

MEMORIAL DESCRITIVO

ESPECIFICAÇÕES DE MATERIAIS,
ACABAMENTO E EQUIPAMENTOS



NEW ZEALAND

EMPRESARIAL

Unidades privativas

CONJUNTOS COMERCIAIS OU ESPAÇOS CORPORATIVOS NOS ANDARES TIPOS

- Teto em concreto aparente, à espera de aplicação pelo adquirente de forro de gesso.
- Piso em concreto, preenchido c/ concreto leve e ou isopor p/ receber revestimento por conta do comprador, ou ainda, espaço livre para colocação de piso elevado.
- Paredes divisórias entre conjuntos em alvenaria de tijolos, rebocadas, calfinadas e com pintura a base de látex PVA.
- Porta de entrada de madeira laminada, folhas semiocas c/ enchimento e batente com acabamentos em pintura, de padrão compatível e utilizada para todos os offices, podendo ser usado modelo especial e adequado, por proprietários de espaços corporativos a partir de 150m².
- Em cada conjunto: esperas para energia, água, comunicação e informática.
- Duto para renovação de ar interligado a exaustor instalado em cada pavimento.
- Climatização: Sistema projetado para instalação pelo proprietário de aparelhos tipo "split", ou mesmo VRF para espaços corporativos, com infraestrutura de dutos e cabos desde o espaço técnico em cada pavimento destinado às condensadoras individualizadas, até a espera de cada conjunto.

LAVABO:

- Teto: acabamento em pintura a base de latex PVA, sobre gesso.
- Piso revestido com porcelanato
- Paredes conforme opção do comprador em prazo a ser determinado quanto ao tamanho e formato, e para isto, em drywall com revestimento interno em porcelanato.
- Rodapés em porcelanato ou poliestireno.
- Porta de madeira laminada, folhas semiocas c/ enchimento e batente com acabamentos em pintu-

ra e fechadura tipo tranqueta.

- Tampo em pedra natural ou elemento composto, vaso sanitário c/ caixa acoplada, metais, interruptores e tomadas, com ventilação mecânica.

Nota importante: Para as instalações elétricas internas feitas pelo proprietário, dado a qualidade e nível de segurança projetada, a escolha dos materiais a serem utilizados devem rigorosamente obedecer às especificações técnicas mais adiante neste documento mencionadas, fornecendo ao empreendedor cópia digital em DWG e heliográfica do projeto, feito por profissional habilitado e com ART aprovada, com execução sob supervisão da empreendedora ou, futuramente, do condomínio. Como opção ao adquirente, a empreendedora poderá se encarregar da execução do projeto de pontos e fiações internas, apresentando orçamento incluindo mão de obra e materiais.

Unidades privativas

LOJAS NO TÉRREO

- Teto em concreto aparente, à espera de aplicação pelo adquirente de forro de gesso.
- Piso em concreto, preenchido com concreto leve e ou isopor p/ receber revestimento por conta do comprador, ou ainda, espaço livre para colocação de piso elevado.
- Paredes divisórias em alvenaria de tijolos, rebocadas, calfinadas e com pintura a base de látex PVA.
- Esquadrias em vidro e alumínio e ou no sistema de pele de vidro, com soleiras em granito ou mármore, obedecendo à projeto padronizado do empreendimento.

LAVABO:

- Teto: acabamento em pintura a base de latex PVA, sobre gesso.
- Piso com revestimento em porcelanato.
- Paredes conforme opção do comprador em prazo a ser determinado quanto ao tamanho e formato e, para isto, em drywall com revestimento interno em porcelanato.

- Rodapés em porcelanato ou poliestireno.
- Porta de entrada de madeira laminada, folhas semiocas c/ enchimento e batente com acabamentos em pintura,
- Tampo em pedra natural ou elemento composto, com cuba embutida e qualidade inerente ao empreendimento.
- Fechadura tipo tranqueta Papaiz ou similar.
- Louças sanitárias Deca, Incepa ou Ideal Standart (vaso sanitário c/ caixa acoplada)
- Metais Deca, Docol, Fabrimar ou similar.

