

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

1. EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento de uso misto, localizado na RUA ESTELA, Nº 125, Vila Mariana - São Paulo, SP. Denominado **“ALTO BY YOU,INC PARAÍSO”**, dividido em 04 (quatro) setores:

SETOR RESIDENCIAL APARTAMENTOS: RUA ESTELA, Nº 141

SETOR RESIDENCIAL STUDIOS: RUA ESTELA, Nº 125

SETOR SERVIÇO DE MORADIA: RUA ESTELA, Nº 125

SETOR COMERCIAL: RUA ESTELA, Nº 155

PROJETO ARQUITETÔNICO: KÖNIGSBERGER VANNUCCHI ARQUITETOS ASSOCIADOS

PROJETO DE DECORAÇÃO: CARLOS ROSSI ARQUITETURA

PROJETO DE PAISAGISMO: CARDIM ARQUITETURA PAISAGÍSTICA

NÚMERO DE TORRES: 1 (UMA) TORRE

Nº DE PAVIMENTOS:

SETOR RESIDENCIAL APARTAMENTOS:

- 3º SUBSOLO - VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, ÁREA TÉCNICA COMPARTILHADA COM OS SETORES STUDIO E SERVIÇO DE MORADIA E ÁREAS DE APOIO;
- 2º SUBSOLO - VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, DEPÓSITO DE LIXO, ÁREAS TÉCNICAS E RESERVATÓRIOS COMPARTILHADOS COM O SETOR DE STUDIOS E ÁREA DE BOMBAS COMPARTILHADA COM O SETOR SERVIÇO DE MORADIA;
- 1º SUBSOLO - VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, BICICLETÁRIO E DML, ÁREAS TÉCNICAS COMPARTILHADAS COM OS SETORES RESIDENCIAL STUDIOS E SERVIÇO DE MORADIA, RESERVATÓRIO DE ÁGUAS PLUVIAIS COMPARTILHADO COM TODOS OS SETORES;
- TÉRREO – ACESSO PEDESTRE, PORTARIA, HALL DE ACESSO, ACESSO SERVIÇO, ACESSO DE VEÍCULOS, ESPAÇO DELIVERY, HALLS SOCIAL E DE SERVIÇO, BRINQUEDOTECA, LAUNDRY PET, CHURRASQUEIRA, SALÃO DE FESTAS COM COPA E WCs, WC PCD, ÁREAS TÉCNICAS E ÁREAS DESCOBERTAS;

- 6º PAVIMENTO – FITNESS, JARDIM, PISCINA ADULTO, PISCINA INFANTIL, SOLARIUM ÁREAS TÉCNICAS, ÁREAS DESCOBERTAS E WCs PCD;
- 7º AO 22º PAVIMENTO – 03 UNIDADES DE 3 SUÍTES⁽²⁾, ÁREA DE CIRCULAÇÃO E ÁREA TÉCNICA;
- 23º PAVIMENTO – 02 UNIDADES DE 3 SUÍTES⁽²⁾, ÁREA DE CIRCULAÇÃO E ÁREAS TÉCNICAS;
- 24º PAVIMENTO – PISCINA, SOLARIUM, ÁREAS TÉCNICAS, ÁREA DESCOBERTA, RESERVATÓRIOS E WC PCD.

SETOR RESIDENCIAL STUDIOS:

- 3º SUBSOLO – ÁREA TÉCNICA COMPARTILHADA COM OS SETORES RESIDENCIAL APARTAMENTOS E SERVIÇO DE MORADIA;
- 2º SUBSOLO - ÁREAS TÉCNICAS E RESERVATÓRIOS COMPARTILHADOS COM O SETOR RESIDENCIAL APARTAMENTOS E ÁREA DE BOMBAS COMPARTILHADA COM OS SETORES RESIDENCIAL APARTAMENTOS E SERVIÇO DE MORADIA;
- 1º SUBSOLO - ÁREAS TÉCNICAS COMPARTILHADAS COM OS SETORES RESIDENCIAL APARTAMENTOS E SERVIÇO DE MORADIA E RESERVATÓRIO DE ÁGUAS PLUVIAIS COMPARTILHADO ENTRE TODOS OS SETORES;
- TÉRREO – ACESSO DE PEDESTRES, PORTARIA, ESPAÇO DELIVERY, ÁREAS TÉCNICAS, ÁREAS DE APOIO, COMPARTILHADOS COM O SETOR DE SERVIÇO DE MORADIA, WC PCD, DEPÓSITO DE LIXO, BICICLETÁRIO, FITNESS, COWORKING, LAVANDERIA COLETIVA, MASSAGEM, CHURRASQUEIRA E ÁREAS DESCOBERTAS;
- 1º AO 5º PAV. TIPO – 10 UNIDADES RESIDENCIAIS TIPO STUDIO+⁽¹⁾, ÁREAS TÉCNICAS COMPARTILHADAS COM O SETOR SERVIÇO DE MORADIA E ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

SETOR SERVIÇO DE MORADIA:

- 3º SUBSOLO – ÁREAS TÉCNICAS COMPARTILHADAS COM O SETOR RESIDENCIAL STUDIOS E APARTAMENTOS.
- 2º SUBSOLO – ÁREAS TÉCNICAS COMPARTILHADAS COM O SETOR RESIDENCIAL, E RESERVATÓRIOS DE ÁGUA E CENTRAL DE ÁGUA QUENTE;
- 1º SUBSOLO - ÁREAS TÉCNICAS COMPARTILHADAS COM OS SETORES RESIDENCIAL STUDIOS E APARTAMENTOS E RESERVATÓRIO DE ÁGUAS PLUVIAIS COMPARTILHADO ENTRE TODOS OS SETORES;

- TÉRREO – ACESSO DE PEDESTRES, PORTARIA, ESPAÇO DELIVERY, ÁREAS TÉCNICAS E ÁREAS DE APOIO COMPARTILHADOS COM O SETOR RESIDENCIAL STUDIOS, WC PCD, DEPÓSITO DE LIXO E BICICLETÁRIO E 01 VAGA DE UTILITÁRIO COMPARTILHADA COM O SETOR COMERCIAL;
- 1º PAVIMENTO – 08 UNIDADES SERVIÇO DE MORADIA TIPO STUDIO+⁽³⁾, ÁREAS TÉCNICAS COMPARTILHADAS COM O SETOR RESIDENCIAL STUDIOS, ÁREA DE CIRCULAÇÃO, ACADEMIA, LAVANDERIA COLETIVA, COWORKING, CHURRASQUEIRA E ÁREA DESCOBERTA DE LAZER;
- 2º AO 5º PAV. TIPO – 11 UNIDADES SERVIÇO DE MORADIA TIPO STUDIO+⁽³⁾, ÁREAS TÉCNICAS COMPARTILHADAS COM O SETOR RESIDENCIAL STUDIO E ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

SETOR COMERCIAL:

- 1º SUBSOLO – RESERVATÓRIO DE ÁGUAS PLUVIAIS COMPARTILHADOS COM TODOS OS SETORES;
- TÉRREO – 01 (UMA) LOJA⁽⁴⁾ E 01 (UMA) VAGA DE UTILITÁRIO DESCOBERTA DE USO COMPARTILHADO COM O SETOR SERVIÇO DE MORADIA.

Nº DE UNIDADES POR PAV.:

SETOR RESIDENCIAL APARTAMENTOS

DO 7º AO 22º PAVIMENTO – 03 UNIDADES POR PAVIMENTO;
23º PAVIMENTO – 02 UNIDADES POR PAVIMENTO.

SETOR RESIDENCIAL STUDIOS

DO 1º AO 5º PAV. – 10 UNIDADES POR PAVIMENTO.

SETOR SERVIÇO DE MORADIA

1º PAVIMENTO – 08 UNIDADES POR PAVIMENTO;
DO 2º AO 5º PAVIMENTO – 11 UNIDADES POR PAVIMENTO;

SETOR COMERCIAL (LOJAS)

TÉRREO – 01 UNIDADE NO PAVIMENTO;

Nº TOTAL DE UNIDADES:

153 UNIDADES, SENDO:

SETOR RESIDENCIAL APARTAMENTOS – USO R2V-2

50 UNIDADES COM 3 SUÍTES (OU 4 DORMITÓRIOS) ⁽²⁾

SETOR RESIDENCIAL STUDIOS – USO R2V-2

50 UNIDADES TIPO STUDIO+ ⁽¹⁾

SETOR SERVIÇO DE MORADIA – USO NR1-12

52 UNIDADES TIPO STUDIO+ ⁽³⁾

SETOR COMERCIAL- USO NR1-3

01 UNIDADE TIPO LOJA ⁽⁴⁾

NOTAS

R2V-2 = UNIDADE HABITACIONAL DE USO RESIDENCIAL

NR1-12 = SERVIÇO DE MORADIA

NR1-3 = COMÉRCIO DIVERSIFICADO DE ÂMBITO LOCAL

Nº DE VAGAS POR UNIDADES: SETOR RESIDENCIAL APARTAMENTOS

UNIDADES FINAIS 01, 02 E 03 (7º AO 22º PAVIMENTO), UNIDADES FINAIS 02 E 03 (23º PAVIMENTO), TERÃO DIREITO DE USO DE 02 (DUAS) VAGAS DE VEÍCULO DE PASSEIO, INDETERMINADAS LOCALIZADAS NO 1º, 2º OU 3º SUBSOLO SUJEITO AO USO DE MANOBRISTA;

SETOR RESIDENCIAL STUDIOS

AS UNIDADES RESIDENCIAIS STUDIOS NÃO TERÃO DIRETO DE USO DE VAGA.

SETOR SERVIÇO DE MORADIA

AS UNIDADES DE SERVIÇO DE MORADIA NÃO TERÃO DIRETO DE USO DE VAGA. CONFORME NORMAS E LEGISLAÇÃO VIGENTES, O SETOR SERVIÇO DE MORADIA TERÁ DIREITO DE USO DE 01 (UMA) VAGA PARA VEÍCULO UTILITÁRIO DESCOBERTA, LOCALIZADA NO TÉRREO, COMPARTILHADA COM O SETOR COMERCIAL.

SETOR COMERCIAL

LOJA 01 (LOCALIZADA NO TÉRREO), TERÁ DIREITO DE USO DE 01 (UMA) VAGA PARA VEÍCULO UTILITÁRIO DESCOBERTA,

LOCALIZADA NO TÉRREO, COMPARTILHADA COM O SETOR DE SERVIÇO DE MORADIA.

Nº DE ELEVADORES:

SETOR RESIDENCIAL APARTAMENTOS

04 (QUATRO) ELEVADORES, SENDO:

03 (TRÊS) ELEVADORES SOCIAIS DE ACESSO DO 3º SUBSOLO AO 24º PAVIMENTO (SEM PARADA NO 1º, 2º, 3º, 4º E 5º PAVIMENTOS), PARA USO EXCLUSIVO DAS UNIDADES DO SETOR RESIDENCIAL APARTAMENTOS.

01 (UM) ELEVADOR DE SERVIÇO DE ACESSO DO 3º SUBSOLO AO 24º PAVIMENTO (SEM PARADA NO 1º, 2º, 3º, 4º E 5º PAVIMENTOS), PARA USO EXCLUSIVO DAS UNIDADES DO SETOR RESIDENCIAL APARTAMENTOS.

SETOR RESIDENCIAL STUDIOS

02 (DOIS) ELEVADORES DE ACESSO DO TÉRREO AO 5º PAVIMENTO, DE USO EXCLUSIVO DAS UNIDADES DO SETOR RESIDENCIAL STUDIOS.

SETOR SERVIÇO DE MORADIA

02 (DOIS) ELEVADORES DE ACESSO DO TÉRREO AO 5º PAVIMENTO, DE USO EXCLUSIVO DAS UNIDADES DO SETOR SERVIÇO DE MORADIA.

OBSERVAÇÕES:

- Nota (1): Setor Residencial Studios: Unidades tipo studio+ com altura de pé direito de 3,60m (do 1º ao 5º pavimento). A medida do pé direito poderá sofrer variações devido as necessidades estruturais e instalações prediais, com rebaixos de forro, sancas e vigas.

- Nota (2): Setor Residencial Apartamentos: Unidades tipo de 3 suítes (ou 4 dormitórios) entre o 7º e 23º, com altura de pé direito de aproximadamente 2,60m nos locais onde não há rebaixos de forros, sancas e vigas que podem reduzir o pé direito.

- Nota (3): Setor Serviço de Moradia: Unidades tipo studio+ com altura de pé direito de 3,60m (do 1º ao 5º pavimentos). A medida do pé direito poderá sofrer variações devido as necessidades estruturais e instalações prediais, com rebaixos de forro, sancas e vigas.

- Nota (4): Setor Comercial (Lojas): Unidade loja 01 com altura de pé direito de 3,80m, e rebaixo de aproximadamente 10cm para instalação de piso elevado e/ou enchimento, a cargo do proprietário. A medida do pé direito poderá sofrer variações devido as necessidades estruturais e instalações prediais, com tubulações aparentes, sancas e vigas.

Unidade tipo LOJA 01 aprovada na PMSP com categoria de uso NR1-3, restrições de uso conforme consta na convenção de condomínio.

- As alturas de pé direito (medida da altura entre o piso e o teto da unidade), refere-se aos trechos onde NÃO HÁ elementos estruturais como vigas, rebaixos de gesso e sancas, e/ou tubulações de instalações aparentes, que reduzem essa medida.

2. DETERMINAÇÕES LEGAIS

Os trabalhos desta construção serão executados de acordo com as disposições do projeto aprovado e com as determinações preceituadas pela própria Prefeitura, pela SABESP, COMGÁS, ENEL, concessionária de telefonia e demais entidades que, por circunstância de lei, devam ser acatadas.

INCORPORAÇÃO: JORDAN EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

3. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

FUNDAÇÕES/CONTENÇÕES: Serão realizadas de acordo com o projeto de fundação, que utilizará como base as cargas determinadas no projeto de estrutura e a natureza do terreno, que será obtida através de laudo de sondagem. Todos os projetos, bem como mão de obra, são realizados por empresas especializadas.

ESTRUTURA: Em concreto armado convencional, seguindo o projeto de execução e controle rigoroso de acordo com especificações técnicas da ABNT.

FORROS: Placas de gesso ou painéis de gesso acartonado fixados com arame ou montantes metálicos ou de madeira, conforme projeto.

PAREDES E VEDAÇÕES: Placas de gesso ou painéis de gesso acartonado sobre montantes metálicos ou de madeira (dry wall), e/ou blocos de concreto, e/ou blocos cerâmicos, assentados com argamassa, conforme projeto.

4. SEGURANÇA PATRIMONIAL, COMBATE A INCÊNDIO E EMERGÊNCIA

4.1. Portaria / Fechamento do empreendimento

De acordo com o projeto de segurança, serão instalados os sistemas abaixo relacionados:

- Sistema elétrico de automação dos portões de acesso para pedestres, com acionamento pela guarita;
- No setor residencial studios será entregue tubulação seca para futura instalação de 05 (cinco) câmeras de segurança por parte do condomínio, sendo elas: 01 (uma) na entrada de pedestres, 01 (uma) no hall de entrada do pavimento térreo, 01 (uma) na circulação de serviço, e 01 (uma) em cada elevador.
- Tubulação seca para futura instalação de proteção perimetral e previsão para sistema de alarme e CFTV no empreendimento como um todo;
- 01 (uma) portaria de pedestres, compartilhada com o setor de serviço de moradia, com vidro blindado e clausura, com acesso pela Rua Estela;
- Fechamento com gradis, chapas metálicas e muros conforme projeto de arquitetura.

4.2. Combate e Prevenção a Incêndio

Será executado de acordo com projeto aprovado no Corpo de Bombeiros, composto de:

- Caixa de escada de emergência, dotada de portas corta-fogo, iluminação de emergência e corrimão;
- Rotas de fuga com iluminação de emergência;
- Extintores móveis;
- Hidrantes.

4.3. Portões

Serão instalados portões ou portas elétricas automatizados, para controle independente, de acesso de pedestres.

5. INTERFONE / TELECOMUNICAÇÕES

5.1. Interfone

Cada unidade será entregue com um ponto para interfone em funcionamento, que possibilitará a comunicação entre os condôminos, com determinados locais das áreas comuns e com a portaria, conforme projeto de transmissão de dados.

5.2. Sistema de telefonia / TV aberta / TV por assinatura / Internet

As unidades serão entregues com tubulação seca e a caixas de passagem, para posterior implantação de equipamentos e cabeamento, por responsabilidade do proprietário/condomínio,

de sistemas de telefonia/TV coletiva e/ou TV a cabo e Internet, após a entrega da obra juntamente as operadoras.

Nas unidades tipo Studio+ será entregue: 01 (um) ponto na sala.

6. PAISAGISMO, LAZER E DECORAÇÃO

6.1. Paisagismo

O empreendimento receberá tratamento paisagístico conforme projeto do escritório CARDIM ARQUITETURA PAISAGÍSTICA, respeitando exigências e normas vigentes e contemplando as seguintes áreas externas do empreendimento como um todo:

- Entrada de pedestres, calçadas, jardins e jardineiras para o empreendimento como um todo.

6.2. Lazer e Áreas Comuns

As áreas de lazer serão executadas conforme projeto de arquitetura e interiores do escritório CARLOS ROSSI ARQUITETURA, serão entregues equipadas e decoradas conforme projetos específicos e contarão com os seguintes ambientes:

- Hall de entrada, espaço delivery, coworking, churrasqueira, bicicletário, lavanderia coletiva, fitness, sala de massagem, WC PCD.

7. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Toda instalação hidráulica será executada conforme projeto a ser elaborado, e obedecerá às normas e regulamentos das concessionárias locais.

Serão executadas as instalações para água fria, água quente, esgoto, águas pluviais e incêndio, conforme projeto específico.

7.1. Materiais

- Rede de água fria: tubos e conexões em PVC, PPR, PEX ou similar;
- Rede de água quente: tubos e conexões em CPVC, PEX, PPCR ou similar;
- Rede de esgoto e águas pluviais: tubos e conexões em PVC, PPR, PEX ou similar;
- Rede de incêndio: tubos e conexões em aço galvanizado, cobre ou similar.

7.2. Louças e Metais

As louças (bacias sanitárias com caixa acoplada, cubas, lavatórios e tanques) serão da marca Deca, Icasa, Roca (Celite ou Incepa) ou similar.

As torneiras, misturadores e registros das unidades autônomas, áreas sociais e áreas de serviço, serão da marca Deca, Docol, Fabrimar, Perflex, Lorenzetti ou similar.

7.3. Água Quente

7.3.1. Unidades Studios Finais 01 ao 10 do 1° ao 5° pavimento

As unidades serão entregues com sistema de aquecimento central (aquecimento por caldeira), para alimentação do chuveiro, torneiras das pias da APA e banheiro.

7.4. Bombas

Serão instaladas e entregues em funcionamento bombas de recalque e drenagem, conforme as características e especificações do projeto de instalação hidráulica.

7.5. Medição de água

Será executado sistema de medição conforme preceitos técnicos, obedecendo às normas brasileiras, legislação vigente e os regulamentos das concessionárias locais.

7.6. Pontos acessórios das unidades.

Todas as unidades serão entregues com ponto de esgoto e água fria para máquina de lavar roupa e derivação da pia para máquina de lavar louça.

8. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E PÁRA-RAIOS

Todas as instalações elétricas serão executadas conforme preceitos técnicos, obedecendo às normas brasileiras e os regulamentos das companhias concessionárias locais.

Serão executados os serviços de rede elétrica, que compreendem os pontos de luz, tomadas e para-raios, além das infraestruturas das instalações para telefone, interfone e antena coletiva.

8.1. Gerador

O Setor Residencial Studios será entregue com gerador de conforto compartilhado com os Setores Serviço de Moradia e Residencial Apartamentos, contemplando 01(um) elevador, iluminação das áreas comuns, bombas, sistemas de segurança e controle de acesso.

Materiais

- Condutores Elétricos: em cobre ou alumínio;
- Eletrodutos: tubos em PVC ou polietileno;
- Caixas e Quadros de distribuição: caixas metálicas ou em PVC com porta;

- Dispositivos de Proteção: disjuntores eletromagnéticos e diferencial-residual;
- Aparelhos de iluminação: as áreas comuns do empreendimento receberão luminárias;
- Interruptores e tomadas: na cor branca da marca Pial, Alumbra, Prime, Siemens, ABB (Asea Brown Boveri) ou similar.

8.2. Tomada USB

Será entregue 01 (uma) tomada USB nas unidades tipo studio localizada conforme projeto específico.

8.3. Tomadas especiais – Unidades Studio

Serão entregues 02 (duas) tomadas para cooktop e forno elétricos, conforme projeto específico.

8.4. Tomada para bicicleta elétrica

Será entregue 01 (uma) tomada no bicicletário.

8.5. Medição de energia

Será entregue a medição individualizada para cada unidade.

9. AR-CONDICIONADO

9.1. Unidades Residenciais tipo Studio+

Os apartamentos tipo studio+ serão entregues com 01 (um) ponto elétrico para condensadora, tipo split na área técnica e prumada de dreno para 01 (um) ponto, na sala/dormitório, para possibilitar a futura instalação de ar-condicionado.

O projeto específico de instalação, rede frigorígena bem como os aparelhos, deverão ser providenciados e serão a cargo do proprietário. As informações referentes a potência (BTUs) estarão descritas no manual do cliente. **NÃO SERÁ ENTREGUE A REDE FRIGORÍGENA.**

9.2. Áreas comuns

Serão entregues com ar-condicionado em funcionamento, nas seguintes áreas comuns e de lazer: lavanderia coletiva, *coworking*, sala de massagem e fitness.

10. SISTEMA ALIMENTAÇÃO DE GÁS

Nas áreas comuns do setor residencial studios será entregue ponto na churrasqueira.

A instalação do sistema de gás será executada conforme projeto a ser elaborado e obedecerá às normas da COMGÁS.

10.1. Sistemas de Gás

A tubulação será executada em tubos de PEAD, aço preto ou cobre ou alumínio com cobertura em polietileno, com prumadas e ramais aparentes ou embutidos. As prumadas e ramais serão externos com acabamento em pintura na mesma cor da fachada, facilitando a inspeção e manutenção, ou conforme projeto específico.

10.2. Medição de Gás

Será executado sistema de medição conforme preceitos técnicos, obedecendo às normas brasileiras, legislação vigente e os regulamentos das concessionárias locais.

11. ELEVADORES

No Setor Residencial studios serão instalados 02 (dois) elevadores distribuídos conforme item 1 deste memorial.

Podendo ser das marcas Atlas Schindler, Hyundai, Otis, Thyssenkrupp ou similar.

12. ESQUADRIAS DE MADEIRAS / FERRO / FERRAGENS

As esquadrias de madeira que compreendem kit porta pronta (batente, guarnição e porta) serão em dimensões variáveis, conforme projeto arquitetônico.

As ferragens que compreenderão fechaduras, dobradiças e fechos para as portas de madeira, terão acabamento cromado e poderão ser das marcas Arouca, Imab, La Fonte (Assa Abloy), Papaiz, Pado, Yale, Loopkey, Dlock ou similar.

13. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

Os caixilhos serão conforme o vão em questão, com folhas de vidro, em alumínio com pintura eletrostática conforme projeto arquitetônico.

14. VIDROS

Serão instalados vidros transparentes ou mini boreal de acordo com as indicações do projeto de arquitetura e atendendo as normas de segurança pertinentes.

15. GRADIS E PORTÕES

Os gradis e portões serão entregues conforme projeto de arquitetura e paisagismo, em ferro pintado com tinta esmalte e/ou alumínio com pintura eletrostática, conforme projeto.

16. FACHADA

As fachadas e os muros terão acabamentos em textura, aplicada sobre argamassa única e/ou sistema de fachada em chapas metálicas, cerâmica, porcelanato, madeira plástica, e/ou chapa laminada de alta pressão e serão executadas em conformidade com o projeto de arquitetura.

17. CERÂMICAS / AZULEJOS / PORCELANATOS

Serão instalados conforme projeto arquitetônico de decoração para áreas comuns e paisagismo e poderão ser das marcas: Portobello, Cecrisa, Eliane, Elizabeth, Incepa, Biancogres ou similar.

18. TAMPAS DE SHAFT E CARENAGENS

Conforme especificado no projeto e poderão ser das marcas Astra, Plástico Guarulhos ou similar.

19. GRANITOS E/OU MÁRMORES

Serão entregues nas bancadas dos banheiros e cozinhas, tentos, baguetes, soleiras dos apartamentos e áreas comuns, conforme projeto de arquitetura, interiores ou paisagismo, e poderão ser em Granito Preto São Gabriel, Ardósia, Cinza Andorinha, Branco Siena, Branco Itaúnas, Prata Imperial ou Corumbá, com acabamento polido, flameados e/ou apicoados, conforme especificado em projeto.

20. WI-FI NAS ÁREAS COMUNS DE LAZER

No Setor Residencial Studios será entregue tubulação seca para internet (Wi-fi) nas áreas comuns de lazer do Térreo. A instalação de cabos e aparelhos, assim como a contratação de operadora prestadora do serviço de internet fica à cargo do condomínio.

21. AUTOMAÇÃO

As unidades do Setor Residencial Studios serão entregues com infraestrutura seca para tecnologia wireless para futura automação das unidades (iluminação). A JORDAN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA não tem qualquer responsabilidade ou obrigação no tocante à aquisição e instalação dos equipamentos, que ficará a cargo dos proprietários.

22. ACABAMENTOS DAS UNIDADES – SETOR RESIDENCIAL STUDIOS

FINAIS 01 AO 10 DO 1º AO 5º PAVIMENTO

22.1. Sala/dormitório

Piso: Laje e contrapiso com desempenho acústico, conforme Norma de Desempenho;
Parede: Pintura látex sobre gesso;
Teto: Pintura látex sobre gesso e sancas construtivas.

22.2. Banheiro

Piso e Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato;
Parede:	Azulejo na área do box e pintura látex nas demais áreas;
Teto:	Pintura látex sobre forro de gesso;
Louças:	Cuba e bacias sanitárias com caixa acoplada;
Bancada:	Granito ou mármore;
Baguete e Teto:	Granito ou mármore.

22.3. Terraço Social e Técnico

Piso e Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato;
Parede:	Pintura látex ou textura sobre argamassa única, conforme detalhamento da fachada;
Teto:	Pintura látex sobre forro de gesso e/ou textura sobre argamassa única ou estrutura, conforme detalhamento da fachada;
Guarda-Corpo:	Ferro com pintura esmalte e tela.
Teto e/ou soleira:	Granito, mármore e/ou ardósia.

22.4. APA

Piso e Rodapé:	Laje e contrapiso com desempenho acústico, conforme Norma de Desempenho;
Parede:	Pintura látex;
Teto:	Pintura látex sobre gesso e sancas construtivas ou forro de gesso;
Bancada:	Granito ou mármore com frontão e cuba em inox.

23.ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS – SETOR RESIDENCIAL STUDIOS

23.1. Halls dos Pavimentos Tipo

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, cerâmica, poliestireno ou MDF;
Parede:	Pintura látex sobre gesso ou Textura cimentícia;
Teto:	Pintura látex sobre gesso liso e/ou forro.

23.2. Hall Social e circulação (térreo)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, cerâmica, poliestireno, canaleta de alumino ou MDF;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento, ou textura cimentícia;
Teto:	Pintura látex sobre gesso liso ou forro;

23.3. Portaria – Compartilhada com o Setor Serviço de Moradia (térreo)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, cerâmica, poliestireno, canaleta de alumino ou MDF;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura látex sobre gesso liso e/ou forro.

23.4. WC Portaria (térreo)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato ou cerâmica;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura látex sobre gesso ou forro;
Louças e Metais:	Bacia sanitária, lavatório e torneiras.

23.5. Espaço para encomendas - Delivery - Compartilhada com o Setor Serviço de Moradia (térreo)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, cerâmica, poliestireno, canaleta de alumínio ou MDF;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento conforme projeto de decoração;
Teto:	Pintura látex sobre gesso liso e/ou forro.

23.6. Churrasqueira externa (térreo)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato ou Poliestireno;
Parede:	Revestimento conforme projeto de Fachada e decoração;
Bancada:	Granito ou Mármore, com frontão e cuba de inox;
Churrasqueira:	A gás conforme projeto;
Metais:	Torneira.

23.7. WCs PCD (térreo)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Poliestireno, canaleta de alumínio ou MDF;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura látex sobre forro;
Louças e Metais:	Lavatório com coluna ou bancada suspensa, e Bacia Sanitária para PCD, conjunto de Barras de Apoio verticais e horizontais e torneira.

23.8. Lavanderia coletiva (térreo)

Piso:	Cerâmica ou porcelanato;
Parede:	Cerâmica, revestimento cimentício, e/ou Textura cimentícia ou pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura sobre forro ou gesso
Bancada:	Granito ou mármore com tanque inox embutido;
Metais:	Torneiras.

23.9. Coworking (térreo)

Piso:	Porcelanato, cerâmica ou vinílico;
-------	------------------------------------

Rodapé: Porcelanato, poliestireno ou canaleta de alumínio ou MDF;
Parede: Textura cimentícia ou pintura látex sobre revestimento;
Teto: Pintura sobre estrutura e/ou pintura sobre forro.

23.10. Fitness (térreo)

Piso: Piso vinílico e/ou emborrachado;
Rodapé: Piso vinílico, poliestireno, canaleta de alumínio ou MDF;
Parede: Pintura látex ou textura cimentícia sobre revestimento;
Teto: Revestimento amadeirado conforme projeto, vinílico, madeira plástica, MDF, laminado e/ou pintura sobre forro de gesso.

23.11. Bicletário (térreo)

Piso: Cimentado desempenado com pintura ou porcelanato;
Parede: Pintura látex sobre revestimento ou chapa metálicas;
Teto: Pintura sobre estrutura, estrutura de concreto ou pintura sobre forro;
Bancada: Granito ou mármore com cuba embutida;
Metais: Torneira.

23.12. Vestiário Funcionários Feminino/Masculino - Compartilhada com o Setor Serviço de Moradia

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
Parede: Porcelanato ou cerâmica na área do box e pintura látex nas demais áreas;
Teto: Pintura látex sobre forro;
Louças: Cuba e bacia sanitários com caixa acoplada, e barras de apoio.;
Bancada: Granito ou mármore;
Baguete e Teto: Granito ou mármore.
Metais: Torneira.

23.13. APA funcionários - Compartilhada com o Setor Serviço de Moradia

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
Parede: Pintura látex sobre revestimento;
Teto: Pintura sobre estrutura, estrutura de concreto ou pintura sobre forro
Bancada: Granito ou mármore com cuba de inox embutida;
Baguete e Teto: Granito ou mármore
Metais: Torneira.

23.14. Depósito de Lixo Orgânico e Reciclável

Piso/Rodapé: Porcelanato ou Cerâmica;
Parede: Porcelanato ou Cerâmica;
Teto: Pintura sobre estrutura, estrutura de concreto ou pintura sobre forro.

23.15. Medidores, Pressurização, Barrilete, Gerador, DG, Central Térmica, Casa de máquinas de Elevador, Casa de Bombas, Área de Reservatórios

Piso:	Cimentado desempenado;
Parede:	Pintura sobre revestimento;
Teto:	Pintura sobre estrutura ou estrutura de concreto;
Caixilhos:	Fixos, com estrutura em ferro (quando necessário);
Portas:	De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte ou eletrostática (quando necessário).

23.16. Escadarias

Piso:	Regularização de piso com pintura;
Parede:	Textura rolada ou gesso liso;
Teto:	Textura rolada ou gesso liso;
Portas Corta-Fogo:	De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte;
Corrimão:	Em ferro pintado.

24. DISPOSIÇÕES FINAIS

No interesse do bom andamento da obra, a Construtora / Incorporadora, a seu critério, sempre que encontrar dificuldades para a aquisição de materiais na época que estiverem programadas as suas compras, poderá substituir qualquer material especificado no presente memorial descritivo, desde que seja mantido o mesmo padrão de qualidade e desempenho, podendo utilizar materiais similares, nacionais ou importados.

Serão admitidas atualizações tecnológicas pela Construtora durante a execução da obra, substituindo sistemas e equipamentos definidos em projeto aprovado, garantindo ao ADQUIRENTE qualidade equivalente ou superior com as possíveis mudanças, justificadas na relação custo-benefício, sem qualquer depreciação das qualidades técnicas originais, não correspondendo ainda ao ADQUIRENTE qualquer ônus ou bonificação por novas soluções.

O condomínio será entregue limpo, em condições de habitabilidade, e com a execução das instalações internas dos apartamentos de água fria, água quente e interfone, conforme projeto, além das tubulações para gás e sistema de dados, restando aos condôminos a solicitação da ligação de luz, internet, canais de televisão e gás para seus respectivos apartamentos, e ao condomínio a contratação do sistema de antenas ou cabo para televisão.

Os níveis dos pisos acabados nas respectivas unidades, nos banheiros, APA (Área de Preparo de Alimentos) e nos terraços poderão ser superiores aos apresentados na sala e nos dormitórios devido à disposição construtiva. São normais pequenas ondulações nos acabamentos e superfícies das paredes, tetos, pisos e rodapés, devido ao processo construtivo. O nivelamento para colocação de carpete de madeira ou assoalho será por conta do cliente. Os shafts não deverão ser revestidos de qualquer material que não o entregue pela construtora.

Poderá haver saliências consequentes dos elementos estruturais como pilares e viga, bem como sancas, forros e bonecas para passagens de instalações.

Os chuveiros, aparelhos de iluminação no interior dos apartamentos, armários em geral, eletrodomésticos e mobiliários não fazem parte do memorial entregue, sendo sua aquisição e instalação de exclusiva responsabilidade dos ADQUIRENTES.

Não serão permitidas, por medida de segurança, visitas à obra por parte dos senhores condôminos durante o período de execução da mesma, exceto se houver convocação por escrito, pela construtora, para tal fim, com dia e hora agendados.

O ADQUIRENTE declara-se ciente de que **não poderá efetuar qualquer modificação na unidade sem orientações técnicas e consultas ao Manual do Proprietário** a ser entregue pela Construtora e, unicamente, após a emissão do habite-se, a quitação e a decorrente imissão na posse física da unidade pelo ADQUIRENTE.

A partir da entrega das chaves da unidade autônoma, toda e qualquer modificação ou reforma executada pelo proprietário, será de sua exclusiva responsabilidade, respondendo inclusive por quaisquer danos que possam ser ocasionados a unidades de terceiros, às áreas de uso comum do empreendimento ou ainda à estrutura do edifício. Para a realização de qualquer modificação ou reparo na unidade, o proprietário deverá obrigatoriamente consultar o Manual do Proprietário, bem como notificar o síndico do Condomínio, descrevendo os serviços a serem executados, nos termos da NBR 16.280/14.

MEMORIAL DESCRITIVO DE DECORAÇÃO | SETOR RESIDENCIAL STUDIOS

Relação dos objetos de decoração das áreas comuns do empreendimento que está localizado na RUA ESTELA, Nºs 125 ; BAIRRO: Paraíso, São Paulo, SP. Denominado **“ALTO BY YOU,INC PARAÍSO”**. Os itens abaixo serão entregues conforme projeto de arquitetura e interiores.

1. TÉRREO

1.1 HALL SOCIAL

03 vasos, painel em marcenaria conforme projeto de interiores.

1.2 ESPAÇO DELIVERY (COMPARTILHADO COM O SETOR SERVIÇO DE MORADIA)

01 refrigerador tipo expositor, móvel em marcenaria com nichos, portas com chave conforme projeto de interiores.

1.3 LAVANDERIA COLETIVA

02 máquinas de lavar, 03 máquinas de secar, 01 tanque, 02 prateleiras, painel em marcenaria conforme projeto de interiores.

1.4 CHURRASQUEIRA

01 mesa, 06 cadeiras, 01 churrasqueira a gás, 01 cooktop, 01 micro-ondas, 01 forno a gás, 03 arandelas decorativas, banco de madeira, marcenaria com prateleiras conforme projeto de interiores.

1.5 WC PCD

01 suporte para papel higiênico, 01 suporte para papel toalha, 01 cestos de lixo pequenos, 01 assento sanitário, 01 saboneteiras, conjunto de barras de apoio

1.6 SALA DE MASSAGEM

01 maca para massagem, 01 espelho, 03 ganchos de parede.

1.7 COWORKING

01 sofá modular, 04 mesas de apoio, 01 mesa, cadeiras, pendentes, 02 vasos de plantas pequenos, 02 poltronas, 01 tapete, armários e prateleiras em marcenaria conforme projeto de interiores.

1.8 FITNESS

02 esteiras, 01 bicicletas tipo *spining*, 01 elíptico, 01 crossover, 01 banco reclinável, 01 estação multifuncional, 01 colchonete, 01 espaldar, 01 bebedouro, 01 bolas, 01 aparelho para *legpress*, estante em marcenaria, com prateleiras conforme projeto de interiores.

1.9 BICICLETÁRIO

Estrutura metálica com ganchos, 01 painel com ferramentas

OBSERVAÇÕES

Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade no mercado de materiais de construção. As padronizações serão definidas de maneira a obter harmonia na caracterização final, podendo ser utilizados elementos decorados ou em uma só cor.

As imagens e perspectivas contêm a ilustração do mobiliário que representa o padrão que será imposto ao empreendimento. A incorporadora se reserva ao direito de utilizar materiais similares na intenção de obter melhor qualidade final em seus aspectos de funcionalidade, resistência e padronização, ou quando alguns dos materiais aqui indicados deixarem de ser fabricados.

Os armários embutidos, gabinetes da copa, gabinetes dos banheiros e equipamentos de copa ou cozinha, que não estão contidos neste memorial não serão fornecidos. Por motivos técnicos e/ou processos construtivos, poderão ocorrer pequenas modificações quanto às dimensões de cômodo e layout interno.