

LED

V I L A ^

MEMORIAL DESCRITIVO

LED VILA MADALENA - RESIDENCIAL

1. DESCRIÇÃO GERAL

O Condomínio LED Vila Madalena possui 1.840,00m² de terreno e será composto por duas torres e 3 lojas, sendo: **Torre 1** Led Vila com 25 pavimentos, com 92 unidades autônomas residenciais, com 92 vagas de garagem cobertas, 08 vagas de garagem descoberta, 07 vagas de Motos e 02 vagas PMR. A **Torre 2** Led Madá com 08 pavimentos, contendo 24 unidades de serviço de moradia e sem vagas de garagem e **3 Lojas** independentes, tendo 2 lojas com dois pavimento e 1 loja com um pavimento. Haverá 1 vagas de uso comum para as 3 lojas. As unidades residenciais, serviço de moradia serão segregadas em subcondomínios independentes que possuirão acessos, áreas de lazer, escadas e elevadores distintos.

Os pavimentos da Torre Residencial, serão distribuídos da seguinte forma:

- Térreo
- 3 pavimentos de garagem (subsolos)
- Pavimento lazer (térreo)
- Pavimento Tipo, contendo 25 pavimentos com unidades habitacionais residenciais
- Ático

O acesso ao subcondomínio residencial dar-se-á pela Rua Euclides de Andrade nº 704, e ao subcondomínio de unidades de serviço de moradia pela Rua Engenheiro Francisco Azevedo nº 203. A loja 1 será acessada pela Rua Engenheiro Francisco Azevedo, a loja 02 será acessada pela Rua Euclides de Andrade e a Loja 3 será acessada pela Rua Sinesio Rocha. A portaria e acesso de veículos serão situadas no 2º Subsolo e será responsável pelo controle de fluxo de entrada e saída de pedestres e veículos.

As lojas não terão acesso ao subcondomínio residencial e ao subcondomínio de unidades de serviço de moradia.

2. PAISAGISMO

Será desenvolvido e executado um projeto de paisagismo personalizado para as áreas comuns externas do edifício.

3. DECORAÇÃO

Será desenvolvido e executado um projeto de decoração personalizado para as áreas comuns de convivência do edifício.

4. PAVIMENTOS

- **3º Subsolo**
 - Vagas de garagem, 03 vagas de moto e 01 vaga para portadores de deficiência
 - Hall Social e Serviço
 - Áreas Técnicas
 - Vestiários
 - Area de Preparo de Alimentos
 - Depósitos de lixo
 - Deposito DML
 - Bicletário

- 2º Subsolo

- Vagas de garagem e 03 vagas de moto
- Portaria com sanitário
- Áreas técnicas
- Bicicletário
- Sala de Delivery
- Sala Market
- Lobby
- Hall social e serviço

- 1º Subsolo

- Vagas de garagem, sendo 8 vagas descobertas, 01 vaga de moto e 01 vaga para portadores de deficiência
- Bicicletário
- Hall Social e Serviço
- Áreas Técnicas

- Térreo

- Hall Social e Serviço
- Salão de festas com copa e sanitários
- Sauna/SPA
- Descanso / WC
- Brinquedoteca / Jogos
- Coworking
- Sanitários Masculino e Feminino
- Fitness
- Sala de Cinema
- Churrasqueira Coberta
- Jardim
- Piscina adulto e infantil
- Deck molhado
- Solário/Deck
- Playground
- Relax Space
- Praça do Fogo
- Espelho D'Água

- 4º ao 28º Andar

- Hall Social e de Serviço
- Área técnica

- Ático

- Acesso
- Casa de bombas – incêndio
- Barrilete
- Reservatório

- Cobertura

- Laje impermeabilizada

5. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

5.1 INFRAESTRUTURA

5.1.1 Trabalhos de Terra

Todo o movimento de terra será executado de acordo com os níveis de projeto, com as devidas contenções junto aos terrenos vizinhos e/ou no próprio condomínio que serão executadas de acordo com o projeto de contenções específico.