Nota importante: Para as instalações elétricas internas feitas pelo proprietário, dado a qualidade e nível de segurança projetada, a escolha dos materiais a serem utilizados devem rigorosamente obedecer às especificações técnicas mais adiante neste documento mencionadas, fornecendo ao empreendedor cópia digital em DWG e heliográfica do projeto, feito por profissional habilitado, capacidade e com ART aprovada, com execução sob supervisão da empreendedora ou, futuramente, do condomínio. Como opção ao adquirente, a empreendedora poderá se encarregar da execução do projeto de pontos e fiações internas, apresentando orçamento incluindo mão de obra e materiais.



NEW ZEALAND

EMPRESARIAL

ÁREA PRIVATIVA COMERCIALIZADA COM A CONDIÇÃO PREESTABELECID DE ATIVIDADE RESTRITA PARA EMPRESA DE EVENTOS

Localizado no 2º pavimento, parte do 1º andar tipo, com acesso próprio pelo térreo, inclusive por 2 elevadores próprios, caracterizada legalmente como propriedade para uso restrito e exclusivo de atividade de prestação de serviços em eventos, condição devidamente averbada na matrícula do empreendimento e da própria unidade, inclusive para efeito de comercialização.

DISPONIBILIDADE OBRIGATÓRIA DOS SEGUINTE SERVIÇOS:

- Auditório para um mínimo de 60 pessoas;
- Salas de reuniões;
- Espaço para eventos festivos, respeitadas normas adequadas visando não causar prejuízos às atividades principais do empreendimento;
- Estrutura adequada para imagem, som e informática
- Serviços de copa para atender pequenas e habituais necessidades de produtos nos intervalos das atividades contratadas;

OPÇÕES AUTORIZADAS DE INSTALAÇÕES PELO PROPRIETÁRIO OU LOCATÁRIO:

- Coffee Shopp independente localizado no início da área privativa;
- Serviços de Concierge em itens de interesse para os condôminos;
- Outros, mediante solicitação ao Condomínio e aprovada em Assembleia.

REGRAS E INFORMAÇÕES PREESTABELECIDAS PARA CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS:

Serviços oferecidos em condições habituais de mercado, dada preferência aos condôminos. O exercício desta preferência ocorrerá pela obrigatoriedade do proprietário do espaço, ou seu locatário, somente agendar a prestação de serviços para terceiros após um mínimo de 05 (cinco) dias da data de comunicado ao síndico ou administração do edifício. O condomínio será o responsável em fazer da melhor forma a devida publicidade para os condôminos - do dia, horário e espaço a ser ocupado pelo evento da comunicação, o qual somente poderá ser contratado caso não ocorra contratação de condôminos no transcorrer do prazo mencionado. No caso de comunicados, cujo evento tenha sua data de realização prevista para mais de 60 (sessenta) dias da data de comunicação ao síndico, poderá este, avaliando circunstâncias diversas, devolver o comunicado até que o prazo de realização mencionado seja igual ou inferior.

INSTALAÇÕES DISPONÍVEIS

- Copa/Cozinha com tampo em granito, paredes em alvenaria revestida a exemplo do piso em porcelanato.
- Espaços maleáveis e ou fixos, para auditório e salas de reunião, com piso em porcelanato e ou carpete, inclusive circulações, paredes divisórias em drywall e, na circulação, podendo ser em alvenaria de tijolos, rebocadas, calfinadas e com pintura a base de látex PVA.
- Lavabos, feminino e masculino, incluindo acessibilidade (PNE) e múltiplas instalações sanitárias.
- Foyer, halls de 2 elevadores próprios, com piso e paredes no térreo acompanhando projeto do Lobby e, no piso superior, complementado por elementos de decoração sob responsabilidade do proprietário.
- Área descoberta no prolongamento do business center e semi descoberta ao longo da frente

do mesmo para a Av. Silva Jardim, com piso em cerâmica antiderrapante. Pela parte descoberta, encontra-se o acesso através escadaria à área verde em parte do pavimento acima, cuja área é comum e de manutenção pelo condomínio. Este acesso por concessão do Business Center e em condições acordadas com o condomínio visa atender aos trabalhos necessários ao local e, também, eventuais outros acessos.

