

MEMORIAL DESCRITIVO – STUDIO



LIVING IPIRANGA

Av. Nazaré, nº 2118 – Bairro Ipiranga – São Paulo – SP

ÍNDICE

CAPÍTULO I - ÁREAS COMUNS SOCIAIS.....	3
ÁREAS EXTERNAS PAVIMENTO TÉRREO	3
ÁREAS INTERNAS	4
CAPÍTULO II – UNIDADES AUTÔNOMAS.....	6
ÁREA COMUM	6
ÁREA PRIVATIVA	6
CAPÍTULO III - ESPECIFICAÇÕES GERAIS.....	9
FACHADAS	9
ESTRUTURA	9
VEDAÇÕES	9
FORROS E TETOS.....	9
ESQUADRIAS E VIDROS.....	9
PORTAS.....	9
FERRAGENS.....	9
ILUMINAÇÃO	9
PORTÕES E GRADIS.....	9
CAPÍTULO IV - EQUIPAMENTOS E SISTEMAS	10
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	10
GERADOR.....	10
ELEVADORES.....	10
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	10
MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS.....	11
AR CONDICIONADO	11
EXAUSTÃO MECÂNICA.....	11
SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA.....	11
SISTEMA DE SEGURANÇA	12
PORTARIA REMOTA	12
CAPÍTULO V - OBSERVAÇÕES GERAIS	13

CAPÍTULO I – ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS PAVIMENTO TÉRREO

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações de acabamentos do Projeto de Paisagismo.

- **ENTRADA PRINCIPAL COM PORTARIA**

Piso: Granito paginado

- **ACESSO DE PEDESTRES**

Piso: Intertravado de concreto

ÁREAS INTERNAS – TÉRREO

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações dos projetos de Arquitetura e Decoração.

- **LOBBY**

Piso: Porcelanato e detalhes em pedra natural
Parede: Pintura lisa com detalhes em marcenaria
Teto: Pintura sobre forro de gesso

- **BICICLETÁRIO**

Piso: Cimentado liso
Equipamento: Suporte para bicicletas

ÁREAS INTERNAS – 1º PAVIMENTO

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações dos projetos de Arquitetura e Decoração.

- **LAVANDERIA**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura lisa com detalhes em marcenaria
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: 02 futttons e 03 banquetas
Aparelhos: 01 Televisão
Equipamentos: Não incluso, entregue infraestrutura. Aquisição e instalação dos equipamentos (máquinas de lavar/secar) ficará a cargo do condomínio.

- **WC PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna suspensa e torneira cromada adaptada
Bacia sanitária com caixa acoplada adaptada e duplo acionamento (3 e 6 litros).
Equipamentos e acessórios: Barras de apoio e assento sanitário

ÁREAS INTERNAS – 2º PAVIMENTO

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações dos projetos de Arquitetura e Decoração.

- **BICICLETÁRIO**

Piso: Cimentado liso
Equipamento: Suporte para bicicletas

ÁREAS INTERNAS – 3º PAVIMENTO

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações dos projetos de Arquitetura e Decoração.

- **PUB**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura lisa com detalhes em marcenaria e tijolinho
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: 03 futttons, 04 poltrona(s),01 mesa, 01 aparador e 05 mesas de apoio
Aparelhos: 01 cervejeira

- **WC PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Aparelhos: Bancada em pedra natural com cuba de louça e torneira cromada adaptada
Bacia sanitária adaptada
Equipamentos e acessórios: Barras de apoio e assento sanitário

CAPÍTULO II – UNIDADES AUTÔNOMAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações do Projeto de Arquitetura.

ÁREA COMUM

- HALL SOCIAL DE ACESSO AS UNIDADES

Piso: Porcelanato “Portobello” 60x60cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado

Parede: Pintura lisa

Teto: Pintura sobre forro de gesso

ÁREA PRIVATIVA

- DORMITÓRIO ABERTO

Piso: Contrapiso acústico

Parede: Pintura lisa sobre forro de gesso

Teto: Pintura lisa sobre forro de gesso

- TERRAÇO

Piso: Porcelanato “Portobello” 60x60cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado

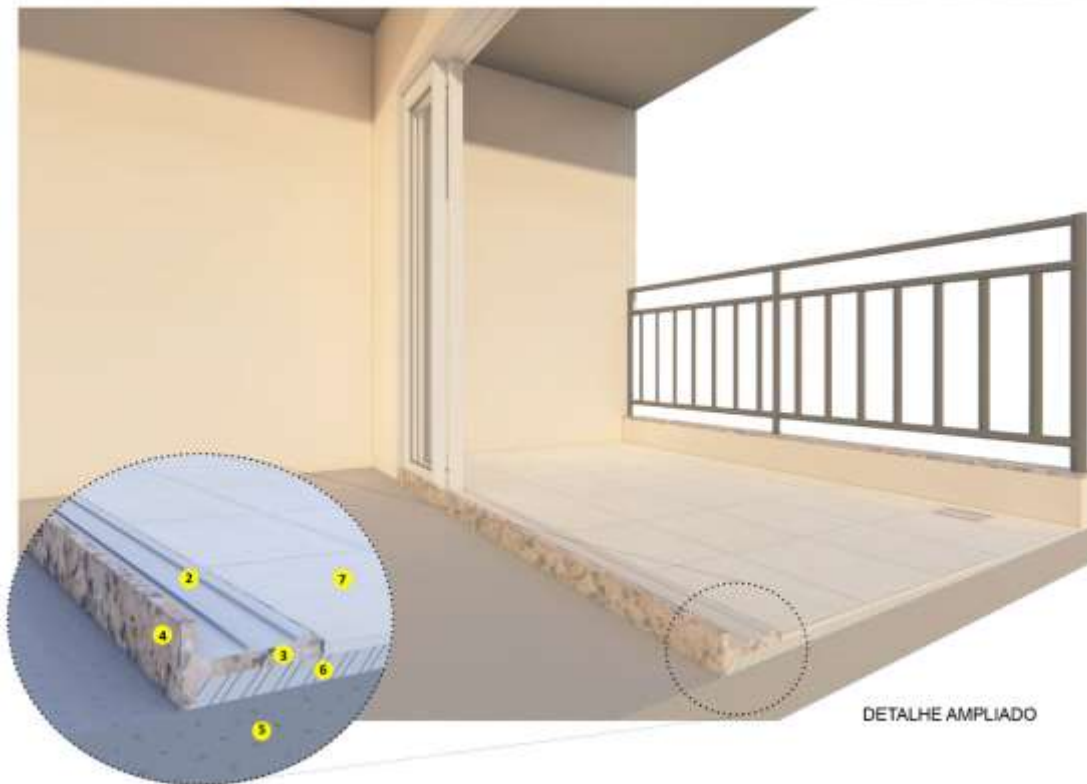
Parede: Acompanha a fachada

Teto: Pintura lisa sobre forro de gesso

Nota:

O terraço possui um nível de aproximadamente 7cm superior ao nível da laje da sala. Caso o proprietário queira nivelar o piso (entre os ambientes de sala e terraço) poderá ser executado a reforma, após o recebimento das chaves, desde que haja aprovação em Assembleia de Condomínio.

A opção é tecnicamente viável e será necessário que o proprietário elimine o caimento para o ralo no terraço.



1.PORTA DE CORRER 2. TRILHO 3. SOLEIRA 4.TENTO 5.LAJE 6. CONTRAPISO 7. PISO 8. RALO

**Imagem ilustrativa*

- **BANHO SOCIAL**

Piso:	Porcelanato "Portobello" 60x60 cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado
Parede:	Porcelanato "Portobello" 30x60cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado, somente na parede do box. Demais paredes, pintura.
Teto:	Pintura sobre forro de gesso
Bancada:	Granito
Louça:	Cuba de embutir "Deca" ou "Rocca", cor branco gelo Bacia "Rocca" com caixa acoplada
Metal:	Torneira de bancada "Docol" ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado

- **APA**

Piso:	Manta acústica
Parede:	Pintura lisa
Teto:	Pintura lisa sobre forro de gesso
Bancada:	Granito nacional
Cuba:	Aço inox "Fabrinox" ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado
Metal:	Torneira de bancada "Docol" ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado

CAPÍTULO III – ESPECIFICAÇÕES GERAIS

FACHADAS

As fachadas receberão revestimento em massa e acabamento em pintura texturizada acrílica ou reboco decorativo, conforme especificações do projeto de Arquitetura.

ESTRUTURA

ATENÇÃO

Em uma edificação realizada em concreto armado não é possível a retirada total ou parcial de pilares, vigas e lajes. Portanto fica vetada qualquer alteração no projeto estrutural.

VEDAÇÕES

As paredes externas e internas no pavimento térreo, 1º, 2º, 3º e 4º pavimento serão executadas em alvenaria de blocos de concreto ou cerâmico ou drywall e serão entregues acabadas conforme projeto de Arquitetura e Decoração.

Nas unidades autônomas, as paredes hidráulicas, as paredes dos quadros de luz, bem como dos dormitórios reversíveis, poderão ser em gesso acartonado.

FORROS E TETOS

Os forros serão executados em placas de gesso, gesso liso, gesso acartonado ou madeira nos ambientes previstos, e serão entregues acabados.

Nas unidades autônomas, os forros e sancas estão indicadas em planta de contrato.

ESQUADRIAS E VIDROS

As unidades autônomas terão seus caixilhos em alumínio ou PVC com vidro, conforme projeto específico, com persianas de enrolar nos dormitórios.

PORTAS

Nas unidades autônomas, as portas são compostas de madeiras e seus derivados (MDP, MDF, HDF, chapa dura ou OSB), acabadas na cor branca.

Nas áreas comuns, as portas seguirão conforme projeto de decoração.

FERRAGENS

Serão da marca “La Fonte” ou similar de mesma qualidade das marcas de mercado com acabamento cromado.

ILUMINAÇÃO

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns e do(s) terraço(s) da(s) unidade(s) autônoma(s)

PORTÕES E GRADIS

Será instalada e entregue em funcionamento a automação do portão da entrada de pedestres.

CAPÍTULO IV – EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.

Estão previstas as seguintes instalações especiais para as unidades autônomas, conforme projeto específico de elétrica:

- Tomadas USB;
- Ponto (TUG)¹ no teto para monitoramento
- Ponto (TUG)¹ Cooktop elétrico 2 bocas na cozinha
- Ponto (TUG)¹ Depurador na cozinha
- Ponto (TUG)¹ Grill no terraço
- Ponto 220 V Chuveiro elétrico
- Infraestrutura (tubulação seca) para otimização do wi-fi com previsão de instalações de rotador no teto. A aquisição e instalação do cabeamento e equipamentos (roteador) ficarão por conta do proprietário.

Obs: Todas as tomadas e pontos de luz serão entregues em voltagem 127V com exceção do chuveiro elétrico.

¹ tomada de uso geral

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.

Estão previstas as seguintes instalações especiais para áreas de lazer;

- Tomadas USB no Pub e Lavanderia
 - Infraestrutura para Wi-Fi em todos os ambientes de lazer coberto (Pub e Lavanderia)
- A aquisição e instalação do cabeamento e equipamentos ficarão por conta do condomínio.

Obs: Todas as tomadas serão entregues em voltagem 127V e os pontos de luz serão entregues em voltagem 220V.

GERADOR

Infraestrutura para futura instalação, a aquisição e instalação do cabeamento e equipamentos ficarão por conta do condomínio.

ELEVADORES

Serão instalados 02 elevador(es). A quantidade de elevadores atende ao tráfego da edificação conforme norma.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.

Estão previstos os seguintes pontos hidráulicos e/ou instalações especiais para as unidades autônomas:

- Ponto de água para filtro na bancada da cozinha

MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Será entregue medição coletiva de consumo de água para as áreas comuns e medição individual para as unidades autônomas.

A instalação permite ao condomínio fazer a gestão e rateio, e ao proprietário aferir a medição de consumo de sua unidade.

AR CONDICIONADO

Nas unidades autônomas, será entregue infraestrutura carga elétrica e ponto de dreno para futura instalação de sistema de ar condicionado, com ponto nos dormitórios, ficando por conta dos proprietários das unidades a aquisição e instalação dos equipamentos (condensadora, evaporadoras, sancas de gesso e tubulação frigorígena), conforme projeto específico.

Para as áreas comuns será entregue sistema de ar condicionado instalado e em funcionamento nos ambientes como Pub e Lavanderia.

ATENÇÃO

No caso de equipamentos não fornecidos pela construtora, estes devem ser adquiridos e instalados de acordo com as características do projeto e por profissional ou empresa credenciada pelo fabricante. Para fixação e instalação dos componentes, considerar as características do local a ser instalado, quantidade de pontos e os posicionamentos indicados em projeto. Não é permitido relocar a posição, bem como aumentar sua quantidade e potência dos equipamentos especificados, além de efetuar furações em lajes, vigas, pilares e paredes estruturais para a passagem de infraestrutura. As instalações elétricas foram dimensionadas considerando a carga de ar condicionado prevista no projeto específico e o acréscimo de equipamentos ou de carga elétrica poderá impactar diretamente no funcionamento do empreendimento como um todo. Os condôminos que não atenderem estas determinações poderão ser responsabilizados civil e criminalmente

EXAUSTÃO MECÂNICA

Nas unidades autônomas e/ou área comuns, será entregue em funcionamento sistema de exaustão mecânica para atendimento dos banho(s), sem ventilação direta e permanente, conforme projeto específico.

SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

Nas unidades autônomas, será instalada e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna, tipo interfone, que possibilitará aos condôminos se comunicarem entre si, com a portaria e com os ambientes sociais das áreas comuns, conforme projeto específico.

SISTEMA DE SEGURANÇA

Será entregue infraestrutura para sistema de segurança,

- Controle de acesso aos portões do empreendimento com sistema de aberturas automatizadas;
- Clausura nos acessos de pedestres
- Infraestrutura para futura instalação de sistema de proteção perimetral e CFTV

PORTARIA REMOTA

Serão entregues os equipamentos necessários para a operação do sistema de portaria remota, ficando por conta do condomínio a contratação do serviço.

CAPÍTULO V – OBSERVAÇÕES GERAIS

- 1) Conforme mencionado no COE, poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação.
- 2) A CONSTRUTORA se reserva o direito de substituir marca e/ou modelo de alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente ou superior.
- 3) Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades;
- 4) As superfícies com acabamento em pintura látex das áreas privativas e comuns poderão apresentar pequenas imperfeições provenientes do processo construtivo.
- 5) Em caso de fechamento da varanda com cortina de vidro ou similar, após ter sido avaliada, aprovada e liberada sua instalação pelos órgãos competentes e em Assembleia, caberá ao Condomínio também consultar e cumprir as outras exigências técnicas que venham a ser feitas por concessionárias e demais órgãos competentes;
- 6) Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A INCORPORADORA se reserva o direito de fazer pequenos ajustes estéticos na Decoração e Paisagismo desses ambientes;
- 7) O Empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas conforme a especificação do paisagismo. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies.
- 8) O ralo da área de serviço e dos banheiros (fora do box) não tem a função de limpeza, apenas de segurança (extravasor), e não contam com impermeabilização e caimento no piso. Os terraços cobertos das unidades terão ralo e caimento atenuado no piso para esgotamento da água pluvial.
- 9) As modificações na unidade residencial serão possíveis dentro do prazo estipulado pela CONSTRUTORA. O critério para alterações será informado oportunamente aos senhores adquirentes.
- 10) Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
- 11) Os chuveiros das unidades autônomas serão adquiridos e instalados pelos seus respectivos proprietários e deverão apresentar vazão adequada às instalações hidráulicas dos apartamentos, conforme descrito no Manual do Proprietário. A instalação de chuveiros com grandes vazões poderá acarretar em alteração do desempenho do sistema de aquecimento e escoamento de água. Neste caso aconselha-se a instalação de chuveiros com restritor de vazão ou arejadores.
- 12) Os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou do apartamento decorado da obra, são meramente ilustrativas ou sugestões de decoração e não fazem parte do contrato de compra e venda. Enquadram-se neste critério os revestimentos de piso e paredes, tampos e bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, forros, molduras, tabicas e sancas de gesso, móveis, objetos de decoração, etc. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda, bem como sobre os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou no apartamento decorado da obra, o acabamento previsto neste memorial descritivo que, rubricado pelas partes, faz parte integrante àquele contrato.

MAIORES ESCLARECIMENTOS CONTATAR O DEPARTAMENTO DE ATENDIMENTO AO CLIENTE

Fone: 0800-9425500 Fale conosco: <https://www.relacionamentocyrela.com.br>