

LOG CLUB VILA ROSÁLIA

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDA

I – EMPREENDIMENTO

O empreendimento trata-se do projeto de incorporação e construção de um condomínio residencial, denominado “**LOG CLUB VILA ROSÁLIA**”, constituído de uma torre com frente para Rua Dr. Solon Fernandes.

II – LOCALIZAÇÃO

O referido empreendimento será localizado à Rua Dr. Solon Fernandes com Rua Marcelino Jazinsk, Lotes 01 e 01A, Quadra 121 - Guarulhos – SP.

III - FUNDAÇÕES

Serão determinados o tipo e a profundidade das fundações conforme cálculo estrutural e as condições geotécnicas do terreno, após a execução da sondagem, de acordo com as normas da ABNT.

IV - ESTRUTURA

O Empreendimento será executado em sistema estrutural convencional até o piso do 1º pavimento e de alvenaria estrutural nos pavimentos tipo ao ático, e projetado de acordo com as normas da ABNT. **Nenhuma parede dos apartamentos poderá ser removida exceto as alvenarias de vedação indicadas no Manual do Proprietário.**

V - VEDAÇÕES

As paredes internas e externas do empreendimento serão executadas em alvenaria de bloco de concreto estrutural, e bloco de concreto e/ou cerâmico nas alvenarias de vedação. Os shafts e alguns fechamentos não estruturais poderão ser executados em gesso acartonado.

VI - FORRO E TETOS

Os forros e tetos serão executados com placas de gesso ou gesso acartonado ou gesso liso nos ambientes previstos, e serão acabados com pintura látex ou acrílica.

VII - PORTAS DE MADEIRA E FERRAGENS

As portas serão lisas compostas de madeira e seus derivados (MDP, MDF, HDF, chapa dura ou OSB), com núcleo composto de derivados de madeira, EPS ou chapas isolantes com acabamento em pintura esmalte branca.

- Batentes e guarnições com acabamento em pintura esmalte branca.

- Ferragens: Papaiz, Pado, Arouca, DRZ, Lockwell ou de qualidade igual ou superior, com acabamento cromado.

Executadas em conformidade com o projeto arquitetônico.

VIII - SEGURANÇA PATRIMONIAL

8.1. Portaria com W.C / Fechamento do terreno

De acordo com consultoria de empresa especializada em segurança, serão instalados os sistemas abaixo relacionados:

- Sistema elétrico de automação dos portões de acesso ao condomínio (pedestre e veículo);
- Infraestrutura para proteção perimetral;
- Fechamento com gradis e muros, conforme projeto arquitetônico;
- Entrada (Portaria) de Pedestre com enclausuramento (pulmão social);
- Interfone para comunicação visitante/portaria;
- Infra estrutura para câmeras de acesso de pedestre e veículos;

IX - INTER / TELECOMUNICAÇÃO

9.1. Telefone/Interfone

Cada apartamento será entregue com um ponto para interfone em funcionamento, que possibilitará aos condôminos a comunicação com a portaria, conforme projeto de instalações elétricas.

Será instalado o cabeamento para linhas telefônicas na prumada do prédio, com ramais para a um ponto na sala de cada apartamento, sendo que para cada unidade será entregue previsão de infraestrutura (arame guia) nos dormitórios, ficando à cargo do proprietário a instalação da fiação telefônica e a aquisição da linha junto à concessionária local.

9.2. Sistema de TV aberta / TV por assinatura

Será instalada a tubulação seca e as caixas de passagem, para posterior implantação de sistemas de TV coletiva / TV a cabo, de forma a possibilitar que o Condomínio ou o morador instale os equipamentos e o cabeamento após a entrega da obra.

Os pontos com previsão para instalação destes dois sistemas são: sala, dormitório e suíte das unidades autônomas e determinados locais das áreas comuns de acordo com projeto de instalações.

X - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Toda a instalação elétrica será executada conforme projeto a ser elaborado por empresa especializada.

Basicamente serão executados os serviços que compreendem energia elétrica (pontos de luz e tomadas) e para-raios, além das infraestruturas das instalações para telefone e antena coletiva atendendo às exigências municipais das concessionárias e de acordo com as normas da ABNT.

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

10.1. Materiais

- Caixas e Quadros de Distribuição:
Em caixas metálicas ou em PVC com porta.
- Dispositivo de Proteção:
Disjuntores eletromagnéticos e diferencial-residual.
- Aparelhos de Iluminação:
As áreas comuns do Empreendimento receberão luminárias.
- Interruptores e Tomadas:
Marca Pial, Iriel, Simon, Schneider, Siemens, Alumbra, Legrand, ABB ou Similar.

XI – ELEVADORES

Serão instalados 2 (dois) elevadores das marcas: Atlas-Schindler ou ThyssenKrupp ou Hyundai ou Mitsubishi ou Otis ou de mesmas características técnicas.

XII - INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Toda a instalação hidráulica será executada conforme projeto a ser elaborado por empresa especializada.

Basicamente serão executadas as instalações para água fria, água quente, gás, esgoto, águas pluviais e incêndio atendendo às exigências municipais das concessionárias e de acordo com as normas da ABNT.

O projeto hidráulico será feito de forma a possibilitar a instalação, por parte do condomínio, de medição individual de água (nos shafts de cada pavimento) e gás (no interior das unidades autônomas).

12.1. Água Quente

Nas unidades residenciais será entregue a infraestrutura para futura instalação pelo proprietário de um aquecedor de passagem, para alimentação do banho (ducha). Não haverá água quente para cozinha, área de serviço e pias wc's.

O edifício contará com previsão de infraestrutura (tubulações secas) das prumadas do sistema de aquecimento complementar do tipo solar em locais a serem definidos de acordo com o projeto executivo de instalações hidráulicas, ficando a cargo do Condomínio a aquisição e instalação das placas solares, reservatórios térmicos, ramais hidráulicos e equipamentos necessários para seu funcionamento.

