

1. MOVIMENTO DE TERRA

Será feita escavação e/ou aterro, aquele que seja mais adequado para a implantação da obra e execução das fundações.

2. FUNDAÇÕES

Após a conclusão da sondagem do solo, será determinado o tipo e a profundidade das fundações. Não permitindo o terreno fundações diretas, serão empregadas parede diafragma, estacas de concreto ou escavadas e concretadas ou outros tipos de fundações que se fizerem necessárias para garantir a estabilidade da edificação, respeitando sempre o projeto específico de Contenções e Fundações de acordo com as normas técnicas brasileiras emitidas pela ABNT.

3. ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO

A estrutura da edificação será em concreto armado, adotando-se para esse serviço as normas técnicas brasileiras emitidas pela ABNT. A execução das concretagens será acompanhada por laboratório especializado em análise de concreto armado para verificação das resistências de acordo com projeto específico.

4. ALVENARIA

As alvenarias da edificação serão em blocos de concreto e/ou cerâmico tipo vedação, ou ainda dry wall onde especificado no projeto de arquitetura.

5. FACHADAS

As fachadas serão revestidas com massa raspada ou texturizada, pinturas, ou qualquer outro material de acordo com o projeto de arquitetura.

6. IMPERMEABILIZAÇÃO

Será executada impermeabilização onde necessário, tanto nas áreas privativas como nas áreas comuns, sempre de acordo com o determinado no projeto específico.

7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Todos os materiais empregados serão de boa qualidade, dentro das especificações do presente memorial descritivo e executados atendendo às exigências das concessionárias de serviços públicos, respeitando as normas técnicas brasileiras emitidas pela ABNT e o projeto específico de elétrica.

8. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

8.1 - Todos os materiais empregados serão de boa qualidade, dentro das especificações do presente memorial descritivo e executados atendendo às exigências das concessionárias de serviços públicos, respeitando as normas técnicas brasileiras emitidas pela ABNT e o projeto específico de hidráulica.

8.2 - Aquecimento Central de Água Solar / Gás

Será instalado um sistema coletivo de aquecimento solar de água para todas as unidades autônomas residenciais “R”, na cobertura da edificação, que trabalhará em conjunto, quando necessário, por um sistema auxiliar de aquecedores a gás, conforme projeto específico, dispensando o uso de aquecedor a gás nos apartamentos.

Será instalado uma central coletiva de aquecimento solar de água para todas as unidades autônomas não residenciais “NR”, no térreo da edificação, que trabalhará em conjunto, quando necessário, por um sistema auxiliar de aquecedores a gás, conforme projetos específicos, dispensando o uso de aquecedor a gás nos apartamentos.

8.3 - Medição Remota de Água e Gás

Será executado sistema de medição remota de água quente e fria e de gás conforme legislação vigente.

9. TRATAMENTO TÉRMICO E ACÚSTICO

Será executado tratamento para atenuação térmica nas lajes de cobertura da torre.

Será executado tratamento para atenuação acústica no contrapiso do terraço social, salas e suítes das unidades autônomas.

10. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

10.1 – Os caixilhos serão em alumínio com acabamento conforme projeto específico;

10.2 - Os caixilhos das suítes dos apartamentos terão persianas de enrolar em alumínio e serão entregues motorizadas.

10.3 - O gradil do terraço social e área técnica serão executados conforme projetos específicos de forma a atender todas as especificações e normas técnicas da ABNT.

10.4 – Está previsto local para fechamento de vidro retrátil no terraço da sala, por conta do comprador, após entrega das chaves.

11. PORTAS E FERRAGENS

11.1 - As portas internas serão em compensado ou Duratree, pintadas, com miolo sarrafeado e puntura branca. Os batentes serão em pinus ou outro material de qualidade igual, pintados, exceto onde são exigidos materiais específicos.

11.2 - As ferragens serão da marca La Fonte, Hafele, Papaiz ou equivalente.

11.3 - As unidades autônomas serão entregues sem os batentes e portas, na entrada de social.

11.1.2 – A porta da entrada de serviço dos apartamentos será blindada com fechadura eletrônica.

12. ESQUADRIAS DE FERRO

12.1 - Os portões de acesso de veículos e de pedestres serão conforme projeto específico de paisagismo / arquitetura;

13. VIDROS

13.1 – Os vidros poderão ser coloridos ou incolor, lisos ou fantasia, laminados ou comuns conforme especificações do projeto de esquadrias de alumínio e com espessuras dimensionadas de forma a atender todas as especificações e normas técnicas da ABNT por consultor especializado e projeto específico de caixilhos.

14. PORTARIA COM VIDROS DE SEGURANÇA

Os caixilhos da portaria receberão vidros resistentes a impactos, tipo laminado múltiplo com espessura adequada.

15. SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO

Serão instalados os equipamentos necessários ao combate a incêndio conforme normas e exigências e projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros de São Paulo.

16. PRESSURIZAÇÃO DAS ESCADARIAS E ELEVADOR DE SERVIÇO/EMERGÊNCIA

Será instalado equipamento para pressurização de ar das escadarias e elevador de serviço/emergência.

17. TECNOLOGIA ESPECIALIZADA

17.1 – Elevadores

Serão instalados 5 (cinco) elevadores da marca Atlas-Schindler, Thyssenkrupp, Otis ou similar sendo 2 sociais para cada prumada, 1 de serviço/emergência.

17.2 – Gerador Full

Será instalado um gerador que alimentará, no caso de interrupção de fornecimento de energia elétrica da rede pública, todas as luzes, tomadas e equipamentos das áreas comuns e dos apartamentos, inclusive ar-condicionado, exceto pontos de força para carros elétricos.

17.3 – Ar-Condicionado

17.3.1 - Será executado a infraestrutura completa de ar-condicionado nos apartamentos conforme projeto específico;

17.3.2 - Está prevista carga elétrica para atender evaporadoras nas salas / terraço / suítes / closet da suíte master, com duas condensadoras Mini-VRF na área técnica, conforme projeto específico;

17.3.3 - Os equipamentos (condensadoras e evaporadoras) serão por conta dos compradores para futura instalação, após a entrega das chaves.

17.3.4 – Serão entregues instalados os equipamentos de ar-condicionado na portaria, academia, coworking/reuniões, sala de jogos teen, salão de festas, administração, brinquedoteca e sala de massagem conforme projeto específico.

17.4 - Iluminação de emergência

A iluminação de emergência será tipo bloco autônomo, com baterias próprias e independentes das luminárias alimentadas pela rede pública, e será instalada em alguns pontos estratégicos das áreas comuns conforme normas e exigências e projeto aprovado no Corpo de Bombeiros de São Paulo.

17.5 – Piscina com Raia e Solarium.

A piscina com raia e solarium serão entregues e equipadas conforme projeto específico.

17.6 - Piscina Infantil.

A piscina infantil será entregue conforme projeto específico.

17.7 - Portões de acesso automatizados

Os portões de acesso de veículos e de pedestres serão entregues automatizados e em funcionamento. Esses portões serão instalados de forma a criar antecâmaras de segurança.

17.8 – Telefonia

Será executado em cada unidade a infraestrutura para um ponto de telefone externo de acordo com o regulamento da concessionária. Haverá tubulação seca em todas as suítes, e salas para extensão dos pontos após a entrega das chaves, por conta dos compradores.

17.9 – Interfone

Será instalado um sistema de interfone ligando a portaria ao apartamento e a alguns locais das áreas comuns.

17.10 – Exaustão Mecânica

17.10.1 - Será instalada exaustão mecânica onde necessário com acionamento manual.

17.10.2 – Será instalada infraestrutura para exaustão mecânica na cozinha do apartamento, com duto e grelha de saída de ar externo para futura instalação de coifa a cargo do comprador.

17.10.3 – Será instalada infraestrutura para exaustão mecânica no terraço social do apartamento, com duto e grelha de saída de ar externo para futura instalação de coifa para churrasqueira a cargo do comprador.

17.11 – Churrasqueira a gás ou carvão

Está previsto infraestrutura para churrasqueira a gás ou a carvão no terraço social dos apartamentos, para futura instalação a cargo do comprador.

17.12 – Aquecimento de Piso

17.12.1 – Será instalado aquecimento de piso nos banhos das suítes master.

18. PREVISÃO PARA FUTURAS INSTALAÇÕES

18.1 – Desembaçador de espelho, toalheiro

Será executada a infraestrutura para futura instalação de desembaçador de espelhos e aquecimento de toalhas nos banhos de todas as suítes, conforme projeto específico.

18.2 - Sinal de TV

Será instalada tubulação seca para futura instalação de sistema de TV a cabo ou antena coletiva por conta dos compradores.

18.3 – Segurança

Será entregue em funcionamento um sistema de CFTV com algumas câmeras para monitoramento, instaladas estrategicamente a critério da incorporadora.

Será deixada infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação de pontos adicionais do sistema de CFTV, para sistema de segurança e alarme perimetral, por conta do condomínio, conforme projeto específico.

18.4 – Automação

Está previsto infraestrutura para automação nos apartamentos conforme projeto específico.

18.5 – Tomada Carro Elétrico

18.5.1 - Cada apartamento terá uma vaga pré-determinada com um ponto de força de até 7,4 Kw com 2 fases + terra + Neutro – em 220V;

19. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS

As áreas comuns serão executadas conforme projetos de decoração e paisagismo e/ou outro qualquer especificado pela incorporadora.

20. MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

As áreas comuns serão equipadas e decoradas conforme projeto de decoração e paisagismo, respeitando os itens a seguir:

20.1 – Térreo

20.1.1 – Lobby

- Painéis e objetos que criem uma decoração harmônica.
- 2 bancos

20.1.2 – Academia

- 3 esteiras;
- 1 bicicleta vertical;
- 1 bicicleta horizontal;
- 1 elíptico;
- 1 simulador de escadas;
- 1 leg press;
- 1 cadeira flexora / extensora;
- 1 aparelho adutor / abdutor;
- 1 remada alta;
- 1 crossover;
- 1 kit dumbbells;
- 1 mult press OP MP;
- 1 smith;
- 2 bancos ajustáveis ou retos;
- 1 conjunto de halteres com rack;
- 1 conjunto de anilhas com rack;
- 1 cúpula de equilíbrio;
- Colchonetes;
- 1 TV com suporte;
- 1 espaldar;
- 2 gym ball;

20.1.3 – Quadra Beach Tennis e Terraço Coberto

- Conjunto sofás / poltrona;
- Mesa de centro;
- Mesa lateral de apoio;
- Ducha;

20.1.4 – Coworking / Sala Reuniões

- Mesas com cadeiras;
- 1 aparador;
- 1 TV;
- 1 móvel sob TV;
- Alguns objetos que criem uma decoração harmônica.
- Previsão (apenas infraestrutura) para sistema para vídeo conferência;

20.1.5 – Salão de Jogos

- 1 sofá;
- 1 TV;

- 1 mesa de pebolim;
- 1 mesa de sinuca não oficial;
- Mesa de apoio;
- Puff;
- Tapete;
- Alguns objetos que criem uma decoração harmônica.

20.1.6 – Salão de Festas

- 3 mesas com 4 cadeiras;
- 2 sofás;
- Poltronas
- 1 estante;
- 1 mesa com 10 cadeiras;
- 1 ilha com banquetas;
- Mesa lateral;
- Mesa de centro;
- Tapete;
- Alguns objetos que criem uma decoração harmônica.

20.1.7 - Copa Salão de Festas

- 1 geladeira;
- 1 micro-ondas;
- 1 cooktop elétrico;
- 1 forno elétrico;

20.1.8 – Terraço Descoberto Apoio Salão de Festas

- 1 sofá;
- 1 mesa de centro;
- 4 poltronas;
- 1 mesa de centro;

20.1.9 – Delivery

- 2 geladeiras;
- Prateleiras.

20.1.10 – Bicicletário

- Suportes para bicicletas (20);

20.2 – 1º Pavimento Lazer**20.2.1 – Brinquedoteca**

- 1 sofá com 2 mesinhas e banquetas;
- 1 piscina de bolinhas;
- 1 parede de escalada;
- 1 balanço;
- Letreiro luminoso;
- Objetos que criem uma composição harmônica.

20.2.2 – Playground

- 1 brinquedo multifuncional.
 - 1 casinha;
 - 1 mesinha com 2 banquetas.

20.2.3 – Quadra Pickleball / Esportiva (não oficial)

- Rede de pickleball;
 - Cesto para Basquetebol;

20.2.4 – Sala de Massagem

- 1 maca;
 - 1 banco.

20.2.5 – Piscina Infantil / Piscina Adulto com Raia e Deck Molhado / Solarium

- Espreguiçadeiras;
 - Mesas de apoio;
 - 1 chuveirão;
 - 2 ombrelones com mesa e cadeiras;
 - 4 poltronas com mesa de centro;
 - 1 sofá com lareira ecológica e 2 cadeiras;
 - 1 sauna seca (outdoor) com ducha e 02 poltronas;
 - 2 bangalôs com futon

20.3 – 1° Subsolo

20.3.1 – Pet Place

- Brinquedos pet agility conforme projeto de paisagismo;
 - 2 bancos.

20.4 - Os demais itens de mobiliário e equipamentos das áreas comuns, como vestiários, lavabos, copa de funcionários, WC's, portaria, e demais locais e/ou ambientes não mencionados, serão mobiliados e equipados futuramente pelo condomínio.

21. ÁREAS EXTERNAS

Serão executadas conforme projeto de paisagismo e/ou qualquer outro projeto especificado pela incorporadora.

22. ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS APARTAMENTOS

Apartamentos Tipos Residenciais e Não Residenciais

Piso:

Áreas íntimas e sociais: Contrapiso para futura instalação de pisos com espessura de até 20mm;
Cozinha e A. de Serviço: Contrapiso para futura instalação de pisos com espessura de até 10mm;

Paredes:

Internas áreas secas: (determinados)	Gesso liso com 1 demão de pintura látex; (*exceto andares
Internas áreas molhadas:	Massa grossa desempenada;
Externas / Fachada:	Massa grossa desempenada com acabamento conforme projeto de arquitetura;
Teto:	
Ambientes com previsão para forro de gesso:	Laje concreto aparente;
Ambientes sem previsão para forro de gesso:	Gesso liso com 1 demão de pintura látex;

WC Serviço

Piso:	Cerâmica ou porcelanato;
Paredes:	Cerâmica ou porcelanato até o teto;
Teto:	Pintura látex sobre forro de gesso;
Louças:	Deca ou equivalente;
Metais:	Deca ou equivalente.

OS APARTAMENTOS SERÃO ENTREGUES “SHELL”, ISTO É, SEM REVESTIMENTOS, LOUÇAS, METAIS, BANCADAS E PORTAS, EXCETO ONDE INDICADO ACIMA.

23. OBSERVAÇÕES:

23.1 - Todos os materiais e serviços respeitarão as Normas Técnicas Brasileiras.

23.2 - Em virtude do grande número de lançamentos de materiais de acabamentos nacionais e/ou importados ou a interrupção de fabricação ou prazos de entrega incompatíveis com o cronograma da obra, fica reservado o direito da Incorporadora de substituir quaisquer materiais contidos neste memorial descritivo de acabamentos por materiais de características similares, com padrão de qualidade equivalente.

23.3 - As padronagens e as cores dos ambientes e materiais serão definidas de maneira a se obter harmonia e bom gosto na caracterização final dos ambientes, podendo-se usar elementos decorativos ou não, em uma só cor ou várias cores.

23.4 – Materiais naturais, tais como pedras, mármores, granitos ou madeiras em geral, estão sujeitos à diferença de tonalidades, ocorrências pontuais de cristais, óxido de ferro, ou descoloração. O eventual aparecimento ao longo do tempo de coloração diferente da original nesses materiais, será sempre considerado como processo natural e característico de cada um deles, necessitando assim de manutenção periódica, por conta do proprietário e não fazendo parte da garantida da incorporadora.

23.5 - Os materiais de acabamentos, como louças, metais, pisos e revestimentos cerâmicos, porcelanatos, madeira, mármores, granitos, forro de gesso, caixilhos de alumínio, ar-condicionado e todos os demais detalhes de decoração do apartamento decorado virtual ou das imagens ilustrativas do material publicitário, são diferentes daqueles previstos neste memorial descritivo, uma vez que as unidades privativas serão entregues conforme este memorial descritivo.

São Paulo ____/____/_____

Apartamento nº: _____

Assinatura: _____
Comprador

Assinatura: _____
Comprador

Assinatura: _____
VMF Desenvolvimento Imobiliário Ltda.