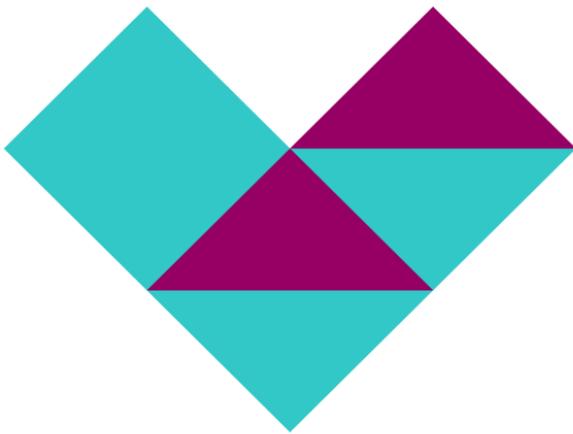


MEMORIAL DESCRITIVO



vivaz

VILA GUILHERME

CONDOMÍNIO VIVAZ VILA GUILHERME
Avenida Joaquina Ramalho, nº 570 - Bairro Vila Guilherme
São Paulo – São Paulo

ÍNDICE

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

CAPÍTULO I - ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS

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

- **ENTRADA DE VEÍCULOS**

Piso: Intertravado de concreto

- **ENTRADA PRINCIPAL COM PORTARIA**

Piso: Intertravado de concreto

- **ACESSO DE PEDESTRES**

Piso: Intertravado de concreto

- **CIRCULAÇÃO**

Piso: Intertravado de concreto /concreto vassourado

- **CHURRASQUEIRA 1**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato

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

Equipamentos: 04 mesas, 16 cadeiras, 01 geladeira

- **CHURRASQUEIRA 2**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato

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

Equipamentos: 04 mesas, 16 cadeiras, 01 geladeira

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

Revestimento da área interna da piscina: Pastilha e/ou Revestimento Cerâmico

Revestimento da área de apoio: Pedra natural

Equipamentos: 10 espreguiçadeiras, 03 ombrelones, 12 cadeiras e 03 mesas

- **PLAYGROUND**

Piso: Emborrachado

Equipamentos: 01 brinquedo infantil multiuso

- **PET PLACE**

Piso: Grama

- **BICICLETÁRIO**

Piso: Grama
Equipamento: Suporte para bicicletas

ÁREAS INTERNAS - TÉRREO

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

- **HALL SOCIAL**

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

- **SALÃO DE FESTAS**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 01 sofá, 02 poltrona(s), 07 mesa(s), 28 cadeira(s), 01 mesa de centro, 01 mesa de jantar, 01 mesa do bolo

Demais equipamentos e acessórios: não inclusos

- **COPA DO SALÃO DE FESTAS**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 01 Freezer horizontal, 01 fogão com forno convencional e 01 microondas

Demais equipamentos e acessórios: não inclusos

- **SALÃO DE JOGOS**

Piso: Vinílico
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 03 puffs

Demais equipamentos e acessórios: 01 televisão e 01 videogame

- **BRINQUEDOTECA**

Piso: Vinílico
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 04 puffs, 01 mesa infantil, 04 cadeira(s) infantil, 01 mini-cozinha

Demais equipamentos e acessórios: 01 televisão

- **ACADEMIA**

Piso: Vinílico e/ou Emborrachado
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 02 esteira(s), 01 bicicleta(s) ergométrica, 01 elíptico, 01 colchonete, 01 banco regulável, 01 suporte para peso(s) e carga(s), 01 bola de pilates e 01 espaldar.
Acessórios: 01 televisão e 01 bebedouro.

- **LAVANDERIA**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa com revestimento cerâmico sobre bancada
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 01 máquina de lavar roupa, 02 máquina(s) de secar roupa, 01 tábua de passar roupa, 01 sofá e 01 mesa de canto.
Demais equipamentos e acessórios: 01 ferro de passar roupa

- **ESPAÇO CAMAROTE**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 01 arquibancada, 03 mesas altas, 06 banquetas
Demais equipamentos e acessórios: 01 televisão e 01 cervejeira.

- **LAVABOS SOCIAIS**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna e torneira cromada.
Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento (3 e 6 litros).
Equipamentos e acessórios: não inclusos

- **VESTIÁRIO (S)**

Piso: Cerâmica
Parede: Cerâmica até o teto
Teto: Pintura sob forro de gesso
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna e torneira cromada.
Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento (3 e 6 litros).
Equipamentos e acessórios: não inclusos

- **WC PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna suspensa e torneira cromada adaptada
Bacia sanitária com caixa acoplada adaptada e duplo acionamento (3 e 6 litros).
Equipamentos e acessórios: Barras de apoio e assento sanitário

CAPÍTULO II - ESTACIONAMENTO

- **VAGAS DESCOBERTAS SOBRE SOLO**

Piso: Intertravado de concreto

CAPÍTULO III – UNIDADES AUTÔNOMAS

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

ÁREA COMUM

- **HALL SOCIAL DE ACESSO AS UNIDADES**

Piso: Cerâmica "Biancogres" ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado

Parede: Pintura lisa

Teto: Textura sob laje com sanca/forro de gesso.

ÁREA PRIVATIVA

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

Piso: Laje sem contrapiso. A aplicação do acabamento final e uma possível regularização do piso ficarão a cargo do cliente

Parede: Pintura lisa

Teto: Textura sob laje

- **DORMITÓRIOS**

Piso: Piso laminado "Durafloor" entregue instalado ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado

Parede: Pintura lisa

Teto: Textura sob laje

- **TERRAÇO (QUANDO APLICÁVEL)**

Piso: Cerâmica "Biancogres" ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado

Parede: Acompanha a fachada

Teto: Textura sob laje

Guarda-corpo: Gradil de ferro com pintura

- **BANHO SOCIAL**

Piso:	Cerâmica "Biancogres" ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado
Parede:	Cerâmica "Biancogres" ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado
Teto:	Pintura sob forro de gesso
Louça:	"Deca" ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado Bacia com caixa acoplada Lavatório com coluna
Metal:	Torneira de bancada "Docol" ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado

- **COZINHA**

Piso:	Laje sem contrapiso. A aplicação do acabamento final e uma possível regularização do piso ficarão a cargo do cliente
Parede:	Cerâmica "Biancogres" ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado com duas fiadas acima da bancada. Demais paredes, pintura sob gesso liso.
Teto:	Textura sob laje
Bancada:	Mármore sintético "Irmãos Corso" ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado
Cuba:	Aço inox embutida na bancada
Metal:	Torneira de bancada "Docol" ou do mesmo desempenho técnico e estético

- **ÁREA DE SERVIÇO**

Piso:	Cerâmica "Biancogres" ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado
Parede:	Cerâmica "Biancogres" ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado na parede do tanque, seguindo a altura da cerâmica da parede da cozinha.
Teto:	Textura sob laje
Louça:	Tanque com coluna "Deca" ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado, cor branco
Metal:	Torneira "Docol" ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado

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

Piso:	Grama com brita
Parede:	Acabamento conforme fachada
Fechamento:	Muro de alvenaria de bloco frisado com acabamento em pintura

UNIDADES ADAPTAVEIS COM OPÇÃO DE KIT PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS

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

• COZINHA

Bancada: Aço inox com cooktop de 2 bocas "Tramontina", ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado

• BANHO SOCIAL

Louça: "Deca" ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado, cor branco

Cuba de louça com coluna suspensa

Bacia sanitária com caixa acoplada adaptada e duplo acionamento (3 e 6 litros).

Metal: Torneira de bancada adaptada "Docol", ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado

Equipamentos e acessórios: Barras de apoio e cadeira articulada para chuveiro

CAPÍTULO IV - ESPECIFICAÇÕES GERAIS

FACHADAS

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

ESTRUTURA

Sistema estrutural em alvenaria autoportante.

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

- Abrir paredes para instalação de janelas, balcões, passa-prato, rasgos para inclusão ou realocação de instalação elétrica ou hidráulica, ar condicionado, etc;

- Retirar paredes total ou parcialmente, sob qualquer pretexto (exceto a parede de gesso acartonado do dormitório reversível, se indicada na opção de planta de contrato.

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

VEDAÇÕES

As paredes externas e internas serão executadas em alvenaria de blocos de concreto ou cerâmico ou drywall e serão entregues acabadas conforme projeto de Arquitetura e Decoração.

Nas unidades autônomas, as paredes hidráulicas, poderão ser em gesso acartonado.

FORROS E TETOS

Os forros serão executados em placas de gesso, gesso liso ou gesso acartonado e serão entregues acabados.

Nas unidades autônomas, os forros e sancas estão indicadas em planta de contrato.

ESQUADRIAS E VIDROS

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

PORTAS

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

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

FERRAGENS

Serão da marca "Arouca" ou similar de mesma qualidade das marcas de mercado com acabamento cromado.

ILUMINAÇÃO

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns e do(s) terraço(s) da(s) unidade(s) autônoma(s).

PORTÕES E GRADIS

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

CAPÍTULO V - EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

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

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

- Ponto (TUG)¹ para depurador na cozinha;
- Ponto (TUG)¹ para fogão na cozinha;
- Ponto (TUG)¹ para máquina de lavar roupa;
- Ponto (TUG)¹ 220V para chuveiro elétrico nos banhos;

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

¹ tomada de uso geral

ELEVADORES

Serão instalados 02 elevador(es) para cada torre, sendo 01 social e 01 de serviço. A quantidade de elevadores atende ao tráfego da edificação conforme norma.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

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

AQUECIMENTO DE ÁGUA

Nas unidades autônomas, será entregue ponto de chuveiro elétrico no banheiro, ficando por conta dos proprietários das unidades a aquisição e instalação do(s) equipamento(s), conforme projeto específico.

Para a(s) piscina(s), não será previsto sistema de aquecimento.

PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE GÁS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

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

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

MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

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

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

SISTEMA DE REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS

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

AR CONDICIONADO

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

ATENÇÃO

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

EXAUSTÃO MECÂNICA

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

SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

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

SISTEMA DE SEGURANÇA

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

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

CAPÍTULO VII - OBSERVAÇÕES GERAIS

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