12.2. Bombas

Serão instaladas e entregues em funcionamento, bombas de recalque, drenagem e incêndio, conforme as características e especificações do projeto de instalação hidráulica.

12.3. Medição de gás

A medição de gás será por meio de um medidor regulador geral, próximo do alinhamento. Haverá a possibilidade de instalação de medidores particulares, localizados na área de serviço, para futura individualização do sistema. Essa contratação deverá ser realizada pelo Condomínio. Serão instaladas as tubulações secas que possibilitam a individualização do gás pelo Condomínio.

12.4. Combate e prevenção a incêndio

Será desenvolvido, aprovado e executado um projeto, em conformidade com as normas e exigências do Corpo de Bombeiros, composto de:

- Caixa de escada de emergência, dotada de portas corta-fogo, iluminação de emergência e corrimão;
- Rotas de escape com iluminação de emergência;
- Extintores móveis;
- Hidrantes.

XIII - EXAUSTÃO MECÂNICA

Será instalado e entregue em funcionamento sistema de exaustão mecânica, para atendimento dos banheiros sem ventilação natural, nas unidades autônomas e áreas comuns, com acionamento pelo interruptor.

XIV – AR CONDICIONADO

Nas unidades residenciais serão entregues infraestrutura (dreno e ponto elétrico) para instalação de sistema de ar-condicionado nos dormitórios de acordo com projeto específico, ficando a cargo do proprietário a aquisição das tubulações frigoríferas, cabos, sancas de gesso, bem como todos os equipamentos.

Nas áreas comuns, nos ambientes Fitness, Descanso da Sauna e Salão de Festas, serão entregues dreno e ponto elétrico ficando a cargo do Condomínio a aquisição das condensadoras, evaporadoras e rede frigorígena além dos demais trabalhos necessários.

Na Portaria será executado ponto elétrico e dreno para aparelho de ar condicionado tipo split (para futura instalação do condomínio da rede frigorígena e aparelho).

XV - APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS

15.1. Louças

As louças serão da marca Celite, Incepa, Icasa ou de qualidade igual ou superior. Todas as louças serão na cor branca.

15.2. Metais

As torneiras, misturadores, válvulas e registros das unidades autônomas, áreas sociais e áreas de serviço serão da marca Celite, Docol, Fabrimar, Esteves ou de qualidade igual ou superior.

Os sifões e flexíveis terão acabamento em PVC.

XVI – ESQUADRIAS E VIDROS

As unidades terão suas esquadrias em alumínio com pintura eletrostática na cor branca, com vidros translúcidos nos banhos e lisos nos demais ambientes, com persianas de enrolar nos dormitórios. Executados e instalados conforme as dimensões e detalhes do projeto arquitetônico e normas da ABNT.

As persianas de enrolar serão em Alumínio ou PVC, com acionamento manual.

XVII – FACHADAS

As fachadas receberão revestimento com emboço de cimento, areia e cal, ou revestimento tipo monocapa ou bicamada da STO, com acabamento em textura acrílica, conforme especificação e cores do Projeto de Arquitetura.

XVIII – PAISAGISMO E LAZER.

18.1. Paisagismo

O empreendimento receberá tratamento paisagístico conforme projeto específico que contempla as seguintes áreas do empreendimento: clausura de pedestres e veículos, playground, quadra recreativa, pet place, horta de temperos, calçada, acesso para embarque e desembarque de veículos, jardineiras, jardins, piscina adulto/infantil, prainha, deck molhado, churrasqueira com forno de pizza e lounge externo.

O Paisagismo do empreendimento será entregue com o plantio com mudas novas, devendo futuramente chegar na sua fase adulta para atingir o tamanho e aparência apresentados nas imagens de vendas. Para que isso ocorra, é também necessário a correta manutenção do Jardim pelo Condomínio.

18.2. Lazer

Serão executados na área comum, conforme os projetos de decoração e arquitetura, os seguintes ambientes: Salão de Festas/Coworking, Brinquedoteca, Salão de Jogos, Sala de Ginástica, Sauna/Descanso e Espaço Delivery.

18.3. Piscina

Será executada no Pavimento Térreo uma Piscina Adulto e Infantil com prainha e deck molhado. Serão entregues e instalados os equipamentos necessários ao seu bom funcionamento, conforme projeto e especificações. Será entregue infraestrutura para climatização caso o Condomínio deseje climatizar a piscina, porém a piscina não será entregue climatizada.

18.4. Mobiliário externo

Todo mobiliário externo será de responsabilidade do condomínio, exceto os itens descritos na Lista abaixo:

XIX – DECORAÇÃO

Serão entregues os seguintes itens de decoração nas áreas comuns:

AMBIENTE	QTD	DESCRIÇÃO
Churrasqueira	1	Mesa com 02 bancos
	2	Prateleiras
	1	Sofá de canto
	4	Banquetas
AMBIENTE	QTD	DESCRIÇÃO
Piscina	5	Espreguiçadeiras
AMBIENTE	QTD	DESCRIÇÃO
Lounge Externo	1	Banco
	1	Chaise curta
	3	Puffs
AMBIENTE	QTD	DESCRIÇÃO
Playground	1	Banco
AMBIENTE	QTD	DESCRIÇÃO
Pet Place	1	Banco
AMBIENTE	QTD	DESCRIÇÃO
Estar Coberto	1	Banco
AMBIENTE	QTD	DESCRIÇÃO
Acesso Pedestre	1	Banco
AMBIENTE	QTD	DESCRIÇÃO
Hall Social Térreo	1	Pendente
	1	Sofá
	2	Vasos

