



SAÚDE

BY KALLAS ARKHES

MEMORIAL DESCRITIVO

Rua Professor Aprígio Gonzaga, 218 e Rua Massaranduba, 139 - Saúde

kallas
— arkhes

EMPRESA DO GRUPO KALLAS

I. INTRODUÇÃO

Este memorial apresenta as características de projeto e construção do empreendimento ZYZ Saúde cujo RRT – Registro de Responsabilidade Técnica registrado no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do projeto de arquitetura é datado de 08/10/2019.

Esta data define o início do projeto, o qual atende às normas técnicas pertinentes nas suas versões publicadas e em vigor nesta data.

II. FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

1. Tipo de uso: Residencial
2. Número de torres: 01
3. Número de pavimentos: 01 subsolo, térreo, 17 pavimentos tipo e ático.
4. Número de unidades/pavimento: 14 unidades (1º ao 11º pavimento) e 12 unidades (12º ao 17º pavimento)
5. Número total de unidades: 226

III. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

1. ESTRUTURA

A estrutura do empreendimento será constituída por sistema de pilares, vigas e lajes em concreto armado ou concreto protendido projetada de acordo com as normas vigentes.

2. VEDAÇÕES EXTERNAS E INTERNAS

As alvenarias externas e internas das unidades serão executadas com blocos de concreto, exceto fechamento dos shafts e paredes hidráulicas, que poderão ser executadas em sistema de chapas drywall ou placa cimentícia.

a. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO / PVC

As esquadrias serão de alumínio e/ou PVC, obedecendo projeto arquitetônico, sendo que as esquadrias das suítes e dormitórios terão persiana de enrolar.

b. ESQUADRIAS DE MADEIRA / FERRAGENS

As portas e batentes das unidades autônomas serão em madeira com acabamento na cor branca. As ferragens poderão ser das marcas *La Fonte*, *Arouca* ou outra de desempenho equivalente.

c. ESQUADRIAS DE FERRO

Os gradis dos terraços das unidades autônomas, portões de acesso à garagem e entrada social e serviço serão executados, obedecendo ao projeto arquitetônico.

d. VIDROS

- Nas esquadrias das salas e cozinha: cristal incolor liso;
- Nas esquadrias das suítes: cristal incolor liso;
- Nas esquadrias de banheiros: mini boreal ou outro de desempenho equivalente;

3. ELEVADORES

Serão instalados 03 elevadores, sendo 02 sociais e 01 de serviço, das marcas *Atlas-Schindler*, *ThyssenKrupp*, *Otis* ou outra de desempenho equivalente. A quantidade de elevadores necessária foi calculada segundo o tráfego da edificação mediante aplicação dos critérios da norma técnica ABNT NBR 5665 - Cálculo do tráfego de elevadores vigente à época do projeto.

4. DESCRIÇÃO DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

a. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Todas as instalações serão executadas obedecendo projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e normas da ABNT.

Materiais:

- Água fria: em PPR, Cobre, PEX, PVC marrom ou PERT
- Água quente: em cobre, CPVC, PPR, PEX ou PERT
- Esgoto e Águas Pluviais: em PVC ou FoFo
- Gás e Incêndio: em ferro galvanizado, Cobre, PPR ou Tigrefire

Louças:

As louças poderão ser das marcas *Deca*, *Celite* ou outra de desempenho equivalente.

As bacias sanitárias dos lavabos das áreas comuns sociais e das unidades autônomas serão do tipo “dual flush”, exceto dos lavabos para portadores de necessidades especiais (P.N.E) nas áreas de lazer.

Metais:

Os metais poderão ser das marcas *Deca*, *Docol* ou outra de desempenho equivalente.

As torneiras dos lavabos das áreas comuns sociais serão do tipo temporizadas, permitindo o uso racional da água.

Aquecimento de água nas unidades:

Será deixado um ponto hidráulico para aquecedor de passagem a gás, que atenderá os lavatórios e chuveiros dos banheiros (exceto lavabo). A aquisição e instalação do aquecedor de passagem são de responsabilidade do proprietário da unidade mediante especificação e orientação técnica a ser fornecida pela KALLAS no Manual do Proprietário, visando o desempenho adequado ao sistema previsto no projeto de instalações de água quente.

Devido à distribuição de água no apartamento, alguns forros serão rebaixados ou criadas sancas ou molduras para passagem das tubulações.

b. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Todas as instalações serão executadas obedecendo projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e normas da ABNT. Não serão executadas e previstas instalações especiais, tais como: cenários, automação, sonorização de ambientes e outras.

Materiais:

- a. Condutores: em cobre eletrolítico ou alumínio
- b. Eletrodutos: em PVC ou polietileno ou ferro galvanizado
- c. Caixas e quadros de distribuição: em chapa metálica, ABS ou PVC
- d. Dispositivo de proteção: disjuntores eletromagnéticos
- e. Aparelhos de iluminação: conforme paisagismo
- f. Interruptores e tomadas: poderão ser usadas as marcas *Pial Legrand, Alumbra, Siemens* ou outra de desempenho equivalente

c. SISTEMA DE SEGURANÇA:

- g. controle de acesso: previsão de tubulação seca para sistema de aberturas de portões automatizados e com clausura no acesso de pedestres;
- h. controle de intrusão: previsão de tubulação seca para instalação de sistema perimetral através de cerca elétrica ou sensor;
- i. Portaria: com controle de acesso e vidros multilaminados.

As informações de segurança poderão estar incorporadas no projeto de instalações elétricas, não havendo, necessariamente, um projeto específico de segurança.

d. SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO E ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA:

Serão instalados os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndio e iluminação de emergência, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

e. AR CONDICIONADO:

- Áreas Comuns: Previsão de infraestrutura composta por dreno, carga elétrica e tubulação frigorígena, para instalação de ar condicionado no Lobby, coworking, Salão de jogos, Salão de Festas, Fitness e Lavanderia. A execução da tubulação de cobre, aquisição e instalação dos equipamentos (evaporadora e condensadora) serão de responsabilidade do condomínio.
- Na portaria o ar condicionado será entregue instalado, incluindo a execução da tubulação de cobre e o equipamento.
- Unidades Residenciais: Previsão de infraestrutura composta por dreno e carga elétrica, para instalação de ar condicionado, sendo 01 (um) ponto no dormitório das unidades autônomas. A execução da tubulação de cobre, aquisição e instalação dos equipamentos (evaporadora e condensadora) serão de responsabilidade do proprietário.

f. WI-FI:

Será entregue tubulação seca para futura instalação de *wi-fi* na área comum, nos ambientes internos e áreas externas:

- Lobby, coworking, Salão de jogos, Salão de Festas, Fitness, Lavanderia, praça Lounge, piscina e pet place.

A estrutura, instalação e contratação de provedor para acesso à internet será da responsabilidade do condomínio.

g. GERADOR:

Será entregue grupo gerador, de modo a atender as bombas de recalque, portões de acesso, elevador de serviço, parte da iluminação do pavimento térreo e parte da iluminação dos subsolos.

h. INTERFONE:

Será instalado sistema de intercomunicação, interligando a portaria, dependências sociais, hall dos subsolos e unidades autônomas.

i. TV A CABO POR ASSINATURA:

Será prevista tubulação seca para TV a Cabo ou via satélite, com pontos distribuídos nas salas e dormitórios.

j. PAISAGISMO:

As áreas externas de uso comum localizadas no subsolo e no térreo devem seguir os revestimentos conforme projeto específico de paisagismo.

IV. ACABAMENTOS DAS UNIDADES

○

1. APARTAMENTOS TIPO (01º PAVIMENTO AO 17º PAVIMENTO)

Todos os materiais e componentes empregados atendem às respectivas normas técnicas aplicáveis.

Estar, jantar, dormitório e circulação:

- a. Piso: contrapiso
- b. Parede: pintura látex sobre massa corrida ou gesso
- c. Teto: pintura látex

APA (1º ao 11º pavimento - Unidades 1 a 7, 9 a 13 / 12º - unidades 1 a 5, 9 a 13/ 13º ao 17º pavimento – unidades 1 a 5, 9 a 13):

- a. Piso: contrapiso
- b. Parede: pintura látex sobre massa corrida ou gesso
- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 bancada em granito com uma cuba simples

Cozinha (1º ao 11º pavimento - Unidades 8 e 14/ 12º Pavimento – Unidades 6 e 14/ 13º ao 17º pavimento – 6 e 14):

- a. Piso: revestimento cerâmico ou porcelanato
- b. Parede: revestimento cerâmico ou porcelanato até o teto na parede hidráulica e pintura látex nas demais paredes
- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 bancada em granito com uma cuba simples

Banhos:

- a. Piso: revestimento cerâmico ou porcelanato
- b. Parede: revestimento cerâmico ou porcelanato no box e pintura látex nas demais paredes
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba de embutir
1 bacia sifonada de louça

