

MEMORIAL DESCRITIVO



1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento “RESIDENCIAL JUMP ASSUNÇÃO BY MOTIRÓ” será de uso residencial multifamiliar, delimitado por muros, com guarita e acessos de pedestres e de veículos voltados para a Rua do Salto, será composto por 02 (duas) torres, identificadas por “TORRE A” e “TORRE B”, dispostos no aludido terreno em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Santo André, e comportarão 144 (cento e quarenta e quatro) apartamentos, sendo 80 (oitenta) na “Torre A” e 64 (sessenta e quatro) na “Torre B”.

O empreendimento terá 02 (dois) subsolos destinados as vagas de garagem do condomínio. As vagas de portadores de mobilidade reduzida e motos serão internas ao condomínio residencial localizadas nos subsolos. No recuo junto à Rua do Salto, terão as vagas de garagem designadas aos visitantes e moto delivery. O pavimento térreo compreenderá as áreas de lazer e espaços para o convívio social. O Empreendimento será distribuído da seguinte forma:

CORTE ESQUEMÁTICO

TORRE A	TORRE B
COBERTURA	COBERTURA
RESERVAT	RESERVAT
ÁTICO	ÁTICO
16º ANDAR	16º ANDAR
15º ANDAR	15º ANDAR
14º ANDAR	14º ANDAR
13º ANDAR	13º ANDAR
12º ANDAR	12º ANDAR
11º ANDAR	11º ANDAR
10º ANDAR	10º ANDAR
9º ANDAR	9º ANDAR
8º ANDAR	8º ANDAR
7º ANDAR	7º ANDAR
6º ANDAR	6º ANDAR
5º ANDAR	5º ANDAR
4º ANDAR	4º ANDAR
3º ANDAR	3º ANDAR
2º ANDAR	2º ANDAR
1º ANDAR	1º ANDAR
TÉRREO (LAZER)	
1º SUBSOLO GARAGEM	
2º SUBSOLO GARAGEM	

Os referidos pavimentos, seguindo a ordem ascendente, serão assim designados, compostos e caracterizados:

1.1. 2º Subsolo

Conterá áreas de estacionamento de veículos, compreendendo as vagas de garagem, além de rampa de entrada e saída de veículos e áreas de circulação e manobra.

1.2. 1º Subsolo

Conterá áreas de estacionamento de veículos, compreendendo as vagas de garagem, além de rampa de entrada e saída de veículos, áreas de circulação e manobra, lixeira, depósito de material de limpeza, copa e vestiários de funcionários e bicicletário com “tool sharing” entregue com bancada e “kit de ferramentas”.

Através deste pavimento se dará acesso através de escada ou rampa aos seguintes itens de lazer: quadra de beach tennis, área de churrasqueira, pomar, área de piquenique e pet place.

1.3. Pavimento Térreo

Conterá vagas de visitantes e moto delivery situadas no recuo frontal da Rua do Salto, acesso social de pedestres com eclusa, guarita do condomínio.

A área de lazer externa do térreo será composta por: floreiras, jardins, praça de boas-vindas, praça de leitura com balanço, fire place, horta, estar lounge, apoio salão de festas, playground, brincadeira de rua, treino funcional ao ar livre, solarium, piscina adulto e infantil, deck molhado, quadra recreativa e apoio quadra.

O térreo interno da Torre A será composto por: hall social, sala de entregas, coworking, espaço gourmet, espaço teen, salão de festas com copa e lavabos, banheiro para portadores de deficiência (PCD), poços para 2 (dois) elevadores e respectivos halls, dutos e caixa de escada.

O térreo interno da Torre B será composto por: hall social, brinquedoteca, jogos, academia, lavabo, administração, banheiro para portadores de deficiência (PCD), poços para 2 (dois) elevadores e respectivos halls, dutos e caixa de escada.

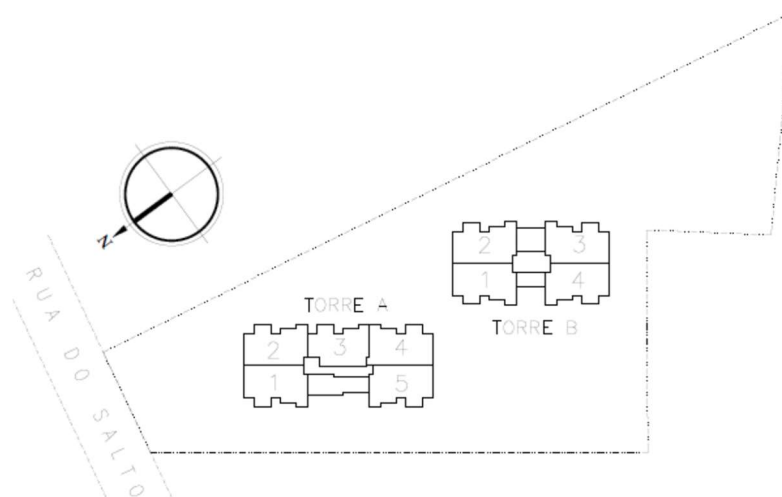
1.4. Pavimentos tipo

A “Torre A” possuirá 16 (dezesseis) andares tipo com 5 (cinco) apartamentos por andar e a “Torre B” possuirá 16 (dezesseis) andares tipo com 4 (quatro) apartamentos por andar. Ambas terão poços para 2 (dois) elevadores por torre e respectivos halls, dutos e caixa de escadas.