	1	Mesa Lateral
AMBIENTE	QTD	DESCRIÇÃO
Hall Elevadores Térreo	2	Vasos
AMBIENTE	QTD	DESCRIÇÃO
Salão de Festas - Coworking	1	Mesa
	7	Cadeiras
	1	Luminária Pendente
	2	Bancadas em MDF revestido com laminado
	7	Banquetas
	3	Sofás
	4	Puffs
	2	Poltronas
	3	Tapetes
	1	Armário em MDF revestido com laminado
	1	Gabinete em MDF revestido com laminado
	2	Quadros
	5	Vasos
	3	Cortinas
	5	Almofadas
	1	Geladeira
1	Cooktop	
AMBIENTE	QTD	DESCRIÇÃO
Brinquedoteca	1	Lousa com bancada em MDF revestido com laminado
	3	Puffs
	7	Nichos em MDF revestido com laminado
	1	Piscina de bolinha
	2	Adesivos
	1	Persiana
AMBIENTE	QTD	DESCRIÇÃO
Salão de Jogos	01	Sofá
	02	Almofadas
	03	Puffs
	02	Mesas
	02	Cadeiras
	03	Bancos
	01	Mesa Air Hockey
	02	Persianas
	01	Painel em MDF para suporte da TV

	01	Bancada em MDF revestido com laminado
	01	Adesivo parede
	01	TV
AMBIENTE	QTD	DESCRIÇÃO
Fitness	2	Esteiras
	1	Bicicleta
	1	Banco com Supino
	1	Lat Pulldown
	1	Leg Press
	1	Cadeira Extensora / Flexora
	1	Fita de Suspensão - TRX
	1	Kit Halteres
	1	Kit Anilhas
	3	Colchonetes emborrachados
	2	Bola Pilates
	1	Espaldar metálico
	1	TV
	1	Espelho
	1	Saco de box
1	Adesivo parede	
AMBIENTE Descanso Sauna	2	Espreguiçadeiras
	3	Almofadas
	1	Puff
	1	Adesivo
	3	Arandela
	1	Divisória vidro

XX - ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

20.1. Estar / Jantar

Piso: Contra piso cimentado.

Paredes: Gesso liso com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Teto: Revestido em gesso liso e/ou sanca em gesso para passagem das tubulações com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Soleira: Mármore ou granito.

20.2. Dormitórios

Piso: Contra piso cimentado.

Paredes: Gesso liso desempenado com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Teto: Revestido em gesso liso e/ou sanca em gesso para passagem das tubulações com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Peitoril: Pedra natural ou granito ou concreto pré-moldado.

20.3. W.C.

Piso e rodapé: Cerâmica ou Porcelanato marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Cerâmica ou Porcelanato marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético na parede hidráulica e box e gesso liso com pintura látex acrílica, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams nas demais.

Teto: Rebaixado com forro de gesso com pintura acrílica, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Baguete: Mármore ou granito.

Peitoril: Pedra natural ou granito ou concreto pré-moldado

Aparelhos: Lavatório com coluna ou Bancada em Mármore ou Granito com cuba de louça marca Incepa, Celite, Icasa ou de qualidade igual ou superior e torneira marca Celite, Fabrimar, Esteves ou de qualidade igual ou superior. Bacia de louça marca Incepa, Celite, Icasa ou de qualidade igual ou superior. Acabamentos de Registro e misturador marca Docol, Celite, Fabrimar, Esteves ou de qualidade igual ou superior.

Acessórios: Carenagens sob bancada.

20.4. Cozinha

Piso e rodapé: Cerâmica ou Porcelanato marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Cerâmica ou Porcelanato marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético na parede hidráulica e gesso liso com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams nas demais paredes.

Teto: Revestido em gesso liso e/ou sanca em gesso para passagem das tubulações com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Baguete: Mármore ou granito.

Aparelhos: Bancada em Mármore ou Granito, com cuba em aço inox marca Tecnocuba, Fabrinox ou de qualidade igual ou superior e Torneira marca Docol, Celite, Fabrimar, Esteves ou de qualidade igual ou superior.

Pontos para equipamentos: Previsão para instalação de equipamentos de cozinha: microondas, geladeira, máquina de lavar louças, filtro de água, cooktop a gás, forno elétrico e depurador de ar.

20.5. Área de Serviço

Piso e rodapé: Cerâmica ou Porcelanato marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou Similar. ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Cerâmica ou Porcelanato marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético na parede do tanque e gesso liso com pintura látex Acrílica, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams nas demais paredes ou Idem fachada, conforme especificações do projeto arquitetônico.

Teto: Revestido em gesso liso e/ou sanca em gesso para passagem das tubulações com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Baguete: Mármore ou granito.

Peitoril: Idem fachada, conforme especificações do projeto arquitetônico.

Aparelhos: Tanque de louça marca Celite, Incepa, Icasa ou de qualidade igual ou superior e Torneira marca Celite, Fabrimar, Esteves ou de qualidade igual ou superior.

Pontos para equipamentos: Previsão para instalação de equipamentos: máquina de lavar/secar roupa elétrica.

20.6. Terraço Social

Piso e rodapé: Cerâmica ou Porcelanato marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Idem fachada, conforme especificações do projeto arquitetônico.

Teto: Rebaixado/e ou revestido em gesso liso desempenado com pintura látex PVA, cor Branca, marcas Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Soleira: Mármore ou granito.

Guarda-Corpo: Mureta conforme especificações do projeto arquitetônico com Gradil em tela ondulada quadrada com pintura em esmalte fosco.

Pontos para equipamentos: Previsão para instalação de equipamentos: ponto elétrico para Grill, e um ponto de iluminação no teto com luminária em led.

XXI- ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

21.1. Halls Sociais (Tipo)

Piso e rodapé: Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Gesso liso com pintura látex PVA na cor branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Teto: Rebaixado ou Revestido em gesso liso e/ou sanca em gesso para passagem das tubulações com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Baguete: Mármore ou granito.

21.2. Halls Sociais (Térreo)

Piso: Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Rodapé: Em PVC ou Porcelanato ou Cerâmico ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Gesso liso com pintura látex PVA, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Teto: Rebaixado com forro de gesso com pintura látex PVA, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Soleira: Mármore ou granito.

21.3. Hall Social (Subsolos)

Piso e Rodapé: Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Gesso liso com pintura látex PVA na cor branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Teto: Revestido e/ou rebaixado em gesso liso e/ou sanca em gesso para passagem das tubulações com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

21.4. Elevadores (Tipo)

Piso: Granito ou Mármore.

21.5. Escadarias (1º pavimento tipo ao Ático)

Piso: Em concreto armado ou peças pré-moldadas em concreto com pintura para piso.

Paredes: Textura Rolada, aplicação direto no bloco.

Teto: Pintura látex PVA ou Textura Rolada, aplicação direto no concreto.

21.6. Escadarias (Subsolo ao Térreo)

Piso: Concreto armado desempenado com pintura para piso.

Paredes: Textura Rolada, aplicação direto no bloco.

Teto: Pintura látex PVA ou Textura Rolada, aplicação direto no concreto.

21.7. Fitness (Térreo)

Piso: Vinílico marca Poliface, Durafloor, Fademac, Interfloor ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Rodapé: Em PVC ou Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Gesso liso com pintura látex PVA, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Teto: Rebaixado em forro de gesso com pintura látex PVA, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Soleira: Mármore ou granito.

Pontos para equipamentos: Previsão para instalação de equipamentos de ginástica (conforme memorial de decoração), ponto de TV e bebedouro.

21.8. Descanso Sauna (Térreo)

Piso: Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Rodapé: Em PVC ou Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Gesso liso com pintura látex PVA na cor branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Teto: Rebaixado em forro de gesso com pintura látex PVA, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Soleira: Mármore ou granito.

21.9. Ducha Sauna (Térreo)

Piso: Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Rodapé: Em PVC ou Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Teto: Rebaixado em forro de gesso com pintura látex PVA, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Aparelhos: Ducha para água fria.

Fechamento: Box em vidro

21.10. Sauna Seca (Térreo)

Piso: Revestimento em madeira.

Paredes: Revestimento em madeira.

Teto: Revestimento em madeira.

Aparelhos: Será fornecida e instalada por empresa especializada no ramo.

21.11. Brinquedoteca (Térreo)

Piso: Vinílico marca Poliface, Durafloor, Fadamac, Interfloor ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Rodapé: Em PVC ou Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Gesso liso com pintura látex PVA, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Teto: Rebaixado em forro de gesso com pintura látex PVA, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Soleira: Mármore ou granito.

21.12. Salão de Jogos (Térreo)

Piso: Vinílico marca Poliface, Durafloor, Fadamac, Interfloor ou Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Rodapé: Em PVC ou Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Gesso liso com pintura látex PVA, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Teto: Rebaixado em forro de gesso com pintura látex PVA, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Soleira: Mármore ou granito.

21.13. Salão de Festas / Coworking (Térreo)

Piso: Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Rodapé: Em PVC ou Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Gesso liso com pintura látex PVA, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Teto: Rebaixado em forro de gesso com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

21.14. Copa do Salão de Festas / Coworking (Térreo)

Piso: Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Rodapé: Em PVC ou Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Gesso liso com pintura látex PVA, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Teto: Rebaixado em forro de gesso com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Soleira: Mármore ou granito.

Aparelhos: Bancada em Mármore ou Granito com cuba em aço inox marca Tecnocuba, Fabrinox ou similar e Torneira marca Celite, Docol, Fabrimar, Esteves ou de qualidade igual ou superior.

21.15. Espaço Delivery (Térreo)

Piso: Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Rodapé: Em PVC ou Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Gesso liso com pintura látex PVA na cor branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Teto: Rebaixado em forro de gesso com pintura látex PVA, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Soleira: Mármore ou granito.

21.16. WC'S Masculino e Feminino (Térreo)

Piso: Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Rodapé: Em PVC ou Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Gesso liso com pintura látex acrílica, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Teto: Revestido e/ou rebaixado em gesso liso com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Soleira: Mármore ou granito.

Metais: Fabrimar, Docol, Oriente, Perflex, Fani ou Lorenzetti ou de qualidade igual ou superior.

Louça: Celite, Incepa ou de qualidade igual ou superior.

Bancada: em Mármore ou Granito com cuba de louça.

21.17. WC PNE (Térreo)

Piso e Rodapé: Porcelanato ou Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Gesso liso com pintura látex acrílica, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Teto: Revestido e/ou rebaixado em gesso liso com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Soleira: Mármore ou granito.

Metais: Fabrimar, Docol, Oriente, Perflex, Fani ou Lorenzetti ou de qualidade igual ou superior.

Louça: Celite, Incepa ou de qualidade igual ou superior.

21.18. Sala Pressurização (Térreo)

Piso: Cimentado liso.

Paredes: Pintura a base de cal ou Pintura Látex PVA, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams sobre bloco.

Teto: Pintura látex PVA na cor branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams sobre laje

Baguete: Mármore ou granito.

21.19. Sala dos Medidores (Térreo)

Piso: Cimentado liso.

Paredes: Pintura a base de cal ou Pintura Látex PVA, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams sobre bloco.

Teto: Pintura látex PVA na cor branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams sobre laje.

Baguete: Mármore ou granito.

21.20. Sala de Quadros (Térreo)

Piso: Cimentado liso.

Paredes: Pintura a base de cal ou Pintura Látex PVA, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams sobre bloco.

Teto: Pintura látex PVA na cor branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams sobre laje

Baguete: Mármore ou granito.

21.21. Depósito de Material de Limpeza (Térreo)

Piso: Cimentado liso.

Paredes: Pintura a base de cal ou Pintura Látex PVA.

Teto: Pintura a base de cal ou Pintura Látex PVA sobre laje.

Aparelhos: Tanque de louça marca Celite, Incepa, Icasa ou de qualidade igual ou superior e Torneira marca Docol, Celite, Fabrimar, Esteves ou de qualidade igual ou superior.

21.22. Portaria (Térreo)

Piso e Rodapé: Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Gesso liso com pintura látex acrílica, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Teto: Revestido e/ou rebaixado em gesso liso com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Soleira: Mármore ou granito.

21.22. W.C Portaria (Térreo)

Piso e Rodapé: Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Gesso liso com pintura látex acrílica, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Teto: Revestido e/ou rebaixado em gesso liso com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Soleira: Mármore ou granito.

Metais: Fabrimar, Docol, Oriente, Perflex, Fani ou Lorenzetti ou de qualidade igual ou superior.

Louça: Celite, Incepa ou de qualidade igual ou superior.

21.23. Estar Coberto (Térreo)

Piso e rodapé: Cerâmica ou Porcelanato marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Idem fachada, conforme especificações do projeto arquitetônico.

Teto: Rebaixado/e ou revestido em gesso liso desempenado com pintura látex PVA, cor Branca, marcas Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Soleira: Mármore ou granito.

Guarda-Corpo: Conforme especificações do projeto arquitetônico com Gradil em tela ondulada quadrada com pintura em esmalte fosco.

21.24. Lounge Externo (Térreo)

Piso e rodapé: Cerâmica ou Porcelanato marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Idem fachada, conforme especificações do projeto arquitetônico.

Soleira: Mármore ou granito.

21.25. Churrasqueira (Térreo)

Piso e Rodapé: Porcelanato ou Cerâmico marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Laterais conforme fachada e fundo em Gesso liso com pintura látex acrílica, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Teto: Pergolado em concreto ou metálico;

Aparelhos: Bancada em Mármore ou Granito com cuba em aço inox marca Tecnocuba, Fabrinox ou de qualidade igual ou superior e Torneira marca Docol, Celite, Fabrimar, Esteves ou de qualidade igual ou superior. Bancada de apoio em Mármore ou Granito.

Equipamentos: Churrasqueira com acessórios e Forno de pizza.

21.26. Playground (Térreo)

Piso: Emborrachado Monolítico Drenante marca Playtime, Pisoleve ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Idem fachada, conforme especificações do projeto arquitetônico.

Banco: Base em concreto ou alvenaria e assento em madeira.

Aparelhos: Eco 413 marca Speedkids ou de mesmo desempenho técnico e estético. Amarelinha em piso emborrachado colorido SBR Marca Playtime ou de mesmo desempenho técnico e estético.

21.27. Pet Place (Térreo)

Piso e rodapé: Cerâmica ou Porcelanato marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Idem fachada, conforme especificações do projeto arquitetônico com pintura decorativa em uma das fachadas.

Soleira: Mármore ou granito.

Fechamento/portão: Conforme especificações do projeto arquitetônico com Gradil em tela ondulada quadrada com pintura em esmalte fosco.

Bancada: em Mármore ou Granito com cuba de louça Celite, Incepa ou de qualidade igual ou superior.

Metais: Fabrimar, Docol, Oriente, Perflex, Fani ou Lorenzetti ou de qualidade igual ou superior.

Aparelhos: Mini Túnel Equipamento de Agility Recreativo marca Tudo de Cão ou de mesmo desempenho técnico e estético.

21.28. Quadra Recreativa (Térreo)

Piso: Cimentado Liso ou base asfáltica com pintura para piso marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Paredes: Muretas de divisa revestidas com emboço e pintura látex acrílica com alambrado e pintura decorativa em uma das muretas.

Teto: Tela de Nylon

Aparelhos: Conjunto de traves e rede e Tabela de Basquete.

21.29. Piscina Adulto, Infantil, Deck Molhado e Prainha

Piso e Rodapé: Pedra decorativa ou Natural ou Porcelanato ou Cerâmico marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Conforme fachada.

Piso e Paredes da Piscina: Pastilha marca Eliane, Cecrisa, Atlas de mesmo desempenho técnico e estético.

Borda da Piscina: Pedra Natural.

21.30. Ducha Piscina (Térreo)

Piso: Cerâmica ou Porcelanato marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Conforme fachada.

Aparelhos: Ducha para água fria

21.31. Calçada / Port Cochère

Piso: Piso intertravado.

21.31. Entrada de pedestres (Entrada principal)

Piso: Pedras decorativas ou Naturais ou Cerâmica ou Porcelanato marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Conforme fachada.

21.32. Entrada de Veículos

Piso: Piso intertravado

21.33. Rampa de Acesso de veículos (Subsolos)

Piso: Cimentado desempenado.

Ladrilho Hidráulico em faixas para descida de veículos

21.34. Áreas Externas em Geral

Jardim: O Paisagismo do empreendimento será entregue com o plantio com mudas novas, devendo futuramente chegar na sua fase adulta para atingir o tamanho e aparência apresentados nas imagens de vendas. Para que isso ocorra, é também necessário a correta manutenção do Jardim.

Muretas e muros de divisa: Revestidos com emboço para pintura látex acrílica, cor conforme fachada, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams e ou textura rolada de acordo com projeto.

21.35. Estacionamento (Subsolos)

Piso: Concreto acabado sem impermeabilização, com demarcação das vagas em pintura

Paredes: Pintura látex ou caiação sobre bloco ou concreto, com faixas de sinalização em pintura esmalte.

Teto: Pintura látex ou caiação sobre laje ou concreto aparente

21.36. Bicicletários (3º e 2º Subsolos)

Piso: Cimentado liso

Teto: Concreto aparente com tratamento ou pintura a base de cal

Fechamento: Em alambrado

Aparelhos: Ganchos para bicicleta

21.37. Vestiário Funcionários Masculino (3º Subsolo)

Paredes: Na parede hidráulica Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético e gesso liso com pintura látex acrílica, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams nas demais paredes.

Piso e Rodapé: Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Teto: Revestido e/ou rebaixado em gesso liso com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Soleira: Mármore ou granito.

Metais: Fabrimar, Docol, Oriente, Perflex, Fani ou Lorenzetti ou de qualidade igual ou superior.

Louça: Celite, Incepa ou de qualidade igual ou superior.

21.38. Vestiário Funcionários Feminino (2º Subsolo)

Piso e Rodapé: Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Na parede hidráulica Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético e gesso liso com pintura látex acrílica, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams nas demais paredes.

Teto: Revestido e/ou rebaixado em gesso liso com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Soleira: Mármore ou granito.

Metais: Fabrimar, Docol, Oriente, Perflex, Fani ou Lorenzetti ou de qualidade igual ou superior.

Louça: Celite, Incepa ou de qualidade igual ou superior.

21.39. Sala Previsão Gerador (2º Subsolo)

Piso: Cimentado liso.

Paredes: Pintura látex PVA sobre bloco e fechamento frontal em tela perfurada

Teto: Pintura látex PVA sobre laje

21.40. Copa Funcionários (1º Subsolo)

Piso e Rodapé: Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane, Portobello ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Parede hidráulica Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético e gesso liso com pintura látex acrílica, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams nas demais paredes.

Teto: Revestido e/ou rebaixado em gesso liso com pintura látex PVA, cor Branca, marca Renner, Suvinil, Coral ou Sherwin Williams.

Soleira: Mármore ou granito.

Aparelhos: Bancada em Mármore ou Granito com cuba em aço inox marca Tecnocuba, Fabrinox ou similar e Torneira marca Celite, Docol, Fabrimar, Esteves ou de qualidade igual ou superior.

21.41. Depósito de Lixo Orgânico (1º Subsolo)

Piso: Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Teto: Pintura a base de cal ou Pintura Látex PVA.

21.42. Depósito de Lixo Reciclável (1º Subsolo)

Piso: Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Paredes: Cerâmica marca Biancogress, Cecrisa, Eliane ou de mesmo desempenho técnico e estético.

Teto: Pintura a base de cal ou Pintura Látex PVA.

21.43. Casa de Bombas da Piscina (1º Subsolo)

Piso: Cimentado liso.

Paredes: em tela perfurada

Teto: Pintura látex PVA sobre laje

21.44. Reservatórios

Piso: Cimentado liso.

Paredes: Pintura a base de cal sobre alvenaria.

Teto: Concreto aparente com tratamento ou pintura a base de cal.

Caixas d'água: Serão executadas em fibra de vidro ou concreto armado.

21.45. Áreas Técnicas (Ático)

Piso: Cimentado liso.

Paredes: Pintura a base de cal sobre alvenaria.

Teto: Concreto aparente com tratamento ou pintura a base de cal.

XXII – OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

22.1. Este edifício será construído em alvenaria estrutural. Alterar, cortar, danificar ou remover paredes estruturais, ou partes delas, implica em abalar a estrutura do edifício.

Nenhuma parede estrutural portanto poderá ser removida ou alterada. Não poderão ser feitas aberturas ou rasgos nessas alvenarias. As alvenarias de vedação que poderão ser removidas ou alteradas serão indicadas no Manual do Proprietário.

O descumprimento desta orientação pode causar sérios danos na solidez e segurança da edificação, sob pena de responsabilidade civil e criminal.

22.2. Os armários embutidos, gabinetes de cozinha e banheiros não serão fornecidos.

22.3. Nenhuma mobília ou decoração será entregue nas unidades, tais como molduras e forros de gesso, base para gabinetes da cozinha ou outros elementos decorativos constantes das sugestões das plantas de venda. A aquisição destes ocorrerá por conta do comprador da unidade.

22.4. Com interesse no bom andamento das obras e do grande número de lançamentos de materiais e equipamentos novos, a Incorporadora poderá, a seu critério, substituir o tipo ou cor dos materiais especificados neste memorial, por outros produtos equivalentes e de mesmas características técnicas sempre que houver escassez ou dificuldade para aquisição dos mesmos, na ocasião em que a compra for programada.

22.5. Não serão permitidas visitas por partes dos senhores Condôminos à obra, a não ser em casos excepcionais, com autorização escrita e hora marcada pela Construtora, com pelo menos dois dias de antecedência, e sempre na presença do Gerente da Obra. Estas autorizações, em hipótese alguma, serão concedidas durante 60 (sessenta) dias anteriores à data de entrega da obra, pois os serviços de acabamentos finais poderão ser prejudicados.

22.6. A incorporadora se reserva o direito de executar alterações em função da legislação, normas técnicas e normas das companhias concessionárias.

22.7. Eventualmente, por motivos técnicos, serão acrescentados ou eliminados enchimentos e forros e/ou sancas em gesso (para passagem de instalações) nas dependências das unidades autônomas.

22.8. As condições de Garantia, Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no “Termo de garantia e manual da edificação” publicado pelo Sinduscon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado de São Paulo), bem como no Manual do Proprietário (Será entregue no momento da entrega das chaves).

22.9. O Manual do Proprietário (Manual de Uso, Operação e Manutenção) do empreendimento será elaborado tendo como base os acabamentos padrão descritos no presente memorial.

22.10. 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”.

