



AMERICA
REALTY
INCORPORADORA



F.BONANO
ENGENHARIA

MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE

EM REVISÃO - R03



Página 1

Empreendimento: **BOULEVARD ATLÂNTICA**
Avenida Atlântica, 595 – Valparaíso – Santo André -SP

MEMORIAL DESCRITIVO

1 INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento será constituído de 01 torre residencial, composta de 3º subsolo, 2º subsolo e 1º subsolo (sendo um pavimento subsolo e dois pavimentos aflorados), 01 pavimento térreo com área de lazer e 19 pavimentos tipo, totalizando 114 unidades habitacionais.

Endereço: Avenida Atlântica, 595, Valparaíso, Santo André – SP

1.1 Incorporação

Atlântica Empreendimentos SPE Ltda

Avenida Atlântica, 595 – Valparaíso – CEP: 09060-000 - Santo André/ SP

1.2 Realização

F. BONANO ENGENHARIA LTDA

Alameda Terracota, nº 185, cj. 1426-1427, B. Cerâmica – CEP 09531-390 – São Caetano Sul/ SP.

1.3 Projetos

Essa obra será executada em conformidade com os seguintes projetos:

- Acústica
- Ar condicionado, exaustão e pressurização;
- Arquitetônico;
- Bombeiros;
- Estrutural;
- Fachada;
- Geotécnico;
- Impermeabilização;
- Instalações elétricas;
- Instalações hidráulicas;
- Paisagismo;
- Planialtimétrico;
- Projeto legal (prefeitura);

2 ÁREAS

O empreendimento possui área 2.148m² de terreno.

O projeto contempla 16.324,07m² de área construída, com Alvará de Construção Nº 1217.611072023, emitido pela Prefeitura Municipal de Santo André.

3 DESEMPENHO DO EDÍFÍCIO E UNIDADES AUTÔNOMAS

O empreendimento será projetado e construído para apresentar desempenho em seu nível mínimo, conforme ABNT NBR 15575, isto é, comportamento em uso, ao longo de sua vida útil, adequada às condições de uso previstas e para fazer frente às condições de exposição a que estará sujeita e que eram previsíveis à época do projeto, como chuvas, ventos, umidade do ar, temperaturas da cidade, poluição do ar, tipo de solo, ruídos externos.

Mudanças no entorno após a entrega do condomínio, tais como passagem de novas linhas de transporte público, ampliação viária, instalação de aeroportos, estádios, igrejas, construções vizinhas, mudanças climáticas, aumento da intensidade de tráfego e outros fatores novos e não previstos em projeto não são de responsabilidade da construtora/incorporadora.

A vida útil é uma medida temporal da durabilidade de um edifício ou de suas partes. Para se atingir a VUP (Vida Útil de Projeto), os usuários devem desenvolver os programas de manutenção segundo a norma ABNT NBR 5674. Os usuários devem seguir as instruções do Manual de Uso, Operação e Manutenção, as instruções dos fabricantes de equipamentos e recomendações técnicas das inspeções prediais.

SISTEMA	VUP (ANOS) PROJETADA
Estrutura	≥ 50
Pisos Internos	≥ 13
Vedação vertical externa	≥ 40
Vedação vertical interna	≥ 20
Cobertura	≥ 20
Hidrossanitário	≥ 20

Considerando periodicidade e processos de manutenção segundo a ABNT NBR 5674 e especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção entregue ao usuário elaborado em atendimento à ABNT NBR 14037, no momento da entrega do empreendimento.

3.1 Requisitos do usuário

Para concepção do empreendimento serão definidos como requisitos do usuário os seguintes critérios:

3.1.1. Desempenho Térmico

O empreendimento atenderá aos requisitos mínimos exigidos pela norma ABNT NBR 15575 e reúne características que atendem às exigências de desempenho térmico, considerando-se a zona bioclimática.

Os requisitos de desempenho no inverno e no verão, apresentam condições térmicas no interior do edifício melhores ou iguais às do ambiente externo.

3.1.2. Desempenho Acústico

O empreendimento atenderá aos requisitos mínimos no que se refere ao isolamento acústico adequado das vedações externas, aos ruídos aéreos provenientes do exterior da edificação e ao isolamento acústico adequado entre áreas comuns e privativas, que são exigidos pela norma ABNT NBR 15575.

3.1.3. Isolação acústica de vedações externas;

O empreendimento propiciará condições mínimas de desempenho acústico da edificação, com relação a fontes normalizadas de ruídos externos aéreos.

3.1.4. Isolações acústica entre ambientes;

O empreendimento propiciará condições de isolamento acústica entre as áreas comuns e ambientes de unidades habitacionais e entre unidades habitacionais distintas, já que os pisos e vedações foram projetados de forma a atender os requisitos mínimos da norma de desempenho.

