

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

EMPREENDIMENTO

Será construída uma torre de apartamentos studio (não residencial) e apartamentos 2 dormitórios, de arquitetura contemporânea com espaços de convívio social, integrados por projeto de paisagismo.

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

1. ESPAÇOS DE CONVÍVIO SOCIAL:

1.1. HALL DE ENTRADA:

A entrada social do bloco único será executada e entregue acabada conforme projeto exclusivo de interiores, com fornecimento de elementos decorativos e mobiliário.

1.2. COWORKING:

Será executado no pavimento térreo um espaço interno destinado a coworking, conforme projeto exclusivo de interiores, com fornecimento de elementos decorativos, equipamentos e mobiliário.

1.3. BICICLETÁRIO:

Será executado no pavimento térreo um espaço externo destinado a bicicletário, conforme projeto exclusivo de paisagismo, com fornecimento de equipamentos e mobiliário.

1.4. LAVANDERIA:

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

Será executado no 1º pavimento um espaço interno destinado a lavanderia compartilhada, conforme projeto exclusivo de interiores, com fornecimento de equipamentos e mobiliário.

2. ESTRUTURA DE LAZER:

2.1. SALÃO DE FESTAS:

Será executado no 16º pavimento um espaço interno destinado a salão de festas e espaço gourmet, integrado ao projeto de interiores, com fornecimento de mobiliário e equipamentos.

2.2. CHURRASQUEIRA:

Será executado no 16º pavimento um espaço externo com churrasqueira, apoio de balcão e pia, integrados ao projeto de paisagismo, com fornecimento de equipamentos e mobiliário.

2.3. LOUNGE EXTERNO:

Será executado no 16º pavimento um espaço externo com área descoberta destinada à área comum de convivência, com fornecimento de elementos decorativos e mobiliário, integrada ao projeto de paisagismo.

2.4. FITNESS:

Será executado no 16º pavimento um espaço interno com área coberta, destinadas a atividades físicas, com fornecimento de equipamentos e mobiliário, integrada ao projeto de interiores.

2.5. PISCINA ADULTA, DECK E DECK MOLHADO:

Será executado no 16º pavimento um espaço externo com piscina adulta, deck e deck molhado, com fornecimento de equipamentos e mobiliário, integrados ao projeto de paisagismo.

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

3. PAISAGISMO:

Será executado tratamento paisagístico, integrando todo o Empreendimento, conforme projeto exclusivo desenvolvido por profissional especializado, entregue com ajardinamento e plantio da vegetação em mudas a crescer.

4. APARTAMENTOS:

Será executada uma torre de apartamentos studio e de dois dormitórios, com dezessete pavimentos, incluindo o térreo, com duas unidades de studio no 1º pavimento, doze unidades de studio no 2º pavimento e cinco unidades de dois dormitórios nos pavimentos tipo 3º ao 15º.

5. SEGURANÇA PATRIMONIAL:

Serão executados os seguintes itens de segurança patrimonial:

- 5.1.** Guarita de segurança.
- 5.2.** Previsão (tubulação seca) para instalação de câmeras de vídeo localizadas no acesso externo de pessoas e automóveis.
- 5.3.** Muro de fechamento perimetral.

6. SISTEMAS, INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS:

6.1. SISTEMA ESTRUTURAL (SUPERESTRUTURA):

Os pavimentos de apartamentos do Empreendimento serão executados em estrutura de concreto armado convencional.

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

6.2. SISTEMA DE ALVENARIAS (PAREDES):

6.2.1. INTERNO:

Serão executadas em paredes de drywall ou alvenaria.

6.2.2. EXTERNO:

Serão executadas em estrutura convencional de blocos de concreto ou cerâmico.

6.3. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS:

6.3.1. REDES DE ÁGUA FRIA, QUENTE, ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTOS: Serão executadas as redes de água fria com tubos e conexões em PVC ou PEX marca TIGRE, FORTILIT, AKROS, KRONA ou AMANCO. Para as redes de água quente serão executadas em PPR, CPVC ou PEX na marca ACQUA SYSTEM, EMMETI, TIGRE, BARBI ou AMANCO. Para a coleta de esgotos, será executada a interligação com a rede coletora da região em PVC das marcas TIGRE, FORTILIT, AKROS, KRONA ou AMANCO.

6.4. INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE À INCÊNDIOS:

A obra será executada e serão instalados equipamentos conforme Normas e exigências do Corpo de Bombeiros, conforme projeto aprovado.

6.5. BOMBAS DE RECALQUE:

Serão instaladas para redes de água fria e incêndio com características e potências determinadas, nas marcas KSB, ABS ou LOWARA ou similar.

6.6. INSTALAÇÕES DE GÁS:

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

Será executada rede com tubos de ferro galvanizado, cobre ou multicamadas para serem abastecidas por gás natural ou GLP, para alimentação do ponto de fogão da cozinha e dos aquecedores de passagem de todas as unidades residenciais.

6.7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

Serão executadas as seguintes instalações:

- Fios e cabos: tipo ante-chama em cobre nas marcas SIL, FICAP, PRISMIAN, REIPLAS, LOUSANO, INDUSCABOS, CONDUGEL ou COBRECOM.
- Eletrodutos: em tubos polivinílicos ou de polietileno flexível.
- Quadros de distribuição e disjuntores: de acordo com projeto específico.
- Ponto para chuveiro elétrico nos apartamentos studio e vestiários das áreas comuns apenas.

6.8. ELEVADORES:

Será instalado um conjunto de dois Elevadores, atendendo a todos os pavimentos, nas marcas ATLAS SCHINDLER, OTIS, THYSSEN-KRUPP, AUTUR ELEVADORES ou VILLARTA.

6.9. SISTEMA DE COMUNICAÇÃO:

6.9.1. COMUNICAÇÃO INTERNA: Será executada previsão para interfonia (tubulação seca) que possibilitará a comunicação da portaria com as unidades privativas e vice-versa, além de comunicação entre unidades privativas e áreas comuns.

6.9.2. COMUNICAÇÃO EXTERNA: Será executada previsão (tubulação seca) para atendimento de linha telefônica das unidades residenciais conforme exigências das normas vigentes e concessionária local.

7. ACABAMENTOS:

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

7.1. ESQUADRIAS METÁLICAS:

Serão instalados caixilharia e esquadrias em alumínio anodizado ou com pintura eletrostática, conforme projeto arquitetônico.

7.2. PISOS E REVESTIMENTOS CERÂMICOS:

Serão aplicados azulejos, cerâmicas e porcelanatos nas marcas CECRISA, ELIANE, VILAGRESS, INCEPRA, PORTOBELLO, PORTINARI, CHIARELLI ou similar.

7.3. LOUÇAS:

Serão instaladas bacias com caixa de descarga acopladas, lavatórios e cubas, marca INCEPA, CELITE, DECA ou similar.

7.4. METAIS:

Serão instalados torneiras e acabamentos de registros cromadas, marca DOCOL, FABRIMAR, DECA, CELITE ou similar.

7.5. APARELHOS DE ILUMINAÇÃO ELÉTRICA:

7.5.1. Serão instaladas luminárias no empreendimento para iluminação de ambientes comuns internos e externo.

7.5.2. Serão instalados interruptores, tomadas e acabamentos (espelhos) marca ALUMBRA, PIAL LEGRAND, TRAMONTINA, SCHNEIDER ou similar.

7.6. PINTURAS INTERNAS:

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

Serão executadas pintura látex com revisão de massa corrida nas marcas SUVINIL, CORAL, SHERWIN WILLIAMS ou similar.

7.7. FACHADA:

Será executada em látex texturizado acrílico sobre massa única, conforme Projeto de Arquitetura, nas marcas SUVINIL, CORAL, IBRATIN ou similar. Terá detalhes em chapa metálica escovada perfurada ou similar, ripado de madeira ou similar e ladrilho hidráulico em padrão gráfico ou similar.

A Construtora, a critério próprios, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o padrão de acabamentos.

8. PAVIMENTOS/AMBIENTES:

I – TÉRREO:

1. HALL DE ENTRADA:

- a. Piso: Porcelanato.
- b. Parede: Pintura látex.
- c. Teto: Pintura látex.

2. HALL ELEVADORES:

- a. Piso: Porcelanato.
- b. Parede: Pintura látex.
- c. Teto: Pintura látex.

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

3. PORTARIA:

- a. Piso: Cerâmica.
- b. Parede: Pintura látex.
- c. Teto: Pintura látex.

4. DELIVERY:

- a. Piso: Cerâmica.
- b. Parede: Pintura látex.
- c. Teto: Pintura látex.

5. WC PCD:

- a. Piso: Cerâmica.
- b. Parede: Cerâmica
- c. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso.
- d. Aparelhos: Bancada de mármore ou granito com cuba de louça e torneira, bacia sifonada de louça com caixa acoplada.

6. VESTIÁRIO FEMININO:

- a. Piso: Cerâmica.
- b. Parede: Cerâmica
- c. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso.
- d. Aparelhos: Banca de mármore ou granito com cuba de louça e torneira bacia sifonada de louça com caixa acoplada.

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

7. VESTIÁRIO MASCULINO:

- a. Piso: Cerâmica.
- b. Parede: Cerâmica ou Azulejo.
- c. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso.
- d. Aparelhos: Banca de mármore ou granito com cuba de louça e torneira, bacia sifonada de louça com caixa acoplada.

8. APA (ÁREA DE PREPARO DE ALIMENTOS):

- a. Piso: Cerâmica.
- b. Parede: Cerâmica ou Azulejo.
- c. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso.
- d. Aparelhos: Banca de mármore ou granito com cuba de aço inox e torneira.

9. COWORKING:

- a. Piso: Vinílico.
- b. Parede: Pintura látex.
- c. Teto: Pintura látex.

10. DML (DEPÓSITO DE MATERIAIS DE LIMPEZA):

- a. Piso: Cerâmica.
- b. Parede: Cerâmica ou Azulejo.
- c. Teto: Pintura látex.
- d. Aparelhos: Tanque com torneira.

11. ÁREA EXTERNA:

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

a. VAGA CARGA/DESCARGA:

1. Piso: Concreto drenante.
2. Parede: Conforme fachada.

b. BICICLETÁRIO:

1. Piso: Pedrisco.
2. Parede: Pintura látex.

c. CABINE DE MEDIÇÃO:

1. Piso: Cerâmica.
2. Parede: Cerâmica ou Azulejo.
3. Teto: Pintura látex.

d. DEPÓSITO DE LIXO:

1. Piso: Cerâmica.
2. Parede: Pintura látex.

e. PISOS EXTERNOS: Serão executados com blocos de concreto intertravado, concregrama ou concreto regularizado, conforme especificações do projeto de paisagismo.

f. CALÇADA: Serão executadas em blocos de concreto intertravado ou concreto regularizado vassourado conforme detalhes do projeto de paisagismo.

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

- g. JARDINS:** Serão entregues mudas a crescer plantadas conforme especificações de vegetação do projeto de paisagismo.

II – 1º PAVIMENTO:

1. HALL DE ELEVADORES:

- a. Piso: Porcelanato.
- b. Parede: Pintura látex.
- c. Teto: Pintura látex.

2. LAVANDERIA:

- a. Piso: Porcelanato.
- b. Parede: Pintura látex e azulejo, pastilhas ou cerâmica.
- c. Teto: Pintura látex.

3. ESTAR/DORMITÓRIO:

- a. Piso: Contrapiso cimentado para instalação de revestimento até 2cm.
- b. Parede: Pintura látex.
- c. Teto: Pintura látex.

4. COZINHA:

- a. Piso: Cerâmica.
- b. Parede: Cerâmica ou Azulejo.
- c. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso.
- d. Aparelhos: Bancada de mármore ou granito com cuba de aço inox e torneira.

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

5. BANHO:

- a. Piso: Cerâmica.
- b. Parede: Cerâmica ou Azulejo.
- c. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso.
- d. Aparelhos: Bancada de mármore ou granito com cuba de louça e torneira bacia sifonada de louça com caixa acoplada.

6. TERRAÇO:

- a. Piso: Cerâmica.
- b. Parede: Pintura látex.
- c. Teto: Pintura látex.

III – 2º PAVIMENTO:

1. HALL DE ELEVADORES:

- a. Piso: Porcelanato.
- b. Parede: Pintura látex.
- c. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso.

2. ESTAR/DORMITÓRIO:

- a. Piso: Contrapiso cimentado para instalação de revestimento até 2cm.
- b. Parede: Pintura látex.
- c. Teto: Pintura látex.

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

3. COZINHA:

- a. Piso: Cerâmica.
- b. Parede: Cerâmica ou Azulejo.
- c. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso.
- d. Aparelhos: Bancada de mármore ou granito com cuba de aço inox e torneira.

4. BANHO:

- a. Piso: Cerâmica.
- b. Parede: Cerâmica ou azulejo.
- c. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso.
- d. Aparelhos: Bancada de mármore ou granito com cuba de louça e torneira bacia sifonada de louça com caixa acoplada.

5. TERRAÇO:

- a. Piso: Cerâmica.
- b. Parede: Conforme revestimento da fachada.
- c. Teto: Pintura látex.

IV – PAVIMENTO TIPO:

1. HALL DE ELEVADORES:

- a. Piso: Porcelanato.
- b. Parede: Pintura látex.
- c. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso.

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

2. ESTAR/JANTAR:

- a. Piso: Contrapiso cimentado para instalação de revestimento até 2cm.
- b. Parede: Pintura látex.
- c. Teto: Pintura látex.

3. DORMITÓRIOS:

- a. Piso: Contrapiso cimentado para instalação de revestimento até 2cm.
- b. Parede: Pintura látex.
- c. Teto: Pintura látex.

4. BANHO:

- a. Piso: Cerâmica ou porcelanato.
- b. Parede: Cerâmica ou porcelanato
- c. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso.
- d. Aparelhos: Bancada de mármore ou granito com cuba de louça e torneira, bacia sifonada de louça com caixa acoplada.

6. COZINHA E SERVIÇO:

- a. Piso: Cerâmica ou porcelanato.
- b. Parede: Cerâmica ou porcelanato.
- c. Teto: Pintura látex.
- d. Aparelhos: Bancada de mármore ou granito com cuba de aço inox e torneira, tanque de louça com torneira.

7. TERRAÇO:

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

- a. Piso: Cerâmica ou porcelanato.
- b. Parede: Conforme revestimento da fachada.
- c. Teto: Pintura látex.

V – COBERTURA:

1. HALL DE ELEVADORES:

- a. Piso: Porcelanato.
- b. Parede: Pintura látex.
- c. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso.

1. SALÃO DE FESTAS:

- a. Piso: Porcelanato.
- b. Parede: Pintura látex.
- c. Teto: Pintura látex.

2. WC PCD:

- a. Piso: Cerâmica.
- b. Parede: Cerâmica ou Azulejo.
- c. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso.
- d. Aparelhos: Bancada de mármore ou granito com cuba de louça e torneira, bacia sifonada de louça com caixa acoplada e chuveiro.

3. FITNESS:

- a. Piso: Vinílico.

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

- b. Parede: Pintura látex.
- c. Teto: Vinílico.

4. LOUNGE EXTERNO:

- a. Piso: Porcelanato.
- b. Parede: Textura conforme fachada.

5. CHURRASQUEIRA:

- a. Piso: Porcelanato.
- b. Parede: Textura conforme fachada.
- c. Teto: Pergolado.

6. PISCINA, DECK E DECK MOLHADO:

- a. Piso: Porcelanato.
- b. Parede: Textura conforme fachada, e azulejo ou pastilha.

VI – ÁTICO:

1. BARRILETE E CASA DE MÁQUINAS:

- a. Piso: Cimentado.
- b. Parede: Pintura látex.
- c. Teto: Pintura látex.

2. LAJE DE COBERTURA:

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

- a. Execução: Laje de concreto impermeabilizada e/ou telhado, conforme especificações e detalhes do projeto arquitetônico.

OBSERVAÇÕES GERAIS

Conforme mencionado no COE, poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação.

Os móveis, objetos, equipamentos, revestimentos de piso, parede e teto, forros de gesso, rodapés, bancadas, louças, metais, ferragens e luminárias utilizados no apartamento modelo são sugestões de decoração não fazendo parte integrante do contrato de aquisição da unidade: as especificações que farão parte do empreendimento constam neste memorial descritivo de venda, parte integrante do contrato de compra e venda.

No interesse do bom andamento da obra, a Construtora a critérios próprios, poderá substituir qualquer especificação de padrão de qualidade do referido material, quando da época para a qual sua compra tenha sido programada, encontrar dificuldades em sua aquisição.

A Construtora, a critérios próprios, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o mesmo padrão de acabamentos.

Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades.

CUBATÃO TGM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Empreendimento: **FOLKS VILA MARIANA**

Endereço: Rua Cubatão, 1.038, Vila Mariana – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

Serão admitidas atualizações tecnológicas pela Construtora durante a execução da obra, para substituição de sistemas ou equipamentos definidos em projeto aprovado, garantindo ao comprador vantagens com as possíveis mudanças, justificadas na relação custo-benefício, sem qualquer depreciação das qualidades técnicas originais, não correspondendo ainda ao comprador qualquer ônus ou bonificação gerada por novas soluções.

As superfícies com acabamento em pintura lisa poderão apresentar pequenas imperfeições provenientes do processo construtivo.

Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A CONSTRUTORA se reserva o direito de atualizar a estética da Decoração e Paisagismo desses ambientes.

O Empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas a crescer, conforme a especificação do paisagismo. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies.

Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.

GARANTIAS

Tabela de garantias segue anexa ao Memorial Descritivo.