

MEMORIAL DESCRITIVO

EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento imobiliário de uso misto, sendo parte residencial, não residencial e comercial, projetado pelo escritório "MCAA ARQUITETOS LTDA", denominado "**Home Resort Penha**", situado a Rua Dr. Suzano Brandão, 1050 e 1088 e Av.: Frei Mont' Alverne, 259, 279 e 293, Bairro Penha, São Paulo, constituído por 02 (duas) torres de edifícios, sendo **TORRE 1 – TORRE HOME** com um total de 227 (duzentas e vinte e sete) unidades/apartamentos autônomas de uso residencial, **TORRE 2 – TORRE SMART** com um total de 121 (cento e vinte e uma) unidades/apartamentos autônomas de uso residencial e não residencial, onde 77 (setenta e sete) unidades/apartamentos autônomas são de uso não residencial, localizadas do 3º ao 12º pavimento e 44 (quarenta e quatro) unidades/apartamentos autônomas são de uso residencial localizadas do 13º ao 17º pavimento, com um total de 348 (trezentos e quarenta e oito) Unidades/Apartamentos autônomas, 01 (uma) loja e 01 (um) estacionamento, distribuídos em 03 (três) sub condomínios independentes entre si, assim denominados:

HOME RESORT PENHA - RESIDENCIAL - Composto pelas unidades residenciais das TORRE HOME e TORRE SMART - doravante denominada Torre 1 e 2,

HOME RESORT PENHA - NÃO RESIDENCIAL – Composto pelas unidades não residenciais da TORRE SMART – doravante denominada Torre 2,

HOME RESORT PENHA MALL – COMERCIAL – Composto pela LOJA localizada no pavimento térreo e ESTACIONAMENTO NR localizado no pavimento Térreo.

Os subcondomínios constituem um único empreendimento, e os mesmos são totalmente independentes administrativamente e financeiramente.

- ✓ As áreas comuns do **SUBCONDOMÍNIO – HOME RESORT PENHA – RESIDENCIAL – Torres 1 e 2**, são de utilização e uso exclusivo dos adquirentes das unidades autônomas dos apartamentos residenciais da **Torre 1** e dos adquirentes das unidades autônomas dos apartamentos residenciais da **Torre 2** e não tem nenhum acesso as áreas comuns do subcondomínio **HOME RESORT PENHA – não residencial – Torre 2**;
- ✓ As áreas comuns do **SUBCONDOMÍNIO – HOME RESORT PENHA – NÃO RESIDENCIAL - Torre 2**, são de utilização e uso exclusivo dos adquirentes das unidades autônomas dos apartamentos não residenciais da Torre 2 e não tem nenhum acesso as áreas comuns do subcondomínio **HOME RESORT PENHA – RESIDENCIAL – Torres 1 e 2**;
- ✓ O **SUBCONDOMÍNIO – HOME RESORT PENHA MALL – COMERCIAL - (loja e estacionamento)** não tem nenhum acesso as áreas comuns dos subcondomínios **HOME RESORT PENHA – residencial – Torres 1 e 2** e **HOME RESORT PENHA – não residencial – Torre 2**

DESCRIÇÃO DAS UNIDADES – TORRES 1 E 2

HOME RESORT PENHA – RESIDENCIAL – TORRES 1 e 2 - R2V-3

TORRE 1

44 (quarenta e quatro) Unidade/ Apartamento: Tipo (4º ao 25º pavimento) com 3 suítes (sendo 01 máster), lavabo, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira, cozinha e

HOME RESORT PENHA – MALL – Memorial Descritivo de Acabamentos Anexo ao Contrato de Compra e Venda 13/09/2021 – R02

terraço de serviço;

44 (quarenta e quatro) Unidade/ Apartamento: Tipo (4º ao 25º pavimento) com 3 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banho social, lavabo, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira, cozinha e terraço de serviço;

44 (quarenta e quatro) Unidade/ Apartamento: Tipo (4º ao 25º pavimento) com 3 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira, cozinha e terraço de serviço;

92 (noventa e dois) Unidades/ Apartamentos: Tipo (4º ao 26º pavimento) com 2 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira, cozinha e terraço de serviço;

02 (duas) unidades/ Apartamentos: Tipo Penthouse (26º pavimento) 3 suítes (sendo 01 máster com closet e terraço descoberto), galeria, lavabo, sala estar/jantar, terraço social, terraço coberto com churrasqueira, terraço descoberto, cozinha e terraço de serviço;

01 (uma) unidade/ Apartamento: Tipo Penthouse (26º pavimento) com 3 suítes (sendo 01 máster), lavabo, sala estar/jantar, terraço social, terraço coberto com churrasqueira, terraço descoberto, cozinha e terraço de serviço.

TORRE 2

44 (quarenta e quatro) Unidades/ Apartamentos: Tipo Suíte - R2V-3 (13º ao 17º pavimento) com 01 (uma) suíte, estar/ APA.

HOME RESORT PENHA – NÃO RESIDENCIAL – TORRE 2 – NR1-12

77 (setenta e sete) Unidades/ Apartamentos: Tipo Studio - NR1-12 (3º ao 12º pavimento) com dormitório/ estar / jantar APA e 01 banho

HOME RESORT PENHA MALL - COMERCIAL – LOJA e ESTACIONAMENTO – NÃO RESIDENCIAL

Loja - NR1-3: 01 (uma) unidade comercial: tipo comércio diversificado – NR1-3, At= 368,108 m² com acesso de pedestre pelas Ruas Dr. Suzano Brandão, 1050 e Frei Mont’Alverne, 259, localizada no nível do térreo.

