

# MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS EMPREENHIMENTO “VERSOS IPIRANGA”

## UNIDADES RESIDENCIAIS

### **1 – EMPREENHIMENTO**

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento misto, projetado pelo escritório de arquitetura “Candusso Arquitetos”, denominado “Versos Ipiranga”, constituído de uma torre.

### **2 – LOCALIZAÇÃO**

O referido empreendimento será localizado à Rua Julia Cortines 69 e 95 - Ipiranga – São Paulo - SP.

### **3 - SUPRA ESTRUTURA**

A edificação será executada, tanto na torre como em sua periferia, em estrutura de concreto armado. Os cálculos estruturais seguem rigorosamente as especificações da ABNT.

### **4 - PAREDES DE VEDAÇÃO**

#### **4.1 Vedações pavimentos tipo**

As vedações externas serão executadas em concreto. As caixas de escada, circulações e elevadores, serão executadas em blocos de concreto com dimensões variáveis, de acordo com o local de aplicação.

As vedações entre as unidades internas serão executadas em placas de gesso acartonado, blocos de concreto ou paredes de concreto.

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

## **4.2 Vedações pavimentos de uso comum**

Tanto as vedações externas, como as internas, serão executadas em blocos ou paredes de concreto.

## **5 – SEGURANÇA PATRIMONIAL; COMBATE A INCÊNDIO; E EMERGÊNCIA**

### **5.1. Fechamento do Terreno**

De acordo com consultoria de empresa especializada em segurança, serão instalados os sistemas abaixo relacionados:

- Sistema elétrico de automação dos portões de acesso ao condomínio;
- Infraestrutura para câmeras nos acessos de pedestres e veículos;
- Fechamento com gradis e muros, conforme projeto arquitetônico;
- Infraestrutura para proteção perimetral;
- Portão de acesso para pedestres e veículos com clausura.

### **5.2. Combate e Prevenção a Incêndio**

Será desenvolvido, aprovado e executado um projeto, em conformidade com as Normas e exigências do Corpo de Bombeiros, composto de:

- Caixa de escada pressurizada, dotada de portas corta-fogo e iluminação de emergência;
- Rotas de escape com iluminação de emergência;
- Extintores móveis;
- Hidrantes;

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

### **5.3. Portões**

Os portões de acesso de veículos serão entregues automatizados.

O portão de acesso de pedestres será entregue com fechadura elétrica e comandada via acesso digital.

### **5.4. Wi-Fi**

O empreendimento será entregue com a infra-estrutura para futura instalação do sistema completo de wi-fi (contratação da empresa terceirizada será por conta do condomínio) nas seguintes áreas de uso comuns: salão de festas, coworking, piscina, lounge bar, lavanderia, brinquedoteca, salão de jogos teens, fitness, skybar, salão de jogos adulto e churrasqueira.

### **5.5. Gerador**

O empreendimento será entregue com um gerador com capacidade para atender as áreas comuns e elevadores.

## **6 – TELEFONIA / SINAL DE TV**

### **6.1 Telefone Externo**

Será executada tubulação seca para futura instalação, por parte do condomínio ou do proprietário do sistema de telefonia.

### **6.2 Interfone**

Será instalado um ponto com interfone na cozinha, interligando as unidades autônomas à portaria, dependências do térreo e subsolo, assim como nas diversas áreas comuns das unidades Residenciais.

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

### **6.3 Sinal de Programação de TV / TV por Assinatura**

Será executada tubulação seca para futura instalação, por parte do condomínio, do sistema de antena coletiva e/ou TV a cabo.

## **7 - PAISAGISMO, LAZER E DECORAÇÃO**

### **7.1. Paisagismo**

Os espaços de convívio social serão entregues equipados e decorados conforme projetos específicos de decoração e paisagismo.

### **7.2. Lazer**

Serão executados na área comum, conforme o projeto de arquitetura.

### **7.3. Piscina**

Serão executadas de acordo com o projeto paisagístico. Serão entregues e instalados os equipamentos necessários ao seu bom funcionamento.

## **8- INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**

Serão executadas conforme projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

## 8.1. Sistema de Abastecimento de Água Quente e Fria

<b>Tipo</b>	<b>Finais</b>	<b>Ducha do Banheiro</b>	<b>Pia (s) do banheiro (s)</b>	<b>Pia da cozinha</b>
1 dorm	4,5,10 e 11	Ponto de energia 220V para chuveiro elétrico dentro do box	Ponto de água fria para torneira de bica baixa	Ponto de água fria para torneira de bica alta
2 dorm	1,2,3,6,9 e 12	Infra para Aquecedor de passagem que atenderá o chuveiro	Infra para Aquecedor de passagem que atenderá a pia do banheiro	Ponto de água fria para torneira de bica alta
3 dorm	7 e 8	Infra para Aquecedor de passagem que atenderá o chuveiro	Infra para Aquecedor de passagem que atenderá a pia do banheiro	Ponto de água fria para torneira de bica alta

OBS: Instalação e aquisição dos aquecedores de passagem e chuveiros elétricos serão de responsabilidade dos adquirentes

## 8.2. Bombas

As bombas elétricas serão entregues instaladas, obedecendo às características técnicas determinadas pelo projeto hidráulico.

<b>RUBRICAS</b>	
<b>VENDEDORA</b>	<b>COMPRADOR (ES)</b>

### **8.3. Medição de água**

Será executada a infraestrutura com os medidores individuais instalados, para futura implantação, por parte do condomínio, do sistema de medição remota.

## **9 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

Serão executadas conforme projetos específicos, atendendo as exigências das concessionárias e de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

## **10 – ELEVADORES**

Serão instalados 05 (cinco) elevadores de acordo com o cálculo de tráfego. Os mesmos poderão ser das marcas Atlas Schindler, ThyssenKrupp ou Otis.

A destinação dos elevadores se dará da seguinte forma:

- 4 elevadores de acesso a torre
- 1 Elevador exclusivo de acesso a piscina

## **11 – PLATAFORMAS**

Será entregue uma plataforma PNE na região da piscina

## **12 - ESQUADRIAS DE MADEIRA; FERRAGENS**

Os batentes e as portas serão em chapas compensadas de madeira e entregues pintados com esmalte na cor branca.

## **13 – ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO**

As esquadrias serão em alumínio, conforme detalhes do projeto de arquitetura.

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

## **14 – VIDROS**

Serão instalados vidros conforme especificações do projeto de arquitetura.

## **15 – FACHADAS**

Será executada conforme projeto de arquitetura.

## **16 – AR-CONDICIONADO**

Infra (ponto seco) para a instalação do ar condicionado (equipamento a ser adquirido pelo cliente) nos dormitórios das unidades.

## **17 – ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

### **17.1. Sala Estar, Circulação Interna e Cozinha**

Piso: Contrapiso.

Paredes: Pintura em Látex sobre gesso

Teto: Pintura em Látex sobre gesso

Cubas: de inox

Metais: Torneira de mesa bica alta

Acessórios: cromados lisos

Tampo: Granito

Ponto de água fria para torneira

### **17.2. Dormitórios**

Piso: Contrapiso

Paredes: Pintura em Látex sobre gesso

Teto: Pintura em Látex sobre gesso

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

### 17.3. Terraços

Piso: Cerâmica, conforme paginação arquitetônica

Rodapé: Cerâmica

Paredes: Conforme revestimento da fachada

Teto: Pintura látex sobre gesso

Gradis: Montantes e tubos metálicos com acabamento conforme projeto arquitetônico.

Ponto de água fria e esgoto para tanque (instalação e aquisição por conta do cliente)

Ponto de água fria e esgoto para máquina de lavar (equipamento por conta do cliente)

### 17.4. Banheiros

Piso: Porcelanato, conforme paginação arquitetônica

Paredes: Porcelanato até o teto, dentro da área do box. Restante das paredes em pintura latex

Teto: Pintura látex sobre gesso

Tampo: Granito

Cuba de louça de embutir

Baguete: Granito

Bacia de louça com caixa de descarga acoplada

Acessórios cromados lisos

<b>Tipo</b>	<b>Finais</b>	<b>Metais</b>
1 dorm	4,5,10 e 11	<b>Cozinha:</b> torneira de mesa de bica alta <b>Pia do Banheiro:</b> torneira de mesa de bica baixa <b>Box:</b> registro único

<b>RUBRICAS</b>	
<b>VENDEDORA</b>	<b>COMPRADOR (ES)</b>

2 dorm	1,2,3,6,9 e 12	<b>Cozinha:</b> torneira de mesa bica alta <b>Pia do Banheiro:</b> misturadores de mesa de bica baixa <b>Box:</b> misturador
3 dorm	7 e 8	<b>Cozinha:</b> torneira de mesa bica alta <b>Pia do Banheiro:</b> misturadores de mesa de bica baixa <b>Box:</b> misturador

## 18. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS

Serão executadas conforme projeto específico, de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

## 19 - ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

### 19.1. ÁTICO

#### 19.1.1 Casa de Máquinas, Hall de Acesso e Barrilete

Piso: Cimentado liso

Paredes: Pintura látex

Teto: Pintura látex

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

## **19.2. PAVIMENTO TIPO**

### **19.2.1- Hall dos Elevadores**

Piso: Porcelanato, conforme paginação arquitetônica

Rodapé: Porcelanato ou MDF

Soleira: Granito

Paredes: Pintura látex sobre gesso

Teto: Pintura látex sobre gesso

## **19.3. ÁREAS INTERNAS DO TÉRREO, 2º E 26º PAVIMENTO**

### **19.3.1 Hall Social, Portaria, Salão de Festas, Coworking, Lavanderia Coletiva, Lounge Bar, Salão de Jogos Teens, Salão de Jogos Adulto, Skybar**

Piso: Porcelanato

Rodapé: Porcelanato ou MDF

Soleira: Granito

Paredes: Revestida conforme projeto de decoração

Teto: Pintura látex PVA sobre forro de gesso

### **19.3.2 Fitness**

Piso: Específico de academia, conforme projeto de decoração;

Rodapé: EPS, conforme projeto de decoração;

Paredes: Pintura acrílica, conforme projeto de decoração;

Teto: Pintura látex sobre forro de gesso

Soleira: Granito

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

### **19.3.4 Elevadores**

Piso: Granito

Paredes internas: Aço inox

Portas de área comum: Aço inox

Portas pavimentos tipo: Pintura esmalte

### **19.3.5 Brinquedoteca**

Piso: Vinílico

Parede: Conforme projeto de decoração

Teto: Pintura sobre o forro

### **19.3.6 Escadarias**

Piso: Cimentado liso.

Paredes: Pintura látex

Teto: Pintura

## **19.4. ÁREAS EXTERNAS DO TÉRREO**

### **19.4.1 Centro de Medição**

Piso: Cimentado pintado

Paredes: Pintura Látex

Teto: Pintura

### **19.4.2 Bicicletário**

Piso: Conforme projeto de decoração

Paredes: Conforme projeto de decoração

Teto: Pintura látex sobre gesso

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

### **19.4.3 Piscina**

Deck da piscina: Porcelanato

Piscina adulto: Pastilha cerâmica

### **19.4.4 Churrasqueira**

Piso: Porcelanato

Bancadas: Granito

### **19.4.5 Rampas**

Piso: Ladrilho Hidráulico

## **19.5. SUBSOLOS**

### **19.5.1 Circulação de veículos e vagas**

Piso: Concreto liso acabado

Paredes: Pintura sobre bloco de concreto aparente, com faixa de sinalização em pintura esmalte.

Teto: Pintura sobre concreto

### **19.5.2 Circulação de acesso aos elevadores e circulação de serviço**

Piso: Cerâmica

Rodapé: Cerâmica

Paredes: Gesso liso com pintura látex

Teto: Pintura sobre concreto.

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

### **19.5.3 Bombas, Deposito Geral e Pressurização**

Piso: Cimentado pintado.

Paredes: Pintura sobre blocos de concreto.

Teto: Pintura sobre laje de concreto

### **19.5.4 WC para funcionários**

Piso: Cerâmica

Paredes: Cerâmica até o teto

Teto: Pintura sobre laje de concreto

### **19.5.5 Lixeira**

Piso: Cerâmica

Paredes: Cerâmica até o teto

Teto: Pintura látex sobre gesso

### **19.5.6 Reservatórios**

Os reservatórios serão em concreto armado.

## **20. ESPECIFICAÇÃO DE ALGUMAS MARCAS A SEREM UTILIZADAS**

Louças: Incepa, Deca ou similar

Metais: Sigma, Docol, Deca ou similar

Revestimento Cerâmico: Eliane, Portinari, Portobelo ou similar

Ferragens: La Fonte, Arouca ou similar

Tintas: Suvinil, Coral, Sherwin Williams ou similar

Acabamentos Elétricos: Pial Legrand, Siemens ou similar

Cuba de Inox: Tramontina, Fabrinox, Franke ou similar

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

## **21. OBSERVAÇÕES**

**21.1.** Os armários embutidos, gabinetes de cozinha e dos banheiros não serão fornecidos.

**21.2.** Não será entregue nada referente a móveis e decorações, como as molduras de gesso, base para gabinetes da cozinha ou outros elementos decorativos constantes das sugestões das plantas de venda. A aquisição destes ocorrerá por conta do comprador da unidade.

**21.3.** Com interesse no bom andamento das obras, a Incorporadora poderá, a seu critério, substituir o tipo, cor ou marca dos materiais especificados neste memorial, sempre que houver escassez ou dificuldade para aquisição dos mesmos, na ocasião em que a compra tenha sido programada, e que seja mantida a qualidade dos produtos.

<b>RUBRICAS</b>	
<b>VENDEDORA</b>	<b>COMPRADOR (ES)</b>

## MEMORIAL DE DECORAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

### 1 – Playground e Redário – 2º Subsolo

- Brinquedão
- 2 Bancos
- 2 Redários
- Lixeiras

### 2 – Pet Place – 2º Subsolo

- 1 Mini rampa recreativa
- 1 Sofá
- Lixeira

### 3 – Bicicletário – 1º Subsolo

- Suportes de Bicicleta
- Adornos

### 4 – Hall Social – Térreo

- 2 Abajures
- 4 Poltronas
- 6 Vasos com plantas
- Adornos

### 5 – Delivery – Térreo

- 1 Geladeira
- Prateleiras em marcenaria

### 6 – Coworking – Térreo

- 1 Bancada
- 1 Banco
- 2 Mesas
- 4 Banquetas
- 12 Cadeiras

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

- 2 Mesas de apoio
- Adornos

### **7 –Salão de festas – Térreo**

- 5 Puffs
- 6 Sofás
- 1 Aparador
- 22 Cadeiras
- 1 Bancada
- 5 Banquetas
- 3 Mesas de apoio
- 1 TV
- 1 Cooktop
- 1 Coifa
- 1 Cervejeira
- 1 Geladeira
- 1 Fogão
- Armários em Marcenaria

### **8 – Apoio Externo Festas – Térreo**

- 1 Sofá
- 6 Poltronas
- 3 Mesas de Centro
- 8 Poltronas oca
- 2 Mesas de apoio
- Lixeira
- 3 vasos

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

## 9 – Lavanderia – 2º Pavimento

- 1 Mesa
- 4 Cadeiras
- 2 Poltronas
- 2 Mesas de apoio
- 3 Máquinas de Lavar (em sistema de comodato contratado pelo condomínio)
- 4 Secadoras (em sistema de comodato, contratado pelo condomínio)
- 1 Aparador
- 2 Jardineiras
- Adornos

## 10 – Lounge Bar – 2º Pavimento

- Módulos de Bancos e Mesas
- 2 Poltronas
- 1 Poltrona Chaise
- 1 Mesa de Apoio
- 3 Vasos
- 2 Mesas
- 4 Cadeiras
- 1 Mesa de bar alta
- 2 Banquetas
- 2 Bancos
- Adornos
- Vending Machines (em sistema de comodato a ser contratado pelo condomínio)

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

### **11 – Salão de Jogos – 2º Pavimento**

- 2 Mesas
- 8 Cadeiras
- 1 Mesa de Pebolim
- 1 Mesa de Ping Pong
- 1 TV
- 3 Puff
- Adornos

### **12 – Brinquedoteca – 2º Pavimento**

- 1 Colchão
- 2 Cabanas
- 3 Puffs
- 2 Mesas
- 4 Cadeiras
- 1 Banco balanço
- 1 Gangorra
- 1 Toddler
- 1 Brinquedão
- Adornos

### **13 – Piscina – 2º Pavimento**

- 25 Espreguiçadeiras
- 2 Mesas
- 2 Ombrelones
- 8 Cadeiras
- 5 Poltronas

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

- 7 Puffs

#### **14 – Churrasqueira – 26º Pavimento**

- 1 Geladeira
- 14 Bancos
- 2 Puffs
- 8 Cadeiras
- 1 Mesa
- 3 Mesas de apoio
- 4 Poltronas
- 1 Mesa de Centro
- 1 Churrasqueira com Coifa
- Armários em Marcenaria
- Adornos

#### **15 – Lounge – 26º Pavimento**

- Vasos com plantas
- 4 Mesas de apoio
- 4 Puffs
- 1 Banco
- 4 Poltronas

#### **16 – Terraços Descobertos “Rooftop” – 26º Pavimento**

- 2 Bancos
- 4 Mesas de Apoio
- 6 Mesas/Banco
- Vasos com Planta
- 4 Poltronas

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

- Lixeiras

### **17 – Sky Lounge Bar e Jogos – 26º Pavimento**

- 1 TV
- 1 Bancada
- 1 Mesa de Sinuca
- 3 Puffs
- 1 Mesa de Poker
- 6 Cadeiras
- 7 Banquetas
- 2 Mesas bar
- 2 Sofás
- 2 Mesas laterais
- 2 Frigobares
- 2 Abajures
- Adornos

### **18 – Academia – 26º Pavimento**

- 1 TV
- 3 Bicycletas
- 3 Esteiras
- 2 Bicycletas horizontais
- 1 Elíptico
- 1 Banco supino
- 1 Banco regulável
- Kit Halteres
- 1 Estação de musculação

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

- 1 Banco
- 1 Espaldar
- 1 Bebedouro
- 1 Cama elástica
- 2 Steps aeróbicos
- 3 colchonetes
- Adornos

**19 – Academia Externa – 26º Pavimento**

- 1 Bola Yoga
- 2 Kits TRX
- 2 Colchonetes
- 1 Bomboxe
- 1 Corda de pular
- 1 Banco
- 2 Mesas de apoio
- 1 Puff
- Lixeiras

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

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

---

**Rovic 64 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**

---

---

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)