ÁREAS E ELEMENTOS COMUNS DO EDIFÍCIO:

LOBBY

- Projeto a ser complementado, com decoração compatível com o empreendimento.
- Esquadrias externas acompanhando o projeto da fachada do empreendimento.
- Pisos em mármore, granito e ou porcelanato, valorizado por aplicação de detalhes.
- Paredes revestidas por composição de mármore, painéis, pintura em PVA latex e ou texturas.
- Teto em forro de gesso com detalhes e acabamento em pintura PVA látex.
- Esperas para os serviços de comunicação, informática e outros a serem disponibilizados por operadoras.
- Balcão de recepção, móveis e demais itens de decoração completa a ser entregue.
- Interruptores, tomadas de usos diversos, acessórios de iluminação LED, intercomunicador, catracas, itens de segurança para controle de acesso e outros.

HALL DOS ELEVADORES

- Pisos, paredes e teto acompanhando as mesmas características do Lobby.
- Pórticos dos elevadores em mármore ou granito.
- Itens de segurança e elétricos
- Acesso às 2 escadarias independentes com porta corta fogo, uma delas com acesso a elevador de emergência.



HALL DE ACESSO INDEPENDENTE À ÁREA PRIVATIVA DO BUSINESS CENTER

- Através 2 elevadores e escadaria independentes, com detalhes de piso, parede, teto e demais itens seguindo a mesma linha do Lobby.

LAVABO PNE

- Localizado junto ao acesso de uma das escadarias.
- Piso, rodapé e paredes em porcelanato.
- Teto revestido em gesso com pintura em PVA látex.
- Lavatório de canto em louça sobre coluna.
- Vaso sanitário com caixa acoplada.
- Porta de entrada de madeira laminada, folhas semiocas c/ enchimento e batente com acabamentos em pintura.
- Metais, ferragens, interruptor, tomada e iluminação, e itens de acessibilidade.

SALA DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

- Acesso interno pelo térreo e, externo, através faixa junto da entrada do estacionamento.
- Área interna com subdivisão frontal para entregas e recebimentos diversos.
- Piso e rodapés em porcelanato.
- Paredes em alvenaria de tijolos, rebocadas, calfinadas e pintura em látex PVA
- Teto em gesso com pintura em PVA látex.
- Lavabo com piso e parede em porcelanato, teto em gesso com pintura em PVA látex, lavatório em louça, vaso com caixa acoplada, ferragens, metais, tomadas, interruptor e ventilação mecânica.

SALA DE SEGURANÇA BMS

(localizado em uma subdivisão entre o térreo e 2º pav).

- Local onde serão instalados: Rack de segurança – de cabeamento estruturado – Nobreak – Central de monitoramento CFTV – de monitoramento BMS – de controle de acesso – de alarme e intrusão – Central SDAI (sistema de detecção e alarme de incêndio).

- Lavabo com lavatório sobre coluna e vaso sanitário com caixa acoplada, piso e paredes em cerâmica e ou porcelanato.
- Paredes em alvenaria de tijolos, rebocadas, calfinadas e pintura em látex PVA.
- Teto em gesso com pintura em PVA látex.
- Será entregue todo o sistema básico, tendo ainda infraestrutura possibilitando eventuais complementações por parte do condomínio.
- Operacionalização das funções previstas: O condomínio deverá providenciar manutenção contínua, gerenciando os sistemas, equipamentos e dispositivos de segurança presentes na implantação do condomínio, além de serviços externos de supervisão das funções constantes em projeto.

BICICLETÁRIO E VESTIÁRIOS

- Acesso das bicicletas em faixa junto ao acesso de veículos.
- Principalmente para o uso dos condôminos e seus colaboradores internos, conterà espaço para a colocação das bicicletas, possuindo instalações BWC masculino e feminino divididas em múltiplas peças, armário e também uma instalação de BWC e armário com as exigências para acessibilidade PNE.