Lavabo (1º ao 11º unidades 08 e 14/ 12º ao 17º unidades 06 e 14):

- a. Piso: revestimento cerâmico ou porcelanato
- b. Parede: pintura látex sobre massa corrida ou gesso
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba de embutir
1 bacia sifonada de louça

Terraço Social:

- a. Piso: revestimento cerâmico ou porcelanato
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Guarda-corpo: gradil em ferro com pintura esmalte

V. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

O condomínio será composto por 01 (uma) torre, provida com os seguintes ambientes internos para uso dos condôminos;

1. TÉRREO

Aos ambientes internos de uso comum, Lobby, coworking, Salão de jogos, Salão de Festas, Fitness e Lavanderia, Wc's, delivery e circulação devem seguir os revestimentos de acordo com projeto específico.

Portaria:

- a. Piso: revestimento cerâmico ou porcelanato
- b. Parede: pintura látex sobre massa corrida ou gesso
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso

Clausura:

- a. Piso: revestimento cerâmico ou porcelanato
- b. Parede: pintura látex sobre massa corrida e projeto específico de fachada
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso

2. SUBSOLO

Garagens:

- a. Piso: cimentado desempenado
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura

Escadarias:

- a. Piso: concreto ou cimentado desempenado não impermeabilizado
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura

Hall de elevadores:

- a. Piso: revestimento cerâmico ou porcelanato
- b. Parede: pintura látex sobre massa única ou gesso ou caiação
- c. Teto: pintura látex sobre massa única ou gesso ou caiação

Compartimentos técnicos:

- a. Piso: concreto ou cimentado desempenado não impermeabilizado
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura

Depósito de lixo:

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura

Rampa de Veículos:

- a. Piso: concreto ou cimentado ranhurado não impermeabilizado ou ladrilho hidráulico
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura

A.P.A de funcionários:

- a. Piso: revestimento cerâmico ou porcelanato
- b. Parede: revestimento cerâmico ou porcelanato
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba simples

Vestiários Funcionários:

- a. Piso: revestimento cerâmico ou porcelanato
- b. Parede: revestimento cerâmico ou porcelanato
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 cuba suspensa PCD
1 bacia sifonada de louça PCD

VI. ÁREA COMUM DO PAVIMENTO TIPO

Circulação e Hall de elevadores:

- a. Piso: revestimento cerâmico ou porcelanato
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso

Escadarias:

- a. Piso: concreto ou cimentado desempenado não impermeabilizado
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura

VII. OBSERVAÇÕES GERAIS

Visando o pleno cumprimento dos compromissos de prazo e qualidade, a Construtora, segundo critérios próprios, poderá substituir qualquer especificação de materiais se à época prevista para sua compra encontrar dificuldades em sua aquisição. Na hipótese de não disponibilidade dos materiais especificados serão utilizados materiais de desempenho equivalente.

A Construtora, segundo critérios próprios, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o mesmo padrão de acabamentos.

Serão admitidas atualizações tecnológicas pela Construtora durante a execução da obra, para substituição de sistemas ou equipamentos definidos em projeto aprovado, sem qualquer depreciação do desempenho técnico original, não correspondendo ainda ao comprador qualquer ônus ou bonificação gerada por novas soluções.

A maquete e ilustrações dos folhetos de venda são meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de compra e venda, uma vez que alguns equipamentos e materiais são opcionais a serem executados pelo **comprador**. Assim, os projetos poderão sofrer modificações que não alterem seu uso, e prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda o acabamento previsto neste memorial descritivo, que será rubricado pelo **comprador** e faz parte integrante do contrato.

As espécies vegetais presentes na maquete e imagens representam artisticamente sua fase adulta, podendo ser substituídas por outras de tipos e portes diferentes atendendo a disponibilidade conforme projeto de paisagismo.

O entorno do empreendimento presente na maquete e imagens é meramente ilustrativo.

