

APARTAMENTOS E GARDENS
DE 2 QUARTOS, COM SUÍTE.



COBERTURAS DÚPLEX
DE 2, 3 E 4 QUARTOS,
COM ATÉ DUAS SUÍTES.

UNIDADES COM VARANDA GOURMET,
PISCINA E CHURRASQUEIRA.*

TODAS AS UNIDADES COM VAGA DE GARAGEM.

*Varanda Gourmet nas unidades 201 e 202. Piscina e churrasqueira em todos os apartamentos Garden e coberturas.



FACHADA

perspective ilustrativa

MEMORIAL DESCRITIVO

Condomínio do Edifício Solar de Torino Rua Carlos de Laet nº. 30 - Tijuca - Rio de Janeiro- RJ

CARACTERÍSTICAS GERAIS

PROJETO
Por descrição do Dec. Mun. 322/1976 e 6462/1987, constitui Prédio Residencial Multifamiliar com quatro pavimentos, sendo o 1º Pavimento (Térreo), o 2º Pavimento com Garden Elevado, o Pavimento-Tipo (3º e 4º). Dependências do 4º Pav. na Cobertura e Telhado/Caixa d'água, possuindo, ainda, estacionamento com 12 (doze) vagas para veículos de passeio destinadas às 12 (doze) unidades autônomas. As unidades são numeradas de 101 a 301, 102 a 302, 103 a 303, 104 a 304.

DESCRIÇÃO DOS PAVIMENTOS

PAVIMENTO TERREO - (1º PAV. - Dec. 6462/87)
Estacionamento composto de 12 (doze) vagas para veículos (todas cobertas), PC-Light, portaria, local para força/luz/telefone e gás, escada, 1 (um) elevador PCD, alojamento, banheiro para o alojamento, banheiro PCD, depósito temporário de lixo.

1º PAVIMENTO-TIPO - (2º PAV. - Dec. 6462/87)

PARTES COMUNS
Hall, escada, 1 (um) elevador PCD, compartimento de coleta de lixo e de previsão de hidrômetros individuais.

PARTES PRIVATIVAS

As unidades privativas totalizam 4 (quatro) apartamentos por andar, numeradas de 101 a 104. As unidades 101 a 104 são compostas, cada uma, de varanda, sala, 2 (dois) quartos, sendo um suite, banheiro da suite, banheiro social, cozinha em conceito aberto, área de serviço e terraço descoberto com deck, piscina e churrasqueira.

2º PAVIMENTO-TIPO - (3º PAV. - Dec. 6462/87)

PARTES COMUNS
Hall, escada, 1 (um) elevador PCD, compartimento de coleta de lixo e de previsão de hidrômetros individuais.

PARTES PRIVATIVAS

As unidades privativas totalizam 4 (quatro) apartamentos por andar, numeradas de 201 a 204. As unidades 201 a 204 são compostas, cada uma, de varanda (varanda gourmet nas unidades 201 e 202), sala, 2 (dois) quartos, sendo um suite, banheiro da suite, banheiro social, cozinha em conceito aberto e área de serviço.

3º PAVIMENTO-TIPO - (4º PAV. - Dec. 6462/87)

PARTES COMUNS
Hall, escada, 1 (um) elevador PCD, compartimento de coleta de lixo e de previsão de hidrômetros individuais.

PARTES PRIVATIVAS

As unidades privativas totalizam 4 (quatro) apartamentos por andar, numeradas de 301 a 304. As unidades 301 a 304 são compostas, cada uma, de varanda, sala, 1 (um) ou 2 (dois) quartos, sendo um suite, banheiro da suite, lavabo ou banheiro social, cozinha em conceito aberto e área de serviço e escada privativa de acesso às dependências na cobertura.

COBERTURA - (DEPENDÊNCIAS DO 4º PAV. - Dec. 6462/87)

PARTES COMUNS
Escada, casa de bombas de incêndio e terraço descoberto.

PARTES PRIVATIVAS

As unidades privativas totalizam 4 (quatro) dependências das unidades 301 a 304, respectivamente, sendo compostas, cada uma, de 2 (dois) terraços descobertos, sala, 1 (um) ou 2 (dois) quartos, sendo um suite, banheiro da suite, banheiro social, deck com piscina e churrasqueira.

