



**Larissa Incorporadora LTDA**  
End.: Alameda dos Arapanés, 918  
São Paulo, SP

## **IBIRAPUERA**

---

### **MEMORIAL DESCRITIVO**

---

#### **I. INTRODUÇÃO**

Este memorial apresenta as características de projeto e construção do empreendimento Z. IBIRAPUERA cujo RRT – Registro de Responsabilidade Técnica registrado no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do projeto de arquitetura é datado de 12/08/2019.

Esta data define o início do projeto, o qual atende às normas técnicas pertinentes nas suas versões publicadas e em vigor nesta data.

#### **II. FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO**

##### **CONDOMÍNIO Z. IBIRAPUERA– Uso Misto**

1. Nome: Z. Ibirapuera
2. Localização: Alameda dos Arapanés, 918
3. Tipo de uso Torre: Misto (Residencial e Não Residencial)
4. Número de pavimentos: 1 subsolo garagem, pavimento de acesso, 3 pavimentos de garagem, pavimento lazer, 3 pavimentos de studios não residenciais, pavimento lazer, 17 pavimentos residenciais, pavimento lazer cobertura.
5. Número de unidades/pavimento: 1º ao 3º pavimento – 12 unidades/pavimento, 4º ao 20º Pavimento – 8 unidades/pavimento
6. Número total de unidades: 136 unidades residenciais + 36 studios não residenciais + 2 lojas

#### **III. SISTEMAS CONSTRUTIVOS**

##### **1. ESTRUTURA**

A estrutura do empreendimento será constituída por sistema de pilares, vigas e lajes em concreto armado ou concreto protendido projetada de acordo com as normas vigentes.

##### **2. VEDAÇÕES EXTERNAS E INTERNAS**

As alvenarias externas e internas das unidades serão executadas com blocos cerâmicos ou de concreto, exceto fechamento dos shafts, as paredes hidráulicas e a parede do dormitório reversível nas unidades de 2 dormitórios, que poderão ser executadas em sistema de chapas drywall ou placa cimentícia.

#### a. FACHADAS

O projeto prevê a fachada em estilo contemporâneo, conforme projeto específico.

#### b. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO / PVC

As esquadrias serão de alumínio e/ou PVC, obedecendo projeto arquitetônico, sendo que as esquadrias das suítes e dormitórios terão persiana de enrolar (exceto nas unidades studio). Será prevista infra-estrutura (tubulação seca e carga elétrica no quadro) para instalação de sistema de automatização das persianas das suítes/dormitórios (exceto nas unidades studio).

#### c. ESQUADRIAS DE MADEIRA / FERRAGENS

As portas e batentes das unidades autônomas serão em madeira com acabamento na cor branca. As ferragens poderão ser das marcas *La Fonte, Pado* ou outra de desempenho equivalente.

#### d. ESQUADRIAS DE FERRO

Os portões de acesso à garagem serão executados, obedecendo ao projeto arquitetônico/paisagístico.

Os gradis dos terraços das unidades serão em ferro.

#### e. VIDROS

- a) Nas esquadrias das salas, suítes e dormitórios: cristal incolor liso
- b) Nas esquadrias de banheiros e terraço de serviço (esquadria entre cozinha e terraço de serviço): mini boreal ou outro de desempenho equivalente

### 3. ELEVADORES

Serão instalados 03 elevadores, das marcas *Atlas-Schindler, ThyssenKrupp, Otis, Sur* ou outra de desempenho equivalente. A quantidade de elevadores necessária foi calculada segundo o tráfego da edificação mediante aplicação dos critérios da norma técnica ABNT NBR 5665 - Cálculo do tráfego de elevadores vigente à época do projeto.

### 4. DESCRIÇÃO DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

#### a. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Todas as instalações serão executadas obedecendo projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e normas da ABNT.

#### Materiais:

- água fria: em PPR, Cobre, PEX, PVC marrom ou PERT
- água quente: em cobre, CPVC, PPR, PEX ou PERT
- esgoto e águas pluviais: em PVC ou FoFo
- gás e incêndio: em ferro galvanizado, Cobre, PPR ou Tigrefire

**Louças:**

As louças poderão ser das marcas *Deca*, *Celite* ou outra de desempenho equivalente.

As bacias sanitárias dos lavabos das áreas comuns sociais e das unidades autônomas serão do tipo “dual flush”.

**Metais:**

Os metais poderão ser das marcas *Deca*, *Docol* ou outra de desempenho equivalente.

As torneiras dos lavabos das áreas comuns sociais serão do tipo temporizadas, permitindo o uso racional da água.

**Aquecimento de água nas unidades:**

Serão previstos pontos hidráulicos para aquecedor de passagem a gás, que atenderá os lavatórios e chuveiros dos banheiros sociais e a pia da cozinha/APA do apartamento. A aquisição e instalação do aquecedor de passagem são da responsabilidade do proprietário da unidade mediante especificação e orientação técnica a ser fornecida pela EZTEC no Manual do Proprietário, visando o desempenho adequado ao sistema previsto no projeto de instalações hidráulicas.

Devido à distribuição de água no apartamento, alguns forros serão rebaixados ou criadas sancas ou molduras para passagem das tubulações.

**b. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

Todas as instalações serão executadas obedecendo projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e normas da ABNT. Não serão executadas e previstas instalações especiais, tais como: cenários, automação, sonorização de ambientes e outras.

**Materiais:**

- condutores: em cobre eletrolítico ou alumínio
- eletrodutos: em PVC ou polietileno ou ferro galvanizado
- caixas e quadros de distribuição: em chapa metálica, ABS ou PVC
- dispositivo de proteção: disjuntores eletromagnéticos
- aparelhos de iluminação: conforme paisagismo
- interruptores e tomadas: poderão ser usadas as marcas *Pial Legrand*, *Alumbra*, *Siemens* ou outra de desempenho equivalente

**c. PREVISÃO DE AUTOMAÇÃO**

A instalação elétrica na unidade tipo será executada de forma a permitir que o cliente instale automação de iluminação e ar condicionado para sistema com solução tipo “z-wave”, sendo executadas caixinhas 4” x 2” ou 4” x 4” para interruptores/iluminação nas salas, suíte e dormitórios e caixinha 4” x 2” para o ar condicionado.

Visando a adequação ao uso e segurança recomenda-se que para estes sistemas sejam utilizadas empresas especializadas em sistemas de automação residencial. A responsabilidade de aquisição e instalação de enfição elétrica específica e todos os equipamentos necessários (módulos, teclados, controle remoto, central, painel de parede/*keypads*, etc.) ficarão a cargo do proprietário.

**d. SISTEMA DE SEGURANÇA:**

- CFTV: sistema de circuito fechado de TV com 5 câmeras estrategicamente posicionadas, de acordo com projeto específico, quando aplicável;



- controle de acesso: previsão de tubulação seca para sistema de aberturas de portões automatizados e com clausura no acesso de pedestres;
- controle de intrusão: previsão de tubulação seca para instalação de sistema perimetral através de cerca elétrica ou sensor;
- portaria: com controle de acesso e vidros blindados.

As informações de segurança poderão estar incorporadas no projeto de instalações elétricas, não havendo, necessariamente um projeto específico de segurança.

**e. SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO E ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA:**

Serão instalados os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndio e iluminação de emergência, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

**f. SISTEMA DE CAPTAÇÃO E REAPROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS PARA REGAS DE JARDIM**

Será entregue sistema de tratamento de águas pluviais captadas na cobertura do empreendimento para utilização na rega (parcial) dos jardins.

**g. SISTEMA DE TELEFONIA:**

Previsão de infraestrutura (tubulação seca) para 2 pontos de telefone, localizados na sala de estar e na suíte da unidade, exceto as unidades studios com apenas 1 ponto localizado no dormitório.

**h. AR CONDICIONADO DE ÁREAS COMUNS:**

Previsão de infraestrutura (alimentação elétrica, tubulação frigorígena, dreno e dutos para renovação de ar) para instalação de ar condicionado no salão de festas, coliving, lavanderia, fitness (academia) e portaria. Os equipamentos (condensadora(s), evaporadora(s) e ventilador(es) para renovação de ar) devem ser adquiridos e instalados pelo condomínio, sob sua responsabilidade e ônus.

**i. WI-FI:**

Será entregue estrutura *wi-fi* instalada na área comum, nos ambientes internos e áreas externas:

- Lobby
- Salão de Festas
- Churrasqueira/Estar Churrasqueira
- Coliving
- Lavanderia
- Fitness (Academia) e Fitness Outdoor
- Brinquedoteca
- Playground
- Terraço Lounge
- Sky Bar
- Solarium das piscinas

A contratação de provedor para acesso à internet será da responsabilidade do condomínio.

**j. GERADOR:**

Será previsto grupo gerador, de modo a atender as bombas de recalque, portões de acesso, elevadores, parte da iluminação das áreas comuns.

**k. INTERFONE:**

Será instalado sistema de intercomunicação, interligando a portaria, dependências sociais, hall dos subsolos e unidades autônomas.

**l. TV A CABO POR ASSINATURA:**

Será prevista tubulação seca para TV a Cabo ou via satélite, com pontos distribuídos nas salas e dormitórios.

**m. PAISAGISMO:**

Será executado o projeto de paisagismo elaborado pelo escritório Benedito Abbud Paisagismo nas áreas externas do pavimento térreo, pavimento lazer elevado e lazer cobertura.

**IV. ACABAMENTOS DAS UNIDADES**

Todos os materiais e componentes empregados atendem às respectivas normas técnicas aplicáveis.

**RESIDENCIAL**

**APARTAMENTOS 2 DORMITÓRIOS - FINAIS 1,2,3,6,7 e 8 (4° AO 20° PAVIMENTO)**

**1. Estar, jantar, suíte, dormitórios e circulação:**

- a. Piso: base para aplicação de revestimento de acabamento, preparada com tratamento para atenuação de ruídos de impacto
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex

**2. Terraços:**

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Guarda-corpo: gradil em ferro com pintura esmalte

**3. Banhos:**

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: porcelanato
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba de embutir  
1 bacia sifonada de louça

**4. Cozinha:**

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: porcelanato

- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 bancada em granito com uma cuba simples

**5. Terraço (Serviço):**

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: porcelanato
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 tanque em louça
- e. Guarda-corpo: gradil em ferro com pintura esmalte

**6. Terraço descoberto (somente finais 1, 2, 3, 6, 7 e 8 do 4º pavimento):**

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada
- c. Guarda-corpo: gradil em ferro com pintura esmalte

**APARTAMENTOS STUDIO FINAIS 4 E 5 (4º AO 20º PAVIMENTO)**

**1. Dormitório/Estar:**

- a. Piso: base para aplicação de revestimento de acabamento, preparada com tratamento para atenuação de ruídos de impacto
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex

**2. Área de preparação de alimentos (A.P.A.):\***

- a. Piso: base para aplicação de revestimento de acabamento, preparada com tratamento para atenuação de ruídos de impacto
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 tampo em granito com uma cuba simples


\*O projeto prevê ponto para cooktop de 02 (duas) bocas, não sendo permitida a utilização de gás.

**3. Banhos:**

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: porcelanato
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba de embutir  
1 bacia sifonada de louça

**4. Terraço:**

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada ou pintura látex
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Guarda-corpo: gradil em ferro com pintura esmalte



## STUDIOS NÃO RESIDENCIAIS

### STUDIOS FINAIS 1 A 12 (1° AO 3° PAVIMENTO)

#### 1. Dormitório/Estar:

- a. Piso: base para aplicação de revestimento de acabamento, preparada com tratamento para atenuação de ruídos de impacto
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex

#### 2. Área de preparação de alimentos (A.P.A.):\*

- a. Piso: base para aplicação de revestimento de acabamento, preparada com tratamento para atenuação de ruídos de impacto
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 tampo em granito com uma cuba simples

\*O projeto prevê ponto para cooktop de 02 (duas) bocas, não sendo permitida a utilização de gás.

#### 3. Banho Finais 1 a 12 (exceto final 3):

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: porcelanato
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 lavatório suspenso de louça  
1 bacia sifonada de louça
- e. Barra de apoio: no chuveiro

#### 4. Banho Final 3:

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: porcelanato
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 lavatório suspenso de louça  
1 bacia sifonada de louça
- e. Barra de apoio: no chuveiro, na bacia e no lavatório
- f. Banco: no chuveiro

#### 5. Terraço:

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: obedecendo projeto arquitetônico de revestimento da fachada ou pintura látex
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Guarda-corpo: gradil em ferro com pintura esmalte

## V. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

### 4º SUBSOLO (PAVIMENTO DE ACESSO)

#### 1. Lobby:

- a. Piso: de acordo com o projeto específico
- b. Parede: de acordo com o projeto específico
- c. Teto: de acordo com o projeto específico



## **2. Portaria com WC:**

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 lavatório de louça  
1 bacia sifonada de louça  
1 tampo para portaria em granito

## **3. WC do Lobby:**

- a. Piso: de acordo com o projeto específico
- b. Parede: de acordo com o projeto específico
- c. Teto: de acordo com o projeto específico
- d. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba de embutir  
1 bacia sifonada de louça

## **4. Sala Delivery:**

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex

## **5. Compartimentos técnicos/escadarias:**

- a. Piso: concreto ou cimentado desempenado não impermeabilizado
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura

## **6. Depósito de lixo:**

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico
- c. Teto: revestimento cerâmico

## **7. Garagem:**

- a. Piso: cimentado desempenado
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura

## **PAVIMENTOS GARAGEM (5º, 3º, 2º E 1º SUBSOLOS)**

### **1. Garagens:**

- a. Piso: cimentado desempenado
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura

### **2. Compartimentos técnicos/escadarias:**

- a. Piso: concreto ou cimentado desempenado não impermeabilizado
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura





### 3. Vestiários de Funcionários Feminino e Masculino:

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico
- c. Teto: pintura látex sobre forro de gesso
- d. Aparelhos: 1 lavatório PNE de louça para cada vestiário  
1 bacia sifonada de louça para cada vestiário

### 4. Halls e circulação:

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: pintura látex sobre massa única ou gesso ou caiação
- c. Teto: pintura látex sobre massa única ou gesso ou caiação

### 5. APA Funcionários:

- a. Piso: revestimento cerâmico
- b. Parede: revestimento cerâmico somente na parede hidráulica e pintura látex
- c. Teto: pintura látex
- d. Aparelhos: 1 bancada em granito com cuba simples

## TERREO - PAVIMENTO LAZER

### 1. Lavanderia/Coliving /Fitness (Academia)/ Salão de Festas/ Brinquedoteca/Churrasqueira:

- a. Piso: conforme projeto específico
- b. Parede: conforme projeto específico
- c. Teto: conforme projeto específico

### 2. WCs PNE (Masculino e Feminino):

- a. Piso: de acordo com o projeto específico
- b. Parede: de acordo com o projeto específico
- c. Teto: de acordo com o projeto específico
- d. Aparelhos acessíveis: 1 lavatório PNE | 1 bacia sifonada de louça

### 3. WCs Salão de Festas:

- a. Piso: conforme projeto específico
- b. Parede: conforme projeto específico
- c. Teto: conforme projeto específico
- d. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba de semi-encaixe  
1 bacia sifonada de louça

### 4. APA Salão de Festas:

- a. Piso: conforme projeto específico
- b. Parede: conforme projeto específico
- c. Teto: conforme projeto específico



## ÁREA COMUM DO PAVIMENTO TIPO RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL (1º AO 20º PAVIMENTO)

### 1. Hall/Circulação:

- a. Piso: porcelanato
- b. Parede: pintura látex
- c. Teto: pintura látex

### 2. Compartimentos técnicos/escadarias:

- a. Piso: concreto ou cimentado desempenado não impermeabilizado
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura

## 21º PAVIMENTO - LAZER ROOFTOP (uso exclusivo residencial)

### 1. WC PNE:

- a. Piso: de acordo com o projeto específico
- b. Parede: de acordo com o projeto específico
- c. Teto: de acordo com o projeto específico
- d. Aparelhos acessíveis: 1 lavatório PNE | 1 bacia sifonada de louça

### 2. WC:

- a. Piso: de acordo com o projeto específico
- b. Parede: de acordo com o projeto específico
- c. Teto: de acordo com o projeto específico
- d. Aparelhos: 1 bancada de granito com cuba de semi-encaixe  
1 bacia sifonada de louça

### 3. Compartimentos técnicos/escadarias:

- a. Piso: concreto ou cimentado desempenado não impermeabilizado
- b. Parede: pintura látex ou caiação ou textura
- c. Teto: pintura látex ou caiação ou textura

## ÁREAS EXTERNAS E PISCINAS


Obedecerão ao Projeto de Paisagismo específico do escritório Benedito Abub Arquitetura Paisagística

## RESIDENCIAL (4º AO 20º PAVIMENTO)

### VI. KIT CONFORTO (caso o cliente adquira o kit):

O kit conforto é composto por:

- Ar condicionado: previsão de infraestrutura para instalação de ar condicionado conforme pontos determinados em memorial específico.  
A aquisição e instalação dos equipamentos será da responsabilidade do proprietário.
- Tomadas USB: Previsão de infraestrutura de tomadas USB conforme pontos determinados em memorial específico.



- Automação: instalação de sistema de automatização das persianas dos caixilhos nas unidades autônomas, conforme determinado em memorial específico, exceto para as unidades de final 4 e 5. A aquisição e instalação dos equipamentos será da responsabilidade do proprietário.

