



SIDE IPIRANGA MEMORIAL DESCRITIVO

1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento de uso residencial com projeto de autoria do escritório de arquitetura “Renato Bianconi Arquiteto”, projeto paisagístico de autoria do escritório “Núcleo Arquitetura da Paisagem” e projeto de interiores das áreas comuns de autoria do escritório “Cris Matumoto Arquitetura”.

Implantado em um terreno de 3.552,59m², o condomínio será composto por: 3º subsolo, 2º subsolo, 1º subsolo, térreo (pavimento de lazer) e 02 torres de 20 (vinte) pavimentos tipo com 06 (seis) unidades autônomas por pavimento.

2. LOCALIZAÇÃO

O referido empreendimento está localizado na Rua do Lago, 88 - Ipiranga, município de São Paulo, SP.

3. ACESSIBILIDADE E SUSTENTABILIDADE

03.01 ACESSIBILIDADE

- W.C.s adaptados à PCD (Pessoa com deficiência) localizados na área comum;
- Vagas PCD (Pessoa com deficiência);
- Módulo de referência para cadeirantes nas escadarias dos pavimentos;
- Áreas comuns, inclusive piscina e terraços, acessíveis à PCD (Pessoa com deficiência);

03.02 SUSTENTABILIDADE

- Será entregue a infraestrutura para instalação de medidores individuais de água das unidades;
- Previsão para futura instalação de sistema de reuso de água de chuva;
- Bacias de duplo acionamento nas áreas comuns e unidades;
- Aparelhos sanitários com dispositivos economizadores e reguladores de vazão;
- Restritores de vazão nas áreas comuns;
- Gestão de resíduos na obra;
- Lâmpadas eficientes;
- Sensores de presença nos halls;
- Bicicletário;
- Infraestrutura para utilização de energia solar para aquecimento de água das unidades (a ser instalado pelo condomínio);
- Ponto de recarga para carro e bicicleta elétrica.

4. SEGURANÇA PATRIMONIAL, COMBATE A INCÊNDIO E EMERGÊNCIA

04.01 PORTARIA E FECHAMENTO DO TERRENO

- A portaria terá passa-volume, esquadrias e portas blindadas (vidro nível III A) e paredes preenchidas com concreto, conforme projeto de arquitetura;

- O terreno será cercado com muros e gradis, conforme projeto de paisagismo;
- Portões de acesso de veículos com “pulmão” (clausura);
- Será entregue câmeras CFTV nas clausuras de pedestres e veículos, conforme sugestão e posicionamento indicado no projeto de instalações;
- Nas áreas comuns será entregue tubulação seca para instalação de CFTV conforme sugestão e posicionamento indicado no projeto de instalações.

04.02 COMBATE E PREVENÇÃO DE INCÊNDIO

Será desenvolvido, aprovado e executado um projeto, em conformidade com as Normas e exigências do Corpo de Bombeiros, composto de:

- Caixa de escada de segurança pressurizada, dotada de portas corta-fogo e corrimãos;
- Rotas de fuga com iluminação autônoma;
- Extintores de incêndio;
- Detecção automática de fumaça;
- Sinalização de emergência;
- Alarme de incêndio;
- Hidrantes.

04.03 PORTÕES AUTOMATIZADOS DE ACESSO À EDIFICAÇÃO

Serão instalados para controle de acesso de veículos 04 (quatro) portões de veículos automatizados sob comando manual e 04 (quatro) portões de pedestres, sendo 02 (dois) sociais e 02 (dois) serviços com fechadura automática, sob comando manual, conforme projeto.

04.04 GERADOR

Será instalado um gerador que, no caso de falta de energia na rede pública, comandará por sistema DAFPE a parada dos elevadores no pavimento térreo e atenderá por tempo limitado um dos elevadores de cada torre. Este mesmo gerador alimentará, também por tempo limitado, os portões de acesso, bombas hidráulicas, portarias e iluminação parcial das áreas comuns.

5. INTERFONIA, TELEFONIA, TELEVISÃO, USB E WI-FI

05.01 INTERFONE

- Instalação de central de interfone na portaria;
- Instalação de 01 (um) ponto de interfone em cada apartamento;
- Instalação de 01 (um) ponto de interfone em cada pavimento, dentro da caixa de escada de emergência;
- Instalação de 01 (um) ponto de interfone em cada um dos seguintes ambientes: Pavimentos de garagem, Hall de Entrada, APA (área de preparo de alimentos) dos Funcionários, Churrasqueiras, Copa/APA (Área de Preparo de Alimentos) do Salão de Festas, Salão Gourmet, Bicicletário, Coworking, Brinquedoteca, Fitness (Ginástica), Movement, Bicicletário, Central Delivery.

05.02 TELEFONE

- Será prevista tubulação seca e caixas de passagem, desde o poste ao Quadro de Telefonia/ DG, bem como deste ao shaft de sistemas de todos os andares para futura instalação do sistema de telefonia do prédio e das unidades autônomas residenciais, cuja empresa de telecomunicações deverá ser contratada futuramente pelo condomínio. Do shaft para as unidades autônomas será entregue tubulação seca para 01 (um) ponto de telefone na sala para futura instalação de serviço de telefonia a ser contratado pelo proprietário, o qual deverá entrar em contato com a empresa de telecomunicações de sua confiança.

