

AVENIDA 105

A – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

1. Estrutura, Fundações e Contenções

1.1 Estrutura

A Estrutura do edifício será em concreto armado conforme projeto específico com previsão de pé-direito de piso a piso cerca de: 3,06m nos pavimentos tipo, 5,04m no pav. Convivência, 4,14m no térreo e 3,24 no duplex.

1.2 Fundações e Contenções

As fundações serão executadas conforme projeto específico.

2. Fachada

A fachada será entrega conforme projeto arquitetônico com composição de textura acrílica e/ou brises metálicos, conforme especificação do projetista de arquitetura. Pode haver alterações conforme o desenvolvimento dos projetos.

3. Vedações

As alvenarias serão executadas em blocos de concreto ou cerâmico conforme projeto específico e os revestimentos internos serão em argamassa de cimento e ou gesso liso; sendo os shafts em drywall.

4. Esquadrias de Madeira

As portas, batentes e guarnições serão de madeira, pintadas na cor branca que atendam a NBR 15575.

5. Esquadrias de Alumínio

Serão instaladas esquadrias de alumínio conforme norma de desempenho acústico com persiana de enrolar com infraestrutura para elétrica nos dormitórios, pintura eletrostática ou anodização e aberturas com caixilhos de alumínio nas venezianas e no maxim-ar dos banheiros, conforme projeto arquitetônico.

6. Esquadrias de Ferro

Guarda corpo, corrimãos, portões e demais esquadrias serão conforme projeto paisagístico e arquitetônico e receberão pintura em esmalte.

Os guarda-corpos dos terraços serão em ferro, conforme projeto arquitetônico.

7. Elevadores

Serão instalados elevadores da marca Otis, Atlas Schindler, Thyssen Krupp ou equivalente com as seguintes características:

- Capacidade e velocidade de acordo com cálculo de tráfego;
- Paradas e distribuição conforme projeto de arquitetura.

8. Combate e Prevenção a Incêndio

As instalações de combate a incêndio serão executadas de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Não é possível o fechamento / envidraçamento das varandas.

9. Paisagismo

O paisagismo será executado nas áreas externas do pavimento térreo e convivência, conforme o projeto específico.

10. Antena Coletiva

Será entregue com infraestrutura (tubulações secas) para instalação do sinal na sala de estar/jantar e nos dormitórios.

Nas áreas comuns será previsto infraestrutura (tubulações secas) para futura instalação de antena coletiva no Wellness Center (Academia, Yoga e Pilates), Coworking, Active Lounge (Sala de jogos), Gaming Zone (Sala Gaming), Gourmet Terrace (Espaço Gourmet) e Private Lounge (Casa de festas).

11. Rede de Telefonia e Interfones

Serão executadas de acordo com as Normas Brasileiras específicas.

Será entregue com infraestrutura (tubulação seca) para sistema de telefonia nos apartamentos. O sistema de interfone será constituído de uma central de controle instalada na portaria com capacidade de comunicação com todas as unidades. O interfone será entregue instalado, na cozinha de cada unidade e nas áreas comuns.

12. Instalação Hidráulica

As instalações hidro sanitárias serão de acordo com projeto específico a ser elaborado por empresa especializada por profissional habilitado com CREA e aprovados junto às concessionárias conforme as normas técnicas vigentes. Serão executadas instalações de água fria, esgoto, água quente, gás, águas pluviais e instalações de combate a incêndio.

O sistema de aquecimento será entregue com a infraestrutura do sistema de aquecimento, que será a gás através de aquecedor de passagem, cuja instalação será executada pelo proprietário e que alimentarão com água quente em todos os banheiros das unidades (pias e duchas) e o ponto da cozinha, com metais monocomando. Não haverá pontos de água quente no lavabo.

Serão entregues o sistema de medição individualizada da água fria e medição individual de gás, conforme projeto específico, obedecendo as normas de instalação das concessionárias locais.