Outras diferenças de níveis poderão ser vencidas com taludes gramados, conforme projeto.

5.1.2 Rede de energia

O condomínio será abastecido de energia fornecida pela concessionária local que fornecerá energia em baixa tensão.

5.1.3 Rede de água e esgoto

O condomínio será abastecido de água potável pela rede da concessionária local e distribuído por um sistema interno, com reservatórios gerais.

As redes de esgotos e de águas pluviais internas serão dimensionadas e ligadas à rede pública de esgoto.

5.1.4 Sinal de TV

Será executada a infraestrutura (tubulação seca) para recebimento de sinais de TV a cabo, com pontos distribuídos no apartamento-tipo, Fitness e Coworking.

5.1.5 Interfonia

Será executado um sistema de intercomunicação com cabeamento, conforme normas da ABNT, de modo a interligar a portaria e as unidades habitacionais com 1 ponto na cozinha interligado à portaria.

Serão entregues pontos de interfone nos elevadores e áreas comuns distribuídos em posição e quantidade conforme projeto específico.

5.1.6 Equipamentos de Segurança Patrimonial

A Segurança Patrimonial estará sob a responsabilidade da Administradora do Condomínio, sendo o empreendimento entregue com os seguintes equipamentos:

- a) Sistema elétrico de automação dos portões de acesso ao condomínio;
- b) Portões duplos (clausura) para acesso de pedestres e veículos junto à Rua;
- c) Interfone interligando a portaria às unidades;
- d) Câmeras de segurança nos acessos de pedestres e veículos. Infraestrutura civil para ampliação do sistema de circuito fechado de TV (câmeras a cargo do condomínio);
- e) Guarita com vidros blindados.

5.1.7 Acústica

Serão executados tratamentos acústicos conforme relatório, atendendo à Norma de Desempenho vigente.

5.2 FUNDAÇÕES

As fundações serão executadas de acordo com projeto específico e estarão dimensionadas de forma a suportar e transmitir com segurança as cargas da edificação para o solo. Todos os

serviços, tanto os de projeto quanto os de execução, seguirão as condições constantes nas normas brasileiras que normatizam o assunto.

Além disso, os serviços de execução das fundações e movimento de terra serão fiscalizados diretamente pela empresa autora dos respectivos projetos, garantindo assim, o completo respeito aos mesmos, tanto nos aspectos de dimensionamento quanto nos aspectos de qualidade da execução.

5.3 SUPERESTRUTURA

A estrutura será em concreto armado com lajes, vigas e pilares de acordo com projeto específico. Os materiais a serem empregados na execução das estruturas serão de qualidade comprovada e previamente submetidos a ensaios de caracterização previstos nas normas brasileiras, de modo a assegurar todos os requisitos técnicos necessários ao bom desempenho da estrutura.

5.3.1 Alvenaria

As alvenarias, estruturais ou de vedação, serão em blocos de concreto ou cerâmico, sendo que as paredes internas e os "shafts hidráulicos" poderão também ser feitos em painéis tipo "drywall", conforme projeto.

5.4 ESQUADRIAS E FERRAGENS

5.4.1 Janelas e portas balcão

As esquadrias serão em alumínio ou PVC conforme projeto específico. Nos dormitórios haverá persiana de enrolar incorporada ao caixilho.

5.4.2 Portas e batentes

As portas internas terão h=2,10m, semiocas sem bandeira, com acabamento em madeira pintada, conforme projeto de arquitetura.

Os batentes serão em madeira com acabamento em pintura.

As portas e alçapões das áreas técnicas serão metálicos ou de madeira com pintura conforme projeto específico.

5.4.3 Ferragens

Serão instaladas fechaduras e maçanetas cromadas, escovados ou acetinados para as portas. As portas de shafts estão com fechadura fecho toque articulado.

