



## MEMORIAL DESCRITIVO

### EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento imobiliário de uso misto, sendo parte residencial, não residencial e comercial, projetado pelo escritório " LE ARQUITETOS LTDA", denominado "**GRAND METROPOLITAN BUTANTÃ**", situado a Rua Camargo, 51, 61, 71 e 93 x Rua Reação, 177 x Rua Sapetuba, 412, 430 - Butantã, São Paulo, constituído por 01 (uma) torre de edifício, com um total de 184 (cento e oitenta e quatro) Unidades/Apartamentos residenciais, 58 (cinquenta e oito) Unidades/Studios residenciais, 49 (quarenta e nove) salas comerciais – não residenciais, 04 (quatro) lojas, distribuídos em 04 (quatro) subcondomínios/setores independentes entre si, assim denominados:

#### **GRAN METROPOLITAN BUTANTÃ – SETOR RESIDENCIAL – APARTAMENTOS - R2V-3**

52 (cinquenta e dois) Unidades/Apartamentos: Tipo (4º ao 29º pavimento) com 3 suítes, 01 banho social, sala estar/jantar, lavabo, terraço social com churrasqueira, cozinha e terraço de serviço;

24 (vinte e quatro) Unidades/Apartamentos: Tipo (18º ao 29º pavimento) com 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira, cozinha e terraço de serviço;

104 (cento e quatro) Unidades/Apartamentos: Tipo (4º ao 29º pavimento) com 02 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira, cozinha e terraço de serviço;

2 (duas) Unidades/Apartamentos: Tipo Penthouse (30º pavimento) com 3 suítes, sala estar/jantar, lavabo, terraço social com churrasqueira, cozinha, terraço de serviço e terraço descoberto;

2 (duas) Unidades/Apartamentos: Tipo Penthouse (30º pavimento) com 3 dormitórios (sendo 01 suíte), banho social, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira, cozinha, terraço de serviço e terraço descoberto;

#### **GRAN METROPOLITAN BUTANTÃ – SETOR RESIDENCIAL – STUDIOS RESIDENCIAIS - R2V-3**

10 (dez) Unidades/Apartamentos: (12º pavimento) com estar/dormitório, APA – área de preparo de alimentos, 01 banho e terraço;

48 (dezoito) Unidades/Apartamentos: (13º ao 16º pavimento) com estar/dormitório, APA – área de preparo de alimentos, 01 banho e terraço;

#### **GRAN METROPOLITAN BUTANTÃ – SETOR NÃO RESIDENCIAL – SALAS COMERCIAIS – NR1-6**

49 (quarenta e nove) salas comerciais: Salas Comerciais NR1-6 (3º ao 11º pavimento) – 01 sala, 01 banho e terraço;



### **GRAN METROPOLITAN BUTANTÃ - SETOR COMERCIAL – LOJAS - NR1-3**

**Loja 01:** 01 (uma) unidade comercial: tipo comércio diversificado – NR1-3 – At=669,401m<sup>2</sup>, com 01 salão principal, 02 Wc's PMR (masculino e feminino), 02 WC's (masculino e feminino), com acesso de pedestre pela Rua Camargo, 93, localizada no nível térreo;

**Loja 02:** 01 (uma) unidade comercial: tipo comércio diversificado – NR1-3 – At=688,141m<sup>2</sup>, com 01 salão principal, 02 Wc's PMR (masculino e feminino), 02 WC's (masculino e feminino), com acesso de pedestre pela Rua Rua Camargo, 51, localizada no nível térreo;

**Loja 03:** 01 (uma) unidade comercial: tipo comércio diversificado – NR1-3 – At=29,839m<sup>2</sup>, com 01 salão principal, 01 Wc PMR, com acesso de pedestre pela Rua Sapetuba, 412, localizada no nível térreo;

**Loja 04:** 01 (uma) unidade comercial: tipo comércio diversificado – NR1-3 – At=164,228m<sup>2</sup>, com 01 salão principal, 02 Wc's PMR (masculino e feminino), com acesso de pedestre pela Rua Reação, 177, localizada no nível térreo;

O acesso de pedestres do empreendimento "**GRAN METROPOLITAN BUTANTÃ – SETOR NÃO RESIDENCIAL – SALAS COMERCIAIS**" será pela Rua Camargo, 71 - Butantã. O edifício será construído em estrutura de concreto armado e a alvenaria será executada com blocos de concreto ou cerâmico, conforme projeto técnico específico.