VIII. TERMO DE GARANTIA – AQUISIÇÃO

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Fundações, estrutura principal, estrutura periférica, contenções e arrimos				Segurança e estabilidade global Estanqueidade de fundações e contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estruturas das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem e acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros) Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	Instalação Equipamentos			
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	Instalação Equipamentos			
Porta corta-fogo	Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes
Instalações elétricas Tomadas e interruptores / disjuntores / fios / cabos / eletrodutos / caixas e quadros	Equipamento		Instalação	

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Instalações hidráulicas - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto Instalações de gás - colunas de gás				Integridade e estanqueidade
Instalações hidráulicas e gás - coletores / ramais / louças / caixas de descarga / bancadas / metais sanitários / sifões / ligações flexíveis / válvulas / registros / ralos / tanques	Equipamento		Instalação	
Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de madeira	Empenamento Descolamento Fixação			
Esquadrias de aço	Fixação Oxidação			
Esquadrias de alumínio e PVC	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Fechaduras e ferragens em geral	Funcionamento Acabamento			
Revestimentos de parede, pisos e tetos internos e externos em argamassa / gesso liso / componentes de gesso para drywall		Fissuras	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Revestimentos de parede, pisos e tetos em azulejo /cerâmica e pastilhas		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	
Revestimentos de parede, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	
Pisos de madeira - tacos, assoalhos e decks	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Piso cimentado, piso acabado em concreto e contrapiso		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos em áreas molhadas	
Revestimentos especiais (fórmica, plástico, têxteis, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)		Aderência		
Forros de gesso	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Forros de madeira	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Pintura / verniz (interna / externa)		Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência			

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Vidros	Fixação			

Nota: Recomenda-se que quaisquer falhas perceptíveis visualmente, como riscos, lascas, trincas em vidros, etc sejam explicitadas no momento da entrega.

IX. DISPOSIÇÕES GERAIS

- A construtora e/ou incorporadora deverá entregar a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário;
- Ao síndico, deverá ser entregue o Manual das Áreas Comuns em conformidade com a ABNT NBR 14037;
- A construtora e/ou incorporadora deverá entregar e fornecer todas as características (ex. carga máxima, tensão etc.), informações, jogo de plantas e especificações das unidades autônomas, das áreas comuns e dos equipamentos;
- A construtora e/ou incorporadora deverá entregar sugestão ou modelo de programa de manutenção e sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção do edifício, conforme ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037;
- A construtora e/ou incorporadora deverá entregar todos os documentos sob sua responsabilidade descritos no anexo A da norma ABNT NBR 14037;
- A construtora e/ou incorporadora deverá prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção e à garantia;
- A construtora e/ou incorporadora deverá prestar, dentro do prazo legal, o serviço de Assistência Técnica;
- Alguns sistemas da edificação possuem normas específicas que descrevem as manutenções necessárias; as mesmas completam e não invalidam as informações descritas neste manual e vice-versa;
- Constatando-se, em visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia, poderá ser cobrada uma taxa de visita;
- No caso de alteração do síndico ou responsável legal pelo edifício, este deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns ao seu substituto e entregar formalmente os documentos e manuais correspondentes;
- No caso de revenda, o proprietário deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando a ele os documentos e manuais correspondentes;
- O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e corresponsável pela manutenção do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual

das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora, sob pena de perda de garantia;

- O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção do imóvel, conforme as orientações constantes neste termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia;
- O condomínio é responsável pela execução e o síndico pela implantação e gestão do Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- O condomínio deve cumprir as Normas Técnicas brasileiras, legislações e normas das concessionárias e ficar atento para as alterações que estes instrumentos possam sofrer ao longo do tempo;
- As características operacionais de cada edifício deverão estar contidas no manual específico do empreendimento, conforme planejado, construído e entregue;
- Os prazos de garantia são computados a partir do auto de conclusão da edificação (Habite-se) ou da entrega da obra, o que primeiro ocorrer, e não se somam aos prazos legais de garantia;
- Os prazos de garantia constituem garantia contratual concedida facultativamente pelo fornecedor, mas, se concedida, deverá ser por termo escrito, padronizado e esclarecer, de maneira adequada, em que consiste a mesma, bem como as condições e a forma em que pode ser exercida;
- Para previsão de placas solares, a Incorporadora irá entregar infraestrutura para instalação de sistema de geração de energia através de placas fotovoltaicas para suprir futura demanda das áreas comuns. A infraestrutura para instalação do sistema é constituída de tubulação seca da laje de cobertura ao quadro geral de energia elétrica do Condomínio.

X. PERDA DE GARANTIA

- Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas;
- Caso haja mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso;
- Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;
- Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura, informados no manual de uso e operação do edifício;
- Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;
- Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns;
- Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;

- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;
- Se, durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõem o Manual do Proprietário, Manual das Áreas Comuns e a ABNT NBR 5674, no que diz respeito à manutenção correta para edificações em uso ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT 5674;
- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso não serão cobertas pela garantia.

Nota:

Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

São Paulo, _____ de _____ de _____.

LAWTON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

PROPRIETÁRIO(A):

UNIDADE:

DATA: