



HI VILA CLEMENTINO

Endereço: Rua Bacelar, 771 – Vila Clementino – São Paulo
– SP

MEMORIAL DESCRITIVO

I. INTRODUÇÃO

Este memorial apresenta as características de projeto e construção do empreendimento **HI Vila Clementino** cujo ART – Anotação de Responsabilidade Técnica registrado no CREA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia do projeto de arquitetura é datada de 12/09/2023.

II. FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

1. Nome: HI Vila Clementino
2. Localização: Rua Dr. Bacelar, 771.
3. Tipo de uso: Misto, (Residencial e Não Residencial).
4. Número de torres: 01.
5. Número de pavimentos: 1, 2 e 3 Subsolos, Térreo/ Fachada Ativa/ Lazer, 24 Pavimentos com unidades residenciais e não residenciais, sendo: 1º ao 4º pavimento NR1-12, 5º ao 7º pavimento HMP, 8º pavimento HIS-2 e R2V-2, 9º aos 24º pavimentos R2V-2, 25º pavimento: rooftop/lazer.
6. Número de unidades por pavimento: 1º ao 2º Pavimento - 12 Unidades; do 3º ao 24º Pavimento – 11 Unidades.
7. Número total de unidades: 266, sendo: 178 R2V-2, 09 HIS-2, 46 NR1-12, 33 HMP.
8. Número de lojas: 01.

III. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

1. ESTRUTURA

A estrutura do empreendimento será constituída por sistema de pilares, vigas e lajes em concreto armado ou concreto protendido, projetada de acordo com as normas vigentes.

2. VEDAÇÕES EXTERNAS E INTERNAS

As alvenarias externas e internas serão executadas com blocos cerâmicos ou de concreto, sistema de chapas *drywall* ou placa cimentícia.

a. FACHADAS

O projeto prevê a fachada em estilo **Contemporâneo**, conforme projeto desenvolvido pela empresa Marcos Perazzo Arquitetura.

b. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO / PVC

As esquadrias serão de alumínio e/ou PVC com pintura preta, obedecendo ao projeto arquitetônico, sendo que as esquadrias das suítes e dormitórios das unidades 1 e 2 dormitórios terão persiana de enrolar (exceto nas unidades Studio, que possuem apenas porta / janela sem persiana). Será previsto infraestrutura (tubulação seca e carga elétrica no quadro para instalação de sistema de automatização das persianas para as unidades suítes e dormitórios).

Os gradis dos terraços das unidades autônomas (quando houver, conforme projeto de arquitetura), portões de acesso à garagem, entrada social e serviço serão executados, obedecendo ao projeto arquitetônico/paisagístico.

c. ESQUADRIAS DE MADEIRA / FERRAGENS

As portas e batentes das unidades autônomas serão em madeira com acabamento na cor branca. As ferragens poderão ser das marcas La Fonte, Pado ou outra de desempenho equivalente.

d. VIDROS

- a) Nas esquadrias das salas, cristal incolor;
- b) Nas esquadrias das suítes e dormitórios: cristal incolor;
- c) Nas esquadrias de banheiros: fantasia mini boreal ou outro de desempenho equivalente.

3. ELEVADORES

Serão instalados 04 elevadores, sendo 01 para NR1-12, 03 para social/serviço, das marcas *Atlas– Schindler*, *TK*, *Otis*, *Sur* ou outra de desempenho equivalente. A quantidade de elevadores necessária foi calculada segundo o tráfego da edificação mediante aplicação dos critérios da norma técnica ABNT NBR 5665 - Cálculo do tráfego de elevadores vigente à época do projeto.

4. DESCRIÇÃO DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

a. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Todas as instalações serão executadas obedecendo o projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e norma da ABNT.

Materiais:

- Água fria: em PPR, Cobre PEX marrom PVC marrom ou PERT, ou PEAD, ou outra de desempenho equivalente;
- Água quente: em cobre, CPVC, PPR, PEX ou PERT, ou PEAD ou outra de desempenho equivalente;
- Esgoto e águas pluviais: em PVC ou FoFo, ou outra de desempenho equivalente;
- Gás e incêndio: em ferro galvanizado, Cobre, PPR, CPVC ou Tigrefire, ou outra de desempenho diferente.