13. Instalação Elétrica

Serão executadas de acordo com as Normas Brasileiras específicas.

As instalações elétricas do empreendimento serão executadas obedecendo às exigências da concessionária.

13.1. Proteção Contra Descargas Atmosféricas

O sistema será executado de acordo com o projeto específico.

13.2. Luminárias

Serão instaladas luminárias nas dependências das áreas comuns (conforme projeto de decoração), terraços das unidades e paisagismo.

13.3. Pontos Elétricos

Pontos elétricos serão dimensionados conforme projeto específico.

13.4. Gerador

Será entregue com gerador de conforto e combate a incêndio instalado, com entrada automática na falta de energia elétrica para iluminação de emergência, rota de fuga, halls, elevadores, sistema de combate a incêndio e pânico e portão eletrônico de entrada de veículos.

14. Automação

Unidades Autônomas: serão entregues com infraestrutura (tubulação seca e caixas) para futura instalação por parte dos proprietários de um sistema de automação para persianas elétricas e infra para rede de internet das áreas privativas.

Área Comum: será entregue com infraestrutura (tubulação seca e caixas) para futura instalação por parte do condomínio do sistema de automação que atenderá o sistema de segurança perimetral, infraestrutura para rede WIFI sendo a contratação do provedor e roteadores de responsabilidade do condomínio.

Serão entregues com infraestrutura para o sistema de CFTV com previsão de instalação de câmeras nos acessos de veículos e pedestres interligados na portaria do empreendimento.

15. Ar-Condicionado

Conforme projeto específico das unidades autônomas, será entregue com infraestrutura (carga elétrica e drenos) para instalação do sistema de ar-condicionado por conta do proprietário. Estão previstos pontos nos seguintes ambientes: sala de estar, jantar, dormitórios e suíte máster. Os equipamentos e a rede frigorígena serão adquiridos e instalados pelos proprietários.

16. Instalação de Gás

Nas unidades privativas será entregue ponto de gás para aquecedor de passagem na área de serviço e ponto na parede da cozinha para o fogão.

17. Segurança Patrimonial

Todo o terreno será cercado por muros nas laterais e fundo conforme projeto específico e serão previstos:

- Guarita blindada;
- Clausura para entrada de visitantes;
- Sistema elétrico para controle dos portões de acesso ao condomínio.

18. Tratamento Acústico

Será entregue com tratamento acústico nas áreas específicas recomendadas pelo projeto de consultoria acústica, tanto nas unidades autônomas quanto nas áreas comuns.

B – ÁREAS COMUNS SOCIAIS

Para os ambientes sociais comuns internos foram desenvolvidos projetos específicos de interiores. Para os ambientes sociais comuns externos foram desenvolvidos projetos específicos de paisagismo. Estas áreas serão entregues decoradas e equipadas.

C - ÁREAS COMUNS DE SERVIÇO

1. Portaria e Sala Delivery

Piso Porcelanato ou Cerâmico da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente, paredes com emboço sarrafeado e pintura látex acrílica PVA, teto em pintura látex acrílica branca sobre forro de gesso.

2. Escadas

Piso de concreto com aplicação de pintura, paredes em pintura látex PVA ou textura rolada branca sobre bloco e teto com aplicação de textura rolada sobre concreto.

3. Estacionamento de Veículos

Circulação de veículos será em piso de concreto com pintura epóxi, paredes de divisa em pintura látex PVA ou textura rolada branca sobre bloco com barra de sinalização e teto em concreto aparente ou textura rolada sobre laje.

Hall e circulação dos elevadores serão em piso cerâmico com rodapé da marca Cecrisa, Portinari, Eliane ou com desempenho técnico equivalente, paredes em pintura látex PVA, e teto com forro e pintura látex PVA.

4. Áreas técnicas, Área Reservatórios, Pressurização, DML e Depósitos de lixo

Piso com pintura sobre concreto, paredes em pintura látex PVA ou textura rolada branca sobre bloco e teto em concreto aparente.

