



RUA ESTEVÃO LOPES, 156 - BUTANTÃ

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

A – PROJETOS

1. Projetos

Todos os projetos serão desenvolvidos conforme as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

B – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

1. Estrutura, Fundações e Contenções

1.1 Estrutura

A estrutura do edifício será reticulada em concreto armado, executada conforme projeto específico.

1.2 Fundações

As fundações serão executadas conforme projeto específico.

1.3 Contenções

As contenções serão executadas conforme projeto específico.

2. Fachada / Muros

A fachada do edifício receberá os revestimentos especificados no projeto arquitetônico.

3. Vedações

As alvenarias de vedação externa serão executadas em blocos de concreto ou cerâmico conforme projeto específico, atendendo as normas técnicas. As vedações de áreas internas e técnicas serão em alvenaria e/ou drywall

4. Esquadrias

4.1. Esquadria de Madeira

As portas, batentes e guarnições serão de madeira, pintadas, que atendam a NBR 15575/2013.

Marcas de referência: Vert, Rohden, Pormade, Sincol ou com desempenho equivalente.

As ferragens serão das marcas La Fonte, Papaiz, Arouca ou produto equivalente de mesmas características técnicas.

4.2. Esquadrias de Alumínio

4.2.1. Unidades privativas

Porta estar/terraço: folhas de correr com vidro e pintura eletrostática;

Janela dos dormitórios: folhas de correr com vidro, com pintura eletrostática e persiana de enrolar;

Janela do banheiro (para as unidades que possuírem janela): caixilho tipo maxim-ar com pintura eletrostática e vidro;

4.2.2. Áreas comuns

Onde indicado em projeto, portas em alumínio, acabamento em pintura eletrostática conforme projeto de Arquitetura e/ou Decoração.

4.3. Esquadrias de Ferro / Elementos em Ferro

Guarda-corpo, corrimãos, alçapões, portões e demais esquadrias receberão tratamento anticorrosivo e pintura esmalte.

5. Coberturas e lajes descobertas

Laje impermeabilizada conforme indicado em projeto específico.

6. Elevadores

A Torre terá 4 elevadores, sendo 2 sociais e 2 de serviço.

As seguintes marcas podem ser consideradas: Atlas Schindler, Thyssen Krupp ou Otis.

7. Combate e Prevenção a Incêndio

As instalações de Combate a Incêndio serão executadas de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

8. Paisagismo

O paisagismo será executado conforme o projeto específico.

9. Antena Coletiva

Será instalado um conjunto de antena UHF / VHF sobre o prédio e o sinal será amplificado e distribuído para todas as unidades, a cargo do condomínio. A infraestrutura (tubulações secas, caixas e espelhos cegos) será entregue na sala de estar, dormitórios e terraços das unidades.

Nas áreas comuns serão entregues pontos de antena coletiva nos seguintes ambientes: Brinquedoteca, Salão de Jogos, Gourmet, Salão de Festas, Churrasqueira, Skybar, Fitness.

10. Rede de Telefonia e Interfonia

Serão executadas de acordo com as Normas Brasileiras específicas.

10.1. Telefonia:

O sistema será entregue com um ponto de telefone por apartamento instalado na sala de estar e previsão para expansão nos dormitórios (tubulações secas, caixas e espelho).

10.2. Interfonia

O sistema será constituído de uma central de controle instalada na guarita com capacidade de comunicação com todas as unidades. O interfone será entregue instalado, na cozinha ou sala de estar/jantar de cada unidade.

Nas áreas comuns serão entregues interfones instalados nos seguintes locais: Brinquedoteca, Salão de Jogos, Gourmet, Salão de Festas, Churrasqueira, Skybar, Fitness.

Também serão instalados interfones próximos à escada de emergência, aos elevadores nos subsolos, térreo, 1º pavimento, 2º pavimento, coberturas e próximos aos shafts de instalações.

11. Instalações Hidráulicas

Serão executadas de acordo com as Normas Brasileiras específicas.

O abastecimento ocorrerá através da rede pública, obedecendo ao projeto específico e atendendo às exigências da concessionária.

O sistema de aquecimento das unidades será por aquecedor de passagem a gás a ser instalado pelo proprietário. O sistema atenderá os banheiros (chuveiro e lavatório) e pia da cozinha. O lavabo não será contemplado com água quente. O edifício será entregue com infraestrutura para instalação de sistema de aquecimento solar a cargo do condomínio.

Serão entregues medidores individuais de água conforme especificado no projeto de Hidráulica.

A rede será composta por:

11.1. Reservatórios Inferiores de água

As caixas d'água inferiores serão em concreto ou fibra.

11.2. Reservatórios Superiores de água e incêndio

As caixas d'água superiores serão em concreto.

11.3. Reservatórios Pluviais

Os reservatórios pluviais de retardo e água de chuva serão em concreto e/ou fibra;

A água de chuva será utilizada somente para rega de jardins e lavagem de piso da área comum externa, sendo que haverá pontos específicos para esta finalidade.

12. Instalações Elétricas

As instalações elétricas do empreendimento serão executadas de acordo com as Normas Brasileiras específicas e atenderão às exigências da concessionária.

O sistema será provido de:

12.1. Proteção Contra Descargas Atmosféricas

Haverá um sistema de proteção contra descarga atmosférica que será executado conforme projeto específico.

12.2. Luminárias

Serão instaladas luminárias em todas as dependências das áreas comuns e terraço das unidades autônomas.

12.3. Pontos Elétricos

Pontos elétricos serão dimensionados conforme projeto específico.

Será entregue ponto de carga para veículos híbridos e elétricos, previsto na garagem do empreendimento, conforme projeto específico.

12.4. Ar-Condicionado

Nas áreas comuns serão entregues sistema de ar-condicionado instalado nos seguintes ambientes: Brinquedoteca, Salão de Jogos, Gourmet, Salão de Festas, Fitness e portaria.

Nas unidades privativas será prevista infraestrutura composta por dreno para a unidade evaporadora e ponto elétrico para a(s) unidade(s) condensadora(s). A instalação dos equipamentos de ar-condicionado, da rede frigorígena, bem como a caixa polar, adaptações de sancas e forros ficará a cargo do proprietário.

12.5. Gerador

Será entregue um grupo gerador conforto com entrada automática em caso de falta de energia elétrica fornecida pela Concessionária. O equipamento atenderá a iluminação das rotas de fuga e portaria, mantendo em funcionamento de 1 elevador de serviço, das bombas de recalque, CFTV, interfone, portões e equipamentos de segurança.

13. Instalação de Gás

Haverá abastecimento de Gás Natural com fornecimento pela Comgás para abastecimento do fogão, da churrasqueira (à gás) do terraço e do aquecedor de passagem. A aquisição e instalação do aquecedor de passagem a gás e acessórios necessários ficarão a cargo do proprietário de cada unidade.

Nas áreas comuns, haverá abastecimento nas seguintes áreas comuns: Copa do Salão de Festas.

14. Sistemas/ Dados

Será entregue ponto de tomada USB nas unidades autônomas (suítes/dormitórios, sala).

Haverá previsão para rede wi fi (tubulação seca), cuja instalação e contratação da operadora ficará a cargo do condomínio nos seguintes ambientes:

Lobby, Brinquedoteca, Salão de Jogos, Gourmet, Salão de Festas, Fitness, Churrasqueira e Skybar.

15. Segurança Patrimonial

Será executado o controle de acesso de pedestres e veículos com portões automáticos e CFTV interligados a um sistema de segurança patrimonial na Portaria, conforme projeto específico.

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) para a futura instalação (por conta do Condomínio) de um sistema de segurança patrimonial com pontos terminais em cada extremidade do muro perimetral.

16. Acústica

O conforto acústico da edificação será atendido conforme projeto específico atendendo o padrão mínimo conforme NBR 15575/2013.

17. Fechadura Biométrica

Os apartamentos serão entregues com fechaduras biométricas na porta de entrada.

C – ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS, SOCIAIS E PRIVATIVAS

C1- ÁREAS COMUNS SOCIAIS

1. Hall dos elevadores dos Subsolos

Será entregue com pintura látex nas paredes e forro. Piso e rodapés serão em porcelanato.

2. Lobby de acesso ao edifício

Será executado conforme projeto de decoração.

3. Rampas de veículos

A rampa de acesso ao Térreo será entregue com ladrilho hidráulico antiderrapante e rodapé do mesmo material e paredes com pintura conforme projeto de fachada. As rampas internas serão entregues em concreto.

4. Área de estacionamento de veículos

Será entregue piso em concreto desempenado com pintura demarcatória de vagas, paredes com pintura sobre alvenaria e fechamento em PVC e teto em concreto aparente regularizado.

5. Hall Social dos Tipos

Será entregue com pintura látex nas paredes e forro. Piso e rodapés serão em porcelanato.

6. Escadas de Incêndio

Será entregue com piso em concreto liso desempenado e paredes com pintura até o teto.

7. Cobertura (Torre)

Será entregue com pintura nas muretas e platibandas, no mesmo acabamento da fachada e a laje em concreto com impermeabilização.

8. Térreo, 2º Pavimento e Rooftop

Os ambientes sociais externos e internos serão executados conforme os projetos de Paisagismo e/ou Decoração.

C2 – ACABAMENTOS DOS APARTAMENTOS

UNIDADES TIPO – 2º (Unidades Garden) AO 21º PAVIMENTO (Válido para todas as unidades)

1. Sala de Estar / Jantar

Paredes: Pintura látex na cor branca;
Piso: Cimentado desempenado;
Soleira: Granito nacional;
Teto: Pintura látex na cor branca;
Outros: Ponto de tomada USB.

2. Dormitórios/ Suítes/ Circulação

Paredes: Pintura látex na cor branca;
Piso: Cimentado desempenado;
Teto: Pintura látex na cor branca.

3. Terraço Social e de Serviço

Paredes: Acabamentos conforme projeto Arquitetônico de fachada;
Piso: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;

- Teto: Pintura látex acrílica na cor branca sobre forro de gesso;
- Soleira, Baguetes e Bancada: Granito nacional;
- Louças: Cuba em inox de embutir da marca Tramontina, Mekal ou com desempenho técnico equivalente; Tanque com coluna da marca Deca ou Celite ou com desempenho técnico equivalente;
- Metais: Cromados da marca Docol, Deca, Fabrimar ou com desempenho técnico equivalente;
- Churrasqueira: A gás (somente ponto)

4. Cozinha

- Paredes: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente na parede hidráulica e Pintura látex acrílica nas demais paredes;
- Piso: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, ou Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
- Teto: Pintura látex acrílica na cor branca;
- Baguete: Granito nacional;
- Bancada: Granito nacional com cuba em inox de embutir da marca Tramontina, Mekal ou com desempenho técnico equivalente;
- Metais: Misturador cromado da marca Docol, Deca, Fabrimar ou com desempenho técnico equivalente.

5. Lavabo

- Paredes: Pintura látex acrílica na cor branca;
- Piso: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
- Teto: Pintura látex acrílica branca sobre forro de gesso;
- Louças: Bacia com caixa acoplada e cuba da marca Celite, Icasa, Deca ou com desempenho técnico equivalente;
- Metais: Cromados da marca Docol, Deca, ou com desempenho técnico equivalente;
- Bancada e Baguetes: Granito Nacional;

6. Banho

- Paredes: Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente nas paredes do Box e demais paredes com pintura látex acrílica na cor branca;
- Piso: Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;

Teto:	Pintura látex acrílica na cor branca sobre forro de gesso;
Louças:	Bacia com caixa acoplada e cuba da marca Celite, Icasa, Deca, Roca ou com desempenho técnico equivalente;
Metais:	Misturador da marca Docol, Deca, Roca ou com desempenho técnico equivalente e barras de apoio;
Bancada:	Granito nacional;
Baguete:	Granito nacional.

7. Terraço Técnico (3º ao 21º pavimento)

Paredes:	Acabamentos conforme projeto Arquitetônico de fachada;
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Pintura látex acrílica na cor branca.

8. Garden (2º pavimento)

Paredes:	Acabamentos conforme projeto Arquitetônico de fachada;
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Portinari, Portobello ou com desempenho técnico equivalente;
Soleira/Capa:	Granito Nacional;

D – AMBIENTES DECORADOS

Os ambientes de lazer serão entregues decorados e equipados, conforme projeto de decoração de interiores e paisagismo, e estarão localizados nos pavimentos conforme descrito abaixo:

Térreo: Lobby e Delivery Room.

2º Pavimento coberto: Brinquedoteca, Salão de Festas, Salão de Jogos e Gourmet.

2º Pavimento descoberto: Churrasqueira, Praça, Quadra e Playground.

Rooftop coberto: Fitness.

Rooftop descoberto: Solário, Piscina Adulto, Skybar e Praça/ Estar.

E – OBSERVAÇÕES GERAIS

1. A Incorporadora poderá substituir equipamentos ou materiais que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis, desde que mantida a equivalência técnica, podendo inclusive as áreas comuns sofrer pequenas alterações sempre que:
 - 1.1. Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação de produtos e/ou serviços;
 - 1.2. Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
 - 1.3. Precisar atender às exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos.

2. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas, conforme as especificações constantes no projeto executivo de paisagismo. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, plantas humanizadas ou constantes no folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies;
As áreas comuns do térreo e as áreas de lazer externas serão entregues de acordo com especificações dos projetos de decoração e paisagismo;

3. As imagens, desenhos, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes apresentadas no stand de vendas ou constantes no folder, 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 dos postulados legais;

4. Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades;

5. Os pisos da área de banho (box) serão entregues com caimento atenuado em direção ao ralo; e os demais pisos nivelados.

6. As instalações elétricas do apartamento preveem pontos de tomada com voltagens definidas para a utilização de equipamentos e maquinários comuns e padronizados;

7. NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA:

As peças de decoração existentes nas imagens e plantas dos apartamentos constantes nos instrumentos promocionais e no apartamento modelo, tais como:

- Espelhos
- Luminárias
- Portas do Box
- Chuveiro
- Papéis de parede
- Molduras de madeira arrematando as paredes
- Móveis de todo tipo
- Carpetes
- Pisos e rodapés na sala e dormitórios
- Forros de gesso decorativo, exceto sob os banheiros e locais previstos em projeto.
- Eletrodomésticos em geral (geladeira, fogão, lava-louças...)
- Equipamentos eletrônicos

OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL.

8. RESPONSABILIDADE

As responsabilidades da construtora/ incorporadora quanto às especificações, serviços e materiais, serão complementadas pelo “Manual do Proprietário”, que será entregue quando concluída a obra, no momento da entrega das chaves.