Louças:

As louças poderão ser das marcas *Deca, Celite, Roca, Incepa*, ou outra de desempenho equivalente.

As bacias sanitárias dos lavabos das áreas comuns sociais e das unidades autônomas serão do tipo “dual flush”.

Metais:

Os metais poderão ser das marcas *Deca, Docol, Perflex* ou outra de desempenho equivalente.

As torneiras dos lavabos das áreas comuns sociais serão do tipo temporizadas, permitindo o uso racional da água.

Aquecimento de água nas unidades autônomas:

Serão previstos pontos hidráulicos para aquecedor de passagem à gás, que atenderão a pia da cozinha e chuveiros dos banheiros. A aquisição e instalação o aquecedor de passagem são da responsabilidade do proprietário da unidade mediante especificação e orientação técnica a ser fornecida pela Construtora e/ou Incorporador no Manual do Proprietário, visando o desempenho adequado ao sistema previsto no projeto de instalações hidráulicas.

Devido à distribuição de água na unidade autônoma, alguns forros serão rebaixados ou criadas sancas ou molduras para passagem das tubulações.

Previsão de aquecimento solar de água nas unidades residenciais:

Será prevista infraestrutura para sistema complementar de aquecimento de água através de placas solares, cuja central ficará no Barrilete e Cobertura geral (a aquisição e instalação das placas e demais equipamentos para funcionamento do sistema ficarão à cargo do condomínio).

b. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Todas as instalações serão executadas obedecendo o projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e normas da ABNT. Não serão executadas e previstas instalações especiais, tais como: cenários, automação, sonorização de ambientes e outras.

Materiais:

- Condutores: em cobre eletrolítico ou alumínio, ou outra de desempenho equivalente;

- Eletrodutos: em PVC ou polietileno ou ferro galvanizado, ou outra de desempenho equivalente;
- Caixas e quadros de distribuição: em chapa metálica, ABS ou PVC, ou outra de desempenho equivalente;
- Dispositivos de proteção: disjuntores termomagnéticos, ou outra de desempenho equivalente;
- Aparelhos de iluminação: conforme paisagismo e arquitetura de interiores;
- Interruptores e tomadas: poderão ser usadas às marcas Pial Legrand, Alumbra, Siemens, Tramontina, Apoio, Blux, Schneider ou outra de desempenho equivalente.

c. PREVISÃO DE AUTOMAÇÃO

A instalação elétrica na unidade autônoma será executada de forma a permitir que o proprietário instale automação de iluminação, persianas e ar-condicionado para sistema com soluções tipo “z-wave” ou “Zigbee” ou similar, sendo executadas caixinhas de interruptores 4” x 2” ou 4” x 4” para interruptores / iluminação na sala, suíte e dormitórios e caixinha 4” x 2” para o ar-condicionado.

Visando a adequação ao uso e à segurança recomenda-se que para estes sistemas sejam utilizadas empresas especializadas em sistemas de automação. A responsabilidade de aquisição e instalação de enfição elétrica específica e todos os equipamentos necessários (módulos, teclados, controle remoto, central, painel de parede/keypads, etc.) ficarão a cargo do proprietário.

d. SISTEMA DE SEGURANÇA:

- CFTV: sistema de circuito fechado de TV estrategicamente posicionadas, de acordo com projeto específico, quando aplicável;
- Controle de acesso: sistema de abertura de portões de pedestres e de veículos comandados pela Portaria e previsão de tubulação seca para sistema de clausura nos acessos de pedestres e veículos, de acordo com projeto específico, quando aplicável;
- Controle de intrusão: previsão de tubulação seca para instalação de sistema perimetral através de cerca elétrica ou sensor, de acordo com projeto específico, quando aplicável;
- Portarias: com controle de acesso (a guarita/portaria será executada com alvenaria preenchida com graute, vidro multilaminado e porta blindada).

