

MEMORIAL DESCRITIVO

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento “**RESIDENCIAL FIGUEIRAS BY MOTIRÓ**” será de uso residencial multifamiliar, delimitado por muros, com guarita e acessos de pedestres e de veículos voltados para a Rua das Figueiras, será composto por 01 (uma) torre, disposta no aludido terreno em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Santo André, e comportará 84 (oitenta e quatro) apartamentos.

O empreendimento terá 03 (três) subsolos destinados as vagas de garagem, depósitos privativos e áreas técnicas do condomínio. As vagas de portadores de mobilidade reduzida e motos serão internas ao condomínio residencial localizadas nos subsolos. No recuo junto à Rua das Figueiras, existirão as vagas de garagem designadas aos visitantes e moto delivery. O pavimento térreo compreenderá as áreas de lazer e espaços para o convívio social. O Empreendimento será distribuído da seguinte forma:

CORTE ESQUEMÁTICO

Cobertura
Reserv. / Ático
21º Andar
20º Andar
19º Andar
18º Andar
17º Andar
16º Andar
15º Andar
14º Andar
13º Andar
12º Andar
11º Andar
10º Andar
9º Andar
8º Andar
7º Andar
6º Andar
5º Andar
4º Andar
3º Andar
2º Andar
1º Andar
Térreo (Lazer)
1º Subsolo (Garagem)
2º Subsolo (Garagem)
3º Subsolo (Garagem)

Os referidos pavimentos, seguindo a ordem ascendente, serão assim designados, compostos e caracterizados:

1.1. 3º Subsolo

Conterá áreas de estacionamento de veículos, compreendendo as vagas de garagem, vagas PCD, depósitos privativos, car wash, poços para 03 (três) elevadores e respectivos halls, dutos e caixa de escada, além de rampa de entrada e saída de veículos e áreas de circulação e manobra.

Através deste pavimento se dará acesso ao espaço pets.

1.2. 2º Subsolo

Conterá áreas de estacionamento de veículos, compreendendo as vagas de garagem, vagas PCD, depósitos privativos, poços para 03 (três) elevadores e respectivos halls, dutos e caixa de escada, além de rampa de entrada e saída de veículos e áreas de circulação e manobra.

1.3. 1º Subsolo

Conterá áreas de estacionamento de veículos, compreendendo as vagas de garagem, vagas PCD, depósitos privativos, bicicletário, sala delivery, sala de controle de segurança, copa e vestiários para funcionários e diaristas, casa de bombas da piscina, sala de pressurização, sala do gerador, centro de medição, sala DG, depósito de lixo, espaço para coleta seletiva, barrilete inferior com caixas d'água pré-fabricadas, caixa de retenção, poços para 03 (três) elevadores e respectivos halls, dutos e caixa de escada, além de rampa de entrada e saída de veículos e áreas de circulação e manobra.

Conterá vagas de visitantes e moto delivery situadas no recuo frontal da Rua das Figueiras, acesso social de pedestres com eclusa, guarita do condomínio

Através deste pavimento se dará acesso através de escada ou plataforma elevatória PCD ao pavimento térreo.

1.4. Pavimento Térreo

A área de lazer externa do térreo será composta por: floreiras, jardins, fitness externo, área para descanso, lounge externo, playground, quadra recreativa, apoio gourmet com churrasqueira, piscina infantil e adulto com solário e deck molhado, bar da piscina, espaço família com churrasqueira e spa privativos.

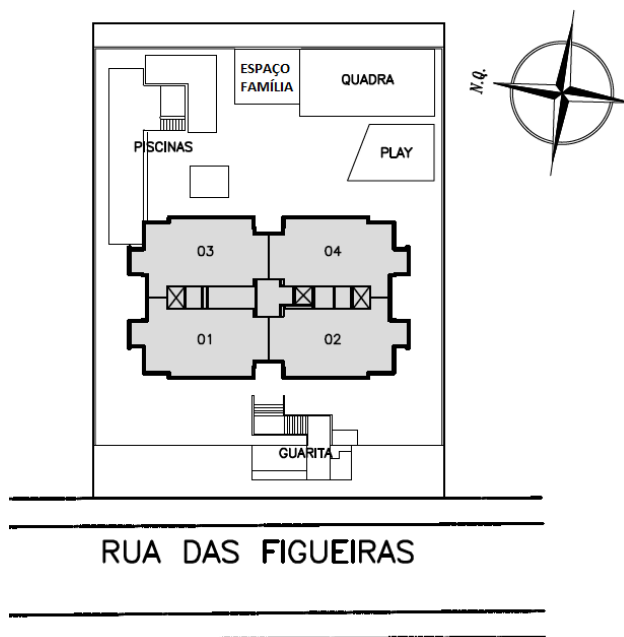
O térreo interno será composto por: hall social 01 (atende aos finais 01 e 03), hall social 02 (atende aos finais 02 e 04), hall de serviço, coworking, fitness, espaço personal, brinquedoteca, wc feminino, wc masculino, wc para pessoa com deficiência (PCD), copa de apoio ao salão de festas, salão de festas com integração ao espaço gourmet, poços para 03 (três) elevadores, dutos e caixa de escada.

1.5. Pavimento Tipo

A torre possuirá 21 (vinte e um) andares tipo com 04 (quatro) apartamentos por andar, poços para 03 (três) elevadores e respectivos halls, dutos e caixa de escada.

Os apartamentos tipo conterão 03 suítes, sala de estar conjugada com a sala de jantar e terraço gourmet, um lavabo, cozinha, área de serviço e terraço técnico.

Para posicionamento dos finais considerar:



1.6. Pavimentos Técnicos

Os pavimentos técnicos superiores serão compostos por barrilete, caixa de escadas, hall de circulação e dutos, reservatórios de água e cobertura.

Nas faces externas (frontal e posterior) da elevação da cobertura existirão 02 (duas) escadas tipo “marinheiro” dotadas de guarda-corpo, para manutenção das coberturas.

2. INFRAESTRUTURA INTERNA E EQUIPAMENTOS DE USO COMUM

2.1. Acessos

O acesso de pedestres se dará pela Rua das Figueiras, através de eclusa ao lado da guarita, escadaria e plataforma elevatória para pessoas com deficiência, até o nível pavimento térreo. O controle de acesso será por meio de portões automatizados. O acesso de veículos será realizado pela rampa do nível da rua ao 1º subsolo através de portões e eclusa.

2.2. Circulações

Serão instalados 03 (três) elevadores, sendo 02 (dois) sociais e 01 (um) de serviço. Cada um deles dará acesso aos subsolos, pavimento térreo e a cada pavimento tipo.

Complementa a circulação vertical da torre, a escadaria localizada sequencialmente, contínua e ininterrupta, sinalizada e identificada por sinalização de emergência e protegida por portas corta-fogo e sistema de pressurização, conforme Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros e respectivo projeto aprovado.

2.3. Lazer Área Externa

2.3.1. Playground

Serão entregues áreas de playground com brinquedos adequados ao uso infantil, conforme descrito ao fim deste memorial.

2.3.2. Piscinas

Serão entregues uma piscina adulto e uma infantil, ambas com sistema de climatização instalado.

2.3.3. Quadra Recreativa

Será entregue quadra recreativa descoberta para uso comum do condomínio, com piso cimentado liso, executada com fechamento em alambrado metálico, pintura, traves de futebol e tabelas de basquete.

2.3.4. Espaço Pets

Será entregue área gramada com tratamento paisagístico e brinquedos adequados para passeio com pets, conforme descrito ao fim deste memorial.

2.3.5. Espaço Família

Será entregue área privativa composto de SPA, churrasqueira e forno de pizza, equipados com refrigerador, bancada de granito e cuba em aço inox, mesas e cadeiras, conforme descrito ao fim deste memorial.

2.3.6. Apoio Gourmet / Churrasqueira

Será entregue área de apoio ao salão de festas, equipado com churrasqueira elétrica ou a gás, bancada de granito com cuba de aço inox, mesas e cadeiras, conforme descrito ao fim deste memorial.

2.3.7. Fitness Externo

Será entregue com piso emborrachado e equipamentos para realização de exercícios ao ar livre, conforme descrito ao fim deste memorial.

2.3.8. Lounge Externo

Espaço externo integrado ao salão de festas, equipado com bancos, mesas e cadeiras, poltronas e lareira externa, conforme descrito ao fim deste memorial.

2.3.9. Área de Descanso

Espaço externo integrado ao coworking, equipado com poltronas, mesas e cadeiras, conforme descrito ao fim deste memorial.

2.4. Lazer Área Interna

2.4.1. Coworking

Será entregue um espaço coworking, para compartilhamento pelos condôminos de serviços de escritório, com mesas e cadeiras e ar condicionado instalado, conforme descrito ao fim deste memorial.

2.4.2. Salão de Festas

O salão de festas será entregue com ar condicionado instalado, decorado com mesas e cadeiras, provido de copa de apoio equipada com fogão e refrigerador, bancada de granito e cuba de inox, conforme descrito ao fim deste memorial.

2.4.3. Espaço Gourmet

O espaço gourmet será entregue com ar condicionado instalado, decorado com mesas e cadeiras, terá bancada em granito com cuba de inox, refrigerador e ilha com cooktop, conforme descrito ao fim deste memorial.

2.4.4. Fitness

Será entregue um espaço com ar condicionado instalado, equipado com equipamentos para musculação, condicionamento físico e treinos funcionais, conforme descrito ao fim deste memorial.

2.4.5. Espaço Personal

Será entregue um espaço integrado ao fitness com ar condicionado instalado, equipado com equipamentos para treinos funcionais, ideal para atendimento com personal trainer, conforme descrito ao fim deste memorial.

2.4.6. Brinquedoteca

Será entregue uma brinquedoteca com ar condicionado instalado, equipada com brinquedos apropriados. Espaço ideal para crianças sob supervisão de adulto, conforme descrito ao fim deste memorial.

2.4.7. Sala de Delivery

Será entregue uma sala de entregas para apoio à portaria, com estante com nichos e cabideiro além de refrigerador, conforme descrito ao fim deste memorial.

2.5. Paisagismo

A vegetação será entregue apenas para as áreas de uso comum, sendo artificiais ou naturais, conforme projeto de paisagismo, e respeitando as limitações técnicas. No caso de vegetação natural, as plantas serão entregues em mudas, devendo o condomínio, após o recebimento do empreendimento, realizar os cuidados e manutenções, constantes no Manual de Uso e Operação, para que as plantas cheguem no seu tamanho de fase adulta.

As imagens dos materiais de divulgações são apenas ilustrativas sendo que a vegetação e paisagismo dos ambientes de uso comum poderão sofrer modificações de forma, quantidade, tamanho e cores.

2.6. Segurança Patrimonial

A portaria do condomínio será entregue com vidros blindados e previsão de infraestrutura seca para portaria virtual. Os portões serão automatizados para controle de acesso de pedestres e veículos. O condomínio será protegido por muros e gradis no térreo, conforme projeto de arquitetura e paisagismo.

Será entregue instalado sistema de circuito fechado de televisão (CFTV), com 25 câmeras instaladas nos pontos de acesso de pedestres e veículos e hall dos elevadores dos subsolos e térreo, conforme projeto específico.

Para a segurança perimetral será entregue tubulação seca no limite do terreno, conforme projeto de instalações elétricas, para futura instalação de sistema de cerca elétrica, a critério do condomínio. A aquisição destes equipamentos, instalação e manutenção correrão por conta do condomínio.

2.7. Acessibilidade

O edifício foi projetado em suas áreas comuns atendendo aos requisitos da norma da ABNT NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

2.8. Abastecimento de água

O empreendimento será abastecido de água através de rede da concessionária local, que alimentará os reservatórios inferiores de onde a água será bombeada para os reservatórios superiores localizados no ático através de bombas de recalque, conforme normas da ABNT.

2.9. Fechamento do empreendimento

Serão executados por muros de divisa laterais e fundo com altura variável, pintados conforme projeto arquitetônico.

3. SISTEMA CONSTRUTIVO E INSTALAÇÕES

3.1. Fundação

As fundações serão executadas de acordo com a natureza do solo através da análise das sondagens e o projeto de fundações.

3.2. Estrutura

O empreendimento será executado em estrutura convencional de concreto armado com lajes, vigas e pilares.

3.3. Vedações

As paredes internas e externas serão executadas em blocos de concreto, com espessuras diversas conforme projeto arquitetônico, respeitando a medida mínima de 9 cm sem revestimento.

3.4. Fachada

As fachadas serão executadas em massa única com textura rolada e empenas em cerâmica/pastilhas, conforme projeto específico, obedecendo ao estilo adotado.

3.5. Forros

Os forros serão executados em painéis de gesso ou gesso liso nos ambientes previstos em projeto.

3.6. Esquadrias

3.6.1. Alumínio

O empreendimento contará com caixilhos em alumínio com pintura eletrostática na cor preta fosca e vidros incolores.

O guarda-corpo do terraço gourmet do apartamento possuirá montantes em alumínio e vidros lisos e incolores.

Os depósitos privativos terão porta veneziana com pintura eletrostática na cor branca.

