

**Empreendimento: Condomínio Residencial Unni by Plano&Plano – Harmoni**

**Endereço: Rua Mateus Mascarenhas, 424  
Limão – São Paulo - SP**

**UNIDADE:**

## MEMORIAL DESCRITIVO DE CLIENTES

### **A. O EMPREENDIMENTO**

Serão construídos 02 (dois) edifícios denominados Bloco A e Bloco B, de apartamentos residenciais de 02 (dois) e 03 (três) dormitórios, com 11 (onze) pavimentos tipo na Bloco A e 12 (doze) pavimentos tipo na Bloco B e 01 (um) edifício garagem com 02 (dois) pavimentos.

O empreendimento terá espaços de uso comum e de convivência conforme projeto de arquitetura.

### **B DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

#### **1 ESPAÇOS DE USO COMUM:**

##### **1.1 ACESSO PRINCIPAL/ PORTARIA:**

A entrada do empreendimento se dará pela portaria à Rua Mateus Mascarenhas, 424 – Limão – São Paulo – SP.

Será entregue equipada conforme especificações no *Item 5* deste memorial.

##### **1.2 PISCINA ADULTO:**

Área destinada ao lazer do público em geral, executada em construção anexa externa e descoberta em local especificado em projeto. Será entregue equipada conforme especificações no *Item 5* deste memorial.

##### **1.3 BRINQUEDOTECA:**

Área destinada ao lazer do público infantil. Será executada no pavimento Térreo do Bloco A, e será entregue equipada conforme especificações no *Item 5* deste memorial.

#### **1.4 SALA DE ESTUDOS (COWORKING):**

Área destinada ao lazer do público em geral. Será executada no pavimento Térreo do Bloco A, e será entregue equipada conforme especificações no Item 5 deste memorial.

#### **1.5 SALA DE GINÁSTICA (FITNESS):**

Área destinada à realização de atividades físicas. Será executada no pavimento Térreo do Bloco B, equipada e decorada conforme especificações no *Item 5* deste memorial.

#### **1.6 SALÃO DE JOGOS:**

Área destinada ao lazer do público infanto-juvenil. Será executada no pavimento Térreo do Bloco B, equipada e decorada conforme especificações no *Item 5* deste memorial.

#### **1.7 ESPAÇO DELIVERY:**

No pavimento Térreo do Bloco A terá um espaço exclusivo para receber encomendas e aguardar a retirada pelos solicitantes, a qual deverá ser administrada pelo Condomínio.

#### **1.8 MINI-MERCADO AUTO ATENDIMENTO:**

No pavimento Térreo do Bloco B terá um espaço reservado à implantação de loja de autoatendimento, para venda de produtos alimentícios e de limpeza, a ser equipada e administrada pelo Condomínio.

#### **1.9 BICICLETÁRIO:**

Área destinada à acomodação de bicicletas dos condôminos. Será executado bicicletário externo e descoberto, com 08 vagas para bicicletas, em locais especificado em projeto.

#### **1.10 LOUNGE EXTERNO BARBECUE (PRAÇA CHURRASQUEIRA):**

Área destinada ao lazer do público geral. Será executada 01 (uma) bancada com churrasqueira móvel, executada no Térreo externo e descoberto, em local especificado em projeto. Será entregue equipada conforme especificações no *Item 5* deste memorial.

#### **1.11 PLAYGROUND:**

Área destinada ao lazer infantil ao ar livre, executado no térreo externo, entregue equipado conforme especificações no *Item 5* deste memorial.

#### **1.12 ESPAÇO ANIMAL (PET PLACE):**

Área destinada a brincadeiras e exercícios com animais domésticos ao ar livre. Será executada área cercada e descoberta em local especificado em projeto, entregue equipado conforme especificações no *item 5* deste memorial.

### **1.13 GINÁSTICA EXTERNA (FITNESS EXTERNO):**

Área destinada à realização de atividades físicas ao ar livre, executada no Térreo externo e descoberto, entregue equipado conforme especificações no *Item 5* deste memorial.

### **1.14 FIRE PLACE (PRAÇA DO FOGO):**

Área destinada ao lazer do público em geral, executada no Térreo externo e descoberto, entregue equipado conforme especificações no *Item 5* deste memorial.

### **1.15 MINI QUADRA:**

Área destinada ao lazer do público em geral, executada no Térreo externo e descoberto, entregue equipado conforme especificações no *Item 5* deste memorial.

## **2 SEGURANÇA:**

### **2.1 ACESSOS:**

O portão de acesso externo de veículos será automatizado com acionamento de abertura e fechamento pela portaria.

Os portões de acesso de pedestres receberão fechaduras elétricas com comando de abertura pela portaria.

Será entregue pulmão de segurança (clausura) para pedestres.

Haverá possibilidade de futura instalação pelo condomínio de sistema de interfonia direta entre os apartamentos e o portão de acesso de pedestres, através do sistema convencional com fio, podendo ser substituído por sistema por sistema sem fio via celular, possibilitando a abertura do portão diretamente dos apartamentos.

### **2.2 PROTEÇÃO PERIMETRAL:**

Será executada infraestrutura para CFTV em pontos estratégicos e infraestrutura para Proteção Perimetral nos limites do empreendimento, ficando a cargo do condomínio, a instalação dos sistemas de segurança.

## **3 SISTEMAS, INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS:**

### **3.1 FUNDAÇÃO:**

As fundações serão executadas de acordo com o projeto realizado por empresa especializada.

### 3.2 SISTEMA ESTRUTURAL (SUPERESTRUTURA):

As Torres serão executadas em **ALVENARIA ESTRUTURAL** atendendo às normas técnicas vigentes, de acordo com projeto realizado por empresa especializada.

O edifício garagem será executado em **CONCRETO ARMADO** ou **PRÉ MOLDADOS** atendendo às normas técnicas vigentes, de acordo com projeto realizado por empresa especializada.

Eventualmente, por necessidades técnicas, poderão existir juntas de dilatação horizontais e/ou verticais nos pavimentos tipo e térreo, e no edifício garagem, nos locais solicitados pelo projetista estrutural.

Neste empreendimento há opção de planta adaptada para portadores de necessidades especiais, disponibilizada para algumas unidades pré-determinadas, a serem consultadas no momento da compra.

Neste empreendimento a Construtora disponibilizou, para algumas unidades já demarcadas, a tipologia de planta com sala ampliada.

Estas possíveis modificações já estão previamente contempladas no projeto estrutural da edificação. Por este motivo, a opção de planta deverá ser realizada exclusivamente no ato da compra do imóvel e sua execução será obrigatoriamente realizada pela CONSTRUTORA somente durante o período de obras.

**Por exigência do sistema construtivo em Alvenaria Estrutural, são proibidas quaisquer alterações tais como reformas, demolição de paredes, aberturas de vãos e alterações nos pontos elétricos e hidráulicos, pois comprometem a estabilidade da estrutura da edificação e poderão causar patologias.**

### 3.3 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS:

Toda a instalação hidráulica será executada mediante projetos de empresa especializada, de acordo com as normas técnicas. Serão executadas instalações para água fria, gás, esgoto, águas pluviais e incêndio. Os reservatórios inferiores poderão ser torres metálicas ou em fibra de vidro ou em concreto armado, localizados conforme projeto arquitetônico.

Os materiais a serem adotados são:

- Tubulação para água fria: Tubos Polivinílicos ou polietileno reticulado ou CPVC ou PPCR ou Pex;
- Tubulação para água quente: Tubos de cobre ou polietileno reticulado ou CPVC ou PPCR ou Pex com camada de alumínio;
- Tubulação para esgoto e águas pluviais: Tubos Polivinílicos;
- Tubulação para incêndio: Cobre e/ou material Termoplástico.

### 3.4 INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE À INCÊNDIO:

Serão instalados equipamentos conforme normas técnicas e exigência do Corpo de Bombeiros.

### 3.5 BOMBAS DE RECALQUE:

Serão instaladas para redes de água fria e incêndio com características e potências determinadas nos projetos específicos.

### 3.6 AQUECIMENTO DE ÁGUA:

Será prevista infra-estrutura, na área de serviço, para futura instalação, pelo proprietário, de um aquecedor de passagem a gás, que atenderá os pontos dos chuveiros dos banhos, **sendo obrigatoriamente com exaustão forçada**. O sistema de aquecimento não poderá ser substituído por aquecimento elétrico ou chuveiros elétricos pelo cliente após a entrega da unidade, porém, por razões técnicas, a Construtora poderá substituí-lo durante a execução da obra.

Neste empreendimento está prevista infra-estrutura para instalação de aquecimento solar.

### 3.7 DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA FRIA:

Serão executadas caixas d'água metálicas, e/ou em PVC e/ou em fibra de poliéster/vidro e/ou em concreto armado, que serão alimentadas pelo sistema de rede de água da concessionária.

Haverá sistema de bombeamento para as caixas d'água superiores, que serão executadas em PVC, fibra de poliéster/vidro ou em concreto armado.

Para atendimento das unidades autônomas e para as áreas comuns a vazão será controlada por reguladores de pressão onde necessário conforme projeto hidráulico.

### 3.8 INSTALAÇÕES DE GÁS:

As unidades serão abastecidas por Gás Natural ou GLP.

Será executada rede que poderá ser externa e aparente com tubos de ferro galvanizado, e/ou de cobre, e/ou em polietileno (sistema sigas termofusão), e/ou multicamada junto à fachada ou junto às paredes internas.

Tubulações enterradas poderão ser em PEAD (polietileno de alta densidade) ou outro material termoplástico.

No interior e/ou exterior das unidades, visando o abastecimento de gás para cozinha, eventualmente a rede de abastecimento poderá ser aparente.

### 3.9 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos de empresa especializada, de acordo com as normas técnicas. Serão executados os serviços que compreendem força, luz, telefone, entrada de energia, pára-raios e demais instalações que se façam necessárias.

Os materiais a serem adotados são:

- Fios e Cabos em cobre marca: Maxicabos, Performa, Corfio, Controller, Cobrecom, Condu spar, Cordeiro, Nambei, Cobremac, Induscabos ou equivalente;

- Eletrodutos: em tubos polivinílicos ou polietileno;
- Quadro de distribuição: em caixas embutidas com portas de ferro ou PVC e disjuntores;
- Interruptores e tomadas: serão instalados interruptores e tomadas das marcas Tramontina, Simon, Schneider, Steck, Pial, Bticino, Alumbra ou Siemens;

### 3.10 SISTEMA DE AR CONDICIONADO

Será executada previsão para futura instalação de sistema de ar-condicionado tipo split **somente 1 (um) ponto por unidade**, sendo localizada no dormitório principal nas plantas de 2 dormitórios ou na suíte para as plantas de 3 dormitórios. A previsão consiste em:

- Um ponto de força no terraço de serviço (com potência de 1,0 KW) para ligar a condensadora, um ponto de dreno para conectar a evaporadora até o local previsto para instalação da unidade evaporadora no dormitório.

A potência de refrigeração máxima para a unidade evaporadora a ser instalada não deverá ultrapassar a potência do projeto específico.

A instalação da tubulação frigorígena ficará a cargo do proprietário, bem como a execução de sancas, requadrações, enchimentos de gesso, aquisição e instalação dos equipamentos (unidade condensadora e evaporadora).

Devido à capacidade de potência elétrica do empreendimento, e devido ao sistema estrutural da edificação, **é proibida a instalação de equipamentos de ar-condicionado de qualquer tipo, inclusive portáteis, nas unidades habitacionais do condomínio e nos demais ambientes comuns.**

Será executada previsão para futura instalação de sistema de ar-condicionado tipo split somente no Salão de Festas e na Portaria.

A previsão consiste em um ponto de força com potência determinada em projeto específico para ligar a condensadora, um ponto de dreno para conectar a evaporadora e furação na alvenaria para futura passagem da tubulação frigorígena até o local previsto para instalação da unidade evaporadora.

A potência de refrigeração máxima para a unidade evaporadora a ser instalada nas áreas comuns deverá respeitar a indicação do projeto específico disponibilizado pela Construtora.

A instalação da tubulação frigorígena ficará a cargo do condomínio, bem como a execução de sancas, requadrações, enchimentos de gesso, aquisição e instalação dos equipamentos (unidade condensadora e evaporadora).

Devido à capacidade de potência elétrica do empreendimento, e devido ao sistema estrutural da edificação, **é proibida a instalação de equipamentos de ar-condicionado de qualquer tipo, inclusive portáteis, nas unidades habitacionais do condomínio e nos demais ambientes comuns.**

### 3.11 ELEVADORES:

Serão instalados 02 (dois) elevadores nos interiores dos Blocos A e B, que atenderão ao térreo e pavimentos tipo.

No edifício garagem, será instalado 01 (um) elevador, que atenderá ao térreo e ao 1º pavimento.

Os elevadores serão das marcas ATLAS-SCHINDLER, OTIS, THYSSENKRUPP, HYUNDAI, MITSUBISHI, KONE ou SAMSUNG.

### **3.12 TELEFONIA e SISTEMA DE RECEPÇÃO DE SINAL DE TELEVISÃO:**

Será executada tubulação (somente conduíte seco sem a passagem de fiação) para futura instalação, por parte do condomínio ou condômino, do sistema de antena coletiva e/ou televisão a cabo e/ou telefone.

Todas as unidades serão entregues com previsão para um ponto de telefone e um ponto de televisão na sala com espelhos cegos.

Nos dormitórios haverá previsão para um ponto compartilhado de televisão ou telefone com espelho cego.

A escolha para utilização desses pontos na sala e dormitório ficará a cargo do proprietário.

### **3.13 SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA:**

Será instalado um sistema de intercomunicação interligando as unidades autônomas às dependências do térreo e à portaria através do sistema convencional com fio, podendo ser substituído por sistema sem fio via celular.

## **4 ACABAMENTOS:**

### **4.1 ESQUADRIAS DE MADEIRA E FERRAGENS:**

Serão instaladas portas lisas em composto de madeira, e/ou lisas em MDF, e/ou metálicas, e/ou em pvc, e/ou tipo Duratree com miolo colmeia, e/ou sarrafeadas, e/ou sólidas em MDP, e/ou *kit porta pronta* (com miolo colmeia revestida de chapa dura impressa), com ou sem bandeira superior, com dimensões e ferragens adequadas aos ambientes que se destinam.

Os batentes e guarnições poderão ser de madeira, metálicos, em pvc-wood ou composto de madeira.

Portas, batentes e guarnições poderão receber acabamento em cera/pintura, pintura epóxi, poliéster branco, pintura ultravioleta, revestimento melamínico ou pintura eletrostática. Em função da possibilidade de diferentes acabamentos, poderá haver diferença de tonalidade entre porta, batente e guarnições.

Assim como as portas, os batentes e guarnições serão das marcas 3N, STM, Adami/Vert, 3P Kit Inteligente, Pormade, Embramadem ou DRZ.

As ferragens a serem utilizadas serão das marcas La Fonte, Pado, Haga, Imab, Soprano, Arouca, Silvana ou Papaiz. No caso de instalação do *kit porta pronta*, as ferragens serão fornecidas pelo fabricante do mesmo.

#### **4.2 ESQUADRIAS DE ALUMINIO / AÇO GALVANIZADO / PVC:**

Serão instaladas caixilharia e esquadrias em aço galvanizado, e/ou em PVC, e/ou alumínio anodizado natural ou na cor branca, nos vãos exigidos pelo projeto de Prefeitura.