As informações de segurança poderão estar incorporadas no projeto de instalações elétricas, não havendo, necessariamente um projeto específico de segurança.

e. SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO E ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA:

Serão instalados os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndio e iluminação de emergência, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

f. SISTEMA DE TELEFONIA:

Previsão de tubulação seca para 1 ponto de telefone, localizado na sala de estar/dormitório da unidade autônoma.

g. AR-CONDICIONADO DAS ÁREAS COMUNS:

Previsão de infraestrutura (alimentação e interligação elétrica, tubulação frigorígena, dreno e dutos para renovação de ar) para instalação de ar-condicionado nos ambientes:

- 1º SUBSOLO – Lavanderia;
- Térreo – Guarita, Área Delivery, Lobby Lounge, Coworking, PhoneBooth, Sala de reunião, Brinquedoteca, Fitness, Salão de Festas;
- 25º Pavimento rooftop/Lazer – Pool Lounge/Espaço Gourmet;
- Unidades

Os equipamentos (condensadora(s), evaporadora(s) e ventilador(es) para renovação de ar) devem ser adquiridos e instalados pelo condomínio, sob sua responsabilidade e ônus

h. AR-CONDICIONADO DAS UNIDADES AUTONOMAS:

- Infraestrutura (alimentação elétrica e dreno) para a instalação de ar-condicionado; conforme pontos determinados no memorial específico

Os equipamentos (condensadora(s), evaporadora(s) e ventilador(es) para renovação de ar) devem ser adquiridos e instalados pelo proprietário, sob sua responsabilidade e ônus.

i. WI-FI NAS ÁREAS COMUNS:

Será entregue estrutura wi-fi (eletrodutos, cabos de rede, roteadores e demais acessórios) instalada na área comum, nos ambientes internos e áreas externas:

Ambientes Internos:

- 1º Subsolo:
- Térreo – Guarita, Lobby/Lounge, Salão de Festas, Coworking, PhoneBooth, Sala de reunião, Brinquedoteca, Fitness
- 25º Pavimento Lazer – Pool Lounge

Ambientes Externos:

- Piscina;
- Quadra Recreativa de Areia, Sport's Bar, Fireplace.

A contratação de provedor para acesso à internet será da responsabilidade do condomínio.

j. GERADOR:

Será entregue grupo gerador de modo a atender: portões de acesso, elevadores, parte da iluminação das áreas comuns e algumas tomadas das áreas comuns e bombas de recalque / limpeza / drenagem / reservatório de escoamento/ aproveitamento de águas pluviais para rega do jardim para o condomínio e parte da iluminação das áreas comuns.

A responsabilidade de manutenção ficará a cargo do condomínio.

k. INTERFONE:

Será instalado sistema de intercomunicação, interligando a portaria, dependências sociais, hall dos subsolos e unidades autônomas.

l. INTERNET / TV A CABO POR ASSINATURA:

Será prevista tubulação seca para Internet, TV a Cabo ou via satélite, com pontos distribuídos nas salas e dormitórios.

m. PAISAGISMO:

Será executado o projeto de paisagismo elaborado pelo escritório de arquitetura paisagística Benedito Abud nas áreas externas do 1º subsolo, do Pavimento térreo, e 25º pavimento rooftop/lazer.

IV. ACABAMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Todos os materiais e componentes empregados atendem às respectivas normas técnicas aplicáveis.

UNIDADES NÃO RESIDENCIAIS 1 SUÍTE e 1 DORMITÓRIO (1º AO 4º PAVIMENTO, FINAIS 01 e 02):

1. Suíte, dormitório e circulação:

- a. Piso: cimentado para aplicação de revestimento de acabamento;
- b. Parede: pintura látex;
- c. Teto: pintura látex.

2. Cozinha:

- a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- b. Parede: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- c. Teto: pintura látex;
- d. Aparelhos: 1 tampo em granito com uma cuba simples e 1 tanque de louça.

3. Banho:

- a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- b. Parede: pintura látex, revestimento cerâmico e/ou porcelanato apenas no box;
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso.

- d. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba de embutir;
1 bacia sifonada de louça;

4. Terraço/ Área Técnica (A.T)/ Terraço Estar:

- a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada;
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso;
- d. Guarda-corpo: gradil em ferro.

UNIDADE NÃO RESIDENCIAL 1 DORMITÓRIO (1° AO 4° PAVIMENTO, FINAIS 03 e 04)

1. Dormitório

- a. Piso: cimentado para aplicação de revestimento de acabamento;
- b. Parede: pintura látex;
- c. Teto: pintura látex.

2. Cozinha:

- a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- b. Parede: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- c. Teto: pintura látex;
- d. Aparelhos: 1 tampo em granito com uma cuba simples e 1 tanque de louça.

3. Banho:

- a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- b. Parede: revestimento cerâmico e/ou porcelanato apenas no box, pintura látex;
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso;
- d. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba de embutir e 1 bacia sifonada de louça;

4. Área Técnica (A.T)/ Terraço Estar:

- a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada;
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso;
- d. Guarda-corpo: gradil em ferro.

UNIDADES NÃO RESIDENCIAIS TIPO STUDIO (1º AO 4º PAVIMENTO, FINAIS 05 A 11)

1. Dormitório/Estar
 - a. Piso: cimentado para aplicação de revestimento de acabamento;
 - b. Parede: pintura látex;
 - c. Teto: pintura látex.

2. Área de Preparação de Alimentos (A.P.A) *:
 - a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
 - b. Parede: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
 - c. Teto: pintura látex;
 - d. Aparelhos: 1 tampo em granito com uma cuba simples e 1 tanque de louça

**O projeto prevê ponto para cooktop elétrico de 02 (duas) bocas, não sendo permitido a utilização de gás.*

3. Banho:
 - a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
 - b. Parede: pintura látex, revestimento cerâmico e/ou porcelanato apenas no box;
 - c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso;
 - d. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba de embutir e 1 bacia sifonada de louça;

4. Área Técnica (A.T)/ Terraço :
 - a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
 - b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada;
 - c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso;
 - d. Guarda-corpo: gradil em ferro.

UNIDADE NÃO RESIDENCIAL 1 DORMITÓRIO (1º E 2º PAVIMENTO, FINAL 12)

1. Dormitório
 - a. Piso: cimentado para aplicação de revestimento de acabamento;
 - b. Parede: pintura látex;
 - c. Teto: pintura látex.

2. Área de Preparação de Alimentos (A.P.A) *:
 - a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
 - b. Parede: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
 - c. Teto: pintura látex;
 - d. Aparelhos: 1 tampo em granito com uma cuba simples e 1 tanque de louça;

**O projeto prevê ponto para cooktop elétrico de 02 (duas) bocas, não sendo permitido a utilização de gás.*

3. Banho:
- a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
 - b. Parede: pintura látex, revestimento cerâmico e/ou porcelanato apenas no box;
 - c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso;
 - d. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba de embutir;
e 1 bacia sifonada de louça;

4. Área Técnica (A.T)/ Terraço :

- e. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- f. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada;
- g. Teto: pintura látex sobre forro de gesso;
- h. Guarda-corpo: gradil em ferro.

UNIDADE NÃO RESIDENCIAL TIPO STUDIO (3º PAVIMENTO, FINAL 07)

1. Dormitório/Estar

- a. Piso: cimentado para aplicação de revestimento de acabamento;
- b. Parede: pintura látex;
- c. Teto: pintura látex.

2. Área de Preparação de Alimentos (A.P.A) *:

- a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- b. Parede: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- c. Teto: pintura látex;
- d. Aparelhos: 1 tampo em granito com uma cuba simples; 1 tanque de louça.

**O projeto prevê ponto para cooktop elétrico de 02 (duas) bocas, não sendo permitido a utilização de gás.*

3. Banho:

- a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- b. Parede: pintura látex, revestimento cerâmico e/ou porcelanato apenas no box;
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso;
- d. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba de embutir;
 - a. 1 bacia sifonada de louça;

4. Área Técnica (A.T)/ Terraço :

- a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada;
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso;
- d. Guarda-corpo: gradil em ferro.

5. Terraço Descoberto (apenas unidade do 3º pavimento)

- a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada;

- c. Guarda-corpo: gradil em ferro.

UNIDADES RESIDENCIAIS 1 SUÍTE e 1 DORMITÓRIO (5° AO 24° PAVIMENTO, FINAIS 01 e 02)

1. Suíte, dormitório e circulação:
 - a. Piso: cimentado para aplicação de revestimento de acabamento;
 - b. Parede: pintura látex;
 - c. Teto: pintura látex.

2. Cozinha:
 - a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
 - b. Parede: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
 - c. Teto: pintura látex;
 - d. Aparelhos: 1 tampo em granito com uma cuba simples;
1 tanque de louça.