#### **• DOCUMENTAÇÃO**

O empreendimento está aprovado na Prefeitura do Município de São Paulo conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2021/05357-00, processo nº 0000.2020/0000382-2 emitido em 09/09/2021.

Demais detalhes sobre a descrição do empreendimento encontram-se na documentação de Incorporação Imobiliária devidamente registrada no \_\_\_ Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, sob o registro R.3 - na matrícula nº \_\_\_\_\_ em \_\_\_ de \_\_\_ de 202\_.

### **MEMORIAL DESCRITIVO – SETOR NÃO RESIDENCIAL - SALAS COMERCIAIS**

Os subcondomínios **SETOR RESIDENCIAL – APARTAMENTOS, SETOR RESIDENCIAL - STUDIOS, SETOR NÃO RESIDENCIAL - SALAS COMERCIAIS, SETOR COMERCIAL – LOJAS (Lojas 1, 2, 3 e 4)**, constituem um único empreendimento, os mesmos são totalmente independentes administrativamente e financeiramente.

- As **áreas comuns** do **SETOR RESIDENCIAL – APARTAMENTOS**, são de utilização e uso exclusivo dos adquirentes das unidades autônomas dos apartamentos residenciais e não tem nenhum acesso as áreas comuns do **SETOR RESIDENCIAL – STUDIOS e SETOR NÃO RESIDENCIAL - SALAS COMERCIAIS**
- As **áreas comuns** do **SETOR RESIDENCIAL - STUDIOS**, são de utilização e uso exclusivo dos adquirentes das unidades autônomas dos studios residenciais e não tem nenhum acesso as áreas comuns do **SETOR RESIDENCIAL – APARTAMENTOS e SETOR NÃO RESIDENCIAL - SALAS**



## COMERCIAIS

- As **áreas comuns** do **SETOR NÃO RESIDENCIAL - SALAS COMERCIAIS** são de utilização e uso exclusivo dos adquirentes das unidades autônomas das salas comerciais e não tem nenhum acesso as áreas comuns do **SETOR RESIDENCIAL – APARTAMENTOS** e **SETOR RESIDENCIAL - STUDIOS**
- O **SETOR COMERCIAL – LOJAS (Lojas 1, 2, 3 e 4)** não tem nenhum acesso as áreas comuns do **SETOR RESIDENCIAL – APARTAMENTOS, SETOR RESIDENCIAL – STUDIOS** e **SETOR NÃO RESIDENCIAL - SALAS COMERCIAIS.**
- **1º SUBSOLO**  
**INTERNO** – O 1º subsolo interno terá, hall dos elevadores, 02 (dois) elevadores, 01 (uma) escadaria, 01 (um) depósito, 01 (um) depósito de lixo, sala de pressurização, 02 (dois) vestiários PMR (masculino e feminino) e reservatórios inferiores.
- **TÉRREO**  
**INTERNO** – O térreo interno terá, pulmão de pedestres, hall com pé direito duplo, 02 (dois) elevadores, hall dos elevadores, 01 (uma) escadaria, e 01 (um) WC PMR.  
**EXTERNO** – O térreo externo terá, acesso de pedestres, áreas verdes conforme as especificações do projeto de paisagismo do escritório Martha Gavião.
- **1º PAVIMENTO**  
**INTERNO** – O 1º pavimento interno terá, escadaria sem acesso ao pavimento.
- **2º PAVIMENTO**  
**INTERNO** – O 2º pavimento interno terá, escadaria sem acesso ao pavimento.
- **3º PAVIMENTO**  
**INTERNO** – O 3º pavimento interno terá, 02 (dois) elevadores, hall dos elevadores, 01 (uma) escadaria, 01 (um) WC PMR e 01 (uma) sala comercial com 02 WC's e terraço.

## EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

- **ACESSO PEDESTRE SOCIAL**  
Será instalada e entregue em funcionamento a automação das portas de entrada de pedestre.
- **TELEFONIA**  
Serão instaladas as tubulações e caixas necessárias para futura instalação, pelo proprietário, de linha de telefone externo particular, sendo que o ponto situado na sala estará com a fiação e tomada pronta para instalação.



- **GERADOR**

O Condomínio será dotado de um gerador de energia, localizado no térreo com acesso pelo Setor Residencial - Apartamentos, com ligação automática no caso de queda de energia elétrica da rede pública, com capacidade para a energização dos itens determinados no Projeto de Instalações Elétricas, tais como:

02 (dois) elevadores, **áreas comuns do condomínio**, tais como, bombas, iluminação da escadaria e parte da iluminação das áreas comuns.

- **INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**

As instalações hidráulicas serão executadas obedecendo ao projeto específico, atendendo as exigências da SABESP e conforme normas da ABNT.

1. **LOUÇAS**

As louças serão das marcas Incepa, Celite ou equivalente. As bacias serão de louça branca com caixa acopladas que possuem um dos mais modernos sistemas em termos de economia de água, o Ecoflush. Na prática, esse acionamento tem um potencial de economia de água de até 30% se comparado a outros sistemas. É uma tecnologia inteligente que permite que o usuário possa utilizar a descarga para diferentes tipos de utilização.

2. **METAIS**

Os metais sanitários serão da marca Docol, Perflex, Esteves ou equivalente.

- **REVESTIMENTO CERÂMICO (PISOS E AZULEJOS)**

As cerâmicas e os azulejos serão das marcas Incepa, Portinari ou equivalente, conforme projeto de Arquitetura.

- **PINTURA**

O acabamento interno de pintura será em pintura látex das marcas Suvnil, Coral, Eucatex, T e C – textura e companhia ou Ibratin.

- **FACHADA DO EMPREENDIMENTO**

A fachada receberá revestimento em pintura tipo texturizada das marcas Suvnil, Ibratin, Van Blaster ou equivalente, e detalhes em revestimento cerâmico, conforme especificação do projeto de arquitetura.

- **ESQUADRIAS DE ALUMINIO**

As esquadrias serão em pintura eletrostática cor cinza.

- **VIDROS**

Os vidros serão incolores, lisos, fantasia ou pontilhados, conforme projeto arquitetônico.

- **ESQUADRIAS DE MADEIRA / FERRAGENS**

Os batentes, as portas e as guarnições serão em madeira lisa acabada. As ferragens serão das marcas La Fonte, Arouca ou equivalente.



- **ESQUADRIAS DE FERRO**

O guarda corpo do terraço das unidades/salas comerciais será executado em perfis de ferro, montados ou soldados, com acabamento em pintura, obedecendo a projeto arquitetônico ou paisagístico.

- **SISTEMA DE MEDIÇÃO DE ÁGUA FRIA**

Será entregue sistema de medição de água fria individualizado localizado no hall, com medidores e softwares instalados para medição.

- **SISTEMA DE SEGURANÇA**

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) para o circuito fechado de TV, ficando por conta do condomínio a instalação do sistema.

- **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

As instalações elétricas serão executadas obedecendo ao projeto específico, atendendo as exigências da ENEL e conforme normas da ABNT.

Serão instaladas luminárias nas dependências comuns e nos terraços das unidades autônomas, conforme projeto.

- ✓ As lâmpadas das luminárias do Hall social do nível do térreo, térreo interno, área comum interna, hall's das salas comerciais serão do tipo LED.

- **EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO**

Serão instalados os equipamentos necessários ao Combate e Prevenção a Incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros e normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

- **ELEVADORES**

Serão instalados 02 (dois) elevadores, todos com características de velocidade e capacidade de acordo com o cálculo de tráfego da Prefeitura do Município de São Paulo, os quais atenderão do 1ºSS, térreo, 3º ao 11º pavimento.

- **WIFI**

Será entregue sistema de rede de wifi nas áreas comuns hall NR do empreendimento com a infraestrutura preparada, o cabeamento instalado e alguns pontos de antena entregues instalados e distribuídos pelo Hall do térreo. O provedor de acesso à rede e a velocidade de acesso deverá ser contratado pelo condomínio.

## ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS — INTERNO DAS SALAS COMERCIAIS

### 1º SUBSOLO



- **HALL DOS ELEVADORES EM TODOS OS PAVIMENTOS**

Piso e Rodapé: Cerâmica  
Parede: Pintura látex  
Teto: Pintura látex

- **ESCADARIAS LOCALIZADAS EM TODOS OS PAVIMENTOS**

Piso: Cimentado queimado  
Parede: Pintura látex  
Teto: Pintura látex

- **DEPÓSITO DE LIXO / DEPÓSITO CONDOMÍNIO**

Piso: Cerâmica  
Parede: Azulejo  
Teto: Pintura látex

- **02 VESTIÁRIOS PMR DE FUNCIONÁRIOS (feminino e masculino)**

Piso: Cerâmica  
Parede: Azulejo  
Teto: Pintura látex  
Aparelhos: 01 Lavatório de louça branca e torneira e bacia de louça branca com caixa acoplada e ponto para chuveiro elétrico.

- **RESERVATÓRIOS INFERIORES / SALA DE PRESSURIZAÇÃO**

Piso: Cimentado pintado  
Parede: Pintura látex  
Teto: Pintura látex

## **TÉRREO**

- **HALL COM PÉ DIREITO DUPLO**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura látex  
Teto: Pintura látex  
Este espaço será entregue decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **01 WC's PMR**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura látex  
Teto: Pintura látex  
Aparelhos: 01 lavatório de louça branca e torneira e bacia de louça com caixa acoplada branca.



## ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS - EXTERNOS AS SALAS COMERCIAIS

### TÉRREO

- **ACESSO DE PEDESTRES**

Piso: Cerâmica antiderrapante e/ou Pedra Natural decorativa.

Será executado e entregue na área externa do empreendimento tratamento paisagístico no mesmo estilo da fachada com jardins ornamentais, demarcado e definido em projeto de paisagismo do escritório Martha Gavião.

## ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS SALAS COMERCIAIS – 3º ao 11º PAVIMENTO

- **SALAS COMERCIAIS**

Piso: Concreto, para futura instalação do piso elevado pelo proprietário

Parede: Pintura látex

Teto: Sem forro com instalações aparentes

- **TERRAÇO**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Pintura látex

Forro: Pintura látex

Guarda Corpo: Tubular de ferro com pintura esmalte, obedecendo projeto arquitetônico

- **WC**

Piso e Rodapé: Cerâmica

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

Aparelhos: 01 bancada de granito natural com cuba de louça branca e torneira e bacia de louça com caixa acoplada branca.

- **PREVISÃO PARA INSTALAÇÃO DE WC – SOMENTE FINAIS 01/05/06**

Aparelhos: A sala comercial terá shaft hidráulico disponível, ficará por conta do **PROPRIETÁRIO** a futura instalação de infraestrutura, aquisição e instalação dos aparelhos.

- **SISTEMA DE AR CONDICIONADO**

A sala comercial terá carga elétrica disponível e ponto para dreno, ficará por conta do **PROPRIETÁRIO** a futura instalação de infraestrutura e aquisição e instalação dos aparelhos.



## OBSERVAÇÕES GERAIS

1. O prédio será entregue, com azulejos, pisos e vidros limpos. A limpeza minuciosa ficará a cargo dos COMPRADORES das unidades e, se for o caso, do CONDOMÍNIO.
2. As responsabilidades da Construtora/Incorporadora quanto às especificações, serviços e materiais, serão complementadas pelo "Manual do Proprietário" e "Manual das Áreas Comuns" que será entregue quando concluída a obra, no momento da entrega das chaves.
3. A Construtora se reserva o direito de utilizar materiais similares na intenção de obter melhor qualidade final em aspectos de funcionalidade e resistência, ou quando alguns dos materiais aqui indicados deixarem de ser fabricados. Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade no mercado de materiais de construção civil. Os modelos serão definidos de maneira a obter harmonia e bom gosto na caracterização final da unidade, podendo ser utilizados elementos decorados ou em uma só cor.
4. Eventualmente, por motivos técnicos e/ou processos construtivos, poderão ocorrer pequenas modificações nas dimensões de cômodos e layout interno das unidades autônomas.
5. As ilustrações do folheto de venda bem como os materiais utilizados na unidade modelo decorada (revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pintura, molduras de gesso, móveis, objetos, equipamentos, etc.) são meramente ilustrativas e não fazem parte do presente contrato. Assim, prevalecerá o descrito neste Memorial Descritivo de Acabamentos sobre as ilustrações e textos do folheto de venda, bem como sobre os materiais utilizados.
6. Para os itens aonde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da Construtora.
7. Os pisos e assoalhos de madeira (se houverem) bem como os pisos, revestimentos e tampos de mármore ou granito estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.
8. As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no "Manual do Proprietário" publicado pelo Sinduscon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) em conjunto com o Secovi (Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI), Capítulos I e II.



9. As áreas comuns serão entregues equipadas e/ou mobiliadas, de acordo com Anexo 1.

10. A entrada e permanência na obra sem prévia autorização não serão permitidas, pois as visitas à obra serão programadas pelo escritório da Diálogo Engenharia em datas adequadas a visitação

São Paulo, de 20 .

---

COMPRADOR(ES)

---

VENDEDORA

CAMARGO II DIALOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Material Preliminar