As esquadrias dos apartamentos atenderão aos requisitos da legislação municipal quanto a iluminação e ventilação, e serão constituídas por folhas de vidro encaixilhadas.

Neste empreendimento está prevista a instalação de venezianas ou persianas nas janelas. Porém, a construtora poderá, a critério próprio, alterar essa especificação parcialmente ou totalmente no empreendimento em função de necessidades técnicas.

Poderão ser instaladas esquadrias de especificações, linhas, modelos e/ou fabricantes diferentes numa mesma torre ou entre torres dentro do mesmo condomínio, para atendimento a normas e requisitos específicos.

As esquadrias poderão ser das marcas Alumisasshi, Esaf, Sasazaki, Primeira Linha, Claris(Tigre), Atimaki, JVM, Atlântica, ou similar.

#### **4.3 ESQUADRIAS DE FERRO:**

Os portões de acesso de pedestres, guarda-corpos, corrimãos e demais gradis do empreendimento serão executados em ferro ou aço galvanizado, com acabamento em pintura esmalte, poliéster ou PVC.

#### **4.4 LOUÇAS:**

As louças ou resinas a serem utilizadas serão das marcas Deca, Icasa, Roca, Incepa, Celite, Irmãos Corso ou Logasa.

As bancadas de cozinha, quando em aço inox, serão das marcas Franke, Fabrinnox, Tradinox, Tramontina ou Strake.

#### **4.5 BASE PARA REGISTROS:**

As bases para os registros de pressão e gaveta a serem utilizados serão das marcas Fabrimar, Lorenzetti/Fortti, Forusi, Bognar, Perflex, Pevilon, Japi, Fani, Kelly, Poly, Roca/Celite, Esteves, Docol, Deca, Unicap ou AcquaSystem.

#### **4.6 ACABAMENTOS DE METAIS:**

Os acabamentos para registros e demais metais a serem utilizados serão das marcas, Fabrimar, Lorenzetti/Fortti, Forusi, Bognar, Perflex, Pevilon, Japi, Fani, Kelly, Poly, Roca/Celite, Esteves, Docol ou Deca.

#### **4.7 ACESSÓRIOS HIDRÁULICOS:**

Os acessórios hidráulicos a serem utilizados serão metálicos, cromados ou plásticos.

#### **4.8 METAIS:**

Os metais a serem utilizados serão das marcas Fabrimar, Lorenzetti/Fortti, Forusi, Bognar, Perflex, Pevilon, Japi, Fani, Kelly, Poly, Roca/Celite, Esteves, Docol ou Deca.



#### **4.9 PEÇAS CERÂMICAS (PISOS E AZULEJOS):**

As cerâmicas e/ou porcelanatos e/ou azulejos a serem utilizados serão das marcas: Eliane, Cecrisa/Portinari, Incefra, Villagres, Portobello, São Luiz, Incepa, Delta ou Elisabeth.

#### **4.10 FACHADA:**

As fachadas serão acabadas em pintura sobre revestimento de argamassa, ou textura sobre bloco de concreto, ou Monocapa Quartzolit com cor de acordo com o projeto de Arquitetura.

Os muros frontais (quando houver) e as faces internas dos muros de divisa com os vizinhos do empreendimento serão revestidos com pintura texturizada e/ou pintura látex sobre bloco de concreto ou Monocapa Quartzolit projetada, com cor de acordo com projeto de arquitetura.

As faces externas dos muros de divisas com os vizinhos não serão revestidas, ficando em bloco aparente.

Os muros perimetrais poderão ser pré-moldados, e/ou em alvenaria, e/ou em alambrado, e/ou em gradil metálico.

### **5 AS ÁREAS COMUNS SERÃO ENTREGUES EQUIPADAS CONFORME DESCRIÇÃO A SEGUIR:**

#### **1) ACESSO / PORTARIA**

- 01 BANCADA
- 01 CADEIRA

#### **2) BRINQUEDOTECA**

- 01 BANCADA REDONDA
- 04 BANCOS
- 06 PUFFS
- 01 PRATELEIRA

#### **3) SALA DE GINÁSTICA (FITNESS)**

- 02 ESTEIRAS
- 01 ESPALDAR
- 01 SUPORTE PARA HALTERES
- 02 BOLAS PARA PILATES
- 01 COLCHONETE
- 01 BICICLETA ERGONÔMICA
- 01 BANCO REGULÁVEL
- 01 ESTAÇÃO W2

#### **4) SALA DE ESTUDOS (COWORKING)**

- 01 ESTANTE EM SERRALHERIA
- 01 SOFÁ
- 03 BANQUETAS
- 01 MESA REDONDA COM 04 CADEIRAS
- 01 MESA RETANGULAR COM 04 CADEIRAS
- 01 PUFF

02 MESAS DE APOIO

**5) SALÃO DE JOGOS**

02 PUFFS  
01 SOFÁ  
01 PEBOLIM  
01 SUPORTES NOTEBOOK  
02 BANQUETAS  
01 MESA LATERAL

**6) LOUNGE EXTERNO BARBECUE (CHURRASQUEIRA)**

01 MESA COM 04 CADEIRAS  
01 CHURRASQUEIRA PORTÁTIL  
01 BANCADA COM CUBA  
01 BANCO EM ALVENARIA  
02 PUFFS  
01 MESA DE CENTRO

**7) PLAYGROUND**

01 BRINQUEDO MULTIFUNCIONAL PLÁSTICO  
02 BANCOS

**8) ESPAÇO ANIMAL (PET PLACE)**

01 TÚNEL  
04 CONES  
02 BANCOS

**9) FITNESS EXTERNO**

01 PRANCHA ABDOMINAL  
02 BARRAS PARA ALONGAMENTO

**10) FIRE PLACE (PRAÇA DO FOGO)**

03 POLTRONAS  
01 LAREIRA ECOLÓGICA

**11) PISCINA ADULTO**

01 MESA COM 04 CADEIRAS  
04 ESPREGUIÇADEIRAS  
02 POLTRONAS

**12) MINI QUADRA**

01 MINI TRAVE PARA FUTEBOL

**NOTA:**

**AS ÁREAS COMUNS SERÃO ENTREGUES MOBILIADAS CONFORME DESCRITO NESTE ITEM 5. DEMAIS AMBIENTES OU ÁREAS DO EMPREENDIMENTO NÃO RELACIONADAS ACIMA PODERÃO SER EQUIPADOS OU MOBILIADOS PELO CONDOMÍNIO APÓS O RECEBIMENTO DA OBRA.**

## **6 ESPECIFICAÇÃO DE ACABAMENTO DOS AMBIENTES:**

### **6.1 *DEPENDENCIAS DE USO COMUM***

#### **I ENTRADA**

##### **1) PORTARIA**

|               |   |
|---------------|---|
| Piso/ Rodapé: | Cerâmica  |
| Soleira:      | Granito, mármore ou pedra ardósia                                       |
| Parede:       | Pintura látex sobre gesso liso  |
| Teto:         | Pintura látex sobre gesso ou pintura texturizada sobre laje de concreto |

##### **2) WC DA PORTARIA**

|              |   |
|--------------|---|
| Piso/Parede: | Cerâmica  |
| Baguete:     | Granito, mármore ou pedra ardósia                                       |
| Teto:        | Pintura látex sobre gesso ou pintura texturizada sobre laje de concreto |
| Louças:      | Lavatório sem coluna e bacia com caixa acoplada                         |
| Metais:      | Torneira de mesa para lavatório   |

#### **II TÉRREO EXTERNO EM CONSTRUÇÕES ANEXAS**

##### **1) LIXEIRA**

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Piso/Parede: | Cerâmica                          |
| Baguete:     | Granito, mármore ou pedra ardósia |

