



MEMORIAL DESCRITIVO

Realização: GRAZIANI & ALMEIDA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
CNPJ: 09.480.159/0001-25

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

"RESIDENCIAL ARCOS" é composto de um condomínio residencial de 01 (uma) torre, com acesso possuindo um pulmão de entrada de pedestres, portaria, lobby, 4 elevadores. Constitui em um total de 257 vagas de garagem sendo 218 vagas cobertas, 39 vagas descobertas, sendo 08 vagas destinadas ao uso de pessoas com necessidades especiais (PNE); 13 vagas para motos; todas distribuídas no 1º Subsolo ao 2º pavimento.

Na sua área de lazer possui Lobby de Entrada, car wash, coworking, pet place, pet wash, bicicletário, espaço mulher, espaço ferramentas, spa, sauna seca, marketing 4u, academia, brinquedoteca, salão de festas, salão de jogos, lounge, churrasqueira, quadra, playground e piscinas adulto e infantil.

A área de lazer será entregue equipada e decorada conforme quadro anexo.

O empreendimento possui um total de 257 apartamentos, respeitando o quadro de fração ideal referente a cada unidade que será detalhada no contrato de compra e venda.

- 3º ao 7º Pavimento - 13 unidades por andar;
- 8º Pavimento – 11 unidades por andar sendo 2 duplex;
- 9º Pavimento – 09 unidades;
- 10º ao 24º Pavimento – 11 unidades por andar;
- 25º Pavimento – 07 unidades;

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O "RESIDENCIAL ARCOS", está situado Rua Campinas do Piauí, 555, Vila Centenário, São Paulo – SP, CEP 08210-000 e foi submetido ao regime de condomínio edifício, nos termos da Lei 4.591 de 16/12/1964 e suas alterações posteriores, conforme Registro de Incorporação no R.02 da matrícula nº 355.831 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

1- PROJETOS

Serão elaborados todos os projetos para uma perfeita execução dos serviços sempre seguindo todas as normas vigentes, conforme *Projeto de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova* nº 2023/03899-00 emitido em 01/06/2023, pela Prefeitura do Município de São Paulo.

2- MOVIMENTO DE TERRA

O terreno será limpo e preparado para demarcação e escavações. Será executado o movimento de terra de acordo com o projeto de terraplenagem.

3- FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES

Serão executados conforme projeto específico elaborado por empresa especializada.

4- SUPRAESTRUTURA

Será do tipo estrutura convencional em concreto armado até a laje de transição e alvenaria estrutural a partir do andar tipo conforme dimensionamento e projeto específico de empresa especializada em projeto estrutural.

5- ALVENARIAS

As dimensões e espessuras das paredes obedecerão às cotas do projeto arquitetônico. As paredes serão estruturais. Serão executadas vergas sobre os vãos de portas e janelas e contra vergas nos peitoris das janelas. Como a produção na construção civil é artesanal as dimensões do apartamento podem variar de acordo com o limite especificado na norma.

6- ACABAMENTO DAS UNIDADES AUTONOMAS E ÁREAS COMUNS

REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA			
AMBIENTE	PISO, RODAPÉ E SOLEIRA	PAREDE	TETO
Sala	Contrapiso	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Gesso aplicado sobre laje. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.
Dormitórios e circulação	Contrapiso	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Gesso aplicado sobre laje. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.
Banheiro Social	Cerâmica e baguete em granito	Chapisco e Emboço na esp. 2 cm, cerâmica apenas no box. Nas demais paredes reboco com espessura de 2cm e emassamento com massa corrida PVA, seladora e pintura látex 2 demãos.	Forro de gesso. Seladora e pintura acrílica em 2 demãos. Será previsto instalação de ventilação mecânica nos banheiros que não apresentarem ventilação natural.
Cozinha	Contrapiso	Chapisco e Emboço na esp 2 cm, Azulejo assentado até o teto na parede hidráulica, nas demais paredes reboco com espessura de 2cm e emassamento com massa corrida PVA. Seladora e pintura látex em 2 demãos.	Gesso aplicado sobre laje. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.
Varanda/Área de Serviço	Cerâmica	Pintura texturizada	Forro de gesso. Seladora e pintura acrílica em 2 demãos.
Guarita	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Gesso liso e pintura PVA

Salão Festas	Cerâmica e piso laminado	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Forro de gesso e pintura PVA
Banheiros do Salão Festas, WC Guarita e PNE Hall	Cerâmica	Chapisco e Emboço na esp. 2 cm, pintura nos restantes das paredes.	Forro de gesso e pintura PVA. Será previsto instalação de ventilação mecânica.
Lobby	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura látex em 2 demãos.	Pintura látex PVA sobre forro de gesso
Hall Andares	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Forro de gesso ou sanca e pintura PVA
Caixa de Escada	Concreto liso aparente ou pintado	Gesso aplicado sobre alvenaria, seladora e pintura látex PVA em 2 demãos.	Textura rolada ou Pintura látex PVA
Abrigo de gás	Contrapiso com espessura de 3cm	Textura rolada.	Textura Rolada
Lixeira	Cerâmica	Cerâmica	Textura Rolada
Centro de medição	Contrapiso	Textura rolada	Textura Rolada
Guarita	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Gesso liso e pintura PVA

Salão Festas	Cerâmica e piso laminado	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Forro de gesso e pintura PVA
Banheiros do Salão Festas, WC Guarita e PNE Hall	Cerâmica	Chapisco e Emboço na esp. 2 cm, pintura nos restantes das paredes.	Forro de gesso e pintura PVA. Será previsto instalação de ventilação mecânica.
Lobby	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura látex em 2 demãos.	Pintura látex PVA sobre forro de gesso
Hall Andares	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Forro de gesso ou sanca e pintura PVA
Caixa de Escada	Concreto liso aparente ou pintado	Gesso aplicado sobre alvenaria, seladora e pintura látex PVA em 2 demãos.	Textura rolada ou Pintura látex PVA
Abrigo de gás	Contrapiso com espessura de 3cm	Textura rolada.	Textura Rolada
Lixeira	Cerâmica	Cerâmica	Textura Rolada
Centro de medição	Contrapiso	Textura rolada	Textura Rolada
Brinquedoteca	Cerâmica ou vinílico	Pintura com tinta látex, na cor conforme projeto de interiores.	Forro de gesso. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.

Sauna seca	Piso de madeira ou cerâmica	Lambri de madeira	Lambri de madeira
Marketing 4U	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Forro de gesso. Seladora e pintura PVA em 2 demãos
SPA	Cerâmica	Cerâmica	Forro de gesso. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.
Espaço Ferramentas	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Forro de gesso. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.
Espaço mulher	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Forro de gesso. Seladora e pintura PVA em 2 demãos
Lounge	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Forro de gesso. Seladora e pintura PVA em 2 demãos
Churrasqueira	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos ou textura rolada.	Forro de gesso. Seladora e pintura PVA em 2 demãos
Playground	Piso emborrachado	Emboço técnico, textura rolada.	Não se aplica
Coworking	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Forro de gesso. Seladora e pintura PVA em 2 demãos

LOUÇAS, METAIS E BANCADAS

AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO
Banheiro	Louça Metais	Bacia com caixa acoplável e lavatório com coluna cerâmica, Sifão universal branco ou cromado, Acabamento p/ registro tipo cruzeta ou similar e Válvula de Lavatório em Ladrão com tampão ABS e torneira de bancada em ABS ou metal.
Cozinha	Louça Metais Pia	Válvula de Pia Americana ABS ou latão, Sifão universal branco ou cromado, Acabamento p/ registro ¾ e 1" tipo cruzeta ou similar, torneira de bancada em ABS ou metal. Pia em granito arabesco 1,33X0,55, com cuba em inox número 2.
Área de serviço	Louça Metais	Tanque de louça sem coluna branco, Válvula de Tanque s/ Ladrão Com tampão ABS ou metal e Sifão universal branca torneira em ABS ou metal.
Banheiros áreas comuns	Louça Metais	Bacia com caixa acoplável e lavatório com coluna cerâmica, Sifão universal branco ou cromado, Acabamento p/ registro ¾ tipo cruzeta ou similar e Válvula de Lavatório com tampão ABS e torneira de bancada em ABS ou metal.

7- FACHADAS

Serão executadas de acordo com o projeto arquitetônico.

8- JARDINEIRAS

Serão executadas conforme projeto de arquitetura e paisagismo.

9- MUROS E MURETAS EXTERNOS

Os muros serão executados com altura conforme projeto arquitetônico, em alvenaria estrutural e com revestimento de textura sobre blocos.

10- ESQUADRIAS DE FERRO

Portões e gradis em ferro pintado, conforme projeto específico, os portões serão dotados de sistema de automatização.

11- ESQUADRIAS DE MADEIRA, ALUMÍNIO E VIDROS

JANELAS E BASCULANTES

AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	DIMENSÃO
Dormitório 1	Alumínio	janelas de correr, 2 folhas móveis com persiana integrada, e pintura eletrostática na cor branca.	1,20 x 1,20
Dormitório 2	Alumínio	janelas de correr, 2 folhas móveis com persiana integrada, e pintura eletrostática na cor branca.	1,20 x 1,20
Banheiro Suíte	Alumínio	janelas maxim-ar ou vidro basculante, com vidro mini boreal, com pintura eletrostática na cor branca	0,46 x 0,60
Guarita	Alumínio	janelas vidro temperado ou laminado encaixilhado com pintura eletrostática na cor branca	1,20 x 1,20
Coworking	Alumínio	Caixilho fixo em módulos com vidro laminado inferior e comum superior com pintura eletrostática branca.	3,50 x 1,20

Salão de festas	Alumínio	Caixilho fixo em módulos com vidro laminado inferior e comum superior com pintura eletrostática branca.	3,50 x 1,20
Espaço Ferramentas	Alumínio	Caixilho fixo em módulos com vidro laminado inferior e comum superior com pintura eletrostática branca.	3,50 x 1,20
Brinquedoteca	Alumínio	Janela de correr com 2 folhas vidro com pintura eletrostática na cor branca	3,50 x 1,20
Academia	Alumínio	Caixilho fixo em módulos com vidro laminado inferior e comum superior com pintura eletrostática branca.	3,50 x 1,20
Espaço Mulher	Alumínio	2 Janelas de correr com 2 folhas vidro com pintura eletrostática na cor branca	3,50 x 1,20

PORTAS

AMBIENTE	MATERIAL, TIPO E MODELO		DIMENSÃO
Sala	Madeira	Porta lisa núcleo solido branco	0,82 x 2,10
Dormitórios	Madeira	Porta lisa núcleo colmeia branco	0,72 x 2,10
Banheiro da suíte	Madeira	Porta lisa núcleo colmeia branco	0,62 x 2,10
Banheiro	Madeira	Porta lisa núcleo colmeia branco	0,62 x 2,10
Varanda	Alumínio	Porta de correr 3 folhas e aletas de ventilação lateral, com pintura eletrostática na cor branca	2,01 x 2,14
Escadaria	Metálica Corta-Fogo	1 folha de abrir, atendendo às especificações dos Bombeiros	0,90 x 2,10
Guarita (W.C)	Madeira	Kit porta pronta na cor branca	0,81x2,10
Guarita	Madeira	Kit porta pronta na cor branca	0,81x2,10
Salão de jogos	Alumínio	2 folhas de correr com pintura eletrostática na cor branca.	2,21 x 1,21
Coworking	Alumínio	2 folhas de correr com pintura eletrostática na cor branca.	2,21 x 1,21
Salão de festas	Alumínio /Vidro	2 folhas de correr com pintura eletrostática na cor branca.	2,21 x 2,21
Lounge	Alumínio /Vidro	2 folhas de correr com pintura eletrostática na cor branca.	1,61 x 1,21
Academia	Alumínio /Vidro	2 folhas de correr com pintura eletrostática na cor branca.	2,21 x 1,21
Lobby/Pulmão	Alumínio /Vidro	1 Porta sendo 2 folhas de correr em vidro. com pintura eletrostática na cor branca.	1,20 x 1,20
WC PNE - Térreo	Madeira ou Alumínio	Kit porta pronta na cor branca	0,81x2,10
D.G	Madeira ou Alumínio	Kit porta pronta na cor branca	0,81x2,10
Centro de medição	Alumínio	Kit porta pronta na cor branca	0,81x2,10
Pressurização	Alumínio	2 portas de abrir em veneziana, com pintura eletrostática na cor branca.	0,91 x 2,10
Lixeira	Madeira ou Alumínio	Kit porta pronta na cor branca	0,81x2,10
Abrigo Gerador	Alumínio	1 porta de giro com 2 folhas em veneziana, com pintura eletrostática branca	1,31 x 2,10
Pet Wash	Alumínio	1 porta de giro em veneziana com pintura eletrostática na cor branca.	1,20 x 2,10
Churrasqueira (W.C PNE)	Alumínio	1 porta de giro em veneziana com pintura eletrostática na cor branca.	0,81 x 2,10

