

MEMORIAL DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO

01 - EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento desenvolvido pela “**LUCIO MAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**”, denominado “Do It Pinheiros”, localizado à Rua Fernão Dias, 370/370 A/374 no bairro Pinheiros, no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

O referido empreendimento Residencial é composto por uma torre de 25 pavimentos, com 344 unidades residenciais autônomas, distribuídas da seguinte forma:

- Térreo: acessos, áreas técnicas e lazer do residencial;
- 1º pavimento: 05 unidades autônomas de 1 dormitório (finais 01, 02, 10, 11 e 12) e 06 unidades autônomas studio (finais 04, 05, 06, 07, 08, 09)
- 2º ao 13º pavimento: 6 unidades autônomas de 1 dormitório finais 01, 02, 03, 10, 11 e 12) e 6 unidades autônomas studio (finais 04, 05, 06, 07, 08 e 09)
- 14º ao 24º Pavimento: 6 unidades autônomas de 1 dormitório (finais 01, 02, 03, 10, 11 e 12) e 10 unidades autônomas studio (finais 04, 05, 06, 07, 08, 09, 13, 14, 15, 16)
- 25º Pavimento: 3 unidades autônomas de 1 dormitório (finais 01, 02 e 03), 10 unidades autônomas studio (finais 04, 05, 06, 07, 08, 09, 13, 14, 15, 16) e Lazer

02 - DOCUMENTAÇÃO:

O empreendimento recebeu em 14/09/2021 o Alvará de Aprovação de Edificação Nova Nº 2021/05409-00, publicado pela Prefeitura do Município de São Paulo.

03 – SEGURANÇA

A segurança do empreendimento engloba Segurança Patrimonial, Sistema de Emergência e Prevenção de Combate a Incêndio.

03.01 – SEGURANÇA PATRIMONIAL

- Sistema elétrico de automação dos portões de acesso ao condomínio;
- Proteção perimetral com muros e/ou gradis.

03.02 – SISTEMAS DE EMERGÊNCIA E DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

Projeto de prevenção e combate a incêndio, de acordo com as normas e exigências do Corpo de Bombeiros. Compreende:

- Rotas de escape com iluminação de emergência;
- Extintores móveis.

RUBRICA	
VENDEDOR	COMPRADOR

04 - SISTEMAS DE TELECOMUNICAÇÕES/TV/ INTERNET

O empreendimento será dotado de redes de intercomunicação interna (interfones), e infraestrutura seca para redes de telefonia e TV.

04.01 – INTERFONE

Será entregue em funcionamento um sistema que possibilitará aos condôminos a comunicação entre si, com a portaria e áreas comuns.

04.02 – TELEFONE

- Infraestrutura seca para linhas telefônicas nas prumadas do prédio;
- Caixa e tubulação seca para linha telefônica em cada unidade autônoma, localizado na área de estar/dormitório, cabendo ao proprietário a aquisição da linha junto às concessionárias locais. A entrada de telefone estará executada até o DG do condomínio.

04.03 – TV

- Será entregue tubulação seca para recepção dos sinais de TV no ambiente de estar e uma caixa de passagem no dormitório das unidades autônomas (quando houver dormitório), para posterior instalação pelos condôminos de TV por assinatura e sistema de antena coletiva.

04.04 – INTERNET

- Será entregue infraestrutura seca para Wi-fi nas áreas comuns (Fitness, Espaço Gourmet/Espaço Festas, Espaço Delivery, Lavanderia Compartilhada, Coworking e Sky Bar/Churrasqueira). A instalação do equipamento e contratação dos serviços de internet ficará a cargo do condomínio.

05 – PAISAGISMO

O projeto de paisagismo será integrado à área de lazer, com ajardinamento na área externa. As gramas serão plantadas justapostas, contendo espécies vegetais que contribuem para proporcionar um ambiente agradável ao condômino.

06 – LAZER

O empreendimento terá como áreas de lazer: Espaço Delivery, Sala de Correspondência, Petplace, Bicicletário, Praça, Coworking, Espaço Leitura, Lavanderia Compartilhada, Lounge, Espaço Gourmet/Espaço Festas, Fitness, Piscina e Sky Bar/Churrasqueira.

RUBRICA	
VENDEDOR	COMPRADOR

07 – DECORAÇÃO

As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme projeto específico e Anexo V (Lista de Mobiliários).

08 - INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

As instalações hidráulicas serão executadas de acordo com os projetos elaborados por profissionais especializados, devidamente credenciados junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – e de acordo com as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Serão executadas as instalações das redes de água fria, esgoto sanitário e prevenção de incêndio.

O abastecimento de água será através de reservatórios inferiores e superiores.

Haverá previsão para medição individualizada de água, cabendo a decisão do condomínio a contratação/aquisição da medição individual.

09 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas serão executadas de acordo com os projetos elaborados por profissionais especializados, devidamente credenciados junto ao CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - e de acordo com as normas técnicas vigentes.

Serão executadas as instalações para abastecimento de energia elétrica para iluminação e tomadas, além de infraestrutura seca das instalações de telefone e antena coletiva.

As instalações de interfone serão entregues com infraestrutura completa.

Serão instaladas 02 tomadas com porta USB, sendo uma no ambiente de estar e outra no ambiente de dormir (quando houver).

10 - GERADOR

Será entregue previsão para futura instalação de gerador atendendo as áreas vitais do empreendimento. A aquisição e instalação ficará a cargo do condomínio.

11 – SISTEMA DE AR CONDICIONADO

As unidades autônomas terão previsão (carga, ponto elétrico e espera para dreno) para receber a instalação de sistema de ar condicionado “tipo split”, sendo 02 pontos nas unidades de 1 dormitório e 01 ponto nas unidades studio. A aquisição e instalação do equipamento ficará sob responsabilidade do proprietário.

RUBRICA	
VENDEDOR	COMPRADOR

Nas áreas comuns (Portaria, Administração, Espaço Delivery, Fitness, Festas Gourmet, Coworking e Lavanderia coletiva), será entregue a previsão (ponto elétrico e espera para dreno) para futura instalação de ar condicionado tipo Split. A decisão de compra, infraestrutura e instalação dos equipamentos ficará sob responsabilidade do condomínio.

12 – ESQUADRIAS DE MADEIRA/ FERRAGENS

Os batentes, portas e guarnições serão em madeira lisa com acabamento formicado ou pintado. Será entregue fechadura eletrônica na porta de entrada das unidades autônomas, a marca adotada ficará a critério da construtora.

13 – CAIXILHOS

Os caixilhos serão em alumínio com pintura na cor cinza grafite e sistema de abertura de correr, abrir ou maxim-ar, conforme especificação em projeto.

14 – VIDROS

Serão instalados vidros incolores, lisos, fantasia ou aramados, conforme especificação do projeto de arquitetura.

15 – FACHADA

A fachada terá acabamento em pintura texturizada, conforme projeto arquitetônico.

16 - SISTEMA CONSTRUTIVO

A torre será construída em parede de concreto, sendo terminantemente proibido realizar qualquer tipo de remoção, rasgos, aberturas, furos, cortes ou quaisquer outras alterações, podendo causar colapso na estrutura predial.

As paredes internas, não estruturais, das unidades autônomas serão em *drywall*. Os projetos estruturais e de fundação obedecerão à legislação e a Associação Brasileira de Normas Técnicas. O embasamento será em construído com estrutura convencional e blocos de concreto de vedação.

17 - ELEVADORES:

Serão instalados 03 elevadores que atenderão do Térreo ao 25º pavimento.

RUBRICA	
VENDEDOR	COMPRADOR



18 - OBSERVAÇÕES GERAIS:

Na lavanderia coletiva as máquinas de lavar e secar serão instaladas futuramente com contrato de comodato com empresa específica, a ser contratada pela administradora do condomínio.

Eventualmente por motivos técnicos e /ou processos construtivos, poderão ocorrer pequenas modificações nas dimensões de cômodos e layout interno das unidades.

RUBRICA	
VENDEDOR	COMPRADOR