

MEMORIAL DESCRITIVO



CONDOMÍNIO VIVAZ PRIME LAGUNA

Rua Laguna, nº 334 – Bairro Jardim das Caravelas

São Paulo – SP

ÍNDICE

CAPÍTULO I - ÁREAS COMUNS SOCIAIS.....	3
ÁREAS EXTERNAS	3
ÁREAS INTERNAS - TÉRREO	4
CAPÍTULO II - ESTACIONAMENTO	6
CAPÍTULO III – UNIDADES AUTÔNOMAS.....	6
ÁREA COMUM	6
ÁREA PRIVATIVA	6
UNIDADES ADAPTAVEIS COM OPÇÃO DE KIT PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS.....	8
CAPÍTULO IV - ESPECIFICAÇÕES GERAIS	8
FACHADAS	8
ESTRUTURA.....	8
VEDAÇÕES	8
FORROS E TETOS.....	9
ESQUADRIAS E VIDROS.....	9
PORTAS.....	9
FERRAGENS.....	9
ILUMINAÇÃO	9
PORTÕES E GRADIS.....	9
CAPÍTULO V - EQUIPAMENTOS E SISTEMAS	9
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	9
ELEVADORES.....	10
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	10
AQUECIMENTO DE ÁGUA	10
PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE GÁS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS.....	10
MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS	10
SISTEMA DE REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS	10
AR CONDICIONADO	10
EXAUSTÃO MECÂNICA.....	11
SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA.....	11
SISTEMA DE SEGURANÇA	11
CAPÍTULO VI - OBSERVAÇÕES GERAIS	12

CAPÍTULO I - ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações de acabamentos do Projeto de Paisagismo.

- **ENTRADA DE VEÍCULOS**

Piso: Intertravado de concreto e/ou concreto frisado

- **ENTRADA PRINCIPAL COM PORTARIA**

Piso: Intertravado de concreto e/ou concreto vassourado

- **CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES**

Piso: Intertravado de concreto

- **CHURRASQUEIRA (TÉRREO)**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato

Aparelhos: Bancada de granito com cuba de aço inox e torneira cromada
Churrasqueira com grelha

Mobiliários: 2 mesas, 2 mesões, 8 cadeiras, 4 bancos e 2 ombrelones

Equipamentos: 1 freezer

- **ROOFTOP (13º PAVIMENTO)**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato

Aparelhos: Bancada de granito com cuba de aço inox e torneira cromada
Churrasqueira com grelha

Mobiliários: 3 mesas, 17 cadeiras, 3 ombrelones, 1 mesão, 1 bancada de apoio, 3 banquetas, 2 chaises

Equipamentos: 01 televisão e 1 freezer

- **PISCINA RECREATIVA ADULTO E INFANTIL COM DECK MOLHADO**

Revestimento da área interna da piscina: Pastilha e/ou revestimento cerâmico

Revestimento da área de apoio: Pedra natural e ou revestimento cerâmico

Mobiliários: 8 espreguiçadeiras, 4 ombrelones, 16 cadeiras e 4 mesas

- **PLAYGROUND**

Piso: Gramado

Mobiliários: 1 brinquedo infantil multiuso

- **QUADRA RECREATIVA**

Piso: Cimentado pintado com demarcação recreativa

Fechamento: Alambrado

- **PET PLACE**

Piso: Grama
Equipamento: Brinquedos de agility

- **BICICLETÁRIO**

Piso: Grama
Equipamento: Suporte de parede para bicicletas

- **REDÁRIO**

Piso: Grama
Mobiliários: 2 redes

ÁREAS INTERNAS - TÉRREO

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações dos projetos de Arquitetura e Decoração.

- **LOBBY DE ACESSO**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso

- **SALÃO DE FESTAS / COWORKING**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Mobiliários: 1 sofá, 2 poltronas, 3 mesas de canto, 7 mesas, 15 cadeiras, 1 aparador e 1 banco
Demais acessórios: Não inclusos

- **COPA DO SALÃO DE FESTAS**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 01 Freezer, 01 fogão com forno convencional e 01 microondas
Demais acessórios: Não inclusos

- **MINI MERCADO**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Observação: Será entregue pela Incorporadora equipado e instalado, ficando a cargo do condomínio a futura contratação do serviço de abastecimento e gestão de seu funcionamento.

- **BRINQUEDOTECA**

Piso: Vinílico
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Mobiliários: 1 mesa, 6 puffes, 1 mini-cozinha 1 piscina de bolinha, 1 cabaninha.
Demais acessórios: Não inclusos

- **ACADEMIA**

Piso: Vinílico/ Emborrachado
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 2 esteiras, 1 bicicleta ergométrica, 1 elíptico, 2 colchonetes, 1 suporte para pesos e cargas, 2 bolas de pilates, 01 espaldar, 1 banco reclinável e 1 televisão.
Demais acessórios: 01 bebedouro.

- **ESPAÇO CAMAROTE**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Mobiliários: 1 sofá, 2 puffes, 2 mesas, 8 banquetas, 1 bancada e 1 mesa de sinuca.
Equipamentos: 01 televisão e 01 cervejeira.
Demais acessórios: Não inclusos

- **LAVABOS SOCIAIS**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna e torneira cromada.
Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento.

- **VESTIÁRIO(S)**

Piso: Cerâmica
Parede: Cerâmica até o teto
Teto: Pintura sob forro de gesso
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna e torneira cromada.
Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento.

- **WC(S) PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso

Aparelhos: Lavatório de louça com coluna suspensa e torneira cromada adaptada
Bacia sanitária com caixa acoplada adaptada e duplo acionamento
Demais acessórios: Barras de apoio.

CAPÍTULO II - ESTACIONAMENTO

- **VAGAS COBERTAS, SEMI-COBERTAS E DESCOBERTAS**

Piso: Intertravado de concreto

CAPÍTULO III – UNIDADES AUTÔNOMAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações do Projeto de Arquitetura.

Forros e/ou sancas dos ambientes serão indicados nas plantas de contrato.

OBS: Para unidades no pav térreo e 12º pavimento, será entregue com forro de gesso com pintura branca em todo o pavimento

ÁREA COMUM

- **HALL SOCIAL DE ACESSO AS UNIDADES**

Piso: Cerâmica

Parede: Pintura lisa

Teto: Forro de gesso ou sancas e pintura em laje

ÁREA PRIVATIVA

- **SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR E CIRCULAÇÃO**

Piso: Laje sem contrapiso. A aplicação do acabamento final e uma possível regularização do piso ficarão a cargo do cliente

Parede: Pintura lisa

Teto: Pintura sob gesso liso

- **DORMITÓRIOS**

Piso: Piso laminado entregue instalado

Parede: Pintura lisa

Teto: Pintura sob gesso liso

- **TERRAÇO (QUANDO APLICÁVEL)**

Piso: Cerâmica

Parede: Acompanha a fachada

Teto: Pintura sob gesso liso

Guarda-corpo: Gradil de ferro com pintura

- **BANHOS SOCIAIS E SUITES (QUANDO APLICÁVEL)**

Piso:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes
Teto:	Pintura sob forro de gesso
Bancada:	Granito
Louça:	Bacia com caixa acoplada Cuba de embutir
Metal:	Torneira de bancada

- **COZINHA**

Piso:	Laje sem contrapiso. A aplicação do acabamento final e uma possível regularização do piso ficarão a cargo do cliente
Parede:	Cerâmica com duas fiadas acima da bancada. Demais paredes, pintura sob gesso liso.
Teto:	Pintura sob gesso liso
Bancada:	Granito
Cuba:	Aço inox embutida na bancada
Metal:	Torneira de bancada com ponto de filtro

- **ÁREA DE SERVIÇO (UNIDADES SMART E SMART PLUS)**

Piso:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica na parede do tanque, seguindo a altura da cerâmica da parede da cozinha. Demais paredes, pintura sob gesso liso.
Teto:	Pintura sob gesso liso
Louça:	Tanque com coluna
Metal:	Torneira

- **ÁREA DE SERVIÇO (UNIDADES LIBERTY E COMFORT MAX PLUS COM SUITE)**

Piso:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica na parede do tanque, uma fiada acima dele. Demais paredes, acompanha fachada.
Teto:	Pintura sob gesso liso
Louça:	Tanque com coluna
Metal:	Torneira

- **ÁREA EXTERNA (UNIDADES GARDENS – QUANDO APLICÁVEL)**

Piso:	Grama com brita
Parede:	Acabamento conforme fachada
Fechamento:	Muro de alvenaria de bloco frisado com acabamento em pintura + gradil de ferro com pintura (conforme indicação na planta de contrato)

UNIDADES ADAPTAVEIS COM OPÇÃO DE KIT PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS

Nota: Descrição abaixo somente do que for diferente das unidades privativas padrão. Os demais ambientes e especificações serão entregues conforme memorial descritivo das unidades privativas padrão.

• COZINHA

Bancada: Aço inox com fogão elétrico de 2 bocas

• BANHO SOCIAL

Louça: Cuba de louça com coluna suspensa
Bacia sanitária com caixa acoplada adaptada e duplo acionamento (3 e 6 litros).
Metal: Torneira de bancada adaptada
Demais acessórios: Barras de apoio e cadeira articulada para chuveiro

CAPÍTULO IV - ESPECIFICAÇÕES GERAIS

FACHADAS

As fachadas receberão revestimento em massa e acabamento em pintura texturizada acrílica ou reboco decorativo, conforme especificações do projeto de Arquitetura.