TELHADO/CAIXA D'ÁGUA

Composto de reservatório superior, casa de máquinas de elevadores e lajes impermeabilizadas descobertas.

INSTALAÇÕES PREDIAIS

1 - Instalações Elétricas - Serão executadas conforme os detalhes do projeto específico, as normas ABNT e as exigências das Concessionárias dos Serviços de Energia Elétrica.

2 - Hidráulica e gás - Serão executadas conforme os detalhes dos projetos específicos, as normas ABNT e as exigências das Concessionárias.

2.1 - Tubulação - Em CPVC para distribuição de água quente, incluindo as prumadas, e PVC para água fria, de 1ª linha, conforme Autor do Projeto. Terão pontos de água quente: a pia da cozinha, o lavatório e o chuveiro nos banheiros sociais e nos banheiros das suítes. Terão pontos de gás: as cozinhas para alimentação dos fogões e aquecedor em conformidade com a concessionária e especificações do projeto.

2.2 - Registro e válvulas - De gaveta ou pressão com canopla cromada, de acordo com autor do projeto.

2.3 - Aquecedor a gás - Cada apartamento terá previsão para instalação de aquecedor a gás, de acordo com a capacidade indicada pelo projeto. Bombas de recalque - Duas unidades autônomas serão de marca conforme projeto, com chaves magnéticas para proteção de sobrecarga e potência necessária.

Sistema de Combate a Incêndio - Em cada pavimento, será prevista uma caixa contra incêndio, em chapa, e sistema de pressurização com bombeamento, de acordo com as determinações do Corpo de Bombeiros do Rio de Janeiro.

Esgotos - Esgotos primários em PVC no piso do afastamento do pav. Térreo e teto do subsolo; esgoto primário, secundário e prumadas em PVC; raios sifonados de PVC, conforme autor do projeto. Todo o prédio terá um conjunto de canalizações, formando instalações essenciais, cujos elementos constarão no projeto.

Águas pluviais - As calhas no telhado, devidamente impermeabilizadas, terão grelhas hemisféricas. Os condutores em PVC de marca aprovada, serão ligados à galeria externa, se houver. Elevadores - Serão instalados 02 (dois) elevadores residenciais, adaptados também para cadeirante, sendo ambos com percurso do subsolo à cobertura, e dos seguintes fabricantes: Atlas Schindler, Otis ou ThyssenKrupp.

ESQUADRIAS

De madeira - As guarnições serão em madeira de lei de primeira qualidade ou pré-fabricadas para cera ou verniz, assentes com pregos sem cabeça, de acordo com os detalhes em projeto ou prensadas em espuma expansiva. As portas internas serão lisas, para acabamento em cera ou verniz, e as portas externas para cera ou verniz, nas dimensões determinadas no projeto. Os alizares serão em madeira ou pré-fabricadas para cera ou verniz. De alumínio - Portas, janelas e basculantes em

alumínio anodizado na cor branca para as esquadrias de guarda-corpo, e na cor champagne nos vãos de acesso e de ventilação da garagem, fixados sobre contramarcos de alumínio. Serão executados por firma especializada, constando do projeto específico os detalhes, dimensões e perfil de alumínio.

REVESTIMENTOS

Chapisco - Todas as superfícies de concreto, interna e externa, serão chapiscadas com argamassa de cimento e areia no traço 1:3. Emboço interno - Será de cimento, areia e saibro no traço 1:2:3 ou gesso estuque ou reboco pronto, Emboço externo - Será de cimento, areia e saibro no traço 1:2:3 ou reboco pronto. Forro do gesso - Serão utilizadas chapas selecionadas e fixadas com arame galvanizado, ficando lisa a superfície final.

PAVIMENTAÇÃO

Cimentado - Deverá ser executado com argamassa de cimento e areia grossa, no traço 1:3, com acabamento liso ou áspero de acordo com a área.

RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS

Rodapés diversos - Serão utilizados materiais e acabamentos iguais aos dos pisos. Soleiras - Granito nacional de primeira qualidade, com 2cm de espessura e colocados, sempre que houver desnível, com ou sem mudança de piso, assentes com cimento e areia no traço 1:3 ou material diferente, quando especificado. Peitoris - Granito nacional de primeira qualidade com 2cm de espessura e largura determinada em detalhes pelo projeto, assentes com cimento e areia no traço 1:3.

VIDROS

Hall social - Vidros temperados de cor natural de 8mm de espessura na porta de entrada do hall social do 1º pavimento (Térreo). Esquadrias comuns - Vidros incolores de 4mm de espessura. Esquadrias parte comum - Vidro lixa, incolor, nacional com 3mm de espessura. Varandas - Vidros laminados de 6mm semirreflexivos.

FACEADADA

Fachada principal - Vigas da varanda e portais de entrada revestidos em porcelanato; parede divisória revestida em porcelanato; parede de fundo emboçada sob pintura acrílica; revestimentos frontais externos em porcelanato; cobrimento dos vãos de ventilação das garagens com régua horizontal em alumínio na cor champagne; guarda-corpo e janelas em alumínio anodizado na cor branca com vidros semirreflexivos e vidros na cor natural; detalhes de acabamento em granito, tudo de acordo com o autor do projeto de arquitetura.

Fachada dos fundos - Vigas da varanda revestidas em porcelanato; parede de fundo emboçada sob pintura acrílica; revestimentos externos em porcelanato; guarda-corpo e janelas em alumínio anodizado na cor branca com vidros na cor natural; detalhes de acabamento em granito; parede de fundo emboçada sob pintura acrílica; para os demais superfícies, serão executadas comadas de argamassa de 2cm de cimento, areia e saibro no traço 1:2:3 ou reboco pronto, com adição de solução impermeabilizante, de acordo com as prescrições do fabricante.

Posteriormente, serão aplicadas duas demãos de selador e outras duas de tinta acrílica na cor branca ou conforme o autor do projeto de arquitetura.

FERRAGENS PARA ESQUADRIAS

Portas de entrada social e de serviço - Levarão, cada uma, três dobradiças cromadas 3x3 e uma fechadura de cilindro cromada ou conforme o autor do projeto. Portas internas - Levarão, cada uma, três dobradiças cromadas 3x2 ½ e uma fechadura tipo de embutir cromada ou conforme o autor do projeto. Portas de banheiro - Levarão, cada uma, três dobradiças cromadas 3x2 ½ e uma fechadura tipo de embutir com tranqueira cromada ou conforme o autor do projeto.

ACABAMENTOS E INSTALAÇÕES DAS PARTES COMUNS

Hall social e portaria
- Piso - Porcelanato ou conforme o autor do projeto.
- Rodapé - Será usado o mesmo material de porcelanato definido no piso.
- Parede - Emboço paulista e/ou gesso estuque ou reboco pronto com pintura ou conforme autor do projeto.
- Teto - Rebaixado em placas de gesso ou em gesso estuque, com emassamento e pintura ou conforme autor do projeto.

Hall de acesso das unidades autônomas
- Piso - Porcelanato ou conforme autor do projeto.
- Rodapé - Será usado o mesmo material em porcelanato definido no piso.
- Parede - Emboço paulista e/ou gesso estuque ou reboco pronto com pintura ou conforme autor do projeto.
- Teto - Rebaixado em placas de gesso ou em gesso estuque, com emassamento e pintura ou conforme autor do projeto.

Escadas
- Piso - Porcelanato ou conforme autor do projeto.
- Rodapé - Será usado o mesmo material em porcelanato definido no piso.
- Parede - Emboço paulista e/ou gesso estuque ou reboco pronto com pintura ou conforme autor do projeto.
- Teto - Rebaixado em placas de gesso ou em gesso estuque, com emassamento e pintura ou conforme autor do projeto.

Sala e circulação interna
- Rodapé - Será usado o mesmo material definido no piso.
- Parede - Emboço paulista e/ou gesso estuque ou reboco pronto com pintura ou conforme autor do projeto.
- Teto - Rebaixado (ou não) em placas de gesso com emassamento e pintura ou conforme autor do projeto.

Quartos
- Piso - Porcelanato ou conforme autor do projeto.
- Rodapé - Será usado o mesmo material definido no piso.
- Parede - Emboço paulista e/ou gesso estuque ou reboco pronto com pintura ou conforme autor do projeto.
- Teto - Rebaixado (ou não) em gesso com emassamento e/ou gesso estuque e pintura ou conforme autor do projeto.

Banheiro social e suite
- Parede - Cerâmica ou conforme autor do projeto.
- Teto - Rebaixado em gesso com emassamento e pintura ou conforme autor do projeto.
- Louças e metais - Louças e metais de primeira linha conforme autor do projeto.

Cozinha/Área de serviço
- Piso - Porcelanato ou conforme autor do projeto.
- Parede - Emboço paulista e/ou gesso estuque ou reboco pronto com pintura ou conforme autor do projeto.
- Teto - Rebaixado (ou não) em gesso com emassamento e/ou gesso estuque e pintura ou conforme autor do projeto.

Varandas
- Piso - Porcelanato ou conforme autor do projeto.
- Parede e pilar - Emboço paulista ou gesso estuque ou reboco pronto com pintura ou conforme autor do projeto.

Área Comum do Pavimento Térreo - (1º Pav. - Dec. 6462/87)
Hall/Alojamento para funcionários do edifício
- Piso - Porcelanato ou conforme autor do projeto.
- Rodapé - Será usado o mesmo material definido no piso.

Piscina [Ap. 101 a 104 e 301 a 304] - Fibra ou conforme autor do projeto.
- Deck da piscina [Ap. 101 a 104 e 301 a 304] - em madeira ou ecológico ou conforme autor do projeto.

ENTREGA DA OBRA
Haverá Serão providenciado o processamento e obtenção do habite-se (junto à Coordenadoria Geral de Parcelamentos e Edificações da Secretaria Municipal de Urbanismo, da Prefeitura do Rio de Janeiro).
Observações:
a) Não estão incluídos nestas especificações e, em consequência, no orçamento da obra e serão rateados pelos condôminos, nas épocas próprias e na proporção das frações ideais das respectivas unidades autônomas, os seguintes itens: subestação na rua e/ou na parte interna do terreno, transformadores ou outras despesas determinadas pelas concessionárias de serviços públicos ou autoridades federais, estaduais e municipais, no prédio ou nas redes externas: ligações definitivas e provisórias de água, luz, força, esgoto, águas pluviais, gás e telefonia.

b) Também não foram incluídas nestas especificações e ficarão a critério e a gosto de cada condômino e às suas expensas: ligações individuais de serviços públicos (água, esgoto, telefone, luz, gás, etc.), armários em geral, aparelhos de iluminação das unidades autônomas, espelhos nos banheiros, fogão, caixas e luminárias dos apartamentos, portas e fechamentos dos boxes dos banheiros, equipamentos para antena coletiva, rádio e internet e a respectiva antena, brinquedos, instalação e decoração da portaria, equipamentos e a fiação para telefone interno, sistemas de alarme, portão eletrônico e gradil de acesso, fogão, jardins (plantas e terras adubadas) e os equipamentos para o alojamento e sala do condomínio.

c) No caso de ser modificada qualquer postura municipal ou estadual, no que linge as normas de execução das instalações prediais, elétricas, hidráulicas, de gás, esgoto, etc., poderão ser substituídos materiais e aparelhos, desde que obedeam rigorosamente aos pontos e às finalidades deste Memorial.

d) A adoção de equivalência nos modelos, as alternativas de acabamento a serem utilizados na obra, quando não expressamente declarados neste Memorial, é considerada prerrogativa da construtora, ressalvando-se, neste caso, as modificações correntes da opção dos condôminos nas partes que lhe são privativas e que serão objetos de acerto por escrito.

Varandas
- Piso - Porcelanato ou conforme autor do projeto.
- Parede - Emboço paulista e/ou gesso estuque ou reboco pronto com pintura ou conforme autor do projeto.

Varandas
- Piso - Porcelanato ou conforme autor do projeto.
- Parede - Emboço paulista e/ou gesso estuque ou reboco pronto com pintura ou conforme autor do projeto.

-Teto - Varandas frentes/fundos - Rebaixados em placas de gesso com emassamento e pintura ou conforme autor do projeto.

- Louças e metais - Louças e metais de primeira linha conforme autor do projeto.
- Bancada de granito [previsão nas unidades 101 a 104 e 301 a 304] - de primeira qualidade, com cuba de aço inox ou conforme autor do projeto.

Terraço descoberto
- Piso - Porcelanato ou conforme autor do projeto.
- Churrasqueira [previsão nas unidades 101 a 104 e 301 a 304] - tijolo cerâmico ou refratário ou conforme autor do projeto.
- Bancada de granito de primeira qualidade, com cuba de aço inox, ou conforme autor do projeto.
- Fibra ou conforme autor do projeto.
- Deck da piscina [Ap. 101 a 104 e 301 a 304] - em madeira ou ecológico ou conforme autor do projeto.

ENTREGA DA OBRA
Haverá Serão providenciado o processamento e obtenção do habite-se (junto à Coordenadoria Geral de Parcelamentos e Edificações da Secretaria Municipal de Urbanismo, da Prefeitura do Rio de Janeiro).
Observações:
a) Não estão incluídos nestas especificações e, em consequência, no orçamento da obra e serão rateados pelos condôminos, nas épocas próprias e na proporção das frações ideais das respectivas unidades autônomas, os seguintes itens: subestação na rua e/ou na parte interna do terreno, transformadores ou outras despesas determinadas pelas concessionárias de serviços públicos ou autoridades federais, estaduais e municipais, no prédio ou nas redes externas: ligações definitivas e provisórias de água, luz, força, esgoto, águas pluviais, gás e telefonia.

b) Também não foram incluídas nestas especificações e ficarão a critério e a gosto de cada condômino e às suas expensas: ligações individuais de serviços públicos (água, esgoto, telefone, luz, gás, etc.), armários em geral, aparelhos de iluminação das unidades autônomas, espelhos nos banheiros, fogão, caixas e luminárias dos apartamentos, portas e fechamentos dos boxes dos banheiros, equipamentos para antena coletiva, rádio e internet e a respectiva antena, brinquedos, instalação e decoração da portaria, equipamentos e a fiação para telefone interno, sistemas de alarme, portão eletrônico e gradil de acesso, fogão, jardins (plantas e terras adubadas) e os equipamentos para o alojamento e sala do condomínio.

c) No caso de ser modificada qualquer postura municipal ou estadual, no que linge as normas de execução das instalações prediais, elétricas, hidráulicas, de gás, esgoto, etc., poderão ser substituídos materiais e aparelhos, desde que obedeam rigorosamente aos pontos e às finalidades deste Memorial.

d) A adoção de equivalência nos modelos, as alternativas de acabamento a serem utilizados na obra, quando não expressamente declarados neste Memorial, é considerada prerrogativa da construtora, ressalvando-se, neste caso, as modificações correntes da opção dos condôminos nas partes que lhe são privativas e que serão objetos de acerto por escrito.

 Lançamentos-RJ**21 4111-6101**

<https://lancamentos-rj.com/lancamento/solar-de-torino/>

INCORPORAÇÃO:



Os equipamentos e as instalações de automação e ar-condicionado são por conta do cliente. Todas as fotos, perspectivas e plantas são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações de cor, formato, textura, posicionamento, metragem, acabamento, etc. As cotas são medidas de eixo a eixo das paredes, podendo sofrer alterações no decorrer da obra. Os shafts e pilares poderão sofrer alterações durante a obra. As especificações estão contidas no Memorial Descritivo. Memorial de Incorporação prenotado sob o número 646687, no cartório do 11º Ofício de Registro de Imóveis, em 28/01/2021. Projeto legal aprovado em processo junto à SMU sob o número 02/12/000501/2019 – Licença nº 02/0059/2020. PREO e PRPA : Marcus Vinicius da Costa Brandão – CAU A13119-9. As perspectivas artísticas mostram a vegetação em porte adulto. O porte da vegetação, na entrega do empreendimento, será de acordo com o projeto paisagístico. Material sujeito a alteração.