##### **2) BICICLETÁRIO**

|          |   |
|----------|---|
| Piso:    | Porcelanato, Cerâmica, Piso Intertravado de concreto ou cimentado |
| Parede:  | Conforme projeto  |
| Bancada: | Granito com cuba em aço inox                                      |
| Metais:  | Torneira de mesa para pia   |
| Teto:    | Pintura texturizada ou Monocapa sobre laje de concreto            |

#### **III TÉRREO EXTERNO DESCOBERTO**

##### **1) PLAYGROUND**

|       |                                |
|-------|--------------------------------|
| Piso: | Gramado e/ou piso emborrachado |
|-------|--------------------------------|

##### **2) CAMINHOS E PRAÇAS DE CONVIVÊNCIA**

|       |   |
|-------|---|
| Piso: | Porcelanato, piso intertravado de concreto ou cimentado |
|-------|---|

##### **3) ESPAÇO ANIMAL (PET PLACE)**

|             |  |
|-------------|--|
| Piso:       | Gramado  |
| Fechamento: | Gradil metálico e/ou mureta em alvenaria e/ou cerca de eucalipto |

##### **4) FITNESS EXTERNO**

|       |                                |
|-------|--------------------------------|
| Piso: | Gramado e/ou piso emborrachado |
|-------|--------------------------------|

**5) LOUNGE EXTERNO BARBECUE (CHURRASQUEIRA)**

Piso: Porcelanato, piso intertravado de concreto ou cimentado

**6) FIRE PLACE (PRAÇA DO FOGO)**

Piso: Gramado

**7) EDIFÍCIO GARAGEM**

Piso: Piso em concreto regularizado

Teto: Laje em concreto regularizado

Parede: Barrado em pintura látex sobre bloco de concreto

**IV TÉRREO INTERNO****1) WC PCD – TÉRREO  
(ADAPTADO A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA)**

Piso / Rodapé: Cerâmica ou porcelanato

Baguete: Granito, mármore ou pedra ardósia

Parede: Pintura acrílica sobre gesso liso, ou sobre massa, ou pintura texturizada sobre bloco de concreto.

Louças: Lavatório e bacia adaptados a pessoas com deficiência

Metais: Torneira automática de pressão com alavanca, de mesa para lavatório a barras de apoio

Teto: Pintura látex sobre gesso liso, forro de gesso, ou pintura texturizada sobre laje de concreto.

**2) BRINQUEDOTECA**

Piso: Cerâmica, porcelanato ou vinílico

Rodapé: Cerâmica, porcelanato, vinílico, mdf ou poliestireno

Soleira: Granito, mármore ou pedra ardósia

Parede: Pintura látex sobre gesso liso ou sobre massa, ou pintura texturizada sobre bloco de concreto.

Teto: Pintura látex sobre gesso liso, forro de gesso, ou pintura texturizada sobre laje de concreto.

**3) SALA DE GINÁSTICA (FITNESS)**

Piso: Piso Vinílico, cerâmica ou porcelanato

Rodapé: Vinílico, mdf, poliestireno, cerâmica ou porcelanato

Soleira: Granito ou mármore

Parede: Pintura látex sobre gesso liso ou sobre massa, ou pintura texturizada sobre bloco de concreto.

Teto: Pintura látex sobre gesso liso, forro de gesso, ou pintura texturizada sobre laje de concreto.

**4) SALA DE ESTUDOS (COWORKING)**

Piso: Cerâmica ou porcelanato

Rodapé: Cerâmica, porcelanato, mdf ou poliestireno

Soleira/Baguete: Granito, mármore ou pedra ardósia

Parede: Pintura látex sobre gesso liso ou sobre massa, ou pintura texturizada sobre bloco de concreto.

Teto: Pintura látex sobre gesso liso, forro de gesso, ou pintura texturizada sobre laje de concreto.

**5) SALÃO DE JOGOS**

|          |   |
|----------|---|
| Piso:    | Cerâmica ou porcelanato   |
| Rodapé:  | Poliestireno, cerâmica ou porcelanato   |
| Soleira: | Granito, mármore ou pedra ardósia   |
| Parede:  | Pintura látex sobre gesso liso ou sobre massa, ou pintura texturizada sobre bloco de concreto com barrado cerâmico. |
| Teto:    | Pintura látex sobre gesso liso, forro de gesso, ou pintura texturizada sobre laje de concreto                       |
| Bancada: | Granito ou mármore  |

**6) MINI MERCADO**

|          |  |
|----------|--|
| Piso:    | Cerâmica ou porcelanato  |
| Rodapé:  | Cerâmica, porcelanato, mdf ou poliestireno   |
| Soleira: | Granito, mármore ou pedra ardósia  |
| Parede:  | Pintura látex sobre gesso liso ou sobre massa, ou pintura texturizada sobre bloco de concreto. |
| Teto:    | Pintura látex sobre gesso liso, forro de gesso, ou pintura texturizada sobre laje de concreto. |

**7) ESPAÇO DELIVERY**

|          |  |
|----------|--|
| Piso:    | Cerâmica ou porcelanato  |
| Rodapé:  | Cerâmica, porcelanato, mdf ou poliestireno   |
| Soleira: | Granito, mármore ou pedra ardósia  |
| Parede:  | Pintura látex sobre gesso liso ou sobre massa, ou pintura texturizada sobre bloco de concreto. |
| Teto:    | Pintura látex sobre gesso liso, forro de gesso, ou pintura texturizada sobre laje de concreto. |

**8) HALL SOCIAL DE ENTRADA DAS TORRES**

|          |  |
|----------|--|
| Piso:    | Cerâmica ou porcelanato  |
| Rodapé:  | Cerâmica, porcelanato, mdf ou poliestireno   |
| Soleira: | Granito ou mármore   |
| Parede:  | Pintura látex sobre gesso liso ou sobre massa, ou pintura texturizada sobre bloco de concreto. |
| Teto:    | Pintura látex sobre gesso liso, forro de gesso, ou pintura texturizada sobre laje de concreto. |

**9) DEPÓSITO DE LIXO**

|              |  |
|--------------|--|
| Piso/Parede: | Cerâmica ou porcelanato  |
| Teto:        | Pintura látex sobre gesso liso, forro de gesso, ou pintura texturizada sobre laje de concreto. |

**10) ADMINISTRAÇÃO**

|          |  |
|----------|--|
| Piso:    | Cerâmica ou porcelanato  |
| Rodapé:  | Cerâmica, porcelanato, mdf ou poliestireno   |
| Soleira: | Granito, mármore ou pedra ardósia  |
| Parede:  | Pintura látex sobre gesso liso ou sobre massa, ou pintura texturizada sobre bloco de concreto. |
| Teto:    | Pintura látex sobre gesso liso, forro de gesso, ou pintura texturizada sobre laje de concreto. |

### 11) DEPÓSITO

|          |   |
|----------|---|
| Piso:    | Cerâmica  |
| Parede:  | Pintura látex sobre gesso liso ou sobre massa, ou pintura texturizada sobre bloco de concreto |
| Baguete: | Granito, mármore ou pedra ardósia   |
| Teto:    | Pintura látex sobre gesso liso, forro de gesso, ou pintura texturizada sobre laje de concreto |

## VI ÁREAS TÉCNICAS

### 1) SALA DE PRESSURIZAÇÃO

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| Piso:   | Concreto regularizado |
| Parede: | Sem pintura           |
| Teto:   | Sem pintura           |

### 2) ESCADA DE SEGURANÇA

|                |   |
|----------------|---|
| Piso:          | Concreto regularizado   |
| Teto / Parede: | Pintura texturizada sobre bloco de concreto, ou argamassa projetada, ou gesso liso com pintura látex PVA. |
| Corrimão:      | Metálico com pintura  |