ESTRUTURA

Sistema estrutural em alvenaria autoportante.

ATENÇÃO: O empreendimento utiliza o sistema construtivo em alvenaria estrutural, onde todas as paredes exercem função estrutural, isto é, recebem cargas dos pavimentos superiores, portanto fica terminantemente PROIBIDO:

- Abrir paredes para instalação de janelas, balcões, passa-prato, rasgos para inclusão ou realocação de instalação elétrica ou hidráulica, ar condicionado, etc;

- Retirar paredes total ou parcialmente, sob qualquer pretexto (exceto a parede de gesso acartonado do dormitório reversível, se indicada na opção de planta de contrato.

Os condôminos que não atenderem estas determinações poderão ser responsabilizados civil e criminalmente.

Sistema estrutural em concreto armado.

ATENÇÃO

Em uma edificação realizada em concreto armado não é possível a retirada total ou parcial de pilares, vigas e lajes. Portanto fica vetada qualquer alteração no projeto estrutural.

VEDAÇÕES

As paredes externas e internas do pavimento térreo serão executadas em alvenaria de blocos de concreto ou cerâmico ou drywall e serão entregues acabadas conforme projeto de Arquitetura e Decoração.

Nas unidades autônomas, as paredes hidráulicas, poderão ser em gesso acartonado.

FORROS E TETOS

Os forros serão executados em placas de gesso ou gesso acartonado, e os tetos em gesso liso ou textura sob laje. Ambos serão entregues acabados.

Nas unidades autônomas, os forros e sancas estão indicadas em planta de contrato.

ESQUADRIAS E VIDROS

As unidades autônomas terão seus caixilhos em alumínio ou PVC com vidro, conforme projeto específico, com persianas de enrolar nos dormitórios.

PORTAS

Nas unidades autônomas, as portas são compostas de madeiras e seus derivados (MDP, MDF, HDF, chapa dura ou OSB), acabadas.

Nas áreas comuns, as portas seguirão conforme projeto de decoração.

FERRAGENS

As maçanetas e dobradiças das esquadrias de madeira terão acabamento cromado ou pintado.

ILUMINAÇÃO

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns e dos terraços cobertos das unidades autônomas.

PORTÕES E GRADIS

Será instalada e entregue em funcionamento a automação dos portões da garagem e da entrada de pedestres.

CAPÍTULO V - EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.

Estão previstas as seguintes instalações especiais para as unidades autônomas, conforme projeto específico de elétrica:

- Ponto (TUG)¹ para depurador na cozinha;
- Ponto (TUG)¹ para fogão na cozinha;
- Ponto (TUG)¹ para microondas;
- Ponto (TUG)¹ para máquina de lavar roupa;

Obs: Todas as tomadas e pontos de luz serão entregues em voltagem 127V.

¹ tomada de uso geral

Estão previstas as seguintes instalações especiais para áreas de lazer:

- Infraestrutura para Wi-Fi em todas as áreas de lazer cobertas. A aquisição e instalação do cabeamento e equipamentos ficarão por conta do condomínio.

ELEVADORES

Serão instalados 8 elevadores para torre, sendo 6 sociais e 2 de serviços. Para o acesso da portaria será instalado um transfer. A quantidade de elevadores atende ao tráfego da edificação conforme norma.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.

AQUECIMENTO DE ÁGUA

Nas unidades autônomas (SMART), será entregue aquecimento de água do tipo chuveiro elétrico para o ponto de chuveiro no banheiro, ficando por conta dos proprietários das unidades a aquisição e instalação do(s) equipamento(s), conforme projeto específico.

Nas unidades autônomas (SMART PLUS, LIBERTY e COMFORT MAX PLUS COM SUITE), será entregue infraestrutura para sistema de aquecimento de água do tipo passagem a gás para o ponto de chuveiro nos banheiros ficando por conta dos proprietários das unidades a aquisição e instalação dos equipamentos, conforme projeto específico.

Para as piscinas, não será previsto sistema de aquecimento.

PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE GÁS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Será entregue medição coletiva de consumo de gás e infraestrutura para futura instalação de medição individualizada, ficando por conta do condomínio a aquisição e instalação dos equipamentos, conforme projeto específico.

A instalação possibilita ao condomínio a gestão, rateio ou individualização da medição de consumo geral e de cada unidade autônoma.

MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Será entregue medição coletiva de consumo de água para as áreas comuns e medição individual para as unidades autônomas.

A instalação permite ao condomínio fazer a gestão e rateio, e ao proprietário aferir a medição de consumo de sua unidade.

