

MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário: **CONSTRUTORA E INCORPORADORA ABCMONT MONTEIRO LTDA**

Empreendimento: **CONDOMINIO MONTCLAIR**

Endereço: Rua Carmem Astolfi, 677

Loteamento: – Jardim Manancial

Campos do Jordão/SP

1 – CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

1.1 – TERRENO

Em um terreno com área total de 5.483,00 m², localizado na Comarca de Campos do Jordão – Estado de São Paulo, será implantado o empreendimento residencial denominado Condomínio Montclair.

1.2 – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Condomínio Montclair, que será construído sobre terreno objeto da matrícula n.º 33.556, uma edificação com o total de 64 (sessenta e quatro) apartamentos. A edificação terá 1 (um) bloco e 5 (cinco) pavimentos, com a seguinte composição:

Pavimento Pilotis / Estacionamento: composto por área de circulação de veículos, área de circulação de pedestres, recepção, hall, recreação, escadas de acesso aos demais pavimentos, 02 elevadores, vagas de estacionamento e academia.

Pavimento térreo: composto por hall de circulação de pedestres, 02 elevadores, acesso aos apartamentos, escadas de acesso aos demais pavimentos, quadra de areia, playground, e 16 apartamentos numerados de 101 a 116.

Pavimento superior: composto por hall de circulação de pedestres, 02 elevadores, acesso aos apartamentos, escadas de acesso aos demais pavimentos e 16 apartamentos numerados de 201 a 216.

Pavimento Sótão (superior duplex): composto por hall de circulação de pedestres, 02 elevadores, acesso aos apartamentos, escadas de acesso aos demais pavimentos e 32 apartamentos numerados de 301 a 332.

2 – ETAPAS DE OBRA

2.1 – SERVIÇOS INICIAIS

O terreno onde será implementada a torre será limpo e livre de vegetação rasteira. Todo material excedente será retirado do local.

Todo movimento de terra será executado a fim de estabelecer as cotas de níveis previstas no projeto para a construção da obra.

Rubricas:

Vendedor: _____ Comprador (es): _____

2.2 – FUNDAÇÕES

As fundações serão executadas de acordo com a capacidade de carga determinados pela sondagem de reconhecimento do solo que determinará as características geológicas do terreno local e do cálculo estrutural fundamentado nas Normas Técnicas vigentes.

2.3 – ESTRUTURA

2.3.1 – SUPER ESTRUTURA

Será executada em estrutura metálica ou de concreto armado os pilares e vigas conforme projeto estrutural específico.

As lajes serão de concreto armado maciça moldadas “in loco”.

Serão empregadas armaduras positivas e negativas em telas de aço CA60 ou barras de aço CA50 conforme cálculo estrutural.

O concreto estrutural será usinado com resistência à compressão (F_{ck}) de 25 a 30MPa, conforme indicado em projeto específico, adquirida de empresa concreteira tradicional e fornecida através de caminhão betoneira.

Serão executadas vergas e contra vergas em todos os vãos de janelas e portas com transpasse não inferior de 20 cm, através da utilização de blocos tipo “canaletas”, preenchidos com microconcreto (grout), bem como cintas de amarração sobre o respaldo da alvenaria.

Todos os materiais empregados estarão em conformidade com as normas vigentes.

As paredes terão somente função de vedação não possuem função estrutural.

2.4 – INSTALAÇÕES E DETALHES COMUNS

2.4.1 – INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas serão executadas em conformidade com a Norma ABNT NBR 5410, bem como as determinações da concessionária de energia local.

Será prevista entrada bifásica com proteções e quadro de distribuição.

Os eletrodutos serão em polietileno liso flexível e a instalação será embutida na alvenaria. Nas prumadas e instalações aparentes a tubulação será de PVC rígido.

Os quadros de distribuição serão em termoplástico e os Disjuntores automáticos dimensionados conforme projeto específico.

Os fios e cabos em cobre atenderão as normas ABNT NBR 6148, 7288 e 13249, dimensionados conforme projeto específico.

Os interruptores e tomadas serão das marcas “Alumbra”, “Pial”, “Prime” ; “Iriel” ou similar.

A telefonia/dados será composta por tubulações seca nos apartamentos com pontos na sala e nos dormitórios.

Rubricas:

Vendedor: _____ Comprador (es): _____

2.4.2 – INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS E PLUVIAIS

Será executada de acordo com as especificações da norma técnica vigente.

Todas as tubulações e conexões para água fria, água quente, esgoto e águas pluviais serão executadas em tubos de PVC das marcas “Tigre”; “Amanco”; Fortlev ou Similar.

Será previsto um reservatório de água (caixa d’água) no bloco, com capacidade para atender a demanda conforme normas técnicas, sendo previsto dreno para limpeza. O reservatório inferior será em alvenaria estrutural com impermeabilização.

Nos banheiros será previsto um ralo sifonado no box e um ralo fora do box para lavagem (sem caimento).

Na área de serviço será previsto um ralo sifonado, no deck (sacada) previsto um ralo sifonado para lavagem (sem caimento)

Água fria: na cozinha será previsto 1 ponto de água para pia, nos banheiros 1 ponto para lavatório, 1 ponto para vaso sanitário e 1 ponto para chuveiro. Na lavanderia será previsto 1 ponto para tanque / máquina de lavar.

Água quente: na cozinha será previsto 1 ponto de água quente para pia, nos banheiros 1 ponto para lavatório e 1 ponto para chuveiro. Na lavanderia será previsto a preparação para colocação de um aquecedor a gás de passagem.

O esgoto será interligado em rede da concessionária existente, conforme certidão de diretriz da Sabesp.

As louças serão da cor branca e o vaso sanitário será do tipo “caixa acoplada”.

As louças serão das marcas “Hervy”, “Celite”, “Icasa”, “Deca” ou similar.

A pia da cozinha e da varanda terá bancada em mármore verde Ubatuba e cuba inox.

2.5 – ESQUADRIAS DE MADEIRA E FERRAGENS

As portas, batentes e guarnições serão de madeira, e terão acabamento em verniz ou pintura branca, com dimensões conforme projeto arquitetônico.

Todas as ferragens serão com acabamento cromado ou fosco, das marcas “Papaiz”, “Arouca”, “Aliança” ou “Haga”.

2.6 – ESQUADRIAS METÁLICAS

As janelas serão de alumínio, fabricadas sob medida com utilização de contra marcos, nas dimensões indicadas em projeto arquitetônico, respeitando as medidas mínimas exigidas pela legislação em vigor.

2.7 – VIDROS

Os vidros serão do tipo fantasia nos banheiros e liso transparente 3 mm nos demais vãos.

Onde necessários serão utilizados vidro com espessuras compatíveis com os vãos.

Rubricas:

Vendedor: _____ Comprador (es): _____

2.8 – ANTENA DE TV

Será prevista tubulação seca específica para a instalação futura, por conta do adquirente, de fiação de antena de TV, com previsão de ponto na sala e nos dormitórios, não estando prevista nenhuma instalação do sistema de antena nem os referentes cabos até o ponto.

2.9 – TELEFONE

As instalações serão executadas de acordo com os respectivos projetos, sendo respeitadas as exigências da concessionária local e suas especificações técnicas.

2.10 – TELHADO

O telhado será em estrutura de madeira e será executado de acordo com os vãos e respeitando o projeto arquitetônico.

As telhas serão determinadas no projeto executivo arquitetônico.

2.11 – PISOS DAS ÁREAS COMUNS

Os halls receberão pisos cerâmicos, com rodapé, ou piso tipo granilite, também com rodapé. As escadas de acesso aos pavimentos acabamento do piso tipo cimentado pintado ou metálicas tipo xadrez.

2.12 – PAVIMENTAÇÕES

A calçada externa da rua será de piso intertravado de concreto ou cimentado, podendo ser continua ou em placas intercaladas com ou sem grama.

A área de estacionamento e acesso ao prédio será em pavimento articulado tipo bloquete Intertravados ou em piso de concreto.

2.13 – ELEVADORES

Será instalado 2 (dois) equipamento atendendo todos os pavimentos, de acordo com projeto e normas específicas.

O elevador poderá ser adquirido dos seguintes fabricantes:

“ThyssenKrupp Elevadores”; “Elevadores Atlas Schindler S/A”; “Sectron”

“Hyundai Elevadores do Brasil” ou “Otis Brasil Elevadores”.

Após a entrega do empreendimento ficará a cargo do Condomínio a continuidade do contrato de manutenção firmado junto à empresa fabricante do elevador.

2.14 – CENTRAL DE INTERCOMUNICAÇÃO

Será instalado sistema de intercomunicação capaz de interligar as unidades com a portaria.

Rubricas:

Vendedor: _____ Comprador (es): _____

2.15 – EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO

Serão instalados todos os equipamentos de combate e prevenção a incêndio, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

3 – ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTONOMAS

SALA:

Parede: Gesso liso sobre bloco e pintura látex

Teto: Gesso liso e pintura látex

Piso: Piso contrapiso cimentado

Lareira conforme projeto específico.

Ar Condicionado: toda a infra-estrutura para instalação do ar condicionado contemplando um ponto para cada dormitório (12.000 BTUS)

COZINHA:

Pia: Será instalada uma pia de mármore com cuba inox.

Paredes: Azulejo até o teto na parede da pia, nas demais paredes gesso liso e pintura látex.

Teto: Gesso liso e pintura látex.

Piso: Piso cerâmico das marcas Eliane; Incepa; Artec; Portobello; Roca; Itagres; Ceusa ou Cecrisa.

Ponto de gás (GLP) para fogão.

ÁREA DE SERVIÇO:

Paredes: Azulejo até o teto na parede do tanque, nas demais paredes gesso liso e pintura látex.

Piso: Piso cerâmico das marcas Eliane; Incepa; Artec; Portobello; Roca; Itagres; Ceusa ou Cecrisa.

Equipamentos: Tanque de louça.

Pontos especiais: Ponto para máquina de lavar roupa.

SACADA- DECK:

Parede: Acompanha acabamento externo da fachada.

Teto: Forro de gesso ou forro de madeira.

Piso: Piso cerâmico com rodapé das marcas Eliane; Incepa; Artec; Portobello; Roca; Itagres; Ceusa ou Cecrisa.

Pia: Será instalada uma pia de mármore pequena com cuba rasa.

Rubricas:

Vendedor: _____ Comprador (es): _____

Churrasqueira: Será instalada uma churrasqueira individual.

DORMITÓRIOS:

Parede: Gesso liso sobre bloco e pintura látex

Teto: Gesso liso e pintura látex

Piso: Piso contra piso cimentado

Ar Condicionado: toda a infra-estrutura para instalação do ar condicionado contemplando um ponto para cada dormitório (9.000 BTUS)

HALL DE CIRCULAÇÃO:

Parede: Gesso liso sobre bloco e pintura látex

Teto: Gesso liso e pintura látex

Piso: Piso contra piso cimentado

BANHEIROS SOCIAL E SUITE:

Parede: Revestidas em azulejo até o teto marcas Eliane; Incepa; Artec; Portobello; Roca; Itagres; Ceusa ou Cecrisa.

Teto: Forro em placas de gesso ou forro em PVC.

Piso: Piso cerâmico das marcas Eliane; Portobello, Incepa.

Louça: Vaso sanitário com caixa acoplada marca Incepa, Celite, Icasa, Deca ou similar

Bancada: Mármore branco com cuba de louça.

4 – SISTEMAS E EQUIPAMENTOS SUSTENTÁVEIS

A ABCMONT INCORPORADORA comprometida com a responsabilidade sócio-ambiental adotou neste empreendimento equipamentos e sistemas sustentáveis, a saber:

4.1 – BACIAS SANITÁRIAS COM CAIXA ACOPLADA

As unidades e áreas comuns serão entregues com bacias sanitárias de louça com caixa acoplada que contribui para expressiva economia e uso racional da água.

4.2 – SENSORES DE PRESENÇA NO HALL

Serão instalados sensores de presença no hall do térreo e nos halls dos pavimentos visando economia do consumo de energia.

4.3 – DISTRIBUIÇÃO DE CIRCUITOS DE ILUMINAÇÃO NO TERREO E GARAGENS

O sistema elétrico do térreo possibilitará a iluminação intercalada, visando economia de energia sem comprometer a luminosidade necessária a cada período.

Rubricas:

Vendedor: _____ Comprador (es): _____

4.4 – UTILIZAÇÃO DE PISOS INTERTRAVADOS – ECOLOGICAMENTE CORRETOS

Será utilizado no térreo piso Inter travado de concreto, que permite a absorção da água, melhorando o conforto térmico no local.

4.5 – UTILIZAÇÃO DE TINTAS A BASE DE ÁGUA

Ao comprar tintas e vernizes a ABCMONT Construtora usa produtos a base de água, excluindo os produtos a base de solventes ou com chumbo, Entre nossos fornecedores podemos citar Suvnil e Tintas Coral, que utilizam garrafas PET na produção de esmaltes e vernizes, tirando este material poluente do planeta.

“O MEIO AMBIENTE AGRADECE”.

5 – OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

No interesse do bom andamento das obras, a Incorporadora/Construtora se reserva o direito de utilizar revestimentos e materiais similares na intenção de atender os aspectos de funcionalidade, resistência, padronagem e disponibilidade de materiais no mercado na ocasião da programação de compras.

As padronagens serão definidas de maneira a se obter harmonia e bom gosto no resultado final da unidade, podendo-se utilizar elementos decorados ou em uma só cor, brancos ou coloridos.

Em virtude do encaminhamento das tubulações individuais de alimentação de água nas unidades autônomas, poderão existir caixas de gesso na parte superior das paredes visando esconder estas tubulações.

Este memorial especifica um acabamento mínimo para as unidades, podendo a construtora “agregar valor” ao acabamento quando julgar conveniente.

Alterações de layout no térreo ou áreas comuns poderão ocorrer em função das aprovações em concessionárias de energia elétrica ou aprovação do empreendimento junto ao Corpo de Bombeiros.

Os elementos naturais, como pedras, mármore, granitos madeiras e outros podem apresentar manchas, diferenças de tonalidades e outras imperfeições típicas dos elementos da natureza.

Exclusões: Não fazem parte deste Memorial Descritivo, nem serão entregues junto com as unidades os elementos de personalização apresentados nas ilustrações publicitárias, tais como, exemplificativamente, mobiliário, armários, equipamentos, espelhos, box, quadros, molduras, forros rebaixados, luminárias ou quaisquer outras características não expressamente especificadas neste memorial.

ABCMONT INCORPORADORA LTDA

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

Rubricas:

Vendedor: _____ Comprador (es): _____