



LINDENBERG

V I L A M A R I A N A

**Anexo II – MEMORIAL DESCRITIVO DAS ÁREAS
PRIVATIVAS E COMUNS**

LINDENBERG VILA MARIANA

DADOS DO PRODUTO

ENDEREÇO: Rua França Pinto, 616 – Vila Mariana, São Paulo

INFRAESTRUTURA

Fundações

As fundações serão executadas de acordo com projeto específico e executada por empresa especializada.

Superestrutura

Os serviços serão realizados por empresas especializadas, de acordo com os requisitos legais, normativos e técnicos específicos para o empreendimento. Todos os materiais empregados estarão em conformidade com os requisitos técnicos estabelecidos em projeto.

Tipo de Estrutura: **Concreto Armado Moldado *in Loco***.

Vedações

Os serviços serão realizados por empresas especializadas, de acordo com os requisitos legais, normativos e técnicos específicos para a área e para o empreendimento.

Todos os materiais empregados estarão em conformidade com os requisitos técnicos estabelecidos em projeto.

Tipos de Vedação: **Bloco de Concreto, Bloco Cerâmico, Placas de Gesso Acartonado**.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Os serviços serão realizados por empresas especializadas, de acordo com os requisitos legais, normativos e técnicos específicos para a área e para o empreendimento.

Todos os materiais e equipamentos empregados estarão em conformidade com os requisitos técnicos estabelecidos em projeto.

Alimentadores Elétricos

Os cabos dos circuitos alimentadores serão do tipo anti-chama em cobre, com bitola, isolamento e classe de tensão apropriados a aplicação. No caso das prumadas, a critério do projeto, os alimentadores poderão ser executados com cabeamento.

Quadro de Distribuição de Energia

Serão em caixa moldada com tampa, barramentos e proteções.

Eletrodutos

As caixas e eletrodutos serão especificados de acordo com os requisitos estabelecidos para cada sistema. Nesse contexto poderão ser do tipo metálico ou termoplástico.

Interfonia

O sistema de interfone será entregue em operação, com 01 (um) ponto em cada unidade autônoma e 01 (um) pontos nas seguintes áreas comuns:

Portaria, hall social, salão de festas, brinquedoteca, fitness e subsolos do condomínio.

Telefone

O serviço de telefonia deverá ser contratado pelo Condomínio / Condômino. A infra estrutura contemplará a instalação de 01 (uma) linha por unidade autônoma, com instalação de cabos (01 par) e tomada. Os dormitórios contemplarão a infra estrutura para a instalação das linhas telefônicas (eletrodutos secos + caixas com espelho cego).

Antena Coletiva de TV

O serviço de antena / TV a cabo deverá ser contratado pelo Condomínio / Condômino. Os seguintes ambientes contemplarão a previsão para pontos de antena (eletrodutos secos e caixas com espelho cego):

- Terraço gourmet
- Cozinha
- Sala
- Suítes

Proteção Descargas Elétricas

O SPDA (Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas) será executado de acordo com projeto específico.

ILUMINAÇÃO

Equipamentos de iluminação:

Serão entregues instalados em todas as áreas comuns do empreendimento e nos terraços das unidades. Os sistemas de acionamento serão definidos de acordo com o projeto específico do ambiente:

- Interruptores no ambiente;
- Sensores de presença;
- Fotocélulas;
- Disjuntores no quadro de distribuição;
- Acionamento remoto – botoeiras

Iluminação de Emergência:

Entregues instalados em todas as áreas comuns do empreendimento, de acordo com o projeto específico.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Os serviços serão realizados por empresas especializadas, de acordo com os requisitos legais, normativos e técnicos específicos para o empreendimento. Todos os materiais e equipamentos empregados estarão em conformidade com os requisitos especificados nos projetos. O abastecimento de água será realizado pela rede da concessionária e distribuído pelo sistema interno, com reservatório inferior e superior.

Distribuição de Água Fria:

Tanto os sistemas primários como secundários – incluindo todos os sistemas de recalque, válvulas e registros - serão executados com tubos termoplásticos (PPR / PEX / CPVC). O medidor individual da unidade será entregue instalado, porém a implantação de sistemas gestão do consumo e de leitura remota ficarão sob responsabilidade do condomínio.

Distribuição de Água Quente:

Tanto os sistemas primários como secundários serão executados com tubos termoplásticos (PPR / PEX / CPVC).

Pontos atendidos com água quente nas áreas privativas: cozinha, chuveiros, lavatórios de todos os banheiros – exceto lavabo e banheiro serviço.

O sistema de geração de água quente na unidade privativa será composto de aquecedor de passagem mais infra para sistema de recirculação de água. A aquisição e instalação de todos os equipamentos bem como dos componentes do sistema de recirculação deverão ser providenciada pelo proprietário.

Louças e Metais Sanitários:

As louças (bacias com caixa acoplada, tanque, cubas) bem como os metais (torneiras, misturadores e válvulas) serão instaladas em todos os ambientes associados, inclusive nos banheiros destinados a pessoas com necessidades especiais (PNE).

Coleta e Distribuição de Esgoto e Águas Pluviais:

Tanto os sistemas primários como secundários – incluindo todos os sistemas de recalque, válvulas e registros - serão executadas com tubos termoplásticos; as redes do empreendimento serão interligadas aos coletores da rede pública.

Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio

Os serviços serão realizados por empresas especializadas, de acordo com os requisitos legais, normativos e técnicos específicos para o empreendimento.

Todos os materiais e equipamentos empregados estarão em conformidade com os requisitos de desempenho especificados pelo projeto bem como com as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros.

O sistema de Prevenção e Combate à incêndio poderá contemplar os seguintes subsistemas:

- Hidrantes e seus acessórios
- Sprinklers e seus comandos setoriais
- Registro de recalque na calçada
- Extintores

- Alarmes, sirenes, botoeiras de acionamento e central
- Detectores de fumaça e central
- Sistema de pressurização de escadas
- Portas corta-fogo
- Sinalização / Comunicação visual

GÁS

O sistema será executado com tubos e conexões adequados à classe de pressão, de acordo com os requisitos estabelecidos pelos projetos e recomendações técnicas da Concessionária local (se existente). Nos casos em que não houver a disponibilidade de rede de distribuição pública o abastecimento será realizado por central de GLP. O medidor individual da unidade será entregue instalado, porém a implantação de sistemas gestão do consumo e de leitura remota ficarão sob responsabilidade do condomínio.

SISTEMA DE EXAUSTÃO MECÂNICA

Todos os materiais e equipamentos empregados estarão em conformidade com os requisitos especificados em projeto.

Os serviços serão realizados por empresas especializadas, de acordo com os requisitos legais, normativos e técnicos específicos para o empreendimento.

O sistema de exaustão mecânica – acionado diretamente pelo interruptor de iluminação do ambiente – será instalado no lavabo bem como nos banheiros enclausurados das áreas comuns e no lavabo do tipo.

ESQUADRIAS

Esquadrias de Madeira e Ferragens

Todas as esquadrias de madeira e suas respectivas ferragens estarão em conformidade com os requisitos especificados pelo projeto arquitetônico, atendendo a classificação de acordo com a aplicação e ambiente onde estará instalada.

Os serviços de instalação serão realizados por empresas especializadas, de acordo com os requisitos legais, normativos e técnicos específicos para a área e para o empreendimento.

Esquadrias / Guarda Corpo / Vidros

Todos os materiais e equipamentos empregados estarão em conformidade com os requisitos especificados por projeto específico.

Os serviços de instalação serão realizados por empresas especializadas, de acordo com os requisitos legais, normativos e técnicos específicos para o empreendimento.

O guarda corpo do terraço será em ferro, com tratamento anti-corrosão.

As tipologias, tipos de vidro bem como as características arquitetônicas atenderão aos requisitos estabelecidos em projeto específico.

REVESTIMENTOS

Revestimentos Internos

Os serviços serão realizados por empresas especializadas, de acordo com os requisitos legais, normativos e técnicos específicos para o empreendimento.

Todos os materiais empregados estarão em conformidade com os requisitos estabelecidos nos projetos específicos.

De acordo com as especificidades de cada ambiente serão empregados os seguintes sistemas para revestimentos internos:

Paredes:

Alvenarias revestidas com gesso liso e camada de pintura;

(Esta folha integra o Anexo II do Contrato de Compromisso Venda e Compra de unidade do empreendimento Lindenberg Vila Mariana)

Alvenarias revestidas com emboço e camada de pintura;
Alvenarias revestidas com emboço e revestimento cerâmico;
Gesso acartonado revestido com camada de pintura;
Gesso acartonado revestido com revestimento cerâmico.

Pisos:

Revestimento cerâmico;
Pedras;
Pisos Cimentícios;
Laje regularizada sem contrapiso;
Laje regularizada com contrapiso.

Forros:

Forro de gesso revestido com camada de pintura;
Laje regularizada com camada de pintura.

Bancadas / Soleiras / Baguetes

Executadas em pedras.

Acesso de Veículos

O calçamento dos acessos será em piso paginado de acordo com projeto específico de paisagismo. As rampas de veículos serão em ladrilho hidráulico, conforme projeto.

PORTÕES DE ACESSO / GRADIS

Todos os materiais e equipamentos empregados estarão em conformidade com os requisitos de desempenho especificados pelos projetos específicos.

Os serviços de instalação serão realizados por empresas especializadas, de acordo com os requisitos legais, normativos e técnicos específicos para a área e para o empreendimento.

O sistema de movimento (basculante / pivotante / de correr) dos portões bem como a característica do material (ferro / alumínio) será definido de acordo com a área onde será instalado e também pela característica da operação.

ELEVADORES

Serão instalados 05 elevadores, 04 sociais e 01 serviço, com velocidade e capacidade dimensionadas de acordo com projeto específico.

IMPERMEABILIZAÇÃO

As áreas a serem impermeabilizadas estarão contempladas em projeto específico.

PAISAGISMO

Todos os materiais e equipamentos empregados estarão em conformidade com os requisitos especificados de acordo com projeto específico.

Os serviços de preparação da área e plantio serão realizados por empresas especializadas, de acordo com os requisitos legais, normativos e técnicos específicos para o empreendimento.

A quantidade e definição das espécies para plantio estarão de acordo com material técnico específico para a disciplina a qual também contemplará:

- Calçamento das áreas comuns da implantação;
- Pisos das áreas externas;
- Iluminação decorativa e funcional das áreas da implantação.

LIMPEZA GERAL

O prédio será entregue completamente limpo. As cerâmicas, pisos e vidros perfeitamente lavados, entregando-os livres de todos os resíduos e sujeiras provenientes da construção podendo deixar forrações ou revestimentos que protejam piso e outros materiais de acabamento. A limpeza fina ficará a cargo dos proprietários das unidades.

EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

AR CONDICIONADO

Áreas Comuns

O sistema será entregue completo e em operação nas áreas salão de festas, brinquedoteca, fitness, guarita, sala de jogos, sala de reunião, delivery, apoio funcionários e administração.

Unidades Tipo

As unidades serão entregues com a infraestrutura necessária para a instalação dos sistemas de climatização – ponto elétrico, linhas frigorígenas e ponto de dreno. A aquisição dos equipamentos, instalação e complementos, inclusive dutos (onde necessário), ficará a cargo do proprietário.

Ambientes com previsão para climatização:

- Sala de estar / jantar
- Terraço
- Cozinha
- Suítes (exceto dormitório de empregada)

Central de Wireless

O empreendimento será entregue com infraestrutura de sistema de transmissão wireless, para posterior instalação e contratação de serviços de provedor de internet, a cargo do condomínio.

Gerador

O empreendimento será dotado de grupo gerador com operação no modo *stand by*, com acionamento automático em caso de interrupção no suprimento de energia da Concessionária.

Áreas Comuns – Cargas Alimentadas:

- Iluminação
- Tomadas
- Iluminação de emergência
- Bombas de recalque
- Elevadores
- Portões de acesso das áreas comuns
- Equipamentos da segurança patrimonial / central de segurança (desde que alimentados pelo ponto especificado em projeto)
- Guarita
- Pressurização de escadas
- Ar condicionado

Unidades Autônomas – Cargas Alimentadas:

- Iluminação
- Tomadas
- Pontos de Força
- Ar condicionado

SEGURANÇA PATRIMONIAL

Todos os materiais e equipamentos empregados estarão em conformidade com os requisitos especificados em projeto específico.

