

MEMORIAL DESCRITIVO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALPHA PARK VIEW

Avenida General de Divisão Pedro Rodrigues da Silva, 668 – Aldeia – Barueri/SP – CEP. 06.440-180.

1. APRESENTAÇÃO

O MEMORIAL DESCRITIVO tem a finalidade de apresentar o projeto, os acabamentos, tipo e qualidade dos materiais a serem utilizados na construção do empreendimento supracitado.

É um condomínio de natureza mista, onde terá 864 unidades autônomas residenciais e 01 unidade autônoma comercial. A entrada principal do condomínio se dará pela Avenida General de Divisão Pedro Rodrigues da Silva.

O projeto prevê a construção de um empreendimento residencial/comercial, implantado da seguinte forma:

- ✓ 01 (uma) unidade autônoma comercial, com entrada e saída de veículos e vagas para automóveis independentes.
- ✓ 06 (seis) torres de 18 (dezoito) pavimentos tipos cada.
- ✓ 08 (oito) unidades autônomas em cada andar.
Totalizando 144 unidades em cada torre.
- ✓ 01 (um) subsolo; térreo; e 03 (três) pavimentos superiores com depósitos e vagas para veículos.
- ✓ Átrio com pavimento de áreas de lazer.

Nomenclaturas das torres: Edifício Figueiras (**Torre A**); Pitangueiras (**Torre B**); Jequitibá (**Torre C**); Jacarandá (**Torre D**); Cerejeiras (**Torre E**) e Araucárias (**Torre F**).

Cada apartamento terá direito de uma e/ou duas vaga(s) de garagem, que podem ser: pequena ou grande, coberta, livre ou presa, conforme especificação na incorporação parte integrante deste instrumento.

Existem ainda, um total de 155 (cento e cinquenta e cinco) depósitos que são áreas privativas e estão vinculados a 155 unidades autônomas, localizados na garagem do condomínio, conforme especificação na incorporação parte integrante deste instrumento.



2.INFRAESTRUTURA

2.1 SERVIÇOS TÉCNICOS

A sondagem será executada à percussão – método SPT (Standart Penetration Test).

2.2 TRABALHOS EM TERRA

Os níveis do terreno serão acertados de acordo com o projeto, atentando para que haja o menor movimento de terra possível.

2.3 FUNDAÇÕES

As fundações serão executadas de acordo com o projeto específico feito por empresa especializada.

3.SUPRA ESTRUTURA E ALVENARIA

O sistema estrutural será de concreto armado/aço, com vigas, pilares e lajes moldados no local, de acordo com projeto específico.

As alvenarias de fechamento, vedação, poderão ser em blocos de concreto, ou blocos cerâmicos, em qualquer dos casos obedecendo às Normas Técnicas vigentes.

Nas áreas técnicas, os fechamentos poderão ser em painel de gesso acartonado ou metálicos ou madeira.

4.ESPECIFICAÇÕES DE ACABAMENTOS DAS UNIDADES TIPO

4.1. APARTAMENTO TIPO

4.1.1. Sala de Estar / Sala de Jantar / Dormitório(s) / Circulação

Piso: Concreto liso desempenado

Paredes: Pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a alvenaria ou estrutura

Teto: Pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura ou sanca ou forro rebaixado de gesso

4.1.2. Cozinha / Área de Serviço

Piso: Cerâmico e rodapé de 5 cm. (Marcas: Portobello, Cecrisa, Eliane, Incefra, Delta, Ceral, Porto Ferreira e/ou outros de 1ª linha)

Paredes: Paredes hidráulicas, uma fiada de revestimento (Marcas: Portobello, Cecrisa, Eliane, Incefra, Delta, Ceral, Porto Ferreira e/ou outros de 1ª linha). Demais paredes e sancas com gesso liso e pintura látex acrílica (2 demãos) sobre gesso liso e/ou conforme especificação da fachada.

Teto: Pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura, sanca ou forro rebaixado de gesso

Bancada Em granito com cuba simples em aço inox.

4.1.3. Banheiro/s

Piso: Cerâmico e rodapé de 5 cm. (Marcas: Portobello, Cecrisa, Eliane, Incefra, Delta, Ceral, Porto Ferreira e/ou outros de 1ª linha)

Paredes: Revestimento (Marcas: Portobello, Cecrisa, Eliane, Incefra, Delta, Ceral, Porto Ferreira e/ou outros de 1ª linha), piso ao teto nas paredes dentro do box e uma fiada acima do lavatório. Demais paredes com gesso liso e pintura látex acrílica.

Teto: Rebaixo em forro de gesso com pintura látex acrílica.

Lavatório: Cerâmica, louça branca com coluna. (Unidades PCD sem coluna).

4.1.4. Lavabo

Piso: Cerâmico e rodapé de 5 cm. (Marcas: Portobello, Cecrisa, Eliane, Incefra, Delta, Ceral, Porto Ferreira e/ou outros de 1ª linha)

Paredes: Gesso liso e pintura látex acrílica.

Teto: Rebaixo em forro de gesso com pintura látex acrílica.

Lavatório: Cerâmica, louça branca com coluna.

4.1.5. Terraço / Área técnica

Piso: Cerâmico e rodapé de 5 cm. (Marcas: Portobello, Cecrisa, Eliane, Incefra, Delta, Ceral, Porto Ferreira e/ou outros de 1ª linha).

Paredes: Conforme especificação da fachada.

Teto: Pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre estrutura ou forro de gesso ou conforme especificação da fachada.

Guarda-corpo: Gradil de ferro com pintura esmalte fosca preta.

Bancada terraço: Em granito com churrasqueira (Marca: COIFEL GRILL ou COIFAMAX).

(*) O termo sanca na coluna TETO, trata-se de um fechamento em caixote de gesso para cobrir eventuais tubulações aparentes de instalações elétricas e/ou hidráulica. Não se trata de sancas decorativas (com rebaxos, molduras e iluminação).

4.2 MATERIAIS DE ACABAMENTO

4.2.1 Esquadrias

- a) Kits porta-pronta padrão de madeira pintada, fixada com poliuretano. Marcas: Carioba ou STM, Germano, Eucadoor, 3N, Kit Inteligente ou similar de igual qualidade.
- b) As esquadrias metálicas serão de alumínio com pintura eletrostática na cor preta fosca. Marcas: Aluminc, Prado, Esaf-lbrap, Jap, Trial, Alumina, Magna ou similar de igual qualidade).
- c) As esquadrias de ferro serão pintadas com pintura esmalte fosca, na cor conforme especificação do projeto de arquitetura.
- d) Todas as dimensões estarão de acordo com o projeto de arquitetura.

4.2.2 Ferragens

Serão conforme modelo definido em projeto. Marcas: Arouca, Aliança, Fama, Brasil, Papaiz ou similar de igual qualidade.

4.2.3 Vidros das Esquadrias

Transparentes lisos nos dormitórios, sala, cozinha e porta área de serviço e pontilhados / fantasia nos banheiros e caixilho área de serviço.

4.2.4 Louças e Metais Sanitários

- a) A bacia sanitária será sifonada com caixa acoplada, dual fluxo.
- b) Os lavatórios dos banheiros serão em cerâmica, louça branca.
- c) O tanque será em louça na cor branca.
- d) Marcas: Deca, Celite, Incepa, Rocca, Icasa, Lorenzetti, Tigre, Fiori, Astra ou demais que atendam a mesma qualidade.

4.2.5 Soleira / peitoril

- a) Serão utilizadas soleiras de granito na largura dos batentes ou alvenaria nas portas de entrada dos apartamentos. Serão utilizadas soleiras de granito na largura da alvenaria e filetes de granito sob as portas de banheiro e divisão com o box.
- b) Será instalado peitoril de ardósia nas janelas de quartos e banheiros.

5. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

5.1 COBERTURA (ático e reservatórios superiores)

Será executada com telhas de fibrocimento ou metálica com caimento adequado para o seu perfeito funcionamento e / ou laje impermeabilizada onde indicado em projeto.

5.2 ELEVADORES

Serão instalados elevadores das marcas Atlas Schindler ou Otis ou ThyssenKrupp (Sür), com comando automático, com capacidade e velocidade adequadas ao bom funcionamento, respeitando rigorosamente às normas técnicas vigentes.

5.3 ANTENA COLETIVA

Será instalado um ponto de antena coletiva na sala e infraestrutura seca nas dependências dos dormitórios.

5.4 INTERFONE

A comunicação interna será feita através de interfone, ligado diretamente com a guarita.

5.5 SISTEMA DE PROTEÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

As torres possuirão escada com porta corta-fogo de acesso ao hall de serviço do pavimento tipo, hidrantes, sistema de detecção de alarme e extintores de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

5.6 IMPERMEABILIZAÇÕES

Todos os locais necessários de impermeabilização receberão sistemas e produtos impermeabilizantes, visando garantir a estanqueidade e a não infiltração de água. Os produtos serão aplicados conforme as recomendações de seus fabricantes.

Varandas, áreas de serviço, terraços e banheiros de apartamentos terão impermeabilização do piso e rodapé.

A cozinha não será impermeabilizada.

Os pisos das garagens não serão impermeabilizados.

6.INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

6.1 FIOS E CABOS

Serão do tipo antichama em cobre.

6.2 ELETRODUTOS

Serão do tipo meio-pesado, ou plástico rígido e /ou plástico flexível.

6.3 QUADROS DE CIRCUITOS

Serão em caixa com tampa e disjuntores termomagnéticos.

6.4 ILUMINAÇÃO

Todas as dependências comuns do edifício e terraços terão luminárias adequadas, conforme especificação dos projetos de arquitetura.

6.5 INTERRUPTORES E TOMADAS

- a) Será entregue um (01) ponto de tomada com tensão 220V por unidade (cozinha), demais pontos de tomada com tensão 110v.
- b) Será entregue um (01) ponto de tomada USB na suíte master e sala.
- c) Será entregue um ponto exclusivo, de 220V no quadro de energia para equipamento de ar-condicionado por unidade.
- d) Marcas: Tramontina, Iriel, Pial Legrand, Fame, Steck, Weg, Alumbra ou demais marcas de igual qualidade e desempenho.

(*) Será entregue infraestrutura SECA para sistema e aparelho de refrigeração.

6.6 GERADOR

Será do tipo "conforto", que atenderá o funcionamento da iluminação e ventilador de pressurização das escadas de emergência, a iluminação parcial das áreas comuns, bombas de recalque e incêndio, serviços de telefonia, dados e CFTV atrelados à portaria e portões de acesso ao edifício. NÃO ATENDERÃO OS ELEVADORES.

6.7 SERVIÇOS A SEREM EXECUTADOS

Luz, força, pára-raios e compartimento de medidores, conforme Normas Técnicas vigentes, com previsão futura para individualização de medição, ficando a aquisição e instalação deste a cargo do comprador.

7.INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS/GÁS E AR-CONDICIONADO

O projeto hidráulico será desenvolvido para medição coletiva. Terá infraestrutura para colocação de medidor individual, sendo que o medidor não será fornecido pela Construtora/ Incorporadora.

- 7.1 **ÁGUA FRIA**
Conforme projeto, obedecendo as Normas Técnicas específicas.
- 7.2 **ÁGUA QUENTE**
Será entregue a infraestrutura para instalação de sistema de aquecimento de água em material adequado para temperaturas elevadas nos chuveiros e misturadores para o banho. Não será entregue ponto (tomada) para chuveiro elétrico e também não será entregue ducha simples. O aquecedor de passagem a gás e demais equipamentos e acessórios não serão fornecidos pela Construtora/Incorporadora, ficando a aquisição e instalação deste a cargo do comprador.
- 7.3 **ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO**
Em tubos de PVC com marcas: Tigre, Forlit, Tupy, Cardinali, Amanco, PVC Brasil, Coorplastic ou demais que sejam certificadas pelo PBQP-h de igual qualidade e desempenho.
- 7.4 **GÁS**
Haverá abastecimento por gás de rua nos locais onde houver fornecimento pelas concessionárias ou central de gás (GLP). Terá infraestrutura para colocação de medidor individual, sendo que o medidor não será fornecido pela Construtora/ Incorporadora.
- 7.5 **AR-CONDICIONADO**
Serão executados ponto elétrico de 220 V no quadro de energia e infra seca nas dependências para possibilitar a futura instalação por parte do proprietário, de aparelho de ar-condicionado tipo split. A rede frigorígena será a cargo do proprietário.

8. **COMPLEMENTAÇÃO – ÁREAS COMUNS**

- 8.1 **BENFEITORIAS**
- a) Nas partes comuns haverá Reservatórios inferiores com casa de bombas, entrada de serviço, guarita, hall social com w.c, hall de serviço com w.c, centro de medição, sala de gerador, copa, administração, depósito, bicicletário, vestiário masculino, vestiário feminino, acesso APP, ciclovias, pistas de corrida, beach tennis, espaço família (pool house) com spa e área coberta com w.c, mini quadra poliesportiva, playground descoberto, piscina infantil, prainha, piscina adulto descoberta com borda infinita e deck molhado, academia, espaço dança e luta (espaço funcional), sauna úmida, vestiários, brinquedoteca, salão de jogos, salão de festa infantil, espaço mulher (beauty center), sports bar, salão de festas e salão gourmet.
 - b) Nas Garagens será entregue barrado de sinalização nas cores preto e laranja. A estrutura de concreto e paredes periféricas não receberão pintura. As demais paredes da área dos elevadores receberão em pintura látex diretamente sobre gesso, com vagas delimitadas e numeradas conforme projeto. Acesso de veículos através de portões automáticos com acionamento na guarita.
 - c) Os gradis do entorno, acesso a piscina e portões serão em ferro ou aço com dimensões conforme projeto.
 - d) Abaixo descrição das áreas comuns, sendo que as mesmas serão entregues, equipadas e decoradas conforme descrição abaixo:
 - **Piscina adulto** – 10 espreguiçadeiras e 03 bangalôs.
 - **Espaço Gourmet** – 01 geladeira, 01 bancada em granito com cuba de aço inox, 01 cooktop elétrico e 04 mesas com 04 cadeiras cada.
 - **Sports Bar** – 01 bancada em granito com cuba de inox, 01 mesa de sinuca e 05 banquetas altas.
 - **Home Office** – 01 mesa de reunião para 06 cadeiras de rodinhas, 04 mesas e 04 cadeiras.
 - **Salão de festas** – 01 bancada em granito com cuba aço inox, 01 geladeira, 01 cooktop elétrico, 01 mesa para 06 cadeiras, 03 mesas para 04 cadeiras cada.
 - **Hall social principal** – 04 poltronas e 01 centro de mesa.
 - **Beauty center (espaço mulher)** – 01 bancada em granito com cuba de aço inox, 02 mesas para 04 cadeiras

cada, 04 banquetas altas, 01 penteadeira, espelhos e 01 cadeira de cabelereiro.

- **Salão de festa infantil** – 01 bancada em granito com cuba de aço inox, 01 geladeira, 01 cooktop elétrico, 05 mesas para 04 cadeiras cada.
- **Salão de jogos** – 01 mesa de pebolim, 02 mesas para 04 cadeiras cada e 01 mesa de air hockey.
- **Academia** – 01 estação de musculação, 02 bicicletas ergonômicas, 02 aparelhos elípticos e 02 esteiras.
- **Brinquedoteca** – 02 mesas baixas com 04 cadeiras cada, 03 puffs e 01 piscina de bolinhas.
- **Espaço funcional (dança e luta)** – 01 parede com espelhos, barra de apoio e bolas de pilates.
- **Space Family (pool house)** – 01 bancada em granito com cuba de aço inox, 01 cooktop elétrico de 02 bocas, 01 geladeira, 04 banquetas altas e 02 espreguiçadeiras.
- **Sauna úmida** – 02 duchas e bancos revestidos.
- **Mini quadra poliesportiva** – 01 par de traves de futebol e 01 par de cesta de basquete, entregue pintada e com telas de proteção.
- **Quadra beach tennis** – entregue pronta para uso com rede instalada e telas de proteção.
- **Playground** – 01 gira-gira, 01 escorregador.
- **Pet Place** – 01 conjunto de brinquedos para pets.
- **Espaço delivery** – 01 refrigerador e 04 prateleiras.

8.2 FECHAMENTO PERIMETRAL DE CONDOMÍNIO

- a) O condomínio será fechado por muros em blocos de concreto ou gradil metálico.
- b) O acesso de veículos será através de um portão em chapa ou tubos de ferro, com sistema de acionamento automático através da portaria/ guarita;
- c) O acesso de pedestres serão as portas de grade metálica e/ou vidros com fechadura elétrica, com acionamento através da portaria/ guarita, com sistema de clausura.

8.3 PAISAGISMO

- a) Será executado paisagismo na frente de toda edificação, área verde e floreiras da área de lazer.
- b) A manutenção da grama, áreas verdes e arbustos será feita pela Construtora/Incorporadora até a emissão do HABITE-SE.

8.4 PLACAS DE IDENTIFICAÇÃO

A obra será entregue com as placas de identificação nas portas dos apartamentos, descrição dos andares, rotas de fuga e do condomínio.

9.DECLARAÇÕES FINAIS

- a) A obra obedecerá à boa técnica, atendendo às recomendações da ABNT e das Concessionárias locais.
- b) A obra será entregue completamente limpa, com cerâmicas e azulejos totalmente rejuntados e lavados, com aparelhos, vidros, bancadas e peitoris isentos de respingos. As instalações serão ligadas definitivamente à rede pública existente, sendo entregues devidamente testadas e em perfeito estado de funcionamento. A obra oferecerá total condição de habitabilidade, comprovada com a expedição do “habite-se” pela Prefeitura Municipal.
- c) Em função da diversidade de marcas existentes no mercado serão possíveis eventuais substituições dos materiais, desde que os produtos apresentem desempenho técnico equivalente aos anteriormente especificados. Pisos e bancadas em pedra podem sofrer variações de coloração ou manchas por se tratar de produto natural.
- d) Não serão fornecidos quaisquer materiais, equipamentos, lâmpadas, acessórios, armários, eletrodomésticos ou outros elementos de decoração que constarem das plantas ilustrativas, perspectivas artísticas, apartamento em exposição (decorado) ou do material publicitário.

Somente serão entregues os materiais que constarem neste Memorial Descritivo.

- e) Fica reservado o direito a incorporadora de proceder a alterações as especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços sempre que:

- Encontrar dificuldade por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços;
 - Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
 - Precisar atender exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos;
- f) Não serão permitidas visitas por parte dos senhores condôminos à obra, a não ser nos casos excepcionais, com autorização escrita da Construtora e com hora marcada, com, pelo menos dois dias de antecedência, sempre na presença do engenheiro da obra.
Estas autorizações, em hipótese alguma, serão concedidas durante os 60 (sessenta) dias anteriores à data da entrega da obra, pois os serviços de acabamentos finais, pintura e limpeza ficam prejudicados com o fluxo de pessoas.
- g) Paredes, Rodapés e Tetos: Devido ao processo construtivo, pequenas ondulações no gesso são normais; a pintura será aplicada diretamente sobre o gesso, somente com retoque de massa PVA.
- h) Eventualmente, por motivos técnicos e/ou processos construtivos, poderão ocorrer pequenas modificações nas dimensões de cômodos e layout interno das unidades autônomas.
- i) **As ilustrações do folheto de venda bem como os materiais utilizados na unidade modelo (revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pintura, molduras de gesso, móveis, objetos, etc.) são meramente ilustrativos e não fazem parte do presente contrato. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos do folheto de venda, bem como sobre os materiais utilizados na unidade modelo e/ou stand de vendas, o acabamento previsto neste memorial descritivo que rubricado pelas partes faz parte integrante do contrato.**
- j) **A decoração dos apartamentos apresentados no plantão de vendas, estão com os pisos da sacada nivelados com o piso da sala e sem as portas de alumínio que dividem os ambientes (sala, cozinha, área de serviço X sacada). Esse tipo de modificação deverá ser aprovado mediante à apresentação de projeto por parte do adquirente à sindicância do condomínio.**
- k) As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no "Manual do Proprietário" publicado 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).
- l) Os registros de comando das instalações hidráulicas, dependendo do final da unidade autônoma, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no apartamento modelo.
- m) As instalações hidráulicas deste empreendimento prevêem ralos ou caixas sifonadas apenas nos boxes dos chuveiros do banheiro social, das suítes, na área de serviço e no terraço. As cozinhas, o banheiro social e as suítes (exceto nos boxes) não serão providos deste tipo de acessório.
- n) Os pontos, enchimentos e quadros elétricos, bem como os registros e enchimentos hidráulicos, poderão sofrer alterações de quantidade, dimensão e locação, em relação ao apresentado no apartamento modelo em função dos projetos executivos específicos.
- o) É vedado ao(s) COMPRADOR(A,ES) , sob qualquer motivo, razão ou pretexto efetuar modificações na unidade autônoma, que impliquem em demolição ou relocação de paredes, abertura de vãos e nichos ou qualquer outra modificação que possa acarretar sobrecargas não previstas ou outros danos à estrutura mural da edificação, EXCETO as autorizadas através dos opcionais de plantas no manual do proprietário após a entrega das chaves. As instalações elétricas e hidráulicas não devem sofrer modificações a fim de evitar danos aos sistemas pré dimensionados.
- p) Os pisos da cozinha e banho (exceto Box) são nivelados, sendo normais pequenas irregularidades devido ao processo construtivo.
- q) O nível de piso da cozinha e banheiros poderá ser superior ao da sala e quartos.
- r) Por se tratar de piso em concreto, pequenos desníveis poderão ocorrer, sendo necessária, em alguns casos, uma regularização da superfície por conta do cliente, dependendo do acabamento a ser aplicado.

10.OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

10.1 NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA

Todas as peças de decoração, acabamento, revestimento e materiais constantes nos instrumentos promocionais e apartamento decorado, tais como:

Espelhos

Armários Embutidos

Gabinetes e bancadas de pias de banheiro, cozinha e gourmet

Luminárias

Porta de box
Janelas de alumínio, Batentes e Portas de madeira
Papéis de parede, pedras decorativas ou pinturas com cores especiais nas paredes
Molduras de madeira arrematando as paredes
Móveis de espécie alguma
Eletroeletrônicos e eletrodomésticos de espécie alguma
Carpetes, tapetes e cortinas
Forros, sancas, rebaixamentos, cortineiros e iluminações
Pisos, rodapés e azulejos de todos os ambientes
Nivelamento de piso entre a sala/cozinha e o terraço
Equipamentos de cozinha, gourmet e banheiros (geladeira, fogão, lava-louças, micro-ondas, grill, duchas etc.)
Medidor de gás individualizado
Sistema de refrigeração, infraestrutura e aparelhos AC

Sistema de persiana de enrolar em caixilhos (esquadrias metálicas) Etc. OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO, ACABAMENTO, REVESTIMENTO E MATERIAIS NÃO CITADOS EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL.

- 10.2** Os pontos de eletricidade (luzes e tomadas) em exposição no apartamento decorado, não corresponderão necessariamente à quantidade e posição que serão definidos pelo projeto executivo.
- 10.3** Não serão permitidas visitas por parte dos promissários compradores à obra até a efetiva entrega das chaves.
- 10.4** As responsabilidades da Construtora/ Incorporadora quanto às especificações, serviços e materiais, são complementadas pelos documentos dos fornecedores.
- 10.5.** Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como memorial de incorporação ou de prefeitura.
- 10.6.** Paredes, Rodapés e Tetos: Devido ao processo construtivo, pequenas ondulações no gesso são normais; a pintura será aplicada diretamente sobre o gesso, somente com retoque de massa PVA.
- 10.7.** Fica reservado o direito à Incorporadora de proceder alterações às demais especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:
- Encontrar dificuldade por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços;
 - Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
 - Precisar atender exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos. Caso fortuito ou força maior.
- 10.8.** A Construtora e Incorporadora se reserva o direito de utilizar materiais similares na intenção de obter melhor qualidade final em aspectos de funcionalidade e resistência, ou quando alguns dos materiais aqui indicados deixarem de ser fabricados. Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade no mercado de materiais de construção civil.
- 10.9.** Eventualmente, por motivos técnicos e/ou processos construtivos, poderão ocorrer pequenas modificações nas dimensões de cômodos, layout interno das unidades autônomas e interferências estruturais e/ou instalações hidro sanitárias.
- 10.10.** As ilustrações constantes das peças promocionais são “Ilustrações Artísticas” ou “Sugestões de Decoração”, a vizinhança do empreendimento também é ilustrativa. As cores da fachada, imagens, etc, podem apresentar variações de tonalidade. A entrega do imóvel será nas condições constantes do Memorial e Especificações do Edifício/Condomínio registradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Os apartamentos decorados montados no plantão de vendas do empreendimento, bem como as imagens dos mesmos divulgadas em material publicitário em relação ao mesmo, têm as medidas e áreas de acordo com o projeto aprovado. Para facilitar a compreensão do referido projeto, os decoradores criaram ambientes com realces estéticos, usando materiais e artifícios técnicos não integrantes do projeto, tais como: forros de gesso rebaixados e/ou com aberturas pontuais, pisos ou carpete, molduras de gesso, iluminação, decoração, vidro de isolamento do terraço, piso terraço nivelado à sala, sistema de ar condicionado, divisões em drywall e/ou cobogó, bancadas de cozinha/área de serviço integradas, especificações de janelas e marcenaria apropriada, quadros, armários, móveis em geral, granitos/mármore, tampas de bacias sanitárias, tapetes, vasos, espelhos, enfeites, molduras de gesso e eletrodomésticos, etc., os apartamentos decorados são apenas modelos representativos, portanto assim, não sendo necessariamente iguais às unidades entregues. Para facilidade de circulação foram retiradas as portas internas, as portas e batentes serão entregues conforme descritas neste memorial descritivo; os pisos não fazem parte do

fornecimento da VENDEDORA, quando da entrega da unidade autônoma e que os mesmos serão conforme constam neste Memorial descritivo.

Também por motivo de possíveis solicitações necessárias ao projeto estrutural e/ou instalações podem ocorrer alterações em dimensões de vigas e sancas hidráulicas. Durante o processo construtivo vigas e pilares podem ser alocados nas unidades e não podem ser alterados em hipótese alguma.

As imagens, vídeos, realidade virtual, artes, perspectivas, plantas humanizadas, vistas de sobrevoo e/ou dos terraços, maquetes, paisagismo, imagens 3d de todo material publicitário referentes ao empreendimento apresentadas no stand de vendas, folders, outdoors, anúncios físicos ou digitais ou qualquer outra forma de veiculação, são meramente ilustrativas e artísticas, e não condizem com o projeto, apresentando variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidades técnicas, atendimento a postulados legais, prevalecendo assim os descritivos determinados neste Memorial Descritivo.

- 10.11. Prevalecerá sobre todo material publicitário (físico e/ou digital), bem como sobre os materiais utilizados na unidade modelo e/ou stand de vendas, o acabamento previsto neste memorial descritivo que rubricado pelas partes faz parte integrante do contrato.
- 10.12. As instalações elétricas somente poderão ser verificadas após instalação de relógio medidor fornecido pela concessionária de energia elétrica, não sendo possível a verificação, durante a vistoria de entrega da unidade, dos circuitos e sistemas energizados.
- 10.13. As instalações de águas servidas (esgoto) somente poderão ser testadas de forma adequada quando as unidades estiverem em pleno funcionamento onde poderão ser necessários pequenos ajustes.
- 10.14. Para os itens onde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da Construtora/Incorporadora.
- 10.15. Pisos, revestimentos e tampos de pedra natural estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.
- 10.16. Rebaixos de forros ou sancas podem ser necessários para alocação de instalações hidráulicas em alguns pontos da unidade.
- 10.17. Os pontos de telefonia, tv e energia são alocados conforme planta de prefeitura aprovada, o proprietário não poderá fazer alterações nos mesmos, alterações implicam na perda de garantia devido a modificação das instalações originais de projeto.
- 10.18. As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no "Manual do Proprietário" publicado 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/ou as Normas vigentes à época de assinatura deste Memorial Descritivo que rubricado pelas partes faz parte integrante do contrato.
- 10.19. Os registros de comando das instalações hidráulicas, dependendo do final da unidade autônoma, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no apartamento modelo.
- 10.20. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas, conforme este memorial descritivo. Considerando-se a característica do contrato como promessa de venda e compra de bem para entrega futura, pronto e acabado conforme este memorial descritivo, os PROMISSÁRIOS COMPARADORES, durante o período da construção do empreendimento, não poderão solicitar modificações, substituições ou acréscimos no mesmo, qualquer que seja a natureza.
- 10.21. Os pontos, enchimentos e quadros elétricos, bem como os registros e enchimentos hidráulicos, poderão sofrer alterações de quantidade, dimensão e locação, em relação ao apresentado no apartamento modelo em função dos projetos executivos específicos.
- 10.22. Os pisos da cozinha e banho (exceto box do banho e terraço) são nivelados, sendo normais pequenas irregularidades devido ao processo construtivo.
- 10.23. Fica o proprietário ciente que qualquer reforma a ser executada pelo mesmo deverá atender e seguir de forma imprescindível a norma para reformas ABNT NBR 16280 e suas normas complementares vigentes para efetiva aplicação da mesma (ABNT NBR 12721, ABNT NBR 14037, ABNT NBR 15575-1, ABNT NBR 15575-2, ABNT NBR 15575-3, ABNT NBR 15575-4, ABNT NBR 15575-5, ABNT NBR 15575-6, ABNT NBR 5671, ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 9077), obrigando-se conforme orientado em norma a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica por profissional apropriado para as reformas executadas informando a administração do condomínio da alteração.
- 10.24. Por se tratar de piso em concreto, pequenos desníveis poderão ocorrer, sendo necessária, uma regularização da superfície por conta do cliente, dependendo do acabamento a ser aplicado,

- pequenas diferenças de nível poderão ocorrer entre uma unidade e outra e entre pavimentos.
- 10.25.** Após a conclusão do empreendimento e entrega das unidades e áreas comuns, a VENDEDORA, e seus contratados, terão livre acesso ao condomínio, a fim de realizar serviços necessários agendados através de seu departamento de SAC – Serviço de Assistência Técnica ao cliente.
- 10.26.** Regularização de alterações junto a prefeitura e outros órgãos competentes, não são de responsabilidade da construtora, por tanto implicarão na perda da garantia destes itens, além de eximir a construtora de responsabilidades sobre os mesmos, conforme descrito no Manual do Proprietário entregue ao mesmo no ato de entrega da unidade.

OS ACABAMENTOS NÃO DESCRITOS NESTE MEMORIAL NÃO SERÃO ENTREGUES, OU SEJA, OS ITENS DE DECORAÇÃO, ITENS DE ACABAMENTOS UTILIZADOS NAS ILUSTRAÇÕES PARA DIVULGAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, QUE ESTEJAM DIFERENTES DOS AQUI DESCRITOS NÃO SERÃO ENTREGUES.

Barueri, 16 de Junho de 2024.

INCORPORADORA:

TOP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

COMPRADOR(A,ES):

Nome: BRUNO YAMADA DE SOUZA SAITO
CPF/CNPJ.: 359.921.808-00

Nome: CINTHYA MIHARU YASUDA
CPF/CNPJ.: 229.724.748-64