

MEMORIAL DESCRITIVO



LUMIERE
STUDIOS

Lumiere Studios

Rua Charles Astor, 226 – Chácara Klabin

São Paulo - SP

Índice

CAPÍTULO I	3
ÁREAS COMUNS SOCIAIS	3
ÁREAS EXTERNAS.....	3
TÉRREO	3
PAV. LAZER	3
ÁREAS INTERNAS.....	3
TÉRREO	3
PAV. LAZER	4
CAPÍTULO II	5
ÁREAS COMUNS DE SERVIÇO	5
PAVIMENTOS DE GARAGEM.....	5
CAPÍTULO III	5
UNIDADES AUTÔNOMAS	5
STÚDIOS	5
OBS.: OS BANHOS DOS STUDIOS PNE SERÃO ENTREGUES TOTALMENTE ADAPTADOS E COM TODAS AS BARRAS NECESSÁRIAS, CONFORME NBR 9050.	6
CAPÍTULO IV	6
ESPECIFICAÇÕES GERAIS	6
FACHADAS	6
VEDAÇÕES.....	6
FORROS E TETOS	6
ESQUADRIAS E VIDROS	6
ESQUADRIAS DE MADEIRA E FERRAGENS	6
ACABAMENTO ELÉTRICO	7
ILUMINAÇÃO	7
PORTÕES	7
CAPÍTULO V	8
EQUIPAMENTOS E SISTEMAS	8
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	8
GERADOR	8
SISTEMA DE SEGURANÇA.....	8
SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA	8
ANTENA COLETIVA / TV POR ASSINATURA	8
ELEVADORES.....	8
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	8
ÁGUA FILTRADA	9
AQUECIMENTO DE ÁGUA.....	9
BOMBAS DE RECALQUE	9
EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO	9
MATERIAIS DE INFRAESTRUTURA	9
AR CONDICIONADO.....	9
EXAUSTÃO MECÂNICA	9
PORTÃO DE ACESSO DE PEDESTRES.....	9
SISTEMA DE TELEFONIA.....	9
CAPÍTULO VI	11
SUSTENTABILIDADE	11
CONSUMO RACIONAL DOS RECURSOS NATURAIS (ÁGUA E ENERGIA).....	11
PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS	11
AQUECIMENTO DE ÁGUA.....	11
DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS	11
GESTÃO DE MATERIAIS E RESÍDUOS	11
CAPÍTULO VII	12
OBSERVAÇÕES GERAIS	12

CAPÍTULO I

ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações dos projetos de arquitetura, paisagismo e decoração.

TÉRREO

▪ CALÇADA

Piso: Piso cimentício

▪ ACESSO DE PEDESTRES

Piso: Piso cimentício e porcelanato

Guarda Corpo: Metálico com pintura

▪ CHURRASQUEIRA GOURMET

Piso: Porcelanato

Parede: Textura da fachada e pintura texturizada

Aparelhos: 01 Bancada de pedra natural ou pedra industrializada ou porcelanato com cuba de aço inox e torneira cromada. Churrasqueira com coifa e grelha;

Mobiliário: 01 mesa, 08 cadeiras, 02 poltronas, 01 sofá, 01 mesa de centro e 01 tapete

PAV. LAZER

▪ BAR PISCINA

Piso: Porcelanato

Aparelhos: 02 Bancadas de pedra natural ou pedra industrializada ou porcelanato com cuba de aço inox e torneira cromada.

Mobiliário: 04 banquetas

▪ SOLARIO

Piso: Porcelanato

Mobiliário: 05 espreguiçadeiras, 01 sofá, 04 poltronas, 08 mesas laterais

▪ DECK MOLHADO

Revestimento: Pastilha 5x5cm, conforme projeto de paisagismo

Mobiliário: 02 espreguiçadeiras

▪ PISCINA ADULTA COM RAIA DE 25 METROS

Revestimento: Pastilhas 5x5cm, conforme projeto de paisagismo com borda em porcelanato

ÁREAS INTERNAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme projeto de arquitetura e decoração.

