

MEMORIAL DESCRITIVO



Galleria
KLABIN

“Condomínio Galleria Klabin” – Setor Residencial

Rua Embuaçu, 425 – Vila Mariana

São Paulo - SP

CAPÍTULO I	4
ÁREAS COMUNS SOCIAIS	4
ÁREAS EXTERNAS	4
TÉRREO 4	4
4° PAVIMENTO	4
ÁREAS INTERNAS	6
TÉRREO 6	6
4° PAVIMENTO	7
CAPÍTULO II	9
ÁREAS COMUNS DE SERVIÇO	9
TÉRREO 9	9
1° PAVIMENTO	10
PAVIMENTOS DE GARAGEM (2° E 3° PAVIMENTO)	10
4° PAVIMENTO	11
CAPÍTULO III	11
UNIDADES AUTÔNOMAS	11
ÁREA COMUM	11
ÁREA PRIVATIVA – PENTHOUSE	11
ÁREA PRIVATIVA – UNIDADES TIPO	13
ÁREA PRIVATIVA – UNIDADES DUPLEX	14
CAPÍTULO IV	15
ESPECIFICAÇÕES GERAIS	15
FACHADAS	15
ESTRUTURA	16
VEDAÇÕES	16
FORROS E TETOS	16
ESQUADRIAS E VIDROS	16
ESQUADRIAS DE MADEIRA E FERRAGENS	16
ACABAMENTO ELÉTRICO	16
ILUMINAÇÃO	16
PORTÕES E GRADIS	17
TRATAMENTO ACÚSTICO	17
CAPÍTULO V	17
EQUIPAMENTOS E SISTEMAS	17
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	17
GERADOR	17
SISTEMA DE SEGURANÇA	17
ANTENA COLETIVA / TV POR ASSINATURA	17
SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA	17
INFRAESTRUTURA PARA WI-FI	18
ELEVADORES	18
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	18
AQUECIMENTO DE ÁGUA	18
BOMBAS DE RECALQUE	18
EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO	18
MATERIAIS DE INFRAESTRUTURA	18
AR CONDICIONADO	19
EXAUSTÃO MECÂNICA	19
PORTÕES DE ACESSO	19
SISTEMA DE TELEFONIA	19
CAPÍTULO VI	19
SUSTENTABILIDADE	19
CONSUMO RACIONAL DOS RECURSOS NATURAIS (ÁGUA, GÁS E ENERGIA)	19
PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS	19
PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE GÁS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS	20
DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS	20
DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS ÁREAS COMUNS SOCIAIS	20
DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ENERGIA NAS ÁREAS COMUNS	20
GESTÃO DE LIXO / COLETA SELETIVA DO LIXO	20
GESTÃO DE MATERIAIS E RESÍDUOS	20
REUSO DE ÁGUA	20
CAPÍTULO VII	21
OBSERVAÇÕES GERAIS	21

CAPÍTULO I

ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações dos projetos de arquitetura, paisagismo e decoração.

TÉRREO

- **CALÇADA**

Piso: Piso cimentício

- **ACESSO DE PEDESTRES SOCIAL**

Piso: Piso cimentício

- **ACESSO DE PEDESTRES SERVIÇO**

Piso: Piso cimentício

- **ACESSO DE VEÍCULOS E RAMPA DE ACESSO**

Piso: Piso cimentício

- **RAMPA DE ACESSO A QUADRA DE TÊNIS**

Piso: Porcelanato ou cimentício ou cerâmica
Corrimão: Metálico

- **QUADRA DE TÊNIS**

Piso: Piso asfáltico com pintura
Gradil: Alambrado metálico com pintura
Equipamentos: 01 rede de tênis

4° PAVIMENTO

- **CIRCULAÇÃO**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Mobiliário: 04 poltronas, 02 mesas laterais
Aparelhos: 01 banco fixo

- **ACESSO PISCINA**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Corrimão: Em aço metálico

- **SOLÁRIO**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Mobiliário: 06 espreguiçadeiras, 03 mesas laterais, 02 mesas, 08 cadeiras, 05 chaises
Aparelhos: 01 ducha

- **DECK MOLHADO**

Revestimento: Pastilha 5x5cm, conforme projeto de paisagismo
Mobiliário: 08 espreguiçadeiras

- **PISCINA ADULTO E PISCINA INFANTIL**

Revestimento: Pastilhas 5x5cm, conforme projeto de paisagismo com borda em pedra ou porcelanato ou cerâmica

- **CHURRASQUEIRA**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Textura conforme fachada
Mobiliário: 04 banquetas, 01 poltrona, 01 mesa lateral, 01 mesa, 06 cadeiras
Aparelhos: 01 bancada em pedra natural ou pedra industrializada ou porcelanato com cuba de aço inox e torneira cromada
01 bancada pedra em natural ou pedra industrializada ou porcelanato

Equipamentos: 01 churrasqueira à carvão com coifa e grelha
01 refrigerador

- **QUADRA RECREATIVA**

Piso: Piso asfáltico com pintura
Equipamentos: 02 traves para futebol e 02 tabelas de basquete

- **PRAÇA CENTRAL**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Mobiliário: 02 sofás modulares, 02 pufes, 01 chaise, 02 lareiras

- **PLAYGROUND**

Piso: Piso Emborrachado
Equipamentos: 01 brinquedo multicolorido e banco fixo

- **QUADRA DE BEACH TENNIS**

Piso: Areia
Gradil: Alambrado metálico com pintura

- **TERRAÇO SALÃO DE FESTAS**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Textura conforme fachada

▪ TERRAÇO FITNESS

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Textura da fachada

ÁREAS INTERNAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme projeto de arquitetura e decoração.

TÉRREO

▪ LOBBY

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Pintura e/ou espelhos e/ou revestimento conforme projeto de decoração
Mobiliário: 04 poltronas, 02 mesas laterais, 01 mesa central

▪ HALL DOS ELEVADORES

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Pintura e/ou espelhos e/ou revestimento conforme projeto de decoração

▪ SAUNA SECA

Piso: Madeira
Parede: Madeira

▪ SAUNA ÚMIDA

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Porcelanato ou cerâmica

▪ PISCINA COBERTA

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Porcelanato ou cerâmica
Mobiliário: 06 chaises, 06 mesas laterais
Piscina: Pastilhas 5x5cm, conforme projeto de decoração, com borda em porcelanato
Aparelhos: 01 ducha

▪ BICICLETÁRIO

Piso: Cimentado com pintura demarcatória de vagas
Parede: Pintura decorativa e/ou tela metálica com pintura
Aparelhos: 04 suportes para bicicleta com ganchos
01 Bancada de granito, cuba de inox e torneira cromada

- **DELIVERY**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Pintura
Mobiliário: Prateleiras
Equipamento: 01 refrigerador

- **WCS PNE MASCULINO E FEMININO**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Pintura
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna suspensa, torneira cromada, bacia em louça e barras de apoio

4° PAVIMENTO

- **HALL DOS ELEVADORES**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Pintura e/ou espelhos e/ou revestimento conforme projeto de decoração

- **FITNESS**

Piso: Vinílico
Parede: Pintura e/ou espelhos e/ou revestimento conforme projeto de decoração
Mobiliário: 01 sofá
Aparelhos: 01 bancada de apoio
Equipamentos: 05 esteiras, 02 elípticos, 01 cadeira extensora, 01 cadeira flexora, 01 estação multi Gym, 01 aparelho multi stantion, 02 aparelhos rack personal com banco, 02 espaldares, 01 barra funcional, 02 suportes para bolas de pilates, 03 bolas de pilates, 01 suporte com halteres, 02 bancos reguláveis, 01 purificador de água, 01 suporte para televisão, 01 televisão e 01 purificador de água.

- **SALA DE SPINNING**

Piso: Vinílico
Parede: Pintura e/ou espelhos e/ou revestimento conforme projeto de decoração
Equipamentos: 06 bicicletas spinning, 01 suporte para televisão, uma televisão

- **WCS MASCULINO E FEMININO**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Pintura
Aparelhos: 01 bancada em pedra com cuba em louça, torneira cromada, bacia em louça

▪ **SALÃO DE FESTAS**

Piso:	Porcelanato ou cerâmica
Parede:	Pintura e/ou espelhos e/ou revestimento conforme projeto de decoração
Mobiliário:	01 sofá modular, 02 sofás curvos, 03 mesas de centro, 16 cadeiras, 06 poltronas
Aparelhos	01 bancada em pedra natural ou pedra industrializada ou porcelanato
Equipamentos:	02 adegas e 01 televisão

▪ **APA FESTAS**

Piso:	Porcelanato ou cerâmica
Parede:	Pintura
Aparelhos	01 bancada em pedra natural ou pedra industrializada ou porcelanato com cuba de aço inox e torneira cromada
Equipamentos:	01 refrigerador, 01 cooktop elétrico, 01 forno elétrico, 01 depurador

▪ **WCS PNE MASCULINO E FEMININO**

Piso:	Porcelanato ou cerâmica
Parede:	Pintura
Aparelhos:	Lavatório de louça com coluna suspensa, torneira cromada, bacia em louça e barras de apoio

▪ **SALÃO DE JOGOS**

Piso:	Porcelanato ou cerâmica
Parede:	Pintura e/ou espelhos e/ou porcelanato conforme projeto de decoração
Mobiliário:	01 mesa, 02 cadeiras, 01 mesa de sinuca, 01 mesa de pebolim, 01 sofá modular,
Equipamentos:	01 televisão

▪ **BRINQUEDOTECA**

Piso:	Vinílico
Parede:	Pintura e/ou espelhos e/ou porcelanato conforme projeto de decoração
Mobiliário:	01 brinquedo com mezanino, escada, escorregador e piscina de bolinhas, 01 móvel em formato de árvore com 04 balanços, 01 estante, 02 mesas, 08 cadeiras e 06 pufes

CAPÍTULO II

ÁREAS COMUNS DE SERVIÇO

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações.

TÉRREO

▪ TRANSFER

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Corrimão: Metálico com pintura

▪ PORTARIA COM W.C.

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Pintura /porcelanatos
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna suspensa, torneira cromada, bacia em louça e barras de apoio no WC

▪ RAMPAS

Internas: Cimentado

▪ ÁREA DE ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO

Piso: Laje de concreto
Parede: Pintura de sinalização até 1,20m e caiação nas demais partes

▪ ÁREAS TÉCNICAS

Piso: Cimentado
Parede: Caiação

▪ ESCADA DE SEGURANÇA

Piso: Concreto
Corrimão: Metálico com pintura
Teto: Textura

▪ APA (ÁREA DE PREPARO DE ALIMENTOS)

Piso: Cerâmica
Parede: Azulejo até o teto
Aparelhos: Bancada de granito com cuba de aço inox e torneira cromada

▪ VESTIÁRIOS MASCULINO E FEMININO FUNCIONÁRIOS

Piso: Cerâmica
Parede: Pintura
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna suspensa, torneira cromada, bacia em louça, barras de apoio e chuveiro

▪ DEPÓSITOS DE LIXO E MATERIAL DE LIMPEZA

Piso: Cerâmica
Parede: Azulejo até o teto

1° PAVIMENTO

▪ RAMPAS

Internas: Cimentado

▪ TRANSFER

Piso: Laje de concreto
Corrimão: Metálico com pintura

▪ ÁREA DE ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO

Piso: Laje de concreto
Parede: Pintura de sinalização até 1,20m e caiação nas demais partes

▪ HALL ELEVADORES

Piso: Porcelanato ou cerâmica

▪ ÁREAS TÉCNICAS

Piso: Cimentado
Parede: Caiação

▪ ESCADA DE SEGURANÇA

Piso: Concreto
Corrimão: Metálico com pintura
Teto: Textura

PAVIMENTOS DE GARAGEM (2° E 3° PAVIMENTO)

▪ TRANSFER

Piso: Laje de concreto
Corrimão: Metálico com pintura

▪ RAMPAS

Internas: Cimentado

▪ ÁREA DE ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO

Piso: Laje de concreto
Parede: Pintura de sinalização até 1,20m e caiação nas demais partes

▪ HALL ELEVADORES

Piso: Porcelanato ou cerâmica

▪ ESCADA DE SEGURANÇA

Piso: Concreto
Corrimão: Metálico com pintura
Teto: Textura

4° PAVIMENTO

▪ TRANSFER

Piso: Porcelanato
Corrimão: Metálico com pintura

CAPÍTULO III

UNIDADES AUTÔNOMAS

ÁREA COMUM

▪ HALL DE SERVIÇO

Piso: Porcelanato ou Cerâmica
Parede: Pintura

▪ ESCADA DE SEGURANÇA

Piso: Concreto
Corrimão: Metálico com pintura
Teto: Textura

ÁREA PRIVATIVA – PENTHOUSE

▪ HALL SOCIAL

Piso: Mármore

▪ SALA DE ESTAR E SALA DE JANTAR

Piso: Contrapiso para assoalho de madeira

▪ LAVABO

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Bancada: Mármore ou granito
Louça: Bacia com caixa acoplada cor branco
Cuba de apoio
Metal: Torneira e acabamentos cromados

▪ TERRAÇO GOURMET

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Acompanha a fachada e pintura
Guarda-corpo: Gradil metálico com pintura
Observação: A bancada e churrasqueira não estão inclusas, e poderão ser adquiridas posteriormente pelo proprietário, com custo, para as unidades tipo.

▪ TERRAÇOS COBERTOS

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Acompanha a fachada
Guarda-corpo: Gradil metálico com pintura

▪ **TERRAÇO DESCOBERTO (2° PAVIMENTO)**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Acompanha a fachada
Guarda-corpo: Gradil metálico com pintura

▪ **SUÍTE MASTER, SUÍTES E CIRCULAÇÃO**

Piso: Contrapiso para assoalho de madeira

▪ **BANHOS SUÍTES**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Porcelanato ou cerâmica
Bancada: Mármore ou granito
Louça: Bacia com caixa acoplada cor branco
Cuba de embutir oval
Metal: Aparelho misturador para lavatório com bica alta cromado
Ducha higiênica (somente na suíte máster c/ água fria)

▪ **COZINHA**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Porcelanato ou cerâmica
Bancada: Mármore ou granito
Cuba: Simples de aço inox
Metal: Misturador de bancada

▪ **DEPÓSITO**

Piso: Porcelanato ou cerâmica

▪ **TERRAÇO SERVIÇO**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Porcelanato e textura conforme fachada
Louça: Tanque com coluna
Metal: Torneira cromada

▪ **WC DE SERVIÇO**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Porcelanato ou cerâmica
Louça: Bacia com caixa acoplada cor branco
Lavatório de louça com coluna cor branco
Metal: Torneira e acabamentos cromados

▪ **GARAGEM**

Piso: Laje de concreto
Parede: Pintura de sinalização até 1,20m e pintura

ÁREA PRIVATIVA – UNIDADES TIPO

▪ HALL SOCIAL

Piso: Mármore

▪ SALA DE ESTAR E SALA DE JANTAR

Piso: Contrapiso para assoalho de madeira

▪ LAVABO

Piso: Porcelanato ou cerâmica

Bancada: Mármore ou granito

Louça: Bacia com caixa acoplada cor branco

Cuba de apoio

Metal: Torneira e acabamentos cromados

▪ TERRAÇOS COBERTOS

Piso: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Acompanha a fachada

Guarda-corpo: Gradil metálico com pintura

Observação: A bancada e churrasqueira não estão inclusas, e poderão ser adquiridas posteriormente pelo proprietário, com custo, para as unidades tipo.

▪ SUÍTES E CIRCULAÇÃO

Piso: Contrapiso para assoalho de madeira

▪ DOMITÓRIOS (FINAIS 3 E 4)

Piso: Contrapiso para assoalho de madeira

▪ BANHOS SUÍTES E SOCIAL

Piso: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Porcelanato ou cerâmica

Bancada: Mármore ou granito

Louça: Bacia com caixa acoplada cor branco

Cuba de embutir oval

Metal: Aparelho misturador para lavatório com bica alta cromado

Ducha higiênica (somente na suíte máster c/ água fria)

▪ COZINHA

Piso: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Porcelanato ou cerâmica

Bancada: Mármore ou granito

Cuba: Simples de aço inox

Metal: Aparelho misturador de bancada

▪ DEPÓSITO

Piso: Porcelanato ou cerâmica

▪ TERRAÇO SERVIÇO

Piso:	Porcelanato ou cerâmica
Parede:	Porcelanato ou cerâmica e textura conforme fachada
Louça:	Tanque com coluna
Metal:	Torneira cromada

▪ WC DE SERVIÇO

Piso:	Porcelanato ou cerâmica
Parede:	Porcelanato ou cerâmica
Louça:	Bacia com caixa acoplada cor branco Lavatório de louça com coluna cor branco
Metal:	Torneira e acabamentos cromados

ÁREA PRIVATIVA – UNIDADES DUPLEX

▪ HALL SOCIAL

Piso:	Mármore
Parede:	Pintura

▪ SALA DE ESTAR E SALA DE JANTAR

Piso:	Contrapiso para assoalho de madeira
Escada:	Piso em concreto com guarda corpo metálico

▪ LAVABO

Piso:	Porcelanato ou cerâmica
Bancada:	Mármore ou granito
Louça:	Bacia com caixa acoplada cor branco Cuba de apoio
Metal:	Torneira e acabamentos cromados

▪ TERRAÇOS COBERTOS

Piso:	Porcelanato ou cerâmica
Parede:	Acompanha a fachada
Guarda-corpo:	Gradil metálico com pintura
Observação:	A bancada e churrasqueira não estão inclusas, e poderão ser adquiridas posteriormente pelo proprietário, com custo, para as unidades tipo.

▪ TERRAÇO DESCOBERTO

Piso:	Porcelanato ou cerâmica
Parede:	Acompanha a fachada
Guarda-corpo:	Alvenaria e metálico
Piscina:	Porcelanato ou pastilha cerâmica 5x5cm
Deck piscina:	Porcelanato

▪ SUÍTES E CIRCULAÇÃO

Piso:	Contrapiso para assoalho de madeira
-------	-------------------------------------

▪ **BANHOS SUÍTES**

Piso:	Porcelanato ou cerâmica
Parede:	Porcelanato ou cerâmica
Bancada:	Mármore ou granito
Louça:	Bacia com caixa acoplada cor branco Cuba de embutir oval
Metal:	Aparelho misturador para lavatório com bica alta cromado Ducha higiênica (somente na suíte máster c/ água fria)

▪ **COZINHA**

Piso:	Porcelanato ou cerâmica
Parede:	Porcelanato ou cerâmica
Bancada:	Mármore ou granito
Cuba:	Simples de aço inox
Metal:	Aparelho misturador de bancada

▪ **DEPÓSITO**

Piso:	Porcelanato ou cerâmica
-------	-------------------------

▪ **TERRAÇO SERVIÇO**

Piso:	Porcelanato ou cerâmica
Parede:	Porcelanato ou cerâmica e textura conforme fachada
Louça:	Tanque com coluna
Metal:	Torneira de parede cromada

▪ **WC DE SERVIÇO**

Piso:	Porcelanato ou cerâmica
Parede:	Porcelanato ou cerâmica
Louça:	Bacia com caixa acoplada cor branco Lavatório de louça com coluna cor branco
Metal:	Torneira e acabamentos cromados

▪ **ÁREA TÉCNICA PISCINA**

Piso:	Cimentado
Parede:	Caiação

CAPÍTULO IV

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

FACHADAS

As fachadas receberão revestimento em massa e acabamento em pintura texturizada acrílica ou reboco decorativo e molduras decorativas, conforme especificação do projeto de arquitetura. O embasamento possuirá detalhes em revestimento cerâmico.

ESTRUTURA

Sistema estrutural em concreto armado.

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.

VEDAÇÕES

As paredes externas e internas serão executadas em alvenaria de blocos de concreto ou cerâmico e serão entregues acabadas com pintura. Nas unidades autônomas, as paredes hidráulicas, as paredes do dormitório reversível e as paredes dos quadros de luz poderão ser em gesso acartonado.

FORROS E TETOS

Os forros serão executados em placas de gesso ou gesso liso ou madeira ou PVC nos ambientes previstos e serão entregues acabados com pintura látex, quando for o caso.

Sobre a área de reservatórios superiores, haverá cobertura em laje impermeabilizada.

ESQUADRIAS E VIDROS

Os caixilhos serão em alumínio com acabamento em pintura eletrostática ou PVC conforme projeto de arquitetura. Os vidros serão incolores, sendo translúcidos nos banhos e área de serviço, lisos nos demais ambientes.

Nas suítes, as janelas terão persiana de enrolar.

ESQUADRIAS DE MADEIRA E FERRAGENS

As portas serão de madeira e seus derivados (MDF, MDP, HDF, chapa dura ou OSB) com núcleo de derivados de madeira ou chapas isoladas, acabada na cor branca.

As ferragens serão da marca La Fonte, Haga, Ketesi, Modena, Arouca ou equivalente, exceto onde indicado em projeto.

ACABAMENTO ELÉTRICO

Será da marca Schneider, ABB, Pial Legrand, Fame ou de qualidade equivalente. A cor será branca para todos os conectores existentes nas unidades autônomas e nas áreas comuns.

Será prevista 1 tomada USB por unidade na suíte master, também na cor branca.

