

**MEMORIAL DESCRITIVO
DE ACABAMENTOS
VISTA SUL**

1. DESCRIÇÃO GERAL

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento denominado **Vista Sul** composto por 1 torre, 3 subsolos, 1 pavimento térreo, 15 pavimentos tipos e instalações técnicas.

O acesso as unidades privativas dar-se-á pelo Térreo, na Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira nº 7212. O acesso de veículos para o residencial dar-se-á pelo subsolo na Rua Delfim Guedes.

2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

2.1 Serviços Iniciais

2.1.1. Projetos

Os projetos arquitetônicos, elevadores, geotécnicos, estrutural, de instalações elétricas e hidráulicas obedecerão rigorosamente às normas técnicas brasileiras.

2.1.2 Sondagem

A sondagem do terreno será realizada para determinação do perfil do solo e escolha do tipo de fundação a ser adotado.

2.1.3 Trabalhos de Terraplanagem

Todo o movimento de terra será executado de acordo com os níveis de projeto, com as devidas contenções junto aos terrenos vizinhos e/ ou no próprio condomínio, que serão executadas de acordo com o projeto de contenções específico.

Outras diferenças de níveis poderão ser vencidas com taludes gramados, conforme projeto.

2.2 Fundações

As fundações serão executadas de acordo com projeto específico e estarão dimensionadas de forma a suportar e transmitir com segurança as cargas das edificações para o solo. Todos os serviços, tanto os de projeto quanto os de execução, seguirão as condições constantes nas normas brasileiras que normatizam o assunto.

Os serviços de execução das fundações e movimento de terra serão fiscalizados diretamente pela empresa autora dos respectivos projetos, garantindo assim, o completo respeito aos mesmos, tanto nos aspectos de dimensionamento quanto nos aspectos de qualidade da execução.

2.3 Estrutura

A estrutura será em concreto armado com lajes, vigas e pilares. Os materiais a serem empregados na execução das estruturas serão de qualidade comprovada, previamente submetida a ensaios de caracterização previstos nas normas brasileiras, de modo a assegurar todos os requisitos técnicos necessários ao bom desempenho da estrutura.

2.4 Vedações

As alvenarias de vedação externas e internas serão executadas com blocos, sendo algumas paredes em gesso acartonado nas proporções devidas conforme projeto específico. Terão as espessuras indicadas nas plantas de execução e somente servirão para vedação dos vãos da estrutura, não constituindo elementos de resistência.

2.5 Esquadrias e Ferragens

2.5.1 Janelas e porta-balcão

As janelas e portas-balcão serão em alumínio conforme projeto de arquitetura.

2.5.2 Portas e Batentes

As portas serão do tipo MSO (com ou sem bandeira), para pintura ou cera, ou ainda porta do tipo colméia (com ou sem bandeira). Os batentes serão de madeira pintada ou encerada. As portas e alçapões das áreas técnicas serão metálicas com pintura.

2.5.3 Ferragens

Serão instaladas fechaduras e maçanetas da marca La Fonte, Arouca, Imab, Papaiz ou similar.

2.5.4 Outras Esquadrias

Portas Corta-Fogo: localizadas em pontos estratégicos no edifício, segundo legislação de incêndio da Cidade de São Paulo.

2.6 Vidros

Os vidros a serem aplicados terão a espessura de 3, 4 ou 6 mm, dependendo do local de utilização, de acordo com norma ABNT.

2.7 Impermeabilizações e Isolamentos Térmicos

2.7.1 Lajes de Cobertura: telhado e impermeabilização na calha de concreto se houver.

2.7.2 Laje do Térreo: cimentado com caimento e golas, impermeabilização e cimentado de proteção nas partes descobertas.

2.7.3 Jardins: Cimentado com caimento e golas, impermeabilização, cimentado de proteção.

2.8 Instalações

2.8.1 Instalações Elétricas e Telefônicas

O condomínio será abastecido de energia fornecida pela concessionária local com centro de medições individuais. Todas as instalações serão executadas dentro dos critérios prescritos nas normas brasileiras específicas.

- a) **Quadros de Distribuição dos Apartamentos:** haverá um quadro de luz constituído de disjuntores sobre caixa apropriada.
- b) **Interruptores e tomadas:** Serão instalados conforme projeto específico.
- c) **Telefonia:** serão entregues a infraestrutura para a instalação de telefonia
- d) **Interfonia:** será entregue sistema de interfonia para comunicação das unidades com as respectivas portarias.
- e) **Para-raios:** será instalado para-raios para proteção do edifício.
- f) **Aparelhos de Iluminação (área comum):** serão instaladas luzes de vigia no térreo, refletores nos jardins do andar térreo, luminárias nas partes comuns do térreo, de acordo com projetos específicos.
- g) **Iluminação de Emergência:** serão instalados equipamentos completos de luz de emergência nas escadarias e rotas de fugas acionados por baterias ou blocos autônomos conforme regulamentação do Corpo de Bombeiros.

2.8.2 Instalações Hidráulicas

Todas as instalações serão executadas dentro dos critérios prescritos nas normas brasileiras específicas.

Os materiais a serem empregados na parte interna das unidades serão os seguintes:

- Água Fria em tubos de PVC, cobre ou polipropileno;
- Esgoto e Águas Pluviais: tubos e conexões de PVC;

- a) **Reservatório de água:** serão executadas caixas d'água superior e inferior, interligadas por meio de

conjuntos motor-bomba de funcionamento automático.

- b) **Água Fria:** haverá distribuição de água fria para todos os aparelhos sanitários. Será entregue **previsão de medição individual de água** por sistema de leitura analógica, com previsão para medição remota (a instalação dos medidores individuais deverá ser realizada pelo Condomínio). Nas áreas comuns será entregue torneira com arejador e bacia sanitária com acionador duplo tipo “dual flush”.
- c) **Água Quente:** não haverá sistema de distribuição de água quente. Nas unidades privativas haverá ponto de energia para chuveiro elétrico.
- d) **Esgoto:** composto de colunas e ramais de piso e paredes, ralos e tubulações aparentes.
- e) **Águas Pluviais e Ventiladores:** composto de prumadas e tubulações aparentes.
- f) **Sistema de Hidrantes:** em cada andar, no hall de serviço, haverá um sistema de combate a incêndio.

2.8.3 Ar-Condicionado

- a) **Nas unidades:** Será entregue a previsão de dreno e passagens de viga para instalação de um ponto de condensadora do tipo multi split e um ponto para evaporadora para atender o sistema no dormitório 1. Será entregue o ponto de dreno para máquina evaporadora e a previsão de carga elétrica no quadro de distribuição. Não será entregue a tubulação frigorífera para atendimento do sistema.
- b) **Nas áreas comuns:** Academia, brinquedoteca, salão de jogos, espaço gourmet, salão de festas/coworking, portaria. Será entregue a previsão para instalação de ar condicionado tipo split/cassete prevendo-se ponto de dreno, carga elétrica, dutos e passagens em vigas.

2.8.4 Instalações de Gás

- a) **Gás:** será entregue um ponto de gás para o fogão da cozinha nos apartamentos.

2.9 Sistemas de Combate a Incêndio

Serão instalados equipamentos necessários ao Combate e Prevenção a Incêndio, conforme projeto aprovado no Corpo de Bombeiros.

3. LIMPEZA FINAL

As unidades serão entregues limpas por empresa especializada. As cerâmicas, pisos e vidros serão lavados e entregues livres de todos os resíduos provenientes da construção. A limpeza final ficará a cargo dos proprietários das unidades.

4. LIGAÇÕES DEFINITIVAS

As áreas comuns do condomínio serão entregues com todas as ligações definitivas de água, eletricidade e esgoto. Cada proprietário deverá solicitar a ligação individual de eletricidade e telefone à respectiva concessionária.

5. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

5.1.1 Não serão fornecidos pela Incorporadora:

As peças de decoração constantes nos instrumentos promocionais e no apartamento modelo, tais como:

- a) Espelhos

- b) Luminárias
 - c) Portas do box;
 - d) Papéis de parede;
 - e) Molduras de Madeira arrematando as paredes
 - f) Móveis de espécie alguma
 - g) Forros de gesso decorativo ou forros de madeira, exceto sob os banheiros previstos em projeto
 - h) Eletrodomésticos e Eletroeletrônicos em geral (geladeira, fogão, lava louças...)
 - i) Bancadas ou tampos de pedra exceto os citados no memorial de acabamentos
 - j) Equipamento de ar condicionado
 - k) Revestimento de piso dos dormitórios e sala dos apartamentos.
 - l) Chuveiro ou duchas
 - m) OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL.
- 5.1.2 Fica reservado à Incorporadora o direito 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 de produtos e/ou serviços;
 - Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
 - Precisar atender às exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos.
 - Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades.
- 5.1.3 Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamento e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns de empreendimento são ilustrativos. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas, conforme as especificações constantes no projeto executivo de paisagismo. A Incorporadora se reserva no direito de atualizar a estética da decoração e do paisagismo desses ambientes.
- 5.1.4 As imagens, desenhos, artes, perspectivas e plantas humanizadas apresentadas no stand de vendas ou constantes no folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são de caráter meramente ilustrativo e representam artisticamente o imóvel comercializado, podendo, portanto, apresentar variações em relação à construção final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento dos postulados legais.
- 5.1.5 As áreas comuns do empreendimento serão mobiliadas e equipadas de acordo com Projeto de Decoração Específico. Não fazem parte deste escopo de fornecimento e instalação os seguintes itens: ar condicionado, lixeiras, assentos sanitários, espelhos para vestiários e lavabos, chuveiros, papeleiras, saboneteiras, toalheiros, bebedouros, quadros de aviso, carrinhos de supermercado, quadro de chaves e demais utensílios que caracterizem a implantação do Condomínio.
- 5.1.6 As instalações elétricas do apartamento preveem pontos de tomada com voltagens definidas para a utilização de equipamentos e maquinários comuns e padronizados.
- 5.1.7 Os chuveiros elétricos das unidades autônomas serão adquiridos pelos seus respectivos proprietários e deverão apresentar vazão adequada as instalações hidráulicas dos apartamentos, bem como correta especificação elétrica.
- 5.1.8 **RESPONSABILIDADES**
- A responsabilidade da Incorporadora e da Construtora quanto às garantias dos produtos utilizados e aqui descritos estará especificada no Manual do Proprietário, a ser entregue quando concluída a obra e concomitante à entrega das chaves.

6. MEMORIAL DESCRITIVO DE ACABAMENTOS

6.1 - Apartamento Tipo

6.1.1 - Living e Sala de Jantar

Piso: Contrapiso desempenado ou laje acabamento mecânico

Parede e Teto: Pintura látex P.V.A

Esquadrias: Alumínio com vidros transparentes

Portas: Pintura esmalte branco

Instalações: Ponto de luz no teto, tomadas de corrente, ponto de TV e interruptor

6.1.2 – Terraço

Piso: Cerâmico, rebaixado em relação a sala

Parede: Pintura acrílica ou texturizada

Guarda Corpo: Ferro pin-tado

Tubulação seca para ponto elétrico para grill

6.1.3 - Cozinha e Área de Serviço

Piso: Cerâmica

Parede: Azulejos até o teto nas paredes da pia e tanque. Demais paredes, pintura latex P.V.A

Bancada: Em granito com frontão

Cuba: Aço Inox

Tanque: Louça branca

Metais: Cromados

Esquadrias: Alumínio com vidro na cozinha, área de serviço sem fechamento

Porta: Pintura Esmalte branco

Instalações: Ponto de luz no teto, pontos para eletrodomésticos, campainha e interfone

6.1.4 - Dormitórios 1 e 2

Piso: Contrapiso desempenado ou laje acabamento mecânico

Parede e Teto: Pintura látex P.V.A

Esquadrias: Alumínio com vidros transparentes e veneziana de enrolar

Porta: Pintura esmalte branco

Instalações: Ponto de luz no teto, tomadas de corrente, ponto para TV e telefone e tubulação de dreno para ar condicionado no dormitório 01

6.1.5 – Banheiro

Paredes: Azulejos até o teto

Teto: Rebaixado em forro de gesso com pintura de látex P.V.A

Louças: Bacia acoplada e cuba de embutir

Bancada: Granito com frontão

Metais: Cromados

Esquadrias: Alumínio com vidros

Portas: Pintura esmalte branco

Instalações : Ponto de luz no forro, tomada de corrente sobre a bancada e rede de água fria

6.2 - Hall do apartamento tipo

Piso: Cerâmica

Rodapé: Cerâmica

Parede: Pintura látex P.V.A

Porta do elevador: Pintura esmalte

6.3 - Escadaria

Nos subsolos e térreo, pintura na escada representando um espaço fitness.

Piso: Cimentado liso pintado

Parede e teto: Pintura látex P.V.A

Porta Corta-Fogo: Pintura esmalte atendendo normas

Corrimão: Ferro pintado

Instalações: Iluminação com sistema de emergência

6.4 - Pavimento Térreo

6.4.1 - Hall social de entrada

Mobiliário e Decoração: Será entregue com iluminação de spot no forro de gesso.

Além disso, duas cadeiras, quadro, papel de parede e bancadas de apoio.

Piso e Rodapés: Porcelanato

Parede: Pintura látex P.V.A

Teto: Rebaixado em forro de gesso com pintura látex P.V.A

Iluminação: Pontos de luz com luminárias no teto de gesso

Esquadrias: Alumínio com vidros

6.4.2 - Salão de Festa

Mobiliário e Decoração: Será entregue fogão, geladeira, bancada de apoio

em madeira com duas cadeiras, sofá 2 lugares, 4 mesas circulares, 16 cadeiras e 2 vasos.

Piso e Rodapés: Porcelanato

Paredes: Pintura látex P.V.A
Teto: Rebaixado em forro de gesso com pintura látex P.V.A
Esquadrias: Alumínio com vidro transparente
Portas: Pintura esmalte
Iluminação: Pontos de luz com luminárias no forro de gesso

6.4.3 - Salão Gourmet

Mobiliário e Decoração:
Será entregue uma mesa com 8 cadeiras, fogão, geladeira, 2 vasos, cortina, duas cadeiras e um apoio.
Piso e Rodapés: Porcelanato
Parede: Pintura látex P.V.A
Teto: Rebaixado em forro de gesso com pintura látex P.V.A
Iluminação: Pontos de luz com luminárias no teto de gesso
Esquadrias: Alumínio com vidros

6.4.4 - Brinquedoteca

Mobiliário e Decoração:
Será entregue com papel de parede infantil, 3 banquetas, 2 vasos e 2 cavalos de madeira.
Piso e Rodapés: Porcelanato
Parede: Pintura látex P.V.A
Teto: Rebaixado em forro de gesso com pintura látex P.V.A
Iluminação: Pontos de luz com luminárias no teto de gesso
Esquadrias: Alumínio com vidros

6.4.5 - Salão de Jogos

Mobiliário e Decoração: Será entregue uma televisão, uma mesa de sinuca, um apoio de parede para tacos de sinuca, 1 alvo de dardo, 1 mesa com duas cadeiras, 2 puffs, uma mesa de pebolim e luminária pendente.
Piso e Rodapés: Porcelanato
Parede: Pintura látex P.V.A
Teto: Rebaixado em forro de gesso com pintura látex P.V.A
Iluminação: Pontos de luz com luminárias no teto de gesso
Esquadrias: Alumínio com vidros

6.4.6 - Sala de Ginastica

Mobiliário e Decoração:
Será entregue mesa de supino reto, banco de madeira, espaldar de alongamento, 1 bicicleta ergométrica, 1 esteira, 1 estação de musculação multiuso, 1 saco de areia (boxe), 1 suporte com pesos e papel de parede.
Piso e Rodapés: Porcelanato e vinílico

Paredes: Pintura látex P.V.A
Teto: Rebaixado em forro de gesso com pintura látex P.V.A
Esquadrias: Alumínio com vidro transparente
Portas: Pintura esmalte
Iluminação: Pontos de luz com luminárias no forro de gesso

6.4.7 - WC's do Salão de festas, Vestiário de Funcionários e WC guarita

Piso: Cerâmica
Parede: Azulejos até o teto
Louça: Bacia acoplada e lavatórios brancos
Teto: forro rebaixado em gesso com pintura P.V.A
Esquadrias: Alumínio com vidros
Porta: Pintura esmalte
Instalações Diversas: Pontos de luz no forro

6.4.8 - Copas (Salão de festas, gourmet e apoio funcionários)

Piso: Cerâmica
Parede: Azulejos na parede da pia e pintura latex P.V.A nas demais
Cuba: Aço inox
Metais: Cromados
Teto: forro rebaixado em gesso com pintura P.V.A.
Esquadrias: Alumínio com vidros
Porta: Pintura esmalte
Instalações Diversas: Pontos de luz no forro

6.4.9- Piscinas

Em concreto armado, impermeabilizadas e revestidas com azulejos.

6.4.10 – Deck

Piso: Antiderrapante

6.4.11 - Beach Sports

Piso: Cimentado impermeabilizado para receber areia. Entrega com rede papel de parede

6.4.12 - Circulação externa

Piso: Antiderrapante

6.4.13 - Muros

Conforme projeto específico

6.4.14 - Guarita

Piso: Cerâmica

Parede e teto: Pintura látex P.V.A.

Instalações: Controle central do sistema de intercomunicação, controle eletrônico automático das entradas, interfone.

6.4.15 – Reservatório inferior

Piso: Cimentado

Parede: Pintura látex P.V.A.

Teto: Concreto

6.4.16 Churrasqueira

Será entregue um pergolado em madeira ou metálico descoberto, duas mesas circulares, 8 cadeiras, forno de pizza em concreto, churrasqueira e armários.

Piso: Piso antiderrapante

6.4.17 Prainha

Será entregue um banco corrido, uma cadeira suspensa, 2 mesas circulares e 4 banquetas

Piso: Madeira ou materiais sintéticos similares

Teto: Pergolado de madeira ou metálico descoberto

6.4.18 Playground

Será entregue um carrossel e estrutura de playground.

Piso: Emborrachado

6.5 - Subsolos

6.5.1 Estacionamento e circulação

Piso: Cimentado com demarcação de vagas

Parede: Blocos aparentes com pintura e faixa de sinalização

Teto: Concreto com pintura

6.5.2 - Rampas

Piso: Cimentado

6.5.3 - Medidores e depósitos

Piso: Cimentado

Parede: Pintura látex P.V.A

Teto: Concreto

6.5.4 - Hall dos elevadores

Piso: Cerâmica

Paredes: pintura látex P.V.A

6.6 - Barrilete e Casa de Máquinas

Piso: Cimentado Liso

Parede: Pintura

Teto: Concreto Aparente

6.7 - Ático e Cobertura

6.7.1 Telhado

Telhas de fibro cimento sobre estrutura de madeira.

6.7.2 Lajes

Impermeabilizadas.

6.8 - Fachadas

Massa de única demão, pintura texturizada.

6.9 - Calçamento

Cimentado e composição com piso intertravado.

6.10 - Equipamentos e serviços especializados

6.10.1- Elevadores

Serão instalados dois elevadores de acordo com o cálculo de tráfego

6.10.2 - Interfones em cada unidade

6.10.3 - Iluminação de emergência blocos autônomos

6.10.4 - Portas corta-fogo pintadas em esmalte

6.10.5 - Equipamentos de proteção contra incêndio obedecendo normas conforme projeto aprovado pelo corpo de bombeiros

6.10.6 - Aquecimento de água: Previsão para equipamentos elétricos individuais

6.11- Paisagismo

Será executado no pavimento térreo paisagismo conforme projeto.

6.12 - Materiais utilizados

6.12.1 - Elétrica

Fios e cabos em cobre

Eletrodutos em polietileno

Quadros de distribuição e caixas de PVC e com disjuntores

As luminárias e plafons das áreas comuns serão fornecidos pela construtora

6.12.2 - Hidráulica

Água fria, pluvial e esgoto em PVC

Incêndio conforme especificações

Gás conforme especificações

6.13 - Observações Gerais

Visando alcançar a melhor qualidade os materiais poderão ser substituídos por outros preservando-se sempre o mesmo padrão.