5.5 VIDROS

Os vidros a serem aplicados terão a espessura a definir, dependendo do local de utilização, conforme projeto específico.

5.6 IMPERMEABILIZAÇÕES

Serão executadas impermeabilizações nas áreas necessárias, conforme norma técnica específica.

6. ACABAMENTOS

3º SUBSOLO

HALL ELEVADORES SOCIAL E DE SERVIÇO

Piso	Cerâmico
Rodapé	Cerâmico

MEMORIAL DESCRITIVO
VILA MADALENA
SÃO PAULO - SP

Parede	Pintura
Teto	Pintura

CIRCULAÇÃO

Piso	Cerâmica
Rodapé	Conforme piso
Soleira	Granito
Parede	Pintura
Teto	Pintura

BICICLETARIO

Piso	Conforme projeto de Decoração
Rodapé	Conforme projeto de Decoração
Soleira	Conforme projeto de Decoração
Teto	Conforme projeto de Decoração
Parede	Conforme projeto de Decoração

VESTIARIOS

Piso	Cerâmico
Rodapé	Cerâmico
Soleira	Granito
Parede	Cerâmico
Teto	Pintura
Louça	Bacia e lavatório
Metals	Torneira para lavatório de mesa, barras de apoio

DEPÓSITO DE LIXO

Piso	Cerâmico
Parede	Cerâmico
Teto	Pintura

APA

Piso	Cerâmico
Parede	Cerâmico
Teto	Pintura
Bancada	Granito
Cuba	Cuba de Embutir
Metals	Torneira para cozinha de mesa

DML

Piso	Cerâmico
Parede	Cerâmico
Teto	Pintura
Louça	Ceramica

ESCADA DE EMERGÊNCIA

Piso	Pintura
Rodapé	Pintura
Parede	Pintura
Teto	Textura sob laje

DG / CENTRO DE MEDIÇÃO / CASA DE BOMBAS / GERADOR

Piso	Contrapiso
Parede	Pintura látex sobre blocos de concreto ou estrutura de concreto
Teto	Laje em concreto aparente



ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Piso	Pavimentação rígida
Teto	Laje em concreto aparente

RAMPAS E CLAUSURA DE VEÍCULOS

Piso	Ladrilho hidráulico
------	---------------------

2º SUBSOSLO

PORTARIA

Piso	Cerâmica
Rodapé	Conforme piso
Soleira	Granito
Parede	Pintura
Teto	Pintura

W.C PORTARIA

Piso	Cerâmica
Soleira	Granito
Parede	Cerâmica
Teto	Pintura
Louças	Lavatório de coluna e bacia com caixa acoplada
Metais	Torneira de mesa

HALL ELEVADOR DE SERVIÇO /CIRCULAÇÃO

Piso	Cerâmico
Rodapé	Cerâmico
Parede	Pintura
Teto	Pintura

CIRCULAÇÃO

Piso	Cerâmica
Rodapé	Cerâmico
Soleira	Granito
Parede	Pintura
Teto	Pintura

BICICLETARIO

Piso	Conforme projeto de Decoração
Rodapé	Conforme projeto de Decoração
Soleira	Conforme projeto de Decoração
Teto	Conforme projeto de Decoração
Parede	Conforme projeto de Decoração

PULMÃO PEDESTRES / HALL SOCIAL / LOBBY / DELIVERY / MARKET

Piso	Conforme projeto de Decoração
Rodapé	Conforme projeto de Decoração
Soleira	Conforme projeto de Decoração
Teto	Conforme projeto de Decoração
Parede	Conforme projeto de Decoração
Louças e metais	Conforme projeto de Decoração
Metais	Torneira para lavatório de mesa