Os serviços serão realizados por empresas especializadas, de acordo com os requisitos legais, normativos e técnicos definidos para o empreendimento.

A quantidade e especificação dos equipamentos estarão de acordo com projeto específico para a disciplina, em memorial a ser assinado pelo cliente no ato da compra. A realização de upgrades e/ou ampliação de escopo ficará a cargo do condomínio.

CARREGAMENTO DE CARRO ELÉTRICO

Será entregue, em uma das vagas privativas de cada unidade, um ponto de força –ponto trifásico 220V – dedicado para a instalação de sistemas de recarga para veículos elétricos (sistema a ser provido pelo proprietário)

IRRIGAÇÃO AUTOMATIZADA

Os jardins das áreas comuns do térreo serão contemplados com sistema automatizado de irrigação – tubulações, bombas e central programável.

AUTOMAÇÃO DO APARTAMENTO

A unidade privativa contemplará infra-estrutura dedicada (tubulação e caixas) para a instalação de sistemas de automação via wireless. Eventuais variações de projeto ficarão a cargo do proprietário.

REUSO DE ÁGUA

O empreendimento contemplará um sistema de captação de águas pluviais e distribuição para o reuso nos sistemas de irrigação e torneiras de lavagem do térreo.

PERSIANAS ELÉTRICAS

As suítes serão entregues com persianas automatizadas por controle remoto.

ESPECIFICAÇÃO DE ACABAMENTO DAS UNIDADES TIPO E GARDEN

AMBIENTE	PISOS	PAREDES	BANCADAS
HALL DO ELEVADOR SOCIAL	Contrapiso preparado para receber revestimento. O acabamento ficará a cargo do proprietário	Pintura látex sobre gesso liso	NA
SALA	Contrapiso com atenuação acústica preparado para receber revestimento. O acabamento ficará a cargo do proprietário	Pintura látex sobre gesso liso	NA
TERRAÇO GOURMET	Porcelanato	De acordo com projeto de fachada	NA
LAVABO	Porcelanato	Pintura látex sobre gesso liso	Mármore, granito, pedra ou similar

SUITE MASTER	Contrapiso com atenuação acústica preparado para receber revestimento. O acabamento ficará a cargo do proprietário	Pintura látex sobre gesso liso	NA
SUITE 1 E 2	Contrapiso com atenuação acústica preparado para receber revestimento. O acabamento ficará a cargo do proprietário	Pintura látex sobre gesso liso	NA
CIRCULAÇÃO ÍNTIMA	Contrapiso com atenuação acústica preparado para receber revestimento. O acabamento ficará a cargo do proprietário	Pintura látex sobre gesso liso.	NA
BANHOS SUITE MASTER, SUITE E BANHO 3	Porcelanato	Porcelanato na região do Box, demais áreas com rodapé em porcelanato e pintura sobre massa	Mármore, granito, pedra ou similar
COZINHA	Porcelanato	Pintura látex sobre massa com rodapé em porcelanato	Granito
ÁREA DE SERVIÇO	Porcelanato	Cerâmica na parede hidráulica, demais paredes pintura látex sobre massa com rodapé em porcelanato	NA
TERRAÇOTÉCNICO	Porcelanato	De acordo com projeto de fachada	NA
WC DE SERVIÇO	Porcelanato	Cerâmica na região do Box, demais áreas Pintura sobre gesso liso com rodapé em porcelanato	NA
TERRAÇO DESCOBERTO (SOMENTE UNIDADE TIPO GARDEN)	Porcelanato	De acordo com projeto de fachada	NA

ESPECIFICAÇÃO DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS DAS UNIDADES

AMBIENTE	PISOS	PAREDES
HALL DE SERVIÇO	Porcelanato	Pintura látex sobre massa com rodapé em porcelanato
ESCADA DE SEGURANÇA	Pintura especial para pisos laváveis	Pintura látex sobre gesso liso

ESPECIFICAÇÃO DE ACABAMENTO DO TÉRREO INTERNO

AMBIENTE	PISOS	PAREDES
ECLUSA ACESSO SOCIAL / SERVIÇOS	Piso Cimentício	De acordo com projeto de fachada
LOBBY E HALL SOCIAL DE ENTRADA	Porcelanato	Pintura látex sobre massa com rodapé em mármore
SALÃO DE FESTAS	Porcelanato	Pintura látex sobre massa com rodapé
COPA	Porcelanato	Pintura látex sobre massa com rodapé
JOGOS ADULTO	Porcelanato	Pintura látex sobre massa com rodapé
REUNIÃO	Porcelanato	Pintura látex sobre massa com rodapé
ÁREA GOURMET INTERNA	Porcelanato	Pintura látex sobre massa com rodapé

WC DO SALÃO DE FESTAS	Porcelanato	Pintura látex sobre gesso liso com rodapé
WC'S	Porcelanato	Pintura látex sobre gesso liso com rodapé
ESPAÇO KIDS	Piso vinílico	Pintura látex sobre gesso liso
FITNESS / YOGA / PILATES	Piso vinílico	Pintura látex PVA sobre gesso liso
CIRCULAÇÃO SERVIÇO	Porcelanato	Pintura látex sobre gesso liso com rodapé em porcelanato
PORTARIA	Porcelanato	Pintura látex sobre gesso liso com rodapé em porcelanato
WC PORTARIA	Porcelanato	Pintura látex sobre gesso liso com rodapé em porcelanato

ESPECIFICAÇÃO DE ACABAMENTO DO TÉRREO EXTERNO

AMBIENTE	PISOS	PAREDES
PISCINA DESCOBERTA	Cimentício	NA
SAUNA	Conf. Projeto Específico	Conf. Projeto Específico
MASSAGEM	Porcelanato	Pintura látex sobre gesso liso com rodapé em porcelanato
WELLNESS	Cimentício	De acordo com projeto de fachada

QUADRA EXTERNA	Areia e Grama	De acordo com projeto de fachada
----------------	---------------	----------------------------------

ESPECIFICAÇÃO DE ACABAMENTO SUBSOLOS

AMBIENTE	PISOS	PAREDES
HALL SOCIAL	Porcelanato	De acordo com projeto de interiores
GARAGEM	Piso epóxi	De acordo com projeto de arquitetura

NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA

Todas as peças de decoração constantes nos instrumentos promocionais, tais como espelhos, armários embutidos, gabinetes de pias de banheiro e cozinha, luminárias das áreas privativas, porta de Box, papéis de parede ou pinturas com cores especiais nas paredes, molduras de madeira arrematando as paredes, móveis de espécie alguma, carpetes, piso e rodapés nas salas e nos dormitórios, equipamentos de cozinha (geladeira, fogão, lava-louças, micro-ondas), equipamento de área de serviço (máquina de lavar roupa, máquina de secar roupa), aquecedores de água e filtro para água **OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL. ALGUNS ITENS COMO MÓVEIS, EQUIPAMENTOS E UTENSÍLIOS CONSTANTES NAS IMAGENS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVOS. AS ÁREAS COMUNS SERAO ENTREGUES EQUIPADAS E DECORADAS, CONFORME RESPCTIVO MEMORIAL DESCRITIVO DAS ÁREAS COMUNS.**

Não serão permitidas visitas à obra, a não ser em casos excepcionais, com agenda, escopo e condições definidas pela Construtora.

Os pontos elétricos iluminação e tomadas alocados no apartamento decorado e nas plantas de vendas, não corresponderão necessariamente à quantidade e posição definida pelo projeto executivo, assim como projetos específicos como automação, ar condicionado e etc. Os forros do apartamento decorado fazem parte da decoração.

AS RESPONSABILIDADES DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA QUANTO ÀS ESPECIFICAÇÕES, SERVIÇOS E MATERIAIS, SÃO COMPLEMENTADAS PELOS DOCUMENTOS DOS FORNECEDORES. OS ACABAMENTOS DESTES MEMORIAL PREVALECEM SOBRE QUAISQUER OUTRAS ESPECIFICAÇÕES ADOTADAS, TAIS COMO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO OU DE PREFEITURA.

Fica reservado o direito à Incorporadora de proceder alterações às demais especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que encontrar dificuldade por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços, houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas, precisar atender exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Público e caso fortuito ou força maior.

De Acordo: _____