ÁREA DE APOIO AOS FUNCIONÁRIOS DO CONDOMÍNIO

(localizado em uma subdivisão entre o térreo e 2º pav).

- Vestiário masculino e feminino, contendo instalações BWC divididas em múltiplas peças, também com acessibilidade PNE.
- Cozinha / copa entregue com os equipamentos básicos.
- Pisos em paredes revestidos em material cerâmico e ou porcelanato.
- Teto em gesso com pintura em PVA látex.
- Acesso por escadaria própria com espaço previsto para eventual e futura instalação de elevador para PNE.

ÁREA ISOLADA DE SUBESTAÇÃO, DE QGD E GERADOR

- Paredes em alvenaria de tijolos, rebocadas, calfinadas e pintura em látex PVA.
- Piso em concreto aparente revestido em pintura.
- Esquadrias esmaltadas em ferro.
- Acesso pelo térreo.

SUBSOLOS 1,2,3 E 4

ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÕES

- Piso em concreto liso aparente, sem impermeabilização, revestido em pintura apropriada.
- Paredes em alvenaria de tijolos, rebocadas, calfinadas e pintura em látex PVA.
- Teto em laje revestida com pintura em látex PVA.

HALL DOS ELEVADORES

- Piso em porcelanato e Teto em forro de gesso com pintura.
- Paredes em alvenaria de tijolos, rebocadas, calfinadas e pintura em látex PVA.
- Pórticos dos elevadores em mármore.

EXAUSTÃO DOS SUBSOLOS

- Paredes revestidas em pintura.
- Piso e teto em concreto aparente.

DEPÓSITO MATERIAL LIMPEZA COM TANQUE – DEPÓSITO DO CONDOMÍNIO – DEPÓSITO DA INCORPORADORA – DEPÓSITO DE LIXO.

- Paredes sobre massa corrida com pintura em PVA.
- Piso cerâmico.
- Teto pintura sobre a laje de concreto.
- Portas Veneziana em alumínio e ou portas e batentes em madeira pintadas.



NEW ZEALAND

EMPRESARIAL

ACESSOS VERTICAIS

ELEVADORES

- A torre terá 7 (sete) elevadores, um deles com capacidade para maca, capacidade e velocidade atendendo ao cálculo de tráfego em acordo com as normas técnicas e com o "status" do empreendimento, com dispositivos de comando, inclusive de direcionamento, conforme o pavimento de acesso. Quatro deles atendem também os quatro subsolos, enquanto três apenas até o terceiro subsolo.
- Em uma das escadarias haverá 1 (um) elevador de emergência obedecendo às normas técnicas.
- Junto ao estacionamento 1 (elevador) para o acesso dos garagistas aos subsolos.
- A área privativa do Business Center, será atendida por 2 (dois) elevadores exclusivos para o percurso do térreo ao 2º pavimento, com hall também exclusivo.
- Marca Atlas Schindler.

2 (DUAS) ESCADARIAS PRESSURIZADAS INDEPENDENTES

- Um elevador de emergência em uma das escadarias.
- Paredes sobre massa corrida com pintura em PVA ou acrílica em textura.
- Teto em pintura PVA ou acrílica em textura
- Porta corta fogo
- Espaços de resgate PNE

FACHADA

- Sistema Unitizado de pele de vidro ALCOA KAWNNER, utilizando composição de tonalidades buscando um visual dos mais requintados, com detalhes em ACM, lâ de vidro e componentes de vedação acústica entre pavimentos.
- No embasamento compreendendo o térreo com pé direito diferenciado, incluindo o 2º pavimento, SISTEMA STICK ALCOA KAWNNER.
- Parte da fachada compreendendo a largura das escadarias em alvenaria, revestida em materi-

al cerâmico e ou textura sobre massa corrida. A fachada dos espaços técnicos para equipamentos de tratamento de ar, também aos fundos, terá a aplicação de elementos adequados conforme normas técnicas.

SISTEMAS, INSTALAÇÕES, ELEMENTOS DA CONSTRUÇÃO

SUPRAESTRUTURA

- Construção em concreto armado, compreendendo lajes, pilares e vigas, com distribuição de cargas sobre fundações de blocos sobre estacas de profundidade.

PAREDES

- Paredes em alvenaria de tijolos, rebocadas, calfinadas e com pintura em PVA látex. Exceção para as paredes dos Lavabos em cada conjunto, as quais em função de opção de tamanho e formato por parte do comprador, serão executadas no sistema drywall, conforme mencionado nas especificações dos conjuntos.

PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

- Sprinklers (chuveiros automáticos) – hidrantes – sistema de detecção – sistema gerador de alarme – acionadores manuais para alarme de incêndio – sistema independente de iluminação e sinalização de emergência.
- Selo Fire Stop entre lajes GUARUTHERM, composto por lâ de rocha basáltica Thermax PEM, executado junto à fachada e, por ela, atuando para a não propagação entre os pavimentos.
- Duas escadarias independentes, com portas corta fogo, ar pressurizado quando de emergências, incluindo elevador em uma delas, atendendo também normas quanto a PNE.

SEGURANÇA E CONTROLE DE ACESSO DE VEÍCULOS E PEDESTRES

- O acesso de veículos terá sistema de controle próprio para efeito de administração terceirizada, ou mesmo própria, tendo em vista a operação financeira de entrada e saída de veículos, conforme explanado no item a seguir de estacionamento.
- Para o controle de acesso de pedestres está previsto sistema operacional, envolvendo recepção informatizada, catracas, direcionamento de elevadores segundo o destino do usuário, câmeras em circuito fechado de TV, operando de forma integrada com dispositivos e instalações a partir da sala de segurança.
- Operacionalização das funções previstas: O condomínio deverá providenciar manutenção contínua, gerenciando os sistemas, equipamentos e dispositivos de segurança presentes na implantação do condomínio, além de serviços externos de supervisão das funções constantes em projeto.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

- Execução de acordo com projeto atendendo as exigências das concessionárias e normas da ABNT e, particularmente, visando o nível de segurança previsto para o empreendimento a obtenção, além do objetivo de obtenção de certificação LEED.

Nota importante: Para as instalações elétricas internas feitas pelo proprietário, dado a qualidade e nível de segurança projetada, a escolha dos materiais a serem utilizados devem rigorosamente obedecer às especificações técnicas aqui descritas, fornecendo ao empreendedor – ou futuramente ao condomínio - cópia digital em DWG e heliográfica do projeto, feito por profissional habilitado e com ART aprovada, com execução sob supervisão da empreendedora ou do condomínio. Como opção ao adquirente, e para facilitar, a empreendedora poderá se encarregar da execução do projeto específico de pontos e fiações internas, apresentando orçamento incluindo mão de obra e materiais.



NEW ZEALAND

EMPRESARIAL

COMPONENTES

(também obrigatórios nas instalações por iniciativa do proprietário ou locatário de áreas privativas).

- Condutores e cabos elétricos flexíveis com baixa emissão fumaça e gases tóxicos, gases tóxicos ou corrosivos, capacidade de anti chama, auto extingüível, livre de halogênio 450/750V ou 1 KV conforme NBR 13248 e NBR 5410/2004(forma de instalar), em todas as instalações elétricas.

- Cores dos condutores, obrigatório por normas:
Terra: verde – Neutro: azul claro – Fase: vermelho branco ou amarelo – Retorno: preto.

NOTA: Não serão permitidos a utilização de condutores tipo cordão paralelo e ou torcido e cabos PP em qualquer tipo de instalação temporária ou fixa. Sempre deverão ser instalados em condutos fechados.

- Eletrodutos: Rígidos roscável antichama de PVC – NBR 6150. Metálicos galvanizados a fogo NBR 5624.

NOTAS: Não permitidas instalações aparentes nas paredes internas dos conjuntos ou lojas por meio de eletrodutos ou outros dutos. Em rodapés e ou em pisos elevados só com a utilização de canaletas em alumínio com tampas, tanto para transporte de energia quanto de telecomunicações e informática. Qualquer componente de emenda, derivação em ABS/PVC, necessário é a comprovação pelo fabricante afirmando ser o produto não propagador de chama e auto extingüível.