Estacionamento – NR1-15: 01 (uma) unidade comercial: tipo comércio diversificado – NR1-15, At= 715,364 m² localizado no nível térreo, com acesso de veículos e pedestres pela Rua Frei Mont’Alverne.

O empreendimento “**HOME RESORT PENHA MALL**” – **LOJA** terá o acesso de pedestres pelas ruas Frei Mont’Alverne, 259 e Rua Dr. Suzano Brandão, 1050 e o **ESTACIONAMENTO** terá acesso de veículos e de pedestres pela rua Frei Mont’Alverne. 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 2021/03649-00, processo nº 0000.2020/0008453-9 emitido em 16/07/2021.

As árvores existentes no condomínio deverão ser conservadas e preservadas, conforme Processo nº 60272021/0003017-6, Laudo de Avaliação Ambiental nº 070CLA-DCRA/2021 e TCA 171/2021 de 17/06/2021 firmado com o Depto. de Parques e Áreas Verdes (DEPAVE).

Demais detalhes sobre a descrição do empreendimento encontram-se na documentação de Incorporação Imobiliária devidamente registrada no 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, sob o registro R.01 na matrícula nº 189.515 em de 10 de setembro de 2021.

MEMORIAL DESCRITIVO – LOJA E ESTACIONAMENTO

- **TÉRREO**

EXTERNO - Terá acesso de pedestres para a loja e acesso de pedestres e veículos para o estacionamento, terá 01 (uma) vaga descoberta para utilitário (UTI) com uso exclusivo da loja e áreas verdes conforme as especificações do projeto de paisagismo do escritório Martha Gavião.

EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

- **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 branca com caixa acopladas que possuem 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, **terão funcionamento hidromecânico e fechamento automático** em aproximadamente 6 segundos.

- **REVESTIMENTO CERÂMICO (PISOS E AZULEJOS)**

As cerâmicas e os azulejos 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, T e C – textura e companhia, Ibratin ou equivalente.

- **FACHADA**

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

- **ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO**

As esquadrias serão em pintura eletrostática cor cinza

- **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.

- **SISTEMA DE MEDIÇÃO DE ÁGUA FRIA**

Será entregue sistema de medição de água de água fria individualizado com medidores e softwares instalados para medição.

- **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

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

- ✓ As lâmpadas das luminárias da circulação de pedestres e do estacionamento serão do tipo LED.

- **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 AR CONDICIONADO**

Será entregue carga elétrica para sistema de ar condicionado na loja, ficando por conta dos PROPRIETÁRIOS da loja a aquisição e instalação dos aparelhos.

ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS — EXTERNOS À LOJA E AO ESTACIONAMENTO

- **TÉRREO**

- VIAS DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES**

Piso: Cerâmica antiderrapante e/ou Pedra Natural decorativa.

Será executado e entregue na área externa do empreendimento paisagismo definido em projeto de paisagismo do escritório Martha Gavião.

ACABAMENTOS DA UNIDADE AUTÔNOMA - LOJA

LOJA: 01 (uma) unidade comercial: tipo comércio diversificado – NR1-3, com acesso de pedestre pelas Rua Frei Mont’Alverne nº 259 e pela Rua Dr Suzano Brandão nº 1050 no nível do térreo.

- **SALÃO PRINCIPAL COM PÉ DIREITO DUPLO**

Piso: Contrapiso preparado para acabamento

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

- **02 WC’S PNE (feminino e masculino)**

Piso e Rodapé: Cerâmica

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

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

- **02 WC's (feminino e masculino)**

Piso e Rodapé: Cerâmica

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

Aparelhos: Lavatório em louça branca e torneira para lavatório e bacia de louça com caixa acoplada branca.

EQUIPAMENTO: Plataforma acessível

ACABAMENTOS DO ESTACIONAMENTO

Estacionamento: O estacionamento terá um total de 28 (vinte e oito) vagas para veículos, sendo: 01 (uma) vaga PNE, 06 (seis) vagas para automoveis descobertas, 21 (vinte e uma) vagas para automoveis cobertas e área de circulação de veículos e pedestres.

- **APA**

Piso e rodapé: Cerâmica

Parede: Azulejo

Teto: Pintura látex

Bancada: Granito com cuba em aço inox, com torneira para pia

- **WC PNE**

Piso e Rodapé: Cerâmica

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

Aparelhos: Lavatório de louça branca, torneira de pia, bacia de louça com caixa acoplada branca e ponto para chuveiro elétrico.

- **WC**

Piso e Rodapé: Cerâmica

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

Aparelhos: Bancada em granito, torneira de bancada, bacia de louça com caixa acoplada branca e ponto para chuveiro elétrico.

OBSERVAÇÕES GERAIS

1. A loja e o estacionamento serão entregue, com revestimentos, pisos 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 dos ambientes 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. Os pontos, enchimentos, quadros elétricos, bem como os registros, shafts e enchimentos hidráulicos e carenagens, poderão sofrer alterações de quantidade, dimensão, locação em função dos projetos executivos específicos.

11. Devido à distribuição de água algumas sancas de gesso poderão ser criadas ou alguns forros poderão ser rebaixados para a passagem das tubulações hidráulicas.

Home Resort

P E N H A

12. Nos tetos da loja e do estacionamento, terão tubulações e/ou instalações dos sistemas em geral dos demais setores condominiais e/ou CONDOMINIO (condomínio geral).

13. 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

SUZANO BRANDÃO III DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA