

# MEMORIAL DESCRITIVO - EDIFÍCIO DE USO RESIDENCIAL

## FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

### 1. EMPREENDIMENTO

Este memorial refere-se ao projeto de incorporação e construção do empreendimento residencial "EDIFÍCIO VIA TUCURUVI", localizado a Av. Mazzei, nº 531, no Bairro Vila Mazzei – São Paulo/SP.

- Projeto arquitetônico: Marcio Vaz Arquitetura
- Número de torres: Torre Unica
- Número total de unidades: 154 unidades + Loja (as)
- **26 (vinte e seis)** automóveis, sendo **01 (uma)** vaga para carga e descarga e **01 (uma)** vaga para portador de deficiência (PCD), comuns e indeterminadas sujeitas ao auxílio eventual de manobrista. A vaga para carga e descarga será de uso exclusivo da loja.
- Número de pavimentos:
  - 1 Subsolo
  - Térreo
  - 1º pavimento  
Mezanino da loja, salão de festas e brinquedoteca
  - 2º pavimento  
11 Apartamentos sendo 5 gardens
  - 14 pavimentos tipo (3º ao 15º)
  - Cobertura  
Miniquadra, lounge descoberto, coworking, espaço gourmet, churrasqueira, área de lazer descoberto

### 2. DETERMINAÇÕES LEGAIS

A Construção atenderá as disposições legais previstas no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) e demais concessionárias e entidades que por circunstâncias da lei devam ser acatadas.

- Incorporação: SPE – MAZZEI BS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

## SERVIÇOS INICIAIS

### 1. FUNDAÇÕES

Serão executadas de acordo com a natureza do terreno, obtida pela sondagem efetuada por empresa especializada, e com as cargas solicitadas no projeto estrutural.

### 2. SISTEMA CONSTRUTIVO

Estrutura convencional em concreto armado com paredes de vedação em alvenaria de blocos de concreto cerâmicos e/ou gesso acartonado (drywall) conforme projeto específico.

### 3. FACHADA

Conforme projeto arquitetônico.

### 4. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos e especificações, atendendo as Normas técnicas vigentes da ABNT.

### 5. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Conforme projeto específico e atendendo as exigências municipais da concessionária, de acordo com as Normas Técnicas ou outras normas internacionais equivalentes.

### 6. INSTALAÇÕES ESPECIAIS | TV E TELEFONIA

TV: Serão executadas as tubulações secas para futuras instalações de TV a cabo.

Telefonia: Serão executadas as tubulações secas para futuras instalações de telefonia.

### 7. SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas de acordo com as Normas Técnicas ou outras normas equivalentes.

### 8. SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO

Serão instalados todos os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

### 9. SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

O sistema de interfone será entregue em tubulação seca, sendo de responsabilidade do condomínio a contratação de empresa para instalação e aquisição da infra e aparelhos.

### 10. ELEVADORES

Serão instalados 02 elevadores com capacidade e velocidade adequada ao cálculo de tráfego, de acordo com as normas técnicas

### 11. GRADIL

Metálico conforme projeto de arquitetônico

### 12. ESQUADRIAS

Portas em madeira: Kit porta pronta com pintura na cor branca.

Batentes fixados com espuma expansiva (6 pontos).

Sistema de guarnição ajustável para compensar espessura da parede

Ferragens da marca Papaiz, Aliança Pado ou similar.

Caixilhos: Alumínio na linha SP 20 ou desempenho equivalente.

### 13. ACABAMENTO DE ÁREAS EXTERNAS / USO COMUM

#### 13.1. ACESSO DE VEÍCULOS

Piso: Concreto ou cimentado desempenado

Parede: Pintura sobre bloco ou painéis de concreto com faixas demarcatórias.

#### 13.2. CALÇADAS/ÁREAS PERMEÁVEIS

Piso: Intertravado ou cimentado, conforme projeto arquitetônico

Parede: Pintura texturizada conforme Fachada.

### 13.3. LOUNGE DESCOBERTO (ROOFTOP)

Piso: Revestimento Cerâmico antiderrapante marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar.

Soleira: em Granito Arabesco ou similar.

Rodapé: Revestimento Cerâmico antiderrapante marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar.

