



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE
CONDOMINIAL AUTÔNOMA LOCALIZADA NO EMPREENDIMENTO PASSEIO BELÉM**

MEMORIAL DESCRITIVO

APARTAMENTOS

01. Salas de estar/jantar

- Piso: Contrapiso
- Paredes: Gesso aplicado sobre alvenaria, seladora e pintura látex em 2 demãos.
- Teto: Gesso aplicado sobre alvenaria, seladora e pintura látex em 2 demãos.
- Peitoril: Pingadeira de concreto ou ardósia.

02. Dormitório/Circulação

- Piso: Contrapiso
- Paredes: Gesso aplicado sobre alvenaria, seladora e pintura látex em 2 demãos.
- Teto: Gesso aplicado sobre alvenaria, seladora e pintura látex em 2 demãos.
- Peitoril: Pingadeira de concreto ou ardósia.

03. Banheiro

- Piso: Contrapiso
- Rodapé: Cerâmica marca Eliana, Biancogres, Incepa, Elizabeth, Cecrisa, Portobello, Incefra, Cerâmica Ramos, Gail, Incepa ou similar.
- Paredes: Cerâmica marca Eliana, Biancogres, Incepa, Elizabeth, Cecrisa, Portobello, Incefra, Cerâmica Ramos, Gail, Incepa ou similar, somente nas paredes do box.

Demais paredes em pintura de látex acrílico sobre gesso ou massa única.

Teto: Forro em placas de gesso de 50 cm x 50 cm, liso, com pintura látex sobre gesso, em 2 demãos.

Aparelhos: Bancada de Granito ou Louça branca, marca Cerâmica Hervy, Celite, Deca ou similar.

Bacia e caixa acoplada, marca Cerâmica Logasa, Celite, Incepa, Fiori ou similar.

Metais: Torneira marca Celite, Tigre, Amanco, Deca ou similar.

Registro bruto, sem acabamento.

04. Cozinha/Área de Serviço

Piso: Cerâmica marca Eliana, Biancogres, Incepa, Elizabeth, Cecrisa, Portobello, Incefra, Cerâmica Ramos, Gail, Incepa ou similar.

Rodapé: Cerâmica marca Eliana, Biancogres, Incepa, Elizabeth, Cecrisa, Portobello, Incefra, Cerâmica Ramos, Gail, Incepa ou similar.

Paredes: Chapisco e Emboço na esp 2 cm, cerâmica PEI III, marca Eliana, Biancogres, Incepa, Elizabeth, Cecrisa, Portobello, Incefra (PEI-3), Cerâmica Ramos, Gail, Incepa ou similar, somente nas áreas molhadas.

Nas demais será gesso e pintura látex.

Aparelhos: Bancada em granito com cubo em aço inox.

Metais: Torneira marca Celite, Tigre, Amanco, Deca ou similar.

Registro bruto, sem acabamento.

05. Vidros:

Serão instalados vidros comuns lisos, translúcidos na sala e dormitórios.

06. Esquadrias

06.1. Esquadrias de Madeira

Executadas e instaladas conforme as dimensões do projeto arquitetônico, material compensada, encabeçada, miolo colmeia, com acabamento em pintura.

06.2. Esquadrias Metálicas

Executadas e instaladas conforme as dimensões do projeto arquitetônico, em alumínio anodizado ou com pintura eletrostática.

07. Instalações: Elétricas, Telefonia, Hidráulicas e Gás

07.1. Telefone Externo

Será executado a instalação de telefone externo, com ponto na sala.

07.2. Interfone

Será executado a instalação do interfone, com ponto na cozinha.

07.3. Serviço a executar – Elétrica

Todos a instalação elétrica será executada mediante projetos, especificações técnicas da empresa especializada, de acordo com as normas das concessionárias locais, ABNT e postura municipais. Basicamente serão executados os serviços que compreendem força, luz, quadros e luminárias nas áreas comuns e demais instalações que se façam necessárias. Serão instalados interruptores e tomadas da marca Alumbra, Mec-Tronic, Decorwatts, Area ou similar.

07.4. Serviços a executar – Hidráulica

As instalações serão executadas mediante projetos, especificações técnicas da empresa especializada, de acordo com as normas das concessionárias locais, ABNT e postura municipal. Basicamente serão executadas as instalações para:

- Água fria;
- Esgoto primário, esgoto secundário e ventilação;
- Águas pluviais;

07.4. Gás

Será deixado um ponto com registro bruto ao lado do fogão. A ligação do registro ao fogão deverá ser efetuada pelo adquirente.

08. Antena Coletiva

Será instalada a infra-estrutura para ligação de antenas UHV/VHF. Haverá um ponto na sala e outro no dormitório.

09. Central de Intercomunicação

Será instalado sistema de intercomunicação capaz de interligar as unidades com a portaria.

