

RESIDENCIAL CASA VILA NOVA

BY HELBOR

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

I – EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento residencial projetado pelo escritório de “São Paulo Arquitetos” denominado “*Residencial Casa Vila Nova by Helbor*”, constituído por uma torre.

1.1. Localização

Rua Januário Miraglia, 99 – Vila Nova Conceição – São Paulo - SP.

1.2. Composição

Trata-se de empreendimento residencial composto por 1 torre com 12 unidades privativas.

II – SISTEMAS CONSTRUTIVOS

2.1. Estrutura

Estrutura em concreto armado dimensionada conforme projeto estrutural.

2.2. Alvenaria

Alvenaria de vedação de blocos cerâmicos, de concreto, de gesso ou dry-wall conforme dimensões do projeto de arquitetura.

2.3. Impermeabilizações

Serão impermeabilizados banheiros, lajes de cobertura (que não sejam cobertas por telhado), lajes externas do térreo, terraços descobertos, e reservatórios.

Terraço social, cozinha e terraço de serviço não serão impermeabilizados.

2.4. Tratamento Acústico

O projeto será desenvolvido de maneira a garantir o padrão mínimo de conforto acústico estabelecido pela NBR 15.575, e serão adotadas soluções técnicas de tratamento acústico onde for necessário.

2.5. Instalações elétricas

A instalação elétrica será executada em conformidade com as Normas Técnicas e respeitará os projetos elaborados por empresa registrada no CREA.

Serão executados os serviços que compreendem distribuição de energia elétrica (pontos de luz, força e tomadas) e Proteção contra Descargas Atmosféricas.

1 de 8

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

RESIDENCIAL CASA VILA NOVA

By HELBOR

Nas unidades residenciais será executada a distribuição interna de força e luz, com a instalação de interruptores e tomadas conforme projeto específico e respeitando o layout proposto.

Os acabamentos elétricos (interruptores e tomadas) serão das marcas Legrand, Fame ou Schneider.

2.6. Medição de energia

Será executada infraestrutura completa para medição individual de energia, sendo responsabilidade do proprietário a solicitação de ligação à concessionária.

2.7. Iluminação

As áreas comuns terão pontos de iluminação distribuídos conforme projeto específico, onde serão instalados lustres e luminárias adequados a cada ambiente.

Nas unidades residenciais será entregue um ponto com fiação para instalação de lustres e luminárias em cada um dos ambientes, posicionados conforme projeto específico, sendo responsabilidade do proprietário a instalação de tais equipamentos após a entrega da unidade.

2.8. Gerador

Será instalado grupo gerador para atendimento das áreas comuns, elevadores, central de interfonos, automação de portões, iluminação de emergência e unidades privativas.

2.9. Instalações hidráulicas

Toda a instalação hidráulica será executada em conformidade com as Normas Técnicas e respeitará os projetos elaborados por empresa registrada no CREA.

Serão executadas as instalações para água fria, água quente (onde houver previsão), gás (onde houver previsão), esgoto, águas pluviais e incêndio.

2.9.1. Água Fria

Os pontos de água fria das unidades privativas e da área comum serão dimensionados e posicionados respeitando o layout arquitetônico.

2.9.2. Água quente

O sistema de aquecimento de água será através de aquecedor de passagem a gás, ficando a cargo do proprietário sua aquisição e instalação após entrega da unidade, atendendo aos banhos (ducha e lavatório) e cozinha das unidades.

Os pontos de água quente das unidades privativas serão dimensionados e posicionados respeitando layout arquitetônico, conforme cada ambiente.

Terraço de serviço não será servido por água quente.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

RESIDENCIAL CASA VILA NOVA

By HELBOR

2.9.4. Medição de água

Será executada infraestrutura para medição individual de água, com local adequado à futura instalação, pelo condomínio, de sistema de medição remota sem fio para rateio do consumo efetivo de cada unidade.

2.9.5. Gás

Será executado nas unidades ponto de gás para o fogão na cozinha e aquecedor de passagem.

2.9.6 Medição de gás

Será executada a infraestrutura para medição individual de gás, e serão instalados os respectivos medidores particulares para aferição do consumo, possibilitando a realização, pelo condomínio, de rateio do consumo efetivo de cada unidade.

III - APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS

3.1. Louças

As louças (cubas, bacias, lavatórios e tanques) da área comum serão da marca Deca, Celite ou Incepa.

3.2. Metais

As torneiras, misturadores e acabamentos de registros da área comum serão em metal cromado da marca Deca, Docol ou Fabrimar.

3.3. Bancadas

As bancadas da área comum serão em mármore, granito ou porcelanato, com cubas de acordo com o projeto arquitetônico para cada ambiente específico.

IV - INSTALAÇÕES ESPECIAIS

4.1. Segurança patrimonial

Serão instalados os seguintes sistemas:

- Sistema elétrico para acionamento dos portões de acesso ao condomínio;
- Câmeras nos acessos de pedestres e veículos;

4.2. Combate e prevenção a incêndio

Será executado em conformidade com as normas e exigências do Corpo de Bombeiros, de acordo com projeto aprovado composto de premissas básicas, como:

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

RESIDENCIAL CASA VILA NOVA

BY HELBOR

- Caixa de escada de emergência, dotada de portas corta-fogo, iluminação de emergência e corrimão.
- Rotas de escape com iluminação de emergência;
- Extintores móveis, hidrantes, bombas e demais equipamentos de proteção e combate a incêndio.

4.3. Elevadores

A torre receberá 02 (dois) elevadores, sendo 01 (um) social e 01 (um) de serviço das marcas: Atlas-Schindler ou ThyssenKrupp, dimensionados de acordo com cálculo de tráfego e Normas Técnicas.

4.4. Ar condicionado

Será executada infraestrutura composta de ponto elétrico para a condensadora no terraço de serviço e pontos de dreno para as evaporadoras, na sala, suíte e dormitórios.

Ficando a cargo do proprietário a aquisição e instalação da rede frigorígena e dos equipamentos após a entrega das unidades.

4.5. Interfone

Será entregue equipamento de interfonia composto de um ponto de interfone por unidade devidamente instalado e conectado, que possibilitará a comunicação entre as unidades e a portaria de cada setor, conforme projeto específico.

4.6. Sistemas

4.6.1. TV aberta ou por assinatura, Internet e telefonia fixa.

Na área comum será entregue a infraestrutura composta de tubulação e caixas de passagem para instalação de Sistema de TV aberta ou por assinatura e Internet, ficando a cargo do condomínio a instalação do cabeamento coletivo para tais sistemas após a entrega do empreendimento.

Nas unidades privativas será entregue a infraestrutura composta de tubulação e caixas de passagem na sala e dormitórios, ficando a cargo do proprietário contratar o serviço e realizar a instalação do cabeamento particular necessário.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

RESIDENCIAL CASA VILA NOVA

By HELBOR

V - PAISAGISMO E LAZER

5.1. Paisagismo

O empreendimento receberá tratamento paisagístico conforme projeto de Paisagismo elaborado pelo **Rodrigo Oliveira Paisagismo**, que contempla as áreas externas, calçadas, acesso, circulações externas, praças e jardins, espelho d'água e outros.

5.2. Lazer

Serão executados espaços para lazer nas áreas comuns, conforme o projeto de arquitetura.

5.3. Piscinas

Será executada uma piscina de uso adulto, com todos os equipamentos necessários ao seu bom funcionamento, conforme projeto e especificações.

VI - FACHADA

Será executada de acordo com o projeto de arquitetura e especificações.

VII - ESQUADRIAS

7.1. PORTAS DE MADEIRA

	FOLHA	FECHADURA	DOBRADIÇA
UNIDADES PRIVATIVAS			
Entrada	Vão preparado para receber porta por conta do cliente		
Interna	Vão preparado para receber porta por conta do cliente		
ÁREA COMUM			
Externa	Maciça, com chapa dura, pintura esmalte ou laminado, acabamento liso ou frisado conforme projeto específico.	LaFonte, Papaiz, DRZ ou Pado, com maçaneta cromada, metal polido ou escovado.	Ferro cromado ou Aço escovado
Interna	Semi-ôca com chapa dura, pintura esmalte ou laminado, acabamento liso.	LaFonte, Papaiz, DRZ ou Pado, com maçaneta cromada, metal polido ou escovado.	Ferro cromado ou Aço escovado

7.2. BATENTES DE MADEIRA

Os batentes das portas de madeira serão laminados em PVC, madeira recomposta, sarrafeados ou maciços, e as guarnições serão laminadas em PVC, madeira recomposta ou maciças, com acabamento similar as folhas de porta.

5 de 8

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

RESIDENCIAL CASA VILA NOVA

By HELBOR

7.3. PORTAS E JANELAS DE ALUMINIO

AMBIENTE	FOLHA	VIDRO	FERRAGENS
UNIDADES PRIVATIVAS			
Dormitórios	Pintura eletrostática, de correr com vidro	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
Salas	Pintura eletrostática, de correr com vidro	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
Cozinha	Pintura eletrostática, janelas de correr com vidro.	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
ÁREA COMUM			
Janelas	Pintura eletrostática Modelos conforme projeto arquitetônico	Vidros conforme projeto específico	Fermax, Udinese ou Fise
Portas	Pintura eletrostática Modelos conforme projeto arquitetônico	Vidros conforme projeto específico	Fermax, Udinese ou Fise

7.3. SOLEIRAS E BAGUETES

Serão entregues soleiras e baguetes em mármore ou granito sob as portas onde houver mudança de material de acabamento, nos boxes dos banheiros e nas cozinhas tipo americanas (abertas) quando houver.

7.4. CAPAS E PEITORIS

Serão entregues capas em pedra natural nos terraços sob os guarda-corpos.

VIII - ACABAMENTO DAS UNIDADES PRIVATIVAS

AMBIENTE	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS
UNIDADES RESIDENCIAIS				
Sala/ Dormitórios/ Suites.	Contrapiso rebaixado 2cm.	Preparada para receber pintura	Acabamento por conta do cliente.	
Terraço social	Contrapiso rebaixado 2cm.	Preparada para receber pintura	Acabamento por conta do cliente.	Guarda corpo, conforme projeto de arquitetura.
Terraço de serviço	Contrapiso rebaixado 2cm.	Preparada para receber cerâmica ou porcelanato até o teto.	Acabamento por conta do cliente.	Preparada para receber tanque, Metais e Aparelhos Elétricos
Banhos sociais	Contrapiso rebaixado 2cm.	Preparada para receber mármore, cerâmica ou porcelanato.	Acabamento por conta do cliente.	Preparada para receber bancada, metais, louças e aparelhos elétricos.
Lavabo	Contrapiso rebaixado 2cm.	Preparada para receber pintura, mármore, cerâmica ou porcelanato.	Acabamento por conta do cliente.	Preparada para receber Bancada, Metais e Louças

6 de 8

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

RESIDENCIAL CASA VILA NOVA

By HELBOR

Cozinha	Contrapiso rebaixado 2cm.	Preparada para receber cerâmica ou porcelanato até o teto.	Acabamento por conta do cliente.	Preparado para receber Bancada, Metais e Aparelhos Elétricos
Wc serviço	Cerâmica ou porcelanato.	Cerâmica ou porcelanato.	Pintura látex PVA	Bacia sanitária e lavatório em louça, metais Deca, Docol ou Fabrimar

IX - ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS
Fitness	Piso vinílico	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	- Equipamentos e acessórios conforme projeto de interiores.
Bicicletário	Concreto polido ou epoxi.	Revestimento conforme projeto específico.	Concreto tratado ou pintura látex PVA	- Tanque de louça completo com torneira e sifão
Piscina Adulto	Conforme projeto de paisagismo.	Revestimento conforme projeto de paisagismo.		- Mobiliário de uso externo de apoio.

X- OBSERVAÇÕES GERAIS

Esse produto foi desenvolvido de maneira a possibilitar ao proprietário de cada unidade a aplicação de revestimentos personalizados, conforme suas preferências.

Desta forma, a VENDEDORA entregará as unidades de acordo com a Planta de Venda anexa ao contrato, e com os acabamentos conforme previsto neste memorial. Não fazem parte do contrato os acabamentos das unidades privativas que não estiverem relacionados nesse documento, como portas, pisos, bancadas, louças e metais, além de forros e aparelhos elétricos nos ambientes que são entregues preparados para receber revestimento.

As áreas molhadas das unidades privativas serão entregues impermeabilizadas e preparadas para receber mármore, cerâmica ou porcelanato, e não serão instalados metais sanitários, louças ou bancadas nesses ambientes.

As instalações hidráulicas serão executadas até o ponto de conexão dos aparelhos, conforme previsto em projeto e lay-out original, ficando por conta do cliente a complementação e adequação interna conforme suas necessidades.

Os tetos e as paredes das áreas secas serão entregues preparados para receber pintura final, com aplicação de massa corrida e fundo preparatório (base). Não serão executados forros rebaixados ou sancas no interior das unidades privativas.

7 de 8

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

RESIDENCIAL CASA VILA NOVA

By HELBOR

Também não fazem parte do contrato os elementos de decoração, como armários embutidos, gabinetes de cozinha e banheiros, espelhos, móveis e objetos de decoração, equipamentos e eletrodomésticos, molduras ou sancas decorativas de gesso, lustres, luminárias e pendentives, ou outros elementos decorativos constantes das sugestões das plantas de venda.

Respeitando as condições do Sistema Personalize, conforme procedimentos constantes no documento anexo ao contrato, e dentro dos prazos tecnicamente viáveis, o cliente poderá solicitar alterações de plantas e de acabamentos, sujeitas a validação técnica por parte da construtora e, dependendo do caso, a custo adicional.

Com o interesse do bom andamento da obra, a incorporadora poderá, a seu critério, substituir quaisquer materiais e/ou fornecedores sempre que houver escassez ou dificuldade para aquisição, ou em caso de melhor adequação técnica, mudança de normas, novas exigências ou alterações solicitadas por órgãos públicos, disponibilidade de equipamentos ou materiais mais modernos e/ou eficientes, sempre preservando a qualidade e o padrão dos produtos.

Após a aprovação da unidade pelo proprietário, será entregue o CD – Manual do proprietário contendo plantas da unidade em PDF e informações sobre o uso do imóvel. Para preservação do direito autoral dos projetos, não será fornecida nenhuma planta em dwg para o proprietário, durante a execução da obra e mesmo após a entrega da unidade.

LOCAL, DATA.

ASSINATURA CLIENTE(S)

OBSERVAÇÃO:

Mantenha seu cadastro atualizado para receber todas as comunicações relativas à obra.

8 de 8

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)