

BESIDE

SANTA CECÍLIA

Memorial Descritivo
ARQCASA – BESIDE SANTA CECÍLIA
SÃO PAULO – SP
Versão R00

1. DESCRIÇÃO GERAL

O Condomínio localizado na Rua Barão de Campinas, 281 – São Paulo / SP será composto por uma torre, com térreo mais 19 pavimentos, totalizando 312 unidades privativas mais 1 loja.

2. PAISAGISMO

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

3. DECORAÇÃO

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

4. ANDARES

Ambientes que constam em cada pavimento.

4.1. TÉRREO

- Portaria
- WC da Portaria
- Pulmão de acesso pedestres
- Vaga PCD
- Hidrômetro
- Medidores
- Depósito de lixo
- Halls
- Escadas de emergência
- Sala de quadros
- Sala de telecom
- Centro de medição
- Espaço de Gerador
- Piscina Adulto não aquecida.
- Deck Molhado
- Solário
- Circulação Externa
- Espaço Gourmet / Festas

Memorial Descritivo
ARQCASA – BESIDE SANTA CECÍLIA
SÃO PAULO – SP
Versão R00

- Externo Gourmet
- Churrasqueira
- Área externa Churrasqueira
- Sala de Ginástica/ Fitness
- Salão de Jogos
- Coworking
- 03 WC's PCD uso das áreas comuns
- 02 Vestiários PCD uso das áreas comuns
- 02 Vestiários de funcionários PCD uso das áreas comuns
- 01 Copa de funcionários uso das áreas comuns
- 01 Depósito de material de limpeza (DML) funcionários uso das áreas comuns
- Sala da pressurização
- Loja
- Sanitários e depósito Loja.

4.2. 19º Pavimento – Lazer

- Área de Lazer descoberto.

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.

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.

Memorial Descritivo
ARQCASA – BESIDE SANTA CECÍLIA
SÃO PAULO – SP
Versão R00

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

5.1.4. Rede de gás

A rede de gás será distribuída em todos os apartamentos (exceto não residenciais) com previsão de medição individual.

5.1.5. Sinal de TV

Serão entregues sistema de antena coletiva e infraestrutura (tubulação seca) para recebimento de sinais de TV a cabo, sendo que o condomínio deverá contratar a empresa fornecedora do sistema e ponto de TV a cabo, conforme padrões da operadora.

5.1.6. Interfonia

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

5.1.7. Equipamentos de Segurança Patrimonial

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

- a) Portões duplos (clausura) para acesso de pedestres;
- b) Interfone interligando a portaria às unidades;
- c) Infraestrutura para instalação de CFTV;
- d) Guarita.

6. 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.

7. SUPER ESTRUTURA

A torre será executada em alvenaria estrutural e o térreo, 1º e 2º pavimentos serão em estrutura de concreto armado conforme normas ABNT. As sobrecargas adotadas serão adequadas aos usos de cada cômodo e utilização, sendo que estas informações constarão no futuro Manual do Proprietário e do Síndico.

As paredes que têm função estrutural, não poderão ser retiradas e nem “rasgadas” para passagem de tubulação e/ou alteração de pontos elétricos ou hidráulicos.

8. ESQUADRIAS E FERRAGENS

8.1. Janelas

As esquadrias serão em alumínio com pintura eletrostática conforme projeto específico.

8.2. Portas e batentes

Todas as portas e batentes serão de madeira pintadas ou material de desempenho equivalente, conforme detalhamento específico.

As portas das áreas técnicas serão metálicas com pintura ou material de desempenho equivalente. As portas da caixa da escada de emergência, sala de pressurização e casa de bombas serão modelos corta-fogo, atendendo às normas vigentes.

8.3. Ferragens

Serão instaladas fechaduras e maçaneta.

8.4. Vidros

Os vidros dos apartamentos serão incolores nas janelas dos dormitórios e sala, conforme especificação técnica de projeto.

9. IMPERMEABILIZAÇÕES

Serão executadas impermeabilizações conforme projeto e conforme norma técnica específica.

10. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

10.1. Térreo

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

Memorial Descritivo
ARQCASA – BESIDE SANTA CECÍLIA
SÃO PAULO – SP
Versão R00

PORTARIA	
Piso	Cerâmica ou Porcelanato
Rodapé	Idem ao piso
Parede	Pintura Látex
Teto	Pintura Látex
WC DA PORTARIA	
Piso	Cerâmica ou Porcelanato
Rodapé	Idem ao piso
Parede	Pintura Látex
Teto	Pintura Látex
Louças	Lavatório, e Bacia com caixa acoplada no sistema dual flux
Metais	Torneira de mesa com fechamento automático
HALL	
Piso	Cerâmica ou Porcelanato
Rodapé	Idem ao piso
Parede	Pintura Látex
Teto	Pintura Látex
VAGA PCD / UTILITÁRIO	
Piso	Piso conforme projeto paisagístico
ESCADA DE EMERGÊNCIA	
Piso	Laje zero ou cimentado
Parede	Pintura Látex ou textura sobre bloco
Teto	Textura sobre laje
Portas	Porta corta-fogo com pintura
HIDRÔMETRO/ MEDIDORES/ PRESSURIZAÇÃO/ CENTRO DE MEDIÇÃO / SALA DE QUADROS/TELECOM / CASA DE MÁQUINAS PISCINA	
Piso	Cimentado
Parede	Pintura Látex ou textura sobre bloco
Teto	Textura sobre laje
DEPÓSITO DE LIXO	
Piso	Cerâmica
Parede	Cerâmica
Teto	Pintura Látex
ESPAÇO DO GERADOR	
Piso	Cimentado
Parede	Tela metálica ou alambrado
PISCINA ADULTO NÃO AQUECIDA/ DECK MOLHADO / SOLÁRIO	
Piso – solário	Conforme projeto paisagístico
Piscina	Conforme projeto paisagístico
Deck Molhado	Conforme projeto paisagístico
Borda	Conforme projeto paisagístico

Memorial Descritivo
ARQCASA – BESIDE SANTA CECÍLIA
SÃO PAULO – SP
Versão R00

CIRCULAÇÃO EXTERNA / EXTERNO FESTAS	
Piso	Conforme projeto paisagístico
SALÃO DE GINASTICA / SALÃO DE JOGOS / SALÃO DE FESTAS / COPA FESTAS / COWORKING	
Piso	Conforme projeto de interiores
Rodapé	Conforme projeto de interiores
Parede	Conforme projeto de interiores
Soleira	Conforme projeto de interiores
Teto	Conforme projeto de interiores
WCs PNE / VESTIÁRIOS FUNCIONARIOS	
Piso	Conforme projeto arquitetônico
Rodapé	Conforme projeto arquitetônico
Parede	Conforme projeto arquitetônico
Teto	Conforme projeto arquitetônico
Soleira	Conforme projeto arquitetônico
Louças	Deca, Incepa, Celite ou similar de desempenho equivalente
Metais	Deca, Incepa, Celite ou similar de desempenho equivalente
CHURRASQUEIRA /	
Piso	Conforme projeto paisagístico
Parede	Conforme projeto paisagístico
Teto	Conforme projeto paisagístico
COPA DE FUNCIONÁRIOS	
Piso	Conforme projeto arquitetônico
Parede	Conforme projeto arquitetônico
Teto	Conforme projeto arquitetônico
Soleira	Conforme projeto arquitetônico
Louças	Deca, Incepa, Celite ou similar de desempenho equivalente
Metais	Deca, Incepa, Celite ou similar de desempenho equivalente
DEPÓSITO MAT. DE LIMPEZA	
Piso	Conforme projeto arquitetônico
Parede	Conforme projeto arquitetônico
Teto	Conforme projeto arquitetônico
Soleira	Conforme projeto arquitetônico

10.2. Revestimentos Externos – Fachada

Ambiente	Acabamento Previsto
FACHADA	
Paredes Externas	Conforme projeto específico

Memorial Descritivo
ARQCASA – BESIDE SANTA CECÍLIA
SÃO PAULO – SP
Versão R00

10.3. Áreas Comuns dos Andares Tipo

Ambiente	Acabamento Previsto
HALL	
Piso	Cerâmica ou Porcelanato
Rodapé	Idem ao piso
Parede	Pintura Látex
Teto	Pintura Látex
ESCADAS DE EMERGÊNCIA	
Piso	Laje zero ou cimentado
Parede	Pintura Látex ou textura sobre bloco
Teto	Textura sobre laje
Portas	Porta corta-fogo com pintura