3.1.5. Ruídos de impactos;

O empreendimento propiciará condições mínimas de desempenho acústico no interior da edificação, com relação às fontes padronizadas de ruídos de impacto.

3.1.6. Desempenho lumínico – iluminação natural

Durante o dia as dependências da edificação recebem iluminação natural conveniente, oriunda diretamente do exterior ou indiretamente, através de recintos adjacentes, atendendo desta forma a ABNT NBR 15575.

O empreendimento atende aos requisitos mínimos exigidos pela norma no que se refere as iluminâncias requeridas para várias tarefas e atividades.

3.1.7. Desempenho lumínico – iluminação artificial

O empreendimento atenderá aos requisitos mínimos de iluminação artificial interna para ocupação de recintos e circulação nos ambientes com conforto e segurança, segundo a ABNT NBR 15575.

3.1.8. Durabilidade

A durabilidade de um produto se extingue quando ele deixa de cumprir as funções que lhe forem atribuídas, quer seja pela degradação que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho, quer seja por obsolescência funcional.

A durabilidade do edifício e de seus sistemas é uma exigência econômica do usuário, pois está diretamente associada ao custo global do bem imóvel.

O período compreendido entre o início de operação ou uso de um produto e o momento em que o seu desempenho deixa de atender às exigências do usuário pré-estabelecidas é denominado vida útil.

3.1.9. Manutenibilidade

Em conformidade com a norma ABNT NBR 15575, o empreendimento atenderá o requisito de manter a capacidade do edifício e de seus sistemas e permite ou favorece as inspeções prediais, como por exemplo, a instalação de suportes para fixação de andaimes, balancins ou outro meio que possibilite a realização da manutenção, bem como as intervenções de manutenção previstas neste manual e na norma ABNT NBR 5674, que deve ser seguida afim de preservar as características originais e evitar a perda de desempenho decorrente da degradação de seus sistemas, elementos ou componentes.

3.1.10. Saúde, higiene e qualidade do ar

O empreendimento possuirá condições de proporcionar salubridade no interior da edificação, considerando umidade e temperatura interna da unidade, em conjunto a todos os tipos de sistemas utilizados na construção conforme requisitos da norma ABNT NBR 15575.

3.1.11. Funcionalidade e acessibilidade

Conforme norma ABNT NBR 15575, o empreendimento apresentará espaços e altura mínima de pé direito dos ambientes compatível com as necessidades humanas. Além disso, é adequado às pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida.

3.1.12. Conforto tátil e antropo dinâmico

O empreendimento atenderá aos requisitos mínimos exigidos pela norma ABNT NBR 15575 no que se refere ao conforto tátil e antropo dinâmico dos usuários do edifício, com base nos princípios da ergonomia, como estatura média das pessoas, força física passível de ser aplicada por adultos e crianças nos componentes e equipamentos da construção.

3.1.13. Adequação ambiental

O empreendimento e sua infraestrutura serão projetados, construídos e mantidos de forma a minimizar alterações no ambiente, portanto seguindo a norma ABNT NBR 15575, foi construído mediante exploração e consumo racional dos recursos naturais, com requisitos relativos ao consumo de água e à deposição de esgotos sanitários atendidos.

4 DESCRIÇÃO GERAL (Atribuição de Espaços)

4.1 3º PAVIMENTO GARAGEM

Composto de:

- Rampa de acesso de veículos;
- 82 vagas de estacionamento;
- 13 vagas motocicletas;
- 01 vaga para PMR (portador de mobilidade reduzida);
- 16 depósitos;
- 04 elevadores;



- Escada;

4.2 2º PAVIMENTO GARAGEM

Composto de:

- Rampa de acesso de veículos;
- 69 vagas de estacionamento;
- 02 vagas para PMR (portador de mobilidade reduzida);
- 08 depósitos;
- Escada;
- 05 elevadores;
- Guarita com WC;
- Portaria;
- Hall;
- Escada acesso térreo;
- Lixeira com coleta seletiva;
- Delivery;
- Espaço para gerador;
- Centro de medição;
- Copa funcionários;
- Vestiário funcionários;
- DML;
- Área técnica;
- 04 vagas para visitantes;
- 02 vagas moto delivery;
- 01 vaga carga/descarga;
- Gentileza urbana;

4.3 1º PAVIMENTO GARAGEM

Composto de:

- Rampa de acesso de veículos;
- 77 vagas de estacionamento;
- 06 vagas motocicletas;
- 01 vaga para PMR (portador de mobilidade reduzida);
- 16 depósitos;
- Escada;
- 05 elevadores;
- Reservatórios inferiores;
- Hall;
- Escada acesso térreo;
- Bicicletário;



4.4 TÉRREO

Composto de:

- Escada de acesso térreo;
- Hall acesso térreo;
- Escada acesso torre;
- Halls separados para acesso a torre;
- 05 elevadores;
- Lounge externo com floreira;
- Pátio central com pergolado;
- Quiosque;
- Solarium;
- Piscina adulto com vista para Avenida Atlântica;
- Piscina infantil;
- Sauna;
- Espaço fitness com área externa;
- Banheiros;
- WC PNE;
- Coworking com área externa;
- Dog Wash;
- Pet place;
- Pressurização;
- Casa de verão com piscina e churrasqueira;
- Salão de jogos com espaço influencer;
- Quadra recreativa;
- Beach tennis;
- Redário;
- Playground;
- Brinquedoteca;
- Churrasqueiras independentes;
- Salão de festas;
- Espaço beleza com área externa;
- Barber shop;
- Market;

4.5 PAVIMENTO TIPO

O empreendimento será composto de 1 torre com 19 pavimentos tipo, com 6 unidades habitacionais em cada pavimento, sendo 4 unidades de 82,81m² privativos e 2 unidades de 63,62m² privativos. A tipologia de 82,81m² privativos será distribuída da seguinte forma:

- Sala de estar;
- Sala de jantar;
- Varanda gourmet;
- Cozinha;

- Área de serviço;
- Terraço técnico;
- 03 dormitórios sendo 01 suíte ou 02 dormitórios sendo 02 suítes;
- Terraço;
- 01 Lavabo;

A tipologia de 63,62m² privativos será distribuída da seguinte forma:

- Sala de estar;
- Sala de jantar;
- Varanda gourmet;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- Terraço Técnico;
- 02 dormitórios sendo 02 suítes;
- 01 Lavabo;

5 ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

5.1 LIMPEZA

Será feita uma roçada parcial do terreno, somente eliminando as vegetações necessárias para execução da obra. Será feito serviço de terraplenagem.

5.2 INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS

Serão executadas em container, sendo que seu interior deverá estar isento de umidade, provido também de porta com fechadura de segurança para guarda dos materiais e ferramentas.

5.3 PLACA DA OBRA

As placas dos responsáveis deverão ser fixadas na parte frontal da obra em local visível.

5.4 LOCAÇÃO DA OBRA

Será realizada a partir das cotas fixadas no projeto, que deverão ser marcadas no gabarito, observando-se o nivelamento e o esquadro da obra. Serão feitas as escavações necessárias para a execução da fundação.

5.5 FUNDAÇÕES

Será contratada empresa especializada em consultoria de solos que irá analisar as características topográficas, geotécnicas, de carregamento e implantação das obras para então projetar as fundações e contenções. Serão especificadas e executadas, em função das cargas previstas os pilares do Empreendimento e em função do relatório de reconhecimento do Subsolo/Sondagem, em conformidade com as Normas da ABNT.

5.6 ESTRUTURA

Serão executados pilares, vigas e lajes em concreto armado moldado “in loco”, conforme cálculos estruturais, obedecendo rigorosamente às normas da A.B.N.T..

5.7 ALVENARIA

Será executada em blocos de concreto ou cerâmico, assentados com argamassa mista.

5.8 CONTRAPISO

Será executado em camada de aproximadamente 3cm, sobre base de concreto para regularização.

5.9 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas serão executadas conforme projeto específico, atendendo as exigências municipais das concessionárias, de acordo com Normas Técnicas.

Nos pavimentos das garagens, haverá 01 tomada para carro elétrico por unidade.

No pavimento da cobertura, serão entregues placas fotovoltaicas (captação de energia solar transformando em elétrica) para uso do condomínio. Conforme projeto específico.

As unidades serão entregues com uma tomada USB nos quartos e salas.

Os acabamentos elétricos serão da marca Alumbra, Simon, Schneider ou com desempenho semelhante, na cor branca.

Os eletrodutos usados para passagem e proteção dos condutores em estrutura deverão ser de PVC rígidos, já nas alvenarias serão flexíveis, específicos para a aplicação em eletricidade. Os condutores serão flexíveis.

5.10 AUTOMAÇÃO

O apartamento será entregue com infraestrutura seca para instalação de sistema de automação do apartamento, que abrangerá: iluminação, Tvs e persianas.

5.11 CFTV (CIRCUITO FECHADO DE TELEVISÃO)

O térreo e os subsolos serão entregues com infraestrutura para instalação do sistema de CFTV.

5.12 GERADOR

Será entregue gerador, que atenderá o sistema de emergência, os elevadores das torres e as áreas comuns do condomínio de forma parcial. Na unidade habitacional, atenderá um ponto de luz, e 2 pontos de energia.

5.13 INTERFONES

Será instalado sistema de intercomunicação, interligando as unidades autônomas entre si e à portaria, dependências do térreo e subsolos. O aparelho de interfone será instalado próximo à cozinha das unidades autônomas.

5.14 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

Serão executadas conforme projeto específico, atendendo as exigências municipais das concessionárias, de acordo com Normas Técnicas.

Os tubos e conexões poderão ser das marcas Tigre, Amanco, Astra, Coflex ou com desempenho semelhante. As caixas de inspeção serão executadas em alvenaria, revestidas internamente.

As instalações de água fria serão estabelecidas atendendo às mínimas exigências técnicas quanto à higiene, segurança, economia e conforto.

O dimensionamento da tubulação será elaborado de forma a garantir um abastecimento contínuo de água ao sistema, com pressões e velocidades adequadas ao perfeito funcionamento.

5.15 AQUECIMENTO

Nas unidades habitacionais, estão previstos: aquecimento de água nos lavatórios dos banheiros e do lavabo; duchas e torneira da cozinha.

5.16 EXAUSTÃO CENTRAL

A churrasqueira à carvão do terraço gourmet será entregue com sistema de exaustão central do condomínio à fim de não permitir que a fumaça volte para o apartamento e nem aos demais. Acompanha Braseiro, damper de vedação e passante à 45°.

5.17 AR CONDICIONADO

Nas unidades autônomas, será entregue a infraestrutura elétrica, hidráulica e tubulação frigorígena para instalação de aparelho de ar-condicionado tipo “split”. Sendo um ponto na sala e um ponto em cada dormitório, conforme projeto específico. Os equipamentos não serão entregues e ficarão por conta do cliente.

Na área comum será prevista infraestrutura seca para futura instalação de sistema de ar-condicionado.

5.18 INSTALAÇÕES DE GÁS

Será entregue nas unidades autônomas a infraestrutura para alimentação de ponto de gás para cozinha (fogão), banheiros (chuveiros e lavatórios) e lavabo (lavatório).

A infraestrutura do abastecimento das unidades será individual, com medidor instalado pela concessionária responsável.

A piscina será climatizada por sistema a gás ou com sistema de trocador de calor.

5.19 ELEVADORES

Serão instalados 05 Elevadores, com usos sociais e serviços da marca Atlas Schindler, Otis ou ThyssenKrupp. A capacidade será conforme projeto aprovado.

5.20 COMBATE A INCÊNDIO

Serão instalados equipamentos de combate a incêndio, obedecendo ao projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

5.21 PINTURA INTERNA

As paredes internas em alvenaria receberão uma camada de gesso, demão de selador e duas demãos de tinta.

5.22 ESQUADRIAS

Os caixilhos do empreendimento serão entregues em alumínio com pintura eletrostática e vidro. Os caixilhos dos dormitórios nas unidades autônomas possuirão persiana integrada de enrolar com infraestrutura seca para serem automatizáveis.

As portas, batentes e guarnições internas serão da marca Pormade (Kit porta pronta) ou com desempenho semelhante, estruturados em madeira, com acabamento em pintura esmalte, verniz, PVC ou seladora, com ferragens Pado ou com desempenho semelhante com. A porta de entrada das unidades será entregue com fechadura digital biométrica da marca Soprano, PrimeBras, Elsys ou com desempenho semelhante.

Ferragens: todas as ferragens para esquadrias serão de metal; as fechaduras serão das marcas Arouca, Aliança, Pado, Pormade ou Papaiz, as dobradiças serão suficientemente robustas, de forma a suportarem com folga o regime de trabalho para o qual foram desenvolvidas.

5.23 REVESTIMENTOS, LOUÇAS E METAIS

Todas as louças serão entregues na cor branca, da marca Deca ou com desempenho semelhante. Todos os metais serão entregues em inox, da marca Docol, Meber ou com desempenho semelhante. As cubas da cozinha e do terraço gourmet serão da marca Tradinox, Franke ou com desempenho semelhante.

5.24 SOLEIRAS, BANCADAS

As soleiras, bancadas serão com pedra de granito polido.

5.25 IMPERMEABILIZAÇÕES

A cobertura do edifício será tratada com impermeabilização, através da aplicação de manta asfáltica aderida, ou telhado.

As áreas molhadas receberão aplicação de produto impermeabilizante com rolo de pintura, vassoura ou trincha.

5.26 FACHADAS E VEDAÇÕES

As fachadas serão entregues conforme projeto arquitetônico, com acabamento em pintura texturizada e/ou látex acrílico e revestimento específico.

Paredes externas e internas serão executadas em alvenaria, e entregues acabadas com pintura. Nos subsolos serão utilizados blocos de concreto, e na área social e pavimentos tipo, blocos cerâmicos e blocos de concreto.

5.27 GRADIL E PORTÕES

Os portões de acesso aos estacionamentos e os gradis serão em alumínio com pintura eletrostática.

O portão de acesso de veículos será entregue com motor, em funcionamento, comandados por meio de controles. Os controles eletrônicos serão entregues para os proprietários das unidades autônomas. Serão instaladas fechaduras elétricas, comandadas pela guarita, nos portões de acesso de pedestres.

5.28 GUARDA-CORPO

Os guarda-corpos das unidades serão em alumínio com vidro, e receberão pintura eletrostática.

* Não será entregue o fechamento da sacada em vidro.

5.29 SISTEMA DE TV, TELEFONE E INTERNET

Será instalada tubulação seca para instalação futura de sistema de antena coletiva de TV, que possibilitará captar os sinais de programação de canais abertos, com pontos na sala, varanda gourmet e dormitórios das unidades. Na área comum serão previstos pontos no coworking, salão de jogos, brinquedoteca, beauty care, barbershop e salão de festas.

A instalação da fiação, bem como a contratação do plano de TV a cabo ficarão por conta do condomínio.

Serão instalados infraestrutura para posterior instalação de telefone na sala e na suíte das unidades autônomas e entregue com tubulação seca.

5.30 SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

O empreendimento será dotado de sistema de proteção de descargas atmosféricas, localizados nas coberturas, conforme normas estabelecidas.

5.31 ILUMINAÇÃO

Serão entregues iluminação de emergência e sensores de presença no hall dos andares tipo, escadarias de uso comum, garagens, e áreas de circulação do pavimento lazer.

6 ACABAMENTOS E EQUIPAMENTOS

6.1. Acabamento das Unidades Autônomas:

Sala de Estar/Jantar

Piso:	Contra piso
Parede:	Gesso com Pintura
Teto:	Gesso com Pintura

Varanda Gourmet/ Terraço Técnico/ Terraço

Piso:	Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante
Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso
Paredes:	Pintura Texturizada
Teto:	Forro de gesso com Pintura

Dormitórios:

Piso:	Contra piso
Paredes:	Gesso com Pintura

Teto: Gesso com Pintura

Banheiros e Lavabo

Piso: Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante

Rodapé: Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso

Paredes: No box, cerâmica até o teto. Demais áreas, em pintura.

Teto: Forro de gesso com Pintura

Aparelhos: 01 (uma) bancada em granito.

01 (uma) cuba louça.

01 (uma) bacia de louça com caixa acoplada

Equipamentos: 01 (um) ponto hidráulico para instalação de ducha higiênica

02 (dois) pontos hidráulicos para instalação de chuveiro e torneira de bancada com sistema de aquecimento a gás

Cozinha/A. Serviço

Piso: Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante

Rodapé: Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso

Paredes: Parede hidráulica, cerâmica até o teto. Demais áreas em pintura.

Teto: Gesso com Pintura

Aparelhos: 01 (uma) bancada em granito

02 (duas) cubas simples em aço inox

Equipamentos: Pontos elétricos e hidráulicos para instalação de máquinas de lavar louça e roupa, micro-ondas, forno, geladeira, fogão, depurador e de aquecedor de água a gás por passagem.



6.2. Acabamentos das Áreas Comuns

6.2.1 Garagens

Hall dos Elevadores

Piso: Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante

Paredes: Gesso com pintura.

Teto: Pintura sobre estrutura em concreto.

Escada Protegida

Piso: Pintura para piso sobre estrutura de concreto

Paredes: Pintura

Teto: Pintura Texturizada sobre estrutura de concreto

Equipamentos: Porta corta-fogo P90

Corrimãos contínuo nos patamares

Garagem

Piso: Demarcação das vagas de garagem com tinta sobre estrutura de concreto

Paredes: Pintura sobre alvenaria de bloco de concreto, parede de contenção ou placas em pvc, com aplicação de barras de sinalização

Teto: Pintura sobre estrutura de concreto

Bicicletário

Piso: Pintura para piso sobre estrutura de concreto

Paredes: Pintura sobre alvenaria de bloco de concreto

Teto: Pintura sobre estrutura de concreto

Mobiliário: Suporte para bicicletas (12 unid.)

*Nota: as quantidades e modelos podem sofrer alteração.

Acesso social de pedestres, de serviço e deficiente físico

Piso:	Acesso em pedra natural. No hall, cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante.
Rodapé:	Acesso em pedra natural. No hall, cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante.
Paredes:	Gesso com Pintura

Guarita

Piso:	Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante
Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso
Paredes:	Gesso com Pintura
Teto:	Gesso com Pintura

Lixeira

Piso:	Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante
Paredes:	Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante
Teto:	Gesso com Pintura

DML/ Vestiário Funcionários/ Copa Funcionários/ Delivery

Piso:	Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante
Paredes:	Nas paredes hidráulicas será Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho
Teto:	Gesso com Pintura
Mobiliário:	No delivery, armário (01 unid.) e geladeira (01 unid.)

*Nota: as quantidades e modelos podem sofrer alteração.

6.2.2. Térreo

Escada Protegida

Piso:	Pintura para piso sobre estrutura de concreto
Paredes:	Pintura
Teto:	Pintura Texturizada sobre estrutura de concreto
Equipamentos:	Porta corta-fogo P90 Corrimãos contínuo nos patamares

Espaço Fitness

Piso:	Vinílico
Rodapé:	Poliestireno
Paredes:	Gesso com pintura
Teto:	Forro de Gesso com Pintura
Mobiliário:	Bicicleta ergométrica (01 unid.), esteiras (03 unid.), equipamento de alongamento (01 unid.), (01) aparelho multifuncional com pesos (01 unid.), cadeira de exercícios peitoral (01 unid.), barra com peso (01 unid.), bolas de peso (03 unid.), cadeiras de exercícios (04 unid.), corda dupla (01 unid.), barra de peso (01 unid.), conjunto de pesos (01 unid.) e equipamentos de alongamento (03 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**

Sauna

Piso:	Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante
Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso
Paredes:	Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante
Teto:	Forro em lambril



**AMERICA
REALTY**
INCORPORADORA



F.BONANO
ENGENHARIA

Beauty Care

Piso:	Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante
Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso
Paredes:	Gesso com pintura
Teto:	Forro de Gesso de Pintura
Mobiliário:	Maca de massagem (01 unid.), cadeira de corte (01 unid.), lavatório (01 unid.), cadeira de manicure (01 unid.), prateleiras (06 unid.) e bancada (01 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**

Barbershop

Piso:	Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante
Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso
Paredes:	Gesso com pintura
Teto:	Forro de Gesso de Pintura
Mobiliário:	Poltronas (02 unid.), mesa de centro (01 unid.), cadeira de barbearia (01 unid.), espelho (01 unid.), prateleiras (04 unid.), bancada (01 unid.) e armário (01 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**

Dog Wash

Piso:	Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante
Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso
Paredes:	Parede hidráulica com Cerâmica, demais paredes com Pintura
Teto:	Forro de Gesso com Pintura
Mobiliário:	Secador (01 unid.), torneira com jato d'água (01 unid.) e aspirador (01 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**



**AMERICA
REALTY**
INCORPORADORA



F.BONANO
ENGENHARIA

Coworking

Piso:	Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante
Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso
Paredes:	Gesso com Pintura
Teto:	Forro de Gesso com Pintura
Mobiliário:	Poltronas (02 unid.), mesa de centro (01 unid.), cadeiras (04 unid.), bancada (01 unid.), quadro (01 unid.), vasos (unid. 02), mesa de reunião (01 unid.) e cadeiras (06 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**

Market

Piso:	Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante
Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso
Paredes:	Gesso com Pintura
Teto:	Forro de Gesso com Pintura

Banheiros / WC PNE

Piso:	Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante,
Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso,
Paredes:	Gesso com Pintura
Teto:	Forro de Gesso com Pintura

Salão de Festas

Piso:	Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante,
Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso,
Paredes:	Gesso com Pintura
Teto:	Forro de Gesso com Pintura



Mobiliário: Mesas redondas (06 unid.), cadeiras (30 unid.) geladeira (01 unid.) e mesa quadrada (01 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**

Salão de Jogos

Piso: Vinílico

Rodapé: Poliestireno

Paredes: Gesso com Pintura

Teto: Forro de Gesso com Pintura

Mobiliário: Mesa de sinuca (01 unid.), mesa redonda (01 unid.), cadeiras (04 unid.), mesa quadrada xadrez ou dama (01 unid.), lustres (02 unid.) e banco (01 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**

Espaço Influencer

Piso: Vinílico

Rodapé: Poliestireno

Paredes: Gesso com Pintura

Teto: Forro de Gesso com Pintura

Mobiliário: Tripé de iluminação (01 unid.), chroma key (01 unid.), banco influencer (01 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**

Brinquedoteca

Piso: Vinílico

Rodapé: Poliestireno

Paredes: Gesso com Pintura

Teto: Forro de Gesso com Pintura



AMERICA
REALTY
INCORPORADORA



Mobiliário: Piscina de bolina (01 unid.), televisão (01 unid.), puffs (04 unid.), mini mesa (01 unid.), cadeiras (04 unid.) e tapete (01 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**

Hall Social

Piso: Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante

Rodapé: Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso

Paredes: Gesso com Pintura

Teto: Forro de Gesso com Pintura

Mobiliário: Mesa de centro (01 unid.), poltronas (02 unid.), vasos (03 unid.), lustre (01 unid.), quadro (01 unid.) e espelho (01 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**

Pet Place (Descoberto)

Piso: Gramado Sintético

Mobiliário: Tubo (01 unid.), gangorra (01 unid.), piscina recreativa (01 unid.), obstáculos em forma de bastão (05 unid.) e lixeira (01 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**

Casa de verão (descoberto):

Piso: Cerâmica “anti derrapante” ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante.

