

# MEMORIAL DESCRITIVO

---

## NIK PAULISTA

NIK Paulista

Rua Augusta, 1088 – São Paulo – SP

# ÍNDICE

---

## **CAPÍTULO 1 – ÁREAS COMUNS SOCIAIS**

ÁREAS COMUNS EXTERNAS

ÁREAS COMUNS INTERNAS

## **CAPÍTULO 2 – UNIDADES AUTÔNOMAS**

ÁREA PRIVATIVA

## **CAPÍTULO 3 – EQUIPAMENTOS E SISTEMAS**

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, LOUÇAS E METAIS

LOUÇAS

METAIS

CERÂMICAS E PORCELANATOS

BOMBAS DE ÁGUA

AQUECIMENTO DE ÁGUA

DUCHAS

AQUECIMENTO SOLAR

ESQUADRIAS DE MADEIRA

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

ESQUADRIAS DE FERRO

VIDROS

FERRAGENS

AR CONDICIONADO

ELEVADORES

## **CAPÍTULO 4 – ESPECIFICAÇÕES GERAIS**

EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

SENSORIAMENTO PERIMETRAL

CIRCUITO FECHADO DE TV

FECHAMENTO DE TERRENO

SISTEMA COMBETE A INCÊNDIO

TELEFONE

INTERFONE

ANTENA COLETIVA / TV A CABO

MEDIÇÃO INDIVIDUAL

SISTEMA CONSTRUTIVO

VEDAÇÃO

FACHADAS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

LUMINÁRIAS

PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

## **CAPÍTULO 5 – OBSERVAÇÕES GERAIS**

## CAPÍTULO 1 – ÁREAS COMUNS SOCIAIS

### ÁREAS COMUNS EXTERNAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações de acabamentos do Projeto de Arquitetura, Decoração e/ou Paisagismo:

#### Térreo

- Circulação externa

Piso: Porcelanato, cerâmica, granito, pedra natural, cimentício, intertravado, drenante ou conforme projeto específico

Parede: Porcelanato, cerâmica, e/ou pintura acrílica texturizada conforme projeto específico de fachada

Equipamentos: 4 bancos e 4 vasos

#### 1º pavimento

- Pet place, redário, horta orgânica

Piso: Gramado

Parede: Pintura acrílica texturizada conforme projeto específico de fachada

Equipamentos: 2 equipamentos pet, 2 redes, 1 conjunto de vasos para horta, 1 banco, 2 poltronas e 1 mesa lateral

- Lounge gramado

Piso: Gramado

Parede: Pintura acrílica texturizada conforme projeto específico de fachada

Equipamentos: 3 mesas, 4 cadeiras, 2 poltronas e 3 bancos

- Fitness externo

Piso: madeira, madeira plástica, vinílico, porcelanato, borracha ou conforme projeto específico

Parede: Pintura acrílica texturizada conforme projeto específico de fachada

Equipamentos: 1 barra fixa com argola, 2 caixas de salto, 2 steps, 1 mini cama elástica e 1 suporte para 2 cordas

- Praça do fogo

Piso: Porcelanato, cerâmica, cimentício ou conforme projeto específico

Parede: Pintura acrílica texturizada conforme projeto específico de fachada

Equipamentos: 1 sofá, 1 lareira, 1 mesa lateral, 2 pufes, 2 mesas de centro e 8 poltronas

- Churrasqueira

Piso: Porcelanato, cerâmica, cimentício ou conforme projeto específico

Parede: Pintura acrílica texturizada conforme projeto específico de fachada

Equipamentos: 1 churrasqueira, 1 forno de pizza, 1 bancada, 3 banquetas, 2 mesas e 4 cadeiras

- Cinema externo

Piso: madeira, vinílico, porcelanato ou conforme projeto específico

Parede: Pintura acrílica texturizada conforme projeto específico de fachada

Equipamentos: 3 mesas, 6 cadeiras, 1 mesa de centro, 4 poltronas

\* A aquisição dos equipamentos de projeção, telão e sonorização ficarão por conta do Condomínio e deverão ser próprios para uso em ambiente externo.

\*\*Devido aos equipamentos ficarem expostos às áreas externas, com incidência de ventos ou eventos climáticos intensos, o condomínio se responsabilizará pela retirada, cuidados e armazenagem dos mesmos, mantendo-os na parte coberta do pavimento enquanto não estiverem em uso.

#### **4º pavimento**

- Terraço coworking

Piso: Porcelanato, cerâmica, cimentício ou conforme projeto específico

Parede: Pintura acrílica texturizada conforme projeto específico de fachada

Equipamentos: 2 mesas, 4 cadeiras, 4 espreguiçadeiras e 2 mesas laterais

- Terraço do salão de festas

Piso: Porcelanato, cerâmica, cimentício ou conforme projeto específico

Parede: Pintura acrílica texturizada conforme projeto específico de fachada

Equipamentos: 2 mesas e 4 cadeiras

- Terraços contemplativos

Piso: Porcelanato, cerâmica, cimentício ou conforme projeto específico

Parede: Pintura acrílica texturizada conforme projeto específico de fachada

#### **20º pavimento**

- Piscina e deck molhado

Revestimento: Porcelanato, cerâmica, pedra ou conforme projeto específico

Equipamentos deck molhado: 2 espreguiçadeiras

\*Devido aos equipamentos ficarem expostos às áreas externas, com incidência de ventos ou eventos climáticos intensos, o condomínio se responsabilizará pela retirada, cuidados e armazenagem dos mesmos, mantendo-os na parte coberta do pavimento enquanto não estiverem em uso.

\*\* Piscina não provida de sistema de aquecimento.

- Solarium, relaxing área, pool bar, lounge e ducha

Piso: Porcelanato, cerâmica, cimentício ou conforme projeto específico

Parede: Pintura acrílica texturizada conforme projeto específico de fachada

Equipamentos: 6 espreguiçadeiras, 2 espreguiçadeiras duplas, 6 banquinhos, 4 poltronas, 1 mesa lateral, 1 mesa de centro, 1 pufe, 2 banquetas, 1 sofá, 1 chuveiro

\*Devido aos equipamentos ficarem expostos às áreas externas, com incidência de ventos ou eventos climáticos intensos, o condomínio se responsabilizará pela retirada, cuidados e armazenagem dos mesmos, mantendo-os na parte coberta do pavimento enquanto não estiverem em uso.

## ÁREAS COMUNS INTERNAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações de acabamentos do Projeto de Arquitetura, Decoração e/ou Paisagismo:

### Térreo

- Clausura Social e de Serviço

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico

Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico

Parede: Pintura conforme projeto arquitetônico

Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura látex

- Circulação e Hall dos Elevadores

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico

Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico

Parede: Pintura látex sobre gesso liso

Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura látex

- Lobby e recepção

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico

Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico

Parede: Pintura látex sobre gesso liso, painel de madeira, e textura conforme projeto específico

Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura látex

Equipamentos: balcão, 1 mesa de centro, 4 cadeiras, 1 tapete e nichos com plantas artificiais

- Delivery

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico

Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico

Parede: Pintura látex sobre gesso liso

Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura látex

Equipamentos: estantes e 2 refrigeradores

- Portaria e WC Portaria

Piso: Porcelanato ou cerâmica

Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico

Parede: Pintura látex sobre gesso liso

Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura látex

Louças: Deca, Celite, Icasa ou Incepa ou equivalentes em desempenho técnico

Metais: Deca, Docol ou de mesmo desempenho técnico

- Bicicletário

Piso: Pintura epóxi sobre laje ou conforme projeto específico

Parede: Pintura epóxi, ou pintura látex conforme projeto específico

Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura efeito cimento queimado ou pintura látex, e estruturas metálicas, conforme projeto específico

Metais: Deca, Docol ou de mesmo desempenho técnico

Equipamentos: 2 suportes para bicicletas, 1 banquetta, 1 balcão

\* Bicicletas não inclusas

- Escada Pressurizada, Escada Protegida e Acesso Pressurização

Piso: Cimentado ou concreto liso com pintura

Parede: Pintura látex ou textura rolada

Teto: Pintura látex, pintura caiada ou textura rolada sobre concreto

- Circulação de Serviço, Administração, Depósito de Lixo

Piso: Porcelanato ou cerâmica

Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico

Parede: Pintura látex sobre gesso liso, ou porcelanato, ou cerâmica

Teto: pintura látex sobre gesso em placa ou acartonado, ou sobre concreto

- Vestiário funcionários

Piso: Porcelanato ou cerâmica

Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico

Parede: Porcelanato, cerâmica ou pintura látex sobre gesso liso

Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura látex

Louças: Deca, Celite, Icasa ou Incepa ou equivalentes em desempenho técnico

Metais: Deca, Docol ou de mesmo desempenho técnico

- Área de preparação de alimentos - funcionários

Piso: Porcelanato ou cerâmica

Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico

Parede: Pintura látex sobre gesso liso

Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura látex

Cuba: Cuba simples em aço inox

Bancada: Aço inox, Granito ou similar, conforme projeto específico

Metais: Deca, Docol ou de mesmo desempenho técnico

- Depósito de material de limpeza

Piso: Porcelanato ou cerâmica

Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico

Parede: Porcelanato, cerâmica ou pintura látex sobre gesso liso

Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura látex

Tanque: Deca, Celite, Icasa ou Incepa ou equivalentes em desempenho técnico

Metais: Deca, Docol ou de mesmo desempenho técnico

- Gerador, medidores, bombas e filtros reuso

Piso: Cimentado liso

Parede: Pintura látex ou textura rolada

Teto: Pintura látex, pintura caiada ou textura rolada sobre concreto

### **1º pavimento**

- Circulação social e hall dos elevadores

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico

Rodapé: Porcelanato, cerâmica, poliestireno, ou conforme projeto específico

Parede: Pintura látex sobre gesso liso

Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura látex

- Lavanderia

Piso: Pintura epóxi sobre laje ou conforme projeto específico

Rodapé: Poliestireno, ou conforme projeto específico

Parede: Pintura efeito cimento queimado, ou pintura látex sobre gesso liso

Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura efeito cimento queimado ou pintura látex

Bancada: granito ou conforme projeto específico

Equipamentos: bancada, 2 cabideiros, 1 pufe, 1 mesa lateral e 1 poltrona

\*Maquinas de lavar e secar não inclusas, a serem contratadas pelo condomínio com empresa especializada

- Yoga

Piso: Vinílico

Rodapé: Vinílico, poliestireno, ou conforme projeto específico

Parede: Pintura látex sobre gesso liso

Teto: Vinílico ou papel de parede amadeirado

Equipamentos: 6 suportes para bola de ginástica, 6 bolas de ginástica e 8 colchonetes

- Fitness

Piso: Vinílico

Rodapé: Vinílico, poliestireno, ou conforme projeto específico

Parede: Pintura efeito cimento queimado ou pintura látex sobre gesso liso e papel de parede efeito amadeirado

Teto: Pintura efeito cimento queimado ou pintura látex sobre gesso liso, papel de parede efeito amadeirado sobre gesso em placa ou acartonado, estruturas metálicas, conforme projeto específico

Equipamentos: 4 esteiras, 2 elípticos, 2 bicicletas, 1 aparelho de supino, 1 cadeira extensora e flexora, 1 cadeira adutora e abductora, 1 estação multifuncional, 1 espaldar, 1 banco, 1 suporte de halteres

- Sanitários PCD

Piso: Porcelanato ou cerâmica

Rodapé: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Pintura látex sobre gesso liso

Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura látex

Louças: Deca, Celite, Icasa ou Incepa ou equivalentes em desempenho técnico

Metais: Deca, Docol ou de mesmo desempenho técnico

- Lounge bar

Piso: Porcelanato ou cerâmica

Rodapé: Porcelanato, cerâmica, poliestireno, ou conforme projeto específico

Parede: Pintura efeito cimento queimado ou pintura látex sobre gesso liso

Teto: Pintura efeito cimento queimado ou pintura látex sobre gesso liso

Cuba: Cuba simples em aço inox

Metais: Deca, Docol ou de mesmo desempenho técnico

Bancada: granito ou conforme projeto específico

Equipamentos: 6 banquetas, banco estofado, 2 pufes, 2 mesas laterais

\* Bebidas, chopeira e utensílios não inclusos

#### 4º pavimento

- Coworking, Sala de reunião, Sala de Brainstorming

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico

Rodapé: Porcelanato, cerâmica, poliestireno, ou conforme projeto específico

Parede: Pintura látex sobre gesso liso

Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura látex, e estruturas metálicas, conforme projeto específico

Equipamentos: 8 mesas, 4 bancadas, 37 cadeiras, 2 poltronas, 2 mesas laterais, 2 tapetes, 2 arquibancadas, estante suspensa e 1 televisão

\* Equipamentos de informática não inclusos.

- Salão de jogos

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico  
Rodapé: Porcelanato, cerâmica, poliestireno, ou conforme projeto específico  
Parede: Pintura efeito cimento queimado ou pintura látex sobre gesso liso  
Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura látex, conforme projeto específico  
Equipamentos: 1 mesa de bilhar, 1 mesa de pebolim, 1 mesa, 6 cadeiras, 1 bancada, 1 frigobar, 3 pufes, 1 tapete, 1 poltrona, 1 banco e 1 televisão

\*equipamento de videogame não incluso.

- Sanitários PCD/Masculino/Feminino

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Rodapé: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura látex sobre gesso liso  
Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura látex  
Louças: Deca, Celite, Icasa ou Incepa ou equivalentes em desempenho técnico  
Metais: Deca, Docol ou de mesmo desempenho técnico  
Bancada: granito ou conforme projeto específico

- Copa

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Rodapé: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura efeito cimento queimado ou pintura látex sobre gesso liso  
Teto: Pintura efeito cimento queimado ou pintura látex sobre gesso liso  
Cuba: Cuba simples em aço inox  
Metais: Deca, Docol ou de mesmo desempenho técnico  
Bancada: granito ou conforme projeto específico

\*eletrodomésticos não inclusos.

- Cozinha gourmet

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Rodapé: Porcelanato, cerâmica, poliestireno, ou conforme projeto específico  
Parede: Pintura efeito cimento queimado ou pintura látex sobre gesso liso  
Teto: Pintura efeito cimento queimado ou pintura látex sobre gesso liso  
Cuba: Cuba simples em aço inox  
  
Metais: Deca, Docol ou de mesmo desempenho técnico  
Bancada: granito ou conforme projeto específico  
Equipamentos: gabinetes, 1 adega, 1 cooktop, 1 coifa, 1 forno elétrico, 1 micro-ondas

- Salão de festas

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico  
Rodapé: Porcelanato, cerâmica, poliestireno, ou conforme projeto específico  
Parede: Pintura efeito cimento queimado ou pintura látex sobre gesso liso  
Teto: Pintura efeito cimento queimado ou pintura látex sobre gesso liso

Equipamentos: 6 mesas, 26 cadeiras, 1 tapete, 3 aparadores, 3 pufes, 2 mesas altas, 2 bancadas altas, 12 banquetas, 2 sofás e 4 mesas laterais

## 20º pavimento

- Sanitários PCD/Masculino/Feminino

Piso: Porcelanato ou cerâmica

Rodapé: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Pintura látex sobre gesso liso

Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura látex

Louças: Deca, Celite, Icasa ou Incepa ou equivalentes em desempenho técnico

Metais: Deca, Docol ou de mesmo desempenho técnico

Bancada: granito ou conforme projeto específico

- Circulação e hall dos elevadores

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico

Rodapé: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Pintura látex sobre gesso liso

Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura látex

- Depósito de material de limpeza

Piso: Porcelanato ou cerâmica

Rodapé: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Porcelanato, cerâmica ou pintura látex sobre gesso liso

Teto: gesso em placa ou acartonado com pintura látex

- Casa de bombas

Piso: Cimentado liso

Parede: Pintura látex ou textura rolada

Teto: Pintura látex, pintura caiada ou textura rolada sobre concreto

## CAPÍTULO 2 – UNIDADES AUTÔNOMAS – RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações do Projeto de Arquitetura.

### ÁREA COMUM

- Circulação Interna.

Piso: Porcelanato ou cerâmica

Rodapé: Poliestireno ou igual ao piso

Parede: Pintura látex PVA sobre gesso liso ou conforme projeto específico

Teto: Gesso em placa ou acartonado com pintura látex PVA ou conforme projeto específico

- Escadas

Piso: Cimentado ou concreto liso

Parede: Pintura látex PVA sobre gesso liso ou textura sobre blocos

Teto: Pintura látex PVA ou textura rolada

### ÁREA PRIVATIVA

- Dormitório/Estar

Piso: Cimentado para receber porcelanato, cerâmica ou carpete

Parede: Pintura látex PVA sobre gesso liso

Teto: Pintura látex PVA sobre gesso liso

- Banho

Piso: Cerâmica ou Porcelanato

Parede: Cerâmica ou Porcelanato no box e demais paredes com pintura acrílica branca

Teto: Gesso em placa ou acartonado com pintura acrílica branca

Metais: 1 misturador de bancada, 1 misturador de chuveiro

Louças: 1 cuba, 1 vaso sanitário com caixa acoplada

Bancada: Granito

- APA

Piso: Cimentado para receber porcelanato, cerâmica ou carpete

Parede: Pintura látex PVA sobre gesso liso

Teto: Pintura látex PVA sobre gesso liso

Metais: 1 torneira de bancada

Bancada: Granito

Cuba: Em aço inox

- Terraço e Terraço Técnico

Piso: Cerâmica ou Porcelanato

Rodapé: Cerâmica ou Porcelanato

Parede: Acabamento conforme projeto específico de fachada ou arquitetura

Teto: Acabamento conforme projeto específico de fachada ou arquitetura

### **CAPÍTULO 3 – EQUIPAMENTOS E SISTEMAS**

#### **INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, LOUÇAS E METAIS**

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

Estão previstos os seguintes pontos hidráulicos e/ou instalações especiais exclusivamente para as unidades autônomas tipo de 1 dormitório (42m<sup>2</sup>):

- Ponto de água para máquina de lava louça

#### **LOUÇAS**

As louças serão da marca Deca ou Celite ou Icasa ou Incepa ou equivalentes em desempenho técnico.

#### **METAIS**

Os metais serão das marcas Deca ou Docol ou equivalentes em desempenho técnico.

#### **CERÂMICAS E PORCELANATOS**

Serão da marca Portinari ou Cecrisa ou Portobello ou Eliane ou de mesmo desempenho técnico.

#### **BOMBAS DE ÁGUA**

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

#### **AQUECIMENTO DE ÁGUA**

Nas unidades autônomas, serão entregues sistema de aquecimento de água do tipo central a gás para atendimento ao ponto do chuveiro e lavatório do banheiro, conforme projeto específico.

#### **DUCHAS**

Nas unidades privativas não será entregue infraestrutura ou carga elétrica para instalação de chuveiros elétricos ou torneiras elétricas e não será permitida a instalação, mesmo que a cargo do proprietário. Não serão entregues chuveiros e/ou duchas, ficando esses itens por conta do proprietário.

Nas áreas comuns como Vestiários Sociais e de Serviço serão entregues e instalados chuveiros elétricos.

### **AQUECIMENTO SOLAR**

Será indicada área para os reservatórios, placas solares e pontos de energia para bombas de recirculação para futura instalação do sistema de aquecimento complementar do tipo solar, ficando por conta do condomínio a aquisição e instalação das placas, reservatórios térmicos e bombas de recirculação, conforme projeto específico.

### **ESQUADRIAS DE MADEIRA**

Todas as portas e batentes serão de madeira pintadas ou laminado acabado. As portas das áreas técnicas serão metálicas ou de madeira. Nas áreas comuns, as portas seguirão conforme projeto de decoração.

### **ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO**

As janelas e portas balcão serão em alumínio com pintura eletrostática, conforme especificações do projeto arquitetônico e/ou de decoração. As portas das áreas técnicas serão metálicas ou de madeira.

### **ESQUADRIAS DE FERRO**

Os gradis e os portões serão em ferro com pintura esmalte, conforme especificações do projeto arquitetônico e/ou de paisagismo.

### **VIDROS**

Os vidros serão incolores, lisos, fantasia ou aramados conforme especificações do projeto arquitetônico e/ou de decoração.

Os vidros da portaria e na face externa das clausuras social e de serviço que tenham a altura de até 2,10m serão blindados Nível II.

### **FERRAGENS**

As ferragens serão da marca La fonte ou Arouca ou Papaiz ou equivalente em desempenho técnico.

### **AR CONDICIONADO**

Será entregue 01 (um) ponto de dreno e elétrica para instalação de ar-condicionado por unidade autônoma do tipo Studio e 02 (dois) pontos de dreno e elétrica para instalação de ar condicionado por unidade autônoma do tipo 01 dormitório (42m<sup>2</sup>).

A aquisição e instalação da rede frigorígena, Sancas de gesso, evaporadora e condensadora serão à cargo do cliente.

Nas áreas comuns será entregue infraestrutura com ponto de dreno, ponto elétrico e rede frigorígena dos seguintes ambientes:

- Coworking
- Sala De Reunião
- Sala De Brainstorming
- Sala De Jogos
- Salão De Festas
- Lobby
- Fitness
- Yoga
- Portaria

A aquisição e instalação das evaporadoras e condensadoras das áreas comuns ficarão à cargo do condomínio e deverá ser conforme especificado no projeto de ar-condicionado das referidas áreas.

**ATENÇÃO:** No caso de equipamentos não fornecidos pela construtora, estes devem ser adquiridos e instalados de acordo com as características do projeto e por profissional ou empresa credenciada pelo fabricante. Para fixação e instalação dos componentes, considerar as características do local a ser instalado, quantidade de pontos e os posicionamentos indicados em projeto. Não é permitido relocar a posição, bem como aumentar sua quantidade e potência dos equipamentos especificados, além de efetuar furações em lajes, vigas, pilares e paredes estruturais para a passagem de infraestrutura.

As instalações elétricas foram dimensionadas considerando a carga de ar-condicionado prevista no projeto específico e o acréscimo de equipamentos ou de carga elétrica poderá impactar diretamente no funcionamento do empreendimento como um todo. Os condôminos que não atenderem estas determinações poderão ser responsabilizados civil e criminalmente.

## **ELEVADORES**

A torre será atendida por 5 (cinco) elevadores da marca Atlas-Schindler, Otis ou Thyssenkrupp ou de mesmo desempenho técnico.

Serão 03 elevadores para uso exclusivo das unidades Residenciais e 02 elevadores para uso das unidades Não Residenciais com Serviço de Moradia.

Dos elevadores Residenciais terão paradas nos pavimentos Térreo, 1º Pavimento e 4º ao 20º Pavimento.

Dos elevadores de uso Não Residencial terão parada nos pavimentos térreo e 1º ao 3º Pavimento.

## **EXAUSTÃO MECÂNICA**

Nas unidades autônomas e/ou áreas comuns, será entregue em funcionamento sistema de exaustão mecânica para atendimento do(s) lavabo(s) e/ou banheiro(s) que não possuam ventilação direta e permanente, conforme projeto específico.

## **GERADOR**

O empreendimento será dotado de um gerador, com ligação automática no caso de queda de energia elétrica da rede pública, com capacidade para alimentação de 01 elevador de serviço Uso Não residencial, 01 elevador de uso Residencial, escadas de emergência, pontos de iluminação das áreas comuns, e portões elétricos.

## **CAPÍTULO 4 – ESPECIFICAÇÕES GERAIS**

### **EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS**

#### **SENSORIAMENTO PERIMETRAL**

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

#### **CIRCUITO FECHADO DE TV**

Será deixada previsão de tubulação seca nas áreas comuns (Hall do Térreo, e Elevadores) para a instalação de câmeras, a serem adquiridas e instaladas pelo condomínio.

A Central de monitoramento, composta por gravadores, monitores, computadores e demais itens deverá ser adquirida e instalada pelo condomínio.

#### **FECHAMENTO DE TERRENO**

O terreno será cercado com muros, conforme projeto arquitetônico e/ou paisagístico.

#### **SISTEMA DE COMBATE AO INCÊNDIO**

Serão instalados os equipamentos necessários de combate ao incêndio, conforme normas e de acordo com o Projeto Aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

#### **PORTÕES AUTOMATIZADOS DE ACESSO**

Os portões/Portas de pedestres serão destravados pela portaria e abertos manualmente.

#### **TELEFONE**

Serão previstas as tubulações secas e caixas de passagem necessárias à futura instalação, por parte do proprietário, de uma linha externa particular por unidade privativa.

#### **INTERFONE**

Serão instaladas as tubulações, caixas de passagem e um aparelho de interfone, com comunicação com a recepção.

#### **TV**

Será entregue tubulação seca futura instalação de pontos de TV a cabo, a cargo do proprietário, sendo que a tubulação alimentará 01 (um) ponto por unidade privativa do tipo Studio e 02 (dois) pontos por unidade privativa do tipo 01 dormitório (42m2).

### **MEDIÇÃO INDIVIDUAL**

Será entregue a infraestrutura necessária para a instalação de medição de água, ficando a decisão, aquisição e instalação dos medidores individuais de água a cargo do condomínio.

### **ESTRUTURA**

O sistema construtivo adotado será em estrutura convencional, em concreto armado, calculado de acordo com a Norma Brasileira, por escritório de respeitada capacidade técnica.

ATENÇÃO: Em uma edificação realizada em concreto armado não é possível a retirada total ou parcial de pilares, vigas e lajes. Portanto fica vetada qualquer alteração no projeto estrutural.

### **VEDAÇÃO**

O sistema de vedações será executado em dry wall, bloco de concreto e ou cerâmico de acordo com projeto específico.

### **FACHADAS**

As fachadas receberão massa texturizada e/ou pintura de acordo com projeto arquitetônico.

### **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou na falta destas, outras normas internacionais equivalentes.

Estão previstas as seguintes instalações especiais para as unidades autônomas, conforme projeto específico de elétrica:

- 02 tomadas USB nos dormitórios.
- Ponto para geladeira na APA.
- Ponto para Depurador na APA.
- Ponto para Cooktop elétrico (2 bocas) na APA.
- Ponto para Forno elétrico na APA.

Estão previstas as seguintes instalações especiais para áreas comuns, conforme projeto específico de elétrica:

- Infraestrutura para Wi-Fi nos ambientes de lazer coberto (Lobby, Espaço delivery , Salão de Festas, Fitness, Yoga, Salão de Jogos, Coworking, , Lounge Bar e Lavanderia).

\* A aquisição e instalação do cabeamento e equipamentos (roteador) ficarão por conta do Condomínio.

- Infraestrutura para equipamento de projeção e sonorização do ambiente de cinema externo.

## **LUMINÁRIAS**

Nas unidades residenciais, serão entregues luminária de sobrepor nas varandas dos terraços. Nas unidades não-residenciais que possuem forro rebaixado nos terraços, serão entregues luminária de embutir no forro.

Serão instaladas luminárias nas áreas comuns do empreendimento, conforme especificações dos projetos de Paisagismo e Decoração.

## **PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS**

O sistema de proteção contra descargas atmosféricas será executado de acordo com as normas técnicas e projeto específico.

## **CAPÍTULO 5 – OBSERVAÇÕES GERAIS**

- 1) Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
- 2) As opções de plantas apresentadas em todo e qualquer material publicitário do empreendimento, bem como as modificações solicitadas pelos senhores adquirentes, que impliquem na retirada de alvenarias em relação a planta padrão, poderão resultar na exposição de vigas e sancas dentro dos ambientes.
- 3) Norma de Reforma em Edificações – Sistema de Gestão de Reformas – NBR 16280:2015 Está em vigor desde 19 de setembro de 2015 a NBR 16280:2015 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que estabelece que toda reforma de imóvel que altere ou comprometa a segurança da edificação ou de seu entorno precisará ser submetida à análise do projetista e aos órgãos competentes. Esta análise deverá ser encaminhada para o responsável legal da edificação ou síndico, bem como todo o plano de reforma ao qual a unidade será submetida. O plano de reforma deverá ser elaborado por profissional habilitado com o devido recolhimento de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica). O Síndico ou responsável legal, com base no parecer do projetista e órgão competente, poderá autorizar, autorizar com ressalvas ou proibir a reforma, caso entenda que ela irá colocar em risco a edificação.
- 4) Em virtude do grande número de lançamentos de materiais e equipamentos novos, a construtora se reserva ao direito de substituir alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente ou superior. Para os itens onde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da construtora.
- 5) Eventualmente, por motivos técnicos, serão executados ou eliminados enchimentos e forros e/ou sancas de gesso (para passagem de instalações), assim como enchimentos nas dependências das unidades autônomas.

- 6) Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades;
- 7) As condições de Garantia e 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).

Os registros de comando das instalações hidráulicas existentes na unidade autônoma, dependendo do final da unidade autônoma, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados nas imagens de vendas e tour virtual das unidades modelo.

- 8) O banheiro (na área externa do boxe) e a APA não são impermeabilizados devendo ser limpo-higienizados apenas com panos umedecidos com produtos não agressivos aos acabamentos. Os ralos (quando existentes) são apenas extravasores em caso de vazamento acidental, sendo vetada a lavagem destas áreas.
- 9) As instalações hidráulicas desse empreendimento preveem ralos ou caixas sifonadas no boxe do chuveiro do banheiro. A APA não será provida deste tipo de acessório. Nos terraços a captação de águas pluviais será feita através ralo.
- 10) As instalações elétricas preveem pontos de tomada de energia em 110 volts, exceto ponto na APA que deverá ser 220 volts.
- 11) 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 são meramente 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.
- 12) As espécies vegetais apresentadas nos materiais publicitários, tais como, folders, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação representam artisticamente a fase adulta das espécies e são meramente imagens ilustrativas podendo sofrer alterações em seu porte ou espécie, apresentando variações em relação à obra final.
- 13) O mobiliário da área externa poderá ser de plástico, madeira ou alumínio.
- 14) O Manual do Proprietário do empreendimento será elaborado, tendo como base os acabamentos padrão descrito no presente memorial.
- 15) Esgoto, água fria e quente das bancadas da APA e dos banheiros, e água fria da bacia sanitária dos banheiros serão aparentes. Demais tubulações de hidráulica estarão embutidas em shafts, alvenarias de vedação e sancas de gesso ou carenagens plásticas.
- 16) O sistema de pisos internos foi projetado em lajes de concreto armado, com acabamento para receber diretamente a aplicação de porcelanato, cerâmica, carpete ou de outro acabamento flexível com comportamento acústico equivalente,

configuração necessária para que o desempenho acústico previsto nas normas brasileiras seja atendido. Caso o cliente não atenda a configuração anterior e instale acabamento de sua responsabilidade, adotar um sistema complementar de atenuação de ruídos de impacto para que seu piso apresente desempenho compatível com premissas de projeto e norma. É importante salientar que o não cumprimento desta exigência comprometerá o desempenho acústico em relação à unidade imediatamente abaixo.

- 17) As superfícies com acabamento em pintura látex das áreas privativas e comuns poderão apresentar pequenas ondulações provenientes do processo construtivo.
- 18) As personalizações na unidade residencial serão possíveis dentro do prazo estipulado pela VENDEDORA. O critério para alterações será informado oportunamente aos senhores adquirentes.
- 19) Os chuveiros das unidades autônomas serão adquiridos e instalados pelos seus respectivos proprietários e deverão apresentar vazão adequada às instalações hidráulicas dos apartamentos, conforme descrito no Manual do Proprietário. A instalação de chuveiros com grandes vazões poderá acarretar em alteração do desempenho do sistema de aquecimento e escoamento de água. Neste caso aconselha-se a instalação de chuveiros com restritor de vazão ou arejadores.
- 20) Poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação.
- 21) Elementos apresentados no tour virtual das unidades modelo, tais como: Pisos, baguetes de pedra, tampo de pedra, cubas, metais, louças sanitárias, armários planejados, móveis, marcenaria, cortinas, quadros e objetos decorativos, revestimentos de parede e papel de parede, pinturas especiais, detalhes de iluminação e luminárias, forro de gesso rebaixado, sancas e detalhes de forro, eletrodomésticos e equipamentos eletrônicos, central de automação, forros de gesso, espelhos, molduras e rodapés, tapetes, fechamento em vidro do terraço e área de serviço não fazem parte da unidade e tem o objetivo de apresentar as possibilidades de uso e decoração dos ambientes com os elementos.
- 22) Demais itens de ambientação eventualmente existentes nas peças publicitárias do empreendimento, tais como, folders, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação, mas que não constam no presente memorial descritivo, tratam-se de mera ilustração e não integrarão as áreas comuns do condomínio ou suas unidades autônomas. Entende-se por "itens de ambientação" objetos de decoração tais como livros, vasos, potes, quadros, copos, garrafas, talheres, flores, velas, candelabros, bolas, mochilas etc.
- 23) As áreas técnicas das unidades autônomas, indicadas nas plantas de vendas e no projeto aprovado são destinadas exclusivamente a instalação dos aparelhos de ar-condicionado, não sendo permitida a permanência humana nas referidas áreas, conforme disposto em resolução CEUSO/125/2017, data de 27.04.2017 – Diário Oficial da Cidade de São Paulo.
- 24) Este empreendimento atenderá a norma de desempenho ABNT-NBR 15575-2013, para que os ambientes ofereçam qualidade acústica.

25) Máquinas de “*vending machine*” não inclusas, a serem contratadas pelo condomínio junto a empresa especializada, assim como seu abastecimento.