ESCADA DE EMERGÊNCIA

Piso	Pintura
------	---------



Rodapé	Pintura
Parede	Pintura
Teto	Textura sob laje

ÁREAS TÉCNICAS / SALA DE PRESSURIZAÇÃO

Piso	Contrapiso
Parede	Pintura látex sobre blocos de concreto ou estrutura de concreto
Teto	Laje em concreto aparente

ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Piso	Pavimentação rígida
Teto	Laje em concreto aparente

RAMPAS E CLAUSURA DE VEÍCULOS

Piso	Ladrilho hidráulico
------	---------------------

1º SUBSÓSLO**HALL ELEVADORES SOCIAL E DE SERVIÇO**

Piso	Cerâmico
Rodapé	Cerâmico
Parede	Pintura
Teto	Pintura

ESCALADA DE EMERGÊNCIA

Piso	Pintura
Rodapé	Pintura
Parede	Pintura
Teto	Textura sob laje

CASA DE BOMBAS / RESERVATÓRIO DE REUSO

Piso	Contrapiso
Parede	Pintura látex sobre blocos de concreto ou estrutura de concreto
Teto	Laje em concreto aparente

ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Piso	Piso de concreto ou cimentado
Parede	Em pintura com identificação usual para estacionamento conforme projeto de comunicação visual
Teto	Laje em concreto aparente

RAMPAS E CLAUSURA DE VEÍCULOS

Piso	Ladrilho hidráulico
------	---------------------

TÉRREO**HALL SOCIAL/ LOBBY / SALÃO DE FESTAS / COPA FESTAS / SANITÁRIOS FESTAS / DESCANSO / SAUNA / FITNESS / COWORKING / BRINQUEDOTECA / JOGOS / SALA CINEMA / SANITÁRIOS MASCULINO E FEMININO / PNE**

Piso	Conforme projeto de Decoração
Rodapé	Conforme projeto de Decoração
Soleira	Conforme projeto de Decoração
Teto	Conforme projeto de Decoração



Parede	Conforme projeto de Decoração
Louças e metais	Conforme projeto de Decoração

HALL SERVIÇO

Piso	Cerâmica
Rodapé	Cerâmica
Parede	Pintura
Teto	Pintura

ESCADA DE EMERGÊNCIA

Piso	Pintura
Rodapé	Pintura
Parede	Pintura
Teto	Textura sob laje

PISCINA ADULTO E INFANTIL / DECK MOLHADO / ESPELH D'ÁGUA

Revestimento	Conforme projeto de Paisagismo
--------------	--------------------------------

PLAYGROUND / PRAÇA PERGOLADO / PRAÇA LAREIRA

Piso	Conforme projeto de Paisagismo
Parede	Conforme projeto de Paisagismo
Rodapé	Conforme projeto de Paisagismo

JARDIM

Piso	Conforme projeto de Paisagismo
Parede	Conforme projeto de Paisagismo

4º AO 28º ANDAR

Ambiente	Acabamento Previsto
----------	---------------------

ESCADA DE EMERGÊNCIA

Piso	Pintura
Rodapé	Pintura
Parede	Pintura
Teto	Textura sobre laje

ÁREAS TÉCNICAS

Piso	Cerâmica
Parede	Pintura
Teto	Pintura Latex

HALL SOCIAL

Piso	Conforme projeto de Decoração
Rodapé	Conforme projeto de Decoração
Parede	Conforme projeto de Decoração
Teto	Conforme projeto de Decoração

HALL SERVIÇO

Piso	Cerâmica
Rodapé	Cerâmica
Parede	Pintura
Teto	Pintura



ÁTICO

Ambiente	Acabamento Previsto
----------	---------------------

RESERVATÓRIOS / CASA DE BOMBAS

Piso	Cimentado
Parede	Pintura
Teto	Laje aparente

ACESSO

Piso	Cimentado
Parede	Pintura
Teto	Pintura

ESCALADA DE EMERGÊNCIA

Piso	Pintura
Rodapé	Pintura
Parede	Pintura látex
Teto	Textura sob laje

APARTAMENTO TIPO 2 E 3 DORMITÓRIOS

Ambiente	Acabamento Previsto
----------	---------------------

SALA / CIRCULAÇÃO / DORMITÓRIOS

Piso	Contrapiso cimentado
Parede	Pintura
Teto	Laje aparente

TERRAÇO SOCIAL

Piso	Porcelanato
Parede	Massa texturizada conforme projeto da fachada
Teto	Laje aparente
Gradil	Metálico

TERRAÇO TÉCNICO

Piso	Porcelanato
Parede	Massa texturizada conforme projeto da fachada
Teto	Pintura sobre Forro de Gesso
Gradil	Metálico

TERRAÇO DESCOBERTO

Piso	Porcelanato
Parede	Massa texturizada conforme projeto da fachada
Gradil	Metálico

LAVABO

Piso	Porcelanato
Soleira	Granito
Rodapé	Porcelanato
Parede	Pintura

Teto	Pintura sobre forro de gesso
Bancada	Granito
Louça	Cuba e bacia com caixa acoplada
Metals	Torneira de mesa

BANHEIROS

Piso	Porcelanato
Rodapé	Porcelanato nas paredes que receberão pintura
Soleira	Granito
Parede	Porcelanato
Teto	Pintura sobre forro de gesso
Bancada	Granito
Louças	Cuba e bacia com caixa acoplada
Metals	Misturador de mesa

COZINHA

Piso	Porcelanato
Rodapé	Porcelanato nas paredes que receberão pintura
Soleira	Granito
Parede	Porcelanato na parede da bancada. Nas demais, pintura.
Teto	Pintura sobre forro de gesso
Bancada	Granito
Metals	Cuba de aço inox e torneira de mesa

ÁREA DE SERVIÇO

Piso	Porcelanato
Rodapé	Porcelanato nas paredes que receberão pintura
Soleira	Granito
Parede	Porcelanato na parede do tanque. Nas demais, pintura.
Teto	Pintura sobre forro de gesso.
Louça	Tanque
Metals	Torneira de tanque

BANHEIRO DE SERVIÇO (QUANDO HOUVER NA PLANTA ESCOLHIDA)

Piso	Porcelanato
Soleira	Granito
Parede	Porcelanato
Teto	Pintura sobre forro de gesso
Louças	Lavatório e bacia com caixa acoplada
Metals	Torneira de mesa

7. INSTALAÇÕES E APARELHOS:

7.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Todas as instalações serão executadas dentro dos critérios prescritos nas normas brasileiras específicas.

Serão utilizados eletrodutos rígidos e flexíveis e caixas de PVC ou metálico de acordo com projeto específico.

O quadro de luz será em material termoplástico ou metálico, com tamanho compatível com o número de circuitos constantes no projeto elétrico.

Os disjuntores serão no padrão IEC.

Os fios e cabos serão do tipo antichama, com selo de conformidade da ABNT.

O sistema de iluminação de emergência será atendido por blocos autônomos.

7.2 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E DE ESGOTO

Todas as instalações serão executadas dentro dos critérios prescritos nas normas brasileiras específicas.

Os materiais a serem empregados na parte interna das unidades serão os seguintes:

- a) Água Fria em tubos de PVC, cobre, polipropileno ou Pex;
- b) Esgoto e Águas Pluviais: tubos e conexões de PVC;
- c) Água quente em tubos de cobre revestidos, CPVC, polipropileno ou Pex.

7.3 INSTALAÇÕES DE GÁS

Para as unidades habitacionais de 2 e 3 dormitórios, será entregue um ponto de gás na cozinha, área de serviço e terraço.

Os tubos e conexões serão em cobre ou outro material homologado pelo Corpo de Bombeiros.

7.4 AQUECIMENTO DE ÁGUA

Para as unidades de 2 e 3 dormitórios: projeto concebido para sistema de aquecimento a gás. O aquecedor de passagem deverá ser adquirido pelo proprietário.