Rodapé: Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso.

Paredes: Pintura Texturizada

Piscina: Pastilha

Mobiliário: Mesa redonda (01 unid.), cadeiras, (04 unid.), guarda sol (01 unid.), bangalôs (02 unid.), espreguiçadeiras (03 unid.), banquetas (06 unid.), mesa grande com cooler central (01 unid.), cadeiras (14 unid.) e balanços com almofadas (02 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**

Playground

Piso:	Emborrachado
Paredes:	Pintura Texturizada
Mobiliário:	Balço (01 unid.) e escorregador (01 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**

Quadra de Beach Tennis

Piso:	Areia sobre laje concreto
Paredes:	Tela de Proteção Metálica
Mobiliário:	Rede de vôlei (01 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração**

Quadra de Recreativa

Piso:	Cimentado com Pintura Acrílica
Paredes:	Tela de Proteção Metálica
Mobiliário:	Trave (02 unid.) e cesta de basquete (02 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**

Lounge com churrasqueira

Piso:	Cerâmica “anti derrapante” ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante.
Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso.
Parede:	Nas paredes hidráulicas, cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante. Demais, pintura.
Mobiliário:	Mesa grande (01 unid.), cadeiras (14 unid.), geladeira (01 unid.), bancadas (04 unid.), forno de pizza (01 unid.) e churrasqueira (01 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**



**AMERICA
REALTY**
INCORPORADORA



Lounge com cascata

Piso:	Cerâmica “anti derrapante” ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante.
Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso.
Parede:	Nas paredes hidráulicas, cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante. Demais, pintura.
Mobiliário:	Sofás (04 unid.), mesa de centro (01 unid.) e mesa de canto (01 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**

Churrasqueiras da quadra

Piso:	Cerâmica “anti derrapante” ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante.
Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso.
Parede:	Nas paredes hidráulicas, cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante. Demais, pintura.
Mobiliário:	Sofá externo (02 unid.), mesas (02 unid.), cadeiras (04 unid.), mesa de centro (01 unid.), geladeira (01 unid.), forno de pizza (01 unid.), bancadas (03 unid.) e churrasqueira (01 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**

Redário

Piso:	Cerâmica “anti derrapante” ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante.
Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso.
Parede:	Pintura texturizada
Mobiliário:	Redes (02 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**



Praça de chegada

Piso:	Cerâmica “anti derrapante” ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante.
Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso.
Parede:	Pintura texturizada
Mobiliário:	Mesa estilo bistrô (02 unid.), cadeiras (04 unid.), mini cadeiras de descanso (03 unid.) e sofá grande de descanso (02 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**

Piscina – Adulto e Infantil

Acabamento:	Pastilha
Mobiliário:	Guarda sol (02 unid.), mesas (02 unid.), cadeira (04 unid.) e espreguiçadeira (06 unid.)

***Nota: as quantidades e modelos dos mobiliários podem sofrer alteração.**

6.2.3. Pavimento Tipo – Área Comum

Escada Protegida

Piso:	Pintura para piso sobre estrutura de concreto
Paredes:	Pintura
Teto:	Pintura Texturizada sobre estrutura de concreto
Equipamentos:	Porta corta-fogo P90 Corrimãos contínuo nos patamares

Hall Social

Piso:	Cerâmica ou Porcelanato, marca Eliane, Portobello, Biancogrês ou com desempenho semelhante
Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato, semelhante ao piso
Paredes:	Gesso com pintura
Teto:	Forro de gesso com pintura



**AMERICA
REALTY**
INCORPORADORA



Prumada de Medidores - Shafts

Piso:	Contra-piso
Paredes:	Pintura Látex
Teto:	Pintura Látex

Barrilete / Área Técnica

Piso:	Contra-piso
Paredes:	Sem Revestimento
Teto:	Sem Revestimento

7 OBSERVAÇÕES GERAIS

O térreo será entregue equipado e decorado.

Fica reservado à Incorporadora o direito de proceder a alterações às 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.

Saliente-se que os materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades. Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamento e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns de empreendimento são ilustrativos.

As maquetes e as ilustrações dos folhetos de vendas, caso existam, são meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de compra e venda; assim, prevalecerão sobre os itens apontados os acabamentos previstos neste memorial descritivo que, rubricado pelas partes, faz parte integrante do contrato.

A decoração de apartamento modelo serve para melhor apreciação do possível aproveitamento do imóvel, não fazendo parte dos itens a serem entregues no empreendimento. Dessa forma, os itens de decoração e acabamento do apartamento modelo não fazem parte integrante do contrato, ressaltando-se que não será entregue nada referente a móveis e decoração em geral. Os pontos de eletricidade (tomadas e pontos de luz) em exposição neste apartamento modelo não correspondem, necessariamente, à quantidade e disposição definidas no projeto executivo, sem prejuízo na funcionalidade e conforto dos futuros moradores.

Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade junto ao mercado de materiais de construção. Os padrões dos materiais de acabamento serão oportunamente definidos por profissionais especializados, de maneira a buscar harmonia e bom gosto na caracterização final da unidade. Os Incorporadores se reservam o direito de utilizar marcas similares dos materiais de acabamento, ao invés das citadas neste memorial, caso seja necessário, na intenção de se obter uma melhor qualidade final em seus aspectos de funcionalidade, resistência e padrão, ou quando algum dos materiais de acabamentos indicados no memorial descritivo deixar de ser fabricado.

Eventualmente, por motivos técnicos, poderão ser executadas sancas de gesso (para passagem das instalações) tanto nas áreas comuns como nas unidades autônomas.

Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados shafts e/ou enchimentos, bem como poderão ser alteradas as posições das peças sanitárias.

8 SUSTENTABILIDADE

- Previsão de medição individualizada de água nas unidades autônomas: Serão entregues equipamentos para medição individualizada de água, para todos os apartamentos.
- Previsão de medição individualizada de gás nas unidades autônomas: Os apartamentos serão preparados para futura instalação de medidores individualizados de gás.
- Medição individualizada de energia nas unidades autônomas: Serão entregues equipamentos para medição individualizada de energia, para todos os apartamentos.
- Dispositivos economizadores de água nas unidades autônomas e nas áreas comuns: nas unidades autônomas, serão entregues bacias sanitárias com duplo acionamento (3 e 6 litros).
- Dispositivos economizadores de energia nas áreas comuns: O sistema de iluminação de escadas, halls sociais e halls dos elevadores serão compostos com sensores ativando a luz somente na presença de usuários. Serão instaladas lâmpadas em LED nas áreas comuns.

9 ITENS NÃO FORNECIDOS PELA CONSTRUTORA

- Espelhos
- Medidores de gás
- Armários embutidos
- Box para banheiros
- Papéis de parede
- Rodapés nas salas ou dormitórios
- Sistema de ar-condicionado (condensadoras, evaporadores, etc.)
- Qualquer outro elemento de decoração ou acabamento

10 SOLICITAÇÕES PARA ALTERAÇÕES DE ESPECIFICAÇÕES

Em nenhuma hipótese serão aceitas solicitações para a entrega do imóvel sem a aplicação de todos os materiais de acabamento previstos no memorial, salvo com autorização expressa da incorporadora. Caso esta autorize a entrega do imóvel sem alguns itens de acabamento, para atender solicitação dos COMPRADORES, ficam as partes cientes de que não será devolvido ao COMPRADOR qualquer material de acabamento porventura não utilizado, bem como não será revertido em moeda corrente nacional, o custo destes materiais e mão de obra.

Concorda o COMPRADOR que, ocorrendo esta hipótese, nenhum abatimento de preço será feito, uma vez que a incorporadora adquire todos os materiais e contrata mão de obra para o empreendimento por atacado e, portanto, não terá nenhum tipo de benefício ou vantagem na hipótese mencionada, e ao contrário, terá mais custos, uma vez que alterações deste tipo ficam fora de seu procedimento habitual e normal de trabalho, gerando mais custos administrativos.

Em nenhuma hipótese serão aceitas solicitações de alterações de projetos, mesmo que não alterem o projeto estrutural da obra. O cliente deverá escolher dentre as opções de projeto que a incorporadora oferecer no ato da compra do imóvel.

11 TERMO DE GARANTIA - AQUISIÇÃO

As condições de Garantia e Uso e manutenção do Imóvel são as constantes no **Manual do Proprietário** e das áreas comuns do empreendimento, os quais serão criados em consonância com os manuais publicados pelo Sinduscon – SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado de São Paulo) em conjunto com o Secovi (Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo), e, dentro das normas ABNT NBR 14037 e NBR 15575.

O Termo de Garantia será entregue no ato do recebimento de sua Unidade.

O presente Memorial Descritivo é parte integrante do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças firmado entre as partes nesta data.



AMERICA
REALTY
INCORPORADORA



Eu, COMPRADOR, declaro que li integralmente e recebi total esclarecimento técnico e jurídico sobre todos os itens e detalhes constantes neste Memorial Descritivo de Acabamento, concordando irrevogavelmente a receber minha unidade autônoma e áreas comuns nestas exatas condições e característica aqui descritas, independentemente de eventuais divergências com materiais de divulgação e vendas.

Santo André, _____.

Atlântica Empreendimentos SPE Ltda

VENDEDORA

COMPRADOR (A)

COMPRADOR (A)

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF: