

## MEMORIAL DESCRITIVO

---



Condomínio Vivaz Prime João de Luca

Rua Guilherme Gama, nº 65 – Bairro Cidade Ademar

São Paulo – São Paulo

# ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I - ÁREAS COMUNS SOCIAIS.....</b>	<b>3</b>
ÁREAS EXTERNAS - TÉRREO .....	3
ÁREAS EXTERNAS – 3º PAVIMENTO .....	3
ÁREAS INTERNAS - TÉRREO .....	4
ÁREAS INTERNAS – 2º PAVIMENTO.....	4
ÁREAS INTERNAS – 3º PAVIMENTO.....	4
<b>CAPÍTULO II - ESTACIONAMENTO .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO III – UNIDADES AUTÔNOMAS.....</b>	<b>7</b>
ÁREA COMUM .....	7
ÁREA PRIVATIVA .....	7
UNIDADES ADAPTÁVEIS COM OPÇÃO DE KIT PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS.....	8
<b>CAPÍTULO IV - ESPECIFICAÇÕES GERAIS .....</b>	<b>9</b>
FACHADAS .....	9
ESTRUTURA.....	9
VEDAÇÕES .....	9
FORROS E TETOS.....	9
ESQUADRIAS E VIDROS.....	9
PORTAS.....	10
FERRAGENS.....	10
ILUMINAÇÃO .....	10
PORTÕES E GRADIS.....	10
<b>CAPÍTULO V - EQUIPAMENTOS E SISTEMAS .....</b>	<b>10</b>
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS .....	10
ELEVADORES.....	11
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS .....	11
AQUECIMENTO DE ÁGUA .....	11
INSTALAÇÕES DE GÁS.....	11
PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE GÁS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS.....	11
MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS.....	11
SISTEMA DE REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS .....	12
AR CONDICIONADO .....	12
EXAUSTÃO MECÂNICA.....	12
SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA.....	12
SISTEMA DE SEGURANÇA .....	13
<b>CAPÍTULO VI - OBSERVAÇÕES GERAIS.....</b>	<b>13</b>

## **CAPÍTULO I – ÁREAS COMUNS SOCIAIS**

---

### **ÁREAS EXTERNAS – TÉRREO**

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

- **ENTRADA DE VEÍCULOS**

Piso: Concreto vassourado

- **ENTRADA PRINCIPAL COM PORTARIA**

Piso: Intertravado de concreto e/ou concreto vassourado

- **PET PLACE**

Piso: Grama

Equipamento: Brinquedos de Agility

### **ÁREAS EXTERNAS – 3º PAVIMENTO**

- **CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES NO LAZER DO 3º PAVIMENTO**

Piso: Cerâmica e/ou porcelanato

- **CHURRASQUEIRAS 1 E 2**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato

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

Mobiliários: 3 mesas, 12 cadeiras e 1 banco em cada

Equipamentos: 01 televisão e 1 cervejeira em cada

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

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

Revestimento da área de apoio: Pedra natural e porcelanato

Piso do Acquaplay: Emborrachado

Mobiliários: 7 espreguiçadeiras, 3 ombrelones, 1 bangalô, 12 cadeiras e 3 mesas

- **PLAYGROUND**

Piso: Emborrachado

Mobiliários: 1 brinquedo infantil multiuso

- **QUADRA RECREATIVA**

Piso: Cimentado pintado com demarcação recreativa  
Fechamento: Alambrado

## **ÁREAS INTERNAS – TÉRREO**

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

- **LOBBY DE ACESSO**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato  
Parede: Pintura lisa  
Teto: Pintura sobre forro de gesso  
Mobiliários: 2 poltronas, 1 mesa de centro e 1 mesa de canto.

- **BICICLETÁRIO**

Piso: Cimentado liso  
Equipamento: Suporte para bicicletas e 1 bomba para encher pneu.

## **ÁREAS INTERNAS – 2º PAVIMENTO**

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

- **COWORKING**

Piso: Vinílico  
Parede: Pintura lisa  
Teto: Pintura sobre forro de gesso  
Mobiliários: 4 mesas, 11 cadeiras, 1 bancada e 5 bancos.  
Equipamentos: 01 televisão.  
Demais acessórios: Não inclusos

## **ÁREAS INTERNAS – 3º PAVIMENTO**

- **SALÃO DE FESTAS / COWORKING**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato  
Parede: Pintura lisa  
Teto: Pintura sobre forro de gesso  
Mobiliários: 1 sofá, 2 poltronas, 5 mesas, 24 cadeiras, 2 mesas de centro, 1 aparador  
Demais acessórios: Não inclusos

- **COPA DO SALÃO DE FESTAS**

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

- **SALÃO DE JOGOS**

Piso: Vinílico  
Parede: Pintura lisa  
Teto: Pintura sobre forro de gesso  
Mobiliários: 3 puffes, 1 rack e 1 mesa de pebolim.  
Equipamentos: 01 televisão e 01 videogame.  
Demais acessórios: Não inclusos

- **BRINQUEDOTECA**

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

- **ACADEMIA**

Piso: Emborrachado e/ou vinílico  
Parede: Pintura lisa  
Teto: Pintura sobre forro de gesso  
Equipamentos: 2 esteiras, 1 bicicleta ergométrica, 1 elíptico, 2 colchonetes, 1 suporte para pesos e cargas, 2 bolas de pilates, 1 banco inclinável, 1 equipamento Cross Over, 1 espaldar e 01 televisão.  
Demais acessórios: 01 bebedouro.

- **ESPAÇO CAMAROTE**

Piso: Porcelanato  
Parede: Pintura lisa  
Teto: Pintura sobre forro de gesso  
Mobiliários: 1 sofá, 1 mesa de centro, 2 mesas altas, 8 banquetas, 1 bancada, 1 mesa de sinuca e 1 porta-tacos.  
Equipamentos: 01 televisão e 01 cervejeira.  
Demais acessórios: Não inclusos

- **LAVABOS SOCIAIS**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato  
Parede: Pintura lisa  
Teto: Pintura sobre forro de gesso  
Aparelhos: Bancada em granito com cuba de louça e torneira cromada.  
Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento.

- **VESTIÁRIO(S)**

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

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

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato  
Parede: Pintura lisa  
Teto: Pintura sobre forro de gesso  
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna suspensa e torneira cromada adaptada  
Bacia sanitária com caixa acoplada adaptada e duplo acionamento  
Demais acessórios: Barras de apoio.

## **CAPÍTULO II – ESTACIONAMENTO**

---

- **SOBRESSOLO E CIRCULAÇÃO**

Piso: Laje de concreto  
Parede: Pintura com faixas de sinalização. O restante será caiação  
Teto: Concreto  
Rampas: Concreto

- **HALL SOCIAL**

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

## **CAPÍTULO III – UNIDADES AUTÔNOMAS**

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

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

### **ÁREA COMUM**

- **HALL SOCIAL DE ACESSO AS UNIDADES**

Piso:	Cerâmica
Parede:	Pintura lisa
Teto:	Pintura sobre de forro e/ou sanca

### **ÁREA PRIVATIVA**

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

Piso:	Laje sem contrapiso. A aplicação do acabamento final e uma possível regularização do piso ficarão a cargo do cliente
Parede:	Pintura lisa
Teto:	Pintura sobre gesso liso

- **DORMITÓRIOS**

Piso:	Piso laminado entregue instalado
Parede:	Pintura lisa
Teto:	Pintura sobre gesso liso

- **TERRAÇO**

Piso:	Cerâmica
Parede:	Acompanha a fachada
Teto:	Textura sobre laje
Guarda-corpo:	Gradil de ferro com pintura

- **BANHOS SOCIAIS E SUITES**

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

- **COZINHA**

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

- **ÁREA DE SERVIÇO**

Piso:	Cerâmica
Parede:	1 fiada cerâmica sobre o tanque. Demais paredes, conforme acabamento da fachada.
Teto:	Textura sobre laje
Louça:	Tanque
Metal:	Torneira

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

Piso:	Cerâmica
Parede:	Acabamento conforme fachada
Fechamento:	Muro de alvenaria com acabamento conforme fachada

### **UNIDADES ADAPTAVEIS COM OPÇÃO DE KIT PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS**

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

- **COZINHA**

Bancada:	Aço inox
----------	----------

- **BANHO SOCIAL**

Louça:	Cuba de louça com coluna suspensa Bacia sanitária com caixa acoplada adaptada e duplo acionamento
Metal:	Torneira de bancada adaptada
Demais Acessórios:	Barras de apoio e cadeira articulada para chuveiro

## CAPÍTULO IV – ESPECIFICAÇÕES GERAIS

---

### FACHADAS

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

### ESTRUTURA

Sistema estrutural em alvenaria autoportante (torre).

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

- Abrir paredes para instalação de janelas, balcões, passa-prato, rasgos para inclusão ou realocação de instalação elétrica ou hidráulica, ar condicionado, etc;
- Retirar paredes total ou parcialmente, sob qualquer pretexto (exceto as paredes não estruturais, se indicada na Planta de contrato).

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

Sistema estrutural em concreto armado (embasamento: térreo, 1 e 2º pavimentos).

#### **ATENÇÃO**

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

### VEDAÇÕES

As paredes externas e internas do pavimento térreo, 1º e 2º pavimentos serão executadas em alvenaria de blocos de concreto ou cerâmico ou drywall e serão entregues acabadas conforme projeto de Arquitetura e Decoração.

Nas unidades autônomas, as paredes hidráulicas, poderão ser em gesso acartonado. Verificar paredes de estruturais e não estruturais, conforme indicado nas Plantas de Contrato.

### FORROS E TETOS

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

Nas unidades autônomas, os forros e sancas estão indicadas em Planta de Contrato.

### ESQUADRIAS E VIDROS

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

## **PORTAS**

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

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

## **FERRAGENS**

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

## **ILUMINAÇÃO**

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns.

## **PORTÕES E GRADIS**

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

# **CAPÍTULO V – EQUIPAMENTOS E SISTEMAS**

---

## **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

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

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

- Ponto (TUG)<sup>1</sup> para depurador na cozinha;
- Ponto (TUG)<sup>1</sup> para fogão na cozinha;
- Ponto (TUG)<sup>1</sup> para microondas;
- Ponto (TUG)<sup>1</sup> para máquina de lavar roupa;
- Ponto (TUG)<sup>1</sup> para aquecedor de passagem a gás;
- Ponto de 1200W para grill no terraço;

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

<sup>1</sup> tomada de uso geral

Estão previstas as seguintes instalações especiais para áreas de lazer:

- Infraestrutura para Wi-Fi nos ambientes de lazer coberto. A aquisição e instalação do cabeamento e equipamentos ficarão por conta do condomínio.

## **ELEVADORES**

Serão instalados 5 elevadores para a torre, sendo 3 sociais e 2 de serviço. A quantidade de elevadores atende ao tráfego da edificação conforme norma.

## **INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**

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

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

- Ponto para filtro de água na cozinha;

## **AQUECIMENTO DE ÁGUA**

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

Será entregue também infraestrutura (prumadas e respectivas redes de distribuição) para futura instalação sistema de aquecimento complementar do tipo solar, ficando por conta do condomínio a aquisição e instalação das placas solares e reservatórios térmicos, conforme projeto específico.

Para as piscinas, não será previsto sistema de aquecimento.

## **INSTALAÇÕES DE GÁS**

Serão executadas conforme projeto específico e atenderão às exigências municipais das concessionárias e das normas NBR13103, NBR 15526 e RIP da Comgás.

As tubulações são entregues aparentes por motivos de segurança e manutenção, facilitando a detecção de um vazamento e futuros reparos.

## **PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE GÁS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

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

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

## **MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

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

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

## **SISTEMA DE REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS**

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

## **AR CONDICIONADO**

Nas unidades autônomas, será entregue previsão para carga elétrica e ponto de dreno para futura instalação de sistema de ar-condicionado, dimensionado para instalação de 1 ponto para evaporadora no dormitório principal ou com possibilidade para instalação na sala, ficando por conta dos proprietários das unidades a aquisição e instalação dos equipamentos (condensadora, evaporadora, sancas de gesso e tubulação frigorígena), conforme projeto específico.

Nos ambientes Guarita, Salão de Festas, Coworking e Academia, será entregue infraestrutura (carga elétrica e ponto de dreno) para futura instalação de sistema de ar condicionado, ficando por conta do condomínio a aquisição e instalação das condensadoras, evaporadoras e tubulação frigorígena, conforme projeto específico. Demais áreas comuns não será entregue infraestrutura para sistema de ar condicionado.

## **ATENÇÃO**

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

## **EXAUSTÃO MECÂNICA**

Nas unidades autônomas e/ou área comuns, será entregue em funcionamento sistema de exaustão mecânica para atendimento do(s) lavabo(s) e/ou banho(s), sem ventilação direta e permanente, conforme projeto específico.

## **SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA**

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

## SISTEMA DE SEGURANÇA

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

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

## CAPÍTULO VI – OBSERVAÇÕES GERAIS

---

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