

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE  
CONDOMINIAL AUTÔNOMA LOCALIZADA NO EMPREENDIMENTO PASSEIO ANCHIETA – FASE I**

## **MEMORIAL DESCRITIVO**

### **APARTAMENTOS**

#### **01. Salas de Estar /Jantar**

- Piso: Contrapiso
- Paredes: Gesso aplicado sobre alvenaria, seladora e pintura látex em 02 demãos .
- Teto: Gesso aplicado sobre alvenaria, seladora e pintura látex em 02 demãos . .
- Peitoril: Pingadeira de concreto ou ardósia.

#### **02. Cozinha e Área de Serviço**

- Piso: Cerâmica, marca Eliane, ou Biancgres, ou Incepa, ou Elizabeth ou similar.
- Rodapé: Cerâmica, marca Eliane, ou Cecrisa, ou Incepa, ou Biancogres, ou Elizabeth ou similar.
- Paredes: Cerâmica, marca Eliane, ou Cecrisa, ou Incepa, ou Biancogres ou Elizabeth ou similar, somente em uma faixa de 80cm de altura sobre a bancada da cozinha e tanque, estendendo-se por toda a parede hidráulica.
- Demais paredes receberão pintura látex acrílico sobre gesso ou massa única.
- Teto: Gesso aplicado sobre alvenaria, seladora e pintura látex em 02 demãos .
- Aparelhos: Bancada de granito com cuba de aço inox
- Metais: Torneira com acabamento cromado, marca Celite, ou Tigre, ou Amanco, ou Deca ou similar.
- Registro bruto, sem acabamento.

#### **03. Dormitórios/Circulação**

- Piso: Contrapiso
- Paredes: Gesso aplicado sobre alvenaria, seladora e pintura látex em 02 demãos
- Teto: Gesso aplicado sobre alvenaria, seladora e pintura látex em 02 demãos.
- Peitoril: Pingadeira de concreto ou ardósia.

#### 04. Banheiros

Piso: Cerâmica, marca Eliane, ou Cecrisa, ou Incepa ou Biancogres, ou Elizabeth ou similar.

Rodapé: Cerâmica, marca Eliane, ou Cecrisa, ou Incepa, ou Biancogres, ou Elizabeth ou similar, somente nas paredes com pintura.

Paredes: Cerâmica, marca Eliane, ou Cecrisa, ou Incepa, ou Biancogres, ou Elizabeth ou similar, somente nas paredes do box.

Demais paredes em pintura látex acrílico sobre gesso ou massa única.

Teto: Látex acrílico sob forro de gesso até o penúltimo andar e sob laje no último.

Aparelhos: Bancada de granito ou louça branca com cuba oval de louça, marca Hervy, ou Incepa, ou Celite, ou Deca ou similar.

Bacia sanitária de louça com caixa acoplada, marca Logasa, ou Incepa, ou Celite, ou Deca ou similar.

Metais: Torneiras com acabamento cromado, marca Celite, ou Tigre, ou Amanco, ou Deca ou similar.

Registro bruto, sem acabamento.

#### 05. Vidros

Serão instalados vidros comuns lisos, transparentes na sala e dormitórios.

#### 06. Esquadrias

##### 06.1. Esquadrias Metálicas

Executadas e instaladas conforme as dimensões e detalhes dos projetos arquitetônicos, em alumínio anodizado ou com pintura eletrostática.

##### 06.2. Esquadrias de Madeira

Serão executadas em conformidade com o projeto arquitetônico com batente de madeira ou em aço e portas do tipo colméia ("indoor") com pintura em esmalte na cor branca.

As ferragens serão em acabamento cromado, marca Aliança, ou Arouca, ou Brasil/Pado, ou Yale, ou La Fonte ou similar.

## **07. Instalações: Elétricas, Telefonia, Hidráulicas e Gás**

### **07.1. Telefone Externo**

Serão executadas instalações de telefone externo, com ponto distribuído na sala e nos dormitórios.

### **07.2. Serviço a Executar - Elétrica**

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos, especificações e técnicas de empresa especializada, de acordo com as normas das concessionárias locais, ABNT e posturas municipais. Basicamente serão executados os serviços que compreendem força, luz, quadros e luminárias nas áreas comuns e demais instalações que se façam necessárias. Serão instalados interruptores e tomadas marca Alumbra, ou Mec-tronic, ou Decorwatts, ou Area ou similar.

### **07.3. Serviços a Executar - Hidráulica**

As instalações serão executadas mediante projetos, especificações e técnicas de empresa especializada, de acordo com as normas das concessionárias locais, ABNT e postura municipal. Basicamente serão executadas as instalações para:

- Água fria;
- Esgoto primário, esgoto secundário e ventilação;
- Águas pluviais.

### **07.4. Gás**

Será deixado o ponto com registro bruto ao lado do fogão. A ligação do registro ao fogão deverá ser efetuada pelo adquirente.

## **08. Antena Coletiva**

Será instalada a infra-estrutura para ligação de antenas UHF/VHF. Haverá um ponto na sala e em cada dormitório.

## **10. Central de Intercomunicação**

Será instalado sistema de intercomunicação capaz de interligar as unidades com a portaria.

## **11. Cobertura**

Telhado em telhas tipo fibro-cimento ou aço galvanizado com estrutura de madeira ou metálica. Os telhados possuirão calhas metálicas nos pontos mais baixos.

## **12. Fachadas**

Pintura acrílica texturizada rolada sobre emboço e reboco.

### 13. Áreas Comuns dos Prédios

#### 13.1 Hall Apartamentos/Elevador

Piso: Cerâmica, marca Eliane, ou Cecrisa, ou Incepa, ou Biancogres, ou Elizabeth ou similar.

Paredes: Látex acrílico sobre gesso liso ou massa única.

Teto: Látex acrílico sob laje.

#### 13.2 Escadaria

Degraus e Patamares: Contrapiso com tinta piso.

Paredes: Látex acrílico sobre gesso liso ou massa única.

Teto: Látex acrílico texturizado rolado sob laje.

### 14. Vagas/Auto

Serão entregues as vagas demarcadas, conforme projeto específico.

## ÁREAS COMUNS DO EMPREENDIMENTO

### 15. Área de Lazer externa

O empreendimento será entregue de acordo com projeto das áreas comuns específico (fase I) com:

- . Xadrez gigante
- . Play aventura (Play ground)
- . Pet place
- . Bicicletário
- . Redário
- . Praça dos jogos

As áreas de lazer terão as dimensões e especificações conforme projeto de paisagismo e áreas comuns constante do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

### 16. Paisagismo e Urbanização

Na área comum externa haverá área urbanizada com circulação para pedestres, jardins e área de recreação, conforme projeto urbanístico e paisagístico. As alamedas internas no entorno das Torres serão em piso de peças de concreto inter-travado ou concreto desempenado, assim como os bancos das praças de acesso em concreto.

### 17. Lixeira

- Piso: Cerâmica, marca Eliane, ou Cecrisa, ou Incepa, ou Biancogres, ou Elizabeth ou similar.
- Paredes: Cerâmica, marca Eliane, ou Cecrisa, ou Incepa, ou Biancogres, ou Elizabeth ou similar.
- Teto: Gesso sem massa com pintura em tinta látex PVA.
- Metais: Torneiras com acabamento cromado, marca Meber, ou Imperatriz, ou Esteves, ou Lorenzetti ou similar.  
Registro bruto, sem acabamento.

## 18. Portaria e WC

- Piso: Contrapiso desempenado sobre lastro de brita.
- Paredes: Gesso sem massa com pintura em tinta látex PVA.
- Teto: Gesso sem massa com pintura em tinta látex PVA.
- Aparelhos: No W.C., lavatório de louça com coluna, marca Icasa, ou Incepa, ou Celite, ou Deca ou similar.  
No W.C., bacia sanitária de louça com caixa acoplada, marca Icasa, ou Incepa, ou Celite, ou Deca ou similar.  
Na portaria, bancada de granito.
- Metais: Torneiras com acabamento cromado, marca Meber, ou Imperatriz, ou Esteves, ou Lorenzetti ou similar.  
Registro bruto, sem acabamento.

## 19. Salão de Festas / Jogos

- Piso: Cerâmica, marca Eliane, ou Cecrisa, ou Incepa, ou Biancogres, ou Elizabeth ou similar.
- Rodapé: Cerâmica, marca Eliane, ou Cecrisa, ou Incepa, ou Biancogres ou Elizabeth ou similar, somente nas paredes com pintura.
- Paredes: Pintura látex PVA sobre gesso liso ou massa única.
- Teto: Pintura látex PVA sobre gesso liso ou massa única
- Aparelhos: Nos Sanitários, lavatório de louça com coluna, marca Icasa, ou Incepa, ou Celite, ou Deca ou similar  
Nos Sanitários, bacia sanitária de louça com caixa acoplada, marca Icasa, ou Incepa, ou Celite, ou Deca ou similar.
- Metais: Torneiras com acabamento cromado marca Meber, ou Imperatriz, ou Esteves, ou Lorenzetti ou similar.  
Registro bruto, sem acabamento.
- Mesas e Cadeiras (festa): Quatro mesas de quatro lugares e quatro cadeiras, por salão de festas.
- Equipamentos (jogos): Uma mesa de bilhar, uma mesa de pebolim, um sofá de dois lugares e uma televisão.

## 20. Fitness

Piso: PVC preto com espessura de 4.0mm, próprio para área de peso, marca DXFIT ou similar.

Paredes: Pintura látex PVA sobre gesso liso ou massa única.

Teto: Pintura látex PVA sobre gesso liso ou massa única

Aparelhos: Nos Sanitários, lavatório de louça com coluna, marca Icasa, ou Incepa, ou Celite, ou Deca ou similar

Nos Sanitários, bacia sanitária de louça com caixa acoplada, marca Icasa, ou Incepa, ou Celite, ou Deca ou similar.

Metais: Torneiras com acabamento cromado marca Meber, ou Imperatriz, ou Esteves, ou Lorenzetti ou similar.

Registro bruto, sem acabamento.

Equipamentos: Uma esteira, uma prancha de abdominal e uma bicicleta ergométrica.

## 21. Equipamentos de Funcionários

### 20.1. Vestiários

Piso: Cerâmica, marca Eliane, ou Cecrisa, ou Incepa, ou Biancogres, ou Elizabeth ou similar

Rodapé: Cerâmica, marca Eliane, ou Cecrisa, ou Incepa, ou Biancogres, ou Elizabeth ou similar, somente nas paredes com pintura.

Paredes: Cerâmica, marca Eliane, ou Cecrisa, ou Incepa, ou Biancogres, ou Elizabeth ou similar, somente nas paredes do box.

Demais paredes em pintura látex acrílico sobre massa única.

Teto: Látex acrílico texturizado rolando sob laje.

Aparelhos: Lavatório de louça com coluna, marca Icasa, ou Incepa, ou Celite, ou Deca ou similar.

Bacia sanitária de louça com caixa acoplada, marca Icasa, ou Incepa, ou Celite, ou Deca ou similar.

Metais: Torneiras com acabamento cromado, marca Meber, ou Imperatriz, ou Esteves, ou Lorenzetti ou similar.

Registro bruto, sem acabamento.

### 20.2. Sala de funcionários e administração

Piso: Cerâmica, marca Eliane, ou Cecrisa, ou Incepa, ou Biancogres, ou Elizabeth ou similar

Rodapé: Cerâmica, marca Eliane, ou Cecrisa, ou Incepa, ou Biancogres, ou Elizabeth ou similar, somente nas paredes com pintura.

Paredes: Pintura látex PVA sobre gesso liso ou massa única..

Teto: Pintura látex PVA sobre gesso liso ou massa única.

## 22. Iluminação Externa

Conforme projeto específico.

## 23. Passeio

Serão entregues em concreto desempenado ou piso intertravado.

## 24. Segurança Patrimonial

Para complementação da segurança interna do condomínio, serão executados muros e gradis de acordo com as normas vigentes e postura municipal.

Haverá portaria com sanitário exclusivo, entregue equipado.

Serão entregues portões de acesso de veículos ao Edifício Garagem controlados pela portaria.

## 25. Limpeza Geral

As unidades e equipamentos das áreas comuns do empreendimento serão entregues limpas, livres de todos os resíduos e sujeiras provenientes da construção.

A limpeza fina ficará a cargo dos proprietários das unidades e dos funcionários do condomínio.

## 26. OBSERVAÇÕES

### 26.1 Não serão fornecidos pela Incorporadora:

Todas as peças de decoração dos apartamentos constantes nos instrumentos promocionais, tais como:

- . Armários embutidos;
- . Fechamento do box dos banheiros;
- . Carpetes;
- . Divisória em vidro ou pedra entre a cozinha e área de serviço;
- . Espelhos;
- . Equipamentos de cozinha (geladeira, fogão);
- . Equipamentos de banheiro (chuveiro elétrico);
- . Forros de gesso, exceto nos locais especificados em projeto específico;
- . Gabinetes de pias de banheiro e cozinha;
- . Luminárias;
- . Medidor de consumo de água individualizado;
- . Medidor de consumo de gás individualizado;
- . Molduras de madeira arrematando as paredes;
- . Molduras de gesso;
- . Móveis de espécie alguma;
- . Papéis de parede ou pinturas com cores especiais nas paredes;

- . Prateleiras;
- . Rodapés na sala e dormitórios.

OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL.

Os pontos de eletricidade (iluminação e tomadas) em exposição na unidade decorada, não corresponderão necessariamente à quantidade e posição definida pelo projeto executivo

**26.2** 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.

**26.3** Não serão permitidas visitas por parte dos senhores condôminos à obra, a não ser nos casos excepcionais, com autorização por escrito 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 60 (sessenta) dias anteriores à data da entrega da obra, pois os serviços de acabamentos finais, pintura e limpeza ficam prejudicados com a presença de estranhos à sua execução.

**26.4** As responsabilidades da Incorporadora/Construtora quanto às especificações, serviços e materiais são complementadas no “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra”, que devem ser atentamente lidos juntamente com este memorial.

**26.5** Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como memorial de incorporação ou de prefeitura.

#### **26.6 Pisos:**

Por se tratar de piso em concreto poderão ocorrer pequenos desníveis, sendo necessária uma regularização por parte do proprietário.

#### **26.7 Paredes e Rodapés:**

Devido ao processo construtivo, pequenas ondulações nos revestimentos de gesso são consideradas normais.

#### **26.8 Alvenaria Estrutural:**

As obras no EMPREENDIMENTO serão realizadas na modalidade de alvenaria estrutural, sendo que qualquer alteração nas paredes, vigas, lajes, pilares e quaisquer elementos construtivos, internos ou externos à unidade, somente poderão ser realizadas após a aprovação do projeto pela VENDEDORA, sem o que deixará a VENDEDORA de prestar qualquer garantia em relação à construção da respectiva unidade.