Marketing 4u	Madeira ou Alumínio	Kit porta pronta especial na cor branca	0,81 x 2,10
Espaço Ferramentas	Alumínio /Vidro	2 folhas de correr com pintura eletrostática na cor branca.	2,21 x 2,10
Sala de Jogos	Alumínio /Vidro	2 folhas de correr com pintura eletrostática na cor branca.	1,21 x 2,21
W.C PNE 2º Pav.	Alumínio	1 porta de giro com 1 folha em vidro com pintura eletrostática na cor branca.	0,81 x 2,10
Brinquedoteca	Alumínio /Vidro	2 folhas de correr com pintura eletrostática na cor branca.	1,21 x 2,21
Espaço Mulher	Alumínio /Vidro	2 folhas de correr com pintura eletrostática na cor branca.	1,21 x 2,21
Sauna Seca	Madeira	Kit porta pronta especial na cor branca	0,81 x 2,10
SPA	Alumínio /Vidro	2 folhas de correr com pintura eletrostática na cor branca.	1,21 x 2,21

12- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, AC e SISTEMAS.

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos, especificações e técnicas de empresa especializada do ramo de acordo com as normas das concessionárias locais ABNT e posturas municipais.

Serão executados os serviços que compreendem força, luz, sistemas (apenas para infra com tubulação de PVC seca, para que as operadoras instalem os serviços de telecomunicações), entrada de energia e demais instalações que se façam necessárias. Os fios e cabos elétricos serão do tipo antichama. Os circuitos serão protegidos por chaves antitérmica do tipo disjuntor. As tomadas e interruptores serão do tipo universal

Será instalado nas unidades autônomas, previsão de antena coletiva e sistemas com tubulação PVC seca, sem a passagem de fios, ficando sob responsabilidade do condomínio a contratação e execução destes serviços.

Nos estacionamentos serão colocadas luminárias.

Será executado um sistema de interfone interligando todos os apartamentos à portaria do condomínio.

Os quadros serão do tipo de embutir, em ferro ou plástico, dependendo do local. Entrada de energia e medição será executada conforme projeto aprovado na Enel.

13 - INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

As instalações serão executadas mediante projetos, especificações e técnicas por empresa especializada, de acordo com as normas das concessionárias locais, ABNT e postura municipal. Serão executadas as instalações para água fria, água quente (sendo chuveiro), esgotos e águas pluviais.

(OBS: Aquecedor de passagem por conta do cliente, faremos apenas a infraestrutura para a instalação do aquecedor).

As redes de instalações de água fria, águas pluviais e esgoto, serão em PVC rígido e as instalações de água quente serão em CPVC, PEX, PPR ou cobre.

Nas redes de esgoto e águas pluviais haverá caixas de passagem e de inspeção.

Serão instalados pontos para torneiras de lavagem nas áreas térreas de uso comum e próximo as áreas de jardins.

Serão entregues as individualizações das medições de água e gás nas unidades autônomas. O relógio de água estrará locado no hall dos pavimentos e o relógio de gás será locado embaixo do tanque na área de serviço/sacada.

Tubulação de gás em cobre ou Sigás-Termofusão, com pontos na cozinha para ligação do fogão e na varanda para ligação do aquecedor a gás.

14 - DECORAÇÃO, MÓVEIS E EQUIPAMENTOS ÁREAS COMUNS

DECORAÇÃO, MÓVEIS E EQUIPAMENTOS ÁREAS COMUNS			
AMBIENTE	DECORAÇÃO	MÓVEIS	EQUIPAMENTOS
LOBBY	4 quadros, 1 painel verde com plantas artificiais	4 poltronas, 2 mesas de apoio	1 pendente
PETWASH	-	3 prateleiras, 7 nichos hexagonais, 1 prendedor de coleira, 1 bancada em cimento, 4 gaiolas para pet, 1 bancada em revestimento cerâmico	1 secador, 2 duchas higiênicas
CAR WASH	1 adesivo	1 bancada em granito, 1 cuba, 1 torneira	1 aspirador, 1 lavadora, 1 luminoso "CAR"
ATELIER DE OFICINA	-	Painéis em marcenaria para linhas de costura, 4 banquetas, 1 mesa retangular, 1 bancada em granito, 1 cuba, 1 torneira, 1 estante em marcenaria para guardar tinta spray, 2 cadeiras	2 máquinas de costura
FITNESS	2 adesivos de parede, 2 espelhos	-	1 TV, 1 crossover, 1 estação de musculação, 1 banco de supino com suporte para barra, 1 saco de pancada, 2 esteiras, 2 elípticos, 3 bicicletas, 1 espaldar, 1 abdominal corps
BICICLETÁRIO	2 adesivos de parede	-	2 estruturas metálicas com suportes para bikes
ESPAÇO MULHER	2 espelhos ovais, 3 painéis verdes artificiais, 1 persiana rolo	2 poltronas para corte, 2 cadeiras manicure, 1 lavatório, 8 nichos hexagonais, 1 móvel de apoio em marcenaria, 2 prateleiras, 1 sofá curvo com dois lugares	2 trilhos de spot de luz, 1 luminoso "beautiful"
SALA DE MASSAGEM	2 adesivos de parede, 1 persiana rolo	2 macas de massagem, 2 bancadas em granito, 2 cubas, 2 torneiras	-
GAME ZONE	4 adesivos de parede	-	3 fliperamas, 1 mesa de Air Hockey, 1 mesa de pebolim
COWORKING	1 quadro	3 mesas retangulares, 4 bancos, 1 poltrona, 1 mesa de apoio circular, 1 mesa triangular, 14 cadeiras	1 pendente, 3 arandelas
SPA	1 painel verde, 1 quadro	1 cadeira suspensa, 1 hidromassagem	1 cabideiro, 1 chuveiro, 1 box
SAUNA	-	-	1 forno para sauna seca, 2 arandelas
BRINQUEDOTECA	8 quadros, 1 tapete de grama artificial, 2 ovelhas de balanço, 1 papel de parede	1 armário com nichos coloridos, 6 pufes, 1 mesa em mdf formato de árvore, 1 piscina de bolinhas, 1 sofá circular	1 TV, 1 kit de agarras para escalada, 3 pendentess nuvem
CHURRASQUEIRA	-	6 banquetas, 1 ilha em granito, 1 bancada em granito, 4 mesas, 16 cadeiras, 1 banco	1 churrasqueira, 1 cuba, 1 torneira, 6 pendentess, 1 geladeira

SALÃO DE FESTAS + ESPAÇO GOURMET	5 quadros, 1 painel verde, 1 tapete retangular	12 mesas quadrada, 1 mesa redonda, 1 mesa quadrada grande, 3 sofás, 38 cadeiras, 2 poltronas, 1 mesa de apoio redonda, 1 aparador retangular para bolo, 1 ilha em marcenaria e granito, 1 cuba, 1 torneira, 1 bancada em granito, e armário em marcenaria	1 micro-ondas, 1 geladeira, 1 cooktop, 1 depurador, 18 pendentas
LOUNGE	8 quadros	6 cadeiras, 1 sofá de 5 lugares, 1 aparador em marcenaria, 2 prateleiras, 1 painel giratório para tv, 3 mesas de apoio redondas, 1 mesa de carteadado	1 frigobar, 1 TV, 1 adega de vinhos, 2 arandelas
ESPAÇO KIDS	-	4 bancos, 1 mesa piquenique com bancos, 1 churrasqueira portátil	1 gangorra dupla tora madeira, 1 escorregador simples tora madeira, 1 kit de escalada, 2 brinquedos sensoriais de PVC
PET PLACE	-	2 redes, 2 suportes para redes, 2 ganchos de muro, 4 bancos	2 túneis de tubo de concreto, 3 patamares gramados com tubo de concreto, 1 rampa sobe e desce de madeira
PLAYGROUND	-	-	1 casa Tarzan, 1 gira-gira, 2 kits de agarras de escalada
QUADRA	-	-	2 traves para gol, 2 redes para gol, 2 cestas de basquete, 2 redes de basquete
PISCINA	-	4 mesas, 16 cadeiras, 4 guarda-sóis, 5 espreguiçadeiras	-

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA CONSTRUTORA: Qualquer outro elemento de decoração ou acabamento não citados neste memorial.

Portas, Janelas, Pisos, Azulejos, Louças, Metais, Lavatórios e Bancadas poderão ser trocados por materiais e marcas similares aos indicados neste memorial.

Fica reservado o direito à incorporadora de proceder alterações às demais especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e ou serviços, sempre que:

- Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e ou contratação dos produtos ou serviços;
- Houver possibilidade de aplicação de produtos ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
- Precisar atender exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos.

Não serão permitidas visitas por parte dos senhores condôminos à obra, a não ser em casos excepcionais, com autorização por escrito da Construtora e com hora marcada, com pelo menos dois dias de antecedência, sempre na presença do engenheiro da obra.

Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como memorial de incorporação ou de prefeitura.



São Paulo (SP), quinta, 20 de julho de 2023

Pela **VENDEDORA**:

GRAZIANI & ALMEIDA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA .

Pelos **COMPRADORES**:

Cliente: Jefferson Tawan Sombra
CPF: 483.575.878-10