TÉRREO

▪ LOBBY

Piso: Porcelanato

Parede: Porcelanato com detalhes metálicos e textura, conforme projeto de decoração
Mobiliário: 02 poltronas, 01 tapete, 02 mesas laterais e 02 pendentes

▪ **FITNESS R**

Piso: Vinílico
Parede: Pintura, Porcelanato e espelhos
Equipamentos: 01 espaldar, 04 esteiras, 03 equipamentos de bike, 01 conjunto de halter, 02 bancos reguláveis, 01 cadeira extensora/flexora, 01 cadeira adutora/abduutora, 01 crossover angular, 01 chest press, 02 bolas de pilates, 06 colchonetes e 01 purificador de água.

Demais equipamentos e acessórios: não inclusos

▪ **SALÃO DE FESTAS E ESPAÇO GOURMET**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura texturizada, porcelanato com detalhes em espelho
Aparelhos: Bancada ilha em pedra natural ou pedra industrializada ou porcelanato com detalhe em chapa metálica com cuba de inox e torneira cromada
Equipamentos: 01 adega e 01 cervejeira
Mobiliário: 02 sofás, 02 mesas de centro, 10 cadeiras, 01 banco, 02 puffes, 02 poltronas, 01 tapete, 05 banquetas.

Demais equipamentos e acessórios: não inclusos

▪ **COPA FESTAS**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura
Equipamentos: 01 refrigerador, 01 cooktop elétrico, 01 depurador, 01 microondas, bancada em pedra

Demais equipamentos e acessórios: não inclusos

▪ **WCS MASCULINO E FEMININO**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura
Aparelhos: Bancada em pedra com cuba em louca, e torneira cromada

▪ **COWORKING**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura texturizada
Mobiliário: 01 mesa, 18 cadeiras, 02 poltronas e 01 estante metálica
Aparelhos: Bancada ilha em pedra natural ou pedra industrializada ou porcelanato
Demais equipamentos e acessórios: não inclusos

PAV. LAZER

▪ **HALL DOS ELEVADORES**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura, textura e detalhes em espelho, conforme projeto de decoração

▪ **FITNESS NR**

Piso: Vinílico
Parede: Pintura, Porcelanato e espelhos
Equipamentos: 01 espaldar, 03 esteiras, 02 equipamentos de bike, 01 conjunto de halter, 02 bancos reguláveis, 01 cadeira extensora/flexora, 01 cadeira adutora/abduutora, 01 crossover angular, 04 bolas de pilates, 06 colchonetes e 01 purificador de água.

Demais equipamentos e acessórios: não inclusos

▪ **LAVANDERIA**

Piso: Porcelanato
Parede: Porcelanato
Aparelhos: Bancada em pedra com 2 tanques em inox, e torneira cromada

Demais equipamentos e acessórios: não inclusos

▪ **WCS MASCULINO E FEMININO/ PNE**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura
Aparelhos: Bancada em pedra com cuba em louca, e torneira cromada

CAPÍTULO II

ÁREAS COMUNS DE SERVIÇO

PAVIMENTOS DE GARAGEM

▪ **ÁREAS TÉCNICAS**

- Áreas compartilhadas com a torre residencial

Piso: Cimentado
Parede: Caição
Teto: Caição

CAPÍTULO III

UNIDADES AUTÔNOMAS

STÚDIOS

▪ **SALA/DORMITÓRIO**

Piso: Contrapiso para carpete

▪ **ÁREA DE PREPARO DE ALIMENTOS (APA)**

Piso: Contrapiso para carpete
Bancada: Granito
Cuba: Aço inox
Metal: Torneira de bancada bica alta com arejador embutido e adaptador para filtro.

▪ **TERRAÇO**

Piso: Porcelanato
Parede: Acompanha a fachada
Guarda-corpo: Gradil em ferro com pintura fosca

▪ **BANHO SOCIAL DOS STUDIOS R**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Porcelanato ou cerâmica dentro do box, demais paredes pintura
Bancada: Mármore ou Granito
Louça: Bacia com caixa acoplada com duplo acionamento cor branco

Metal: Cuba de embutir oval
Torneira e acabamentos cromados

▪ **BANHO SOCIAL DOS STUDIOS NR**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Porcelanato ou cerâmica em todas as paredes
Bancada: Mármore ou Granito
Louça: Bacia com caixa acoplada com duplo acionamento cor branco
Cuba de embutir oval
Metal: Torneira e acabamentos cromados
1 Barra de apoio

▪ **BANHO SOCIAL DOS STUDIOS NR PNE**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Porcelanato ou cerâmica em todas as paredes
Louça: Bacia com caixa acoplada com duplo acionamento cor branco
Lavatório de louça com coluna
Metal: Torneira e acabamentos cromados
Barras de apoio

OBS.: Os banhos dos studios PNE serão entregues totalmente adaptados e com todas as barras necessárias, conforme NBR 9050.

CAPÍTULO IV

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

FACHADAS

As fachadas receberão revestimento em massa e acabamento em pintura texturizada acrílica ou reboco decorativo e molduras decorativas, conforme especificação do projeto de arquitetura. O embasamento possuirá detalhes em porcelanato.

VEDAÇÕES

As paredes externas e internas serão executadas em alvenaria de blocos de concreto ou cerâmico e serão entregues acabadas com pintura. Nas unidades autônomas, as paredes dos shafts poderão ser em gesso acartonado.

FORROS E TETOS

Os forros serão executados em placas de gesso ou gesso liso ou madeira ou PVC nos ambientes previstos e serão entregues acabados com pintura látex, quando for o caso.

ESQUADRIAS E VIDROS

Os caixilhos serão em alumínio com pintura eletrostática (sem persiana e/ou veneziana). Os vidros serão incolores.

ESQUADRIAS DE MADEIRA E FERRAGENS

As portas são de madeira e seus derivados (MDF, MDP, HDF, chapa dura ou OSB) com núcleo de derivados de madeira ou chapas isoladas, acabada na cor branca.

As ferragens serão da marca La Fonte, Haga, Ketesi, Modena, Arouca, Pado, Papaiz ou equivalente, exceto onde indicado em projeto.

As dobradiças terão acabamento cromado.

ACABAMENTO ELÉTRICO

Será da marca Schneider, ABB, Piel Legrand, Fame ou de qualidade equivalente. A cor será branca para todos os conectores existentes nas unidades autônomas e nas áreas comuns.

ILUMINAÇÃO

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns. As luminárias das áreas externas obedecerão às especificações do projeto de paisagismo.

PORTÕES

O portão de acesso das áreas comuns será executado em ferro ou alumínio, obedecendo ao projeto arquitetônico e/ou paisagístico.

CAPÍTULO V

EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas do empreendimento serão executadas obedecendo ao projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

GERADOR

Será entregue um gerador, com ligação automática que, na falta de energia da rede pública, atenderá o funcionamento do elevador de serviço, das bombas de recalque, dos portões de acesso, do sistema de circuito fechado de televisão, da guarita e da iluminação parcial das áreas comuns, conforme projeto de instalações elétricas.

SISTEMA DE SEGURANÇA

CFTV – Sistema de circuito fechado de tv com câmeras localizadas nas áreas comuns demarcados de acordo com o projeto de instalações elétricas, e com controle na Portaria. O sistema contará com infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação de câmeras adicionais nos halls cujo custo de implantação será por conta do condomínio

CONTROLE DE ACESSO – Sistema de abertura de portões automatizados e duplos com clausura nos acessos de pedestres.

PORTARIA com alvenaria reforçada e vidros multilaminados.

SENSORIAMENTO PERIMETRAL E CERCA ELÉTRICA - Serão instaladas tubulações secas para futura instalação, por conta do Condomínio, do sistema de sensoriamento no fechamento frontal e cerca eletrificada nos demais muros do perímetro do empreendimento.

SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

Será instalada e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna, tipo interfone, que possibilitará aos condôminos se comunicarem entre si, com a Guarita e com os Ambientes Sociais das Áreas Comuns.

ANTENA COLETIVA / TV POR ASSINATURA

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) com pontos nas unidades para futura instalação pelo condomínio, de sistema de antena coletiva convencional ou a cabo.

ELEVADORES

Serão instalados 03 elevadores, sendo 02 sociais e 01 de serviço. A quantidade de elevadores atende ao tráfego da edificação conforme norma específica.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

As instalações hidráulicas do empreendimento serão executadas obedecendo ao projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

O projeto hidráulico será feito de forma a possibilitar a instalação, por parte do condomínio, de medição individual de água.

Não haverá previsão de ponto de gás na unidade.

ÁGUA FILTRADA

Será entregue sistema de água filtrada coletiva - junto à entrada de água da concessionária, ou antes, do reservatório de água inferior, visando a eliminação das partículas sólidas da água fornecida, garantindo melhor funcionamento e maior vida útil das bombas e outros equipamentos.

AQUECIMENTO DE ÁGUA

Para atendimento aos pontos de chuveiro, bancadas do banheiro, será entregue um sistema de aquecimento central a gás, localizado em área técnica do empreendimento.

BOMBAS DE RECALQUE

As bombas de recalque serão instaladas obedecendo às características técnicas especificadas no projeto de instalações hidráulicas.

EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO

Serão instalados os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme norma e exigências do corpo de bombeiros.

MATERIAIS DE INFRAESTRUTURA

Água Fria tubos e conexões polivinílicos ou PPR ou polietileno reticulado

Esgoto tubos e conexões polivinílicos

Águas Pluviais tubos e conexões polivinílicos

AR CONDICIONADO

Nas unidades autônomas será instalada e entregue infra-estrutura hidráulica (dreno) e carga elétrica para a instalação de sistema de ar condicionado individual, tipo Split System, atendendo a 01 (um) ponto no apto, ficando por conta dos adquirentes das unidades a aquisição e instalação da rede frigorígena, condensadoras, evaporadoras e sancas.

Na guarita, será entregue instalado o sistema de ar condicionado.

Nos ambientes do pavimento térreo: Salão de festas/Espaço Gourmet, Coworking e Fitness (apartamentos residenciais), do 1º pav. Lazer: Lavanderia e Fitness (apartamentos não residenciais/serviço de moradia), serão entregues infra-estrutura (carga, dreno e tubulação frigorígena) ficando por conta do condomínio a aquisição e instalação das condensadoras e evaporadoras.

EXAUSTÃO MECÂNICA

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de exaustão mecânica para atendimento do banho social das unidades autônomas.

PORTÃO DE ACESSO DE PEDESTRES

Será instalada e entregue em funcionamento a automação do portão da entrada de pedestres (fechadura elétrica).

SISTEMA DE TELEFONIA

Será executada tubulação seca para futura instalação de telefonia nas unidades autônomas. A execução e aquisição da enfição e linhas telefônicas ficarão por conta do proprietário de cada unidade.

CONSUMO RACIONAL DOS RECURSOS NATURAIS (ÁGUA E ENERGIA)

PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Será entregue no condomínio a previsão para instalação de medidores individuais de água, a serem instalados posteriormente, permitindo ao condomínio fazer futuramente a gestão e o rateio proporcional ao consumo de cada apartamento. Essa previsão está localizada no subsolo, e a leitura da medição poderá ser visual, ou remota, através de sistema eletrônico. A aquisição e instalação dos medidores ficarão por conta do condomínio.

AQUECIMENTO DE ÁGUA

Para atendimento aos pontos de chuveiro, será entregue infra para aquecimento solar – prumadas, espaço para as placas solares e espaço para os reservatórios térmicos, localizado em área técnica do empreendimento. A serem adquiridos e instalados posteriormente pelo condomínio.

DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Nas unidades autônomas, serão entregues bacias sanitárias com duplo acionamento (3 e 6 litros), arejadores de vazão constante para as torneiras dos banhos e APAS.

GESTÃO DE MATERIAIS E RESÍDUOS

▪ GESTÃO DE RESÍDUOS NAS OBRAS

Resíduos gerados como alvenaria, concreto, argamassa, solos, madeira, metal, plástico, papel e gesso serão reutilizados, reciclados ou descartados em áreas licenciadas durante a obra.

▪ ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

A fabricação das esquadrias de alumínio é menos poluente e possui propriedades que proporcionam melhor vedação para o ambiente interno.

CAPÍTULO VII

OBSERVAÇÕES GERAIS

- 1) As cerâmicas, porcelanatos, pastilhas e azulejos a serem utilizados neste empreendimento poderão ser das marcas Cecrisa, Portinari, Elizabeth, Eliane, Portobello, Incepa, Jatobá, Gyotoku ou Atlas.
- 2) As cubas de aço inox a serem utilizadas neste empreendimento poderão ser das marcas Fabrinox, Strake ou Tramontina.
- 3) As louças a serem utilizadas neste empreendimento poderão ser das marcas Deca, Incepa, Celite ou Icasa.
- 4) Os metais a serem utilizados nesse empreendimento poderão ser das marcas Deca, Docol ou Fabrimar.
- 5) Em virtude do grande número de lançamentos de materiais e equipamentos novos, ou devido à indisponibilidade dos materiais especificados, a CONSTRUTORA se reserva o direito de substituir alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente, sem prévio aviso.
- 6) Para os itens aonde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da CONSTRUTORA.
- 7) Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.
- 8) As superfícies com acabamento em pintura látex das áreas privativas e comuns poderão apresentar pequenas ondulações provenientes do processo construtivo.
- 9) Os forros e sancas de gesso existentes na unidade autônoma poderão conter, em seu interior, instalações hidráulicas da própria unidade, da unidade do andar superior ou das Áreas comuns do Edifício, devendo ser preservadas as dimensões e o dimensionamento do projeto original.
- 10) Devido à distribuição de instalações hidráulicas, elétricas e de ar condicionado, algumas sancas de gesso poderão ser criadas ou alguns forros poderão ser rebaixados para a passagem das tubulações hidráulicas. Caso estas intervenções sejam feitas, o apartamento poderá apresentar diferenças em relação à planta de vendas assinada pelo cliente.
- 11) Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A CONSTRUTORA se reserva o direito de atualizar a estética da Decoração e Paisagismo desses ambientes;
- 12) 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.
- 13) Os pisos da área de banho (Box) serão entregues com caimento em direção ao ralo; os pisos das varandas com caimento atenuado em direção ao ralo; e os demais pisos nivelados.
- 14) As modificações na unidade residencial serão possíveis dentro do prazo estipulado pela Construtora. O critério para alterações será informado oportunamente aos senhores adquirentes.
- 15) Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
- 16) Os chuveiros das unidades autônomas serão adquiridos e instalados pelos seus respectivos Proprietários e deverão apresentar vazão adequada às instalações hidráulicas dos apartamentos. A instalação de chuveiros com grandes vazões poderá acarretar em

alteração do desempenho do sistema de aquecimento. Neste caso aconselha-se a instalação de chuveiros com restritor de vazão.

17) 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.

18) As áreas comuns do Empreendimento Lumiere Studios serão mobiliadas e equipadas conforme descrito anteriormente neste Memorial Descritivo. Não fazem parte do escopo de fornecimento e instalação da Construtora os seguintes itens: assentos sanitários, lixeiras, capachos, tapetes e carpetes, mobiliário da guarita, carrinhos para compras, armários, espelhos para sanitários e lavabos, chuveiros, papeleiras, saboneteiras, toalheiros, bebedouros, quadros de aviso, quadros de chaves, vasos e demais utensílios que caracterizem a implantação do Condomínio.

19) As imagens, desenhos, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes apresentadas no stand de vendas ou constante dos folders, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são de caráter meramente ilustrativo e representam artisticamente o imóvel comercializado, podendo, portanto, apresentar variações em relação à construção final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a exigências legais.

20) As áreas de estacionamento e circulação de veículos que possuem piso acabado em concreto desempenado poderão apresentar diferenças de tonalidade em virtude das variações do cimento.

21) A manutenção das lajes dos subsolos/garagem deverá ser feita pelo condomínio com equipamentos apropriados, que lavem e aspirem simultaneamente a água, não permitindo o acúmulo da mesma, a fim de evitar infiltrações e garantir a perfeita manutenção da estanqueidade.

22) As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes do “Manual do Proprietário” publicado em Junho de 2003 pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SINDUSCON) em conjunto com o Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração dos Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo (SECOVI), Capítulos I e II.