



A graphic for 'MAXIMUS RESIDENCES' is centered on the page. The word 'MAXIMUS' is rendered in a large, bold, white sans-serif font, with a blue 3D effect on the 'M'. Below it, the word 'RESIDENCES' is written in a smaller, black sans-serif font, contained within an orange rectangular box. The background of the graphic is a dark grey diagonal shape. In the background of the entire page, there is a grey building facade with a yellow house-shaped cutout.

RESIDENCES

Memorial
Descritivo de
Vendas

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento residencial implantado em um terreno de 733m², que será composto por 01 torre, com térreo e 01 subsolo de garagem, 01 subsolo de lazer, 09 pavimentos tipo com 08 unidades/andar e um Rooftop com lazer.

2. LOCALIZAÇÃO

O referido empreendimento está localizado à Rua Santo Afonso, 134 – Penha - São Paulo, SP.

3. SISTEMA ESTRUTURAL E VEDAÇÕES

O sistema estrutural será em alvenaria convencional, de acordo com o projeto específico. As vedações nãoestruturais poderão ser em bloco de concreto, bloco cerâmico ou gesso acartonado, em qualquer um dos casos obedecendo as Normas Técnicas Vigentes.

4. SISTEMA DE SEGURANÇA

Todo o terreno será cercado com muros de alvenaria e/ou gradil, conforme projeto arquitetônico e paisagístico. De acordo com o projeto específico, serão entregues instalados e equipados:

- Guarita de segurança (com vidros instalados em aberturas na alvenaria e portas blindadas, e alvenaria preenchida);
- Sistema elétrico para controle dos portões de acesso ao condomínio (pedestres e veículos) com pulmão de segurança e acionamento através da portaria. Caso haja interesse de individualização de acionamento, seus controles serão adquiridos pelo condomínio. Os portões de pedestres serão destravados pela portaria e abertos manualmente;
- Câmeras de segurança entregues nos acessos/portões infra seca para câmeras perimetrais, acessos de escadas, e elevadores do embasamento (subsolos e pavimento lazer);
- Proteção perimetral entregue com infravermelho.

5. FACHADA

A fachada será entregue conforme projeto arquitetônico, com os seguintes acabamentos:

- Composição de textura rolada;
- Brises em alumínio ou equivalente;
- Elementos arquitetônicos em EPS ou equivalente.

INSTALAÇÕES PREDIAIS

6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas serão executadas de acordo com os projetos específicos, a ser elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, aprovados nas concessionárias competentes, conforme Normas Técnicas.

As unidades autônomas serão entregues com toda a infraestrutura (eletrodutos, fiação e cabos), quadros de disjuntores, interruptores e tomadas. Somente nos terraços serão instaladas luminárias conforme especificadas em projeto.

As áreas comuns do empreendimento serão entregues com toda a infraestrutura, quadros de disjuntores, interruptores, tomadas e luminárias necessárias para a utilização do condomínio, conforme projeto arquitetônico e/ou de decoração e/ou de paisagismo e/ou luminotécnico.

7. ANTENA COLETIVA OU TV POR ASSINATURA

Será entregue infraestrutura seca (eletrodutos guiados e espelhos cegos) possibilitando a instalação dos sistemas de antena coletiva ou TV por assinatura na sala e dormitórios (01 ponto por ambiente). Para TV por assinatura caberá ao proprietário a instalação da rede interna da sua unidade, bem como a interligação até o shaft do andar.

Área Comum: De acordo com projeto específico, serão previstos pontos na Academia; Churrasqueira; Coworking; Lavanderia; Minimercado e Salão de Festas.

8. TELEFONIA INTERNA

Será instalado e entregue em funcionamento, um sistema de central de interfones, que possibilitará aos condôminos comunicar-se entre si e com determinados locais das áreas comuns de acordo com projeto específico.

9. TELEFONIA EXTERNA

Será entregue infraestrutura seca (eletrodutos guiados e espelhos cegos) possibilitando a instalação de telefone na sala (01 ponto por ambiente). Caberá ao proprietário a instalação da rede interna da sua unidade, bem como a interligação até o shaft do andar.

10. INTERNET

De acordo com o projeto específico será entregue infraestrutura em locais estratégicos que possibilite a futura instalação de roteador para Wifi nos ambientes como, Academia; Churrasqueira; Coworking; Lavanderia; Minimercado e Salão de Festas sendo a contratação do provedor ou serviço de internet responsabilidade do condomínio.

11. TRATAMENTO ACÚSTICO

O projeto possui especificações que permitem atender o desempenho acústico exigido pelas normas em vigor.

12. SISTEMA DE PROTEÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

O condomínio será entregue de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, e legislações em vigor, e

Instrução Técnica. O empreendimento receberá sistema de iluminação de emergência, extintores, detectores de fumaça e hidrantes estrategicamente posicionados, sinalização de rota de fuga e reserva de água para o combate ao incêndio.

13. PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

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

14. ELEVADORES

Serão instalados elevadores das marcas ATLAS-SCHINDLER ou OTIS ou THYSSEN KRUPP ou equivalente com as seguintes características:

- Capacidade/velocidade: de acordo com o cálculo de tráfego;
- Paradas e distribuição conforme projeto de arquitetura.

15. AR CONDICIONADO

De acordo com projeto específico, as unidades autônomas serão entregues com previsão de infraestrutura (carga elétrica e dreno) para futura instalação de condicionadores de ar por conta do adquirente.

Os ambientes que receberão a previsão de infraestrutura para ar-condicionado são: Sala e quartos.

Conforme projeto específico, será entregue o sistema de ar-condicionado tipo Split/Cassete, nas seguintes áreas comuns: Guarita; Academia; Churrasqueira; Coworking; Lavanderia; Minimercado e Salão de Festas.

16. BOMBAS

Serão instaladas e entregues em funcionamento, bombas de sucção e recalque, conforme as características e especificações do projeto de instalações.

17. EXAUSTÃO MECÂNICA

Será instalado sistema de ventilação mecânica tipo VENTOKIT ou similar para atendimento aos banheiros sem acesso à ventilação natural, conforme projeto específico.

18. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

As instalações hidro sanitárias serão executadas de acordo com os projetos específicos, a ser elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, aprovados junto aos órgãos competentes, conforme Normas Técnicas.

Será entregue toda a infraestrutura, tubulações e conexões adequadas aos sistemas a serem utilizados. Serão executadas as instalações para água fria, água quente, gás, esgoto, águas pluviais e incêndio.

19. SISTEMA DE AQUECIMENTO DE ÁGUA

Será executada nas unidades autônomas toda a infraestrutura de tubulações para futura instalação por parte do proprietário, de um sistema de aquecimento de passagem a gás a fim de alimentar com água quente os banheiros das unidades (apenas duchas). Na cozinha e área de serviço não haverá aquecimento de água.

O adquirente deverá se resguardar junto ao fabricante do chuveiro adquirido quanto à resistência à água aquecida a gás, que chega a temperaturas superiores à da água aquecida por resistência elétrica.

20. DUCHAS

Nas unidades privativas, as duchas não serão entregues, ficando esses itens por conta do adquirente. A instalação hidráulica a ser entregue será dimensionada para atender apenas duchas com vazão máxima de até 12 litros/minuto.

21. MEDIÇÃO DE ÁGUA

O condomínio será entregue com medição individual de consumo de água.

22. MEDIÇÃO DE GÁS

A unidades serão entregues com medidor individualizado de gás dentro das unidades, para futura instalação de sistema de medição remota a cargo do condomínio.