10. Cobertura

Telhado com telhas de fibrocimento ou aço galvanizado com estrutura convencional de madeira ou estrutura metálica. Serão utilizados rufos e chapas para proteção contra infiltração nas alvenarias com pintura anticorrosiva em chapa galvanizada. Os condutores de águas pluviais serão em PVC tipo esgoto. Estão previstos ralos com grelhas hemisféricas nas saídas destes condutores

11. Fachadas

Pintura acrílica conforme projeto arquitetônico.

12. Áreas Comuns do Prédio

12.1 Hall Apartamentos / Elevador

Piso: Cerâmica esmaltada das marcas Eliana, Biancogres, Incepa, Elizabeth, Cecrisa, Portobello, Incefra, Cerâmica Ramos, Gail, Incepa ou similar, sobre laje regularizada.

Paredes: Gesso sem massa com pintura em tinta látex PVA das marcas Coral, Universo, Lukscolor, Suvinil, Anjo, Maxvinil, Eucatex, Grafftex, Ibratin ou similar.

Teto: Gesso sem massa com pintura em tinta látex PVA das marcas Coral, Universo, Lukscolor, Suvinil, Anjo, Maxvinil, Eucatex, Grafftex, Ibratin ou similar.

12.2 Escadaria

Degraus e Patamares: Concreto desempenado

Paredes: Textura rolada direto em bloco das marcas Coral, Universo, Lukscolor, Suvinil, Anjo, Maxvinil, Eucatex, Grafftex, Ibratin ou similar

Teto: Textura rolada direto em bloco PVA das marcas Coral, Universo, Lukscolor, Suvinil, Anjo, Maxvinil, Eucatex, Grafftex, Ibratin ou similar.

ÁREAS COMUNS DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento será entregue de acordo com projeto das áreas comuns específico com:

- Salão de Jogos
- Brinquedoteca
- Coworking
- Sala de ginástica
- Lazer Externo
- Fitness Externo
- Playground
- Petplace

As áreas de lazer terão as dimensões e especificações conforme projeto de paisagismo e áreas comuns constante do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

13. Paisagismo e Urbanização

Nas áreas comuns externas haverá área urbanizada com circulação para pedestres, jardins e área de recreação, conforme projeto urbanístico e paisagístico. Grama em placa tipo Batatais, São Carlos, Esmeralda ou Mato Grosso, nas áreas verdes e áreas livres conforme projeto de paisagismo apresentado.

Onde as árvores serão plantadas, o plantio será executado por empresa especializada, com tutores e proteções, sendo a irrigação efetuada conforme suas especificações.

“A manutenção da grama, árvores e arbustos será executada até a entrega da obra”.

14. Portaria

Piso: Contrapiso.

Parede: Gesso sem massa com pintura em tinta látex PVA das marcas Coral, Universo, Lukscolor, Suvinil, Anjo, Maxvinil, Eucatex, Grafftex, Ibrati ou similar.

Teto: Gesso sem massa com pintura em tinta látex PVA das marcas Coral, Universo, Lukscolor, Suvinil, Anjo, Maxvinil, Eucatex, Grafftex, Ibratin ou similar.

Peitoril: Pingadeira de concreto ou ardósia.

15. Salão de Festas / Sala de Jogos / Brinquedoteca / Coworking / Sala de Ginástica

Piso: Cerâmica esmaltada das marcas Eliana, Biancogres, Incepa, Elizabeth, Cecrisa, Portobello, Incefra, Cerâmica Ramos, Gail, Incepa ou similar, sobre laje regularizada.

Parede: Gesso sem massa com pintura em tinta látex PVA das marcas Coral, Universo, Lukscolor, Suvinil, Anjo, Maxvinil, Eucatex, Grafftex, Ibrati ou similar.

Teto: Gesso sem massa com pintura em tinta látex PVA das marcas Coral, Universo, Lukscolor, Suvinil, Anjo, Maxvinil, Eucatex, Grafftex, Ibratin ou similar.

Peitoril Pingadeira de concreto ou ardósia.

Louças: No Salão de Festas será instalada uma pia com bancada de granito e cuba de alumínio com torneira marca Celite, Tigre, Amanco, Deca ou similar.

16. Banheiros do Salão Festas, e WC Guarita

Piso: Cerâmica esmaltada das marcas Eliana, Biancogres, Incepa, Elizabeth, Cecrisa, Portobello, Incefra, Cerâmica Ramos, Gail, Incepa ou similar, sobre laje regularizada.

Paredes: **Paredes até 1,50m:** Revestimento de cerâmica esmaltada na altura de 1,50 m das marcas Eliana, Biancogres, Incepa, Elizabeth, Cecrisa, Portobello, Incefra, Cerâmica Ramos, Gail, Incepa ou similar.

Paredes acima dos 1,50m : Massa única com pintura em látex acrílico das marcas Coral, Lukscolor, Universo, Suvinil ou similar.

