

MEMORIAL DESCRITIVO

NIK PARADISO

NIK PARADISO

Rua Vergueiro, 1825 – 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 COMBATE 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:

Subsolo

- Área de circulação externa

Piso: Porcelanato, cerâmica, cimentício, intertravado, drenante ou conforme projeto específico;

Parede: Porcelanato, cerâmica, e/ou pintura acrílica lisa ou texturizada, conforme projeto específico;

- Jardins

Piso: Gramado

Parede: Pintura acrílica texturizada conforme projeto específico de fachada;

Térreo

- Lounge Lareira

Piso: Gramado

Parede: Porcelanato, cerâmica, e/ou pintura lisa ou texturizada, conforme projeto específico de paisagismo e/ou de fachada;

Equipamentos: Sofá em formato “U” modulado, 1 biolareira ou lareira ecológica de marca e modelos indicados em projeto de paisagismo;

- Lounge Churrasqueira

Piso: Gramado

Parede: pintura acrílica lisa ou texturizada, conforme projeto específico de paisagismo e/ou de fachada;

Equipamentos: 4 poltronas, 2 pufes, 1 banco de madeira, 2 mesas e 6 cadeiras;

- Pet Place

Piso: Gramado

Parede: Pintura texturizada conforme projeto específico de fachada e de paisagismo;

Equipamentos: 1 pneu de agilidade e 1 túnel pet;

- 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, com suportes verticais para trepadeiras;

- Bicicletário (Coberto)

Piso: gramado e pintura epóxi conforme projeto paisagístico;

Parede: pintura epóxi e/ou pintura acrílica texturizada, conforme projeto específico;

Teto: Pintura látex sobre gesso liso ou sobre concreto;

Equipamentos: 1 armário porta-ferramentas, suportes para apoio de 30 bicicletas;

* observação: Bicicletas e ferramentas não inclusas;

- Escada

Piso: Cerâmica, granito, pedra natural, cimentício, intertravado, drenante ou conforme projeto específico;

Parede: Cerâmica, e/ou pintura acrílica lisa ou texturizada conforme projeto específico de fachada;

- Arquibancada Gramada

Piso: Gramado, drenante, granito, pedra ou conforme projeto específico;

Parede: Pintura acrílica texturizada conforme projeto específico de fachada;

17º pavimento

- Terraço Coworking

Piso: Porcelanato, cerâmica, cimentício ou conforme projeto específico;

Parede: Pintura acrílica texturizada conforme projeto específico de fachada;

Teto: Pintura látex sobre gesso liso ou sobre concreto;

- Terraços contemplativos (sala de reunião, gourmet, e salão games e salão de festas)

Piso: Porcelanato, cerâmica, cimentício ou conforme projeto específico;

Parede: Pintura acrílica texturizada conforme projeto específico de fachada;

18º pavimento

- Piscina, deck molhado, hidroterapia e ducha:

Revestimento: Cerâmica, pastilha, granito e/ou 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.

- Decks Descobertos

Piso: Porcelanato, cerâmica, granito, cimentício ou conforme projeto específico

Parede: Pintura texturizada conforme projeto específico de fachada;

Equipamentos: 2 espreguiçadeiras, 2 mesas laterais, 1 ombrelone, 2 *daybeds* e 1 cachepô;

*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.

- Bar Lazer Coberto:

Piso: Porcelanato, cerâmica, granito, cimentício ou conforme projeto específico;

Parede: Porcelanato, Cerâmica, granito, pintura e/ou textura conforme projeto específico de fachada;

Equipamentos: 1 bancada, 1 cuba de inox e 1 torneira;

Bancada: Porcelanato ou mármore conforme projeto específico;

- Lounge Bar

Piso: Porcelanato, cerâmica, granito, cimentício ou conforme projeto específico de paisagismo;

Parede: Porcelanato, Cerâmica, granito ou pintura texturizada conforme projeto específico de fachada;

Equipamentos: 1 sofá e 1 mesa de centro;

*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:

Subsolo

- Circulações Internas e Hall dos elevadores:

Piso: Porcelanato ou cerâmica conforme projeto específico;

Parede: Pintura conforme projeto específico;

Rodapé: Porcelanato, cerâmica, mdf ou conforme projeto específico;

Teto: Forro de gesso rebaixado com pintura conforme projeto específico;

- Local Lixo Reciclável e Local Lixo Orgânico:

Piso: Cerâmica ou conforme projeto específico;

Parede: Cerâmica e/ou pintura conforme projeto específico;

Teto: Forro ou conforme projeto específico;

- Centro de Medição, Reservatórios, Casa de Máquinas de Pressurização e Sala do Gerador

Piso: Cimentício ou conforme projeto específico;

Parede: Pintura ou textura, ou conforme projeto específico;

Teto: Pintura látex, pintura caiada ou textura rolada sobre concreto ou conforme projeto específico;

- Área Preparação de Alimentos (APA)

Piso: Porcelanato, cerâmica, cimentício ou conforme projeto específico;

Parede: Cerâmica e/ou pintura conforme projeto específico;

Teto: Forro com pintura conforme projeto específico;

- Depósito de Material de Limpeza/ Administração:

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico;

Parede: Cerâmica, e/ou pintura conforme projeto específico;

Teto: Forro com pintura conforme projeto específico;

- Depósito/ Churrasqueira

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico;

Parede: Porcelanato, cerâmica, pintura e/ou textura, conforme projeto específico;

Teto: Forro com pintura, conforme projeto específico;

Equipamentos: 1 bancada de granito, 1 cuba, 1 torneira, 1 cooktop, 1 churrasqueira elétrica, 1 coifa/depurador, 1 aparador, 3 banquetas, 1 geladeira e 2 prateleiras;

- Lavabo

Piso e rodapé: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico;

Parede: Porcelanato, cerâmica, e/ou pintura conforme projeto específico;

Teto: Forro com pintura, conforme projeto específico;

Equipamentos: 1 bancada de granito, 1 cuba de louça, 1 torneira e 1 conjunto de bacia sanitária com caixa acoplada;

Louças: Bacia com caixa acoplada e Cuba de sobrepor

Metais: Torneira de bancada

- Vestiário de Funcionários Masculino e Vestiário de Funcionários Feminino

Piso e rodapé: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico;

Parede: Porcelanato, cerâmica, e/ou pintura conforme projeto específico;

Teto: Forro com pintura conforme projeto específico;
Louça: Bacia com caixa acoplada e Cuba de sobrepor
Metal: Torneira de bancada e 1 chuveiro

Térreo

- Acesso Social Coberto e Acesso de Serviço

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico;
Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico;
Parede: Pintura e/ou textura, conforme projeto arquitetônico de fachada;
Teto: Pintura e/ou textura ou conforme projeto específico;

- Portaria e WC Portaria

Piso: Porcelanato ou cerâmica ou conforme projeto específico;
Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico;
Parede: Pintura ou conforme projeto específico;
Teto: Pintura conforme projeto específico;
Louça: Bacia com caixa acoplada e Cuba de sobrepor
Metal: Torneira de bancada

- Lobby, Circulação e Hall dos Elevadores

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico de interiores;
Rodapé: Porcelanato, cerâmica, madeira, ou conforme projeto específico de interiores;
Parede: pintura, adesivo, papel de parede, revestimento de MDF amadeirado, ou conforme projeto específico de interiores;
Teto: Forro com pintura conforme projeto específico;
Equipamentos: 1 banco geométrico de granito, 1 mesa lateral, 1 bancada da recepção, 2 vasos de mesa decorativos, conjunto de penderes e logomarca do empreendimento em letras caixas fixada na parede;

- Delivery

Piso: Porcelanato, cerâmica, vinílico ou conforme projeto específico;
Rodapé: Porcelanato, cerâmica, madeira, mdf ou conforme projeto específico;
Parede: Pintura, adesivo, papel de parede, ou conforme projeto específico de interiores;
Teto: Forro com pintura conforme projeto específico;
Equipamentos: armário/estante, 1 carrinho de alumínio e 1 refrigerador;

- Lavanderia

Piso: Porcelanato, cerâmica, vinílico ou conforme projeto específico;
Rodapé: Porcelanato, cerâmica, madeira, mdf ou conforme projeto específico;
Parede: pintura conforme projeto específico de interiores;
Teto: Forro de gesso com revestimento de adesivo, vinílico, papel de parede ou conforme projeto específico;

Equipamentos: 1 nicho, 2 banquetas altas, 1 bancada lateral com 2 tanques, 2 torneiras, 1 quadro decorativo de parede, 1 cabideiro e 3 cestos;

Bancadas: 1 bancada central e 1 bancada de apoio em porcelanato ou mármore, conforme projeto específico de interiores;

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

- Espaço Fitness

Piso: Porcelanato, cerâmica, vinílico, emborrachado ou conforme projeto específico;

Rodapé: Porcelanato, cerâmica, madeira, mdf ou conforme projeto específico;

Parede: Pintura acrílica, conforme projeto específico de interiores;

Teto: Forro com revestimento de adesivo, vinílico, papel de parede ou conforme projeto específico de interiores;

Equipamentos: 1 tv, 3 esteiras, 1 elípticos, 2 bicicletas, 1 aparelho de supino, 1 cadeira extensora e flexora, 1 cadeira adutora e abductora, 1 estação multifuncional, 1 barra de peso e 1 suporte com halteres;

- Sanitários PCD

Piso: Porcelanato ou cerâmica;

Rodapé: Porcelanato ou cerâmica;

Parede: Pintura conforme projeto específico;

Teto: Gesso em placa ou acartonado com pintura látex;

Louça: Bacia com caixa acoplada e Cuba de sobrepor

Metal: Torneira de bancada

- Lavatório externo ao sanitário

Piso e rodapé: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico;

Parede: Porcelanato, cerâmica, e/ou pintura acrílica conforme projeto específico;

Teto: Forro de gesso rebaixado com pintura acrílica conforme projeto específico;

Equipamentos: 1 bancada de granito ou mármore, 2 cubas de louça, 2 torneiras;

Louça: Bacia com caixa acoplada e Cuba de sobrepor

Metal: Torneira de bancada

17º Pavimento

- Área de circulação e Hall dos Elevadores:

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico;

Rodapé: Porcelanato, cerâmica, mdf ou conforme projeto específico;

Parede: Pintura e/ou textura conforme projeto específico de interiores;

Teto: Forro com pintura conforme projeto específico;

- 2 WCs adaptados para PCD (Sanitários):

Piso: Porcelanato ou cerâmica;

Rodapé: Porcelanato ou cerâmica;

Parede: Pintura látex sobre gesso liso;

Teto: Forro com pintura conforme projeto específico;

Louça: Bacia com caixa acoplada e Cuba de sobrepor

Metal: Torneira de bancada

- Salão de festas com terraços descobertos

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico;

Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico;

Parede: Pintura conforme projeto específico de interiores;

Teto: Forro com pintura conforme projeto específico;

Equipamentos: 1 sofá modular em L, 2 mesas laterais de apoio ao sofá, 1 mesa de centro redonda, 2 poltronas, 1 mesa lateral, 1 sofá linear, 2 mesas quadradas, 2 cadeiras, 1 sofá modular, com 2 mesas redondas, 1 mesa orgânica de mármore ou granito ou porcelanato ou MDF, com cachepô central e 6 cadeiras, bar composto por bancada de porcelanato ou mármore tipo ilha e estante suspensa, 2 pendentess, 1 tapete e cortinas;

- Área de Preparação de Alimentos (APA)

Piso: Porcelanato ou cerâmica ou conforme projeto específico;

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

Parede: Pintura conforme projeto específico de interiores;

Teto: Forro com pintura conforme projeto específico;

Equipamentos: Bancada de granito ou conforme projeto específico de interiores, 1 cuba em aço inox, 1 torneira;

- Espaço Gourmet com terraço descoberto

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico;

Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico;

Parede: Pintura, adesivo, revestimento de mdf ou conforme projeto específico de interiores;

Teto: Forro de gesso rebaixado com pintura acrílica conforme projeto específico;

Equipamentos: 1 sofá linear com 1 mesa lateral de apoio, conjunto de 2 mesas de centro, 3 prateleiras, 1 mesa retangular de porcelanato ou mármore, 8 cadeiras, 1 bancada de porcelanato ou mármore tipo ilha com cooktop, 1 coifa/ depurador, 1 cuba e 1 torneira, 1 bancada de parede, 1 estante suspensa, 1 geladeira em aço inox e 1 forno de embutir, 1 painel tramado, 2 pendentess e 1 tapete;

Cuba: Cuba em aço inox;

- Sala de Jogos

Piso: Porcelanato, cerâmica, vinílico ou conforme projeto específico;

Rodapé: Porcelanato, cerâmica, madeira, mdf ou conforme projeto específico;

Parede: Pintura conforme projeto específico de interiores;

Teto: Forro com revestimento de adesivo, vinílico, papel de parede ou conforme projeto específico de interiores;

Equipamentos: 1 sofá, 2 puffes, 1 aparador, 1 arquibancada, 1 projetor, 1 tela de projeção, 1 tapete e cortinas;

- Coworking com terraço coberto:

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico;

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

Parede: Pintura, adesivo, revestimento de mdf ou conforme projeto específico de interiores;

Teto: Forro com pintura conforme projeto específico;

Equipamentos: 2 poltronas, 2 mesas laterais, 1 mesa de centro, 1 bancada, 2 banquetas altas, 1 mesa orgânica de mármore ou granito ou porcelanato ou MDF, com cachepô central e 6 cadeiras, 1 bancada de fórmica, 1 prateleira, 1 painel verde, 1 tapete e cortinas;

Sala de reunião privativa com 1 mesa retangular e 4 cadeiras;

* Equipamentos de informática não inclusos.

18º pavimento

- Área de circulação e Hall dos Elevadores:

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico;

Rodapé: Porcelanato, cerâmica, mdf ou conforme projeto específico;

Parede: Pintura e/ou textura conforme projeto específico de interiores;

Teto: Forro com pintura conforme projeto específico;

- 2 WCs adaptados para PCD (Sanitários Masculino e Feminino):

Piso: Porcelanato ou cerâmica ou conforme projeto específico;

Rodapé: Porcelanato ou cerâmica ou conforme projeto específico;

Parede: Pintura conforme projeto específico de interiores;

Teto: Forro com pintura conforme projeto específico;

Louça: Bacia com caixa acoplada e Cuba de sobrepor

Metal: Torneira de bancada

- Lazer Coberto:

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico;

Rodapé: Porcelanato, cerâmica, mdf ou conforme projeto específico;

Parede: pintura e/ou textura conforme projeto específico de interiores;

Teto: Cobertura conforme projeto específico;

- Casa de bombas

Piso: Cimentado liso ou conforme projeto específico;

Parede: Pintura ou textura rolada;

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

Circulação dos pavimentos R/NR

Piso: Porcelanato, cerâmica ou conforme projeto específico;

Rodapé: Porcelanato, cerâmica, mdf ou conforme projeto específico;

Parede: pintura e/ou textura conforme projeto específico de interiores;

Teto: Forro com pintura conforme projeto específico;

CAPÍTULO 2 – UNIDADES AUTÔNOMAS – RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS

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

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: Forro em gesso com pintura;

Metais: 1 misturador de bancada, 1 misturador de chuveiro;

Louças: 1 cuba 1 vaso sanitário com caixa acoplada;

Bancada: Granito

*Para as unidades NR, que optarem por desenho universal, os banheiros serão entregues com lavatório adaptado, bacia convencional, barras de apoio e abertura da porta para fora;

- 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

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).

LOUÇAS

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

METAIS

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

CERÂMICAS E PORCELANATOS

Serão da marca Portinari ou Cecrisa ou Portobello ou Eliane ou BiancoGrès 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 e em atendimento ao decreto nº 49.149 “Regulamenta a Lei nº 14.459, de 3 de julho de 2007, que acrescenta o item 9.3.5 à Seção 9.3 - Instalações Prediais do Anexo I da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992 (Código de Obras e Edificações)”.

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 interna da clausura social 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 a carga elétrica no quadro para futura instalação de ar-condicionado por unidade autônoma do tipo Studio e 02 (dois) pontos de dreno e a carga elétrica no quadro para instalação de ar condicionado por unidade autônoma do tipo 01 dormitório.

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 e Sala de Reunião
- Sala de Games
- Salão De Festas
- Espaço Gourmet
- Fitness
- Lobby

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 3 (três) elevadores da marca Atlas-Schindler, Otis ou Thyssenkrupp ou de mesmo desempenho técnico.

Serão 02 elevadores para uso exclusivo das unidades Residenciais e 01 elevador para uso das unidades Não Residenciais com Serviço de Moradia.

Dos elevadores Residenciais terão paradas nos pavimentos Subsolo, Térreo, 3º Pavimento ao 18º Pavimento.

Dos elevadores de uso Não Residencial terão parada nos pavimentos Térreo e 1º, 2º e 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, portões elétricos e bombas de recalque.

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, ambientes de área comum 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 deverão 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.

MEDIÇÃO INDIVIDUAL

Serão entregues os medidores individuais de água quente e água fria, por unidade autônoma;

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 drywall, 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:

- 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, Delivery, Salão de Festas, Espaço Gourmet, Fitness, Salão de Games, Coworking, Lavanderia e Churrasqueira).

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

- Infraestrutura para equipamento de projeção no salão de jogos.

LUMINÁRIAS

Nas unidades residenciais e não residenciais serão instaladas luminárias nos terraços. 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).
- 8) 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.
- 9) O banheiro (na área externa do box) 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.
- 10) As instalações hidráulicas desse empreendimento preveem ralos ou caixas sifonadas no box do chuveiro do banheiro. A APA não será provida deste tipo de acessório. Nos terraços a captação de águas pluviais será feita através ralo.
- 11) As instalações elétricas preveem pontos de tomada de energia em 110 volts, exceto um ponto na APA que deverá ser 220 volts.

- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) O mobiliário da área externa poderá ser de plástico, madeira ou alumínio.
- 15) O Manual do Proprietário do empreendimento será elaborado, tendo como base os acabamentos padrão descrito no presente memorial.
- 16) Esgoto, água fria e quente nas bancadas dos banheiros, água fria na bacia sanitária dos banheiros serão aparentes. Demais tubulações de hidráulica estarão embutidas em shafts, alvenarias de vedação e sancas de gesso ou carenagens plásticas.
- 17) 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.
- 18) As superfícies com acabamento em pintura látex das áreas privativas e comuns poderão apresentar pequenas ondulações provenientes do processo construtivo.
- 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 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 personalizações na unidade residencial serão possíveis dentro do prazo estipulado pela VENDEDORA. O critério para alterações será informado oportunamente aos senhores adquirentes.
- 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.