Os apartamentos da Torre A, finais 01, 02, 04 e 05 conterão duas suítes, sala de estar conjugada com sala de jantar e terraço gourmet, dois banheiros, um lavabo, cozinha com área de serviço conjugada e terraço técnico. Os apartamentos da Torre A, finais 03 conterão dois dormitórios (sendo 01 suíte), sala de estar conjugada com sala de jantar e terraço gourmet, dois banheiros, cozinha com área de serviço conjugada e terraço técnico.

Os apartamentos da Torre B, finais 01, 02, 03 e 04 conterão duas suítes, sala de estar conjugada com sala de jantar e terraço gourmet, dois banheiros, um lavabo, cozinha com área de serviço conjugada e terraço técnico.

Para posicionamento dos finais considerar:



1.5. Pavimentos técnicos

Os pavimentos técnicos superiores serão compostos por barrilete, caixa de escadas, hall de circulação e dutos, reservatórios de água elevados e cobertura.

Na face externa da elevação central da cobertura haverá escada tipo “marinheiro” dotada de guarda-corpo, para manutenção das coberturas.

2. EQUIPAMENTOS DE USO COMUM E INFRA-ESTRUTURA INTERNA

2.1. Acessos

O acesso de pedestres, se dará pela Rua do Salto, através de eclusa ao lado da guarita, escadaria e plataforma para portadores de deficiência até o nível pavimento térreo. O controle de acesso será por meio de portões automatizados. O acesso de veículos será realizado através de rampa do nível da rua ao 1º subsolo.

2.2. Circulações

Serão instalados 2 (dois) elevadores por torre, sendo 1 (um) social e 1 (um) de serviço. Cada um deles dará acesso aos subsolos, pavimento térreo e a cada pavimento tipo das torres.

Complementa a circulação vertical das torres, as escadas localizadas sequencialmente, contínuas e ininterruptas, sinalizadas e identificadas por sinalização de emergência e protegidas por portas corta-fogo conforme Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros e respectivo projeto aprovado.

2.3. Lazer

Área externa:

Playground

Serão entregues áreas de playground com brinquedos adequados ao uso infantil.

Piscinas

Serão entregues uma piscina adulto e uma infantil, ambas com sistema de climatização instalado.

Quadra Recreativa

Será entregue quadra recreativa descoberta para uso comum do condomínio, com piso em grama sintética, executada com fechamento em alambrado metálico, pintura e traves de futebol

Pet Place

Será entregue área para pet place com brinquedos adequados e em gramado natural.

Quadra de Beach Tennis

Será entregue quadra de Beach Tennis descoberta para uso comum do condomínio, executada com fechamento em alambrado metálico, equipamentos esportivos adequados e em piso de areia apropriada.

A seguir lazer do térreo interno:

Torre A:

Coworking

Será entregue um espaço coworking na “Torre A”, sala para compartilhamento de serviços de escritório.

Sala de Entregas

Será entregue uma sala de entregas na “Torre A”, para apoio à portaria.

Espaço Gourmet

Será entregue um espaço gourmet na “Torre A”.

Espaço Teen

Será entregue um espaço teen na “Torre A”, espaço para atender ao público juvenil.

Salão de Festas

Será entregue um salão de festas na “Torre A”, provido de copa equipada com bancada e cuba e lavabos.

Torre B:

Brinquedoteca

Será entregue uma brinquedoteca na “Torre B”, equipada com brinquedos apropriados, espaço ideal para crianças sob supervisão de adulto.

Academia

Será entregue um espaço fitness na “Torre B” espaço ideal para ginástica e condicionamento físico.

Salão de Jogos

Será entregue um salão de jogos na “Torre B”, espaço para instalação de jogos adulto e juvenil;

2.4. Paisagismo

A vegetação será entregue apenas para as áreas de uso comum, sendo artificiais ou naturais, conforme projeto de paisagismo, e respeitando as limitações técnicas. No caso de vegetação natural, as plantas serão entregues em mudas, devendo o condomínio, após o recebimento do empreendimento, realizar os cuidados e manutenções, constantes no Manual de Uso e Operação, para que as plantas cheguem no seu tamanho de fase adulta.

As imagens dos materiais de divulgações são apenas ilustrativas sendo que a vegetação e paisagismo dos ambientes de uso comum poderão sofrer modificações de forma, quantidade, tamanho e cores.

2.5. Segurança Patrimonial

A portaria do condomínio será entregue com vidros blindados e previsão para portaria virtual. Os portões serão automatizados para controle de acesso de pedestres e veículos. O condomínio será protegido por muros e gradis no térreo, conforme projeto de arquitetura e paisagismo.

Será entregue instalado sistema de circuito fechado de televisão (CFTV), com 08 câmeras instaladas nos pontos de acesso de pedestres e veículos e hall dos elevadores dos subsolos e térreo.

Para a segurança perimetral será entregue tubulação seca no limite do terreno, conforme projeto de instalações elétricas, para futura instalação de sistema de cerca elétrica, a critério do condomínio. A aquisição destes equipamentos, instalação e manutenção correrão por conta do condomínio.

2.6. Acessibilidade

O edifício foi projetado em suas áreas comuns atendendo aos requisitos da norma da ABNT NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

2.7. Abastecimento de água

O empreendimento será abastecido de água através de rede da concessionária local, que alimentará os reservatórios inferiores de onde a água será bombeada para os reservatórios superiores localizados no ático através de bombas de recalque, conforme normas da ABNT.