Teto: Massa única com pintura em látex PVA das marcas Coral, Universo, Lukscolor, Suvinil, Anjo, Maxvinil, Eucatex, Grafftex, Ibratin ou similar.

Peitoril: Pingadeira de concreto ou ardósia.

Aparelhos: Bancada de Granito ou Louça branca, marca Cerâmica Hervy, Celite, Deca ou similar.

Bacia e caixa acoplada, marca Cerâmica Logasa, Celite, Incepa, Fiori ou similar.

Metais: Torneira marca Celite, Tigre, Amanco, Deca ou similar.

Registro bruto, sem acabamento.

17. Lixeira

Piso: Cerâmica marca Eliana, Biancogres, Incepa, Elizabeth, Cecrisa, Portobello, Incefra, Cerâmica Ramos, Gail, Incepa ou similar.

Rodapé: Cerâmica marca Eliana, Biancogres, Incepa, Elizabeth, Cecrisa, Portobello, Incefra, Cerâmica Ramos, Gail, Incepa ou similar.

Paredes: Cerâmica marca Eliana, Biancogres, Incepa, Elizabeth, Cecrisa, Portobello, Incefra, Cerâmica Ramos, Gail, Incepa ou similar, somente nas paredes do box.

Teto: Gesso sem massa com pintura em titã látex PVA.

Metais: Uma torneira, marca Meber, ou Imperatriz, ou Esteves, ou Lorenzetti ou similar.

Registro bruto sem acabamento.

18. Iluminação Externa

Conforme projeto específico.

19. Passeio

Serão entregues em concreto desempenado ou piso intertravado.

20. Segurança Patrimonial

Para complementação da segurança interna do condomínio, serão executados muros e grades de acordo com as normas vigentes e postura municipal.

Haverá portaria.

Serão entregues portões de acesso controlados pela portaria.

21. Limpeza Geral

As unidades e equipamentos das áreas comuns do empreendimento serão entregues limpas, livres de todos os resíduos e sujeiras provenientes da construção.

22. Observações

22.1. **Não serão fornecidos pela incorporadora:**

Todas as peças de decoração dos apartamentos constantes nos instrumentos promocionais, tais como:

- Armários embutidos;

- Fechamento do box dos banheiros;
- Carpetes;
- Divisórias em vidro entre quarto e banheiro
- Espelhos
- Equipamentos de cozinha (geladeira, etc);
- Equipamentos de banheiro (chuveiro, etc)
- Forros de gesso, exceto nos locais especificados em projetos específicos;
- Gabinetes de pias de banheiro e cozinha;
- Luminárias
- Medidor de consumo de água individualizado;
- Medidor de consumo de gás individualizado;
- Medidor de consumo de energia individualizado;
- Molduras de gesso
- Papeis de parede ou pinturas com cores especiais nas paredes;
- Prateleiras;
- Rodapés na sala e dormitórios;
- Equipamentos eletrônicos;
- Itens decorativos;

OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL.

Os pontos de eletricidade (iluminação e tomadas) em exposição na unidade decorada, não corresponderão necessariamente à quantidade e posição definida pelo projeto executivo

22.2. Fica reservado o direito à Incorporadora de proceder alterações às demais especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:

- Encontrar dificuldade por ocasião da aquisição e/ou contratação de produtos e/ou serviços;
- Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
- Precisar atender exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviço Público.

22.3. Não serão permitidas visitas por parte dos senhores condôminos à obra, a não ser nos casos excepcionais, com autorização por escrito da Construtora e com hora

marcada, com, pelo menos dois dias de antecedência, sempre na presença do engenheiro da obra.

Estas autorizações, em hipótese alguma, serão concedidas durante 60 (sessenta) dias anteriores à data da entrega da obra, pois os serviços de acabamentos finais, pintura e limpeza ficam prejudicados com a presença de estranhos à sua execução.

22.4. As responsabilidades da Incorporadora/Construtora quanto às especificações, serviço e materiais são complementadas no “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra”, que devem ser atentamente lidos juntamente com este memorial.

22.5. Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como memorial de Incorporação ou da prefeitura.

22.6. Pisos:

Por se tratar de piso em concreto poderão ocorrer pequenos desníveis, sendo necessária uma regularização por parte do proprietário.

22.7. Paredes e Rodapés:

Devido ao processo construtivo, pequenas ondulações nos revestimentos de gesso são consideradas normais.

22.8. Modo Construtivo

As obras no EMPREENDIMENTO serão realizadas na modalidade de concreto armado, sendo que qualquer alteração nas paredes, vigas, lajes e quaisquer elementos construtivos internos ou externos à unidade, somente poderão ser realizadas após a aprovação do projeto pela VENDEDORA, sem o que deixará a VENDEDORA de prestar qualquer garantia em relação à construção da respectiva unidade.