

MEMORIAL DESCRITIVO
RESIDENCIAL



vivabenx

B U T A N T Ã

MARÇO 2024



1. DESCRIÇÃO GERAL

Condomínio de uso misto, localizado na Rua Desembargador Armando Fairbanks, 199 – Butantã – São Paulo/SP, será composto por duas torres denominadas de Torre A com térreo e mais 18 pavimentos e Torre B, com térreo e mais 15 pavimentos, totalizando 289 unidades residenciais cujas áreas privativas variam de 31,37m² a 54,96 m².

O Condomínio conta, ainda, com 47 unidades de serviços de moradia localizadas na Torre A.

2. PAISAGISMO

Será desenvolvido e executado um projeto de paisagismo personalizado para as áreas externas.

3. DECORAÇÃO

Será desenvolvido e executado um projeto de decoração personalizado para as áreas comuns de convivência.

4. ANDARES

Ambientes que constam em cada pavimento:

Térreo

- Áreas ajardinadas descobertas
- Áreas de circulação de veículos
- Vagas de veículos e motos descobertas
- Espaço destinado para carga e descarga
- Portaria
- Clausura pedestres
- Áreas de circulação
- Playground
- Piscina adulto e infantil
- Deck molhado
- Solário
- Depósito de lixo
- Bicicletário
- Redário
- *Pet Place*
- Casa de bombas
- Reservatórios

Torre A

- Apartamentos
- Área de circulação
- Espaço *Delivery*
- *Pet Care*
- *Hall's* de acesso
- *Mini-market*
- *Coworking*
- Lavanderia
- Depósito
- Brinquedoteca
- Sala de jogos
- Casa de bombas
- Depósito de Material de Limpeza (DML)
- Sala de quadros
- Centro de medição

Torre B

- Apartamentos
- Áreas de circulação
- Sala de quadros
- Centro de medição
- Vestiários para funcionários
- Copa para funcionários
- *Coworking*
- Sanitários, sendo um com acesso para portadores de necessidades especiais (PNE)
- *Hall's* de acesso
- Depósito de Material de Limpeza (DML)
- *Fitness*
- Sala pressurização
- Administração
- Salão de festas
- Sanitário com acesso para portadores de necessidades especiais (PNE)

Torre A - 6° ao 17° Pavimento- Residencial

- Apartamentos
- Áreas de circulação

Torre A – 18° Pavimento – Lazer

- Áreas de circulação
- Mirante
- Churrasqueiras
- Horta
- SPA
- Vazios
- Reservatório superior com caixa d'água
- Casa de bombas
- Sanitários feminino e masculino, ambos com acesso para portadores de necessidades especiais (PNE)

Torre B – 1° ao 5° Pavimento Residencial

- Apartamentos
- Áreas de circulação

Torre B – 2° ao 14° Pavimento Residencial

- Apartamentos
- Áreas de circulação

Torre B – 15° Pavimento Residencial

- Apartamentos
- Áreas de circulação
- Telhado
- Reservatório superior com caixa d'água
- Casa de bombas
- Área para futura instalação de gerador

5. DESCRIÇÃO DOS APARTAMENTOS RESIDENCIAIS

Não haverá opção de planta para as unidades.

5.1. Apartamentos Residenciais Com Terraço Descoberto

Torre A finais 8, e 9 (Térreo) / Torre A final 1 (6º pav) / Torre B final 5, 6, 7, 8 e 9 (térreo)

Planta Tipo (com DOIS dormitórios)

- Cozinha/Área de serviço
- Sala
- Banho
- Dormitório 1
- Dormitório 2
- Terraço descoberto

5.2. Apartamento Residencial com terraço

Torre B finais 3, 4 e 5 (1º pav) / Torre B finais 2, 3, 4 e 5 (2º ao 14º pav)

Planta Tipo (com DOIS dormitórios)

- Cozinha/Área de serviço
- Sala
- Banho
- Dormitório
- Terraço descoberto
- Terraço coberto

5.3. Apartamentos Residenciais sem terraço

Torre A finais 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 (6º pav) / Torre A finais 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 (7º ao 17º pav)

Torre B final 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 (1º pav)

Torre B finais 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 (2º ao 14º pav)

Planta Tipo (com DOIS dormitórios)

- Cozinha/Área de serviço
- Sala
- Banho
- Dormitório 1
- Dormitório 2

Planta Tipo (com DOIS dormitórios)

- Cozinha/Área de serviço
- Sala
- Banho
- Dormitório 1
- Dormitório 2

5.4. Apartamento Residenciais 1 Dormitório com terraço coberto e descoberto

Torre B finais 1, 2, 3, 4, 5, 11 e 12 (15º pav)

Planta Tipo (com UM dormitório)

- Cozinha/Área de serviço
- Sala
- Banho
- Dormitório
- Terraço descoberto
- Terraço coberto

Obs. Importante: Haverá Opção de Planta Adaptada para Portadores de Necessidades Especiais (“Planta Opção PNE”) apenas para os apartamentos de final 06 da Torre A (6° ao 14° pav) – e esta opção deverá ser definida no momento da assinatura do contrato, não podendo ser alterada posteriormente.

6. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

6.1 INFRAESTRUTURA

6.1.1 Trabalhos de Terra

Todo o movimento de terra será executado de acordo com os níveis de projeto, com as devidas contenções junto aos terrenos vizinhos e/ou no próprio condomínio que serão executadas de acordo com o projeto de contenções específico.

Outras diferenças de níveis poderão ser vencidas com taludes gramados, conforme projeto.

6.1.2 Rede de energia

O condomínio será abastecido de energia fornecida pela concessionária local.

6.1.3 Rede de água e esgoto

O condomínio será abastecido de água potável pela rede da concessionária local e distribuído por um sistema interno, com reservatórios gerais.

As redes de esgotos internas serão dimensionadas e ligadas à rede pública de esgoto.

6.1.4 Rede de gás

A rede de gás será distribuída em todos os apartamentos (um ponto na cozinha) com previsão de medição individual a ser instalada futuramente pelo proprietário.

6.1.5 Sinal de TV

Será entregue ponto de TV coletiva e infraestrutura (tubulação seca) para recebimento de sinais de TV e também para a TV a cabo conforme projeto específico, sendo que o condomínio /condôminos deverão contratar a empresa fornecedora do sistema.

6.1.6 Interfonia

Será executado um sistema de intercomunicação com cabeamento, conforme normas da ABNT, de modo a atender a portaria e as unidades habitacionais, com 1 ponto por apartamento interligado à portaria.

6.1.7 Equipamentos de Segurança Patrimonial

A Segurança Patrimonial estará sob a responsabilidade da Administradora do Condomínio, sendo o empreendimento entregue com os seguintes equipamentos:

- a) Sistema elétrico de automação dos portões de acesso ao condomínio;
- b) Portões de acesso;
- c) Interfone interligando a portaria às unidades;
- d) Infraestrutura para instalação de CFTV, as câmeras ficarão a cargo do condomínio;
- e) Infraestrutura para instalação de cerca elétrica no muro perimetral (cerca elétrica a cargo do condomínio);
- f) Guarita blindada.

7. FUNDAÇÕES

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

8. SUPERESTRUTURA

O sistema construtivo adotado será alvenaria estrutural e/ou estrutura convencional, portanto, qualquer alteração de layout interno das unidades habitacionais (remoção de paredes), deverá respeitar, expressamente, as plantas disponibilizadas no manual do proprietário.

Os materiais a serem empregados na execução serão de qualidade comprovada e previamente submetidos a ensaios de caracterização previstos nas normas brasileiras, de modo a assegurar todos os requisitos técnicos necessários ao bom desempenho da estrutura.

9. ESQUADRIAS E FERRAGENS

9.1 Janelas e portas balcão

As esquadrias serão em alumínio com pintura eletrostática ou em PVC conforme projeto específico.

9.2 Portas e batentes

Todas as portas serão de madeira pintadas ou laminado acabado. Os batentes serão em madeira pintada ou laminado acabado.

As portas das áreas técnicas serão metálicas ou de madeira.

9.3 Ferragens

Serão instaladas fechaduras e maçanetas.

9.4 Vidros

Os vidros dos apartamentos serão incolor na janela dos dormitórios e sala. Os apartamentos com terraço terão vidro incolor na porta da varanda.

10. IMPERMEABILIZAÇÕES

Serão executadas impermeabilizações conforme projeto e conforme norma técnica específica.

11. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

11.1 TÉRREO	
Ambiente	Acabamento Previsto
PORTARIA	
Piso	Cerâmica
Rodapé	Cerâmica
Parede	Pintura látex
Teto	Pintura látex
LAVABO PORTARIA	
Piso	Cerâmica
Rodapé	Cerâmica
Parede	Pintura látex
Teto	Pintura látex
Louças	Bacia com caixa acoplada e lavatório sintético suspenso
Metais	Torneira para lavatório
PLAYGROUND	
Piso	Conforme projeto de paisagismo
Parede	Conforme projeto de paisagismo
PET PLACE	
Piso	Gramado
Parede	Conforme projeto de arquitetura

PISCINAS ADULTO / INFANTIL / DECK MOLHADO / SOLARIO

Piso solário	Conforme projeto de paisagismo
Revestimento Piscinas	Conforme projeto de paisagismo
Parede	Conforme projeto de paisagismo

BICICLETÁRIO

Piso	Conforme projeto de paisagismo
Parede	Conforme projeto de paisagismo

HALLs SOCIAIS TÉRREOS TORRES A E B

Piso	Porcelanato
Rodapé	Conforme projeto de decoração
Parede	Conforme projeto de decoração
Teto	Pintura látex

HALL SOCIAL TÉRREO PÉ DIREITO DUPLO – TORRE B

Piso	Porcelanato
Rodapé	Conforme projeto de decoração
Parede	Conforme projeto de decoração
Teto	Pintura látex

HALL DE CIRCULAÇÃO

Piso	Cerâmica
Rodapé	Conforme projeto de decoração
Parede	Conforme projeto de decoração
Teto	Pintura látex

SALÃO DE FESTAS

Piso	Porcelanato
Rodapé	Conforme projeto de decoração
Parede	Conforme projeto de decoração
Teto	Pintura látex

SALÃO DE JOGOS

Piso	Piso vinílico
Rodapé	Conforme projeto de decoração
Parede	Conforme projeto de decoração
Teto	Pintura látex

DELIVERY

Piso	Porcelanato
Rodapé	Conforme projeto de decoração
Parede	Conforme projeto de decoração
Teto	Pintura látex
Bancada	Granito com tanque em inox
Metais	Torneira de mesa

LAVANDERIA

Piso	Porcelanato
Rodapé	Conforme projeto de decoração
Parede	Conforme projeto de decoração
Teto	Pintura látex
Bancada	Granito com tanque em inox
Metais	Torneira de mesa

COWORKING

Piso	Piso vinílico
Rodapé	Conforme projeto de decoração
Parede	Conforme projeto de decoração
Teto	Pintura látex

BRINQUEDOTECA

Interna	Piso vinílico
---------	---------------

Rodapé	Conforme projeto de decoração
Parede	Conforme projeto de decoração
Teto	Pintura látex

SANITÁRIOS

Piso	Porcelanato
Rodapé	Conforme projeto de decoração
Parede	Conforme projeto de decoração
Teto	Pintura látex
Louças	Lavatório Suspenso
Metais	Torneira de bancada

FITNESS

Piso	Piso vinílico
Rodapé	Conforme projeto de decoração
Parede	Conforme projeto de decoração
Teto	Pintura látex

CENTROS DE MEDIÇÃO, SALAS DE QUADROS, CASA DE BOMBAS, RESERVATORIOS, SALA PARA FUTURO GERADOR

Piso	Cimentado liso
Parede	Pintura látex sobre bloco
Teto	Laje aparente

DML (DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA)

Piso	Cerâmica
Parede	Cerâmica
Teto	Pintura látex
Louças	Tanque

A.P.A. ÁREA DE PREPARAÇÃO DE ALIMENTOS PARA FUNCIONÁRIOS

Piso	Cerâmica
Parede	Pintura látex
Parede Hidráulica	Cerâmica
Teto	Parede látex
Bancada	Mármore sintético com cuba de embutir
Metais	Torneira de mesa

ESCADA DE EMERGÊNCIA (TORRES A e B)

Piso	Laje zero ou cimentado com pintura
Rodapé	Pintura látex
Parede	Textura sobre laje
Teto	Laje zero ou cimentado com pintura

SALA DO LIXO

Piso	Cerâmica
Parede	Cerâmica
Teto	Pintura látex

11.2 LAZER NA COBERTURA – TORRE A

Ambiente	Acabamento Previsto
-----------------	----------------------------

CHURRASQUEIRAS 1 E 2

Piso	Porcelanato
Rodapé	Porcelanato

Paredes	Conforme projeto de paisagismo
Teto	Pintura látex
Bancada	Granito com cuba de embutir
Metais	Torneira de bancada

SPA

Piso	Porcelanato
Spa	Conforme projeto de paisagismo

MIRANTE

Piso	Porcelanato
Rodapé	Porcelanato
Parede	Conforme projeto de paisagismo

LAVABOS PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS (PNE) FEMININO E MASCULINO

Piso	Porcelanato
Rodapé	Conforme projeto de decoração
Parede	Conforme projeto de decoração
Teto	Pintura látex
Bancada	Lavatório Suspenso
Metais	Torneira de bancada

11.3 REVESTIMENTOS EXTERNOS – FACHADA

Ambiente	Acabamento Previsto
----------	---------------------

FACHADA

Paredes externas	Conforme projeto específico de arquitetura
------------------	--

12.5 APARTAMENTO RESIDENCIAL 1 OU 2 DORMITÓRIOS COM TERRAÇO COBERTO OU DESCOBERTO

Ambiente	Acabamento Previsto
----------	---------------------

COZINHA

Piso	Cimentado preparado para receber piso ou laje zero
Parede	1 Fiada de cerâmica sobre a bancada e pintura nas demais paredes
Teto	Pintura látex
Bancada	Mármore sintético com cuba de embutir
Metais	Torneira de mesa

ESPAÇO PARA ÁREA DE SERVIÇO

Piso	Cerâmica
Parede	1 Fiada de cerâmica sobre a bancada e pintura nas demais paredes
Teto	Pintura látex
Louça	Tanque suspenso
Metais	Torneira de parede

SALA ESTAR / JANTAR

Piso	Cimentado preparado para receber piso ou laje zero
Parede	Pintura látex
Teto	Pintura látex

DORMITÓRIOS

Piso	Cimentado preparado para receber piso ou laje zero
Parede	Pintura látex
Teto	Pintura látex

TERRAÇO SOCIAL

Piso	Cerâmica
Rodapé	Cerâmica
Parede	Conforme projeto de fachada
Teto	Pintura látex

BANHO

Piso	Cerâmica
Paredes	Cerâmica nas paredes do box e Pintura nas demais paredes
Teto	Pintura látex
Louças	Bacia com caixa acoplada e lavatório sintético suspenso
Metais	Torneira de mesa

TERRAÇO AJARDINADO (UNIDADE TÉRREO GARDEN)

Piso	Gramado
Parede	Conforme projeto de arquitetura

12. DECORAÇÃO ÁREAS COMUNS

A decoração das áreas comuns será executada conforme projeto específico de decoração e paisagismo

13. INSTALAÇÕES E APARELHOS

13.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Todas as instalações serão executadas dentro dos critérios prescritos nas normas brasileiras específicas.

Serão utilizados eletrodutos rígidos e flexíveis e caixas de PVC;

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

Os disjuntores serão no padrão IEC.

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

13.2 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:

- Água Fria em tubos de PVC, polipropileno ou Pex.
- Esgoto e Águas Pluviais: tubos e conexões de PVC.

13.3 INSTALAÇÕES DE GÁS

Nas unidades habitacionais, será entregue um ponto de gás na cozinha. Assim como na copa do salão de festas. Os tubos e conexões serão em cobre ou outro material homologado pelo Corpo de Bombeiros.

13.4 AQUECIMENTO DE ÁGUA

Previsão para chuveiro elétrico em todas as unidades habitacionais.

13.5 ELEVADORES

Serão instalados 2 (dois) elevadores na torre A e 3 (três) elevadores na torre B com chamada inteligente (o elevador mais adequado responde a chamada) para atendimento das unidades residenciais.

Na Torre A será instalado 1 (hum) elevador exclusivo para atendimento das unidades de serviço de moradia (NR).

13.6 MEDIÇÃO INDIVIDUAL

Serão entregues medidores de de água fria em todas as unidades habitacionais.

13.7 AR-CONDICIONADO

Os ambientes das áreas comuns sociais (salão de festas, academia, coworking, pet care, lavanderia, mini-market, delivery, brinquedoteca e jogos) serão entregues com previsão (carga elétrica e dreno) para instalação pelo condomínio de aparelho de ar-condicionado tipo Split.

Na portaria o equipamento será entregue instalado.

As unidades residenciais com terraço serão entregues com carga elétrica, ponto e dreno para futura instalação (por conta dos proprietários) de aparelho de ar-condicionado frio no dormitório principal.

As unidades residenciais sem terraço não possuirão previsão para futura instalação de ar condicionado.

As unidades serviços de moradia possuirão previsão para a instalação de ar-condicionado frio no dormitório principal.

14. LIMPEZA FINAL DE OBRA

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

15. LIGAÇÕES DEFINITIVAS

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

As unidades serão entregues com ligações coletivas de água e gás devidamente instaladas. Cada proprietário deverá solicitar a ligação individual de eletricidade, telefone e gás às respectivas concessionárias.

16. LAVANDERIA

A área da lavanderia será entregue decorada e equipada com máquinas de nível profissional, compatíveis com o sistema *pay-per-use*, com as funções de lavar e secar, sendo certo que estas serão contratadas pela Incorporadora por meio de locação/comodato e, após a instalação do Condomínio, o contrato de locação ou comodato dos equipamentos será cedido ao mesmo.

As máquinas serão acionadas através de fichas ou aplicativo, no caso de fichas, cada ficha acionará um ciclo de lavagem ou secagem. Cada ciclo terá um custo a ser definido pelo condomínio, levando-se em consideração o contrato firmado com empresa especializada responsável pelo fornecimento das máquinas, sendo este custo cobrado junto à cota condominial do mês subsequente ou diretamente do condômino, conforme modelo de contrato vigente.

17. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

17.1 NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA:

As peças de decoração existentes nas imagens e plantas dos apartamentos constantes nos materiais promocionais, sites e apartamento modelo, tais como:

- Espelhos
- Luminárias
- Portas do Box
- Papéis de parede
- Molduras de madeira arrematando as paredes
- Móveis de espécie alguma
- Tapetes e Carpetes

- Chuveiro elétrico
- Pisos e rodapés na cozinha, sala e dormitórios
- Forros de gesso decorativo, exceto sob os banheiros e locais previstos em projeto.
- Eletrodomésticos em geral (geladeira, fogão, lava-louças...)
- Equipamentos eletrônicos
- Equipamentos de ar-condicionado
- Medidores de energia, gás e água
-

OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL.

17.2 OBSERVAÇÕES GERAIS

Fica reservado à Construtora o direito de alterar as especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:

- Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação de 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.
- Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades;
- As áreas comuns do térreo e lazer internas e lazer externas serão entregues de acordo com especificações dos projetos de decoração e paisagismo;
- Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamento e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A CONSTRUTORA se reserva ao direito de atualizar a estética da Decoração e Paisagismo desses ambientes;
- Os pisos da área de banho (Box) serão entregues com caimento atenuado em direção ao ralo; e os demais pisos nivelados.
- Seguindo a Instrução Técnica do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo nº 09/2019 – Compartimentação Horizontal e Compartimentação Vertical, os terraços das unidades residenciais e serviços de moradia **não** poderão ser fechados com vidro.

17.3 RESPONSABILIDADE

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.

MARÇO DE 2024