2.8. Fechamento do empreendimento

Serão executados por muros de divisa laterais e fundo com altura variável, pintados conforme projeto arquitetônico.

3. SISTEMA CONSTRUTIVO E INSTALAÇÕES

3.1. Fundação

As fundações serão executadas de acordo com a natureza do solo através da análise das sondagens e o projeto das fundações.

3.2. Estrutura

Os subsolos e pavimento térreo serão executados em estrutura convencional de concreto armado com lajes, vigas e pilares. Os pavimentos tipos das torres serão executados em alvenaria estrutural.

3.3. Vedações

As paredes internas e externas serão executadas em blocos cerâmicos e/ou de concreto, com espessuras diversas conforme projeto arquitetônico, respeitando a medida mínima de 9 cm sem revestimento.

3.4. Fachada

As fachadas serão executadas conforme projeto arquitetônico obedecendo estilo adotado.

3.5. Forros

Os forros serão executados em painéis de gesso ou gesso liso nos ambientes previstos em projeto.

3.6. Esquadrias

Alumínio

O empreendimento contará com caixilhos em alumínio com pintura na cor branca e vidros incolores.

O guarda-corpo do terraço gourmet do apartamento possuirá montantes em alumínio e vidros lisos e incolores.

Local		Descrição
Apartamentos	Sala	Porta balcão, com 2 folhas de correr com vidro laminado de 6mm na parte inferior e vidro comum 4 mm na parte superior
	Dormitórios	Janela com persiana integrada e 2 folhas de correr em vidro 4mm incolor
	Banho	Janela tipo maxim-ar com 1 folha em vidro mini boreal 4mm
	Área de Serviço	Janela de correr com 2 folhas em vidro mini boreal 4 mm e ventilação permanente

Áreas Comuns	Portas Externas	Diversas medidas conforme projeto de arquitetura com vidros de 6 mm laminado (quando aplicável)
	Janelas	Diversas medidas conforme projeto de arquitetura com vidros de 4mm (quando aplicável)

Ferro

As esquadrias de ferro serão entregues conforme especificados abaixo:

Local		Descrição
Áreas Comuns	Portas das áreas técnicas	Portas em ferro com batente no mesmo material, pintura e dimensões conforme projeto de arquitetura
	Guarda-corpos, corrimãos e portões	Diversas medidas conforme projeto de arquitetura e normas técnicas vigentes

Madeira

Portas internas das áreas comuns e unidades privativas serão em madeira, tipo kit porta pronta com acabamento em pintura na cor branca e com dimensões variando de acordo com projeto arquitetônico.

3.7. Instalações hidráulicas

As instalações hidráulicas serão entregues atendendo às exigências municipais das concessionárias, conforme projeto específico e de acordo com a ABNT.

O empreendimento será entregue com medidores independentes, instalados no hall dos elevadores, para cada unidade autônoma e medidor coletivo para rateio do consumo das áreas comuns do edifício.

Serão executadas as tubulações para água quente que abastecerão os chuveiros e torneiras das pias da cozinha e banheiros, sendo que ficará por conta do proprietário a compra e instalação do aquecedor.

Será utilizada tubulação para água fria em PVC ou sistema PEX e para água quente em cobre, PPR ou sistema PEX.

Entregue com bacia sanitária com sistema de “duplo acionamento” nos banheiros dos apartamentos.

Áreas comuns entregues com torneiras com temporizadores.

3.8. Instalações elétricas

As instalações elétricas serão entregues atendendo às exigências municipais das concessionárias, conforme projeto específico e de acordo com a ABNT. A distribuição de energia será realizada através de barramento blindado.

3.9. Telefonia / Interfone

Serão instaladas as tubulações e caixas necessárias para a futura ligação, por parte do proprietário, de linha externa particular.

Será instalada e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna que possibilitará aos condôminos comunicarem-se entre si, com a guarita e áreas comuns determinadas em projeto específico.

3.10. Tomadas e Interruptores

Serão instalados nas áreas comuns e privativas interruptores e tomadas conforme projeto elétrico bem como certificados pelo INMETRO.

Nos dormitórios das unidades autônomas serão instaladas tomadas com entrada USB.

3.11. Luminárias e Lâmpadas

Setores das áreas comuns e jardins terão iluminação preferencialmente em LED, conforme projeto específico. Nos jardins, a iluminação será acionada por fotocélula e/ou interruptor.

3.12. Antena Coletiva / TV por assinatura

Será entregue infra-estrutura para sistema de Antena Coletiva e TV por assinatura com pontos nas unidades. A instalação dos sistemas ficará a cargo do condomínio/proprietário.

3.13. Instalações de gás

Será entregue sistema de gás Natural ou GLP, conforme disponibilidade da concessionária. O sistema alimentará os pontos de fogão dos salões de festas e aquecedor e fogão dos apartamentos. O empreendimento contará com previsão para instalação de medidor independente na área de serviço do apartamento e será entregue com medidor coletivo para rateio do consumo das áreas comuns do edifício.

3.14. Instalações mecânicas

Serão instaladas bombas de recalque no reservatório inferior, para direcionar a água para os reservatórios superiores. As bombas de recalque de água potável, águas pluviais e incêndio serão instaladas e entregues conforme detalhes e especificação do projeto de Instalações Elétricas e Hidráulicas.

