

MEMORIAL DESCRITIVO | LIVING IN ALTO DO IPIRANGA



CONDOMÍNIO LIVING IN ALTO DO IPIRANGA
Rua Eduardo Pereira nº 455 – Bairro Ipiranga
São Paulo – SP

ÍNDICE

CAPÍTULO I - ÁREAS COMUNS SOCIAIS.....	03
ÁREAS EXTERNAS TÉRREO	03
ÁREAS INTERNAS TÉRREO	03
ÁREAS EXTERNAS PAVIMENTO LAZER	03
ÁREAS INTERNAS PAVIMENTO LAZER	03
CAPÍTULO III – UNIDADES AUTÔNOMAS	05
ÁREA COMUM	05
ÁREA PRIVATIVA	05
CAPÍTULO IV - ESPECIFICAÇÕES GERAIS	08
FACHADAS	08
ESTRUTURA	08
VEDAÇÕES	08
FORROS E TETOS.....	08
ESQUADRIAS E VIDROS.....	08
PORTAS.....	08
FERRAGENS.....	08
ILUMINAÇÃO	08
PORTÕES E GRADIS.....	08
CAPÍTULO V - EQUIPAMENTOS E SISTEMAS	09
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	09
GERADOR.....	09
ELEVADORES.....	09
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	09
MEDIDA INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS	10
SISTEMA DE REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS	10
AR CONDICIONADO	10
EXAUSTÃO MECÂNICA.....	10
ASPIRAÇÃO CENTRAL	10
SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA.....	10
SISTEMA DE SEGURANÇA	11
PORTARIA ELETRÔNICA	11
CAPÍTULO VII - OBSERVAÇÕES GERAIS	12

CAPÍTULO I – ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS – TÉRREO

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

- **ACESSO DE PEDESTRES**

Piso: Porcelanato

ÁREAS INTERNAS – TÉRREO

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

- **LOBBY**

Piso: Porcelanato

Parede: Pintura lisa

Teto: Pintura sob forro de gesso

Equipamento: 01 Aparador

ÁREAS EXTERNAS – PAVIMENTO LAZER

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

- **CHURRASQUEIRA**

Piso: Porcelanato

Parede: Pintura lisa

Aparelhos: Bancada em pedra natural com cuba de aço inox, torneira cromada, Churrasqueira com grelha e 01 freezer.

Equipamento: 03 banquetas, 01 mesa, 04 cadeira(s) e 01 daybed.

- **TERRAÇO FITNESS**

Piso: Emborrachado

Parede: Pintura lisa

ÁREAS INTERNAS – PAVIMENTO LAZER

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

- **ESPAÇO MULTIUSO**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura lisa detalhes em porcelanato, textura e espelho
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 01 sofá, 02 poltrona(s), 03 mesa(s), 03 mesa(s) laterais, 12 banquetas(s), 04 cadeira(s).
Demais equipamentos e acessórios: 01 TV e 01 mesa de sinuca

- **COPA ESPAÇO MULTIUSO**

Piso: Porcelanato
Parede: Porcelanato e detalhes em marcenaria
Teto: Pintura sob forro de gesso
Aparelhos: 01 Forno elétrico, 01 cooktop, 01 depurador, 01 frigobar e 01 micro-ondas
Demais equipamentos e acessórios: não inclusos

- **FITNESS**

Piso: Emborrachado
Parede: Pintura lisa com detalhes em tijolinho e espelho
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 02 esteira(s), 01 bicicleta de spinning, 01 eliptico, 02 bolas de pilates, 01 Crossover e 01 estante.
Acessórios: 01 televisão e 01 purificador.

- **LAVANDERIA**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura lisa com revestimento em porcelanato na parede da bancada e detalhes em marcenaria
Teto: Pintura sob forro de gesso
Aparelhos: 01 Bancada em pedra natural com tanque de louça e torneira cromada.
Demais equipamentos e acessórios: não incluso. Entregue infraestrutura para as máquinas de lavar/secar, a aquisição e instalação ficará a cargo do condomínio.

- **WC PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Aparelhos: Bancada em pedra natural com cuba de louça 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

CAPÍTULO III – 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” 60X60 cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado
Parede:	Pintura lisa
Teto:	Pintura sob forro de gesso

ÁREA PRIVATIVA

- **DORMITÓRIO ABERTO**

Piso:	Contrapiso acústico
Parede:	Pintura lisa
Teto:	Pintura lisa sob forro de gesso

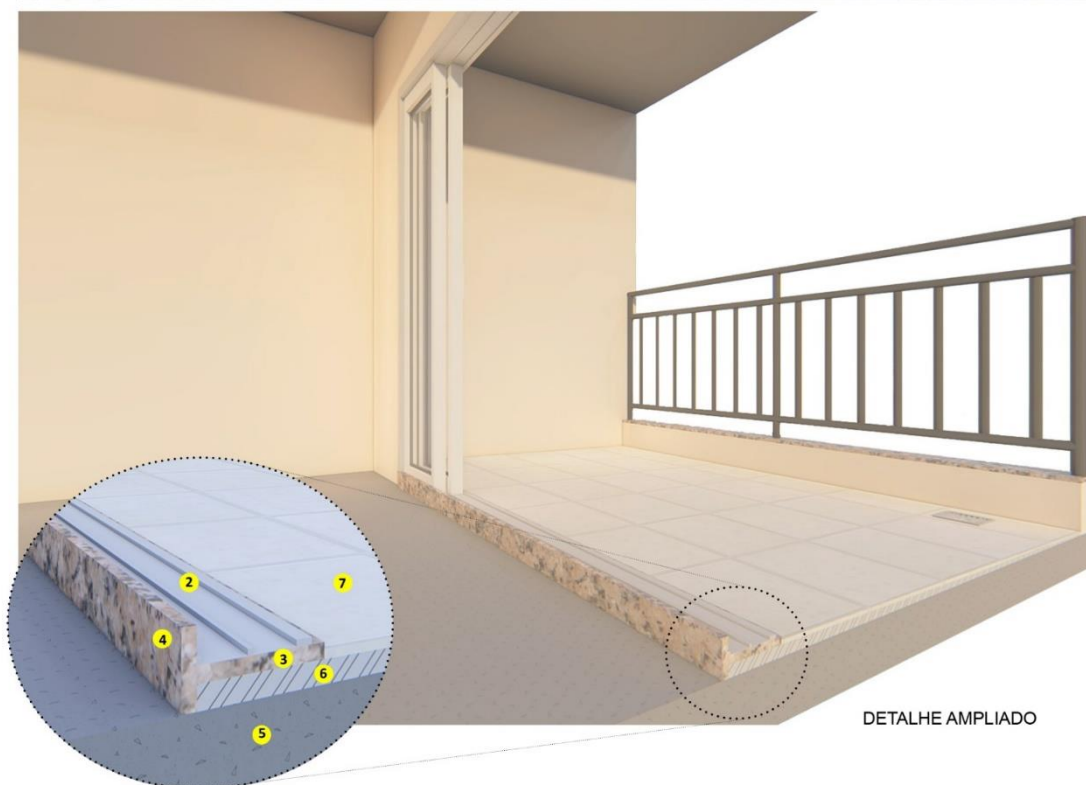
- **TERRAÇO**

Piso:	Porcelanato “Portobello” 60x60 cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado
Parede:	Acompanha a fachada
Teto:	Pintura lisa sob forro de gesso
Guarda-corpo:	Gradil de ferro com pintura

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

- **BANHO SOCIAL**

Piso:	Porcelanato “Portobello” 60X60 cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado
Parede:	Porcelanato “Portobello” 30X60 cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado, somente na parede do box. Demais paredes, pintura.
Teto:	Pintura sob forro de gesso
Bancada:	Mármore nacional
Louça:	"Deca" ou “Rocca”, cor branco gelo Bacia “Rocca” com caixa acoplada Cuba de embutir “Deca” ou “Rocca”, cor branco gelo
Metal:	Torneira de bancada “Docol” ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado

- **APA**

Piso:	Contrapiso acústico
Parede:	Pintura lisa
Teto:	Pintura lisa sob 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 IV – 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

Sistema estrutural em concreto armado.

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 1º Subsolo, Térreo 1º, 2º, 3º, 4º e 5º Pavimentos 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 e as paredes dos quadros de luz 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.

PORTAS

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

FERRAGENS

Serão da marca “Pado” ou similar de mesma qualidade das marcas de mercado “La Fonte” 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 da entrada de pedestres.

CAPÍTULO V – 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 para depurador na cozinha;
- Ponto (TUG)¹ 220V para cooktop elétrico 02 bocas na cozinha;
- Ponto (TUG)¹ 220V para chuveiro elétrico nos banhos;
- Infraestrutura (tubulação seca) para otimização o wi-fi com previsão de instalações de roteador 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 entregue em voltagem 127 V com exceção do chuveiro elétrico e cooktop.

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 Espaço multiuso, Fitness e Lavanderia
 - Infraestrutura para Wi-Fi em todos os ambientes de lazer coberto (Espaço multiuso, Fitness e Lavanderia) e descobertos (Apoio espaço multiuso e fitness).
- A aquisição e instalação do cabeamento e equipamentos ficarão por conta do condomínio.

Obs: Todas as tomadas serão entregues em voltagem 127 V e 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), sendo 01 social e 01 de serviço.

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 apa

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.

SISTEMA DE REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS

A água da chuva será captada e armazenada em um reservatório específico para posterior uso por parte do condomínio para fins não potáveis.

AR CONDICIONADO

Nas unidades autônomas, será entregue infraestrutura de 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 como o Espaço Multiuso e Fitness, será entregue infraestrutura (carga elétrica e ponto de dreno) para futura instalação de sistema de ar condicionado, ficando por conta do condomínio a aquisição e instalação das condensadoras, evaporadoras e tubulação frigorígena, conforme projeto específico. Demais áreas comuns não será entregue infraestrutura para sistema de ar condicionado.

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 do(s) lavabo(s) e/ou 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 remota e com os ambientes sociais das áreas comuns, conforme projeto específico.

SISTEMA DE SEGURANÇA

Será entregue infraestrutura para sistema de segurança, conforme projeto específico:

- 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 ELETRÔNICA

Será entregue os equipamentos necessários para o funcionamento da portaria eletrônica e infraestrutura para futura instalação de portaria remota, ficando por conta do condomínio a contratação do serviço.

CAPÍTULO VII – 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) 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;
- 6) 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.
- 7) O ralo do banheiro (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.
- 8) As modificações na unidade residencial serão possíveis dentro do prazo estipulado pela CONSTRUTORA. O critério para alterações será informado oportunamente aos senhores adquirentes.
- 9) Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
- 10) As opções de plantas apresentadas em todo e qualquer material publicitário do empreendimento, bem como as modificações solicitadas pelos senhores adquirentes, que impliquem na retirada de alvenarias em relação a planta padrão, poderão resultar na exposição de vigas e sancas dentro dos ambientes.
- 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.