## 6.2 DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO APARTAMENTOS TIPO E TÉRREO

### 1) HALL ACESSO ÀS UNIDADES

|          |  |
|----------|--|
| Piso:    | Cerâmica ou porcelanato  |
| Rodapé:  | Cerâmica, porcelanato, mdf ou poliestireno   |
| Baguete: | Granito, mármore ou pedra ardósia  |
| Parede:  | Pintura látex sobre gesso liso ou sobre massa, ou pintura texturizada sobre bloco de concreto. |
| Teto:    | Pintura látex sobre gesso ou pintura texturizada sobre laje de concreto                        |

### 2) ÁREA DE SALA DE ESTAR/JANTAR

|         |   |
|---------|---|
| Piso:   | Concreto desempenado sem execução de contrapiso nivelante               |
| Parede: | Pintura látex sobre gesso liso ou pintura texturizada                   |
| Teto:   | Pintura látex sobre gesso ou pintura texturizada sobre laje de concreto |

### 3) TERRAÇO COBERTO

|                |   |
|----------------|---|
| Piso / Rodapé: | Cerâmica  |
| Parede / Teto: | Conforme fachada  |
| Guarda-corpo:  | Gradil metálico conforme fachada e/ou mureta de alvenaria |

### 4) DORMITÓRIOS

|         |   |
|---------|---|
| Piso:   | Concreto desempenado sem execução de contrapiso nivelante               |
| Parede: | Pintura látex sobre gesso liso ou pintura texturizada                   |
| Teto:   | Pintura látex sobre gesso ou pintura texturizada sobre laje de concreto |

**5) BANHO**

|          |  |
|----------|--|
| Piso:    | Cerâmica   |
| Parede:  | Cerâmica nas paredes do Box e as demais com Pintura látex sobre gesso liso ou pintura texturizada. |
| Baguete: | Granito, mármore ou pedra ardósia  |
| Bancada: | Granito, mármore ou mármore sintético com cuba integrada   |
| Louças:  | Bacia com caixa acoplada   |
| Metais:  | Torneira de mesa   |
| Teto:    | Pintura látex acrílico sobre forro de gesso ou pintura texturizada sobre laje de concreto          |

**6) BANHO ADAPTADO A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA  
(APENAS PARA APARTAMENTOS ADAPTADOS A PCD)**

|             |  |
|-------------|--|
| Piso:       | Cerâmica   |
| Parede:     | Cerâmica nas paredes do Box e as demais com Pintura látex sobre gesso liso ou pintura texturizada                |
| Baguete:    | Granito, mármore ou pedra ardósia  |
| Louças:     | Lavatório e bacia adaptados a pessoas com deficiência  |
| Acessórios: | Banco articulado ou removível, e barras de apoio em pvc ou metálicas   |
| Metais:     | Torneira de mesa automática de pressão com alavanca para lavatório e torneira alavanca de parede para o chuveiro |
| Teto:       | Pintura látex acrílico sobre forro de gesso ou pintura texturizada sobre laje de concreto                        |

**7) COZINHA**

|                 |  |
|-----------------|--|
| Piso:           | Concreto desempenado sem execução de contrapiso  |
| Parede:         | Uma fiada de cerâmica acima da bancada e as demais paredes com Pintura látex sobre gesso liso ou pintura texturizada |
| Bancada e Cuba: | Mármore sintético, Aço inox ou Granito com cuba integrada  |
| Metais:         | Torneira de mesa para pia  |
| Teto:           | Pintura látex sobre gesso ou pintura texturizada sobre laje de concreto  |

**8) ÁREA DE SERVIÇO**

|          |  |
|----------|--|
| Piso:    | Cerâmica   |
| Baguete: | Granito, Mármore ou Pedra Ardósia  |
| Parede:  | Cerâmica atrás do tanque até altura de 1,20m as demais paredes do ambiente com Pintura látex sobre gesso liso ou pintura texturizada |
| Tanque:  | Louça ou resina sintética sem coluna   |
| Metais:  | Torneira para tanque com derivação para máquina de lavar roupas  |
| Teto:    | Pintura látex sobre gesso ou pintura texturizada sobre laje de concreto  |

### **OBSERVAÇÕES:**

1. Fica reservado o direito à Construtora de proceder a alterações às especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:
  - a. Encontrar dificuldade por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços;
  - b. Encontrar dificuldade de execução;
  - c. Houver possibilidades de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
  - d. Precisar atender exigências dos Poderes Públicos ou Concessionárias de Serviços Públicos.
2. A Construtora, a critério próprio, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o mesmo padrão dos acabamentos.
3. A Construtora poderá, a critério próprio, alterar paginações de revestimentos em função de necessidades técnicas ou estéticas.

## **7 BENEFÍCIOS ADICIONAIS e SUSTENTABILIDADE**

- 1) Bacias com sistema de acionamento dual flux nos apartamentos e áreas comuns, proporcionando maior economia de água.
- 2) Previsão de medição individual para gás. Será executada infraestrutura para futura instalação de medidores individuais por parte do Condomínio.
- 3) Medição individual para água.
- 4) Sistema de aquecimento de chuveiros à gás. As unidades serão entregues com preparação para instalação de aquecedor de passagem obrigatoriamente de exaustão forçada na área de serviço. A aquisição do aquecedor fica a cargo do proprietário.
- 5) Sistema de reaproveitamento de água de chuva. Será executado sistema de coleta, filtragem e armazenamento da água de chuva captada nas coberturas das torres, apenas para fins não potáveis (rega de jardins e lavagem de área externa).
- 6) Coleta seletiva planejada. Será entregue kit contendo 04 (quatro) lixeiras para armazenamento, em separado, do lixo reciclável e 01 (uma) para o lixo não reciclável, instaladas em local determinado no projeto na área comum do térreo.
- 7) As escadas de emergência e halls de circulação dos pavimentos tipo serão dotadas de iluminação com sensores de presença visando economia de energia.
- 8) Lâmpadas de baixo consumo (LED) entregues nas áreas comuns destinadas a lazer como Brinquedoteca, Coworking, Sala de Ginástica, Salão de Jogos.
- 9) Torneiras automáticas de pressão nos lavabos das áreas comuns sociais do térreo, proporcionando menos desperdício de água.



- 10) Previsão de aquecimento solar. Será executada infraestrutura para futura instalação de sistema de placa solares por parte de Condomínio.

## **C OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

- 1) Não serão fornecidos pela Construtora quaisquer outros elementos de decoração, equipamento ou acabamento não citados expressamente neste memorial.
- 2) Eventualmente, por motivos técnicos, poderão ser executadas sancas em gesso (para passagem das instalações) tanto nas áreas comuns como nas unidades autônomas, assim como as paredes não estruturais poderão ser em gesso acartonado (drywall).
- 3) Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados shafts, e/ou enchimentos, e/ou vigas bem como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias.
- 4) Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, a posição, a tipologia e o sentido de abertura das portas poderão sofrer alterações.
- 5) A maquete e as ilustrações do folheto de vendas, bem como os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou da obra (quando aplicável) como, por exemplo, revestimentos de piso e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pintura, molduras de gesso, sancas, tabicas, móveis, objetos, utensílios em geral, etc., são meramente ilustrativos e não fazem parte do memorial descritivo de compra e venda. Assim sendo, prevalecerá sobre as ilustrações e texto do folheto de venda, bem como sobre os materiais utilizados na unidade modelo e/ou stand de vendas, o acabamento previsto neste memorial descritivo que rubricado pelas partes faz parte integrante do contrato.
- 6) O apartamento decorado exposto no stand de vendas constitui apenas sugestão de decoração para determinada unidade. Pode, portanto, apresentar layout, posição de equipamentos eletrodomésticos/eletroeletrônicos, e/ou acabamentos diferentes das previstas na unidade habitacional a ser entregue.

Em função do sistema estrutural, caso o cliente opte por instalar mobiliário em posicionamentos semelhantes ao do apartamento decorado, as alterações só poderão ser executadas posteriormente à entrega da unidade, pelo proprietário, e necessariamente através de forros, painéis e passagens de instalações externas às paredes estruturais e às lajes.

- 7) Para os itens aonde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada para o empreendimento ficará a critério da construtora.
- 8) A Construtora, sempre que se tornar necessário, poderá alterar os projetos do empreendimento em razão de imposição de boas normas técnicas de execução de obras, determinação ou exigências dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos ou, ainda, por critérios

técnicos supervenientes, mesmo que tais modificações, impliquem na mudança dos diversos projetos do empreendimento, tais como: o de arquitetura, instalações elétricas e hidráulicas, paisagismo, dentre outros.

- 9) Conforme legislação municipal, do Corpo de Bombeiro e projeto estrutural, neste empreendimento, está PROIBIDO o fechamento de qualquer um dos terraços com caixilhos.
- 10) Não está prevista a execução de ralos nos terraços. Serão executados caimentos nas lajes para o lado externo e pingadeiras na própria cerâmica de piso.
- 11) Os pisos e assoalhos de madeira bem como os pisos, revestimentos e tampos de mármore ou granito estão sujeitos a variações de tonalidade, cor e veios, características dos materiais provenientes da natureza.
- 12) Neste empreendimento alguns caixilhos, tanto em área comum quanto em área privativa, poderão sofrer alterações em suas dimensões, tipologias e/ou especificações técnicas, para atendimento a necessidades específicas em respeito às normas e legislação vigentes. Poderá haver descontinuidade no padrão do caixilho das fachadas conforme projetos específicos.
- 13) Os caixilhos dos apartamentos adaptados a pessoas com deficiência – PCD poderão possuir um padrão diferente dos demais apartamentos da prumada, em função da diferença de uso dos ambientes destas unidades.
- 14) Nas unidades do térreo onde as janelas das salas, dormitórios e cozinhas estiverem expostas diretamente a área comum serão entregues caixilhos com grades.
- 15) As instalações hidráulicas preveem ralos ou caixas sifonadas apenas no Box dos chuveiros. Nos empreendimentos onde houver ralo fora do Box estes possuem função apenas de segurança (extravasor), não de limpeza, sendo assim, não haverá caimento no piso para os mesmos. Para não haver problemas de espalhamento de água na área externa ao Box, recomenda-se a instalação do Box antes da sua utilização.
- 16) Não está prevista a execução de ralo na área da cozinha. A limpeza deverá ser feita através de pano umedecido com produto de limpeza adequado ao piso instalado.
- 17) Não está prevista a execução de caimentos no piso na região da cozinha e área de serviço.
- 18) Os sifões de cozinha, lavatório e tanque serão flexíveis em PVC na cor branca ou cromada.
- 19) Este projeto não contempla previsão de infraestrutura para futura instalação de ramal de água quente para a cozinha e banheiros.
- 20) Conforme legislação vigente e diretriz da concessionária, este empreendimento oferece a medição individual de água.

- 21) Conforme legislação vigente e diretrizes das concessionárias, este empreendimento oferece previsão para medição individual de gás, com tecnologia de leitura por radiofrequência ou similar (sem cabeamento). Será executada apenas infraestrutura para futura instalação de medidores individuais por parte do Condomínio.
- 22) No caso da opção do Condomínio pela individualização do gás e água, a leitura do consumo individualizado (de cada unidade habitacional) deverá ser operacionalizada e rateada pelo próprio condomínio ou administradora contratada.

**Não será entregue pela construtora a infraestrutura para leitura individualizada pela concessionária, ou seja, a instalação entregue contempla a leitura coletiva pela concessionária, e a possibilidade de leitura individualizada pelo condomínio.**

- 23) Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registros de comando das instalações hidráulicas, dependendo do final da unidade autônoma, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no modelo do stand de vendas.
- 24) Para este empreendimento será entregue sistema de reaproveitamento de água de chuva captada das coberturas das torres.

O sistema será composto de caixa de coleta, filtro, e reservatório de armazenamento da água filtrada. Haverá um único ponto de acesso a essa água de reuso, junto ao próprio reservatório de armazenamento, através de uma torneira à qual deverá ser rosqueada ou acoplada uma mangueira na ocasião do uso.

**É obrigatório o uso da água de reaproveitamento EXCLUSIVAMENTE PARA FINS NÃO POTÁVEIS (neste caso para rega de jardins e lavagem geral de área externa).**

O acesso ao local deve ser proibido a moradores, crianças ou visitantes, e deve estar restrito a funcionários treinados que devem fazer uso de roupas, luvas e botas apropriadas.

- 25) Os pontos de tomadas ou interruptores serão locados de forma a atender às solicitações do grauteamento da alvenaria estrutural. Em casos isolados, estas caixas elétricas poderão ficar em locais menos privilegiados.
- 26) Não está previsto ponto elétrico específico para a instalação de máquina de secar roupas. O empreendimento oferece ponto para máquina do tipo “lava e seca” com potência máxima de 1.350W.
- 27) Recomendamos a instalação de fogão de quatro bocas. O fogão deverá, necessariamente ser a gás.
- 28) Não estão previstos pontos para a instalação de máquina de lavar pratos, forno elétrico, forno a gás com grill, fogão a gás com grill, ou cooktop elétrico.

- 29) Não está prevista infraestrutura para instalação de coifa na cozinha. O empreendimento oferece ponto elétrico para instalação de depurador de ar.
- 30) As instalações elétricas preveem pontos de tomada com voltagens pré-definidas em projeto específico de instalações, não sendo possível a alteração da voltagem das mesmas.
- 31) A compra dos equipamentos tais como eletrodomésticos, eletroeletrônicos, e móveis em geral deve ser feita pelo cliente somente após o recebimento das chaves e do Manual do Proprietário, quando serão possíveis as medições no apartamento e apontamento de questões técnicas importantes no Manual.
- 32) Não está prevista capacidade elétrica para instalação de aparelhos de ar condicionado de qualquer tipo, inclusive aparelhos portáteis, exceto os já descritos no item 3.10 deste Memorial.

**ADVERTÊNCIA:** Por exigência do sistema construtivo em ALVENARIA ESTRUTURAL, está PROIBIDA a quebra de paredes para colocação de tais aparelhos.

- 33) As duchas dos chuveiros dos banheiros, não serão entregues e deverão respeitar a vazão máxima de até 8 litros/minuto.
- 34) Devido ao sistema construtivo, as áreas molhadas / molháveis terão a altura de piso acabada mais alta que as áreas secas.
- 35) Para atender a norma de desempenho no que se refere a atenuação acústica do piso, a critério da Construtora, poderão ser aplicados materiais como emulsão acústica, e/ou manta acústica, e/ou contra-piso, e/ou piso laminado no dormitório da unidade habitacional.

Qualquer dano causado pelo proprietário ao material aplicado ou optando o proprietário pela sua retirada ou troca, ocasionará em perda de garantia quanto ao desempenho do sistema de atenuação acústica do piso, e poderá implicar negativamente no conforto acústico das unidades vizinhas.

Neste caso, caberá exclusivamente ao proprietário restabelecer o desempenho acústico da unidade com base nas normas vigentes, bem como a responsabilidade por eventuais danos causados a terceiro.

- 36) Devido à possibilidade da entrega de acabamentos de piso diferentes, poderão existir variações nas alturas acabadas entre os ambientes da unidade.
- 37) Nas áreas de piso superiores a 4,0 m2 poderá ocorrer “flecha” (termo técnico onde ocorre o desnivelamento natural da laje previsto no projeto estrutural). Caso o piso escolhido como acabamento necessite de “nivelamento perfeito”, a execução do mesmo deverá ser executada pelo fornecedor do piso.
- 38) Este empreendimento foi concebido em revestimento de gesso liso com pintura “fosca” ou pintura texturizada sobre bloco nas áreas secas. Em caso de reforma ou repintura posterior, as paredes deverão ser reavaliadas,

e se for o caso, as adequações necessárias deverão ser executadas pelo proprietário nos apartamentos, e pelo condomínio nas áreas comuns.

- 39) Revestimentos de fachada em argamassa de composição mineral, tais como *Monocapa Quartzolit*, ou similares, estão sujeitos à variação de tonalidade em função das características próprias do material. Essas possíveis diferenças de tonalidade nos revestimentos externos já estão previstas, e não possuem qualquer interferência no desempenho técnico ou na durabilidade do sistema de fachada.
- 40) As imagens, ilustrações, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes referentes ao imóvel apresentadas no stand de vendas, folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a postulados legais.
- 41) As imagens e ilustrações veiculadas no material publicitário deste condomínio poderão ser REFERENCIAIS, relativas a outros empreendimentos diferentes, de forma a fazer menção alusiva aos itens de lazer e espaços semelhantes que serão oferecidos no empreendimento objeto deste Memorial.

A construção / execução desses itens e espaços de lazer não possui, portanto, compromisso com a fidelidade rigorosa e irrestrita ao apresentado na imagem referencial.

- 42) O paisagismo especificado nas ilustrações artísticas expresso nos folhetos é meramente enunciativo. Poderão ser fornecidas pela Construtora as “mudas”, cabendo ao Condomínio, neste caso, a responsabilidade de manter e zelar para que o referido paisagismo atinja ou se aproxime do nível sugerido no referido folheto de ilustrações artísticas.
- 43) O empreendimento contém as denominadas salas de “lazer coberto”, que serão entregues equipadas e decoradas por esta Construtora nos termos descritos neste memorial, sugerindo-se os respectivos usos como Brinquedoteca, Sala de Estudos (Coworking), Sala de Ginástica (Fitness), Salão de Jogos no pavimento térreo.
- Optando o Condomínio pela alteração das sugestões de uso, é ciente de que será responsável por toda e qualquer obrigação financeira, técnica e/ou de segurança advinda das modificações realizadas.
- 44) Será entregue infraestrutura (tubulação seca) para ligação do Sistema de Wi-Fi nos ambientes sociais: Brinquedoteca, Sala de Estudos (Coworking), Sala de Ginástica (Fitness), Salão de Jogos.

A escolha da operadora do sistema ficará a cargo do condomínio.

- 45) Os seguintes ambientes conterão uma tomada USB: Brinquedoteca, Sala de Estudos (Coworking), Sala de Ginástica (Fitness), Salão de Jogos.

- 46) A área prevista para o bicicletário possui número determinado de vagas conforme projeto Legal.

A numeração e a indicação dos locais das vagas para bicicletas no empreendimento e nos respectivos projetos são meramente enunciativos, podendo ser alterados, visando outra distribuição e localização, desde que não acarrete sua redução.

A regulamentação para o uso desse espaço pelos condôminos poderá ser feita em assembleia condominial.

- 47) O “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL UNNI HARMONI BY PLANO & PLANO”, conterá estacionamento descoberto no térreo da implantação e estacionamento coberto e descoberto no edifício garagem para o total de 148 (cento e quarenta e oito) vagas de veículos e 15 vagas de moto, totalizando 163 (cento e sessenta e três) vagas, com a seguinte descrição e tipologia:

54 (cinquenta e quatro) vagas de veículos descobertas com a seguinte designação numérica: 16, 17, 18, 19, 35, 36, 54, 55, 73, 74, 92, 93 e 102 a 143, e 15 (quinze) vagas de motos, foram consideradas de uso comum e indeterminadas atribuídas ao Bloco A, da seguinte maneira:

- a) Os apartamentos de finais 2 e 3, localizados no Pavimento Térreo do Bloco, os apartamentos de finais 2, 3, 5 e 6, localizados do 1º ao 7º Pavimento Tipo do Bloco, os apartamentos de finais 1, 2, 3, 4, 5 e 6, localizados do 8º ao 10º Pavimento Tipo do Bloco, e os apartamentos de finais 1, 3, 4, 5 e 6, localizados no 11º Pavimento do Bloco, terão direito de uso a 1 (uma) vaga de veículo cada;
- b) O apartamento de final 2, localizado no 11º Pavimento, terá direito de uso de 1 (uma) vaga de veículo e 1 (uma) vaga de moto;
- c) Os apartamentos de finais 1 e 4, localizados do 1º ao 7º Pavimento Tipo, terá direito de uso de 1 (uma) vaga de moto.

60 (sessenta) vagas de veículos cobertas com a seguinte designação numérica: 26 a 34, 37 a 53, 56 a 72, 75 a 91, e 15 (quinze) vagas descobertas com a seguinte designação numérica: 7, 8, 9, 20, 21, 22, 23, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 e 101, foram consideradas de uso comum e indeterminadas atribuídas ao Bloco B, da seguinte maneira:

- a) Os apartamentos de finais 2, 3 e 5, localizados no Pavimento Térreo da Torre, e os apartamentos de finais 1, 2, 3, 4, 5 e 6, localizados do 1º ao 12º Pavimento Tipo da Torre, terão direito de uso a 1 (uma) vaga de veículo cada.

As 14 (quatorze) vagas remanescentes sob nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 24 e 25, as vagas destinadas ao portador de necessidade especial - PCD, com designação numérica: 1, 2, 3 e 4, 1 (uma) vaga descoberta de tamanho P destinada para zelador, sem designação numérica e os 8 (oito) locais para guarda de bicicletas, foram consideradas de uso comum do

condomínio. Sendo que, a definição das condições de utilização dessas vagas e locais estará sob a responsabilidade do Regimento Interno do Condomínio, que será elaborado pela administradora do condomínio.

A vaga descoberta destinada para zelador, sem designação numérica, foi considerada para uso exclusivo do mesmo.

As vagas de estacionamento destinam-se, exclusivamente à guarda e estacionamento de veículos de passeio ou utilitários dos condôminos residentes.

As vagas de estacionamento só poderão ser objeto de cessão ou locação feitas a outro condômino, mas nunca a terceiros estranhos ao Condomínio.

- 48) As 14 (quatorze) vagas remanescentes sob nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 24 e 25, estão abaixo do nível do hidrológico (cota cheia de 200 anos). Sendo assim, a sua utilização deverá ser de uso temporário.
- 49) Os WCs das áreas comuns e os banheiros dos apartamentos que não possuem janelas ou portas com ventilação natural serão entregues com sistema de exaustão mecânica dimensionado para o tamanho do ambiente o qual será acionado através do mesmo interruptor de acionamento da iluminação do ambiente.
- 50) Neste empreendimento, por motivos de constituição química do solo e limitações impostas por órgãos públicos, é proibido o uso de água subterrânea, bem como o plantio de árvores frutíferas.
- 51) As dimensões assinaladas nas plantas de vendas dos apartamentos são de face a face com acabamento. Poderão ocorrer variações de ordem técnica entre projetos e execução de até 5% conforme disposto no Art.500 do Código Civil Brasileiro.
- 52) Conforme previsto no *Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo*, poderão existir alterações na obra executada, que não descaracterizem o projeto aprovado, e que impliquem em divergências de até 5% em medidas lineares e/ou quadradas nas edificações como um todo e na sua implantação.
- 53) 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-SP (Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo).

## D TERMO DE GARANTIA

### 1. DISPOSIÇÕES GERAIS

- A Construtora e/ou Incorporadora fornecerá o Manual do Proprietário, bem como o esclarecimento para o seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas na unidade;
- A Construtora e/ou Incorporadora prestará, dentro dos prazos de garantia, o serviço de Assistência Técnica, reparando, sem ônus, os vícios ocultos dos serviços, conforme constante no Termo de Garantia;
- A Construtora e/ou Incorporadora prestará o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas, referente à manutenção preventiva e garantia;
- O proprietário se obriga a efetuar a MANUTENÇÃO PREVENTIVA do imóvel, conforme as orientações constantes no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia;
- O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e é corresponsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação (Condomínio), conforme estabelecido nas Normas Técnicas e no Manual do Proprietário, obrigando-se a permitir o acesso do profissional indicado pela Construtora e/ou Incorporadora, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena da perda de garantia;
- No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino entregando os documentos e manuais correspondentes;

### 2. PERDA DE GARANTIA

A perda de garantia estará caracterizada:

- Se, durante o prazo de vigência da garantia, não for observado o que dispõe o Manual do Proprietário, Manual de Uso e Operação, e a NBR 5674 – Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva, para imóveis habitados ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Se for executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário. A Construtora não assume qualquer responsabilidade por reformas efetuadas por proprietários ou terceiros por estes contratados, bem como por intervenções realizadas na unidade que impactem nos serviços entregues pela construtora, incluindo assentamentos de piso sobre piso ou revestimentos de parede sobre azulejos. Tais procedimentos ou condutas ensejarão, automaticamente, na perda da garantia, incluído nesse rol os vícios ocultos dos materiais e/ou serviços dos locais modificados;
- Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estrutura;
- Se o proprietário não permitir o acesso do profissional indicado pela Construtora e/ou Incorporadora, nas dependências de sua unidade, para proceder à vistoria técnica;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica, e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou condomínio;



- Se ocorrerem danos e defeitos ocasionados por desgaste natural das peças, por fenômenos meteorológicos, ou por agressão de agentes químicos e/ou incêndios;
- Se ocorrerem alterações nas condições do entorno que causem danos edificação;
- Se não forem observados os prazos legais para a comunicação do vício à construtora.

### **3. TABELA DE GARANTIAS**

- Os prazos de garantia de material e serviço dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir da data do auto de Conclusão do Imóvel (Habite-se):

**ATENÇÃO:**

**SUA UNIDADE PODE NÃO POSSUIR TODOS OS ITENS  
RELACIONADOS NESTA TABELA DE PRAZOS DE GARANTIA.  
CONSIDERE SOMENTE OS ITENS RELATIVOS AO SEU MEMORIAL DESCRITIVO.**

### Quadro de identificação de prazos de garantia para manutenção

Prazos válidos a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel

A tabela de garantias a seguir foi extraída da Norma ABNT NBR 15575 e contém os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns, variando com a característica individual de cada empreendimento, **portanto pode conter itens que não fazem parte deste empreendimento.**

| Descrição   | 1 Ano | 2 Anos | 3 Anos | 5 Anos |
|---|-------|--------|--------|--------|
| <b>Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos</b>   |       |        |        |        |
| Segurança e estabilidade global   |       |        |        | •      |
| Estanqueidade de fundações e contenções   |       |        |        | •      |
| <b>Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias, guarda-corpos, muros de divisa</b>   |       |        |        |        |
| Segurança e integridade   |       |        |        | •      |
| <b>Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem ou acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros)</b>                       |       |        |        |        |
| Instalação  | •     |        |        |        |
| Equipamentos  | •     |        |        |        |
| <b>Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão</b>  |       |        |        |        |
| Instalação  | •     |        |        |        |
| Equipamentos  | •     |        |        |        |
| <b>Sistema de proteção contra descargas atmosférica, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial</b> |       |        |        |        |
| Instalação  | •     |        |        |        |
| Equipamentos  | •     |        |        |        |
| <b>Portas corta-fogo</b>  |       |        |        |        |
| Integridade de portas e batentes  |       |        |        | •      |
| Dobradiças e molas  | •     |        |        |        |
| <b>Instalações elétricas tomadas/interruptores/disjuntores/fios/cabos/eletrodutos/caixa e quadros</b>   |       |        |        |        |
| Equipamentos  | •     |        |        |        |
| Instalação  |       |        | •      |        |
| <b>Instalações hidráulicas e gás - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto, colunas de gás</b>   |       |        |        |        |
| Integridade e Vedação   |       |        |        | •      |

| Descrição   | 1 Ano | 2 Anos | 3 Anos | 5 Anos |
|---|-------|--------|--------|--------|
| <b>Instalações hidráulicas e gás coletores/ramais/louças/caixas de descarga/bancadas/metais sanitários/sifões/ligações flexíveis/válvulas/registros/ralos/reservatórios</b> |       |        |        |        |
| Equipamentos  | •     |        |        |        |
| Instalação  |       |        | •      |        |
| <b>Impermeabilização</b>  |       |        |        |        |
| Estanqueidade   |       |        |        | •      |
| <b>Esquadrias de madeira</b>  |       |        |        |        |
| Empenamento   | •     |        |        |        |
| Descolamento  | •     |        |        |        |
| Fixação   | •     |        |        |        |
| <b>Esquadrias de aço</b>  |       |        |        |        |
| Fixação   | •     |        |        |        |
| Oxidação  | •     |        |        |        |
| <b>Esquadrias de alumínio</b>   |       |        |        |        |
| Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)  | •     |        |        |        |
| Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas   |       | •      |        |        |
| Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio   |       |        |        | •      |
| <b>Fechaduras e ferragens em geral</b>  |       |        |        |        |
| Funcionamento   | •     |        |        |        |
| Acabamento  | •     |        |        |        |
| <b>Revestimento de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa/gesso liso/componentes de gesso acartonado</b>   |       |        |        |        |
| Fissuras  |       | •      |        |        |
| Estanqueidade de fachadas e pisos molhados  |       |        | •      |        |
| Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema   |       |        |        | •      |
| <b>Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo/cerâmica/pastilhas</b>  |       |        |        |        |
| Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo  |       | •      |        |        |
| Estanqueidade de fachadas e pisos molhados  |       |        | •      |        |
| <b>Revestimentos de paredes, pisos em pedras naturais (mármore ou granito)</b>  |       |        |        |        |
| Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo  |       | •      |        |        |
| Estanqueidade de fachadas e pisos molhados  |       |        | •      |        |

| Descrição   | 1 Ano | 2 Anos | 3 Anos | 5 Anos |
|---|-------|--------|--------|--------|
| <b>Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso</b>   |       |        |        |        |
| Destacamentos fissuras, desgaste excessivo  |       | •      |        |        |
| Estanqueidade de pisos molhados   |       |        | •      |        |
| <b>Revestimentos especiais (fórmica, plásticos, têxteis, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)</b>   |       |        |        |        |
| Aderência   |       | •      |        |        |
| <b>Forros de gesso</b>  |       |        |        |        |
| Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação  | •     |        |        |        |
| <b>Forros de madeira</b>  |       |        |        |        |
| Empenamento, trincas na madeira e destacamento  | •     |        |        |        |
| <b>Pintura / Verniz (interna e externa)</b>   |       |        |        |        |
| Empolamento, destacamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento  |       | •      |        |        |
| <b>Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos</b>  |       |        |        |        |
| Aderência   | •     |        |        |        |
| <b>Vidros</b>   |       |        |        |        |
| Fixação   | •     |        |        |        |
| <b>NOTA 1: recomenda-se que quaisquer falhas perceptíveis visualmente, como riscos, lascas, trincas em vidros, etc, sejam explicitadas no momento da vistoria de entrega.</b> |       |        |        |        |
| <b>NOTA 2: no caso de cessão ou transferência da unidade os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão os mesmos.</b>   |       |        |        |        |

**DATA:**

\_\_\_\_\_  
**Assinatura do Proprietário**  
 Nome:

\_\_\_\_\_  
**Assinatura do Proprietário**  
 Nome: