

CONNECT

EST A Ç Ã O J O Ã O D I A S

MEMORIAL DESCRITIVO

INTRODUÇÃO | FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

1.1 Empreendimento

Este memorial refere-se ao projeto de incorporação e construção do empreendimento residencial **“CONNECT ESTAÇÃO JOÃO DIAS”**, localizado na RUA MISSIONÁRIOS, Nº 345 – Santo Amaro – São Paulo – SP.

- Projeto arquitetônico: Rodrigo Sobreiro Arquitetos
- Projeto de paisagismo: Jakson Dantas Arquiteto Paisagista
Rossin & Tramontina
- Projeto de decoração: Alessandra Zeni
- Número de torres: 02 Torres (Torre A e Torre B)
- Número de pavimentos: Térreo + 17 pavimentos
- Número total de unidades: 476 Unidades Residenciais (238 Unidades /Torre)

1.2 Determinações Legais

A Construção atenderá as disposições legais previstas no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo (P.M.S.P) e demais concessionárias e entidades que por circunstâncias da lei devam ser acatadas.

Incorporação: Eztec Empreendimento e Participações S.A.
Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Realização: Eztec Empreendimento e Participações S.A.
Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Construção: Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.

ÁREAS EXTERNAS

2.1 Acesso de Pedestres | Calçada

Piso: Concreto | Intertravado | Área ajardinada

2.2 Acesso de Veículos

Piso: Concreto | Intertravado

Parede: Conforme Fachada e Projeto de Paisagismo

2.3 Estacionamento | Circulação de veículos

Piso: Piso de concreto | Intertravado com pintura das faixas demarcatórias das vagas

Parede: Conforme Fachada e Projeto de Paisagismo

2.4 Portaria

Piso: Cerâmica

Rodapé: Cerâmica

Parede: Cerâmica | Pintura sobre gesso

Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

2.5 W.C. Portaria

Piso: Cerâmica

Rodapé: Cerâmica

Parede: Cerâmica | Pintura sobre gesso

Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

Louças: Bacia com caixa acoplada
Lavatório

2.6 Sala de Entregas

Piso: Cerâmica

Rodapé: Cerâmica

Parede: Cerâmica | Pintura sobre gesso

Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

2.7 Circulação de Pedestres

Piso: Intertravado

	Rodapé:	Pedra Natural
	Parede:	Conforme Fachada e Projeto de Paisagismo
2.8	Playground	
	Piso:	Emborrachado, conforme projeto de paisagismo
	Parede:	Conforme Fachada e Projeto de Paisagismo
2.8	Bicicletário	
	Piso:	Piso de concreto Intertravado
	Parede:	Conforme Fachada e Projeto de Paisagismo
2.9	Pet Place	
	Piso:	Gramado
	Outros:	Fechamento em gradil metálico, conforme projeto de paisagismo
2.10	Piscinas	
	Piso:	Cerâmica Porcelanato Pastilha
	Parede:	Cerâmica Porcelanato Pastilha
	Borda:	Pedra Natural
2.11	Solário	
	Piso:	Cerâmica Porcelanato
	Rodapé:	Cerâmica Porcelanato Pedra Natural
	Outros:	Fechamento em gradil metálico, conforme projeto de paisagismo
2.12	Áreas Técnicas	
	Piso:	Cimentado pintado Intertravado
	Parede:	Pintura sobre bloco
	Teto:	Caiçãõ sobre concreto Pintura sobre concreto
	Outros:	Fechamento em gradil metálico, conforme projeto de arquitetura e/ou paisagismo (Válido apenas para a área de abrigo do reservatório inferior)
2.13	Apoio Festas Lounge Estar	
	Piso:	Intertravado
	Rodapé:	Pedra Natural
	Parede:	Conforme Fachada e Projeto de Paisagismo

2.14 Churrasqueiras (17º Pavimento)

Piso:	Cerâmica Porcelanato
Rodapé:	Cerâmica Porcelanato Pedra Natural
Parede:	Conforme Fachada e Projeto de Decoração
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Outros:	Tampo em Pedra Natural

2.15 Lavabos Churrasqueiras (17º Pavimento)

Piso:	Cerâmica Porcelanato
Rodapé:	Cerâmica Porcelanato
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Outros:	Bacia com caixa acoplada Lavatório

2.16 W.C. PCD (17º Pavimento)

Piso:	Cerâmica Porcelanato
Rodapé:	Cerâmica Porcelanato
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Outros:	Bacia com caixa acoplada Lavatório

2.17 Lounge Rooftop (17º Pavimento)

Piso:	Cerâmica Porcelanato
Rodapé:	Cerâmica Porcelanato
Parede:	Conforme Fachada e Projeto de Paisagismo

ÁREAS INTERNAS

3.1 Hall Social | Circulações

Piso:	Cerâmica Porcelanato
Rodapé:	Cerâmica Porcelanato Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso

3.2 Escada de emergência

Piso:	Concreto Cimentado pintado
Parede:	Textura sobre bloco Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre bloco Pintura sobre gesso

3.3 Áreas Técnicas

Piso:	Concreto Cimentado pintado
Parede:	Pintura sobre bloco Caição
Teto:	Caição sobre concreto Pintura sobre concreto Textura sobre concreto

3.4 Sala Multiuso

Piso:	Cerâmica Porcelanato
Rodapé:	Cerâmica Porcelanato Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso

3.5 Depósitos de Lixo

Piso:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso

3.6 DML (Depósito de material de limpeza)

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Pintura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre bloco

Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Outros:	Tanque em marmorite

3.7 Vestiários Funcionários

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica em todas as paredes do box Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório

3.8 Copa Funcionários

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Outros:	Tampo em marmorite Pedra Natural

3.9 Wc's | Wc's PCD

Piso:	Cerâmica Porcelanato
Rodapé:	Cerâmica Porcelanato Poliestireno
Parede:	Cerâmica Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório

3.10 Vestiário PCD

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica em todas as paredes do box Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório

3.11 Salão de Festas

Piso:	Cerâmica Porcelanato
Rodapé:	Cerâmica Porcelanato Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Outros:	Tampo em Pedra Natural

3.12 Salão de Festas Gourmet

Piso:	Cerâmica Porcelanato
Rodapé:	Cerâmica Porcelanato Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso Papel de parede, conforme projeto de Decoração
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Outros:	Tampo em Pedra Natural

3.13 Mini Market

Piso:	Cerâmica Porcelanato
Rodapé:	Cerâmica Porcelanato Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso

3.14 Fitness

Piso:	Vinílico
Rodapé:	Vinílico Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso

3.15 Coworking

Piso:	Cerâmica Porcelanato
Rodapé:	Cerâmica Porcelanato Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Outros:	Divisória na Sala de Reunião, conforme projeto de Decoração

3.16 Sala de Jogos

Piso:	Cerâmica Vinílico
Rodapé:	Cerâmica Vinílico Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso Papel de parede, conforme projeto de Decoração
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso

3.17 Brinquedoteca

Piso:	Vinílico
Rodapé:	Vinílico Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso

3.18 Pet Care

Piso:	Cerâmica Porcelanato
Rodapé:	Cerâmica Porcelanato Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Outros:	Balcão de apoio em alvenaria revestida com cerâmica ou pastilha, conforme projeto de Decoração

3.19 Oficina de Bike

Piso:	Cerâmica Porcelanato
Rodapé:	Cerâmica Porcelanato Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Outros:	Tampo em Pedra Natural

3.20 Lavanderia Coletiva

Piso:	Cerâmica Porcelanato
Rodapé:	Cerâmica Porcelanato Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso Cerâmica Porcelanato, apenas sobre a bancada
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Outros:	Tampo em Pedra Natural

APARTAMENTO RESIDENCIAL

4.1 Estar | Jantar | Circulação

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários

4.3 Estar | Jantar | Circulação

Válido apenas para Opção Sala Ampliada das unidades finais 01 e 02 e Unidade Acessível

Piso:	Piso Laminado
Rodapé:	MDF Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários

4.4 Cozinha | A.P.A. (Área de preparo de alimentos)

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário Cerâmica sob tanque
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários
Outros:	Tampo em marmorite Pedra Natural Tanque em marmorite

4.5 Cozinha | A.P.A. (Área de preparo de alimentos)

Válido apenas para Opção Sala Ampliada das unidades finais 01 e 02 e Unidade Acessível

Piso:	Piso Laminado Cerâmica sob tanque
Rodapé:	MDF Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários
Outros:	Tampo em marmorite Pedra Natural Tanque em marmorite

4.6 Dormitórios

Piso:	Piso Laminado
Rodapé:	MDF Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso

Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição das tubulações hidrossanitários

4.7 Banho

Piso: Cerâmica

Parede: Cerâmica em todas as paredes do box
Pintura sobre gesso nas demais paredes

Teto: Pintura sobre forro de gesso

Louça: Bacia com caixa acoplada
Lavatório

4.8 Terraço

Válido apenas para as unidades finais 01 e 02

Piso: Cerâmica

Rodapé: Cerâmica

Parede: Conforme Fachada

Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso

** O terraço será entregue com desnível em relação aos ambientes internos, porém, seu nivelamento poderá ser feito pelo proprietário através de enchimento, respeitando as cargas definidas em projeto.*

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

5.1 Fundações

Conforme projeto específico do empreendimento.

5.2 Sistema construtivo

Alvenaria Estrutural – Térreo ao 17º Pavimento

Vedações internas em gesso acartonado (drywall), bloco de concreto ou bloco cerâmico, conforme plantas de contrato

*O empreendimento utiliza o sistema construtivo em alvenaria estrutural, onde todas as paredes exercem função estrutural, isto é, recebem cargas dos pavimentos superiores, portanto fica terminantemente **PROIBIDO**:

- Abrir paredes para instalar janelas, balcões, passa-pratos, rasgos, etc.
- Retirar paredes, total ou parcialmente, sob qualquer pretexto.