10.4. Áreas Técnicas

Ambiente	Acabamento Previsto
BARRILETE/ CASA DE MÁQUINAS	
Piso	Laje zero ou cimentado
Parede	Pintura Látex ou textura sobre bloco
Teto	Textura sobre laje

10.5. Apartamentos Studios e 1 dormitório

Ambiente	Acabamento Previsto
SALA DE ESTAR/ JANTAR	
Piso	Cimentado preparado para receber piso
Parede	Pintura Látex
Teto	Pintura Látex ou textura sobre laje
A.P.A. (ÁREA DE PREPARAÇÃO ALIMENTOS)	
Piso	Cimentado preparado para receber piso
Parede	Cerâmica somente acima da bancada e nas demais paredes pintura látex
Teto	Pintura Látex ou textura sobre laje
Soleira	Granito
Cubas	Cuba de Aço Inox
Bancada	Bancada em granito
Metals	Torneira de mesa
TERRAÇO / ÁREA DE SERVIÇO	
Piso	Cerâmica

Memorial Descritivo
ARQCASA – BESIDE SANTA CECÍLIA
SÃO PAULO – SP
Versão R00

Parede	Conforme projeto arquitetônico
Teto	Pintura Látex ou textura sobre laje
Louças	Tanque
Metais	Torneira de tanque
DORMITÓRIO (S)	
Piso	Studio : Cimentado preparado para receber piso 1 Dormitório: Cimentado preparado para receber piso ou piso laminado sobre laje zero
Parede	Pintura Látex
Teto	Pintura Látex ou textura sobre laje
BANHEIRO	
Piso	Cerâmica
Parede	Cerâmico nas paredes do box (paredes dentro da área de banho) e nas demais paredes pintura látex com rodapé cerâmico
Teto	Pintura Látex
Soleira/Tento	Granito
Louças	Lavatório em louça e Bacia com caixa acoplada com sistema dual flux
Metais	Torneira para lavatório
BANHEIRO PARA UNIDADES DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA (apenas para unidades com plantas assinadas opção PNE)	
Piso	Cerâmica
Parede	Cerâmico nas paredes do box (paredes dentro da área de banho) e nas demais paredes pintura látex com rodapé cerâmico
Teto	Pintura Látex ou textura sobre laje
Soleira/Tento	Granito
Louças	Bacia PNE e Lavatório PNE
Metais	Torneira para lavatório
Barra de apoio	Barras de apoio

11. DECORAÇÃO ÁREAS COMUNS

A decoração das áreas comuns será executada conforme projeto específico de decoração e paisagismo.

12. INSTALAÇÕES E APARELHOS:

Memorial Descritivo
ARQCASA – BESIDE SANTA CECÍLIA
SÃO PAULO – SP
Versão R00

12.1. 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;

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 conforme normas ABNT.

Os fios e cabos serão do tipo anti-chama, com selo de conformidade da ABNT.

12.2. 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.

12.3. Instalações de gás

Nas unidades residenciais, será entregue um ponto de gás na cozinha. Os tubos e conexões serão em cobre, pead ou multicamadas com conexão mecânica ou outro material homologado pelo Corpo de Bombeiros.

As aberturas destinadas à ventilação permanente dos ambientes com pontos de gás não poderão ser obstruídas, conforme normas técnicas vigentes.

12.4. Aquecimento de água

Será entregue aquecimento central alimentando os chuveiros.

12.5. Elevadores

Serão instalados elevadores conforme projeto específico.

12.6. Medição individual de água e gás

Serão previstos medidores individuais de água fria e de gás em todas as unidades habitacionais, conforme especificações da concessionária e/ou da empresa contratada pelo condomínio.

Memorial Descritivo
ARQCASA – BESIDE SANTA CECÍLIA
SÃO PAULO – SP
Versão R00

13. 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.

14. 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, cada proprietário deverá solicitar a ligação individual de eletricidade, telefone e gás às respectivas concessionárias.

15. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

15.1. 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 espécie alguma
- Tapetes
- 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.

15.2. Observações gerais:

Memorial Descritivo
ARQCASA – BESIDE SANTA CECÍLIA
SÃO PAULO – SP
Versão R00

Fica reservado à Construtora o direito de alterar as especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade 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.

15.3. 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.

SÃO PAULO, 29 DE OUTUBRO DE 2021