7.5 ELEVADORES

Serão instalados 3 (três) elevadores, sendo 2 (dois) sociais privativos e 1 (um) de serviço; todos com acesso aos 3 níveis de garagem, ao térreo, aos pavimentos-tipo. Todos os elevadores serão dimensionados de acordo com as normas vigentes e a velocidade igual ou superior à exigida por norma.

7.6 AR-CONDICIONADO

Nas unidades de 2 e 3 dormitórios, serão entregues dreno e ponto de força em todos os dormitórios e na sala.

O local para futura instalação da máquina de ar-condicionado está indicado na planta de vendas a ser assinado.

As seguintes áreas comuns serão entregues com equipamentos de ar-condicionado: Festas, Fitness, Sala de Pilates, Coworking, Cinema, Brinquedoteca, Jogos e Guarita.

7.7 MEDIÇÃO INDIVIDUAL

Será prevista infraestrutura para medição individual de água fria e gás em todas as unidades habitacionais, conforme projeto específico. Os medidores não serão entregues.

7.8 CHURRASQUEIRA UNIDADES PRIVATIVAS (UNIDS. DE 2 E 3 DORMITÓRIOS)

Para as unidades de 2 e 3 dormitórios, entregaremos um ponto de água e um ponto de gás no terraço. A bancada, cuba e churrasqueira não fazem parte da unidade e podem ser adquiridas por meio de kit a ser oferecido pela construtora em momento oportuno.

8. GERADOR

Será entregue 1 (um) gerador comum ao condomínio que atenderá:

- Parte da iluminação das áreas comuns (garagens, escada, área externa e Térreo);

- Iluminação e tomadas das áreas técnicas (áreas comuns);
- Iluminação e tomadas da portaria;
- Portões elétricos para acesso de pedestres e automóveis;
- 01 elevador;
- Bombas hidráulicas;

9. LIMPEZA FINAL DE OBRA

As unidades serão entregues limpas por empresa especializada. As cerâmicas, pisos e vidros serão lavados e entregues livres de todos os resíduos provenientes da construção. A limpeza fina ficará a cargo dos proprietários das unidades.

10. LIGAÇÕES DEFINITIVAS

As áreas comuns do condomínio serão entregues com todas as ligações definitivas de água, eletricidade, gás e esgoto.

As unidades serão entregues com ligações coletivas de água e gás devidamente instaladas, com previsão para individualização do consumo, porém cada proprietário deverá solicitar a ligação individual de eletricidade à respectiva concessionária.

11. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

11.1 NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA:

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

- Espelhos
- Luminárias
- Box
- Papéis de parede
- Molduras de madeira arrematando as paredes
- Móveis de espécie alguma
- Carpetes
- Pisos e rodapés nos dormitórios e sala
- Forros de gesso decorativo, exceto sob os banheiros e locais previstos em projeto.
- Eletrodomésticos em geral (geladeira, fogão, lava-louças...)
- Churrasqueira das unidades.
- Equipamentos eletrônicos
- Equipamentos de ar-condicionado nos apartamentos
- Medidores de água, luz e gás.

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

11.2 OBSERVAÇÕES GERAIS

Fica reservado à Construtora o direito de alterar as especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade (critérios estéticos e de desempenho) dos produtos e/ou serviços, 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.
 - Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades;
 - As áreas comuns do térreo e as áreas de lazer externas serão entregues de acordo com especificações dos projetos de decoração e paisagismo;
 - Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamento e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns de empreendimento são ilustrativos. A CONSTRUTORA se reserva ao direito de atualizar a estética da Decoração e Paisagismo desses ambientes;
 - Os pisos da área de banho (Box) serão entregues com caimento atenuado em direção ao ralo; e os demais pisos nivelados.

11.3 RESPONSABILIDADE

As responsabilidades da construtora 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.

SETEMBRO de 2022