ILUMINAÇÃO

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns e dos terraços das unidades autônomas. As luminárias das áreas comuns externas obedecerão às especificações do projeto de paisagismo.

PORTÕES E GRADIS

Os guarda-corpos dos terraços das unidades, os gradis e os portões de acesso das áreas comuns serão executados em perfis de ferro e/ou alumínio, montados ou soldados, obedecendo ao projeto arquitetônico e/ou paisagístico.

TRATAMENTO ACÚSTICO

Será executado tratamento sob o contrapiso, para atenuação de ruídos de impacto, nos pisos dos dormitórios e salas sociais das unidades autônomas.

CAPÍTULO V

EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas do empreendimento serão executadas obedecendo ao projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

GERADOR

Será entregue um gerador, com ligação automática que, na falta de energia da rede pública, atenderá o funcionamento de 01 elevador de serviço, das bombas de recalque, dos portões de acesso, do sistema de circuito fechado de televisão, da guarita e da iluminação parcial das áreas comuns, conforme projeto de instalações elétricas.

SISTEMA DE SEGURANÇA

CFTV – Sistema de circuito fechado de tv com câmeras localizadas nas áreas comuns (hall elevadores, térreo, pavimento lazer, fitness, brinquedoteca, salão de festas, salão de jogos, nos acessos de pedestres e veículos e dentro dos 6 elevadores) demarcados de acordo com o projeto de instalações elétricas, e com controle na Portaria.

CONTROLE DE ACESSO – Sistema de aberturas de portões automatizados e duplos com clausura nos acessos de pedestres sociais/serviços e veículos.

CONTROLE DE INTRUSÃO DO CONDOMÍNIO – Sistema de segurança monitorada, perimetral, com sensores de infravermelho no trecho dos portões frontais e cerca elétrica nos demais muros, com controle na portaria.

PORTARIA com alvenaria reforçada e vidros multilaminados.

ANTENA COLETIVA / TV POR ASSINATURA

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) com pontos nas unidades para futura instalação pelo condomínio, de sistema de antena coletiva convencional ou a cabo.

SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

Será instalada e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna, tipo interfone, que possibilitará aos condôminos se comunicarem entre si, com a Guarita e com os Ambientes Sociais das Áreas Comuns.

INFRAESTRUTURA PARA WI-FI

Será prevista infraestrutura para instalação de wi-fi nos 5 ambientes: salão de festas, salão de jogos, fitness, sala de spinning e brinquedoteca. Serão por conta do condomínio a aquisição do plano de internet, roteadores, repetidores e demais equipamentos necessários.

ELEVADORES

Serão instalados 06 elevadores, sendo 04 sociais e 02 de serviço, mais um elevador transfer. A quantidade de elevadores atende ao tráfego da edificação conforme norma específica.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

As instalações hidráulicas do empreendimento serão executadas obedecendo ao projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

O projeto hidráulico será feito de forma a possibilitar a instalação, por parte do condomínio, de medição individual de água e de gás.

AQUECIMENTO DE ÁGUA

Será entregue a infraestrutura para a instalação de um aquecedor de passagem no terraço de serviço das unidades autônomas que deverá atender o ponto de chuveiro dos banheiros, misturadores das bancadas das suítes e da cozinha. A aquisição e a instalação do aquecedor ficarão a cargo do proprietário de cada unidade. Atendendo ao Decreto nº 49.148, de 21 de janeiro de 2008 o empreendimento será entregue com infraestrutura para futura instalação, por conta do Condomínio, dos equipamentos de um sistema de aquecimento solar.

BOMBAS DE RECALQUE

As bombas de recalque serão instaladas obedecendo às características técnicas especificadas no projeto de instalações hidráulicas.

EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO

Serão instalados os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme norma e exigências do corpo de bombeiros.

MATERIAIS DE INFRAESTRUTURA

Água Fria tubos e conexões polivinílicos ou PPR

Água Quente tubos e conexões de cobre ou CPVC ou PPR

Gás tubos e conexões de cobre ou aço preto ou polietileno

Esgoto tubos e conexões polivinílicos

Águas Pluviais tubos e conexões polivinílicos

AR CONDICIONADO

Nas unidades autônomas tipo, pethouse e duplex serão instaladas e entregues infraestrutura hidráulica (dreno) e carga elétrica para a instalação de sistema de ar condicionado individual, tipo Mini VRF, nos ambientes: 01 ponto na sala que não atende o terraço e 01 ponto em cada dormitório e suíte. Ficando por conta dos adquirentes das unidades a aquisição e instalação da rede frigorígena, condensadoras, evaporadoras e sancas. As condensadoras deverão ficar no terraço das unidades.