5. Vestiários

Piso Porcelanato ou Cerâmico da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente, paredes com emboço sarrafeado e porcelanato ou cerâmica da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente, teto com forro e pintura látex acrílica branca sobre forro de gesso.

6. Bicicletário

Piso com pintura epóxi sobre concreto, paredes com emboço sarrafeado com pintura látex acrílico PVA e teto em textura rolada sobre laje.

D - UNIDADE TIPO (1º ao 20º andar)

Memorial Descritivo de Acabamentos – abril de 2025

A Incorporadora reserva-se o direito de utilizar materiais equivalentes observando os aspectos de manutenção, funcionalidade, resistência, desenhos, desempenho, sempre observando melhoria dos padrões de qualidade e disponibilidade de materiais no mercado na ocasião da programação das compras. Para os itens onde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará ao exclusivo critério da Incorporadora. Os revestimentos de pedra natural e tampos de granito estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características estas provenientes da natureza.

Página 5 de 11

Hall Social e hall de serviço

Paredes:	Pintura látex PVA branca sobre massa e/ ou gesso liso;
Piso:	Piso em porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari, Eliane ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso;
Soleira:	Granito, mármore ou similar.

Sala de Estar / Jantar

Paredes:	Pintura látex PVA branca sobre massa e/ ou gesso liso;
Piso:	Contrapiso cimentado;
Teto:	Pintura látex PVA branca sobre gesso liso e sancas conforme projeto arquitetônico e instalações;
Soleira:	Granito, mármore ou similar.

Varanda

Paredes:	Revestimento texturizado acrílico de aparência granulada, rodapé do mesmo acabamento do piso e guarda corpo em perfil tubular. Brise metálico perfurado móvel conforme projeto arquitetônico.
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Forro de gesso, WPC (Wood – Polymer Composite) amadeirado ou material com desempenho técnico equivalente;

Lavabo

Paredes:	Pintura látex PVA branca sobre massa e/ ou gesso liso e rodapé do mesmo acabamento do piso;
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso;
Bancada:	Granito, mármore ou similar.
Louças:	Bacia com caixa acoplada e cuba da marca Celite, Deca ou com desempenho técnico equivalente;
Metais:	Torneira cromada da marca Deca, Docol ou com desempenho equivalente;
Baguetes:	Granito, mármore ou similar.

Suítes

Paredes:	Pintura látex PVA branca sobre massa e/ ou gesso liso;
Piso:	Contrapiso cimentado;

Teto: Pintura látex PVA branca sobre gesso liso e sancas conforme projeto arquitetônico e instalações;

Banheiro Suíte Master

Paredes: Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente na área do box e nas demais paredes pintura acrílica branca sobre massa e/ou gesso liso e rodapé do mesmo acabamento do piso;

Piso: Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;

Teto: Pintura acrílica branca sobre forro de gesso;

Bancada: Granito, mármore ou similar;

Louças: Bacia com caixa acoplada e cuba de embutir ou semi-encaixe da marca Celite, Deca ou com desempenho técnico equivalente;

Metais: Torneira Monocomando cromada da marca Deca, Docol ou com desempenho equivalente;

Baguetes: Granito, mármore ou similar.

Banheiros Suítes e Banheiro de Serviço

Paredes: Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente na área do box e nas demais paredes pintura acrílica branca sobre massa e/ou gesso liso e rodapé do mesmo acabamento do piso;

Piso: Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;

Teto: Pintura acrílica branca sobre forro de gesso;

Bancada: Granito, mármore ou similar;

Louças: Bacia com caixa acoplada e cuba de embutir ou semi-encaixe da marca Celite, Deca ou com desempenho técnico equivalente;

Metais: Torneira Monocomando cromada da marca Deca, Docol ou com desempenho equivalente nos banheiros das suítes (nas opções com banheiro de serviço, torneira cromada da marca Deca, Docol ou com desempenho equivalente);

Baguetes: Granito, mármore ou similar.