Parede: Textura de rolo ou grafiato aplicado sobre reboco

### 13.4. PLAYGROUND

Piso: Grama artificial, conforme projeto

Parede: Textura de rolo ou grafiato aplicado sobre reboco

### 13.5. MINI-QUADRA

Piso: Concreto cimentado pintado

Parede: Textura de rolo ou grafiato aplicado sobre reboco

## 14. ACABAMENTO DE ÁREAS INTERNAS USO COMUM

### 14.1. ESTACIONAMENTO | CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS

Piso: Concreto ou cimentado desempenado com pintura de faixas demarcatórias das vagas

Parede: Pintura sobre bloco ou painéis de concreto com faixas demarcatórias.

### 14.2. BICICLETÁRIO

Piso: Concreto ou cimentado desempenado.

Parede: Pintura sobre bloco ou painéis de concreto com faixas demarcatórias.

### 14.3. HALL DE CIRCULAÇÃO – SUBSOLO

Piso: Revestimento Cerâmico marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar

Paredes: Gesso liso e pintura látex PVA na cor branca.

Teto: Pintura PVA cor branca sobre laje de concreto.

### 14.4. ÁREAS TÉCNICAS

Piso: Concreto ou cimentado desempenado.

Paredes: Pintura Cal.

### 14.5. LIXEIRA

Piso: Concreto ou cimentado desempenado.

Paredes e teto: Cerâmica marca Incefra, Eliane, Cecrisa, Portinari ou similar

### 14.6. LOJA

Piso: Concreto ou cimentado desempenado.

Paredes: Gesso liso e pintura látex PVA na cor branca.

Teto: Forro de gesso com pintura PVA cor branca, onde necessário.

Soleira: em Granito Arabesco ou similar.

### 14.7. MEZANINO LOJA

Piso: Concreto ou cimentado desempenado.

Paredes: Gesso liso e pintura látex PVA na cor branca.

Soleira: em Granito Arabesco ou similar.

#### 14.8. RECEPÇÃO E HALL DE CIRCULAÇÃO – TÉRREO E 1º PAVIMENTO (MEZANINO)

Piso: Revestimento Cerâmico marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar  
Rodapé: Revestimento Cerâmico marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar  
Paredes: Gesso liso e pintura látex PVA na cor branca.  
Teto: Forro de gesso com pintura PVA cor branca, onde necessário.  
Soleira: em Granito Arabesco ou similar.  
Guarda corpo em ferro

#### 14.9. CENTRAL DELIVERY

Piso: Revestimento Cerâmico marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar  
Soleira: em Granito Arabesco ou similar.  
Parede: Gesso liso e pintura latex PVA na cor branca.  
Teto: Forro de gesso com pintura PVA cor branca.

#### 14.10. LAVANDERIA

Piso: Revestimento Cerâmico marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar.  
Rodapé: Revestimento Cerâmico marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar.  
Paredes: Massa interna na parede hidráulica com aplicação de cerâmica marca Incefra, Eliane, Cecrisa, Portinari ou similar, e gesso liso nas demais com pintura látex PVA na cor branca.  
Teto: Gesso Sob Teto com pintura PVA cor branca e sanca onde necessário.  
Tampo: Pedra Natural São Gabriel ou similar com cuba/tanque de inox marca Tecnocuba, Fabrinex, Projinox ou similar  
Metais: torneira e acabamento de registro Astra, Esteves, Fabrimar, Romar, Docol, Deca ou similar.  
Acabamentos para instalação: flexível, válvula, sifão marca Docol, Esteves, Fabrimar, Romar ou similar.  
Soleira: em Granito Arabesco ou similar.

#### 14.11. ACADEMIA (FITNESS)

Piso: Piso vinílico, emborrachado tipo moeda ou similar  
Paredes: Gesso liso e pintura látex PVA na cor branca  
Teto: Forro de gesso com pintura PVA cor branca, onde necessário.  
Soleira: em Granito Arabesco ou similar.

#### 14.12. BRINQUEDOTECA

Piso: Piso vinílico ou similar.  
Rodapé: Rodapé MDF Lâmina Branca ou similar  
Paredes: Gesso liso e pintura látex PVA na cor branca.  
Teto: Gesso Sob Teto com pintura PVA cor branca e sanca onde necessário.  
Soleira: em Granito Arabesco ou similar.

#### 14.13. CIRCULAÇÃO – 2º A 15º ANDARES

Piso: Revestimento Cerâmico marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar  
Rodapé: Revestimento Cerâmico marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar  
Paredes: Gesso liso e pintura látex PVA na cor branca.  
Teto: Gesso liso e pintura látex PVA cor branca e sanca onde necessário.  
Soleira: em Granito Arabesco ou similar.

#### 14.14. SALÃO DE FESTAS

Piso: Revestimento Cerâmico marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar.  
Rodapé: Rodapé MDF Lâmina Branca ou similar  
Paredes: Gesso liso e pintura látex PVA na cor branca.  
Teto: Gesso Sob Teto com pintura PVA cor branca.

Tampo: Pedra Natural São Gabriel ou similar com cuba de inox marca Tecnocuba, Fabrinox, Projinox ou similar

Metais: torneira e acabamento de registro Astra, Esteves, Fabrimar, Romar, Docol, Deca ou similar.

Acabamentos para instalação: flexível, válvula, sifão marca Docol, Esteves, Fabrimar, Romar ou similar.

Soleira: em Granito Arabesco ou similar.

#### 14.15. WC

Parede: Gesso liso e pintura látex PVA na cor branca.

Piso: Cerâmico marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar

Teto: Forro de gesso com pintura PVA cor branca.

Bancada: Em granito Arabesco ou similar.

Louças: Cuba oval branca e bacia com caixa acoplada e marca Icasa, Sanitex, Incepa, Celite, Hervy, Deca ou similar.

Metais: torneira e acabamento de registro Astra, Esteves, Fabrimar, Romar, Docol, Deca ou similar.

Acabamentos para instalação: flexível, válvula, sifão marca Docol, Esteves, Fabrimar, Romar ou similar.

Soleira: em Granito Arabesco ou similar.

#### 14.16. COWORKING

Piso: Revestimento Cerâmico marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar.

Rodapé: Rodapé MDF Lâmina Branca ou similar

Paredes: Gesso liso e pintura látex PVA na cor branca.

Teto: Pintura sobre gesso liso e sanca de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidro sanitárias

Soleira: em Granito Arabesco ou similar.

#### 14.17. ESPAÇO GOURMET

Piso: Revestimento Cerâmico marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar.

Rodapé: Rodapé MDF Lâmina Branca ou similar

Paredes: Gesso liso e pintura látex PVA na cor branca.

Teto: Pintura sobre gesso liso e sanca de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidro sanitárias

Tampo: Pedra Natural São Gabriel ou similar com cuba de inox marca Tecnocuba, Fabrinox, Projinox ou similar

Metais: torneira e acabamento de registro Astra, Esteves, Fabrimar, Romar, Docol, Deca ou similar.

Acabamentos para instalação: flexível, válvula, sifão marca Docol, Esteves, Fabrimar, Romar ou similar.

Soleira: em Granito Arabesco ou similar.

#### 14.18. CHURRASQUEIRA

Piso: Revestimento Cerâmico antiderrapante marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar.

Rodapé: Revestimento Cerâmico marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar

Paredes: Massa externa e pintura látex PVA na cor branca ou textura de rolo ou grafiato aplicado sobre reboco.

Teto: Pintura sobre gesso liso e sanca de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidro sanitárias

Tampo: Pedra Natural São Gabriel ou similar com cuba de inox marca Tecnocuba, Fabrinox, Projinox ou similar

Metais: torneira e acabamento de registro Astra, Esteves, Fabrimar, Romar, Docol, Deca ou similar.

Acabamentos para instalação: flexível, válvula, sifão marca Docol, Esteves, Fabrimar, Romar ou similar.

#### 14.19. ESCADA DE EMERGÊNCIA

Piso: Contrapiso pintado

Parede: Textura de rolo aplicado sobre blocos de vedação

Teto: Pintura látex PVA cor branca sobre laje de concreto

Corrimão metálico conforme exigências do Corpo de Bombeiro.

#### 14.20. FACHADAS E MUROS

Textura de rolo ou grafiato aplicado sobre reboco.

### 15. APARTAMENTOS 1 E 2 DORMITÓRIOS

#### 15.1. DORMITÓRIOS E SALA

Piso: Concreto ou cimentado desempenado.

Parede: Gesso liso e pintura látex PVA na cor branca.

Teto: Pintura sobre gesso liso e sanca de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidro sanitárias

Soleira na entrada da sala: Em Granito Arabesco ou similar.

#### 15.2. COZINHA

Parede: Cerâmica apenas na parede hidráulica marca Incefra, Eliane, Cecrisa, Portinari ou similar, demais paredes em gesso liso com pintura PVA na cor branca.

Piso: Cerâmico marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar

Teto: Pintura sobre gesso liso e sanca de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidro sanitárias

Tampo: Em granito Arabesco ou similar

Cuba marca Tecnocuba, Fabrinox, Projinox ou similar.

Metais: torneira e acabamento de registro Astra, Esteves, Fabrimar, Romar, Docol, Deca ou similar.

Acabamentos para instalação: flexível, válvula, sifão marca Docol, Esteves, Fabrimar, Romar ou similar.

#### 15.3. BANHO

Parede: Cerâmica apenas na parede hidráulica marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar, e massa interna com pintura PVA na cor branca nas demais paredes.

Piso: Cerâmico marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Portinari, Eliane ou similar

Teto: Forro de gesso com pintura PVA cor branca.

Bancada: Em granito Arabesco ou similar.

Louças: Cuba oval branca e bacia com caixa acoplada marca Icasa, Sanitex, Incepa, Celite, Hervy, Deca ou similar.

Metais: torneira e acabamento de registro Astra, Esteves, Fabrimar, Romar, Docol, Deca ou similar.

Acabamentos para instalação: flexível, válvula, sifão marca Docol, Esteves, Fabrimar, Romar ou similar.

Soleira e baguete: em Granito Arabesco ou similar.

#### 15.4. TERRAÇO

Piso: Piso cerâmico antiderrapante marca Incefra, Portobello, Cecrisa, Eliane, Portinari ou similar

Paredes: Textura de rolo ou grafiato aplicado sobre reboco

Teto: Pintura sobre gesso liso e sanca de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidro sanitárias

Soleira: em Granito Arabesco ou similar.

Metálico conforme projeto de arquitetonico

#### 16. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

16.1. As imagens, 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

16.2 A maquete e as ilustrações do folheto de vendas ou qualquer outro meio publicitário, bem como materiais usados na unidade modelo do stand de vendas ou da obra (quando aplicável), são meramente ilustrativas não fazendo parte do contrato de compra e venda. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos 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 e complementar do contrato.

16.3 A construtora, a critério próprio, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o padrão dos acabamentos.

16.4 Em virtude do elevado número de lançamentos de produtos, materiais e equipamentos, a construtora se reserva o direito de substituí-los mantendo o padrão e qualidade dos apresentados neste memorial.

16.5 Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados pela construtora shafts e/ou enchimentos, bem como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias.

16.6 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 e material publicitário.

16.7 A aquisição da ducha ou chuveiro elétrico ficará a cargo dos proprietários.

16.8 O terraço não será entregue com fechamento em vidro, o fechamento somente poderá ser executado após aprovação em assembleia e será por conta do comprador.

16.9 O Sistema de medição de energia será entregue individualizado. Os sistemas de água e gás serão entregues com previsão para individualização por conta dos condôminos.

16.10 Caso o piso escolhido como acabamento necessite de nivelamento perfeito, a execução dele deverá ser realizada pelo fornecedor do piso, pois, em alguns casos, a laje poderá apresentar desnivelamento natural (previsto em projeto estrutural).

16.11 Os pisos, assoalhos e painéis de madeira, bem como, revestimentos, pisos e tampos de granito estão sujeitos a variação de cor, tonalidades e veios, características dos materiais provenientes da natureza.

16.12 O empreendimento atende o nível mínimo dos critérios de desempenho acústico de sistemas construtivos conforme norma técnica ABNT NBR 15575.

16.13 O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas conforme a especificação do projeto paisagístico. As imagens apresentadas nas perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies.

16.14 No desenvolvimento dos projetos de instalações (elétrica, hidráulica, bombeiros) poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas dos cômodos deslocando elementos estruturais (para mais ou menos) que não excederão a 5% (cinco por cento) em tais medidas, e na posição dos equipamentos, vãos, janelas etc., para adaptar às necessidades do projeto.

16.15 A construtora poderá, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto executivo do imóvel, em razão de imposição de novas normas técnicas de execução da obra ou de determinação ou exigência dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.

16.16 O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos, será informado no manual do proprietário.

16.17 As áreas comuns do empreendimento serão entregues equipadas e decoradas, sendo certo que os equipamentos componentes da academia, central delivery e lavanderia serão locados correndo os custos às expensas do condomínio.

DE ACORDO

O(s) Comprador(es) da Unidade **XXX** declaram ter lido e não terem dúvidas quanto ao presente Memorial Descritivo, estando cientes de que o presente instrumento integra o Contrato de Venda e Compra e a composição do preço da unidade.

COMPRADOR (ES):

---

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX