

## MEMORIAL DESCRITIVO

### EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento imobiliário de uso residencial, projetado pelo escritório "LE ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA", denominado "VARANDA VILA EMA", situado na Avenida Vila Ema, 2456 - Vila Ema, São Paulo - SP, constituído por 01 (uma) torre de edifício residencial - R2V-3, com um total de 196 (cento e noventa e seis) Unidades/Apartamentos residenciais.

### DESCRIÇÃO DAS UNIDADES

#### RESIDENCIAL – R2V-3

**01 (uma) Unidade/Apartamento: Tipo Garden** (3º pavimento) com 03 dormitórios (sendo uma suíte com terraço descoberto), circulação, 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira, cozinha e terraço de serviço.

**03 (três) Unidades/Apartamentos: Tipo Garden** (3º pavimento) com 03 dormitórios (sendo uma suíte com terraço descoberto), 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira, cozinha, terraço de serviço e terraço descoberto.

**01 (uma) Unidade/Apartamento: Tipo Garden** (3º pavimento) com 02 dormitórios (sendo uma suíte), 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira, cozinha, terraço de serviço e terraço descoberto.

**01 (uma) Unidade/Apartamento: Tipo Garden** (3º pavimento) com 02 dormitórios (sendo uma suíte com terraço descoberto), 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira, cozinha, terraço de serviço.

**01 (uma) Unidade/Apartamento: Tipo Garden** (3º pavimento) com 02 dormitórios (sendo uma suíte com terraço descoberto), 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira, cozinha, terraço de serviço e terraço descoberto.

**93 (noventa e três) Unidades/Apartamentos: Tipo** (3º ao 26º Pavimento) com 02 dormitórios (sendo uma suíte), 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira, cozinha e terraço de serviço.

**92 (noventa e duas) Unidades/Apartamentos: Tipo** (4º ao 26º Pavimento) com 03 dormitórios (sendo uma suíte), 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira, cozinha e terraço de serviço.

**04 (quatro) Unidades/Apartamentos: Tipo Penthouse** (27º pavimento) com 03 dormitórios (sendo uma suíte), 01 banho social, sala estar/jantar, lavabo, terraço social, terraço coberto/descoberto com churrasqueira, cozinha e terraço de serviço.

O acesso de veículos e de pedestres do empreendimento "VARANDA VILA EMA" será pela Avenida Vila Ema, 2456. O edifício será construído em estrutura de concreto armado e a alvenaria será executada com blocos de concreto ou cerâmico, conforme projeto técnico específico.

- **DOCUMENTAÇÃO**

O empreendimento está aprovado na Prefeitura do Município de São Paulo conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2021/08212-00, processo nº 2020/0000974-0 emitido em 14/12/2021.

Em 11/03/2021, o imóvel recebeu um parecer técnico de CETESB nº 30101221 do processo 30/00038/21, onde após estudos de Avaliação Ambiental Preliminar, Investigação Ambiental Confirmatória e Plano de intervenção a área foi classificada como Área Contaminada em processo de Reutilização (ACRu), com restrição ao uso da água subterrânea para qualquer fim. Sendo certo que tal menção será averbada na respectiva Matrícula e na Convenção de Condomínio. Após a execução do plano de intervenção na área como determinado pela CETESB, será emitido o Termo de Reabilitação para o uso declarado.

Demais detalhes sobre a descrição do empreendimento encontram-se na documentação de Incorporação Imobiliária devidamente registrada em 08 de abril de 2022 no 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, sob o registro R.01 na matrícula nº 247.737.

<b>MEMORIAL DESCRITIVO - VARANDA VILA EMA - RESIDENCIAL</b>
---

- **1º SUBSOLO**

**INTERNO:** O 1º subsolo interno terá, 04 (quatro) elevadores, hall dos elevadores, escadaria, escada de acesso exclusivo ao térreo e 1º pavimento, área de circulação de veículos e pedestres, garagem coletiva para estacionamento de veículos de passeio e motos das unidades autônomas (vagas cobertas), rampa de acesso ao térreo, bicicletário, sala de quadros, centro de medição, DG, gerador, sistema de tratamento de água cinza e aproveitamento de águas pluviais e reservatório inferior.

**EXTERNO:** O 1º subsolo externo terá, pet place e áreas verdes conforme as especificações do projeto de paisagismo do escritório Martha Gavião.

- **TÉRREO**

**INTERNO:** O térreo interno terá, portaria com caixilhos, vidro e porta blindada com WC PNE, hall social com pé direito duplo, 04 (quatro) elevadores, hall dos elevadores, escadaria, escada de acesso exclusivo ao 1º subsolo e 1º pavimento, espaço gourmet com WC PMR, espaço delivery, clausura social com pé direito duplo, clausura serviço, sala de pressurização, área de acesso aos reservatórios (piscininha e reuso), 02 (dois) depósitos de resíduos, área de circulação de veículos e pedestres, garagem coletiva para estacionamento de veículos de passeio e motos das unidades autônomas (vagas cobertas e descobertas), rampa de acesso ao 1º subsolo e ao 1º pavimento e clausura de veículos.

**EXTERNO:** O térreo externo terá, churrasqueira com forno para pizza e áreas verdes conforme as especificações do projeto de paisagismo do escritório Martha Gavião.

- **1º PAVIMENTO**

**INTERNO:** O 1º pavimento interno terá, 04 (quatro) elevadores, hall dos elevadores, escadaria, escada de acesso exclusivo ao térreo e 1º subsolo, área de circulação de veículos e pedestres, garagem coletiva para estacionamento de veículos de passeio e motos das unidades autônomas

(vagas cobertas e descobertas), rampa de acesso ao térreo, bicicletário, DML, APA de funcionários, casa de bombas da piscina e 02 (dois) vestiários PNE (feminino e masculino).

- **2º PAVIMENTO – LAZER**

**INTERNO:** O 2º pavimento lazer interno terá, 04 (quatro) elevadores, hall dos elevadores, escadaria, salão de festas com copa, 02 (dois) WC's (feminino e masculino) e terraços cobertos, brinquedoteca, salão de jogos, fitness com terraço coberto, sauna seca, descanso da sauna, ducha da sauna e 02 (dois) WC's PMR (feminino e masculino).

**EXTERNO:** O 2º pavimento lazer externo terá, piscina adulto com deck molhado, piscina infantil, solarium, ducha da piscina, bar da piscina, playground, quadra recreativa descoberta, churrasqueira, churrasqueira com forno para pizza, circulação e áreas verdes conforme as especificações do projeto de paisagismo do escritório Martha Gavião.

- **GARAGEM**

As vagas serão distribuídas em 03 (três) níveis de garagem 1º subsolo, térreo e 1º pavimento perfazendo um total de 243 vagas para automóveis, sendo 187 vagas (cobertas), 44 vagas (descobertas), 09 vagas (semidescobertas), 3 vagas PNE, 15 vagas de moto de uso comum e vagas para bicicletas de uso comum. As vagas poderão ser sujeitas ao uso de manobrista.

- **OPÇÕES DE PLANTA**

**FINAIS 1, 4, 5 e 8**

**Opção 1** – 3 dormitórios (sendo 1 suíte) e Cozinha fechada;

**Opção 2** – 3 dormitórios (sendo 1 suíte) e Cozinha aberta;

**Opção 3** – 2 dormitórios (sendo 1 suíte), Sala ampliada e Cozinha fechada;

**Opção 4** – 2 dormitórios (sendo 1 suíte), Sala ampliada e Cozinha aberta.

**FINAIS 2, 3, 6 e 7**

**Opção 1** – 2 dormitórios (sendo 1 suíte) e Cozinha fechada;

**Opção 2** – 2 dormitórios (sendo 1 suíte) e Cozinha aberta.

**PENTHOUSE - FINAIS 1 e 8**

**Opção 1** – 3 dormitórios (sendo 1 suíte) e Cozinha fechada;

**Opção 2** – 2 suítes, Sala ampliada e Cozinha fechada;

**PENTHOUSE - FINAIS 4 e 5**

**Opção 1** – 3 dormitórios (sendo 1 suíte) e Cozinha fechada;

**Opção 2** – 3 dormitórios (sendo 1 suíte) e Cozinha aberta;

**Opção 3** – 2 suítes, Sala ampliada e Cozinha fechada;

**Opção 4** – 2 suítes, Sala ampliada e Cozinha aberta.

## EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

- **PORTARIA**  
Será entregue com vidros, caixilhos e porta blindados.
- **PORTÕES**  
Será instalada e entregue em funcionamento a automação dos portões de entrada de pedestre e veículos.
- **TELEFONIA**  
Será entregue infraestrutura (tubulação seca), para futura instalação da linha telefônica e internet, que ficará por conta do PROPRIETÁRIO.
- **INTERFONE**  
Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de comunicação interna que possibilitará aos condôminos a comunicação entre si, e com as áreas comuns conforme projeto de elétrica.
- **GERADOR DE CONFORTO**  
O Condomínio será dotado de um gerador de energia, com ligação automática no caso de queda de energia elétrica da rede pública, com capacidade para a energização dos itens determinados no Projeto de Instalações Elétricas, tais como: 04 (quatro) elevadores, bombas, portões, iluminação da escadaria, portaria, parte da iluminação e tomadas das áreas comuns e garagens.
- **ANTENA COLETIVA / TV POR ASSINATURA**  
Será entregue tubulação seca e as caixas necessárias para posterior instalação pelos condôminos de sistema de antena coletiva e TV por assinatura.
- **INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**  
As instalações hidráulicas serão executadas obedecendo ao projeto específico, atendendo as exigências da SABESP e conforme normas da ABNT.
  1. **LOUÇAS**  
As louças serão das marcas Incepa, Celite ou equivalente. As bacias serão de louça com caixa acopladas, brancas ou coloridas, e as caixas acopladas terão um dos mais modernos sistemas em termos de economia de água, o Ecoflush. Na prática, esse acionamento tem um potencial de economia de água de até 30% se comparado a outros sistemas. É uma tecnologia inteligente que permite que o usuário possa utilizar a descarga para diferentes tipos de utilização.
  2. **METAIS**  
Os metais sanitários serão da marca Docol, Perflex, Esteves ou equivalente, as torneiras das áreas comuns dos ambientes de lazer do térreo e 2º pavimento lazer, **terão funcionamento hidromecânico e fechamento automático** em aproximadamente 6 segundos.

- **REVESTIMENTO CERÂMICO**

As cerâmicas serão das marcas Incepa, Portinari ou equivalente, conforme projeto de Arquitetura.

- **PINTURA**

O acabamento interno de pintura será em pintura látex das marcas Suvnil, Coral, Eucatex ou Ibratin.

- **FACHADA**

A fachada receberá revestimento em pintura tipo texturizada das marcas Suvnil, Ibratin, Coral, Van Blaster ou equivalente, conforme especificação do projeto de arquitetura.

- **ESQUADRIAS DE ALUMINIO**

Os portões de acesso (veículos) serão executados em alumínio, com acabamento em pintura eletrostática cor cinza, obedecendo a projeto arquitetônico ou paisagístico.

As esquadrias do 3º ao 27º pavimento serão em pintura eletrostática cor cinza, e atenderão ao requisito de desempenho acustico da NBR 15575, sendo:

**Apto Tipo**

**Finais 01/04/05/08 – 3º Pavimento**

A esquadria da suíte 01 terá porta com 02 folhas de vidro com persiana de enrolar, o dormitório 01 terá janela com 02 folhas de vidro com persiana de enrolar e o dormitório 02 terá janela com 02 folhas de vidro sem persiana de enrolar.

**Finais 06/07 - 3º Pavimento**

A esquadria da suíte 01 terá porta com 02 folhas de vidro com persiana de enrolar e o dormitório 01 terá janela com 02 folhas de vidro sem persiana de enrolar.

**Finais 02/03 - 3º Pavimento ao 26º Pavimento**

As esquadrias da suíte 01 terá janela com 02 folhas de vidro com persiana de enrolar e dormitório 01 terá janela com 02 folhas de vidro sem persiana de enrolar.

**Finais 01/04/05/08 – 4º Pavimento ao 26º Pavimento**

As esquadrias da suíte 01 e dormitório 01 terão janelas com 02 folhas de vidro com persiana de enrolar e o dormitório 02 terá janela com 02 folhas de vidro sem persiana de enrolar.

**Finais 06/07 – 4º Pavimento ao 26º Pavimento**

As esquadrias da suíte 01 terá janela com 02 folhas de vidro com persiana de enrolar e dormitório 01 terá janela com 02 folhas de vidro sem persiana de enrolar.

**Finais 01/04/05/08 – 27º Pavimento (Penthouse)**

As esquadrias da suíte 01 e dormitório 01 terão janelas com 02 folhas de vidro com persiana de enrolar e o dormitório 02 terá janela com 02 folhas de vidro sem persiana de enrolar.

- **VIDROS**

Os vidros serão incolores, lisos, fantasia ou pontilhados, conforme projeto arquitetônico.

- **ESQUADRIAS DE MADEIRA / FERRAGENS**

Os batentes, as portas e as guarnições serão em madeira lisa acabada. As ferragens serão das marcas La Fonte, Arouca ou equivalente, a marca e modelo adotada ficará a critério da Varanda Vila Ema - Memorial Descritivo de Acabamentos Anexo ao Contrato de Compra e Venda – 08/04/2022 – R02

construtora.

- **ESQUADRIAS DE FERRO**

Os gradis do térreo e gradis do terraço das unidades tipo serão executados em perfis de ferro, montados ou soldados, com acabamento em pintura esmalte cor cinza, obedecendo a projeto arquitetônico ou paisagístico.

- **MEDIDOR INDIVIDUAL DE GÁS**

Será entregue infraestrutura para medição de gás, ficando por conta do condomínio a instalação do sistema.

- **SISTEMA DE MEDIÇÃO DE ÁGUA FRIA**

Será entregue sistema de medição de água fria individualizado localizado no hall, com medidores e softwares instalados para medição.

- **AQUECIMENTO A GÁS**

Será entregue infraestrutura, para o sistema de aquecimento a gás de passagem, alimentando os pontos do aparelho misturador da pia de cozinha, aparelho misturador da bancada dos banheiros (suíte e social) e ponto dos chuveiros (suíte e social), ficará por conta do COMPRADOR a aquisição e instalação do aquecedor de passagem a gás.

Os pontos da pia da churrasqueira, tanque do terraço de serviço e lavatório do lavabo não receberão água quente.

- **SISTEMA DE SEGURANÇA**

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) para o circuito fechado de TV, ficará por conta do condomínio a instalação do sistema.

- **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

As instalações elétricas serão executadas obedecendo ao projeto específico, atendendo as exigências da ENEL e conforme normas da ABNT.

Serão instaladas luminárias nas dependências comuns e nos terraços das unidades autônomas, conforme projeto.

✓ As lâmpadas das luminárias dos Hall's de entrada e social do térreo, garagens e lazer interno do térreo e 2º pavimento lazer, serão do tipo LED.

✓ As lâmpadas das luminárias dos Hall's dos elevadores dos andares, serão do tipo LED.

✓ Serão instaladas nas unidades autônomas (3º ao 27º pavimento), 01 tomada baixa com porta USB em cada suíte/dormitório.

✓ Será instalado 01 ponto de tomada, para carregar bike elétrica, nos bicicletários localizados no 1º subsolo e 1º pavimento.

- **EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO**

Serão instalados os equipamentos necessários ao Combate e Prevenção a Incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros e normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

- **SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO DAS ESCADAS**

Serão instalados os equipamentos necessários para pressurização das escadas, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

- **ELEVADORES**

Serão instalados 04 (quatro) elevadores, com características de velocidade e capacidade de acordo com o cálculo de tráfego da Prefeitura do Município de São Paulo, os quais atenderão do 1º subsolo ao 27º pavimento.

- **SISTEMA DE TRATAMENTO DE ÁGUA CINZA E APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS**

Será implantado um sistema de aproveitamento de águas pluviais, com a captação de água de chuva para aproveitamento para irrigação de áreas verdes e limpeza de áreas comuns. Este sistema será instalado no nível do 1º subsolo (área técnica).

- **SISTEMA DE AR CONDICIONADO**

**ÁREA COMUM**

Será entregue infraestrutura pronta para sistema de ar condicionado no salão de festas, espaço gourmet e fitness, ficará por conta do CONDOMINIO a aquisição e instalação dos aparelhos. **A portaria será entregue com o aparelho de ar condicionado instalado.**

**APARTAMENTOS**

**Aptos - Finais 01/02/03/04/05/06/07/08 - 3º Pavimento ao 26º Pavimento** - Será entregue infraestrutura pronta para sistema de ar condicionado, com 01 ponto localizado na suíte 1 e 01 ponto localizado no dormitório 1, ficará por conta do PROPRIETÁRIO a aquisição e instalação dos aparelhos.

**Apto Tipo Penthouse – Finais 01/04/05/08 - 27º Pavimento** - Será entregue infraestrutura pronta para sistema de ar condicionado, com 01 ponto localizado na suíte 1, 01 ponto localizado no dormitório 1 e 01 ponto localizado na sala, ficará por conta do PROPRIETÁRIO a aquisição e instalação dos aparelhos.

- **BIOMETRIA**

Será entregue funcionando exclusivo sistema de segurança que permite acesso por meio de **leitura de digital**, aos ambientes: Acesso social de pedestre e Fitness.

- **WIFI**

Será entregue sistema de rede de wifi, com a infraestrutura preparada, o cabeamento instalado e alguns pontos de antena entregues instalados e distribuídos pelo Espaço Gourmet no Térreo e 2º pavimento lazer. O provedor de acesso à rede e a velocidade de acesso deverá ser contratado pelo condomínio.

**ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS — INTERNOS A TORRE**

**1º SUBSOLO**

- **HALL's ELEVADORES LOCALIZADOS EM TODOS OS PAVIMENTOS**

Piso e Rodapé: Cerâmica

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

- **ESCADARIAS LOCALIZADAS EM TODOS OS PAVIMENTOS/ESCALADA DE ACESSO EXCLUSIVO DO 1º SUBSOLO AO 1º PAVIMENTO**

Piso: Cimentado queimado

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

- **BICICLETÁRIO**

Piso: Piso cimentado

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

Fechamento: Tela

- **SALA DE QUADROS / CENTRO DE MEDIÇÃO / DG / GERADOR**

Piso: Piso cimentado

Parede: Caiação sobre bloco

Teto: Caiação sobre laje

- **RESERVATÓRIO INFERIOR / SISTEMA DE TRATAMENTO DE ÁGUA CINZA E APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS**

Piso: Piso cimentado

Parede: Caiação sobre bloco

Teto: Caiação sobre laje

Fechamento: Tela Metálica

**TÉRREO**

- **HALL SOCIAL COM PÉ DIREITO DUPLO**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **ESPAÇO GOURMET**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica

Parede da bancada: Detalhes em revestimento cerâmico

Parede: Pintura látex



Teto: Pintura látex  
Bancada: Granito com cuba dupla em aço inox e torneira para pia  
Pontos para Equipamentos: O cooktop terá abastecimento elétrico, terá ponto para coifa e geladeira  
Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **WC PMR DO ESPAÇO GOURMET**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica

Parede : Pintura látex

Teto: Pintura látex sobre forro de gesso

Aparelhos: Lavatório de louça branca com torneira e bacia de louça com caixa acoplada branca

- **ESPAÇO DELIVERY**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

- **CLAUSURA SOCIAL COM PÉ DIREITO DUPLO/CLAUSURA DE SERVIÇO**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

- **SALA DE PRESSURIZAÇÃO**

Piso: Piso cimentado

Parede: Caiação sobre bloco

Teto: Caiação sobre laje

- **02 DEPÓSITOS DE RESÍDUOS**

Piso: Cerâmica

Parede: Cerâmica

Teto: Pintura látex

## **1º PAVIMENTO**

- **BICICLETÁRIO**

Piso: Piso cimentado

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

Fechamento: Tela

- **DML**

Piso: Cerâmica

Parede do Tanque: Cerâmica

Demais Paredes: Pintura látex  
Teto: Pintura látex  
Aparelhos: Tanque e torneira

- **APA DE FUNCIONÁRIOS**

Piso e Rodapé: Cerâmica  
Parede: Cerâmica  
Teto: Pintura látex  
Bancada: Granito com cuba simples em aço inox e torneira para pia  
Pontos para Equipamentos: O fogão terá abastecimento elétrico, terá ponto de depurador, ponto para microondas e geladeira

- **CASA DE BOMBAS DA PISCINA**

Piso: Piso cimentado  
Parede: Caixação sobre bloco  
Teto: Caixação sobre laje  
Fechamento: Tela Metálica

- **02 VESTIÁRIOS DE FUNCIONÁRIOS – (01 feminino e 01 masculino)**

Piso: Cerâmica  
Parede: Cerâmica  
Teto: Pintura látex  
Aparelhos: Lavatório de louça branca com torneira e bacia de louça com caixa acoplada branca e 01 ponto para chuveiro elétrico

## **2º PAVIMENTO LAZER**

- **SALÃO DE FESTAS**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura látex  
Teto: Pintura látex  
Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **COPA DO SALÃO DE FESTAS**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura látex  
Teto: Pintura látex  
Bancada: Granito com cuba simples em aço inox e torneira para pia  
Pontos para Equipamentos: O fogão terá abastecimento a gás, terá ponto de depurador e geladeira  
Este espaço será entregue equipado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **02 WC's do SALÃO DE FESTAS – (01 feminino e 01 masculino)**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

Aparelhos: 01 Bancada em granito com cuba de louça branca, torneira de pia, bacia de louça com caixa acoplada branca

- **BRINQUEDOTECA**

Piso e Rodapé: Piso tipo Paviflex ou equivalente

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **SALÃO DE JOGOS**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **FITNESS**

Piso e Rodapé: Piso tipo paviflex ou equivalente

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **SAUNA SECA**

Piso: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Isolamento térmico e madeira

Teto: Isolamento térmico e madeira

- **DESCANSO DA SAUNA**

Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

Este espaço será entregue decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **DUCHA DA SAUNA**

Piso: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Cerâmica

Teto: Pintura látex

Aparelhos: Ducha

- **TERRAÇOS DO SALÃO DE FESTAS / TERRAÇO DO FITNESS**

Piso e Rodapé: Cerâmica antiderrapante e/ou Pedra Natural decorativa.

Paredes: Pintura látex

Teto: Pintura látex

Guarda Corpo: Tubular de ferro com pintura esmalte

Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

Varanda Vila Ema - Memorial Descritivo de Acabamentos Anexo ao Contrato de Compra e Venda – 08/04/2022 – R02

- **02 WC'S PMR - (01 feminino e 01 masculino)**

Piso: Cerâmica

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

Aparelhos: Lavatório de louça branca com torneira e bacia de louça branca com caixa acoplada

## ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS - EXTERNOS A TORRE

### 1º SUBSOLO

- **PET PLACE**

Piso: Grama natural

Este espaço será entregue decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

### TÉRREO

- **ÁREAS EXTERNAS / VIAS DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES**

Piso: Cerâmica antiderrapante e/ou Pedra Natural decorativa.

Será executado e entregue na área externa do empreendimento tratamento paisagístico no mesmo estilo da fachada com jardins ornamentais, demarcado e definido em projeto de paisagismo do do escritório Martha Gavião.

- **CHURRASQUEIRA COM FORNO PARA PIZZA**

Piso e Rodapé: Cerâmica antiderrapante ou Pedra Natural decorativa

Parede: Pintura texturizada

Teto: Pintura látex

Bancada: Granito com cuba dupla em aço inox e torneira

Equipamentos: Churrasqueira de embutir na bancada com coifa aparente e forno para pizza

Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

### 2º PAVIMENTO LAZER

- **ÁREAS EXTERNAS / VIAS DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES**

Piso: Cerâmica antiderrapante e/ou Pedra Natural decorativa.

Será executado e entregue na área externa do empreendimento tratamento paisagístico no mesmo estilo da fachada com jardins ornamentais, demarcado e definido em projeto de paisagismo do do escritório Martha Gavião.

- **PISCINA ADULTO, PISCINA INFANTIL, DECK MOLHADO, SOLARIUM E DUCHA**

Solarium e ducha: Cerâmica antiderrapante ou Pedra Natural decorativa

Piscina Adulto: Cerâmica da marca NGK, Jatobá, Atlas, Portobello ou equivalente

Deck molhado e Piscina Infantil: Cerâmica antiderrapante da marca NGK, Jatobá, Atlas, Portobello ou equivalente

Este espaço será entregue equipado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **BAR DA PISCINA**

Piso: Cerâmica antiderrapante ou Pedra Natural decorativa  
Bancada: Granito com cuba dupla em aço inox e torneira para pia  
Este espaço será entregue equipado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **PLAYGROUND**

Piso: Piso Emborrachado  
Equipamentos: Brinquedos adequados ao uso infantil  
Este espaço será entregue equipado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **QUADRA RECREATIVA DESCOBERTA**

Piso: Cimentado pintado

- **CHURRASQUEIRA**

Piso e Rodapé: Cerâmica antiderrapante ou Pedra Natural decorativa  
Parede: Pintura texturizada e detalhes em revestimento ceramico  
Teto: Pintura látex  
Bancada: Granito com cuba dupla em aço inox e torneira  
Equipamentos: Churrasqueira de embutir na bancada com coifa aparente  
Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **CHURRASQUEIRA COM FORNO PARA PIZZA**

Piso e Rodapé: Cerâmica antiderrapante ou Pedra Natural decorativa  
Parede: Pintura texturizada e detalhes em revestimento ceramico  
Teto: Pintura látex  
Bancada: Granito com cuba dupla em aço inox e torneira  
Equipamentos: Churrasqueira de embutir na bancada com coifa aparente e forno para pizza  
Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

<b>ACABAMENTOS APARTAMENTOS RESIDENCIAIS - APARTAMENTOS TIPO</b>
--

- **SALA DE ESTAR / JANTAR / CIRCULAÇÃO**

Piso: Contrapiso preparado para acabamento  
Parede: Pintura látex  
Teto: Pintura látex

- **SUÍTES / DORMITÓRIOS**

Piso: Contrapiso preparado para acabamento, atendendo ao requisito de desempenho acústico da NBR 15575  
Parede: Pintura látex  
Teto: Pintura látex

- **TERRAÇO SOCIAL COM CHURRASQUEIRA (exceto 3º pavimento – finais 4/5/6/7 e 27º pavimento)**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura látex  
Forro: Pintura látex  
Aparelhos: Bancada em granito, cuba simples aço inox e Torneira de pia  
Churrasqueira: Churrasqueira de embutir na bancada com coifa aparente  
Guarda Corpo: Tubular de ferro com pintura cinza

- **COZINHA ABERTA / FECHADA**

Piso: Cerâmica  
Parede da pia: Cerâmica  
Demais paredes: Pintura látex  
Teto: Pintura látex  
Aparelhos: Bancada de granito, cuba simples em aço inox, misturador de pia Pontos para Equipamentos: O fogão terá abastecimento a gás natural, ponto de água para filtro na bancada de granito, ponto de água para geladeira e ponto elétrico para instalação de depurador de ar.

- **BANHEIROS SUÍTES / SOCIAIS**

Piso e rodapé: Cerâmica  
Parede do box: Cerâmica  
Demais Paredes: Pintura látex  
Teto: Pintura látex  
Aparelhos: Bancada de granito com cuba de embutir de louça branca, com misturador de bancada, bacia de louça com caixa acoplada branca e 01 ponto para chuveiro

- **TERRAÇO DE SERVIÇO**

Piso e Rodapé: Cerâmica  
Parede do tanque: Cerâmica  
Demais paredes: Pintura látex  
Teto: Pintura látex  
Aparelhos: Tanque em louça com coluna e torneira

**SOMENTE NAS UNIDADES – TIPO GARDEN - 3º PAVIMENTO**

- **TERRAÇO DESCOBERTO SUÍTE (SOMENTE FINAIS 1/4/5/6/7/8)**

Piso e Rodapé: Cerâmica antiderrapante  
Paredes: Pintura látex  
Teto: Pintura látex  
Guarda Corpo: Tubular de ferro com pintura cinza

- **TERRAÇO DE SERVIÇO DESCOBERTO (SOMENTE FINAIS 2, 4, 5, 7 e 8)**
  - Piso e Rodapé: Cerâmica antiderrapante
  - Parede: Pintura texturizada para exteriores
  - Guarda Corpo: Tubular de ferro com pintura cinza
- **TERRAÇO SOCIAL COM CHURRASQUEIRA (FINAIS 4/5/6/7)**
  - Piso e Rodapé: Cerâmica antiderrapante
  - Parede: Pintura látex
  - Forro: Pintura látex
  - Aparelhos: Bancada em granito, cuba simples aço inox e Torneira de pia
  - Churrasqueira: Churrasqueira de embutir na bancada com coifa aparente
  - Guarda Corpo: Tubular de ferro com pintura cinza

**SOMENTE NAS UNIDADES -TIPO PENTHOUSE – 27º PAVIMENTO**

- **TERRAÇO SOCIAL (FINAIS 1 e 8)**
  - Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica
  - Parede: Pintura látex
  - Forro: Pintura látex
  - Guarda Corpo: Tubular de ferro com pintura cinza
- **TERRAÇO COBERTO/DESCOBERTO COM CHURRASQUEIRA**
  - Piso e Rodapé: Cerâmica antiderrapante
  - Parede: Pintura texturizada para exteriores
  - Forro: Pintura látex
  - Aparelhos: Bancada em granito, cuba dupla aço inox e torneira de pia
  - Churrasqueira: Churrasqueira de embutir na bancada com coifa aparente
  - Guarda Corpo: Tubular de ferro com pintura esmalte
  - \*\*\* Infraestrutura pronta para futura instalação de SPA, ficará por conta do proprietário a aquisição e instalação do SPA – **FINAIS 01/04/05/08**, em local indicado em projeto.
- **LAVABO**
  - Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica
  - Parede: Pintura látex
  - Teto: Pintura látex
  - Aparelhos: Bancada em mármore travertino ou granito nacional, **cuba de apoio** de louça branca com Torneira e bacia de louça com caixa acoplada branca

**OBSERVAÇÕES GERAIS**

1. O prédio será entregue, com cerâmicas e vidros limpos. A limpeza minuciosa ficará a cargo dos COMPRADORES das unidades e, se for o caso, do CONDOMÍNIO.

2. As responsabilidades da Construtora/Incorporadora quanto às especificações, serviços e materiais, serão complementadas pelo "Manual do Proprietário" e "Manual das Áreas Comuns" que será entregue quando concluída a obra, no momento da entrega das chaves.
3. A Construtora 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. Os modelos serão definidos de maneira a obter harmonia e bom gosto na caracterização final da unidade, podendo ser utilizados elementos decorados ou em uma só cor.
4. Eventualmente, por motivos técnicos e/ou processos construtivos, poderão ocorrer pequenas modificações nas dimensões de cômodos e layout interno das unidades autônomas.
5. As ilustrações do folheto de venda bem como os materiais utilizados na unidade modelo decorada (revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pintura, molduras de gesso, móveis, objetos, equipamentos, etc.) são meramente ilustrativas e não fazem parte do presente contrato. Assim, prevalecerá o descrito neste Memorial Descritivo de Acabamentos sobre as ilustrações e textos do folheto de venda, bem como sobre os materiais utilizados.
6. Para os itens aonde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da Construtora.
7. Os pisos e assoalhos de madeira (se houverem) bem como os pisos, revestimentos e tampos de mármore ou granito estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.
8. 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 (SECOVI), Capítulos I e II.
9. As instalações hidráulicas destinadas à máquina de lavar louças prevêm a utilização de equipamentos que requerem a captação do esgoto através de queda livre por gravidade. Para a utilização de máquinas com escoamento de esgoto através de bombeamento, a instalação destes equipamentos deverá utilizar a curva para mangueira de drenagem, acessório original de fábrica.
10. Os pontos, enchimentos, quadros elétricos, bem como os registros, shafts e enchimentos hidráulicos e carenagens, poderão sofrer alterações de quantidade, dimensão, locação e acabamento em relação ao apresentado no apartamento modelo



em função dos projetos executivos específicos.

11. Devido à distribuição de água no apartamento algumas sancas de gesso poderão ser criadas ou alguns forros poderão ser rebaixados para a passagem das tubulações hidráulicas, as sancas criadas em cozinha e terraço de serviço não serão revestidas com cerâmica.
12. Nas áreas molhadas banheiros, cozinha e área de serviço, as vigas estruturais não serão revestidas com cerâmica.
13. As instalações elétricas do terraço de serviço prevêm pontos de tomada de energia em 110 volts para máquina de lavar roupas sem aquecimento de água interno e em 220 volts para máquina de secar roupas. Para a instalação de equipamentos diferentes desse padrão, os proprietários deverão consultar a Construtora sobre as alterações necessárias.
14. As áreas comuns serão entregues equipadas e/ou mobiliadas, de acordo com Anexo 1.
15. As paredes poderão ser executadas em Drywall conforme planta de contrato - opção de planta.
16. Os ralos do lavabo (quando houver), terraço de serviço e o ralo fora do box do banheiro são nivelados com o piso, apenas para escoamento de água em caso de emergência.
17. As bacias sanitarias das áreas comuns e privativas serão entregues sem assento.
18. A entrada e permanência na obra sem prévia autorização não serão permitidas, pois as visitas à obra serão programadas pelo escritório da Diálogo Engenharia em datas adequadas a visitação.

São Paulo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

---

COMPRADOR(ES)

---

VENDEDORA DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

## ANEXO 1

### ITENS QUE COMPÕEM AS ÁREAS COMUNS CONFORME MEMORIAL DESCRITIVO VARANDA VILA EMA

<b>Ambiente - Hall Social com Pé Direito Duplo - Térreo</b>	<b>Qtd.</b>
Sofá	2
Tapete	2
Vaso com planta	6
Aparador	1
Conjunto de Luminária pendente	1

<b>Ambiente - Espaço Gourmet - Térreo</b>	<b>Qtd.</b>
Conjunto de mesa com 03 cadeiras	1
Mesa de jantar	1
Cadeiras mesa de jantar	6
Geladeira	1
Coifa	1
Cooktop elétrico	1
Luminária pendente	4
Revestimento em madeira c/ prateleiras e gabinete de pia	1
Quadro	3

<b>Ambiente - Salão de Festas - 2º Pavimento Lazer</b>	<b>Qtd.</b>
Sofá	1
Sofá em módulos	1
Poltrona com apoio para os pés	1
Poltrona	4
Mesa de centro	1
Tapete	1
Aparador	3
Vaso com planta	6
Conjunto de mesa com 04 cadeiras	4
Quadro	1
Mesa de jantar	1
Cadeiras para mesa de jantar	10
Luminária pendente	1
Banco estofado em módulos	1
Mesa de apoio	4
Cadeiras para mesa de apoio	8
Mesa lateral	1

<b>Ambiente - Terraços do Salão de Festas - 2º Pavimento Lazer</b>	<b>Qtd.</b>
Conjunto de mesa com 04 cadeiras	2
Banco	1
Vaso com planta	2

<b>Ambiente - Copa do Salão de Festas - 2º Pavimento Lazer</b>	<b>Qtd.</b>
Geladeira	1
Cooktop a gás	1
Depurador	1
Móvel em madeira	1

<b>Ambiente - Brinquedoteca - 2º Pavimento Lazer</b>	<b>Qtd.</b>
Mesa infantil	1
Cadeira infantil	6
Puff	2
Piscina de bolinhas	1
Aparelho de TV	1
Móvel em madeira com gavetões	2
Móvel em madeira com nichos e prateleiras	-

<b>Ambiente - Salão de Jogos - 2º Pavimento Lazer</b>	<b>Qtd.</b>
Mesa para jogos	1
Cadeiras	5
Sofá	1
Poltrona	1
Mesa de centro	2
Tapete	1
Mesa de pebolim	1
Rack em madeira	1
Aparelho de TV	1
Móvel em madeira com nichos	1
Prateleira	2
Luminária pendente	1
Jogo de Dardos	1
Painel com suporte de dardos	1
Quadro	3

<b>Ambiente - Fitness - 2º Pavimento Lazer</b>	<b>Qtd.</b>
Esteira	3
Aparelho Elíptico	1
Bicicleta	2
Banco reclinável	3
Espaldar	1
Torre de Halteres	1
Colchonetes	6
Suporte para colchonetes	1
Móvel em madeira com nichos	-
Bola para ginástica	1
Step	7
Kettlebell	2
Slam Ball	2
Cross Over	1
Cadeira Extensora/Flexora	

Cadeira Abduutora/Adutora	1
---------------------------	---

<b>Ambiente - Terraço Fitness - 2º Pavimento Lazer</b>	<b>Qtd.</b>
Bicicleta	2

<b>Ambiente - Descanso Sauna - 2º Pavimento Lazer</b>	<b>Qtd.</b>
Espreguiçadeira com almofadas	2
Mesa lateral	1
Vaso com planta	1
Espelho com moldura	1

<b>Ambiente - Pet Place - 1º Subsolo</b>	<b>Qtd.</b>
Banco	2

<b>Ambiente - Churrasqueira com Forno p/ Pizza - Térreo</b>	<b>Qtd.</b>
Conjunto de mesa com 08 cadeiras	1

<b>Ambiente - Mobiliário Piscinas, Deck Molhado e Solarium - 2º Pavimento Lazer</b>	<b>Qtd.</b>
Espreguiçadeira em tela	24
Conjunto de mesa com 04 cadeiras	3

<b>Ambiente - Bar da Piscina - 2º Pavimento Lazer</b>	<b>Qtd.</b>
Conjunto de mesa com 04 cadeiras	2

<b>Ambiente - Playground - 2º Pavimento Lazer</b>	<b>Qtd.</b>
Brinquedo em material plástico tamanho grande	1
Banco	1

<b>Ambiente - Quadra Recreativa - 2º Pavimento Lazer</b>	<b>Qtd.</b>
Banco	1

<b>Ambiente - Churrasqueira - 2º Pavimento Lazer</b>	<b>Qtd.</b>
Conjunto de mesa com 06 cadeiras	1
Conjunto de mesa com 08 cadeiras	1
Geladeira	1
Prateleira em granito sob bancada	1

<b>Ambiente - Churrasqueira com Forno p/ Pizza - 2º Pavimento Lazer</b>	<b>Qtd.</b>
Conjunto de mesa com 08 cadeiras	1
Balcão	1
Banquetas	4
Geladeira	1

<b>Ambiente - Circulação Externa - 2º Pavimento Lazer</b>	<b>Qtd.</b>
Banco	4

Vaso com planta	4
-----------------	---