Cozinha

Paredes: Pintura látex PVA branca sobre massa e/ ou gesso liso, rodapé do mesmo acabamento do piso; e parede hidráulica com porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;

Piso: Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;

Teto: Pintura látex acrílica branca sobre gesso liso e sancas conforme projeto arquitetônico e instalações;

Bancada: Granito, mármore ou similar;

Metais: Torneira Monocomando cromada da marca Deca, Docol ou com desempenho equivalente e cuba simples em inox de embutir da marca Fabrimar, Tramontina, Mekal ou com desempenho técnico equivalente.

Área de Serviço e área técnica

Paredes:	Pintura látex PVA branca sobre massa e/ ou gesso liso, rodapé do mesmo acabamento do piso; e parede hidráulica com porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente na área de serviços;
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Pintura látex acrílica branca sobre gesso liso e sancas conforme projeto arquitetônico e instalações;
Louças:	Tanque de louça com coluna da marca Celite, Deca ou com desempenho técnico equivalente;
Metais:	Torneira de parede cromados da marca Deca, Docol ou com desempenho técnico equivalente;
Soleira:	Granito, mármore ou similar.

Depósitos privativos nos subsolos

Paredes:	Pintura látex PVA branca sobre massa e/ ou gesso liso;
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Textura rolada sobre laje
Soleira:	Granito, mármore ou similar.

E- UNIDADE DUPLEX (21º andar)

Hall Social e hall de serviço

Paredes:	Pintura látex PVA branca sobre massa e/ ou gesso liso;
Piso:	Piso em porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari, Eliane ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso;
Soleira:	Granito, mármore ou similar.

Sala de Estar / Jantar / TV

Paredes:	Pintura látex PVA branca sobre massa e/ ou gesso liso;
Piso:	Contrapiso cimentado;
Teto:	Pintura látex PVA branca sobre gesso liso e sancas conforme projeto arquitetônico e instalações;
Soleira:	Granito, mármore ou similar.

Varanda coberta

Paredes:	Revestimento texturizado acrílico de aparência granulada, rodapé do mesmo acabamento do piso e guarda corpo em perfil tubular. Brise metálico perfurado móvel conforme projeto arquitetônico.
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Forro de gesso, WPC (Wood – Polymer Composite) amadeirado ou material com desempenho técnico equivalente;

Varanda descoberta

Paredes:	Revestimento texturizado acrílico de aparência granulada, rodapé do mesmo acabamento do piso e guarda corpo em perfil tubular.
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente; jardim sobre laje e previsão de ofurô.

Lavabo

Paredes:	Pintura látex PVA branca sobre massa e/ ou gesso liso e rodapé do mesmo acabamento do piso;
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso;
Bancada:	Granito, mármore ou similar.
Louças:	Bacia com caixa acoplada e cuba de embutir ou semi-encaixe da marca Celite, Deca ou com desempenho técnico equivalente;
Metais:	Torneira cromada da marca Deca, Docol ou com desempenho equivalente;
Baguetes:	Granito, mármore ou similar.

Cozinha

Paredes:	Pintura látex PVA branca sobre massa e/ ou gesso liso, rodapé do mesmo acabamento do piso; e parede hidráulica com porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Pintura látex acrílica branca sobre gesso liso e sancas conforme projeto arquitetônico e instalações;
Bancada:	Granito, mármore ou similar;
Metais:	Torneira Monocomando cromada da marca Deca, Docol ou com desempenho equivalente e cuba simples em inox de embutir da marca Fabrimar, Tramontina, Mekal ou com desempenho técnico equivalente.

Área de Serviço e área técnica

Paredes:	Pintura látex PVA branca sobre massa e/ ou gesso liso, rodapé do mesmo acabamento do piso; e parede hidráulica com porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Pintura látex acrílica branca sobre gesso liso e sancas conforme projeto arquitetônico e instalações;
Louças:	Tanque de louça com coluna da marca Celite, Deca ou com desempenho técnico equivalente;
Metais:	Torneira de parede cromados da marca Deca, Docol ou com desempenho técnico equivalente;

Soleira: Granito, mármore ou similar.

Banheiro de Serviço

Paredes: Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente na área do box e nas demais paredes pintura acrílica branca sobre massa e/ou gesso liso e rodapé do mesmo acabamento do piso;
Piso: Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;
Teto: Pintura acrílica branca sobre forro de gesso;
Bancada: Granito, mármore ou similar;
Louças: Bacia com caixa acoplada e cuba de embutir ou semi-encaixe da marca Celite, Deca ou com desempenho técnico equivalente;
Metais: Torneira cromada da marca Deca, Docol ou com desempenho equivalente;
Baguetes: Granito, mármore ou similar.

Escada de acesso ao pavimento superior

Escada: Escada metálica em perfil metálico, degraus estruturados em chapa metálica preparados para acabamento.

F- UNIDADE DUPLEX (22º andar)

Suítes e Closets

Paredes: Pintura látex PVA branca sobre massa e/ ou gesso liso;
Piso: Contrapiso cimentado;
Teto: Pintura látex PVA branca sobre massa e/ ou gesso liso e sancas conforme projeto arquitetônico e instalações;

Banheiro Suíte Master

Paredes: Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente na área do box e nas demais paredes pintura acrílica branca sobre massa e/ou gesso liso e rodapé do mesmo acabamento do piso;
Piso: Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;
Teto: Pintura acrílica branca sobre forro de gesso;
Bancada: Granito, mármore ou similar;
Louças: Bacia com caixa acoplada e cuba de embutir ou semi-encaixe da marca Celite, Deca ou com desempenho técnico equivalente;
Metais: Torneira Monocomando cromada da marca Deca, Docol ou com desempenho equivalente;
Baguetes: Granito, mármore ou similar.

Banheiros Suítes

Memorial Descritivo de Acabamentos – abril de 2025

A Incorporadora reserva-se o direito de utilizar materiais equivalentes observando os aspectos de manutenção, funcionalidade, resistência, desenhos, desempenho, sempre observando melhoria dos padrões de qualidade e disponibilidade de materiais no mercado na ocasião da programação das compras. Para os itens onde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará ao exclusivo critério da Incorporadora. Os revestimentos de pedra natural e tampos de granito estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características estas provenientes da natureza.

Página 10 de 11

Paredes:	Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente na área do box e nas demais paredes pintura acrílica branca sobre massa e/ou gesso liso e rodapé do mesmo acabamento do piso;
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Pintura acrílica branca sobre forro de gesso;
Bancada:	Granito, mármore ou similar;
Louças:	Bacia com caixa acoplada e cuba de embutir ou semi-encaixe da marca Celite, Deca ou com desempenho técnico equivalente;
Metais:	Torneira Monocomando cromada da marca Deca, Docol ou com desempenho equivalente;
Baguetes:	Granito, mármore ou similar.

Varanda coberta

Paredes:	Revestimento texturizado acrílico de aparência granulada, rodapé do mesmo acabamento do piso e guarda corpo em perfil tubular. Brise metálico perfurado móvel conforme projeto arquitetônico.
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Forro de gesso, WPC (Wood – Polymer Composite) amadeirado ou material com desempenho técnico equivalente;

Circulação

Paredes:	Pintura látex PVA branca sobre massa e/ ou gesso liso;
Piso:	Contrapiso cimentado;
Teto:	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso;

Depósitos privativos nos subsolos

Paredes:	Pintura látex PVA branca sobre massa e/ ou gesso liso;
Piso:	Porcelanato da marca Eliane, Cecrisa, Portinari ou com desempenho técnico equivalente;
Teto:	Textura rolada sobre laje
Soleira:	Granito, mármore ou similar.