Na guarita, será entregue instalado o sistema de ar condicionado. No Salão de festas, Brinquedoteca, Salão de jogos, Fitness e Sala de Spinning, será entregue infraestrutura (carga, dreno e rede frigorígena) para futura instalação do sistema de ar condicionado às custas do condomínio.

EXAUSTÃO MECÂNICA

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de exaustão mecânica para atendimento dos banhos das unidades autônomas e das áreas comuns, com acionamento pelo interruptor (situações sem ventilação natural).

Será previsto duto para exaustão mecânica da churrasqueira (o conjunto tampo/churrasqueira faz parte de um kit opcional, com custo adicional ao cliente).

PORTÕES DE ACESSO

Serão instalados portões com abertura automatizada para acesso de veículos e dois portões para acesso de pedestres. A abertura dos portões será comandada pela guarita.

SISTEMA DE TELEFONIA

Será executada tubulação seca para futura instalação de telefonia nas unidades autônomas e portaria. A execução e aquisição da enfição e linhas telefônicas ficarão por conta do proprietário de cada unidade/condomínio.

CAPÍTULO VI

SUSTENTABILIDADE

CONSUMO RACIONAL DOS RECURSOS NATURAIS (ÁGUA, GÁS E ENERGIA)

PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Será entregue no condomínio a previsão para instalação de medidores individuais de água, a serem instalados posteriormente, permitindo ao condomínio fazer futuramente a gestão e o rateio proporcional ao consumo de cada apartamento. Essa previsão está localizada no shaft no hall de serviço do andar, e a leitura da medição poderá ser visual, ou remota, através de sistema eletrônico. A aquisição e instalação dos medidores ficarão por conta do condomínio.

PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE GÁS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Será entregue no condomínio a previsão para instalação de medidores individuais de gás, a ser instalado posteriormente, permitindo ao condomínio fazer futuramente a gestão e o rateio proporcional ao consumo de cada apartamento. A aquisição e instalação dos medidores ficarão por conta do condomínio.

DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Nas unidades autônomas, serão entregues bacias sanitárias com duplo acionamento (3 e 6 litros), arejadores de vazão constante para as torneiras dos banhos, cozinha e lavabos.

DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS ÁREAS COMUNS SOCIAIS

Nas áreas comuns, serão entregues bacias sanitárias com duplo acionamento (3 e 6 litros), metais com fechamento automático (exceto lavabos para Portadores de Necessidades Especiais - PNEs), arejadores de vazão constante para as torneiras.

DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ENERGIA NAS ÁREAS COMUNS

O sistema de iluminação de escadas, halls sociais e halls de serviço (exceto hall do transfer e halls sociais do térreo e 1º. Pavimento-lazer) serão compostos com sensores ativando a luz somente na presença de usuários.

GESTÃO DE LIXO / COLETA SELETIVA DO LIXO

Previsão de um depósito de lixo, possibilitando que o Condomínio possa fazer coleta, separação e armazenamento de lixo reciclável.

GESTÃO DE MATERIAIS E RESÍDUOS

▪ GESTÃO DE RESÍDUOS NAS OBRAS

Resíduos gerados como alvenaria, concreto, argamassa, solos, madeira, metal, plástico, papel e gesso serão reutilizados, reciclados ou descartados em áreas licenciadas durante a obra.

▪ PROJETOS DE MODULAÇÃO DE ALVENARIAS EM BLOCOS DE CONCRETO

Os projetos de modulação de alvenarias em blocos determinam a quantidade exata de materiais utilizada em cada parede evitando o desperdício na execução dos serviços, resultando na redução de geração de resíduos e economia de materiais.

▪ ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

A fabricação das esquadrias de alumínio é menos poluente e possui propriedades que proporcionam melhor vedação para o ambiente interno.

REUSO DE ÁGUA

Será fornecido um sistema para reaproveitamento de água das chuvas da laje de cobertura para a rega parcial dos jardins das áreas comuns, ficando o reservatório e as bombas localizados no 1º subsolo.

CAPÍTULO VII

OBSERVAÇÕES GERAIS

- 1) As cerâmicas, porcelanatos, pastilhas e azulejos a serem utilizados neste empreendimento poderão ser das marcas Cecrisa, Portinari, Elizabeth, Eliane, Portobello, Incepa, Jatobá, Gyotoku ou Atlas.
- 2) As cubas de aço inox a serem utilizadas neste empreendimento poderão ser das marcas Fabrinox, Strake ou Tramontina.
- 3) As louças a serem utilizadas neste empreendimento poderão ser das marcas Deca, Incepa, Celite ou Icasa.
- 4) Os metais a serem utilizados nesse empreendimento poderão ser das marcas Deca, Docol ou Fabrimar.
- 5) Em virtude do grande número de lançamentos de materiais e equipamentos novos, ou devido à indisponibilidade dos materiais especificados, a CONSTRUTORA se reserva o direito de substituir alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente, sem prévio aviso.
- 6) 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.
- 7) Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.
- 8) As superfícies com acabamento em pintura látex das áreas privativas e comuns poderão apresentar pequenas ondulações provenientes do processo construtivo.
- 9) Os forros e sancas de gesso existentes na unidade autônoma poderão conter, em seu interior, instalações hidráulicas da própria unidade, da unidade do andar superior ou das Áreas comuns do Edifício, devendo ser preservadas as dimensões e o dimensionamento do projeto original.
- 10) Devido à distribuição de instalações hidráulicas, elétricas e de ar condicionado, algumas sancas de gesso poderão ser criadas ou alguns forros poderão ser rebaixados para a passagem das tubulações hidráulicas. Caso estas intervenções sejam feitas, o apartamento poderá apresentar diferenças em relação à planta de vendas assinada pelo cliente.
- 11) Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A CONSTRUTORA se reserva o direito de atualizar a estética da Decoração e Paisagismo desses ambientes;
- 12) O Empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas conforme a especificação do paisagismo. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies.
- 13) Os pisos da área de banho (Box) serão entregues com caimento em direção ao ralo; os pisos das varandas com caimento atenuado em direção ao ralo; e os demais pisos nivelados.
- 14) As modificações na unidade residencial serão possíveis dentro do prazo estipulado pela Construtora. O critério para alterações será informado oportunamente aos senhores adquirentes.
- 15) Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.

16) Os chuveiros das unidades autônomas serão adquiridos e instalados pelos seus respectivos Proprietários e deverão apresentar vazão adequada às instalações hidráulicas dos apartamentos. A instalação de chuveiros com grandes vazões poderá acarretar em alteração do desempenho do sistema de aquecimento. Neste caso aconselha-se a instalação de chuveiros com restritor de vazão.

17) Os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou do apartamento decorado da obra, são meramente ilustrativas ou sugestões de decoração e não fazem parte do contrato de compra e venda. Enquadram-se neste critério os revestimentos de piso e paredes, tampos e bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, forros, molduras, tabicas e sancas de gesso, móveis, objetos de decoração, etc. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda, bem como sobre os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou no apartamento decorado da obra, o acabamento previsto neste memorial descritivo que, rubricado pelas partes, faz parte integrante àquele contrato.

18) As áreas comuns do Empreendimento “Condomínio Gallery Klabin Residence” serão mobiliadas e equipadas conforme descrito anteriormente neste Memorial Descritivo. Não fazem parte do escopo de fornecimento e instalação da Construtora os seguintes itens: assentos sanitários, lixeiras, capachos, tapetes e carpetes, mobiliário da guarita, carrinhos para compras, armários, espelhos para sanitários e lavabos, chuveiros, papeleiras, saboneteiras, toalheiros, bebedouros, quadros de aviso, quadros de chaves, vasos e demais utensílios que caracterizem a implantação do Condomínio.

19) As imagens, desenhos, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes apresentadas no stand de vendas ou constante dos folders, 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 a exigências legais.

20) As áreas de estacionamento e circulação de veículos que possuem piso acabado em concreto desempenado poderão apresentar diferenças de tonalidade em virtude das variações do cimento.

21) A manutenção das lajes dos subsolos/garagem deverá ser feita pelo condomínio com equipamentos apropriados, que lavem e aspirem simultaneamente a água, não permitindo o acúmulo da mesma, a fim de evitar infiltrações e garantir a perfeita manutenção da estanqueidade.

22) As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes do “Manual do Proprietário” publicado em Junho de 2003 pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SINDUSCON) em conjunto com o Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração dos Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo (SECOVI), Capítulos I e II.

