

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

29/06/23 – R00

EMPREENDIMENTO: TÁONE VILA MARIANA

INCORPORADORA: AGARU

CONSTRUTORA: VINX

ENDEREÇO: Rua Domingos de Morais, 2220 - Vila Mariana, São Paulo

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO: Conjunto residencial vertical de uso misto de duas torres, designadas como torre A e torre B, composto por 03 (três) subsolos, térreo, 10 (dez) pavimentos e ático em um terreno de 1.738,40m². O empreendimento totaliza 191 unidades, sendo 165 unidades de apartamentos residenciais e 24 unidades NR (não-residenciais) e 2 unidades comerciais.

1. ACABAMENTOS DAS ÁREAS PRIVATIVAS – APARTAMENTOS RESIDENCIAIS

1.1. Sala / Circulação / Dormitórios

Piso: Laje em concreto

Parede: Pintura sobre gesso

Teto: Pintura sobre gesso

Peitoril: Pedra natural ou elemento pré-moldado em concreto ou argamassa de base cimentícia e textura

1.2. Banho

Piso / Rodapé: Revestimento cerâmico

Parede: Revestimento cerâmico nas paredes do box e nas demais pintura sobre massa ou gesso

Teto: Pintura sobre forro de gesso

Outros: Baguete em pedra natural; Bancada em pedra natural com cuba em louça; Vaso sanitário com caixa acoplada; Ponto para a instalação de chuveiro a gás

1.3. Cozinha / Área de Serviço

Piso: Laje em concreto

Parede: Revestimento cerâmico na parede hidráulica

Teto: Pintura sobre gesso

Outros: Bancada em pedra natural com cuba de aço inox; Tanque em louça com ou sem coluna; Previsão de pontos elétricos para os equipamentos: Fogão ou cooktop, purificador, geladeira, lava-louças e lava-roupas

1.4. Terraço

Piso / Rodapé: Revestimento cerâmico

Parede: Textura conforme fachada

Teto: Pintura sobre gesso ou forro de gesso

Peitoril: Argamassa de base cimentícia e textura

Outros: Previsão de ponto de iluminação no teto, previsão pontos hidráulicos e elétricos conforme projeto

Nota:

Será entregue infraestrutura para instalação de aquecedor de passagem a gás para o sistema de aquecimento de água, atendendo ao ponto de chuveiro no banheiro e ponto de torneira na cozinha das unidades autônomas (excluídos de aquecimento os pontos de torneira do Banho, tanques e Área de Serviço). A aquisição e instalação do aquecedor de passagem a gás e demais equipamentos e/ou acessórios ficarão a cargo do proprietário da unidade.

ACABAMENTOS ESPAÇO COMERCIAL**1.5. Loja**

Piso: Laje em concreto

Parede: Pintura sobre gesso

Teto: Laje em concreto

1.6. Banhos PCD

Piso / Rodapé: Revestimento cerâmico

Parede: Pintura sobre gesso

Teto: Laje em concreto

Outros: Baguete em pedra natural; previsão de pontos para instalação de lavatório e bacia com caixa acoplada

ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS**1.7. Acesso Rua Mairinque**

Piso / Rodapé: Revestimento cerâmico ou Porcelanato

Parede: Pintura sobre massa ou gesso

Teto: Pintura sobre gesso ou forro de gesso

1.8. Clausura Social e Serviço / Circulação

Piso: Revestimento cerâmico ou Porcelanato

Rodapé: Revestimento cerâmico ou Porcelanato ou poliestireno

Parede: Pintura sobre massa ou gesso

Teto: Pintura sobre gesso ou forro de gesso

1.9. Recepção

Piso: Revestimento cerâmico ou Porcelanato

Rodapé: Revestimento cerâmico ou Porcelanato ou poliestireno

Parede: Pintura sobre massa ou gesso

Teto: Pintura sobre gesso ou forro de gesso

Outros: 1 sofá; 1 poltrona; 1 conjunto de mesa de centro; 1 balcão de atendimento; espelho; vasos decorativos

1.10. Academia

Piso: Vinílico ou emborrachado ou similar

Rodapé: Poliestireno ou similar

Parede: Pintura sobre massa ou gesso e papel de parede ou adesivo

Teto: Pintura sobre gesso ou forro de gesso

Outros: 3 esteiras; 2 bicicletas; 1TV; 1 espaldar; 2 bolas de ginástica; 2 caixas; 1 step; 2 colchonetes; 1 corda; 1 multiestação; 1 banco; Halteres

1.11. Lavanderia

Piso: Revestimento cerâmico ou Porcelanato

Rodapé: Revestimento cerâmico ou Porcelanato ou poliestireno

Parede: Pintura sobre massa ou gesso e papel de parede ou adesivo

Teto: Pintura sobre gesso ou forro de gesso

Outros: Bancada e prateleira em pedra natural; 2 tanques de aço inox; 2 cestos de roupas; 1 mesa; 2 banquetas; 1 prateleira em MDF revestido

Nota:

As máquinas Lava e Seca estarão disponíveis para uso através de comodato (contrato de locação) com uma empresa especializada e a gestão ficará sob administração do condomínio

1.12. Delivery

Piso: Revestimento cerâmico ou Porcelanato

Rodapé: Revestimento cerâmico ou Porcelanato ou poliestireno

Parede: Pintura sobre massa ou gesso

Teto: Pintura sobre gesso ou forro de gesso

Outros: Nichos e armário para recebimento de encomendas

1.13. Copa Funcionários

Piso/Rodapé: Revestimento cerâmico ou similar

Parede: Revestimento cerâmico na parede hidráulica e nas demais pintura sobre massa ou gesso

Teto: Pintura sobre gesso ou forro de gesso

Outros: Bancada em pedra natural com cuba de aço inox

1.14. Administração / Segurança

Piso/Rodapé: Revestimento cerâmico ou similar

Parede: Pintura sobre massa ou gesso

Teto: Pintura sobre gesso ou forro de gesso

1.15. WC PCD Administração

Piso / Rodapé: Revestimento cerâmico ou similar

Parede: Pintura sobre massa ou gesso

Teto: Pintura sobre gesso ou forro de gesso

Outros: Lavatório em louça com ou sem coluna; Vaso sanitário com caixa acoplada; Barras de apoio

1.16. WC PCD Áreas comuns

Piso / Rodapé: Revestimento cerâmico ou Porcelanato

Parede: Pintura sobre massa ou gesso

Teto: Pintura sobre gesso ou forro de gesso

Outros: Lavatório em louça com ou sem coluna; Vaso sanitário com caixa acoplada; Barras de apoio

1.17. Vestiários PCD Funcionários

Piso / Rodapé: Revestimento cerâmico ou similar

Parede: Pintura impermeável Epóxi ou similar

Teto: Pintura sobre gesso ou pintura sobre laje

Outros: Lavatório em louça com ou sem coluna; Vaso sanitário com caixa acoplada; Barras de apoio; Banco de apoio; Chuveiro

1.18. Bicicletário

Piso: Concreto alisado

Parede: Pintura sobre massa

Teto: Pintura sobre laje

Outros: Suportes com ganchos; calibrador; tomadas elétricas

1.19. Pet Place

Piso: Pedrisco solto

Parede: Textura conforme fachada

Outros: 1 banco; 2 brinquedos tipo “playground pet”, 1 torneira

1.20. Lixeira

Piso: Revestimento cerâmico ou similar

Parede: Revestimento cerâmico ou similar

Teto: Textura sobre laje

1.21. Coworking

Piso: Vinílico ou similar

Rodapé: Poliestireno

Parede: Pintura sobre massa ou gesso

Teto: Pintura especial (cimento queimado) sobre forro de gesso

Outros: 1 bancada; 1 mesa dupla; 6 cadeiras, 1 banco; 3 estantes

1.22. **Praça coberta**

Piso / Rodapé: Revestimento cerâmico ou Porcelanato

Parede: Pintura sobre massa ou gesso

Teto: Pintura sobre gesso ou forro de gesso

Outros: 3 bancos; 3 jardineiras, 6 vasos decorativos;

1.23. **Espaço Gourmet**

Piso / Rodapé: Revestimento cerâmico ou Porcelanato

Parede: Revestimento cerâmico nas paredes hidráulicas e nas demais pintura ou cimento queimado

Teto: Pintura especial (cimento queimado) sobre forro de gesso

Outros: Bancada em pedra natural; Cuba de aço inox; 2 geladeiras; 2 cooktop elétrico; 4 Prateleiras; 2 churrasqueiras; 6 mesas; 28 cadeiras; 2 bancos de madeira, 6 vasos decorativos

1.24. **Piscina / Spa aquecido**

Piso/Parede Piscina: Pastilha cerâmica ou porcelanato esmaltado

1.25. **Solarium**

Piso / Rodapé: Revestimento cerâmico ou Porcelanato

Parede: Textura conforme fachada

Outros: 16 espreguiçadeiras; 8 ombrelones; 6 mesas; 18 cadeiras

1.26. **Fireplace**

Piso / Rodapé: Revestimento cerâmico ou Porcelanato

Parede: Textura conforme fachada

Outros: 4 sofás; 1 poltrona; 3 puffs; 1 firepit

1.27. **Garagem**

Piso: Concreto alisado

Parede: Pintura sobre massa

Outros: Pintura para demarcação de vagas

2. **ESPECIFICAÇÕES GERAIS**

2.1. **Fundações**

Conforme projeto específico.

2.2. **Estrutura**

O sistema estrutural construtivo adotado no projeto será de estrutura convencional composto por pilares, vigas e lajes.

2.3. **Cobertura**

Será executada conforme projeto específico e telha metálica e/ou fibrocimento.

2.4. Fachada

Textura sobre argamassa cimentícia conforme cores indicadas em projeto (as ilustrações contidas nos materiais de venda são meramente ilustrativas, estão sujeitas a variação de cor e tonalidade. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e os textos, os folhetos de vendas e o acabamento previsto neste memorial, que assinado pelas partes faz parte integrante do contrato).

2.5. Paisagismo

Projeto específico das áreas verdes nas áreas comuns do empreendimento. Considerando especificação de plantio, gradis e acabamentos conforme projeto específico de paisagismo (as ilustrações contidas nos materiais de venda são meramente ilustrativas, a vegetação e o paisagismo retratados apresentam porte adulto de referência que atingirá ao longo do tempo. Na entrega esta vegetação poderá ser alterada por similar e/ou apresentar diferenças de tamanho e porte).

2.6. Esquadrias de Madeira / Ferragens

As portas serão em miolo colmeia pintadas e batentes com acabamento pintadas na cor branca. As fechaduras serão em metal.

2.7. Esquadrias de Alumínio e Vidros

As esquadrias de alumínio terão acabamento em pintura eletrostática, nos dormitórios com persiana de enrolar em PVC e ambas com vidro liso, conforme projeto arquitetônico.

2.8. Portões e Gradis

Os portões e gradis do empreendimento serão executados em ferro, conforme projeto específico.

2.9. Soleiras, Baguetes e Filetes

Serão instaladas pedras naturais na entrada das unidades privativas e na entrada dos banheiros.

2.10. Louças e metais

Serão entregues instaladas nas unidades autônomas as bacias sanitárias, os lavatórios e / ou as cubas, os tanques, as torneiras e os registros.

2.11. Forros e Tetos

Os forros serão executados em placas de gesso nos ambientes previstos e serão entregues com pintura sobre gesso. A existência de forros e sancas nos ambientes dependerá da necessidade, conforme será previsto pelos projetos executivos.

2.12. Hall dos Pavimentos Tipo

Piso: Revestimento cerâmico ou porcelanato

Parede: Pintura sobre massa ou gesso

Teto: Pintura sobre laje ou forro de gesso ou textura

2.13. Antena Coletiva ou TV por assinatura

Será executada infraestrutura seca (eletrodutos guiados e espelhos cegos) para a instalação dos sistemas de antena coletiva ou TV por assinatura, sendo 1 ponto para a sala e 1 ponto para cada dormitório. Caberá ao proprietário a instalação da rede interna da sua unidade, bem como a interligação até o shaft do andar.

De acordo com projeto específico, serão previstos pontos de antena na academia e espaço gourmet.

2.14. Interfone

Será instalado e entregue em funcionamento, um sistema de central de interfones, que possibilitará aos condôminos comunicar-se entre si e com determinados locais das áreas comuns de acordo com projeto específico.

2.15. Telefonia Externa

Será executada infraestrutura seca (eletrodutos guiados e espelhos cegos) para a instalação de 1 linha telefônica com ponto na sala. Caberá ao proprietário a instalação da rede interna da sua unidade, bem como a interligação até o shaft do andar.

2.16. Wi-fi

De acordo com o projeto específico será entregue infraestrutura em locais estratégicos que possibilite a futura instalação de roteador para Wifi nos ambientes recepção, academia, coworking e espaço gourmet, sendo a contratação do provedor ou serviço de internet responsabilidade do condomínio.

2.17. Elevadores

Serão entregues 3 elevadores na Torre A, sendo 1 social que atende os pavimentos de apartamento (4º pavimento ao 10º pavimento); 1 de serviço que atende os pavimentos de apartamentos (4º pavimento ao 10º pavimento) e os pavimentos de estacionamento residencial (2º subsolo e 3º subsolo) e 1 elevador de transfer do pavimento térreo ao 3º pavimento e 4º pavimento.

Na Torre B, serão instalados 2 elevadores (1 social e 1 de serviço) que atenderão do 1º subsolo ao 12º pavimento (rooftop) da Rua Mairinque. Serão instalados elevadores das marcas ATLAS-SCHINDLER ou OTIS ou THYSSEN KRUPP ou equivalente.

2.18. Combate e Prevenção a Incêndio

Serão instalados todos os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios em conformidade com as normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

2.19. Proteção contra descargas atmosféricas

O sistema de proteção contra descargas atmosféricas será executado de acordo com as normas e projeto específico.

2.20. Medição Individual de Água e Energia

Serão entregues individualizados instalações elétricas e de água fria. Os medidores de água serão fornecidos pela construtora, conforme projeto específico. Os medidores de energia serão fornecidos pela ENEL.

2.21. Medição Individual de Gás

Será prevista a infraestrutura para medição individual de gás. Os medidores de gás ficarão a cargo do condomínio. Os chuveiros terão infra apenas para aquecimento a gás, não há carga ou possibilidade de infra para chuveiro elétrico. As torneiras dos banhos serão de água fria sem infraestrutura para aquecimento. Haverá previsão para aquecimento das torneiras das cozinhas.

2.22. Instalações Elétricas e Hidráulicas

Serão executadas conforme projeto específico e de acordo com as normas da ABNT.

2.23. Ar-condicionado

Será prevista a infraestrutura (carga e drenos) para futura instalação de ar-condicionado em todos os apartamentos. Os Studios terão 1 (um) ponto conforme previsto em projeto específico. Os apartamentos de dois dormitórios terão dois 2 (dois) pontos, sendo 1 (um) ponto na sala de estar e 1 (um) ponto no dormitório principal. A condensadora, evaporadora, tubulação frigorígena, cabeamento, sancas e acessórios necessários ficarão a cargo do proprietário de cada unidade. As áreas comuns (recepção, academia, coworking e espaço gourmet) serão entregues com infraestrutura e equipamentos de ar-condicionado (evaporadoras e condensadoras) segundo projeto específico. Será prevista infraestrutura (carga e drenos) para futura instalação de ar-condicionado na lavanderia coletiva e salas de coworking a cargo do condomínio. O encaminhamento será indicado no Manual do Proprietário.

2.24. Gerador

Será entregue grupo gerador para principais itens de funcionamento do empreendimento, alimentando elevadores, sistema de segurança e controle de acesso e bombas hidráulicas caso constem em projeto específico.

2.25. Sistema de Segurança

Será entregue sistema elétrico de automação das portas e portões de acesso de pedestres e veículos.

Será entregue infraestrutura seca (eletrodutos guiados e espelhos cegos) possibilitando a implementação de câmeras de monitoramento nos acessos, circulações e garagens que estarão interligadas à sala de segurança, sendo a contratação do sistema e equipamentos de responsabilidade do condomínio.

3. OBSERVAÇÕES

- Nos demais compartimentos e ambientes que compõem a edificação das áreas comuns serão executados acabamento compatível com o fim a que se destinam.
- No interesse do bom andamento da obra, a Construtora poderá substituir os equipamentos ou materiais (seja em cor, tamanho e/ou acabamento) que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis, desde que seja mantida a mesma qualidade, estética e desempenho técnico.
- As ilustrações do folheto de venda bem como materiais utilizados na unidade modelo (revestimentos, piso, paredes, bancadas, louças, rebaxos, luminárias, metais, pintura, molduras, móveis, utensílios, brinquedos, livros, objetos etc.) são meramente ilustrativos e não fazem parte do integrante memorial. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos, folhetos de vendas bem como materiais utilizados na mesma unidade modelo e/ou stand de vendas o acabamento previsto neste memorial, que assinado pelas partes faz parte integrante do contrato.
- Eventualmente, por motivos de ordem técnica ou legal, quando da escolha de planta, poderão ocorrer pequenas modificações de cômodos e layout interno das unidades autônomas.
- Os pisos, revestimentos e tampos de pedra estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, característicos dos materiais provenientes da natureza.

- Para os itens onde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da incorporadora/construtora.
- Forros rebaixados: Alguns ambientes das unidades autônomas poderão receber forro rebaixado total ou parcial (sanca), conforme projeto específico, face a necessidade de uma tubulação técnica.
- Os pisos e revestimentos cerâmicos serão da marca PORTOBELLO ou PORTINARI ou ELIANE ou equivalente.
- As louças serão da marca DECA ou CELITE ou INCEPA ou equivalente.
- Os metais (torneiras e registros) serão da marca DECA ou DOCOL ou FABRIMAR ou equivalente.
- As fechaduras para as portas de madeira internas e externas serão em metal da marca LA FONTE ou AROUCA ou PAPAIZ ou PADO ou equivalente.