Nos banheiros que não possuírem janelas com ventilação natural, dos apartamentos e das áreas comuns, serão instalados equipamentos específicos para exaustão mecânica destes ambientes.

3.15. Combate a incêndio

O sistema será conforme exigência do Corpo de Bombeiros, aprovado por projeto específico, dotado de extintores e hidrantes, iluminação de emergência, alarme de incêndio, escada de segurança e sinalização de emergência.

3.16. Elevadores

O empreendimento possuirá 02 (dois) elevadores por torre e uma plataforma para portadores de deficiência junto a portaria, com capacidade e velocidade conforme memorial de cálculo e normas técnicas pertinentes.

3.17. Gerador

Entregue com gerador de energia atendendo elevador, bombas, portões e iluminação das áreas comuns.

3.18. Ar Condicionado

Previsão para ar condicionado tipo “Split” na sala e dormitórios (entrega de ponto de força e drenos). A aquisição e instalação dos equipamentos e da rede frigorígena ficará por conta do proprietário.

Serão entregues instalados os equipamentos de ar condicionado tipo “Split” nas seguintes áreas comuns: coworking, espaço gourmet, salão de festas, academia e portaria.

3.19. Climatização das Piscinas

As piscinas adulto e infantil serão climatizadas com os equipamentos entregues e em funcionamento e o sistema a ser adotado será definido em projeto específico.

3.20. Coleta Seletiva de Lixo

Será previsto espaço para instalação de lixeiras plásticas para separação de lixo: orgânico e reciclável (plástico, papel, metal, vidro). As orientações para implantação de sistema de coleta seletiva de lixo serão incluídas no Manual de Uso, Operação e Manutenção da Edificação, de acordo com a legislação municipal.

3.21. Energia Solar Fotovoltaica

Será entregue sistema de geração de energia solar fotovoltaica atendendo as áreas comuns.

3.22. Automação

Prevista infraestrutura para automação residencial nos apartamentos.

3.23. Impermeabilizações

Serão impermeabilizadas áreas de uso direto e contínuo de água, as chamadas áreas molhadas, sendo elas:

Local		Descrição
Apartamentos	Banho	Piso em sua totalidade com rodapé de h = 20 cm e h = 1,20 m nas paredes do box
	Área de Serviço	Piso em sua totalidade com rodapé de h = 20 cm
	Terraço	Impermeabilização com membrana impermeável sob proteção mecânica. Piso em sua totalidade com rodapé de h = 20 cm.
Áreas Comuns	Baldrame ou embasamento	Aplicação de pintura impermeabilizante
	Lajes do térreo	Impermeabilização com manta asfáltica e proteção mecânica
	Alvenaria do térreo (três primeiras fiadas)	Impermeabilização com manta asfáltica e proteção mecânica até 60 cm, chapisco e reboco
	Parede em contato com o solo – poço de elevador, cortina, etc.	Impermeabilização com membrana impermeável
	Lajes descobertas e calhas em alvenaria/concreto; Lajes descobertas de dimensões reduzidas (\leq 0,60m de largura); Floreiras; Piscina; Reservatórios de água.	Impermeabilização com membrana impermeável sob proteção mecânica

3.24. Churrasqueira

O terraço gourmet das unidades residenciais serão entregues com churrasqueira a carvão e com sistema de exaustão mecânica através de exaustores instalados na cobertura. Será fornecido, também, um “kit churrasqueira” com grelha e espetos para cada unidade residencial.

4. ESPECIFICAÇÕES E ACABAMENTOS

4.1. SUBSOLOS / ÁREAS TÉCNICAS

Revestimentos			
Ambiente	Piso	Parede	Teto
Área de Estacionamento, rampas e circulação	Concreto com sinalização de vagas	Pintura látex PVA branca com barra de sinalização	Pintura látex PVA branca sobre laje
Rampas Descobertas do Térreo	Piso Hidráulico	Pintura látex PVA branca com barra de sinalização	Pintura látex PVA branca sobre laje
Bicicletário	Concreto com pintura tinta para piso	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre laje
Hall dos Elevadores	Cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 45x45 cm com rodapé do mesmo material, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre laje
Vestiário Funcionários	Cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 45x45 cm, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 30x40, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca sobre laje
Copa Funcionários	Cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 45x45 cm com rodapé do mesmo material, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre laje
Depósito (DML)	Cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 45x45 cm com rodapé do mesmo material, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre laje
Depósito de lixo	Cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 45x45 cm com rodapé do mesmo material, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 30x40 cm, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca sobre laje
Centro de Medição	Concreto com pintura tinta para piso	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre laje
Sala Gerador	Concreto com pintura tinta para piso	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre laje
Escada de Segurança	Concreto com pintura tinta para piso	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca

4.2. ÁREA EXTERNA AO CONDOMÍNIO

Revestimentos			
Ambiente	Piso	Parede	Teto
Vagas de visitante e moto delivery	Ladrilho Hidráulico ou Placas de Concreto	Textura conforme fachada	-
Portaria, WC da Portaria e eclusa	Cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 45x45 cm com rodapé do mesmo material “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre laje

Louças e Metais			
Ambiente	Louças	Metais	Complementares
WC da Guarita	Bacia com caixa acoplada e Lavatório com coluna, da marca “Icasa, Roca, Incepa, Celite ou Deca”	Torneira para lavatório em pintura cromada, das marcas “Docol, Perflex, Deca, Tigre ou Fabrimar”	Acabamento de registro em pintura cromada, das marcas “Docol, Perflex, Deca, Tigre ou Fabrimar”

Pedras Naturais			
Ambiente	Soleira	Baguete	Tampos
Guarita	Granito	-	Granito
WC da Guarita	-	Granito	-

4.3. SUBSOLO / TÉRREO (LAZER EXTERNO)

Revestimentos			
Ambiente	Piso	Parede / Muro	Teto
Praça de boas-vindas, circulação externa descoberta de pedestre	Cerâmica ou porcelanato de 1ª linha antiderrapante de dimensões aproximadas 60x60cm com rodapé do mesmo material, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Textura conforme fachada	-
Playground	Piso emborrachado, da marca “Aubicon, Decortech, CrossFit Pisos ou Piso Leve”	Textura conforme fachada	-
Funcional	Piso emborrachado, da marca “Aubicon, Decortech, CrossFit Pisos ou Piso Leve”	Textura conforme fachada	-
Praça dos pais	Cerâmica ou porcelanato de 1ª linha antiderrapante de dimensões aproximadas	Textura conforme fachada	-

	60x60cm com rodapé do mesmo material, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”		
Piscinas / Deck Molhado	Cerâmica de 1ª linha esmaltada de dimensões aproximadas de 5x5 cm com canaletas e cantos em cerâmica, da marca “ <i>Eliane, Portinari, Portobello, Atlas ou Jatobá</i> ”	Cerâmica de 1ª linha esmaltada de dimensões aproximadas de 5x5 cm, da marca “ <i>Eliane, Portinari, Portobello, Atlas ou Jatobá</i> ”	-
Solarium	Cerâmica ou porcelanato de 1ª linha antiderrapante de dimensões aproximadas 60x60cm com rodapé do mesmo material, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Muretas e Guarda-Corpo de alumínio e vidro incolor	-
Quadra Recreativa	Grama sintética	Muretas com alambrado	-
Apoio Quadra	Cerâmica ou porcelanato de 1ª linha antiderrapante de dimensões aproximadas 60x60cm com rodapé do mesmo material, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Textura conforme fachada	-
Apoio Salão de Festas	Grama sintética	Textura conforme fachada	-
Estar Lounge	Cerâmica ou porcelanato de 1ª linha antiderrapante de dimensões aproximadas 60x60cm com rodapé do mesmo material, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Textura conforme fachada	-
Fire Place	Grama sintética	Textura conforme fachada	-
Área de churrasqueira	Piso permeável em concreto	Textura conforme fachada	-

Louças e Metais			
Ambiente	Louças	Metais	Complementares
Área de churrasqueira	-	Cuba de embutir de inox; Torneira de mesa em pintura cromada, das marcas “ <i>Docol, Perflex, Deca, Tigre ou Fabrimar</i> ”	Acabamento de registro em pintura cromada, das marcas “ <i>Docol, Perflex, Deca, Tigre ou Fabrimar</i> ”

Pedras Naturais			
Ambiente	Soleira	Baguete	Tampos
Área de churrasqueira	-	-	Granito

4.4. TÉRREO (INTERNO)

Revestimentos			
Ambiente	Piso	Parede	Teto
Hall Social	Cerâmica ou porcelanato de 1ª linha de dimensões aproximadas 60x60cm com rodapé do mesmo material, “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
Coworking	Cerâmica ou porcelanato de 1ª linha de dimensões aproximadas 60x60cm com rodapé do mesmo material, “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
Sala de Entregas	Cerâmica ou porcelanato de 1ª linha de dimensões aproximadas 60x60cm com rodapé do mesmo material, “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
Espaço Gourmet	Cerâmica ou porcelanato de 1ª linha de dimensões aproximadas 60x60cm com rodapé do mesmo material, “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
Espaço Teen	Piso Vinílico da marca “Ace Revestimentos, Lumifloor ou Tarkett”	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
Salão de Festas, copa e lavabos	Cerâmica ou porcelanato de 1ª linha de dimensões aproximadas 60x60cm com rodapé do mesmo material, “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
WC PCD	Cerâmica ou porcelanato de 1ª linha de dimensões aproximadas 60x60cm, “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 30x40cm, “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
Administração	Cerâmica ou porcelanato de 1ª linha de dimensões aproximadas 60x60 cm com rodapé do mesmo material, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre laje
Brinquedoteca	Piso Vinílico da marca “Ace Revestimentos, Lumifloor ou Tarkett”	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
Jogos	Piso Vinílico da marca “Ace Revestimentos, Lumifloor ou Tarkett”	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre laje
Academia	Piso Vinílico da marca “Ace Revestimentos, Lumifloor ou Tarkett”	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
Escada de Segurança	Concreto com pintura tinta para piso	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca

Louças e Metais			
Ambiente	Louças	Metais	Complementares
WC PCD	Bacia com caixa acoplada e Lavatório com coluna, da marca “Icasa, Roca, Incepa, Celite ou Deca”	Torneira para lavatório em pintura cromada, das marcas “Docol, Perflex, Deca, Tigre ou Fabrimar”	Acabamento de registro em pintura cromada, das marcas “Docol, Perflex, Deca, Tigre ou Fabrimar”
Copa Salão de Festas	-	Cuba de embutir retangular de inox; Torneira de mesa em pintura cromada, das marcas “Docol, Perflex, Deca, Tigre ou Fabrimar”	Acabamento de registro em pintura cromada, das marcas “Docol, Perflex, Deca, Tigre ou Fabrimar”

Pedras Naturais			
Ambiente	Soleira	Baguete	Tampos
Hall, circulação interna, escada de emergência, salões (lazer)	Granito	-	-
Copa Salão de Festas	Granito	-	Granito
WC PCD	-	Granito	-

4.5. PAVIMENTO TIPO

Revestimentos			
Ambiente	Piso	Parede	Teto
Hall dos Elevadores	Cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 45x45 cm com rodapé do mesmo material, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre laje
Escada de Segurança	Concreto com pintura tinta para piso	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca

Pedras Naturais			
Ambiente	Soleira	Baguete	Tampos
Hall dos Elevadores	Granito	-	-

4.6. UNIDADES AUTÔNOMAS

Revestimentos			
Ambiente	Piso	Parede	Teto
Sala e Dormitórios	Contrapiso para futura instalação de carpete	Pintura látex PVA branca sobre gesso	Pintura látex PVA branca sobre gesso
Cozinha e área de serviço	Cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 45x45cm com rodapé do mesmo material, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca sobre gesso, exceto na parede hidráulica, que será cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 30x40cm, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca sobre gesso
Banheiro	Cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 45x45cm, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 30x40cm, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
Lavabo	Cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 45x45cm com rodapé do mesmo material, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca das sobre gesso	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
Terraço Gourmet	Cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 45x45cm com rodapé do mesmo material, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura texturizada conforme projeto específico da fachada	Pintura látex PVA branca sobre gesso.
Terraço Técnico	Cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 45x45cm com rodapé do mesmo material, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura texturizada conforme projeto específico da fachada	Pintura látex PVA branca sobre gesso.

Louças e Metais			
Ambiente	Louças	Metais	Complementares
Cozinha	-	Cuba de embutir retangular em inox; Torneira de mesa em pintura cromada, das marcas “Docol, Perflex, Deca, Tigre ou Fabrimar”	Acabamento de registro em pintura cromada, das marcas “Docol, Perflex, Deca, Tigre ou Fabrimar”
Área de serviço	Tanque suspenso branco, da marca “Icasa, Roca, Incepa, Celite ou Deca”	Torneira de parede, das marcas “Docol, Perflex, Deca, Tigre ou Fabrimar”	Acabamento de registro em pintura cromada, das marcas “Docol, Perflex, Deca, Tigre ou Fabrimar”

Banheiro	Bacia com caixa acoplada e Cuba de embutir branca, da marca “Icasa, Roca, Incepa, Celite ou Deca”	Torneira para lavatório em pintura cromada, das marcas “Docol, Perflex, Deca, Tigre ou Fabrimar”	Acabamento de registro em pintura cromada, das marcas “Docol, Perflex, Deca, Tigre ou Fabrimar”
Terraço Gourmet	-	Cuba de embutir redonda em inox; Torneira de mesa em pintura cromada, das marcas “Docol, Perflex, Deca, Tigre ou Fabrimar”	Acabamento de registro em pintura cromada, das marcas “Docol, Perflex, Deca, Tigre ou Fabrimar”

Pedras Naturais			
Ambiente	Soleira	Baguete	Tampo
Sala	Granito	-	-
Cozinha	-	Granito	Granito
Banheiro	-	Granito	Granito
Terraço Gourmet	Granito	-	Granito

4.7. PAVIMENTOS TÉCNICOS SUPERIORES

Revestimentos			
Ambiente	Piso	Parede	Teto
Hall dos Elevadores	Cerâmica de 1ª linha de dimensões aproximadas 45x45 cm com rodapé do mesmo material, da marca “Eliane, Portinari, Portobello ou Incepa”	Pintura látex PVA branca sobre gesso	Pintura látex PVA branca sobre laje
Escada de Segurança	Concreto com pintura tinta para piso	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca
Cobertura	Telhado	Conforme fachada	-
Ático / Barrilete	Contrapiso	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca sobre laje

5. MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTOS:

Os ambientes de uso comum abaixo serão entregues mobiliados e equipados conforme relação abaixo discriminada.

As imagens dos materiais de divulgações são apenas ilustrativas, sendo que o mobiliário e a decoração dos ambientes de uso comum poderão sofrer modificações de forma, quantidade e cores, sem ensejar qualquer compensação.

Torre A:

Hall

02 poltronas e 02 mesas laterais.

Coworking

01 mesa escritório p/ 05 cadeiras rodízio, 01 mesa para reunião c/ 06 cadeiras.

Espaço Gourmet

01 geladeira 340L, 01 fogão de 04 bocas, 03 mesas e 12 cadeiras, 01 mesa c/ 06 cadeiras.

Espaço Teen

01 TV 43", 01 mesa p/ pebolim, 01 mesa para jogos c/ 4 cadeiras.

Salão de Festas

01 geladeira 340L, 01 fogão de 04 bocas, 09 mesas e 36 cadeiras

Sala de Entregas

01 armário e 01 refrigerador

Torre 02:

Hall

02 poltronas, 01 mesa lateral e 1 banco.

Brinquedoteca

01 TV 43", 01 piscina de bolinhas, 01 estante com nichos, 01 mesa com puf e 3 pufs soltos.

Academia

01 TV 43", 02 bicicletas ergométricas, 03 esteiras elétricas, 02 aparelhos de musculação, 01 estação de musculação, 1 suporte com pesos e anilhas, 6 colchonetes, 1 bola de pilates e 3 pares de caneleiras.

Jogos

01 mesa de sinuca e 01 mesa para jogos.

Administração

01 mesa escritório p/ 03 cadeiras rodízio e 01 armário alto.

Área Externa:

Play Baby

02 brinquedos e uma mesinha

Play Kids

01 brinquedo

Play Aventura

02 brinquedos

Brincadeira de Rua

02 brinquedos

Treino Funcional ao Ar Livre

02 aparelhos/equipamentos

Solarium

05 espreguiçadeiras, 04 mesas e 16 cadeiras

Apoio Salão de Festas

02 mesas e 04 cadeiras

Estar Lounge

02 chaises e 02 puffs

Fire Place

01 mesa c/ furo p/ lareira ecológica, 01 sofá e 02 mesas e 04 cadeiras.

Área Churrasqueira

01 mesa e 6 cadeiras

Área de Piquenique

02 mesas 04 bancos

Pet Place

03 brinquedos para pet

Demais ambientes e áreas:

Os demais ambientes e/ou áreas não relacionados acima e constantes desse memorial poderão ser equipados e/ou mobiliados diretamente pelo condomínio após recebimento da obra.

6. ENTREGA DA OBRA – MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

A obra será entregue limpa, com as ligações definitivas de água e luz das áreas comuns do empreendimento, não compreendendo as unidades autônomas. No ato da entrega será fornecido o Manual do Proprietário e o Manual de Áreas Comuns do Condomínio, os quais serão elaborados conforme as normas técnicas vigentes, e conterão as informações referentes à utilização, manutenção e garantias dos materiais, equipamentos e instalações do empreendimento, assim como a indicação dos fornecedores, fabricantes e dos serviços empregados.

O empreendimento será entregue com alguns contratos de manutenção e comodatos já celebrados em nome da construtora, os quais serão absorvidos pelo Condomínio, que ficará responsável pelo pagamento das respectivas mensalidades. Tal obrigatoriedade decorre da necessidade de garantir e manter a funcionalidade do empreendimento, suas instalações e equipamentos, como, por exemplo, elevadores, sistema de gás, bombas, automação, paisagismo piscina, portão garagem, sistema de acesso e segurança. Sendo assim, ficará a cargo do condomínio a gestão dos contratos, incluindo as mensalidades e custos de eventuais distrato provocado pelo condomínio.

Orientamos que a compra de equipamentos, como ar-condicionado, aquecedores, seja realizada tão somente após repassadas as especificações técnicas da construtora, que estarão dispostas no Manual do Proprietário. Os fornecedores de móveis planejados só deverão iniciar a produção após conferir as medidas no local.

Para conhecimento dos adquirentes, de forma prévia, de alguns conceitos de garantia e manutenção a serem adotados no empreendimento, cujo detalhamento será realizado no Manual do Proprietário e no Manual de Áreas Comuns do empreendimento, expõe-se informações sobre (i) vícios construtivos, (ii) garantia proporcionada pela construtora e (iii) manutenção do empreendimento.

6.1. Vícios Construtivos

São considerados vícios as características de qualidade ou quantidade que tornem os produtos ou serviços impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam e também que lhes diminuam o valor.

Os **vícios de segurança e solidez** são aqueles que comprovadamente comprometem a parte estrutural da unidade ou de todo prédio, colocando em risco a sua integridade ou das pessoas que fazem uso. São exemplos: falta de profundidade das fundações, ausência de liga entre as paredes, falta de impermeabilização do teto, tijolos inconsistentes, erros de cálculos de engenharia, solo sem consistência, dentre outros.

Em relação aos vícios de solidez e segurança o prazo de responsabilidade da Construtora é de 5 (cinco) anos, contados da data da expedição do Habite-se.

Por outro lado, tem-se os **vícios de imperfeição e de acabamento**, isto é, mera desconformidade técnica com os parâmetros inicialmente definidos no contrato, memoriais descritivos, manuais, entre outros – superficiais e que podem ser corrigidas com certa facilidade. Como exemplo, pode-se citar a ausência de rejunte entre os pisos, descolamento da pintura, rigidez nas maçanetas, destonalização dos pisos, entre outros.

Estes vícios de imperfeição ou acabamento podem ser subdivididos em duas categorias: aparentes ou ocultos.

Os **vícios ocultos** são aqueles que (i) não podem ser constatados facilmente, (ii) surgem somente após algum tempo da utilização do imóvel, e (iii) não são perceptíveis de imediato ou a olho nu, como por exemplo o funcionamento das instalações sanitárias, de água, e de gás, pequenos vazamentos e entupimentos, entre outros. Em relação aos vícios ocultos, o prazo para constatação é de 1 (um) ano, contado da data da entrega do empreendimento.

Já os **vícios aparentes** ou de fácil constatação devem ser verificados pelo proprietário no momento da vistoria de entrega do empreendimento e, com relação às unidades, a partir da respectiva entrega das chaves. Após a vistoria e a entrega, caso nenhum vício aparente seja apontado, a construtora não será a responsável pela realização de qualquer reparo.

6.2. Garantias

A Construtora prestará, dentro dos prazos de garantia estabelecidos e quando não constatada nenhuma das hipóteses de perda da garantia, o serviço de assistência técnica, reparando eventuais desconformidades apresentadas no empreendimento. Os procedimentos específicos para que os proprietários solicitem a assistência técnica da Construtora estarão disponíveis no Manual do Proprietário e o Manual de Áreas Comuns do Condomínio.

No Manual do Proprietário e no Manual de Áreas Comuns do Condomínio será apresentada a tabela de garantias de todos os componentes, sistemas, equipamentos e instalações do empreendimento, de acordo com as características técnicas, as quais serão contadas a partir da expedição do Habite-se.

Quanto aos equipamentos e materiais empregados no empreendimento, que não foram produzidos pela construtora/incorporadora, estes contarão com a sua garantia de fábrica, por parte do fornecedor. Desta maneira, caso tais equipamentos e materiais apresentem defeitos ou inconsistências, cabe ao Condomínio, por seu síndico, ou ao proprietário da unidade, solicitar assistência técnica diretamente ao fabricante.

6.3. Perda de Garantias

Decorridos os prazos de garantia, na forma indicada no item anterior, a responsabilidade do Condomínio e do proprietário passa a ser total e exclusiva.

Além disso, ocorrerá a perda da garantia, a qualquer tempo:

- a) Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas;
- b) Em decorrência de mau uso ou inobservância das orientações de uso;
- c) Caso não seja implantado e executado de forma eficiente um programa de manutenção periódica da edificação, tanto preventiva como corretiva, na forma que será melhor detalhada nos manuais de uso;
- d) Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura, informados nos manuais de uso;
- e) Caso seja realizada a substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;
- f) Caso ocorra desgaste natural dos equipamentos, materiais e/ou instalações do conjunto da edificação;
- g) Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida

Tais hipóteses serão ratificadas nos respectivos manuais de uso, juntamente com outras indicadas pela construtora/incorporadora, conforme necessidade, em razão das especificidades técnicas do empreendimento.

6.4. Manutenção

Como qualquer bem de consumo, o imóvel, a partir do término de sua produção, começa a se deteriorar. Portanto, é de indispensável necessidade a sua manutenção periódica (tanto preventiva como corretiva), efetuada pelo proprietário e síndico.

O programa de manutenção consiste em todos os serviços a serem realizados para prevenir ou corrigir a perda de desempenho decorrente da deterioração das partes da edificação e atualizar as necessidades dos seus usuários, conforme disposto nas normas técnicas vigentes. A responsabilidade pela realização da manutenção é única e exclusiva do Condomínio, quanto às áreas comuns, e dos proprietários, quanto às áreas privativas.

O Manual do Proprietário e no Manual de Áreas Comuns do Condomínio, em complemento às normas técnicas, trarão, de forma detalhada, algumas especificações técnicas dos sistemas, estruturas, componentes, instalações e equipamentos da edificação, indicando também a forma e a periodicidade da manutenção a ser realizada. Tal documento, assim como as normas técnicas aplicáveis, são de observância obrigatória, sob pena de perda da garantia.

7. OBSERVAÇÕES FINAIS:

Os projetos dos pavimentos tipo poderão sofrer, eventualmente, pequenas variações nas dimensões durante o decorrer da obra, as áreas comuns poderão ainda sofrer ajustes e pequenas alterações em relação ao projeto, sem que por isso prejudique as características e funcionalidade do empreendimento.

Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativas.

Armários embutidos, gabinetes de cozinha e banheiros, bem como objetos decorativos, constantes das sugestões das plantas de vendas e ilustrações não serão entregues pela Construtora.

A decoração do apartamento modelo e do panfleto de vendas foi realizada para melhor apreciação do imóvel, não constando entre os itens a serem entregues. Os itens de decoração e acabamento, bem como móveis, não serão entregues.

No interesse do bom andamento da Obra, a Construtora, se reserva no direito de substituir equipamentos e/ou materiais, sem aviso prévio, que se fizerem necessários por questões de projeto, técnicas ou se apresentarem em falta no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis, desde que apresentem desempenho e qualidade igual ou superior aos materiais aqui apresentados.

Os pisos dos banheiros e cozinha são nivelados em relação ao ralo do ambiente. Os caimentos e impermeabilização executados, somente existirão nas áreas internas aos boxes de banho e nas lavanderias.

Materiais naturais, tais como madeiras e pedras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades, o que não configura qualquer tipo de avaria.

Em todos os compartimentos e ambientes que compõe e edificação, será executado acabamento compatível com o fim a que se destinam e atendendo às normas vigentes.

Paredes e Rodapés podem apresentar, devido ao processo construtivo, pequenas ondulações, sendo que são consideradas normais.

Não está prevista infraestrutura para instalação de coifa na cozinha. O empreendimento oferece ponto elétrico para instalação de depurador de ar.

Eventualmente, por motivos técnicos, poderão ser executadas sancas de gesso, shafts e/ou enchimentos (para passagem das instalações), bem como poderão ser alteradas as posições das peças sanitárias, tanto nas áreas comuns como nas unidades autônomas;

Eventuais alterações ou modificações, bem como reformas somente poderão ser executadas pelo Proprietário mediante comunicação formal a Construtora, ao Síndico e após o Habite-se, conforme Norma ABNT 16.280.

A Construtora fica isenta de quaisquer responsabilidades por falhas, avarias ou mau funcionamento decorrente de serviços executados pelo cliente após o recebimento das chaves.

Conforme NBR 5.674, a manutenção e a conservação da edificação são de responsabilidade do Síndico e Proprietário após o Habite-se.

As orientações para conservação da edificação constarão nos manuais do síndico e do proprietário que serão entregues no momento da entrega do empreendimento.