ESPECIFICAÇÕES DE ACABAMENTO

23. ACABAMENTOS PAVIMENTO TIPO UNIDADE AUTÔNOMA

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
SALAS / DORMITÓRIOS / CIRCULAÇÃO	Contrapiso	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso
COZINHA	Cerâmico	Cerâmica nas paredes hidráulicas e pintura aplicadas sobre gesso liso e/ou massa nas demais paredes	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso
TERRAÇO	Cerâmico	Cerâmica nas paredes hidráulicas e pintura aplicada conforme projeto de fachada	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso
BANHEIROS	Cerâmico	Cerâmica nas paredes hidráulicas e pintura aplicadas sobre gesso liso e/ou massa nas demais paredes	Pintura aplicada sobre forro de gesso
LAVABO	Cerâmico	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura aplicada sobre forro de gesso
TERRAÇO SOCIAL	Cerâmico	Conforme projeto de arquitetura	Textura rolada sobre laje

24. ÁREAS COMUNS

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
HALL SOCIAL	Cerâmico	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou massa	Pintura aplicada sobre gesso liso e/ou sanca de gesso e/ou forro de gesso

Observações: devido ao encaminhamento das instalações alguns forros serão rebaixados ou criadas sancas ou molduras para a passagem de tubulações. Os pisos e revestimentos cerâmicos serão da marca PORTOBELLO ou PORTINARI ou ELIANE ou equivalente.

25. ESQUADRIAS E VIDROS

Portas: Os batentes, portas e guarnições de madeira, PVC ou alumínio terão dimensões variáveis conforme projeto de arquitetura. As portas serão da marca Sincol ou Pormade ou Rohden ou Inova ou equivalente.

Caixilhos: Serão instaladas esquadrias de alumínio e/ou PVC, com persiana de enrolar nos caixilhos dos dormitórios, pintura eletrostática e aberturas em conformidade com o projeto arquitetônico e de acordo com as especificações técnicas do projeto de caixilhos e consultoria acústica.

Guarda-Corpos: serão em ferro com pintura esmalte conforme projeto de arquitetura.

Vidros: Incolores e pontilhados ou mini boreal nos banheiros e lisos nos demais cômodos. As espessuras devem obedecer às Normas técnicas.

Ferragem: As fechaduras para as portas de madeira internas e externas terão acabamento cromado, e serão da marca LA FONTE ou AROUCA ou PAPAIZ ou PADO ou equivalente.

26. EQUIPAMENTOS DOS BANHEIROS

Louças: Serão entregues bacias sanitárias do tipo caixa acoplada com duplo acionamento e lavatório de sobrepor nos banheiros sociais e lavabo. Serão da marca DECA, ou CELITE ou INCEPA ou equivalente.

Metais: Será entregue torneira de bancada nos banheiros e lavabos, misturadores no ponto do chuveiro e registros. Serão da marca DECA, ou FABRIMAR ou DOCOL ou equivalente.

Bancadas: Os tampos das bancadas serão em granito, com frontão do mesmo material.

Pontos elétricos: ponto de tomada próximo à bancada. Os interruptores e tomadas serão da marca SCHNEIDER ou PIAL ou ALUMBRA ou PRIMUS ou equivalente.

27. EQUIPAMENTOS DA COZINHA

Bancada: O tampo da bancada será em granito, com frontão do mesmo material.

Cuba: Será entregue cuba simples em aço inoxidável. Será da marca TRAMONTINA ou FABRINOX ou FRANKE ou equivalente.

Metais: Será entregue torneira de bancada e registros. Serão da marca DECA, ou FABRIMAR ou DOCOL ou equivalente.

Pontos elétricos: tomada para geladeira, micro-ondas, fogão ou cooktop e forno a gás, filtro, depurador, máquina de lavar louça e uso geral sobre a bancada. Os interruptores e tomadas serão da marca SCHNEIDER ou PIAL ou ALUMBRA ou PRIMUS ou equivalente.

Pontos hidráulicos: Previsão de ponto hidráulico para filtro. As tubulações hidráulicas da cozinha das unidades residenciais serão verticais e aparentes. Haverá carenagem para proteção das mesmas.

28. EQUIPAMENTOS DO TERRAÇO

Pontos elétricos: tomada para aquecedor de passagem e tomadas de uso geral. Os interruptores e tomadas serão da marca SCHNEIDER ou PIAL ou ALUMBRA ou PRIMUS ou equivalente.

Pontos hidráulicos: Previsão de pontos hidráulicos e ponto de gás para aquecedor de passagem.

29. EQUIPAMENTOS DO TERRAÇO SOCIAL

Pontos hidráulicos: Será entregue infraestrutura com ponto de água fria e esgoto para uma futura instalação de banhadacom cuba e torneira. Poderá haver carenagem para proteção das mesmas.

Pontos de exaustão: Será entregue infraestrutura para exaustão da churrasqueira.

Pontos elétricos: Tomada de uso geral sobre a bancada. Os interruptores e tomadas serão da marca SCHNEIDER ou PIAL ou ALUMBRA ou PRIMUS ou equivalente.

30. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS/ DEMAIS PAVIMENTOS

O empreendimento contará com ambientes para o lazer e convívio, que serão entregues decorados e equipados, de acordo com os projetos de decoração e paisagismo.

31. PAVIMENTO SUBSOLO 1

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
ESTACIONAMENTO	Concreto acabado	Pintura aplicada sobre massa	Pintura aplicada sobre laje
RAMPA DE VEÍCULOS	Ladrilho Hidráulico ou concreto rachurado	Pintura aplicada sobre bloco e/ou concreto	Não se aplica

32. PAVIMENTO SUBSOLO 2

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
ACADEMIA	Piso Vinílico	Pintura aplicada sobre massa	Pintura aplicada sobre forro
HALL DE ENTRADA	Piso Cerâmico	Pintura aplicada sobre massa	Pintura aplicada sobre forro
LAVANDERIA	Piso Vinílico	Pintura aplicada sobre massa	Pintura aplicada sobre forro
MINIMERCADO	Piso Vinílico	Pintura aplicada sobre massa	Pintura aplicada sobre forro
PLAYGROUND	Acabamento cimentício	Não se aplica	Não se aplica
SALAO DE FESTAS	Piso Cerâmico	Pintura aplicada sobre massa	Pintura aplicada sobre forro

33. PAVIMENTO TÉRREO

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
CALÇADA	Piso intertravado	Não se aplica	Não se aplica
GUARITA	Piso Cerâmico	Pintura aplicada sobre massa	Pintura aplicada sobre forro
ACESSO PEDESTRE	Piso Cerâmico	Pintura aplicada sobre massa	Pintura aplicada sobre forro
ACESSO VEICULOS	Ladrilho Hidráulico ou concreto rachurado	Não se aplica	Não se aplica

34. ROOFTOP

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
HALL DE ACESSO	Piso Cerâmico	Pintura aplicada sobre massa	Pintura aplicada sobre forro
BRINQUEDOTECA	Piso Vinílico	Pintura aplicada sobre massa	Pintura aplicada sobre forro
COWORKING	Piso Vinílico	Pintura aplicada sobre massa	Pintura aplicada sobre forro
ESPAÇO LUAL	Acabamento cimentício	Não se aplica	Não se aplica
PET PLACE	Acabamento cimentício	Não se aplica	Não se aplica
QUADRA POLIESPORTIVA	Acabamento cimentício	Não se aplica	Não se aplica

35. BARRILETE/ÁTICO

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
BARRILETE/ CASA DE MÁQUINAS/ RESERVATÓRIOS	Concreto acabado e/ou cimentado	Pintura aplicada sobre alvenaria ou concreto	Concreto
COBERTURA	Laje impermeabilizada	Conforme projeto de arquitetura	Não se aplica

Observações:

Os pisos e revestimentos cerâmicos serão da marca PORTOBELLO ou PORTINARI ou ELIANE ou equivalente. As pastilhas serão da marca ATLAS ou JATOBÁ ou NGK.

36. EQUIPAMENTOS PARA WCE E COPAS

Louças: Serão entregues bacias sanitárias do tipo caixa acoplada e lavatório de embutir ou semi-encaixe ou sobrepor (conforme projeto de decoração) nos WCs.

As louças serão da marca DECA, ou CELITE ou INCEPA ou equivalente.

Bancadas: Os tampos das bancadas serão em granito ou mármore, com frontão do mesmo material.

Cuba: Será entregue cuba simples em aço inoxidável. Será da marca TRAMONTINA ou FABRINOX ou FRANKE ou equivalente.

Metais: Serão entregues torneiras para água fria e registros no WC e copa. Os metais serão da marca DECA, ou FABRIMAR ou DOCOL ou equivalente.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES**NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA:**

Todas as peças de decoração dos apartamentos constantes nos instrumentos promocionais OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL, tais como:

Aquecedor de passagem; armários embutidos, gabinetes de pias de banheiro e cozinha e prateleiras da despensa e área de serviço; bandeira nas portas; box nos banheiros; carpetes; espelhos; equipamentos de ar condicionado; equipamentos de cozinha (geladeira, fogão, lava-louças...); frontão e bases para fixação de armários; forros, sancas ou molduras de gesso, exceto nos locais especificados em projeto específico; móveis de espécie alguma; papéis de parede ou pinturas com cores especiais nas paredes; pontos para chuveiro elétrico (exceto em locais especificado sem projeto); Não serão entregues equipamentos eletrônicos, tais como: TV, Notebook, vídeo game.

- Os pontos de hidráulica, eletricidade (iluminação, tomadas) e ar condicionados em exposição na unidade decorada, não corresponderão necessariamente à quantidade e posição a ser definida pelo projeto executivo.
- Fica reservado à Incorporadora o direito de proceder alterações às especificações estabelecidas neste memorial, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços e 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.
 - Além disso, eventualmente, por motivos técnicos, serão executados ou eliminados enchimentos e forros e/ou sancas de gesso nas dependências das unidades autônomas.
- Não serão permitidas visitas por parte dos senhores condôminos à obra, com exceção das visitas guiadas agendadas pela Construtora.
- Devido ao processo construtivo, pequenas ondulações nos revestimentos de gesso são consideradas normais.
- Os Mármore e Granitos, por se tratar de pedras naturais poderão sofrer variações de tonalidades.
- Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, projetos ou quaisquer materiais publicitários e/ou de divulgação do produto.
- Fica o adquirente ciente de que todos os acabamentos de sua unidade autônoma, bem como das áreas comuns do Empreendimento encontram-se aqui descritos.
- 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, o qual é parte integrante do instrumento de compra e venda.
- O paisagismo do empreendimento será entregue no porte definido em projeto de paisagismo específico e quando necessariamente é o porte apresentado nas imagens, folhetos de vendas, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquete. As vegetações ilustradas são de porte adulto, que será atingido após anos de entrega do empreendimento.
- As áreas comuns e ambientes de lazer serão entregues decorados e equipados, excluídos adornos, acessórios e utensílios decorativos, respeitando as linhas do material de divulgação do empreendimento. Os equipamentos das áreas comuns e de lazer poderão ser alterados pela Incorporadora de acordo com a disponibilidade das marcas, avanços tecnológicos, diferenças de tonalidades, dificuldades de compra ou entrega pelos fornecedores.
- As plantas e projetos do empreendimento serão disponibilizadas após a conclusão da obra.
- As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no "Manual do Proprietário", publicado pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil) em conjunto com o SECOVI (Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais). Este será entregue na conclusão do empreendimento juntamente com as chaves, observadas as disposições previstas no instrumento de venda e compra a serem cumpridas para o recebimento das respectivas chaves
- O empreendimento será entregue limpo, em condições de habitabilidade e com a execução das instalações internas e externas de água, esgoto, luz e força, e gás de rua ou centrais de gás, cabendo aos condôminos as solicitações das ligações individuais das unidades.