#### **VII. KIT GOURMET – Finais 1, 2, 3, 6, 7 e 8 - 4º ao 20º pavimento (caso o cliente adquira o kit):**

Será prevista instalação de bancada de granito com cuba simples, torneira para água fria e pontos elétricos conforme memorial específico.

#### **VIII. FECHADURA ELETRÔNICA**

Será entregue fechadura eletrônica com sistema de biometria, senha ou cartão, na porta de acesso das unidades.

#### **STUDIO NÃO RESIDENCIAL (1º AO 3º PAVIMENTO)**

#### **IX. KIT CONFORTO (caso o cliente adquira o kit):**

O kit conforto é composto por:

- Ar condicionado: previsão de infraestrutura para instalação de ar condicionado conforme pontos determinados em memorial específico.  
A aquisição e instalação dos equipamentos será da responsabilidade do proprietário.
- Tomadas USB: Previsão de infraestrutura de tomadas USB conforme pontos determinados em memorial específico.

#### **X. FECHADURA ELETRÔNICA**

Será entregue fechadura eletrônica com sistema de biometria, senha ou cartão, na porta de acesso das unidades.

#### **XI. OBSERVAÇÕES GERAIS**

Visando o pleno cumprimento dos compromissos de prazo e qualidade, a Construtora, segundo critérios próprios, poderá substituir qualquer especificação de materiais se à época prevista para sua compra encontrar dificuldades em sua aquisição. Na hipótese de não disponibilidade dos materiais especificados serão utilizados materiais de desempenho equivalente.

A Construtora, segundo a critérios próprios, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o mesmo padrão de acabamentos.

Serão admitidas atualizações tecnológicas pela Construtora durante a execução da obra, para substituição de sistemas ou equipamentos definidos em projeto aprovado, sem qualquer depreciação do desempenho técnico original, não correspondendo ainda ao comprador qualquer ônus ou bonificação gerada por novas soluções.

A maquete e ilustrações dos folhetos de venda são meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de compra e venda, uma vez que alguns equipamentos e materiais são opcionais a serem executados pelo **comprador**. Assim, os projetos poderão sofrer modificações que não alterem seu uso, e prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda o acabamento previsto neste memorial descritivo, que será rubricado pelo **comprador** e faz parte integrante do contrato.

Os móveis e equipamentos do térreo são ilustrativos não fazendo parte integrante do contrato.



As espécies vegetais presentes na maquete e imagens representam artisticamente sua fase adulta, podendo ser substituídas por outras de tipos e portes diferentes atendendo a disponibilidade conforme projeto de paisagismo.

O entorno do empreendimento presente na maquete e imagens é meramente ilustrativo.

No caso de não contratação dos kits opcionais oferecidos, os pontos hidráulicos, pontos elétricos, cargas elétricas e tubulações secas, bem como qualquer outro serviço ou material necessários para instalação dos referidos kits, não serão executados.

## **XII. DECORAÇÃO**

Serão executados projetos de marcenaria, detalhes em gesso ou acabamentos fixos nas paredes onde forem necessários, conforme projeto específico.

### **4º SUBSOLO - PAVIMENTO ACESSO**

#### **1. LOBBY:**

- 02 Poltronas;
- 01 Mesa Lateral;
- 02 Cadeiras;
- 04 Quadros.

### **TERREO – PAVIMENTO LAZER**

#### **1. SALÃO DE FESTAS:**

- 01 Poltrona;
- 01 Apoio para pés;
- 02 Mesas de Centro;
- 01 Sofá;
- 01 Mesa Lateral;
- 01 TV;
- 02 Mesas Redondas de Jantar;
- 08 Cadeiras;
- 05 Banquetas;
- 01 Coifa com função depurador;
- 01 Cooktop;
- 01 Quadro;
- 01 Tapete;
- 04 Arandelas;
- 01 Escultura;
- 02 Pendentes.

#### **2. APA SALÃO DE FESTAS:**

- 01 Cooktop;
- 01 Refrigerador

#### **3. BRINQUEDOTECA:**

- 01 TV;
- 02 Banquinhos Infantis;
- 02 Gangorras;
- 01 Mini Geladeira de Brinquedo;
- 01 Piscina de Bolinha.

#### **4. LAVANDERIA**

- 03 Pufes.



- 02 Cestos para roupas;
- 01 Cabideiro para roupas.

As máquinas de lavar e secar serão utilizadas pelo serviço "pay per use" ou por locação e este serviço será contratado pelo condomínio

#### **5. COLIVING:**

- 01 Poltrona;
- 02 Pufes;
- 06 Mesas de apoio;
- 01 Mesa de jantar retangular;
- 04 Mesas de jantar redondas;
- 03 Mesas de jantar quadradas;
- 24 Cadeiras;
- 04 Banquetas;
- 01 Chopeira;
- 01 TV;
- 06 Pendentes;
- 01 Trilho de Iluminação;
- 01 Tapete.

As vending machines serão utilizadas pelo serviço "pay per use" ou por locação e este serviço será contratado pelo condomínio.

#### **6. FITNESS:**

- 01 TV;
- 01 Espaldar;
- 01 Hack para alteres;
- 03 Esteiras;
- 01 Elíptico;
- 01 Bicicleta Horizontal;
- 01 Climbmill;
- 01 Multi Estação 3 Torres;
- 01 Adutor e Abdutor Versa;
- 01 Banco Regulável;
- 01 Multi Estação de Treinamentos Versa;
- 01 Pressão de Pernas Versa
- 01 Simulador Remo;
- 03 Fit Ball;
- 05 Colchonetes;
- 02 Rolos Roda Abdominal;
- 03 Cordas;
- 6 cones e 3 estacas funcional;
- 5 chapéu chinês funcional;
- 1 escada agilidade funcional;
- 1 elástico extensor funcional;
- 1 disco de equilíbrio.

### XIII. TERMO DE GARANTIA – AQUISIÇÃO

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Fundações, estrutura principal, estrutura periférica, contenções e arrimos				Segurança e estabilidade global Estanqueidade de fundações e contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estruturas das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem e acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros) Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	Instalação Equipamentos			
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	Instalação Equipamentos			
Porta corta-fogo	Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes
Instalações elétricas Tomadas e interruptores / disjuntores / fios / cabos / eletrodutos / caixas e quadros	Equipamento		Instalação	
Instalações hidráulicas - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto Instalações de gás - colunas de gás				Integridade e estanqueidade
Instalações hidráulicas e gás - coletores / ramais / louças / caixas de descarga / bancadas / metais sanitários / sifões / ligações flexíveis /	Equipamento		Instalação	

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
válvulas / registros / ralos / tanques				
Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de madeira	Empenamento o Descolamento o Fixação			
Esquadrias de aço	Fixação Oxidação			
Esquadrias de alumínio e PVC	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento )	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Fechaduras e ferragens em geral	Funcionamento Acabamento			
Revestimentos de parede, pisos e tetos internos e externos em argamassa / gesso liso / componentes de gesso para drywall		Fissuras	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de parede, pisos e tetos em azulejo /cerâmica e pastilhas		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	
Revestimentos de parede, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	
Pisos de madeira - tacos, assoalhos e decks	Empenamento, trincas na madeira e			

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
	destacamento			
Piso cimentado, piso acabado em concreto e contrapiso		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos em áreas molhadas	
Revestimentos especiais (fórmica, plástico, têxteis, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)		Aderência		
Forros de gesso	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Forros de madeira	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Pintura / verniz (interna / externa)		Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência			
Vidros	Fixação			

**Nota:** Recomenda-se que quaisquer falhas perceptíveis visualmente, como riscos, lascas, trincas em vidros, etc sejam explicitadas no momento da entrega.

#### 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, jogo de 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 entregar todos os documentos sob sua responsabilidade descritos no anexo A da norma 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 manuais 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;
- 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, e não se somam aos prazos legais de garantia;
- Os prazos de garantia constituem garantia contratual concedida facultativamente pelo fornecedor, mas, se concedida, deverá ser por termo escrito, padronizado e esclarecer, de maneira adequada, em que consiste a mesma, bem como as condições e a forma em que pode ser exercida.

## **PERDA DE GARANTIA**

- Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas;
- Caso haja mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso;

- Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;
- Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura, informados no manual de uso e operação do edifício;
- Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;
- Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns;
- Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;
- Se, durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõem o Manual do Proprietário, Manual das Áreas Comuns e a ABNT NBR 5674, no que diz respeito à manutenção correta para edificações em uso ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT 5674;
- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso não serão cobertas pela garantia.

**Nota:**

Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2020.

  
LARISSA INCORPORADORA LTDA

**MARCELO E. ZARZUR**  
RG: 8.783.246-X SSP/SP  
CPF: 129.357.758-80

  
LARISSA INCORPORADORA LTDA

**MARCOS E. ZARZUR**  
RG: 8.783.245  
CPF: 084.742.748-00