

ANEXO III
EMPREENDIMENTO TODAY TATUAPÉ
MEMORIAL DESCRITIVO

ESPECIFICAÇÃO DOS APARTAMENTOS (RESIDENCIAL)

Cozinha / Área de Serviço (onde houver)

Piso: contrapiso

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica. Poderá haver sancas de gesso para viabilizar a distribuição de instalações e/ou forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Bancada: pedra com cuba inox.

Sala e Quarto

Piso: contrapiso.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica. Poderá haver sancas de gesso para viabilizar a distribuição de instalações e/ou forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Banho

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: porcelanato na área do box e pintura acrílica sobre rodapé nas demais paredes.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Bancada: pedra com cuba de louça.

Banho (unidades PCD)

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: porcelanato na área do box e pintura acrílica sobre rodapé nas demais paredes.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Lavatório de louça ou bancada de pedra com cuba de louça, a critério da incorporadora.

Terraço

Piso e rodapé: porcelanato e/ou cerâmica, a critério da incorporadora.

Parede: revestimento da fachada.

Teto (onde houver): pintura acrílica. Poderá haver sancas de gesso para viabilizar a distribuição de instalações e/ou forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Guarda corpo: guarda-corpo em tubo de ferro pintado, conforme projeto.

Observação: Nos ambientes onde houver estrutura, tubulações hidráulicas e/ou de exaustão mecânica aparentes, poderá ser utilizado forro ou sanca de gesso, a critério da Incorporadora.

ESPECIFICAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

PAISAGISMO

O paisagismo do Empreendimento será executado em conformidade com o projeto específico, e será implantado nas áreas abaixo descritas:

- Calçadas;
- Jardineiras e Jardins;
- Playground;
- Piscinas e solário;
- Churrasqueira;
- Espaço Pet;
- Acesso de pedestres e circulações descobertas.

DECORAÇÃO

As áreas de lazer de uso comum, abaixo descritas, serão executadas com base em projeto específico de decoração para o Empreendimento:

- Lobby;
- Delivery;
- Fitness;
- Salão de Festas;
- Espaço Gourmet;
- Brinquedoteca;
- Lounge/Coworking;
- Mini Market;
- Lavanderia;
- Bicicletário.

OBS.: As áreas comuns serão entregues montadas e decoradas, com equipamentos e mobiliários adequados ao padrão do empreendimento.

ÁREAS DE APOIO, TÉCNICAS E SERVIÇOS

Portaria/Guarita

Piso e rodapé: cerâmica e/ou porcelanato, a critério da incorporadora.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Bancada: pedra e/ou MDF, a critério da incorporadora

Clausura

Piso: porcelanato

Rodapé: porcelanato e/ou poliestireno, a critério da Incorporadora

Parede: pintura acrílica sobre rodapé

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Circulação

Piso: porcelanato

Rodapé: porcelanato e/ou poliestireno, a critério da Incorporadora

Parede: pintura acrílica sobre rodapé

Teto: pintura acrílica e/ou acrílica sobre forro de gesso, a critério da Incorporadora

WC e WC PCD

Piso e rodapé: cerâmica e/ou porcelanato, a critério da incorporadora.

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Lavatório de louça ou bancada de pedra com cuba de louça, a critério da incorporadora.

Vestiários funcionários (masculino e feminino)

Piso: cerâmica e/ou porcelanato, a critério da incorporadora.

Parede: cerâmica e/ou porcelanato, a critério da incorporadora.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Lavatório de louça ou bancada de pedra com cuba de louça, a critério da incorporadora.

Copa Salão de Festas e APA

Piso e rodapé: cerâmica e/ou porcelanato, a critério da incorporadora.

Parede: cerâmica e/ou pintura acrílica sobre rodapé, a critério da incorporadora.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Bancada: em pedra com cuba inox

Lixo

Piso: cerâmica

Parede: cerâmica

Teto: pintura acrílica e/ou pintura acrílica sobre forro de gesso, a critério da incorporadora.

Reservatórios Superiores/ Centro de medição/ Sala de quadros/Casa de Bombas/Casa de Bombas Piscina/Bombas de Reuso/ Área Técnica/Área Técnica Lavanderia:

Piso: cimentado e/ou concreto, a critério da Incorporadora.

Parede: textura rolada e/ou pintura e/ou pintura sobre bloco, a critério da incorporadora.

Teto: textura rolada e/ou pintura e/ou concreto aparente, a critério da incorporadora.

Cômodo dos Abrigos:

Piso: placa de concreto

Parede: pintura acrílica e/ou revestimento da fachada, a critério da Incorporadora

Teto: pintura acrílica e/ou pintura acrílica sobre forro de gesso, a critério da incorporadora

Escada de Emergência

Piso: cimentado pintado

Espelho dos degraus: cimentado pintado

Parede: pintura e/ou pintura sobre bloco, a critério da Incorporadora

Teto: pintura e/ou textura rolada, a critério da Incorporadora

PAVIMENTO TIPO

Hall de Elevadores e Circulação

Piso e rodapé: porcelanato e/ou cerâmica, a critério da incorporadora.

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

EQUIPAMENTOS E MATERIAIS

Estrutura e Vedações

O sistema estrutural será em alvenaria estrutural conforme projeto específico.

O pavimento térreo será em concreto armado (vigas, pilares e lajes) conforme projeto específico.

As paredes de vedação serão executadas com bloco de concreto e/ou dry wall, a critério da Incorporadora.

Fachadas

Serão executadas conforme projeto específico, sendo uma composição de materiais, a critério da Incorporadora.

Esquadrias

- As esquadrias da fachada serão em alumínio com pintura eletrostática e/ou ferro com pintura esmalte, a critério da Incorporadora, conforme projeto específico.
- As esquadrias dos dormitórios das unidades residenciais serão entregues com persiana de enrolar integrada.
- As esquadrias de madeira serão do tipo portas prontas com ferragens e borracha amortecedora antirruído.

Vidros

Os vidros serão lisos, com espessura compatível com os vãos das esquadrias. Nos banhos com ventilação natural, os vidros serão tipo jateado e/ou mini boreal, a critério da Incorporadora.

Elevadores

Elevadores marca Otis, Thyssen Krupp, Atlas Schindler ou similar, a critério da Incorporadora.

Ar-Condicionado

- As unidades autônomas serão entregues com infraestrutura (drenos e carga elétrica) dimensionada para a instalação futura de um sistema de ar-condicionado no dormitório principal. A aquisição dos equipamentos, além da contratação de sua instalação e a execução das obras civis vinculadas à instalação, será de responsabilidade dos adquirentes.
- Será entregue infraestrutura, rede frigorígena e equipamento na Portaria.
- Será entregue infraestrutura e rede frigorígena na academia, salão de festas, espaço gourmet e coworking ficando a instalação do equipamento por parte do condomínio.
- Será entregue infraestrutura para posterior instalação por parte do condomínio no Mini Market e Brinquedoteca.

INSTALAÇÕES PREDIAIS

As instalações prediais de luz, telefone, água fria e esgoto sanitário serão feitas conforme os projetos específicos e posturas municipais das concessionárias de serviço público.

Instalações Elétricas

- O empreendimento será entregue com luminárias instaladas apenas nas áreas comuns e nos terraços/varandas das unidades autônomas.
- Será entregue fechadura biométrica na porta de entrada dos apartamentos.
- Será entregue tomada USB nas unidades privativas, conforme projeto específico.
- Será entregue infraestrutura para futura instalação pelo condomínio de wi-fi nos seguintes ambientes: lavanderia, mini market e coworking.
- O empreendimento contará com previsão para instalação de gerador para atendimento dos sistemas de emergência e essenciais para funcionamento do empreendimento, conforme projeto específico.

Instalações Hidráulicas

- O empreendimento será entregue preparado para receber medição individualizada de água.
- A distribuição das instalações hidráulicas será executada externamente às paredes, visando a facilidade de manutenção. Nos apartamentos PCD e nas áreas comuns, pode haver instalações hidráulicas embutidas.
- Serão instaladas carenagens (peças salientes removíveis de recobrimento das tubulações aparentes de água e esgoto) sob bancadas e lavatórios, para facilidade de manutenção.
- Metais: marca Deca e/ou Docol ou similar, a critério da Incorporadora.
- Louças: marca Deca e/ou Incepa e/ou Celite e/ou Docol ou similar, a critério da Incorporadora.

- Será entregue ponto de chuveiro com aquecimento de água central a gás (com infraestrutura para aquecimento solar para futura instalação pelo condomínio)

Exaustão

Será instalado um sistema de exaustão mecânica para renovação de ar dos lavabos e/ou banheiros enclausurados (sem ventilação natural) das unidades autônomas e das áreas comuns, de acordo com projeto específico.

Sistema de Telecom

- Será executada a infraestrutura (tubulação seca e placa cega) visando a instalação de um sistema de Telecom distribuído conforme projeto específico.
- Não será entregue sistema de antena coletiva.
- Será instalado um sistema de comunicação interna tipo interfone, que possibilitará a comunicação entre as unidades autônomas e as áreas sociais e de apoio do condomínio.

Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas

O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas, executado conforme normas técnicas.

Equipamentos de Combate a Incêndio

Serão instalados os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme projeto aprovado no Corpo de Bombeiros.

Sistema de Segurança

- O empreendimento contará com guarita com vidro laminado, clausura para pedestres e fechamento periférico do terreno com muros e/ou gradis, a critério da Incorporadora, conforme detalhes do projeto.
- Será entregue infraestrutura para futura instalação de câmeras pelo condomínio nos acessos ao empreendimento, lobby, delivery, mini market e elevadores e em pontos estratégicos do perímetro externo. A aquisição dos equipamentos, além da contratação de sua instalação e execução das obras civis vinculadas à instalação, serão de responsabilidade dos adquirentes.

CONSUMO RACIONAL DOS RECURSOS NATURAIS

Dispositivos Economizadores de Água nas Unidades Autônomas

Nas unidades autônomas serão entregues bacias sanitárias com caixa acoplada e válvula de descarga com duplo acionamento.

Dispositivos Economizadores de Água nas Áreas Comuns

Nas áreas comuns serão entregues bacias sanitárias com caixa acoplada e válvula de descarga com duplo acionamento e metais com fechamento automático (temporizadores) nos banheiros.

Dispositivos Economizadores de Energia nas Áreas Comuns

Os sistemas de iluminação das Circulações dos pavimentos tipo serão compostos com sensores ativando a luz somente na presença de usuários.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

1. Os materiais a serem aplicados no empreendimento serão de reconhecida qualidade e adquiridos de fornecedores tradicionais no mercado. A Incorporadora não se responsabiliza por possíveis diferenças nas tonalidades e/ou alterações de pigmentação e granulometria dos azulejos, cerâmicas, pedras e madeiras decorrentes dos processos de extração, fabricação ou beneficiamento dos materiais. O eventual aparecimento ao longo do tempo de coloração diferente do original nos mármore, pedras ou outras pedras naturais aplicadas na obra é considerado como processo natural e característico desse tipo de material.

2. Fica reservado à Incorporadora o direito de fazer alterações nas especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:

- Houver dificuldade na aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços especificados;
- Houver a possibilidade de utilização de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas, de qualidade igual ou superior à dos materiais especificados;
- Necessitar atender exigências dos diversos órgãos do poder público, exigências das concessionárias de serviços público ou normas técnicas;
- Necessitar solucionar problemas técnicos específicos eventualmente ocorridos durante a execução da obra.

3. Nos casos em que este Memorial Descritivo apresentar mais de uma alternativa de acabamentos (onde constarem as expressões “ou” ou “e/ou”), é de exclusiva responsabilidade da Incorporadora a escolha do acabamento a ser adotado.

4. Os acabamentos deste memorial são pactuados pelas partes e prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como: materiais expostos no apartamento decorado montado no stand de vendas do empreendimento, memorial de incorporação, imagens publicitárias, projeto de prefeitura etc.

5. Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A construtora reserva-se o direito de atualizar a estética de decoração e paisagismo desses ambientes.
6. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas. A reprodução das vegetações das partes comuns apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, plantas humanizadas ou constantes no folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação, bem como na maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies.
7. Os materiais de acabamento utilizados no(s) apartamento(s) modelo e/ou decorado, imagens publicitárias, bem como as sugestões de decoração, são meramente ilustrativos e não fazem parte do Contrato de Compra e Venda. Enquadram-se nesse critério os revestimentos de piso e paredes, tampos e bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, forros, molduras, tabicas e sancas de gesso, bem como todos os móveis, objetos de decoração, iluminação, etc.
8. Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
9. Para viabilizar a implantação da distribuição das tubulações hidráulicas do apartamento e áreas comuns, poderão ser criadas sancas de gesso, rebaxos em forros de gesso ou fechamentos em dry wall.
10. As instalações elétricas do apartamento preveem pontos de tomada dimensionados para a utilização de equipamentos e maquinários comuns e padronizados.
11. As superfícies com acabamento em pintura das áreas comuns e de unidades privativas poderão apresentar pequenas ondulações inerentes ao processo construtivo.
12. Os pisos das áreas dos boxes dos banheiros e dos Terraços serão entregues com caimento em direção ao ralo/grelha de captação. Todos os demais pisos entregues serão nivelados.
13. Os apartamentos serão entregues com desnível entre sala e terraço, exceto nos apartamentos adaptados.
14. A configuração e os níveis da implantação do empreendimento estão sujeitos a alterações decorrentes de exigências técnicas e estruturais, ao atendimento das posturas municipais, concessionárias e condições do entorno.
15. A aquisição e instalação dos equipamentos e acabamentos que não constarem expressamente desta especificação, deverá ser de responsabilidade dos adquirentes das unidades autônomas.