3. Banho:
 - a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
 - b. Parede: pintura látex, revestimento cerâmico e/ou porcelanato apenas no box;
 - c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso;
 - d. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba de embutir e 1 bacia sifonada de louça.

4. Terraço/ Área Técnica (A.T)/ Terraço Estar:
 - a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
 - b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada;
 - c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso;
 - d. Guarda-corpo: gradil em ferro.

UNIDADE RESIDENCIAL 1 DORMITÓRIO (5° AO 24° PAVIMENTO, FINAIS 03 e 04):

1. Dormitório
 - a. Piso: cimentado para aplicação de revestimento de acabamento;
 - b. Parede: pintura látex;
 - c. Teto: pintura látex.

2. Cozinha:
 - a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
 - b. Parede: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
 - c. Teto: pintura látex;
 - d. Aparelhos: 1 tampo em granito com uma cuba simples
e 1 tanque de louça.

3. Banho:
 - a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
 - b. Parede: pintura látex, revestimento cerâmico e/ou porcelanato apenas no box;
 - c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso.
 - d. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba de embutir e 1 bacia sifonada de louça.

4. Área Técnica (A.T)/ Terraço Estar:

- a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada;
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso;
- d. Guarda-corpo: gradil em ferro.

UNIDADES RESIDENCIAIS TIPO STUDIO (5° AO 24° PAVIMENTO, FINAIS 05 A 11)

1. Dormitório/Estar

- a. Piso: cimentado para aplicação de revestimento de acabamento;
- b. Parede: pintura látex;
- c. Teto: pintura látex.

2. Área de Preparação de Alimentos (A.P.A) *:

- a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- b. Parede: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- c. Teto: pintura látex;
- d. Aparelhos: 1 tampo em granito com uma cuba simples e 1 tanque de louça.

**O projeto prevê ponto para cooktop elétrico de 02 (duas) bocas, não sendo permitido a utilização de gás.*

3. Banho:

- a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- b. Parede: pintura látex, revestimento cerâmico e/ou porcelanato apenas no box;
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso;
- d. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba de embutir e 1 bacia sifonada de louça;

4. Área Técnica (A.T)/ Terraço :

- a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada;
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso;
- d. Guarda-corpo: gradil em ferro

V. ACABAMENTOS DA LOJA

Loja 01 – Fachada Avenida Onze de Junho X Rua Dr. Bacelar

1. Loja

- a. Piso: laje de concreto com desnível para receber acabamento, a ser adquirido e instalado pelo proprietário;
- b. Parede: pintura látex sobre o bloco aparente;
- c. Teto: laje de concreto para receber forro de gesso ou modular, a ser adquirido e instalado pelo proprietário.

2. Lavabo PNE
 - a. Piso: revestimento cerâmico e/ou porcelanato;
 - b. Parede: Pintura látex;
 - c. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
 - d. Aparelhos: 1 lavatório suspenso de louça e 1 bacia sifonada de louça;
 - e. Barras de apoio: na bacia e no lavatório.

VI. ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

ÁREA COMUM DO PAVIMENTO TIPO -

1. Hall/Circulação:

- a. Piso: revestimento cerâmico;
- b. Parede: pintura látex;
- c. Teto: pintura látex.

2. Compartimentos técnicos/escadarias:

- a. Piso: concreto ou cimentado desempenado não impermeabilizado;
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura;
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura.

SUBSOLO

1. Garagem:

- a. Piso: concreto ou cimentado desempenado não impermeabilizado;
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura, de acordo com projeto específico;
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura.

2. Compartimentos técnicos/escadarias:

- a. Piso: de acordo com o projeto específico;
- b. Parede: de acordo com o projeto específico;
- c. Teto: de acordo com o projeto específico.

3. Halls e circulação:

- a. Piso: de acordo com o projeto específico;
- b. Parede: de acordo com o projeto específico;
- c. Teto: de acordo com o projeto específico.

4. Depósito de lixo:

- a. Piso: revestimento cerâmico;
- b. Parede: revestimento cerâmico;
- c. Teto: revestimento cerâmico, PVC, pintura ou outra de desempenho equivalente;

5. **Bicicletário:**

- a. Piso: de acordo com o projeto específico;
- b. Parede: de acordo com o projeto específico;
- c. Teto: de acordo com o projeto específico.

6. **Depósito**

- a. Piso: revestimento cerâmico;
- b. Parede: pintura látex sobre massa única ou gesso ou caiação ou textura;
- c. Teto: pintura látex sobre massa única ou gesso ou caiação ou textura

7. **Vestiários Funcionários:**

- a. Piso: revestimento cerâmico;
- b. Parede: revestimento cerâmico;
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura;
- d. Aparelhos: 1 lavatório de louça 1 bacia sifonada de louça e 1 chuveiro.

8. **DML (Depósito de Material de Limpeza):**

- a. Piso: revestimento cerâmico;
- b. Parede: pintura látex sobre massa única ou gesso ou caiação;
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura.

9. **Lavanderia/ Pet Care/ Pet Place:**

- a. Piso: de acordo com o projeto específico;
- b. Parede: de acordo com o projeto específico;
- c. Teto: de acordo com o projeto específico;

PAVIMENTO TÉRREO

1. **Guarita, Lobby Lounge, Salão de Festas, Copa, WCs, Lounge Externo, Coworking, Sala de Reunião, Phone Booth, Brinquedoteca, Clausura Social, Área delivery, Fitness**

- a. Piso: de acordo com projeto específico;
- b. Parede: de acordo com projeto específico;
- c. Teto: de acordo com projeto específico;

2. Escadaria/Compartimentos técnicos:

- a. Piso: concreto ou cimentado desempenado não impermeabilizado;
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura;
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura.

3. Halls e circulação serviço:

- a. Piso: de acordo com projeto específico;
- b. Parede: de acordo com projeto específico;
- c. Teto: de acordo com projeto específico;

25º PAVIMENTO

1. Pool Lounge, Espaço Gourmet, Sauna Seca, Banho

- a. Piso: de acordo com projeto específico;
- b. Parede: de acordo com projeto específico;
- c. Teto: de acordo com projeto específico.

ÁREAS EXTERNAS E PISCINAS (térreo e 25º pavimento)

Obedecerão ao Projeto de Paisagismo específico do arquiteto e paisagista Benedito Abbud Arquitetura Paisagística.

VII. PERSONALIZADO-01 AC (caso o cliente adquira):

É composto de: Previsão de tubulação seca para instalação de ar-condicionado conforme pontos determinados no memorial específico.

Os equipamentos (condensadora(s), evaporadora(s) e ventilador(es) para renovação de ar devem ser adquiridos e instalados pelo proprietário, sob sua responsabilidade e ônus.

VIII. FECHADURA ELETRÔNICA

Será entregue fechadura eletrônica com sistema de biometria, senha ou cartão, na porta de acesso das unidades.

IX. DECORAÇÃO

Serão executados projetos de marcenaria, detalhes em gesso ou acabamentos fixos nas paredes onde forem necessários, conforme projeto específico.

SUBSOLOS –

Lavanderia (1)

- LAVANDERIA

- 01 cabideiro de ferro ou alumínio;
- 01 mesa redonda de apoio.

(1) As máquinas de lavar e secar serão utilizadas pelo serviço "pay per use" ou por locação, e este serviço será contratado pela construtora apenas no 1º (primeiro) ano de contrato. Futuramente ficará à critério do condomínio.

TÉRREO

1. Área delivery:

- Espaço para geladeira (compra e manutenção a cargo do condomínio);
- 01 cabideiro.

2. Lobby Lounge/ Hall

- Espaço para Vending Machines (1)
- 02 poltronas
- 02 cadeiras
- 01 sofá
- 03 mesas redondas de apoio
- 01 mesa-redonda
- 01 mesa-redonda baixa
- 02 puffs
- 01 luminária
- 04 vasos de planta

(1) ⁽¹⁾ As Vending Machines serão concebidas pelo serviço "pay per use" ou por locação e este serviço será contratado pelo condomínio.

3. Salão de festas /Lounge externo

- 01 sofá
- 14 cadeiras
- 02 cadeiras externas
- 02 poltronas
- 01 mesa de centro baixa
- 03 mesas de apoio
- 03 vasos

- 03 bancos
- 09 mesas quadradas

4. **Copa Salão de Festas**

- 01 refrigerador
- 01 cooktop elétrico ou à gás
- 01 microondas
- 01 coifa ou depurador

5. **Brinquedoteca**

- 02 cadeiras
- 01 mesa
- 01 televisão
- 01 banco
- 03 puffs

6. **Coworking**

- 01 sofá
- 02 mesas redondas de apoio
- 05 banquetas
- 03 luminárias
- 02 mesas laterais

7. **Sala de Reunião**

- 01 mesa retangular
- 04 cadeiras
- 01 televisão

8. **PhoneBooth**

- 01 banco
- 01 mesa de apoio

9. **Fitness**

- 01 espaldares
- 03 bicicletas

- 01 Leg Extension
- 01 suporte para halteres
- 01 banco de supino
- 01 supino inclinado
- 01 banco abdominal
- 03 esteiras
- 01 elíptico
- 01 televisão
- 01 espelho

1. **25º PAVIMENTO** (Uso exclusivo do Residencial)

- Pool Lounge/ Espaço Gourmet

- 01 sofá
- 01 mesa de apoio
- 01 tapete
- 01 televisão
- 01 mesa de sinuca
- 03 bancos
- 02 mesas quadradas
- 05 cadeiras
- 01 frigobar
- 01 churrasqueira
- 01 forno de pizza

X. OBSERVAÇÕES GERAIS

Visando o pleno cumprimento dos compromissos de prazo e qualidade, a Construtora e/ou Incorporadora, segundo critérios próprios, poderá substituir qualquer especificação de materiais se à época prevista para a sua compra encontrar dificuldades em sua aquisição. Na hipótese de não disponibilidade dos materiais especificados serão utilizados materiais de desempenho equivalente.

A Construtora e/ou Incorporadora, segundo critérios próprios, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o mesmo padrão de acabamentos e desempenho.

Serão admitidas atualizações tecnológicas pela Construtora e/ou Incorporadora durante a execução da obra, para substituição de sistemas ou equipamentos definidos em projeto aprovado, sem qualquer depreciação do desempenho técnico original, não correspondendo ainda ao comprador qualquer ônus ou bonificação gerada por novas soluções.

A maquete, ilustrações dos folhetos de venda e apartamento decorado são meramente ilustrativos e não fazem parte do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças (“Contrato”), uma vez que alguns equipamentos e materiais são opcionais a serem executados pelo comprador. Assim, os projetos poderão sofrer modificações que não alterem seu uso, e prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda o acabamento previsto neste memorial descritivo, que será rubricado pelo comprador e faz parte integrante do referido contrato.

Os móveis e equipamentos das unidades decoradas são ilustrativos não fazendo parte integrante do

contrato.

As espécies vegetais presentes na maquete bem como as imagens divulgadas pela Incorporadora representam artisticamente sua fase adulta, podendo ser substituídas por outras de tipos e portes diferentes atendendo a disponibilidade conforme projeto de paisagismo.

O entorno do empreendimento presente na maquete e imagens é meramente ilustrativo.

No caso de não contratação dos PERSONALIZADOS opcionais oferecidos, os pontos hidráulicos, pontos elétricos, cargas elétricas e tubulações secas, bem como qualquer outro serviço ou material necessários para instalação dos referidos PERSONALIZADOS, não serão executados.

XI. TERMO DE GARANTIA – AQUISIÇÃO

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Fundações, estrutura principal, estrutura periférica, contenções e arrimos				Segurança e estabilidade global Estanqueidade de fundações e contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estruturas das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem e acumulação, motobombas, filtros,	Instalação Equipamentos			

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
interfone, automação de portões, elevadores e outros) Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão				

Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	Instalação Equipamentos			
Porta corta-fogo	Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes
Instalações elétricas Tomadas e interruptores / disjuntores / fios / cabos / eletrodutos / caixas e quadros	Equipamento		Instalação	
Instalações hidráulicas - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto Instalações de gás - colunas de gás				Integridade e estanqueidade
Instalações hidráulicas e gás - coletores / ramais / louças / caixas de descarga / bancadas / metais sanitários / sifões / ligações flexíveis / válvulas / registros / ralos / tanques	Equipamento		Instalação	
Impermeabilização				Estanqueidade

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Esquadrias de madeira	Empenamento Descolamento Fixação			

Esquadrias de aço	Fixação Oxidação			
Esquadrias de alumínio e PVC	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Fechaduras e ferragens em geral	Funcionamento Acabamento			
Revestimentos de parede, pisos e tetos internos e externos em argamassa / gesso liso / componentes de gesso para drywall		Fissuras	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de parede, pisos e tetos em azulejo /cerâmica e pastilhas		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	
Revestimentos de parede, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	
Pisos de madeira - tacos, assoalhos e decks	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Piso cimentado, piso acabado em concreto e contrapiso		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos em áreas molhadas	

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos

Revestimentos especiais (fórmica, plástico, têxteis, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)		Aderência		
Forros de gesso	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Forros de madeira	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Pintura / verniz (interna / externa)		Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência			
Vidros	Fixação			

Nota: Recomenda-se que quaisquer falhas perceptíveis visualmente, como riscos, lascas, trincas em vidros, etc sejam explicitadas no momento da entrega.

XII. DISPOSIÇÕES GERAIS

- A Construtora e/ou Incorporadora deverá entregar a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário;
- Ao síndico, deverá ser entregue o Manual das Áreas Comuns em conformidade com a ABNT NBR 14037;
- Construtora e/ou Incorporadora deverá entregar e fornecer todas as características (ex. carga máxima, tensão etc.), informações, jogo de plantas e especificações das unidades autônomas, das áreas comuns e dos equipamentos;
- A Construtora e/ou Incorporadora deverá entregar sugestão ou modelo de programa de manutenção e sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção do edifício, conforme ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037;
- A Construtora e/ou Incorporadora deverá entregar todos os documentos sob sua responsabilidade descritos no anexo A da norma ABNT NBR 14037;
- A Construtora e/ou Incorporadora deverá prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e

esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção e à garantia;

- A Construtora e/ou Incorporadora deverá prestar, dentro do prazo legal, o serviço de Assistência Técnica;
- Alguns sistemas da edificação possuem normas específicas que descrevem as manutenções necessárias; as mesmas completam e não invalidam as informações descritas neste manual e vice-versa;
- Constatando-se, em visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia, poderá ser cobrada uma taxa de visita;
- No caso de alteração do síndico ou responsável legal pelo edifício, este deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns ao seu substituto e entregar formalmente os documentos e manuais correspondentes;
- No caso de revenda, o proprietário deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando a ele os documentos e manuais correspondentes;
- O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade autônoma e corresponsável pela manutenção do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora em sua unidade autônoma, sob pena de perda de garantia;
- O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção do imóvel, conforme as orientações constantes neste termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia;
- O condomínio é responsável pela execução e o síndico pela implantação e gestão do Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- O condomínio deve cumprir as Normas Técnicas brasileiras, legislações e normas das concessionárias e ficar atento para as alterações que estes instrumentos possam sofrer ao longo do tempo;
- As características operacionais de cada edifício deverão estar contidas no manual específico do empreendimento, conforme planejado, construído e entregue;
- Os prazos de garantia são computados a partir do auto de conclusão da edificação (Habite-se) ou da entrega da obra, o que primeiro ocorrer, e não se somam aos prazos legais de garantia;
- Os prazos de garantia constituem garantia contratual concedida facultativamente pelo fornecedor, mas, se concedida, deverá ser por termo escrito, padronizado e esclarecer, de maneira adequada, em que consiste a mesma, bem como as condições e a forma em que pode ser exercida.

PERDA DE GARANTIA

- Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e unidades autônomas;
- Caso haja mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso;
- Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;
- Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura, informados no manual de uso e operação do edifício;
- Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou Incorporadora às dependências de suas unidades autônomas ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;
- Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns;
- Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem

tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;

- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela Construtora e/ou Incorporadora;
- Se, durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõem o Manual do Proprietário, Manual das Áreas Comuns e a ABNT NBR 5674, no que diz respeito à manutenção correta para edificações em uso ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT 5674;
- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso não serão cobertas pela garantia.

Nota:

Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção da unidade autônoma para os sistemas específicos.

São Paulo, ____ de _____ de _____

HT1 Empreendimentos e Incorporações Ltda

Cesar Antonio Khalil Hatti

RG: 30.225.770

CPF: 282.606.818-03

HT1 Empreendimentos e Incorporações Ltda

Viviane Khalil Hatti Chebib

RG: 35.521.480-5

CPF: 224.975.758-51