22.11. As ventilações dos subsolos, bem como dos dutos de entrada e saída de ar das torres (se existentes) poderão sofrer alteração de quantidade, dimensão e localização em função de atendimento a solicitações do corpo de bombeiros, podendo ser executadas floreiras para sua viabilização técnica.

22.12. Os registros de comando do sistema hidro sanitário existentes na unidade autônoma, dependendo do final desta, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados na unidade modelo do stand de vendas.

22.13. Os banheiros (na área externa dos boxes), as cozinhas e áreas de serviço não são considerados “áreas molhadas” e, portanto, não são impermeabilizados devendo ser limpos e higienizados apenas com panos umedecidos com produtos não agressivos aos acabamentos.

22.14. O piso fora dos boxes dos banheiros serão nivelados, sem queda para o ralo extravasor.

Nas áreas com inclinação e caimento no entorno da captação dos ralos poderão ser aplicados acabamentos cerâmicos, ou granito, ou porcelanatos “diamantados” (recortados), de modo a reduzir o acúmulo de água.

22.15 O piso das áreas de serviço são entregues nivelados, e deverão ser limpos e higienizados apenas com panos umedecidos com produtos não agressivos aos acabamentos.

22.16. As tubulações hidráulicas, esgoto e água fria da bancada da cozinha e banho poderão ser entregues com enchimento ou carenagem. Demais tubulações de hidráulica estarão embutidas em shafts, alvenarias de vedação e sancas/forros de gesso.

22.17. Eventualmente, por motivos técnicos, poderão ser deixadas tubulações aparentes nas unidades e/ou na fachada, áreas técnicas, barrilete e subsolos.

22.18. Os pontos de elétrica localizados no terraço social, são previsões para eventual instalação de equipamentos. Porém é de responsabilidade do proprietário adquirir os equipamentos com resistência a intempéries, uma vez que o ambiente é aberto.

22.19. O fechamento em vidro do apartamento modelo decorado se destina apenas a garantir a segurança patrimonial e não faz parte do projeto ou do Contrato de compra e venda. Quaisquer alterações ou fechamentos na fachada do Condomínio deverão ser aprovadas em Assembléia Geral, de acordo com a regras da Convenção do Condomínio, não tendo a Incorporadora/Construtora nenhuma responsabilidade por eventuais problemas ou irregularidades oriundas dessas aprovações.

22.20. As imagens, ilustrações, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes referentes ao imóvel e apresentadas no stand de vendas, folders, material publicitário, outdoors, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou da obra (quando aplicável) como, por exemplo, revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, molduras de gesso (podem ser necessárias no último pavimento), sancas, tabicas, móveis, objetos e etc., são ilustrativos e artísticos, podendo apresentar variações em relação à obra final, em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidades técnicas ou do atendimento a postulados legais. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda, bem como sobre os materiais utilizados no modelo ou stand de vendas, o acabamento previsto neste memorial descritivo, que rubricado entre as partes, será parte integrante do contrato de compra e venda.

22.21. Os pisos, revestimentos e painéis em madeira, estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.

22.22. Os pisos, revestimentos e tampos de mármore, granito ou pedra natural estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.

22.23. Em condições normais de uso, eventualmente poderá ocorrer alteração de tonalidade visível nos materiais de acabamento quando em contato com umidade, devido a absorção de água.

Esta alteração é considerada aceitável nos acabamentos como cerâmicas, azulejos, porcelanatos e pedras naturais.

22.24. As paredes revestidas com gesso, podem apresentar pequenas ondulações que são inerentes ao processo construtivo. Esses desalinhamentos podem chegar até 5mm quando conferidos com régua metálica. Os pisos cimentados também podem apresentar pequenas ondulações de até 5 mm.

22.25. As pinturas em látex, podem apresentar pequenas variações nas superfícies das paredes, causadas pelo sistema de bombeamento utilizado para aplicação das tintas, tais

como pequenas saliências ou depressões; essas variações não comprometem a qualidade nem a estética da pintura.

22.26. Quaisquer reformas assumidas pelos proprietários que envolvam, por exemplo, a alteração de paredes, instalações elétricas ou hidráulicas, remoção de piso, enchimento da sacada, impermeabilização, etc., deverão ser objeto de cuidadosa avaliação por profissional habilitado e especializado, contratado pelo proprietário e inscrito no CREA (Conselho Regional de Engenharia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), que deverá apresentar a anotação de responsabilidade técnica ou registro de responsabilidade técnica da execução dos serviços, além de aprovar as alterações com o responsável pelos projetos executivos e pela administração do Condomínio, dentro das regras estabelecidas em assembleia, anteriormente a execução dos serviços. A incorporadora/construtora não autoriza, aprova ou acompanha a execução de reformas. Para as reformas os proprietários devem atender a NBR 16.280.

22.27. A inclusão de equipamentos ou a alteração do tipo, quantidade, potência e disposição prevista no projeto de instalações elétricas e ar-condicionado poderá sobrecarregar os sistemas, ultrapassando os limites de carga previstos, sendo, portanto, proibida. Esta situação poderá comprometer o funcionamento adequado dos sistemas elétricos do empreendimento. A capacidade das evaporadoras das unidades autônomas e áreas comuns estarão discriminadas no projeto específico que será disponibilizado quando da entrega do empreendimento. Não está previsto a instalação de ar condicionado nas salas ou demais ambientes dos apartamentos, sendo permitido apenas nos dormitórios, e com a capacidade e potência constante no Manual do Proprietário.

22.28. A construtora/incorporadora poderá proceder a ajustes no projeto de forma a atender melhores soluções técnicas ou orientações das concessionárias de serviços públicos, Federal, Estadual e Municipal.

