

Condomínio Residencial ix.Santana

MEMORIAL DESCRITIVO

1. DESCRIÇÃO GERAL

O CONDOMÍNIO tem acesso pela Rua Doutor Zuquim, n. 1585 e será composto por 01 (uma) torre, composta por 3 (três) subsolos, pavimento térreo, 9 (nove) pavimentos e cobertura, sendo 13 (treze) apartamentos tipo localizados no térreo, 21 (vinte e um) apartamentos localizados no 1º pavimento, 23 (vinte três) apartamentos localizados no 2º pavimento, 19 (dezenove) apartamentos localizados no 3º pavimento, 14 (quatorze) localizados 4º ao 8º pavimento e 10 (dez) apartamentos distribuídos no 9º pavimento, totalizando 156 unidades.

O condomínio será dotado de espaços destinados ao convívio social e de serviços, estrutura de lazer, conforme projetos específicos.

As características do empreendimento, juntamente com a descrição e definição das vagas de garagem está contemplada no Memorial de Incorporação.

Pavimento 3º Subsolo

Neste pavimento haverá:

- a) Circulação de veículos
- b) Rampa para veículos
- c) Vagas de estacionamento
- d) Circulação de pedestres
- e) Halls de elevadores
- f) Elevadores
- g) Caixas de escada de emergência
- h) Reservatórios inferiores
- i) Depósitos de lixo
- j) Depósito geral
- k) Depósito de material de limpeza (DML)
- l) Sala da administração/segurança
- m) Shafts e áreas técnicas

Pavimento 2º Subsolo

Neste pavimento haverá:

- a) Circulação de veículos
- b) Rampa para veículos
- c) Vagas de estacionamento
- d) Circulação de pedestres
- e) Halls de elevadores
- f) Elevadores
- g) Caixas de escada de emergência
- h) Bicicletário
- i) 02 Vestiários PCD
- j) Área de preparação de alimentos para funcionários (APA)

- k) Fachada Ativa
- l) Shafts e áreas técnicas

Pavimento 1º Subsolo

Neste pavimento haverá:

- a) Circulação de veículos
- b) Rampa para veículos
- c) Vagas de estacionamento
- d) Circulação de pedestres
- e) Halls de elevadores
- f) Elevadores
- g) Caixas de escada de emergência
- h) Sala Técnica
- i) Centro de medição
- j) Gerador
- k) Fachada Ativa
- l) Shafts e áreas técnicas

Pavimento Térreo

Neste pavimento haverá:

- a) Acesso com clausura e circulação de pedestres
- b) Espaço Concierge
- c) 01 WC PCD
- d) 01 WC
- e) Espaço Lockers
- f) Lobby
- g) Halls social e de elevadores
- h) Elevadores
- i) Caixas de escada de emergência
- j) Apartamentos privativos
- k) Apartamentos privativos Garden
- l) Espaço Gourmet
- m) Salão de Festas com área de preparo de alimentos (APA)
- n) Coworking
- o) Espaço Influencer
- p) Brinquedoteca
- q) Espaço Jogos
- r) SPA+
- s) Espaço Faça Você Mesmo
- t) Mercadinho
- u) Pet Place
- v) Playground
- w) Lounge
- x) Bosque
- y) Trilha
- z) Shafts e áreas técnicas
- aa) Fachada ativa

1º Pavimento

Neste pavimento haverá:

- a) Circulação de pedestres

- b) Halls de elevadores
- c) Elevadores
- d) Caixas de escada de emergência
- e) Apartamentos privativos
- f) Shafts e áreas técnicas
- g) Pé direito duplo – Fachada Ativa

2º Pavimento

Neste pavimento haverá:

- a) Circulação de pedestres
- b) Halls de elevadores
- c) Elevadores
- d) Caixas de escada de emergência
- e) Apartamentos privativos
- f) Shafts e áreas técnicas

3º Pavimento

Neste pavimento haverá:

- a) Circulação de pedestres
- b) Halls de elevadores
- c) Elevadores
- d) Caixas de escada de emergência
- e) Apartamentos privativos
- f) Shafts e áreas técnicas
- g) 02 Churrasqueiras
- h) Film Club
- i) Organic Garden
- j) Área descoberta de lazer
- k) 02 WC PCD

4º Pavimento

Neste pavimento haverá:

- a) Circulação de pedestres
- b) Halls de elevadores
- c) Elevadores
- d) Caixas de escada de emergência
- e) Apartamentos privativos
- f) Shafts e áreas técnicas
- g) Casa de bombas das piscinas
- h) Área descoberta de lazer
- i) Piscina adulto
- j) Piscina infantil
- k) Deck molhado
- l) Solário
- m) 01 WC PCD

5 ao 8º Pavimento

Neste pavimento haverá:

- a) Circulação de pedestres
- b) Halls de elevadores
- c) Elevadores

- d) Caixas de escada de emergência
- e) Apartamentos privativos
- f) Shafts e áreas técnicas

9º Pavimento

Neste pavimento haverá:

- a) Circulação de pedestres
- b) Halls de elevadores
- c) Elevadores
- d) Caixas de escada de emergência
- e) Apartamentos privativos
- f) Shafts e áreas técnicas
- g) 02 WC PCD
- h) Fitness
- i) Pista de cooper descoberta
- j) Espaço Funcional
- k) Rooftop Lounge

2. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

2.1 INFRAESTRUTURA

2.1.1 TRABALHOS DE TERRAPLENAGEM

Todo o movimento de terra será executado de acordo com os níveis de projeto específico.

2.1.2 REDE DE ENERGIA

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos, especificações, de acordo com as normas das Concessionárias locais, ABNT e posturas municipais.

O condomínio será abastecido por rede de energia elétrica fornecida pela Concessionária local. Cada unidade autônoma terá seu medidor individual de consumo de energia elétrica e a solicitação de ligação definitiva deverá ser feita pelo seu respectivo proprietário.

2.1.3 REDE DE ÁGUA E ESGOTO

O condomínio será abastecido de água e esgoto proveniente da rede pública, passando por hidrômetro coletivo e seguindo por meio de redes internas de distribuição até o reservatório inferior do empreendimento.

O reservatório inferior terá capacidade de reserva de acordo com as normas vigentes, onde será bombeada para os reservatórios superiores localizados na cobertura dos edifícios. O projeto prevê espaço para futura instalação de medidores individuais de água, que poderá ser realizada pelo condomínio.

2.1.4 ANTENA, TV À CABO E INTERNET

Para recebimento do cabeamento de sinais de TV e internet a cabo, será executada infraestrutura (tubulação seca) para interligação da rede externa até o hall dos pavimentos, para posterior interligação com as unidades. O condomínio deverá contratar a empresa fornecedora do sistema.

2.1.5 ÁGUA PLUVIAL

O Sistema de captação de águas pluviais será composto por redes coletoras enterradas que conduzirão os volumes captados internamente até a rede pública existente, em conformidade com as normas do órgão responsável.

2.1.6 INTERFONIA

Será executada infraestrutura de tubulação seca, conforme projeto específico.

2.1.7 TELEFONIA

Será executada infraestrutura de tubulação seca, conforme projeto específico, Normas da ABNT e das Concessionárias.

2.1.8 EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA / AUTOMAÇÃO PATRIMONIAL

A Segurança Patrimonial estará sob a responsabilidade da Administradora do Condomínio e será entregue com os seguintes equipamentos:

- a) Portões duplos (clausura) para acesso de pedestres e veículos;
- b) Sistema elétrico de automação dos portões de acesso ao condomínio;
- c) Previsão com tubulação seca de sistema de câmeras para proteção perimetral, em pontos estratégicos;
- d) Previsão de local para central de controle de câmeras;

2.2 FUNDAÇÕES

As fundações serão executadas de acordo com projeto específico e estarão dimensionadas de forma a suportar e transmitir com segurança as cargas das edificações 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.

2.3 SUPER ESTRUTURA

A estrutura será em concreto armado com lajes, vigas e pilares do 3º ao 1º subsolo. A partir do Térreo ao 2º Pavimento será estrutura mista, alvenaria estrutural na área das unidades privativas e estrutura convencional na área de fachada ativa e áreas comuns. A partir do 3º Pavimento à Cobertura a estrutura será em alvenaria estrutural. Os materiais a serem empregados na execução da estrutura serão de qualidade comprovada, submetidos aos ensaios de caracterização previstos nas Normas brasileiras, de modo a assegurar todos os requisitos técnicos necessários ao bom desempenho da estrutura.

2.3.1 ALVENARIA

As divisões internas serão construídas em Alvenaria Estrutural de blocos de concreto, podendo ser ainda em blocos cerâmicos e/ ou drywall, placas cimentícias em locais específicos, revestidos internamente em argamassa ou equivalente técnico.

2.3.2 REMOÇÃO DE PAREDES

As paredes executadas em Alvenaria Estrutural não poderão ser removidas, nem sequer abertas novas portas ou janelas, ou mudança de pontos elétricos, além da opção de layout oferecido pela incorporadora.

2.4 ESQUADRIAS E FERRAGENS

2.4.1 ESQUADRIAS:

As esquadrias serão em alumínio com pintura eletrostática, executadas e instaladas conforme as dimensões e detalhes dos projetos.

2.4.2 PORTAS E BATENTES

As portas e batentes das unidades serão de madeira pintada ou encerada. As portas das áreas técnicas serão em madeira, alumínio, ferro ou PVC.

2.4.3 GRADIS

Os gradis dos terraços das unidades autônomas serão executados em ferro, conforme projeto, assim como das áreas comuns externas e piscina.

2.4.4 FERRAGENS
Serão instaladas fechaduras e maçanetas com desempenho técnico adequado.

2.5 VIDROS

Para as unidades autônomas serão instalados vidros comuns lisos transparentes na sala e dormitórios e translúcidos nos banheiros (quando aplicável). Para as áreas comuns, vidros lisos (transparentes ou translúcidos), conforme o uso e a destinação final. As espessuras serão definidas conforme os vãos e exigências das normas técnicas da ABNT.

2.6 IMPERMEABILIZAÇÕES

Serão executadas impermeabilizações nas áreas necessárias, atendendo as normas vigentes da ABNT.

3. ÁREAS COMUNS INTERNAS E EXTERNAS

As áreas comuns internas e externas discriminadas no item 1 “DESCRIÇÃO GERAL”, serão equipadas conforme ANEXO 1 “ITENS E QUANTIDADES DE EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS”.

4. ÁREA PRIVATIVA DOS APARTAMENTOS

Serão considerados acabamentos conforme anexo 2 “CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES”.

5. REVESTIMENTOS EXTERNOS (Fachada)

As paredes externas da torre serão entregues com revestimento texturizado, conforme projeto de arquitetura.

6. INSTALAÇÕES E APARELHOS

6.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS

Todas as instalações serão executadas dentro dos critérios prescritos nas Normas Brasileiras específicas.

Serão utilizados eletrodutos rígidos e flexíveis e caixas de passagem em PVC.

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

Os disjuntores, tomadas e interruptores serão de acordo com a especificação do projeto.

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

6.2 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: tubos e conexões de PVC, e/ou Sistema Hidráulico Flexível (PEX).

b) Esgoto e Águas Pluviais: tubos e conexões de PVC.

c) Água quente: tubos e conexões em cobre CPVC, PPR e/ou Sistema Hidráulico Flexível (PEX).

6.3 SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIOS

Serão instalados equipamentos necessários ao Combate e Prevenção a Incêndio, conforme projeto.

6.4 SISTEMA DE ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Será instalado Sistema de Iluminação de Emergência nas rotas de fuga, conforme projeto.

6.5 SISTEMA DE GERAÇÃO DE ENERGIA

Será instalado grupo gerador para, em caso de falta de energia, atender e fornecer energia para um elevador de serviço, iluminação específica de áreas comuns, bombas de recalque de água limpas e servidas, sistema de segurança e portões automáticos.

6.6 INSTALAÇÕES E AQUECIMENTO A GÁS

O empreendimento será abastecido por Gás Natural (GN), proveniente da concessionária local, para atender as unidades.

Os tubos e conexões serão em cobre e/ou outro material homologado pelas Normas Técnicas da ABNT. Será entregue ponto para a instalação de fogão e para o aquecedor de passagem, localizado na área de serviço. A tubulação de gás será entregue aparente e não poderá ser embutida posteriormente. Cada unidade autônoma terá infraestrutura para a futura instalação de medidor individual de consumo de gás**.

É de responsabilidade do cliente seguir as normas de segurança vigentes, como a ventilação permanente da área que contenha tubulações de gás.

**O medidor individual e aquecedor de passagem, não serão entregues, devendo ser adquirido pelo proprietário.

6.6.1 INFRAESTRUTURA DE AQUECIMENTO SOLAR:

O empreendimento terá um espaço previsto para futura instalação de placas de aquecimento solar de água. Todo o sistema, a distribuição da água aquecida e quaisquer outros elementos necessários para o correto funcionamento do sistema deverão ser contratados, instalados e realizados posteriormente pelo condomínio, conforme legislação vigente no momento da aprovação do projeto.

6.7 ELEVADORES

Serão instalados 04 equipamentos, 02 elevadores atendendo do 3º subsolo ao 3º pavimento da torre e 02 elevadores atendendo do 3º subsolo ao 9º pavimento da torre, de acordo com o projeto e Normas Municipais.

6.8 AR - CONDICIONADO

O projeto contempla a previsão para o ar-condicionado nas unidades e áreas comuns, ou seja, serão entregues os pontos de drenagem e carga elétrica. A enfição, ligação elétrica, caixa de ligação, tubulação frigorígena, bem como o aparelho e a instalação serão de responsabilidade do proprietário / condomínio.

Para as unidades autônomas:

Previsão para aparelhos tipo split nos ambientes:

Unidades 60m ²
Suíte = 1 unidade
Dormitório 1 = 1 unidade
Sala de estar = 1 unidade

Unidades 75m ²
Suíte = 1 unidade
Dormitório 1 = 1 unidade
Dormitório 2 = 1 unidade
Sala de estar = 1 unidade

Para as áreas comuns sociais cobertas:

Previsão para instalação de aparelhos do tipo split e/ou cassete, nos seguintes ambientes:

Salão de Festas	Espaço Gourmet
Espaço Jogos	Fitness
Coworking	Brinquedoteca
Espaço Faça Você Mesmo	Sala de Massagem (do SPA+)

7. LIMPEZA FINAL

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

8. LIGAÇÕES DEFINITIVAS

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

Cada proprietário deverá solicitar a ligação individual de eletricidade, telefone e gás à respectiva concessionária referente a sua unidade.

9. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

9.1 NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA

As peças de decoração constantes nos instrumentos promocionais e no apartamento modelo, tais como exemplificadamente:

Espelhos;

Luminárias;

Porta de box;

Papéis de parede;

Molduras de madeira arrematando as paredes;

Móveis de espécie alguma;

Carpetes;

Pisos e rodapés nos dormitórios;

Molduras de gesso decorativo;

Eletrodomésticos em geral (geladeira, fogão, lava louças...);

Equipamentos de ar-condicionado.

OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL OU NOS ANEXOS 1 e 2.

Serão considerados para as áreas comuns somente os itens citados no Anexo 1 "ITENS E QUANTIDADES DE EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS".

9.2 Fica reservado aos Incorporadores e a Construtora o direito de proceder alterações às demais especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:

- encontrar dificuldades 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 às exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos.

9.3 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.

- 9.4** O paisagismo especificado nas ilustrações artísticas expresso nos folhetos são meramente enunciativos, de modo que o mesmo será executado com “mudas”, cabendo ao Condomínio a responsabilidade de manter e zelar para que o referido paisagismo atinja ou se aproxime do nível sugerido no folheto de ilustrações artísticas.
- 9.5** As imagens, ilustrações, artes, perspectivas, plantas humanizadas, vídeos, 3Ds e maquete referente ao imóvel apresentadas no stand de vendas, folder, material publicitário, internet, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação à obra final em função dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a postulados legais.
- 9.6** A maquete, as ilustrações do folheto de vendas, bem como os materiais utilizados no apartamento decorado do stand de vendas ou da obra (quando aplicável) como, por exemplo, revestimentos de piso e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pintura, molduras de gesso, sancas, tabicas, móveis, objetos, utensílios em geral, etc., são meramente ilustrativos e não fazem parte do memorial de compra e venda. Assim sendo, prevalecerá sobre as ilustrações e texto do folheto de venda, bem como sobre os materiais utilizados na unidade e/ou stand de vendas, o acabamento previsto neste memorial descritivo juntamente com a planta de contrato das unidades autônomas que, rubricados pelas partes, fazem parte integrante do contrato. Prevalecerão sobre as unidades autônomas os acabamentos relacionados nesse memorial descritivo (anexo 2 “CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES”).
- 9.7** Os apartamentos possuem shaft técnico na área de serviço e banheiro, devido à passagem de instalações hidráulicas. Esta peça facilita o acesso para eventual manutenção.
- 9.8** Para os itens onde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada para o empreendimento ficará a critério da Incorporadora/ Construtora.
- 9.9** Os pontos, enchimentos, quadros elétricos, bem como os registros e enchimentos hidráulicos, poderão sofrer alterações de quantidade, dimensão e localização, em relação ao apresentado no apartamento modelo em função dos projetos executivos específicos.
- 9.10** As áreas assinaladas nas plantas de vendas/ folheto de vendas poderão sofrer variações de ordem técnica nos projetos e na execução em até 5%.
- 9.11** Os pisos e assoalhos de madeira, bem como os pisos, revestimentos e tampos de mármore ou granito estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.
- 9.12** Este memorial é parte integrante do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e de Bem Imóvel.

São Paulo, de de .

Adquirente