Condôminos que não atenderem estas determinações poderão ser responsabilizados civil e criminalmente.

5.3 Fachada

Conforme projeto arquitetônico

5.4 Gradis

Ferro Pintado

5.5 Esquadrias

Portas em madeira: Kit porta pronta na cor branca

Caixilhos: Alumínio com pintura eletrostática ou PVC

5.6 Fechaduras

Portas internas em madeira: Maçaneta com alavanca cromada

5.7 Cerâmicas | Porcelanatos

Serão das marcas Biancogres, Incepa, Eliane ou produto de desempenho equivalente

5.8 Pisos vinílicos | Laminados

Serão das marcas Duratex, Eucafloor, Tarket ou produto de desempenho equivalente

5.9 Louças

As bacias sanitárias e lavatórios serão em louça das marcas Icasa, Celite, Deca ou produto de desempenho equivalente.

5.10 Metais

As torneiras e registros serão cromados no padrão Docol, Fabrimar, Celite ou produto de desempenho equivalente.

5.11 Soleiras | Baguetes | Tentos

As soleiras, baguetes e tentos serão em pedra natural, onde aplicável.

EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

6.1 Instalações Elétricas

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos e especificações, atendendo as Normas Técnicas vigentes da ABNT.

6.2 Instalações Hidráulicas

Conforme projeto específico e atendendo as exigências municipais da concessionária, de acordo com as Normas Técnicas ou outras normas internacionais equivalentes.

Sistema de Água Quente: Ponto elétrico específico para chuveiro (220v) para todas as unidades

Sistema de Gás: Alimentação do fogão (Tubulação multicamada ou cobre aparente) para todas as unidades

6.3 Instalações Especiais | TV e Telefonia

TV | Telefonia: Serão executadas as tubulações secas para futuras instalações de TV a cabo.

6.4 Sistema de Comunicação Interna

Será instalado um sistema de comunicação interna do tipo interfone, que possibilitará aos condôminos comunicação com a portaria.

6.5 Equipamentos de Combate a Incêndio

Serão instalados todos os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

6.6 Sistema de proteção contra descargas atmosféricas

O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas de acordo com as Normas Técnicas ou outras normas equivalentes.

6.7 Elevadores

Serão instalados 08 elevadores, sendo 04 em cada Torre, de uso comum.

Todos com capacidade e velocidade adequada ao cálculo de tráfego, de acordo com as normas técnicas.

6.8 Ar-Condicionado

Será entregue infraestrutura (ponto de força, dreno e tubulação frigorígena) para ar-condicionado no Salão de festas, Salão de festas Gourmet, Fitness e Portaria. Ficando a cargo do condomínio a aquisição e instalação dos equipamentos, conforme projeto específico.

6.9 Gerador

Será entregue tubulação seca para futura instalação do sistema do gerador, ficando a cargo do condomínio a aquisição e instalação dos equipamentos.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- 7.1 As imagens e plantas humanizadas referentes ao imóvel apresentadas no stand de vendas, folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a postulados legais.
- 7.2 As áreas comuns do empreendimento serão entregues equipadas e decoradas conforme imagens de vendas. Exceto os objetos decorativos representados nas imagens.
- 7.3 A Construtora, a critério próprio, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o padrão dos acabamentos.
- 7.4 Em virtude do elevado número de lançamentos de produtos, materiais e equipamentos, a Construtora se reserva o direito de substituí-los mantendo o padrão e qualidade dos apresentados neste memorial e nas imagens de vendas.
- 7.5 Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados pela construtora shafts, enchimentos e/ou sancas, bem como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias.
- 7.6 Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registros de comando das instalações hidráulicas, dependendo do final da unidade autônoma, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no modelo do stand de vendas e material publicitário.
- 7.7 A aquisição do chuveiro elétrico ficará a cargo dos proprietários.
- 7.8 Caso o piso escolhido como acabamento necessite de nivelamento perfeito, a execução dele deverá ser realizada pelo fornecedor do piso, pois, em alguns casos, a laje poderá apresentar desnivelamento natural (previsto em projeto estrutural).
- 7.9 O empreendimento atende o nível mínimo dos critérios de desempenho acústico de sistemas construtivos conforme norma técnica ABNT NBR 15575.
- 7.10 O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas conforme a especificação do projeto paisagístico. As imagens apresentadas nas perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, representam artisticamente a fase adulta das espécies.
- 7.11 No desenvolvimento dos projetos de instalações (elétrica, hidráulica, bombeiros) poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas dos cômodos deslocando elementos estruturais (para mais ou menos) que não excederão a 5% (cinco por cento) em tais medidas, e na posição dos equipamentos, vãos, janelas etc., para adaptar às necessidades do projeto.

- 7.12 A Construtora poderá, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto executivo do imóvel, em razão de imposição de novas normas técnicas de execução da obra ou de determinação ou exigência dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.
- 7.13 O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos, será informado no manual do proprietário.



UMA EMPRESA DO GRUPO EZTEC