- Interruptores: de até 10 A, com tecla de no máximo 50% da capacidade (5ª), dotados com sistema de conexão dos condutores, tipo guilhotina, sem solda nas terminações dos condutores.

- Tomadas: tripolares com posições marcadas, de corrente normalizada certificadas pelo Inmetro, de 20 A, tensão de 250V, com sistema de conexão para condutores tipo guilhotina, salvo nos casos em que a conexão é diretamente por parafuso e com terminais apropriados.

- Plugues: NBR 14136 com certificado Inmetro, de 3 (três) pinos com posições marcadas, cilíndricos para 10A Ø 4MM E 20ª Ø 4,8MM.

- Quadros terminais ABNT NBR IEC 60439-3. Quadros terminais embutidos com placas de entradas extraíveis e desacopláveis, material isolante auto extingüível
Interruptores diferenciais residuais (DR) Quatro para telefone, lógica, tv, etc, tipo VDI (voz, dados e imagem) de embutir de 40x40x12cm.
- Iluminação: luminárias, lâmpadas. ABNT NBR ISSO/CIE 8995-1. Nas áreas comuns utilização de lâmpadas LED.

NOTA: Iluminação LED também obrigatória nas áreas privativas.

FORNECEDORES DO EMPREENDIMENTO

- Metais (torneiras e registro): Docol, Deca ou Fabrimar.
- Louças: Incepa, Deca ou Ideal Standard.
- Cerâmica: Incepa, Eliane ou Portobello.
- Ferragens: IMAB, PAPAIZ ou LA FONTE.
- Material Elétrico e hidráulico: Simens, Pirelli, Condispar, WEG, Phillips, Pial, Tigre, Tupy, Daisa, BSP e ou Wetzel.
- Elevadores: Atlas Schindler, Otis ou ThyssenKrupp

PROJETOS DO EMPREENDIMENTO**PROJETO ARQUITETÔNICO:**

Baggio Schiavon Arquitetura

CERTIFICAÇÃO LEED:

Petinelli Consultoria em Certificação LEED

AUTOMAÇÃO E SEGURANÇA:

Bettoni Automação e Segurança Ltda.

TRATAMENTO DE AR:

AR Engenharia Térmica Ltda.

DECORAÇÃO DE INTERIORES:

Elaine Zanon & Claudia Machado

Arquitetos Associados

PROJETO ESTRUTURAL:

Kalkulo Projetos Estruturais

FUNDAÇÃO, EXECUÇÃO:

Escoll Engenharia de Solos e Concretos

PROJETO HIDRÁULICO:

Anfer Projetos e Engenharia S/C Ltda.

PROJETO ELÉTRICO:

Promeki Projetos Elétricos S/C

ESTACIONAMENTO: PROPRIEDADE E USO

- A áreas dos subsolos são consideradas de uso comum, dela fazendo parte toda a área destinada ao estacionamento de veículos. Assim, sua propriedade é proporcional a área privativa de cada conjunto comercial, localizados nos pavimentos tipos. As lojas e a área privativa do business center não participarão desta área, visto serem áreas autônomas que não participam na mesma proporção do rateio das despesas de condomínio, salvo seguros e outras pontuais.

- O sistema e o nível de segurança previsto exige que os veículos, inclusive de proprietários, somente sejam levados pelos manobristas ali disponibilizados, a partir da entrada até vaga indeterminada em um dos subsolos. (vide disposição a respeito na minuta de incorporação).

- A forma de utilização prevista, através o sistema vallet com uso generalizado, objetiva uma melhor operacionalização, otimização e conseqüente maior aferição de rendimentos aos proprietários, em conformidade com o que está descrito com maiores detalhes na minuta de incorporação do condomínio.



NEW ZEALAND

EMPRESARIAL

Construção e incorporação



VENDAS (41) 3029-6622 / (41) 98403-4201

newzealandempresarial.com.br