22.29. O arquiteto autor e responsável pelo projeto arquitetônico, assim como a construtora/incorporadora, reservam-se o direito, nos termos da lei 5.194/66, de alterar o projeto sempre que acharem necessário para uma melhor solução arquitetônica.

22.30. Será entregue e instalada a comunicação visual básica. Qualquer necessidade específica do empreendimento será por conta do Condomínio.

22.31. A Administração Condominial será firmada com empresa especializada em administração condominial, a critério da Incorporadora, e será responsável por conservar e administrar o Condomínio, cuidando de detalhes como sua administração contábil e financeira, limpeza, manutenção e conservação de áreas comuns, manutenção de áreas verdes, segurança patrimonial e gerenciamento e administração de serviços.

22.32. O empreendimento conterà 107 vagas para veículos, algumas serão livres, com entrada e saída independente e 11 unidades terão o direito de uso sobre 01 vaga dupla para guarda e estacionamento de veículo.

Ficará a critério dos condôminos a contratação de manobrista pelo Condomínio.

22.33 Será entregue infraestrutura apenas tubulação seca para futura instalação pelo Condomínio do gerador (não serão instalados os cabos nem quadro elétrico do gerador).

XXIII. GARANTIA DO IMÓVEL

As condições de Garantia, Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no “Termo de garantia e manual da edificação” publicado pelo Sinduscon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado de São Paulo), bem como no Manual do Proprietário (Será entregue no momento da entrega das chaves).

O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade 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, 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.

Segue abaixo Tabela com os prazos de garantia de cada Sistema da edificação conforme publicação do Sinduscon – SP (3ª edição – SECOVI/SINDUSCON)- Tabela A.

SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	DESCRIÇÃO	PRAZO DE GARANTIA CONTRATUAL
<ul style="list-style-type: none">• Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos.	<ul style="list-style-type: none">• Segurança e estabilidade global.• Estanqueidade de fundações e contenções.	05 anos
<ul style="list-style-type: none">• Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda- corpos, muros de divisa e telhados.	<ul style="list-style-type: none">• Segurança e integridade.	05 anos

<ul style="list-style-type: none"> Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem ou acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros). Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão. 	<ul style="list-style-type: none"> Instalação. Equipamentos. 	01 ano
<ul style="list-style-type: none"> Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial. 	<ul style="list-style-type: none"> Instalação. Equipamentos. 	01 ano
<ul style="list-style-type: none"> Porta corta-fogo. 	<ul style="list-style-type: none"> Dobradiças e molas. 	01 ano
	<ul style="list-style-type: none"> Integridade de portas e batentes. 	05 anos
<ul style="list-style-type: none"> Instalações elétricas (tomadas, interruptores, disjuntores, fios, cabos, eletrodutos, caixas e quadros). 	<ul style="list-style-type: none"> Equipamentos. 	01 ano
	<ul style="list-style-type: none"> Instalação. 	03 anos
<ul style="list-style-type: none"> Instalações hidráulicas e gás (colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto, colunas de gás). 	<ul style="list-style-type: none"> Integridade e Estanqueidade. 	05 anos
<ul style="list-style-type: none"> Instalações hidráulicas e gás (coletores, ramais, louças, caixas de descarga, bancadas, metais sanitários, sifões, ligações flexíveis, válvulas, registros, ralos e tanques). 	<ul style="list-style-type: none"> Equipamentos. 	01 ano
	<ul style="list-style-type: none"> Instalação. 	03 anos
<ul style="list-style-type: none"> Impermeabilização 	<ul style="list-style-type: none"> Estanqueidade. 	05 anos
<ul style="list-style-type: none"> Esquadrias de madeira 	<ul style="list-style-type: none"> Empenamento. Descolamento. Fixação. 	01 ano
<ul style="list-style-type: none"> Esquadrias de aço. 	<ul style="list-style-type: none"> Fixação. Oxidação. 	01 ano
SISTEMAS, ELEMENTOS, COMPONENTES E INSTALAÇÕES	DESCRIÇÃO	PRAZO DE GARANTIA CONTRATUAL
<ul style="list-style-type: none"> Esquadrias de alumínio e de PVC. 	<ul style="list-style-type: none"> Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento). 	01 ano
	<ul style="list-style-type: none"> Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas. 	02 anos
	<ul style="list-style-type: none"> Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio. 	05 anos
<ul style="list-style-type: none"> Fechaduras e ferragens em geral. 	<ul style="list-style-type: none"> Funcionamento. Acabamento. 	01 ano
<ul style="list-style-type: none"> Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa, gesso liso, componentes de gesso acartonado. 	<ul style="list-style-type: none"> Fissuras. 	02 anos
	<ul style="list-style-type: none"> Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis. 	03 anos
	<ul style="list-style-type: none"> Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema. 	05 anos

• Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo, cerâmica e pastilhas.	• Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo.	02 anos
	• Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis.	03 anos
• Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros).	• Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo.	02 anos
	• Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis.	03 anos
• Pisos de madeira (tacos, assoalhos e decks).	• Empenamento, trincas na madeira e destacamento.	01 ano
• Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso.	• Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo.	02 anos
	• Estanqueidade de pisos molháveis.	03 anos
• Revestimentos especiais (fórmicas, plásticos, têxteis, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)	• Aderência.	02 anos
• Forros de gesso.	• Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação.	01 ano
• Forros de madeira.	• Empenamentos, trincas na madeira e destacamento.	01 ano
• Pintura/verniz (interna/externa)	• Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento.	02 anos
• Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos.	• Aderência.	01 ano
• Vidros.	• Fixação.	01 ano

XIV - 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;
- A construtora e/ou incorporadora deverá entregar e fornecer todas as características (ex. carga máxima, tensão etc.), informações, 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 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 anuais 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;

Guarulhos, _____ de _____ de _____.

Comprador (es)

Unidade:

Nome:

Assinatura: _____

Nome:

Assinatura: _____