SISTEMA DE REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS

Parte da água da chuva será captada e armazenada em um reservatório específico para posterior uso por parte do condomínio para fins não potáveis.

AR CONDICIONADO

Nas unidades autônomas, será entregue previsão para carga elétrica e ponto de dreno para futura instalação de sistema de ar condicionado, dimensionado para instalação de **1 ponto** no dormitório principal, ficando por conta dos proprietários das unidades a aquisição e instalação dos equipamentos (condensadora, evaporadoras, sancas de gesso e tubulação frigorígena), conforme projeto específico. Nos ambientes Guarita, Salão de Festas, Academia e Mini Mercado será entregue infraestrutura (carga elétrica e ponto de dreno) para futura instalação de sistema de ar condicionado, ficando por conta do condomínio a aquisição e instalação das condensadoras, evaporadoras e tubulação

frigorígena, conforme projeto específico. Demais áreas comuns não será entregue infraestrutura para sistema de ar condicionado.

ATENÇÃO

No caso de equipamentos não fornecidos pela construtora, estes devem ser adquiridos e instalados de acordo com as características do projeto e por profissional ou empresa credenciada pelo fabricante. Para fixação e instalação dos componentes, considerar as características do local a ser instalado, quantidade de pontos e os posicionamentos indicados em projeto. Não é permitido relocar a posição, bem como aumentar sua quantidade e potência dos equipamentos especificados, além de efetuar furações em lajes, vigas, pilares e paredes estruturais para a passagem de infraestrutura. As instalações elétricas foram dimensionadas considerando a carga de ar condicionado prevista no projeto específico e o acréscimo de equipamentos ou de carga elétrica poderá impactar diretamente no funcionamento do empreendimento como um todo. Os condôminos que não atenderem estas determinações poderão ser responsabilizados civil e criminalmente

EXAUSTÃO MECÂNICA

Nas unidades autônomas e/ou área comuns, será entregue em funcionamento sistema de exaustão mecânica para atendimento dos lavabos e/ou banhos, sem ventilação direta e permanente, conforme projeto específico.

SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

Nas unidades autônomas, será instalada e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna, tipo interfone, que possibilitará aos condôminos se comunicarem com a portaria, conforme projeto específico.

SISTEMA DE SEGURANÇA

Será entregue infraestrutura para sistema de segurança, conforme projeto específico:

- Controle de acesso aos portões do empreendimento com sistema de aberturas automatizadas;
- Clausura nos acessos de pedestres;
- Portaria com vidros blindados;
- Infraestrutura para futura instalação de sistema de proteção perimetral e CFTV.

CAPÍTULO VI - OBSERVAÇÕES GERAIS

- 1) Conforme mencionado no COE, poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação.
- 2) A CONSTRUTORA se reserva o direito de substituir marca e/ou modelo de alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente ou superior.
- 3) Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades;
- 4) As superfícies com acabamento em pintura látex das áreas privativas e comuns poderão apresentar pequenas imperfeições provenientes do processo construtivo.
- 5) Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A INCORPORADORA se reserva o direito de fazer pequenos ajustes estéticos na Decoração e Paisagismo desses ambientes;
- 6) O Empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas conforme a especificação do paisagismo. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies.
- 7) Banheiros, áreas de serviço e terraços (quando aplicável) são impermeabilizados. O ralo da área de serviço ou cozinha e dos banhos (fora do box) não tem função de limpeza, apenas de segurança (extravasor) e não contam com caimento no piso. Os terraços cobertos das unidades terão ralo e caimento atenuado no piso para esgotamento da água pluvial.
- 8) Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
- 9) Os chuveiros das unidades autônomas serão adquiridos e instalados pelos seus respectivos proprietários e deverão apresentar vazão adequada às instalações hidráulicas dos apartamentos, conforme descrito no Manual do Proprietário. A instalação de chuveiros com grandes vazões poderá acarretar em alteração do desempenho do sistema de aquecimento e escoamento de água. Neste caso aconselha-se a instalação de chuveiros com restritor de vazão ou arejadores.
- 10) Os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou do apartamento decorado da obra, são meramente ilustrativas ou sugestões de decoração e não fazem parte do contrato de compra e venda. Enquadram-se neste critério os revestimentos de piso e paredes, tampos e bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, forros, molduras, tabicas e sancas de gesso, móveis, objetos de decoração, etc. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda, bem como sobre os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou no apartamento decorado da obra, o acabamento previsto neste memorial descritivo que, rubricado pelas partes, faz parte integrante àquele contrato.
- 11) Fica terminantemente proibida a instalação de qualquer tipo de revestimento na área gramada do terraço das unidades gardens