05.03 TELEVISÃO (ANTENA COLETIVA/TV A CABO)

- Nas unidades autônomas residenciais será executada tubulação para 01 (um) ponto de TV na sala com cabeamento para canais abertos.
- Será prevista tubulação seca para entrada de TV a cabo, desde o poste à Sala de Quadros, bem como deste ao shaft de sistemas de todos os pavimentos. Do shaft para as unidades autônomas, será entregue tubulação seca para 01 (um) ponto de TV na sala, 01 (um) ponto de TV em cada dormitório ou suíte e 01 (um) ponto de TV no terraço social das unidades para futura instalação de serviço de sinal de TV a ser contratado pelo proprietário. Salienta-se, entretanto que devido à diversidade de sistemas disponibilizados no mercado (fibra ótica e cabeamento) o proprietário deverá em acordo com o condomínio, solicitar a ligação com a empresa de sua confiança.
- Nos ambientes: Salão de Festas, Salão Gourmet, Brinquedoteca, Coworking, Fitness (Ginástica) e Churrasqueiras serão entregues tubulação seca para 01 (um) ponto de TV por ambiente, para futura instalação de serviço de sinal de TV a ser contratado pelo condomínio, o qual deverá entrar em contato com a empresa de telecomunicações de sua confiança.

05.04 WI-FI

- Será prevista infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação de serviço de sinal de internet a ser contratado pelo condomínio, o qual deverá entrar em contato com a empresa de telecomunicações de sua confiança para atendimento das áreas comuns de lazer internas. A posição do ponto seguirá conforme determinado em projeto.

05.05 TOMADAS USB

- Nas unidades residenciais serão entregues 01 (um) ponto de tomada USB na sala e 01 (um) ponto de tomada USB em cada suíte ou dormitório, conforme projeto específico. Para as áreas comuns, serão entregues 01 (um) ponto de tomada USB em cada um dos ambientes: Churrasqueiras, Salão de Festas, Salão Gourmet, Fitness (Ginástica), Movement, Brinquedoteca, Bicicletário, Central Delivery e 10 (dez) pontos no Coworking.

6. PAISAGISMO

O empreendimento receberá tratamento paisagístico de acordo com o projeto de autoria do escritório “Núcleo Arquitetura da Paisagem”. As áreas externas do 2º subsolo (pet place) e pavimento térreo, receberão tratamento paisagístico de forma que o crescimento natural do plantio atingirá, ao longo do tempo, o tamanho e volume ilustrado no material de divulgação.

7. LAZER

O empreendimento terá como áreas de lazer no térreo: Hall de entrada, Salão de Festas, Salão Gourmet, Brinquedoteca, Fitness (Ginástica), Movement e Coworking. No 1º Subsolo: Bicicletário.

Na área externa desse pavimento estão localizados: Churrasqueira 01 (a carvão e forno de pizza), Churrasqueira 02 (elétrica), Espaço yoga, Estar Coworking, Playground, Quadra recreativa, Praça jogos, Boulevard, Solarium, Piscina adulto com deck molhado, Piscina infantil, Estar com Espreguiçadeiras e Redário. No 2º Subsolo: Pet Place.

8. DECORAÇÃO

Todas as áreas comuns cobertas serão entregues equipadas e decoradas conforme projeto das áreas comuns de autoria do escritório “Cris Matumoto Arquitetura”. Todas as áreas comuns descobertas serão entregues equipadas conforme projeto de paisagismo de autoria do escritório “Núcleo Arquitetura da Paisagem”.

As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas com os seguintes itens:

TÉRREO (Torre A)

- **Hall Social:** 02 (duas) poltronas, 01 (uma) mesa lateral e 01 (um) aparador.
- **Salão de Festas:** 01 (um) sofá, 01 (um) banco estofado, 02 (duas) poltronas, 02 (duas) mesas laterais, 01 (uma) mesa de centro, 10 (dez) mesas redondas, 46 (quarenta e seis) cadeiras, 06 (seis) mesas quadradas, 01 (um) aparador e 01 (uma) televisão com suporte.
- **Copa de Apoio:** 01 (um) refrigerador, 01 (um) micro-ondas, 01 (um) depurador e 01 (um) fogão.
- **Salão de Festas Gourmet:** 08 (oito) poltronas, 04 (quatro) banquetas, 01 (uma) mesa retangular, 01 (uma) televisão com suporte, 01 (um) refrigerador, 01 (um) micro-ondas, 01 (um) forno de embutir, 01 (um) cooktop e 01 (uma) coifa.
- **Brinquedoteca:** 01 (uma) mesa, 01 (uma) cadeira, 06 (seis) puffs, 01 (uma) estante e 01 (uma) torre e piscina de bolinhas.

TÉRREO (Torre B)

- **Hall Social:** 02 (duas) poltronas, 01 (uma) mesa lateral e 01 (um) aparador.
- **Fitness (Ginastica):** 06 (seis) esteiras, 01 (uma) bicicleta vertical, 01 (uma) bicicleta horizontal, 01 (um) elíptico, 01 (uma) estação, 01 (um) remo, 02 (dois) bancos 90°, 01 (um) crossover, 01 (um) tríceps, 01 (um) bíceps, 01 (um) leg press 45°, 01 (um) adutor/abdutor, 01 (uma) escada funcional, 01 (um) kit halteres com suporte, 01 (um) espaldar e 02 (duas) televisões com suporte.
- **Movement:** 04 (quatro) colchonetes, 01 (uma) corda naval, 11 (onze) pares de caneleiras, 02 (dois) Fitball, 03 (três) Kettlebell, 01 (um) saco de Box, 01 (uma) escalada funcional, 01 (uma) fita de treino suspenso TRX e 01 (uma) barra de ballet.
- **Coworking:** 02 (dois) sofás, 02 (duas) mesas redondas, 04 (quatro) mesas de apoio quadradas, 02 (duas) mesas laterais redondas, 01 (uma) arquibancada, 04 (quatro) futon estofados, 01 (uma) bancada, 02 (dois) nichos estofados com mesa e bancos, 02 (duas) poltronas e 04 (quatro) banquetas.

TÉRREO (Externo)

- **Churrasqueira 01 (com Forno para pizza):** 01 (um) refrigerador, 04 (quatro) banquetas, 01 (uma) mesa retangular, 02 (dois) ombrelones, 04 (quatro) mesas e 22 (vinte e duas) cadeiras.
- **Churrasqueira 02:** 01 (uma) churrasqueira elétrica, 01 (um) frigobar, 03 (três) banquetas, 01 (uma) mesa e 02 (duas) cadeiras.
- **Lounge Festas:** 01 (uma) lareira a álcool, 01 (um) vaso, 01 (uma) mesa e 03 (três) cadeiras.
- **Estar coworking:** 03 (três) mesas de apoio;
- **Espaço Yoga:** 05 (cinco) colchonetes;
- **Quadra recreativa:** 01 (um) conjunto de cestas.
- **Playground:** 01 (um) brinquedo (minhocão) e 02 (dois) bancos.

- **Piscinas/solário:** 13 (treze) espreguiçadeiras, 02 (duas) mesas, 08 (oito) cadeiras e 02 (dois) ombrelones.
- **Redário / Estar gramado:** 04 (quatro) espreguiçadeiras, 03 (três) poltronas, 01 (uma) mesa, 02 (duas) mesas de apoio, e 03 (três) Bird house.

1º Subsolo:

- **Delivery:** 02 (dois) conjuntos de armários inteligentes, 01 (um) refrigerador vertical, 02 (duas) estantes e armário para escaninhos de correspondências com chave.
- **Bicicletário:** Suportes para bicicleta, 01 (um) painel de ferramentas e 01 (uma) bancada com pia.

2º Subsolo:

- **Pet Place:** 01 (uma) rampa de agilidade, 01 (uma) base com pneu, 01 (um) slalom e 02 (dois) bancos.

9. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas do empreendimento serão executadas conforme projeto específico, atendendo às exigências da concessionária e de acordo com as normas técnicas brasileiras.

09.01 MATERIAIS

- Condutores Elétricos: Cobre eletrolítico ou "bus-way" (em cobre ou alumínio);
- Caixas e Quadros de Distribuição: Em chapa metálica ou PVC;
- Dispositivos de Proteção: Disjuntores eletromagnéticos, diferencial-residual e fusíveis tipo "NH";
- Interruptores e Tomadas

09.02 LUMINÁRIAS

Serão instaladas luminárias nas áreas comuns do empreendimento e no terraço (social) / terraço técnico das unidades autônomas, de acordo com o projeto específico.

As luminárias das áreas externas atenderão às especificações de projeto.

09.03 PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

O sistema de proteção contra descargas atmosféricas será executado de acordo com as normas técnicas brasileiras e projeto específico.

09.04 MEDIÇÃO / CONCESSIONÁRIA

O projeto do Centro de Medição será desenvolvido para instalação, à cargo da Concessionária de energia, de medidor para atendimento do consumo de energia da áreas comuns e medidores individuais das unidades autônomas, localizados no hall dos pavimentos, de acordo com projeto específico.

10. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, LOUÇAS E METAIS

As instalações hidráulicas do empreendimento serão executadas conforme projeto específico, atendendo às exigências das concessionárias e de acordo com as normas técnicas brasileiras.

10.01 MATERIAIS

- Rede de Água Fria: Tubos e conexões em PVC marrom, polipropileno ou polietileno (pex);
- Rede de Água Quente: Tubos e conexões em cobre, CPVC, polipropileno ou polietileno (pex) ou PPR;

- Rede de Esgotos e Águas Pluviais: Tubos e conexões em PVC branco e Série Reforçada;
- Rede de Gás: Tubos e conexões em cobre, PEAD ou polietileno ou multicamadas;
- Rede de Incêndio: Tubos e conexões em ferro galvanizado ou cobre ou multicamadas.

10.02 LOUÇAS SANITÁRIAS

As louças sanitárias (bacias sanitárias, lavatórios, cubas e tanque) das unidades autônomas serão das marcas Deca, Roca (Celite/Incepa), Icasa, Fiori ou outra, com desempenho similar.

10.03 METAIS SANITÁRIOS

Os misturadores, torneiras e registros serão das marcas Fabrimar, Deca, Docol, Perflex ou outra, com desempenho similar.

10.04 BOMBAS DE ÁGUA

As bombas de água serão entregues instaladas, obedecendo às características técnicas determinadas pelo projeto hidráulico.

10.05 AQUECIMENTO DE ÁGUA

Os apartamentos terão infraestrutura para aquisição e instalação futura pelo proprietário, de aquecedor de passagem a gás natural. O abastecimento de água quente, com sistema de passagem a gás estará restrito às cozinhas, duchas e lavatórios dos banheiros, excluindo assim, lavabos, áreas de serviço e terraços.

Conforme legislação Municipal de São Paulo, foram previstos espaços para coletores solares, reservatórios de água quente e foram instaladas prumadas de hidráulica, conforme projetos específicos, para futura instalação de aquecimento solar, a cargo do condomínio.

10.06 GÁS

O projeto será desenvolvido prevendo a instalação de medidor individual de gás (com previsão para medição remota), cuja aquisição dos medidores e da medição individualizada deverá ser providenciada posteriormente pelo condomínio com empresa homologada pela Concessionária.

10.07 MEDIÇÃO / CONCESSIONÁRIA

O projeto hidráulico será desenvolvido prevendo a instalação de medidores individuais de água localizados na área comum de cada pavimento. Os hidrômetros individuais, bem como sua medição individualizada, deverão ser adquiridos posteriormente pelo condomínio com empresas homologadas pela Concessionária.

11. ELEVADORES

Em cada torre serão instalados 03 (três) elevadores que atenderão do 3º subsolo ao 20º pavimento e uma plataforma para PCD (portador com deficiência) de acesso ao empreendimento pela Rua do Lago ao pavimento térreo, conforme projeto e dimensionamento de tráfego.

12. ESQUADRIAS DE PVC OU ALUMÍNIO E FERRO

As áreas sociais e as unidades terão seus caixilhos em PVC ou alumínio anodizado e atenderão às especificações do projeto específico.

As suítes e dormitórios das unidades autônomas residenciais terão caixilhos de alumínio e/ou PVC com persianas de enrolar, e nos terraços sociais e terraços técnicos terão guarda-corpos executados em ferro, conforme projeto específico.

O fechamento do empreendimento será feito com muros de alvenaria ou gradis em alumínio anodizado com pintura a pó e vidro ou em ferro com pintura esmalte sintético e vidro, conforme projeto específico.

Os portões de acesso de veículos nas entradas do empreendimento serão executados em alumínio anodizado com pintura a pó ou em ferro com pintura em esmalte sintético.

13. ESQUADRIAS DE MADEIRA / FERRAGENS

Nas áreas comuns e nas unidades autônomas:

- As portas serão executadas em madeira sarrafeada, sólida ou colmeia com acabamento folheado ou liso ou MDF ou HDF ou Duratree com pintura industrial branco UV.
- Os batentes e guarnições serão executados em madeira com acabamento melamínico ou poliéster.
- As ferragens serão das marcas Arouca, Papaiz, Pado, La Fonte, Haga, Imab ou Lock Well.

14. VIDROS

Serão instalados vidros conforme especificações do projeto.

15. FACHADAS

A fachada terá revestimento em textura rolada acrílica ou argamassa decorativa e revestimento cerâmico, conforme especificações dos projetos.

16. PAREDES DE VEDAÇÃO SEM FUNÇÃO ESTRUTURAL

As paredes de vedação serão em bloco cerâmico, concreto, ou de gesso cartonado (drywall) ou com estrutura em aço e fechamento em drywall (steel frame).

17. EXAUSTÃO MECÂNICA / AR CONDICIONADO:

Nas unidades autônomas serão previsto carga elétrica para instalação de sistema de ar condicionado individual tipo split system, conforme projeto específico.

Será executada infraestrutura para instalação de pontos de ar condicionado nas suítes, dormitórios, na sala e terraço das unidades. A infraestrutura prevista será composta por drenos e carga elétrica no quadro de energia da unidade, conforme projeto específico.

A aquisição e instalação dos equipamentos (condensadoras/evaporadoras), tubulação frigorígena, sancas de gesso, drywall e acessórios necessários ficarão a cargo do proprietário de cada unidade.

Nas áreas comuns, será entregue instalado sistema split de ar condicionado para a portaria e previsão para ar-condicionado tipo cassete ou split no Salão de Festas, Salão Gourmet, Fitness, Moviment, Brinquedoteca e Coworking.

18. ESTRUTURA

A estrutura do empreendimento será em estrutura mista (convencional + paredes de concreto na fachada) desenvolvida a partir de cálculo estrutural, de acordo com as normas da ABNT.

19. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

19.01 3º SUBSOLO:

- **GARAGEM**
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado / Rampas em ladrilho hidráulico ou concreto estampado
 - Paredes: Pintura até 100 cm (barra de sinalização) e acima, alvenaria aparente com pintura a base de cal ou pintura PVA sobre massa ou PVC
 - Teto: Pintura a base de cal ou látex PVA sobre concreto

- **HALL DOS ELEVADORES**
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre massa, gesso ou drywall
 - Teto: Pintura látex PVA sobre forro de gesso ou gesso liso

- **ESCADARIAS**
 - Piso: Piso cimentado com pintura ou pintura látex acrílica sobre concreto
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre massa ou gesso ou pintura sobre bloco
 - Teto: Textura rolada sobre laje ou pintura látex PVA sobre massa

- **ARMÁRIOS PRIVATIVOS**
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado com pintura
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre bloco, drywall ou massa
 - Teto: Pintura a base de cal e/ou eventual pintura látex PVA sobre forro de gesso

- **APA (ÁREA DE PREPARO DE ALIMENTOS) DE FUNCIONÁRIOS**
 - Piso: Cerâmica ou Porcelanato
 - Paredes: Cerâmica até o teto na parede hidráulica e demais paredes com pintura acrílica sobre massa, gesso ou drywall
 - Teto: Pintura látex PVA sobre forro de gesso
 - Aparelhos: 01 (uma) bancada de pedra natural, 01 (uma) cuba de inox e 01 (uma) torneira

- **VESTIÁRIO DIARISTAS**
 - Piso: Cerâmica ou porcelanato
 - Paredes: Cerâmica até o teto na parede hidráulica e demais paredes com pintura acrílica sobre massa
 - Teto: Pintura acrílica sobre forro de gesso
 - Aparelhos: 04 (quatro) lavatórios de louça, 04 (quatro) torneiras, 04 (quatro) chuveiros, 03 (três) bacias de louça e armários;

- **VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS**
 - Piso: Cerâmica ou porcelanato
 - Paredes: Cerâmica até o teto na parede hidráulica e demais paredes com pintura acrílica sobre massa
 - Teto: Pintura acrílica sobre forro de gesso
 - Aparelhos: 01 (um) lavatório de louça, 01 (uma) torneira, 01 (um) chuveiro, 01 (uma) bacia de louça, 01 (um) mictório e armários;

- **CASA DE BOMBAS**
 - Piso: Porcelanato ou Cerâmica
 - Paredes: Pintura Látex PVA sobre bloco
 - Teto: Pintura látex ou textura rolada

- **RESERVATÓRIO INFERIOR**
 - Piso: Piso cimentado com pintura
 - Paredes: Pintura a base de cal
 - Teto: Pintura Látex ou textura rolada

- **CABINE PRIMÁRIA**

- Piso: Piso cimentado com pintura
- Paredes: Pintura a base de cal
- Teto: Pintura Látex ou textura rolada

19.02 2º SUBSOLO:

- **GARAGEM**
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado / Rampas em ladrilho hidráulico ou concreto estampado
 - Paredes: Pintura até 100 cm (barra de sinalização) e acima, alvenaria aparente com pintura a base de cal ou pintura PVA sobre massa ou PVC
 - Teto: Pintura a base de cal ou látex PVA sobre concreto
- **HALL DOS ELEVADORES**
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre massa, gesso ou drywall
 - Teto: Pintura látex PVA sobre forro de gesso ou gesso liso
- **ESCADARIAS**
 - Piso: Piso cimentado com pintura ou pintura látex acrílica sobre concreto
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre massa ou gesso ou pintura sobre bloco
 - Teto: Textura rolada sobre laje ou pintura látex PVA sobre massa
- **ARMÁRIOS PRIVATIVOS**
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado com pintura
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre bloco, drywall ou massa
 - Teto: Pintura a base de cal e/ou eventual pintura látex PVA sobre forro de gesso
- **DEPÓSITO / MANUTENÇÃO**
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: Pintura látex acrílico sobre massa ou drywall ou gesso liso
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso ou gesso liso ou textura rolada
- **SALA DE MEDIÇÃO / DG**
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre bloco ou látex PVA sobre massa
 - Teto: Pintura látex ou textura rolada
- **CFTV / PABX**
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre bloco ou látex PVA sobre massa
 - Teto: Pintura látex ou textura rolada
- **SALA DE QUADROS + TRAFÓ**
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado com pintura
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre bloco ou látex PVA sobre massa
 - Teto: Pintura látex ou textura rolada
- **RESERVATÓRIO DE REAPROVEITAMENTO ÁGUA PLUVIAL**
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado com pintura
 - Paredes: Pintura a base de cal ou látex PVA sobre massa
 - Teto: Pintura látex ou textura rolada

- CASA DE BOMBAS
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado com pintura
 - Paredes: Pintura a base de cal ou látex PVA sobre massa
 - Teto: Pintura a base de cal ou textura rolada

19.03 1º SUBSOLO:

- CLAUSURA DE VEÍCULOS
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado
 - Paredes: Pintura até 100 cm (barra de sinalização) e acima, alvenaria aparente com pintura a base de cal ou pintura PVA sobre massa ou PVC
 - Teto: Pintura a base de cal ou látex PVA sobre concreto
- GARAGEM
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado / Rampas em ladrilho hidráulico ou concreto estampado
 - Paredes: Pintura até 100 cm (barra de sinalização) e acima, alvenaria aparente com pintura a base de cal ou pintura PVA sobre massa ou PVC
 - Teto: Pintura a base de cal ou látex PVA sobre concreto
- ACESSO SOCIAL DE PEDESTRES
 - Piso: Porcelanato, conforme projeto de paisagismo
 - Paredes: conforme projeto de arquitetura
- ACESSO SERVIÇO DE PEDESTRES
 - Piso: Porcelanato, conforme projeto de paisagismo
 - Paredes: conforme projeto de arquitetura
- PORTARIA
 - Piso: Porcelanato ou cerâmica
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre gesso ou massa e azulejo sob a bancada
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso
 - Aparelhos: 01 (uma) bancada em pedra natural ou em marcenaria
- WC PORTARIA
 - Piso: Porcelanato ou cerâmica
 - Paredes: Cerâmica
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso
 - Aparelhos: 01 (um) lavatório de louça com 01 (uma) torneira e 01 (uma) bacia
- HALL DOS ELEVADORES
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre massa, drywall ou gesso
 - Teto: Pintura látex PVA sobre forro de gesso
- ESCADARIAS
 - Piso: Piso cimentado com pintura ou pintura látex acrílica sobre concreto
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre massa ou gesso ou pintura sobre bloco
 - Teto: Textura rolada sobre laje ou pintura látex PVA sobre massa
- ARMÁRIOS PRIVATIVOS
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado com pintura
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre bloco, drywall ou massa

- Teto: Pintura a base de cal e/ou eventual pintura látex PVA sobre forro de gesso
- DML
 - Piso: Cerâmica ou porcelanato
 - Paredes: Azulejo até o teto na parede hidráulica e demais paredes com pintura acrílica sobre massa, gesso ou drywall
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso ou gesso liso ou textura rolada
 - Aparelhos: 01 (um) tanque e 01 (uma) torneira
- SALA DE MEDIÇÃO
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado com pintura
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre bloco ou látex PVA sobre massa
 - Teto: Pintura látex ou textura rolada
- PRESSURIZAÇÃO / ANTE-CÂMERA
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado com pintura
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre bloco ou látex PVA sobre massa
 - Teto: Pintura látex ou textura rolada sobre laje
- SALA GERADOR
 - Piso: Laje zero ou piso cimentado com pintura
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre bloco ou látex PVA sobre massa
 - Teto: Pintura látex ou textura rolada sobre laje
- SALA DE COMBUSTIVEL
 - Piso: Cerâmica ou Porcelanato
 - Paredes: Cerâmica
 - Teto: Pintura látex ou textura rolada sobre laje
- CASA DE BOMBAS DAS PISCINAS
 - Piso: Cerâmica ou Porcelanato
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre bloco
 - Teto: Pintura látex ou textura rolada sobre laje
- DEPÓSITO DE RESÍDUO RECICLÁVEL
 - Piso: Porcelanato ou cerâmica
 - Paredes: Cerâmica
 - Teto: Textura rolada ou látex PVA sobre forro
- DEPÓSITO DE RESÍDUO COMUM
 - Piso: Porcelanato ou cerâmica
 - Paredes: Cerâmica
 - Teto: Textura rolada ou látex PVA sobre forro
- DEPÓSITO DE VOLUMES
 - Piso: Cerâmica ou Porcelanato
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre massa ou gesso
 - Teto: Textura rolada ou látex PVA sobre forro
- BICICLETÁRIO (CONFORME PROJETO DE DECORAÇÃO)
 - Piso: Piso cimentado, conforme projeto de decoração
 - Paredes: Pintura látex acrílico sobre massa, conforme projeto de decoração
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso , conforme projeto de decoração

- Aparelhos: 01 (uma) bancada em pedra natural, 01 (uma) cuba em aço inox e 01 (uma) torneira
- DELIVERY (CONFORME PROJETO DE DECORAÇÃO)
 - Piso: Porcelanato, conforme projeto de decoração
 - Paredes: Pintura látex acrílico sobre massa, pintura especial, conforme projeto de decoração
 - Teto: Pintura látex PVA sobre forro de gesso ou gesso liso, conforme projeto de decoração
- PET PLACE
 - Piso: Terreno permeável
 - Paredes: Conforme projeto de paisagismo

19.04 TÉRREO

- HALL SOCIAL / ELEVADORES
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: Pintura látex acrílico sobre massa
 - Teto: Pintura látex PVA sobre forro de gesso ou gesso liso
- HALL DE ENTRADA (LOBBY) E CIRCULAÇÃO
 - Piso: Porcelanato, conforme projeto de decoração
 - Paredes: Pintura sobre massa ou drywall, conforme projeto de decoração
 - Teto: Pintura látex acrílica sobre forro de gesso ou gesso liso, conforme projeto de decoração
- ESCADARIAS
 - Piso: Piso cimentado com pintura ou pintura látex acrílica sobre concreto
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre massa ou gesso ou pintura sobre bloco
 - Teto: Textura rolada sobre laje ou pintura látex PVA sobre massa
- FITNESS (GINÁSTICA)
 - Piso: Piso emborrachado ou vinílico, conforme projeto de decoração
 - Paredes: Pintura látex acrílico sobre massa, conforme projeto de decoração
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
- WC'S FEM. E MASC. FITNESS PCD (Pessoa com deficiência)
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: Pintura látex acrílico sobre massa
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso
 - Aparelhos para cada wc: 01 (uma) bancada em pedra natural, 01 (uma) cuba em louça, 01 (uma) torneira, 01 (uma) bacia de louça e barras de apoio
- MOVEMENT
 - Piso: Piso emborrachado ou vinílico, conforme projeto de decoração
 - Paredes: Pintura látex acrílico sobre massa, conforme projeto de decoração
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
- ESPAÇO YOGA (EXTERNO)
 - Piso: Piso emborrachado, conforme projeto de paisagismo
 - Paredes: Conforme projeto de arquitetura
- COWORKING
 - Piso: Porcelanato, conforme projeto de decoração
 - Paredes: Pintura látex acrílico sobre massa e revestimento cerâmico, conforme projeto de decoração

- Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
- **ESTAR COWORKING (EXTERNO)**
 - Piso: Porcelanato, conforme projeto de paisagismo
 - Paredes: Conforme projeto de arquitetura
- **BRINQUEDOTECA**
 - Piso: Porcelanato, conforme projeto de decoração
 - Paredes: Pintura látex acrílico sobre massa e revestimento cerâmico, conforme projeto de decoração
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso
- **SALÃO DE FESTAS GOURMET**
 - Piso: Porcelanato, conforme projeto de decoração
 - Paredes: Pintura látex acrílico sobre massa e revestimento cerâmico, conforme projeto de decoração
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
 - Aparelhos: 01 (uma) bancada de pedra natural, 01 (uma) cuba dupla de inox e 01 (uma) torneira
- **WC'S FEM. E MASC. DO SALÃO DE FESTAS**
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: Pintura látex acrílico sobre massa
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso
 - Aparelhos: 01 (uma) bancada em pedra natural, 01 (uma) cuba em louça, 01 (uma) torneira e 01 (uma) bacia de louça
- **SALÃO DE FESTAS**
 - Piso: Porcelanato, conforme projeto de decoração
 - Paredes: Pintura látex acrílico sobre massa, conforme projeto de decoração
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
- **WC'S PCD (PESSOA COM DEFICIÊNCIA) FEM. E MASC.**
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: Pintura látex acrílico sobre massa
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso
 - Aparelhos para cada wc: 01 (uma) bancada em pedra natural, 01 (uma) cuba em louça, 01 (uma) torneira, 01 (uma) bacia de louça e barras de apoio
- **COPA SALÃO DE FESTAS**
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: Azulejo até o teto na parede hidráulica e demais paredes com pintura látex acrílica sobre massa
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso
 - Aparelhos: 01 (uma) bancada de pedra natural, 01 (uma) cuba de inox e 01 (uma) torneira
- **CIRCULAÇÃO**
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: Pintura látex acrílico sobre massa
 - Teto: Pintura látex PVA sobre forro de gesso ou gesso liso
- **CHURRASQUEIRA 01 E FORNO PARA PIZZA / PRAÇA DA CHURRASQUEIRA**
 - Piso: Porcelanato, conforme projeto de paisagismo
 - Paredes: Conforme projeto de paisagismo
 - Aparelhos: 01 (uma) bancada de pedra natural, 01 (uma) churrasqueira, 01 (um) forno para pizza, 01 (uma) cuba de inox e 01 (uma) torneira

- CHURRASQUEIRA 02 E LOUNGE FESTAS
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: Conforme projeto de paisagismo
 - Aparelhos: 01 (uma) bancada de pedra natural, 01 (uma) cuba de inox e 01 (uma) torneira

- QUADRA RECREATIVA
 - Piso: Piso emborrachado, conforme projeto de paisagismo
 - Paredes: Conforme projeto de arquitetura

- PLAYGROUND/ PERGOLADO
 - Piso: Piso emborrachado, conforme projeto de paisagismo
 - Paredes: Conforme projeto de arquitetura

- PRAÇAS JOGOS
 - Piso: Porcelanato, conforme projeto de paisagismo
 - Paredes: Conforme projeto de arquitetura

- BOULEVARD / PRAÇA
 - Piso: Porcelanato, conforme projeto de paisagismo
 - Paredes: Conforme projeto de arquitetura

- PISCINAS ADULTO / PISCINA INFANTIL / SOLÁRIO
 - Piscinas em pastilha cerâmica, conforme projeto de paisagismo
 - Piso solário: Porcelanato, conforme projeto de paisagismo
 - Parede: conforme fachada e fechamento em gradil conforme projeto de arquitetura

- REDÁRIO
 - Piso: Terreno permeável
 - Paredes: Conforme projeto de arquitetura

19.05 ÁTICO, RESERVATÓRIO E COBERTURA

- ESCADARIAS
 - Piso: Piso cimentado com pintura ou pintura látex acrílica sobre concreto
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre massa ou gesso ou pintura sobre bloco
 - Teto: Textura rolada sobre laje ou pintura látex PVA sobre massa

- BARRILETE, CASA DE BOMBAS DE INCÊNDIO.
 - Piso: Cimentado com pintura
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre bloco até o teto
 - Teto: Pintura látex ou textura rolada

- RESERVATÓRIO SUPERIOR
 - Piso: Cimentado com pintura
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre bloco até o teto
 - Teto: Pintura látex ou textura rolada

20. ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS RESIDENCIAIS

- SALA DE ESTAR/ JANTAR
 - Piso: Laje com acabamento nivelado para receber porcelanato, carpete ou carpete de madeira ou laje com contrapiso para receber porcelanato, carpete ou carpete de madeira

- Paredes: Pintura látex PVA sobre massa ou gesso
- Teto: Pintura látex PVA sobre gesso liso ou forro de gesso

- SUÍTES / DORMITÓRIOS / CIRCULAÇÃO
 - Piso: Laje com acabamento nivelado para receber porcelanato, carpete ou carpete de madeira ou laje com contrapiso para receber porcelanato, carpete ou carpete de madeira
 - Paredes: Pintura látex PVA sobre massa ou gesso
 - Teto: Pintura látex PVA sobre gesso

- TERRAÇO SOCIAL E SERVIÇO
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: Conforme fachada
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso ou sanca
 - Aparelhos: 01 tanque de louça, 01 torneira

- TERRAÇO TÉCNICO (unidades Finais 03 e 06)
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: Conforme fachada
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso

- LAVABO (unidades Finais 01, 02, 04 e 05)
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: Pintura látex acrílico sobre massa, skin coat ou gesso.
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso
 - Aparelhos: 01 (uma) bancada em pedra natural com 01 (uma) cuba em louça, 01 (uma) torneira e 01 (uma) bacia de louça com caixa acoplada

- BANHOS
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: cerâmica até o teto
 - Teto: Pintura látex acrílico sobre forro de gesso
 - Aparelhos: 01 (uma) bancada em pedra natural com 01 (uma) cuba em louça, 01 (um) misturador, 01 (uma) bacia de louça com caixa acoplada e 01 (um) chuveiro com misturador

- COZINHA
 - Piso: Porcelanato
 - Paredes: cerâmica até o teto
 - Teto: Pintura látex PVA sobre forro (ou sanca) ou gesso
 - Aparelhos: 01 (uma) bancada em pedra natural com 01 (uma) cuba em aço inox e 01 (um) misturador

21. ACABAMENTOS DO HALL DOS ELEVADORES E CIRCULAÇÃO DOS PAVIMENTOS TIPO

- Pisos: Porcelanato
- Paredes: Pintura látex PVA sobre massa, skin coat ou gesso
- Teto: pintura látex PVA sobre forro de gesso

22. ITENS GERAIS – FORNECEDORES DOS ACABAMENTOS (ÁREAS COMUNS E PAVIMENTOS TIPO)

- Tintas: Serão especificadas para o empreendimento, tintas e solventes a base de água ou que façam parte do programa Coatings Care, a fim de minimizar a emissão de poluentes e garantir a saúde dos usuários. Marcas: Renner, Suvinil, Coral, Sherwin Willians, Ibratim, Revest Solution, Colorfil ou STO (nas fachadas).

- Os cômodos das unidades habitacionais dotados de ponto de alimentação de água terão as vedações verticais correspondentes dotadas de tintas hidrofugantes ou que não degradem com a água.
- A TRISUL garante que os produtos, sistemas e processos construtivos especificados para o empreendimento estarão em conformidade com o Programa Setorial da Qualidade - PSQ correspondente ao seu âmbito de atuação no programa SiMaC do PBQP-H.
- Revestimento cerâmico: Cecrisa, Eliane, Incepa, Portobello, Incefra/Villagres
- Porcelanato: Cecrisa, Eliane, Incepa, Portobello, Incefra/Villagres
- Pastilhas cerâmicas: Atlas, Jatobá, NGK, Portobello
- Cubas inox : Tecnocuba, Franke, Tramontina, Mekal, Fabrinox
- Ferragens: Arouca, Papaiz, Pado, La Fonte, Imab, Lock Well, Haga
- Interruptores e tomadas: Pial Legrand, Iriel, Alumbra, Perlex, Siemens, Bticino, Lorenzetti, Steck, Weg, Schneider
- Elevadores: Atlas-Schindler, Otis, Thyssen-Krupp, LG Tech, Alpha, Hyundai ou Mitsubishi

23. SUSTENTABILIDADE

- PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS
 - Favorecimento da qualidade dos deslocamentos de pedestres e da utilização de transportes menos poluentes: a partir da separação efetiva entre os acessos de pedestres e veículos, com criação de áreas de circulação exclusivas para pedestres dotadas de iluminação confortável e eficiente, superfícies vegetalizadas e materiais adequados, busca-se favorecer a segurança e qualidade dos deslocamentos. A existência de bicicletário, bem como a disponibilização de um ponto para recarga de bicicletas elétricas e um ponto para recarga de veículos elétricos, incentiva a utilização de meios de transporte menos poluentes.
- CONSUMO RACIONAL DE ÁGUA
 - Redução do consumo de água potável: possibilitada pela instalação de sistemas economizadores (bacia de duplo fluxo, torneiras de fechamento automático mecânico nos banheiros das áreas comuns, evitando os desperdícios pelo controle do fluxo), e emprego de torneiras com arejadores que proporcionam a redução do consumo, sem diminuir o conforto do usuário pela mistura água/ar nas áreas comuns; e pela previsão de futura instalação de sistema de aproveitamento de água de chuva, após o saneamento, para uma utilização apropriada em função do tratamento realizado, de acordo com o disposto na regulamentação em vigor.
 - Medição individualizada de água: os consumos de água serão medidos de forma setorizada no empreendimento, reduzindo os consumos de forma consciente. Será entregue a infraestrutura para medidores individuais de água no ramal de alimentação de água fria de cada unidade habitacional.
- GESTÃO DOS RESÍDUOS
 - Coleta seletiva de resíduos: previsão de área específica no pavimento disponibilizadas para o armazenamento de resíduos temporário.
- CONSUMO RACIONAL DE ENERGIA
 - Sistema solar para aquecimento de água: a fim de reduzir o consumo de energia elétrica, será entregue a infraestrutura para utilização de energia renovável (solar) para aquecimento de água;
 - Lâmpadas eficientes: será utilizada a Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) do Procel para a especificação de lâmpadas mais eficientes, resultando na economia de energia elétrica;
 - Sensores de movimento para a economia de energia elétrica: Sensores de presença irão comandar a iluminação dos halls dos pavimentos, escadas protegidas enclausuradas evitando o uso desnecessário da iluminação artificial;

- Equipamentos mais eficientes: serão utilizados e indicados (quando não instalados) equipamentos existentes no mercado com melhor nível de desempenho, sendo energeticamente mais eficientes do que os comuns.
- **MATERIAIS SUSTENTÁVEIS**
 - Materiais sustentáveis: a escolha dos produtos e processos construtivos será baseada na funcionalidade, na adaptabilidade e na durabilidade do edifício, bem como na qualidade dos produtos e na localização da sua produção (serão buscados produtos fabricados o mais próximo possível da obra, minimizando impactos com o transporte e otimizando os prazos de construção);
 - Pintura sem COVs: serão especificadas, para o empreendimento, tintas e solventes a base de água, ou que façam parte do programa Coatings Care, a fim de minimizar a emissão de poluentes e garantir a saúde dos usuários.
- **CONFORTO TÉRMICO**
 - Tratamento térmico: serão utilizados isolantes térmicos sobre a impermeabilização da laje de cobertura sobre unidades autônomas.
- **CONFORTO ACÚSTICO**
 - Tratamento acústico: serão utilizadas alvenarias compostas por blocos cerâmicos ou de concreto ou de gesso cartonado (drywall), visando maior conforto dos usuários entre unidades habitacionais.

24. OBSERVAÇÕES:

- A Trisul S.A., se reserva o direito de utilizar materiais próximos aos especificados neste memorial na intenção de obter melhor qualidade final em aspectos de funcionalidade e resistência ou quando alguns dos materiais aqui indicados deixarem de ser fabricados. Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade no mercado de materiais da construção civil. Os modelos serão definidos de maneira a obter harmonia e bom gosto na caracterização final da unidade, podendo ser utilizados elementos decorados ou em uma só cor.
- Eventualmente, por motivos de ordem técnica ou legal ou quando da escolha de opção de planta, poderão ocorrer pequenas modificações nas dimensões de cômodos e layout interno das unidades autônomas.
- As ilustrações do folheto de venda bem como os materiais utilizados na unidade modelo (revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pintura, molduras de gesso, móveis, utensílios, brinquedos, livros, objetos, etc.) são meramente ilustrativas e não fazem parte do presente contrato. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos do folheto de venda, bem como sobre os materiais utilizados na unidade modelo e/ou stand de vendas, o acabamento previsto neste memorial descritivo que rubricado pelas partes faz parte integrante do contrato.
- Para os itens onde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da Trisul S.A.
- Os pisos, revestimentos e tampos de pedra natural estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.
- As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no "Manual do Proprietário" publicado pelo SINDUSCON-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) em conjunto com o SECOVI (Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo).

- As instalações elétricas do terraço prevêm máquina de lavar roupas sem aquecimento de água interno.
- As áreas comuns serão entregues equipadas, mobiliadas e decoradas conforme item 8 deste documento.
- Os pontos, enchimentos e quadros elétricos, bem como os registros e enchimentos hidráulicos, poderão sofrer alterações de quantidade, dimensão e locação, em relação ao apresentado no apartamento modelo em função dos projetos executivos específicos.
- As áreas externas receberão tratamento paisagístico de forma que o crescimento natural do plantio atingirá, ao longo do tempo, o tamanho e volume de folhagem ilustrados no material de divulgação.
- O empreendimento contará com unidades passíveis de adaptação para PCD (PESSOA COM DEFICIÊNCIA), atendendo ao Art. 1º do Anexo II – Dec. Nº 9451/2018, quando da aquisição da unidade em planta sem expensas ao proprietário. O prazo para a solicitação das adaptações se encerra na emissão da CNO (Cadastro Nacional de Obras) do empreendimento.
- Neste memorial, o termo “pavimento” também pode ser tratado como “andar”.

São Paulo, _____ de _____ de _____.

COMPRADOR

Nome: _____

Assinatura: _____

Unidade: _____