Será entregue sistema completo (infraestrutura e equipamentos) de ar-condicionado conforme projeto específico, nos seguintes ambientes: Salão de Festas.

2.7. MEDIÇÃO E CONSUMO

O consumo de água e energia elétrica das áreas de uso comum do empreendimento será medido pelo condomínio e rateado entre as unidades autônomas.

2.8. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Serão executadas conforme projeto específico, atendendo às exigências das concessionárias e de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

2.8.1. MATERIAIS

Condutores: Cobre eletrolítico e/ou alumínio ou "bus-way" (em cobre ou alumínio).

Eletrodutos: Tubos vinílicos, e/ou de polietileno e/ou de aço galvanizado.

Quadros e Caixas: Com porta em chapa metálica ou PVC ou ABS ou outro plástico.

Dispositivos de Proteção: Disjuntores termomagnéticos, interruptor diferencial residual (IDR), chaves seccionadoras com fusíveis tipo "NH".

Interruptores e Tomadas: Serão das marcas Perlex, ou Pial Legrand, ou Iriel, Siemens, ou Alumbra, ou Schneider, ou Tramontina ou produto equivalente de mesmas características técnicas.

2.8.2. LUMINÁRIAS

Serão instaladas luminárias nas áreas de uso comum do empreendimento, conforme projeto de decoração e luminotécnico. As luminárias das áreas externas atenderão às especificações do projeto paisagístico e luminotécnico.

2.8.3. ILUMINAÇÃO DE SUBSOLOS E/OU EDIFÍCIO GARAGEM

A iluminação do edifício garagem será entregue setorizada, com acionamento controlado pela portaria. Será mantido, pelo menos, um circuito vigia permanentemente ligado.

2.8.4. INTERFONES

Será executado um sistema de comunicação interligando as unidades autônomas à portaria e áreas de uso comum, conforme projeto específico.

2.8.5. ANTENA COLETIVA E/OU TV A CABO

Será executada tubulação seca para futura instalação, por parte do condomínio, do sistema de antena coletiva e/ou TV a cabo. Os locais que receberão tubulação seca para futura instalação destes sistemas são: Salão de Festas.

2.9. SISTEMA HIDROSSANITÁRIO

Serão executadas conforme projeto específico, atendendo às exigências das concessionárias e de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Sob os tampos com cubas, conforme projeto hidráulico, poderá haver instalações cobertas por Drywall e/ou alvenaria revestida e/ou carenagem. Nas pias dos banheiros, será instalado sifão de plástico branco com copo.

2.9.1. MATERIAIS

Água Fria: Tubos polivinílicos e/ou polietileno reticulado (PEX) e/ou PVC e/ou PPR, e/ou PERT.

Água Quente: Tubos de cobre e/ou polietileno reticulado (PEX) e/ou CPVC e/ou PPR e/ou PERT.

Gás: Tubos de cobre e/ou aço preto e/ou multicamada (plástico/metal/plástico) e/ou polietileno.

Esgoto: Tubos polivinílicos ou polipropileno ou PVC-M (polivinílicos mineralizados).

Águas Pluviais: Tubos polivinílicos ou polipropileno e/ou ferro fundido.

Rede de Incêndio: Tubos de ferro e/ou cobre e/ou aço preto (aço carbono) e/ou CPVC.

2.9.2. LOUÇAS

Quando não especificadas na planilha de acabamentos, as louças serão das marcas Icasa e/ou Celite e/ou Incepa e/ou Deca e/ou Hervy e/ou Lorenzetti ou produto equivalente de mesmas características técnicas. As bacias sanitárias possuirão caixa acoplada com duplo acionamento.

2.9.3. METAIS

Quando não especificados na planilha de acabamentos, os metais serão das marcas Fabrimar e/ou Docol e/ou Deca e/ou Perflex e/ou Celite e/ou Esteves e/ou Lorenzetti ou produto equivalente de mesmas características técnicas e terão acabamento cromado.

2.9.4. BOMBAS DE ÁGUA

As bombas de água serão entregues instaladas, obedecendo às características técnicas determinadas pelo projeto elétrico/hidráulico.

2.10. REVESTIMENTOS CERÂMICOS

Quando não especificados na planilha de acabamentos, as cerâmicas e/ou porcelanatos e/ou azulejos a serem utilizados serão das marcas Eliane e/ou Cecrisa e/ou Incefra e/ou Revdb e/ou Portobello e/ou Pamesa e/ou Incepa e/ou Gail e/ou Via Rosa e/ou Villagres ou produtos equivalentes de mesmas características técnicas.

2.11. VIDROS

Os vidros serão incolores e/ou verdes e/ou fumês, lisos e/ou fantasia e/ou mini boreal, comuns e/ou blindados e/ou temperados e/ou laminados e/ou aramados conforme especificações do projeto arquitetônico e/ou paisagístico.

2.12. ELEVADORES

Serão entregues três elevadores em cada bloco, atendendo térreo e pavimentos tipo. Serão instalados elevadores das marcas Atlas-Schindler ou Otis ou Thyssen-Krupp ou Hyundai ou produtos equivalentes de mesmas características técnicas.

2.13. VAGAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

As vagas de estacionamento foram projetadas com foco na comodidade, segurança e praticidade dos moradores e visitantes, proporcionando espaços adequados para a guarda de veículos automotores.

Com um total de 54 vagas distribuídas da seguinte forma:

Subsolo 01 – 25 vagas de garagem todas com acesso livre.

Subsolo 02- 29 vagas de garagem, sendo destas 20 vagas com acesso livre e as 06 vagas remanescentes com acesso restrito conhecidas como vagas “presa”.

A distribuição das vagas das unidades autônomas está previamente definida.

3. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

3.1. AR CONDICIONADO

Não está prevista carga elétrica para ar condicionado nas unidades autônomas e não será permitida a instalação de nenhum equipamento para este fim, mesmo que a cargo do proprietário.

3.2. MEDIÇÃO INDIVIDUAL

Serão entregues medidores para medição individualizada do consumo de água e gás. Os medidores de energia elétrica serão entregues pela concessionária de energia. Para leitura remota e rateio das contas individuais de água e gás, o condomínio deverá contratar e custear uma empresa especializada para aquisição de equipamentos específicos e prestação de serviços.

3.3. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Serão executadas conforme projeto específico, atendendo às exigências das concessionárias e de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

3.3.1. MATERIAIS

Condutores: Cobre eletrolítico e/ou alumínio

Eletrodutos: Tubos vinílicos, e/ou de polietileno e/ou de aço galvanizado.

Quadros e Caixas: Com porta em chapa metálica ou PVC ou ABS ou outro.

Dispositivos de Proteção: Disjuntores termomagnéticos, interruptor diferencial residual (IDR), chaves seccionadoras com fusíveis tipo “NH”.

Interruptores e Tomadas: Serão das marcas Perlex, ou Pial Legrand, ou Ilriel, ou Siemens, ou Alumbra, ou Schneider, ou Tramontina, ou produto equivalente de mesmas características técnicas.

3.3.2. TELEFONE

Serão executadas as tubulações secas e caixas de passagem necessárias à futura instalação, por parte do proprietário, de uma linha telefônica externa particular. Este ponto para passagem da linha será disponibilizado no Estar das unidades autônomas.

3.3.3. INTERFONES

Será executado um sistema de comunicação com um ponto de interfone na cozinha interligando as unidades autônomas à portaria e áreas de uso comum, conforme projeto específico.

3.3.4. ANTENA COLETIVA E/OU TV A CABO

Será executada tubulação seca para futura instalação, por parte do condomínio, do sistema de antena coletiva e/ou TV a cabo. Os locais que receberão tubulação seca para futura instalação destes sistemas são: Estar, Dormitório 1 e Dormitório 2.

3.3.5. EQUIPAMENTOS ELÉTRICOS PARA AQUECIMENTO DE ÁGUA

Nas unidades autônomas não serão entregues infraestrutura e carga para instalação de torneiras e chuveiros elétricos ou outros equipamentos semelhantes e não será permitida sua instalação, nem por conta do proprietário.

3.4. SISTEMA HIDROSSANITÁRIO

Serão executadas conforme projeto específico, atendendo às exigências das concessionárias e de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Sob os tampos com cubas, conforme projeto hidráulico, poderá haver instalações cobertas por Drywall e/ou alvenaria revestida (enchimento) e/ou carenagem. Nas pias dos banheiros, será instalado sifão sanfonado de plástico branco com copo.

3.4.1. MATERIAIS

Água Fria: Tubos polivinílicos e/ou polietileno reticulado (PEX) e/ou PVC e/ou PPR, e/ou PERT.

Água Quente: Tubos de cobre e/ou polietileno reticulado (PEX) e/ou CPVC e/ou PPR e/ou PERT.

Gás: Tubos de cobre e/ou aço preto e/ou multicamada (plástico/metal/plástico).

Esgoto: Tubos polivinílicos ou polipropileno ou PVC-M (polivinílicos mineralizados), sendo que nos banheiros das unidades autônomas, serão utilizados materiais e/ou sistemas para atenuação de ruídos nos ramais de esgoto, para atender ao nível mínimo de desempenho da NBR 15.575.

Águas Pluviais: Tubos polivinílicos ou polipropileno e/ou ferro fundido.

Rede de Incêndio: Tubos de ferro e/ou cobre e/ou aço preto (aço carbono) e/ou CPVC.

3.4.2. LOUÇAS

Quando não especificadas na planilha de acabamentos, as louças serão das marcas Icasa e/ou Celite e/ou Incepa e/ou Deca e/ou Hervy e/ou Lorenzetti ou produto equivalente de mesmas características técnicas. As bacias sanitárias possuirão caixa acoplada com duplo acionamento.

3.4.3. METAIS

Quando não especificados na planilha de acabamentos, os metais serão das marcas Fabrimar e/ou Docol e/ou Deca e/ou Perflex e/ou Celite e/ou Esteves e/ou Lorenzetti ou produto equivalente de mesmas características técnicas e terão acabamento cromado.

3.4.4. AQUECIMENTO DE ÁGUA

Será entregue infraestrutura para instalação de aquecedor de passagem a gás, com capacidade de até 21 litros/min, para o sistema de aquecimento de água, atendendo ao ponto de ducha e torneiras dos banheiros, ponto de torneira na cozinha e ponto de torneira na área de serviço das unidades autônomas. A aquisição e instalação do aquecedor de passagem a gás, demais equipamentos e acessórios necessários, ficarão a cargo do proprietário de cada unidade.

3.4.5. DUCHAS

Não serão entregues duchas e a compra/instalação desses itens serão de responsabilidade do proprietário. A instalação hidráulica a ser entregue está projetada para receber duchas com vazão máxima de 10 litros/minuto, reduzindo os custos de consumo ao longo do tempo.

3.5. REVESTIMENTOS CERÂMICOS

Quando não especificados na planilha de acabamentos, as cerâmicas e/ou porcelanatos e/ou azulejos a serem utilizados serão das marcas Eliane e/ou Cecrisa e/ou Incefra e/ou Revdb e/ou Portobello e/ou Pamesa e/ou Gail e/ou Incepa e/ou Via Rosa e/ou Villagres ou produto equivalente de mesmas características técnicas.

3.6. VIDROS

Os vidros serão incolores e/ou verdes e/ou fumês, lisos e/ou fantasia e/ou mini boreal, comuns e/ou blindados e/ou temperados e/ou laminados e/ou aramados conforme especificações do projeto arquitetônico e/ou paisagístico.

3.7. DESEMPENHO ACÚSTICO

3.7.1. CONTRAPISO

Nos ambientes Estar, Circulação e Dormitórios será entregue contrapiso aderido sobre laje, compatível com o nível mínimo de desempenho acústico exigido pela NBR 15.575. É proibido remover ou danificar o contrapiso entregue. O não cumprimento desta exigência comprometerá o desempenho acústico em relação à unidade imediatamente abaixo.

3.7.2. ALVENARIAS

As alvenarias das unidades autônomas localizadas entre dormitórios e entre dormitório e caixa de elevadores, atenderão o nível mínimo de desempenho acústico exigido pela NBR 15.575.

4. ESPECIFICAÇÕES GERAIS

4.1. SISTEMAS DE COMBATE AO INCÊNDIO

Serão instalados os equipamentos necessários para combate ao incêndio, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

4.2. PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

O sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) será executado conforme as normas e projeto específicos.

4.3. SISTEMA CONSTRUTIVO

O sistema construtivo das unidades autônomas será em alvenaria estrutural, sendo terminantemente proibido realizar qualquer tipo de remoção, cortes, rasgos, furos ou modificações nessas alvenarias, nem para o embutimento ou passagem de instalações, mudança ou inclusões de pontos elétricos ou hidráulicos, abertura de vãos ou qualquer outro tipo de alteração.

Já para as paredes não estruturais chamadas de “Vedações” e identificadas nas plantas baixas das unidades a sua remoção será permitida.

O sistema construtivo do edifício garagem será em estrutura de concreto. Para as áreas comuns do pavimento térreo será em estrutura de concreto ou alvenaria estrutural. A remoção ou modificação ou sobrecarga de qualquer elemento estrutural (alvenarias/lajes/vigas/pilares/vergas/contra-vergas) pode causar o colapso da estrutura e a ruína do edifício.

4.4. VEDAÇÕES

As paredes não estruturais de vedação serão executadas em alvenaria de blocos de concreto e/ou bloco cerâmico e/ou Drywall.

4.5. ESQUADRIAS

4.5.1. ESQUADRIAS DE MADEIRA OU COMPOSTOS DE MADEIRA

As portas internas, externas e batentes das áreas de uso comum e das unidades autônomas serão em madeira, ou compostos de madeira, ou sarrafeadas, ou colmeia, com acabamento em pintura, ou revestidas em melamínico, ou filme de PVC. Os batentes

e guarnições serão em madeira e/ou composto de madeira e/ou ainda metálicos ou de PVC e instalados com espuma ou massa.

4.5.2. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO OU PVC

Os caixilhos serão em alumínio com pintura eletrostática ou serão em PVC, conforme especificações do projeto arquitetônico.

4.5.3. ESQUADRIAS DE FERRO

Serão executados os portões para acesso de veículos e pedestres, com acabamento em pintura esmalte, obedecendo ao projeto arquitetônico e/ou paisagístico.

4.5.4. FERRAGENS

Quando não especificadas na planilha de acabamentos, as ferragens serão das marcas La Fonte e/ou Aliança e/ou Papaiz e/ou Arouca e/ou Haga ou produtos equivalentes e de mesmas características técnicas, e terão acabamento cromado.

5. OBSERVAÇÕES GERAIS

5.1. Em virtude do grande número de lançamentos de materiais e equipamentos novos, a YONDER se reserva o direito de substituir alguns dos itens apresentados neste memorial por outros produtos equivalentes e de mesmas características técnicas.

5.2. Eventualmente, por motivos técnicos, serão executados ou eliminados enchimentos e forros e/ou sancas em gesso (para passagem de instalações) nas dependências das unidades autônomas.

5.3. As condições de Garantia, Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no “Manual do Proprietário” publicado pelo Sinduscon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) em conjunto com o Secovi (Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo).

5.4. O Manual do Proprietário será elaborado tendo como base os acabamentos padrão, descritos no presente memorial.

5.5. Para os itens onde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento, ficará a critério da “VENDEDORA”.

5.6. As ventilações do edifício garagem, bem como dos dutos de entrada e saída de ar das torres (se existentes) poderão sofrer alterações de quantidade, dimensão e localização em função de atendimento às solicitações do Corpo de Bombeiros.

5.7. Os registros de comando do sistema hidrossanitário existentes nas unidades autônomas, dependendo do final desta, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados na unidade modelo do stand de vendas.

5.8. A área fora do box do banheiro e a cozinha não serão impermeabilizados, devendo ser limpos e higienizados apenas com panos umedecidos com produtos não agressivos aos acabamentos. A área do box do banheiro e a área de serviço serão impermeabilizadas.

5.9. Os ralos, quando existentes fora da área do box do banheiro, serão apenas extravasores em caso de vazamento acidental, sendo vetada a lavagem desta área com água abundante. A área do box do banheiro e a área de serviço serão providas de ralo ou caixa sifonada. A cozinha não possuirá ralo.

5.10. No banheiro, o piso da área fora do box será nivelado, sem queda para o extravasor.

5.11. As tubulações hidráulicas, de esgoto e água fria da bancada da cozinha e banheiro serão entregues cobertas por carenagem. Demais tubulações de hidráulica estarão embutidas em shafts, alvenarias de vedação ou sancas/forros de gesso. A tubulação de gás poderá ficar aparente na cozinha e na área de serviço.

5.12. As instalações elétricas da área de serviço preveem pontos de tomada de energia em 110 Volts para máquina de lavar roupas sem aquecimento de água interno.

5.13. As imagens, ilustrações, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes referentes ao imóvel e apresentadas no stand de vendas, folders, material publicitário, outdoors, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou da obra (quando aplicável) como, por exemplo, revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, molduras de gesso, sancas, tabicas, móveis, objetos e etc., são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação à obra final, em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidades técnicas ou do atendimento a postulados legais. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda, bem como sobre os materiais utilizados no modelo ou stand de vendas, o acabamento previsto neste memorial descritivo, que rubricado entre as partes, será parte integrante do contrato de compra e venda.

5.14. Os pisos e assoalhos em madeira, revestimentos e tampos em mármore ou granito estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.

5.15. Nas fachadas com sistema Monocamada ou Bicamada, poderão ser observadas variações de tonalidade, por serem inerentes ao produto. Estas alterações são consideradas normais, previsíveis e aceitáveis.

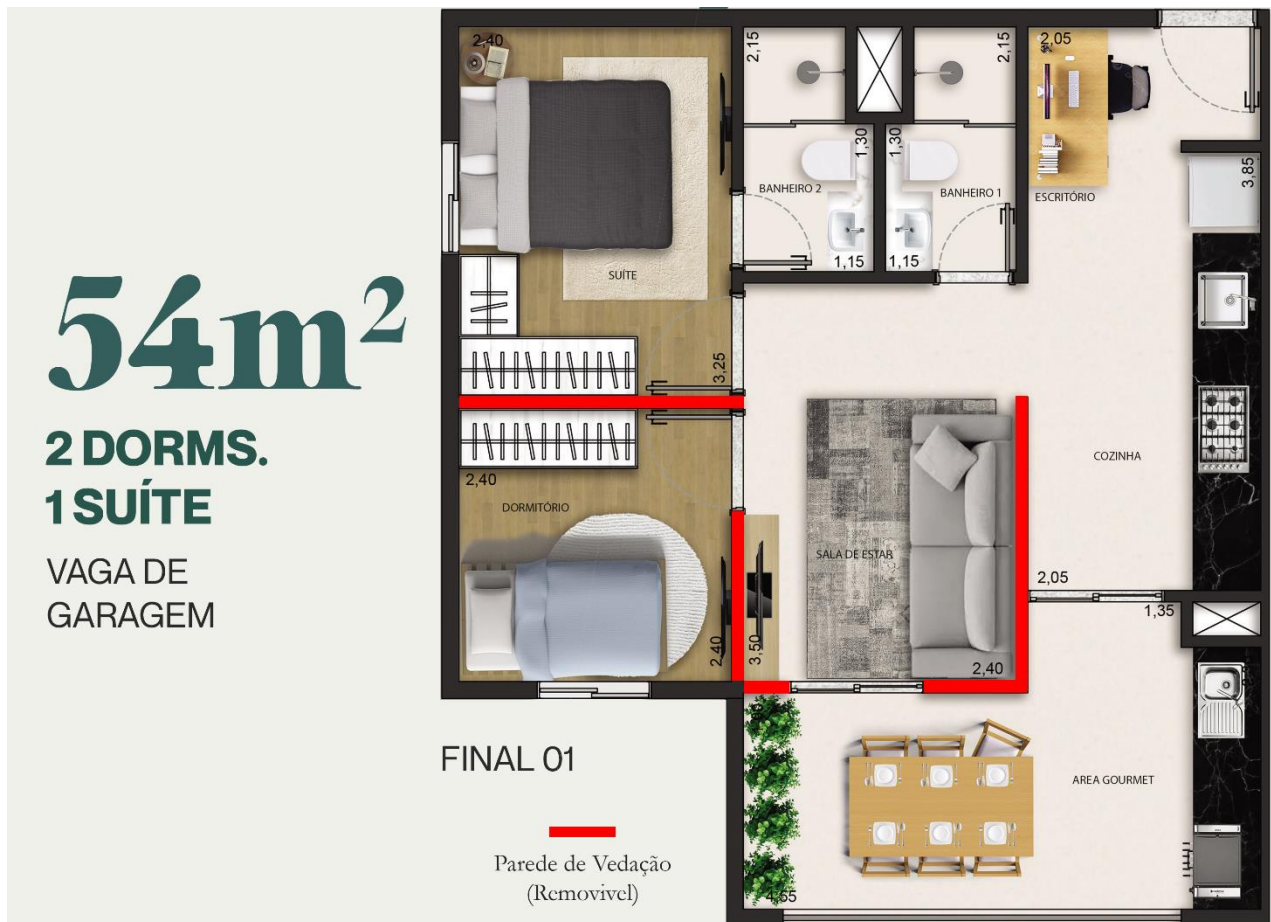
5.16. O acabamento em gesso nas paredes do empreendimento poderá apresentar pequenas variações superficiais, da ordem de 4 milímetros a cada 2 metros, as quais fazem parte do sistema de “gesso desempenado” aplicado. Tais variações, são inerentes ao processo produtivo não se caracterizando como imperfeição ou vício.

5.17. Em condições normais de uso, devido à absorção de água, eventualmente poderá ocorrer alteração de tonalidade visível dos materiais de acabamento como cerâmicas, azulejos, porcelanatos e pedras naturais quando em contato com umidade, sendo considerado aceitável.

5.18. Caso o proprietário opte pela instalação de pisos de madeira, estes NÃO poderão ser parafusados na laje, pois existem sistemas elétricos e hidráulicos embutidos na laje. Tais pisos deverão ser colados. Eventualmente, pode ser necessária a regularização do contrapiso, a cargo do proprietário, antes da aplicação do acabamento final.

5.19. Quaisquer reformas realizadas pelos proprietários que envolvam, por exemplo, remoção de piso, impermeabilização e etc., deverão ser objeto de cuidadosa avaliação por profissional habilitado e especializado, contratado pelo proprietário e inscrito no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), que deverá apresentar a anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT) da execução dos serviços, além de aprovar as alterações com o responsável pelos projetos executivos e pela administração do condomínio, dentro das regras estabelecidas em assembleia e normas vigentes, anteriormente a execução dos serviços. A construtora não autoriza, aprova ou acompanha a execução de reformas.

6. Plantas





62m²

3 DORMS.
1 SUÍTE

VAGA DE
GARAGEM



FINAL 04



62m²

**3 DORMS.
1 SUÍTE**

VAGA DE
GARAGEM

—
Parede de Vedação
(Removível)

54m²

**2 DORMS.
1 SUÍTE**

VAGA DE
GARAGEM

BANHEIROS COM ILUMINAÇÃO
E VENTILAÇÃO NATURAIS

BACIA COM CAIXA ACOPLADA
COM SISTEMA DE ECONOMIA
DE ÁGUA DUALFLUX

DORMITÓRIOS
ENTREGUES COM
OPÇÃO DE PISO
LAMINADO