Local		Descrição
Apartamentos	Sala	Porta balcão com folhas de correr e vidro laminado incolor
	Dormitórios	Janela com persiana integrada automatizada e 02 folhas de correr com vidro monolítico incolor
	Banhos	Janela tipo maxim-ar com 01 folha em vidro mini boreal
	Cozinha	Janela de correr com 02 folhas com vidro monolítico incolor e ventilação permanente
Porta de giro com vidro laminado na parte inferior e vidro monolítico incolor na parte superior		

	Área de Serviço	Porta de giro com veneziana na parte inferior e vidro monolítico na parte superior
	Terraço gourmet	Guarda-corpo tubular com vidro laminado incolor
	Depósito privativo	Porta de giro veneziana, com pintura eletrostática na cor branca.
Áreas Comuns	Portas Externas	Diversas medidas conforme projeto de arquitetura com vidro laminado incolor
	Janelas	Diversas medidas conforme projeto de arquitetura com vidro monolítico incolor

3.6.2. Ferro

As esquadrias de ferro serão entregues conforme especificados abaixo:

Local		Descrição
Aptos.	Terraço técnico	Guarda-corpo metálico com breeze metálico, conforme projeto específico
Áreas Comuns	Portas das áreas técnicas	Portas em ferro com batente no mesmo material, pintura e dimensões conforme projeto de arquitetura
	Corrimãos e portões	Diversas medidas conforme projeto de arquitetura e normas técnicas vigentes

3.6.3. Madeira e ferragem

Portas internas das áreas comuns e unidades privativas serão em madeira, tipo kit porta pronta com acabamento em pintura na cor branca e com dimensões variando de acordo com projeto arquitetônico.

As ferragens utilizadas serão de 1ª qualidade, padrão Pado, Lafonte, Papaiz ou equivalente.

As portas de entrada social das unidades autônomas serão entregues com fechadura digital, padrão Intelbras ou equivalente.

3.7. Instalações hidráulicas

As instalações hidráulicas serão entregues atendendo às exigências municipais das concessionárias, conforme projeto específico e de acordo com a ABNT.

O empreendimento será entregue com medidores de água independentes, instalados no hall dos elevadores, para cada unidade autônoma e medidor coletivo para rateio do consumo das áreas comuns do edifício.

Serão executadas as tubulações para água quente que abastecerão os chuveiros e torneiras das pias da cozinha e banheiros, sendo que ficará por conta do proprietário a compra e instalação do aquecedor.

Será utilizado sistema PEX para água fria e quente, ou em PCV/CPVC de acordo com projeto específico.

Entregue com bacia sanitária com caixa acoplada dual flux nos banheiros e lavabos dos apartamentos.

Áreas comuns entregues com torneiras com temporizadores.

3.8. Instalações de gás

Será entregue sistema de gás Natural ou GLP, conforme disponibilidade da concessionária. O sistema alimentará os pontos de fogão do salão de festas, aquecedor e fogão dos apartamentos. O empreendimento contará com previsão para futura instalação por conta do comprador de medidor independente na área de serviço do apartamento e será entregue com medidor coletivo para rateio do consumo das áreas comuns do edifício.

3.9. Instalações elétricas

As instalações elétricas serão entregues atendendo às exigências municipais das concessionárias, conforme projeto específico e de acordo com a ABNT. A distribuição de energia dos apartamentos será realizada através de barramento blindado.

3.10. Tomadas e Interruptores

Serão instalados nas áreas comuns e privativas interruptores e tomadas conforme projeto elétrico bem como certificados pelo INMETRO.

Nos dormitórios das unidades autônomas além das tomadas padrão NBR, serão instaladas tomadas com entrada USB,

3.11. Luminárias e Lâmpadas

Setores das áreas comuns e jardins terão iluminação preferencialmente em LED, conforme projeto específico. Nos jardins, a iluminação será acionada por fotocélula e/ou interruptor.

3.12. Energia Solar Fotovoltaica

Será entregue sistema de geração de energia solar fotovoltaica atendendo as áreas comuns, atuando complementarmente nas iluminações, bombas e motores.

3.13. Gerador

Será entregue gerador que atenderá as bombas de água, portões, iluminação das áreas comuns e um elevador, bem como um ponto de luz e um ponto da geladeira nos apartamentos.

3.14. Carregamento para carro elétrico

Serão entregues cinco pontos com carregador para autos elétricos, em vagas de PCD, prontos para uso.

Será entregue infraestrutura seca para um ponto por apartamento no conjunto de vagas predeterminadas de garagem, para futura instalação de carregador de autos elétrico, por conta do condômino.

3.15. Telefonia / Interfone

Serão instaladas as tubulações e caixas necessárias para a futura ligação, por parte do proprietário, de linha externa particular.

Será instalado e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna que possibilitará aos condôminos comunicarem-se entre si, com a guarita e áreas comuns determinadas em projeto específico.

3.16. Antena Coletiva / TV por assinatura

Será entregue infra-estrutura para sistema de Antena Coletiva e TV por assinatura com pontos nas unidades. A instalação dos sistemas ficará a cargo do condomínio/proprietário.

3.17. Instalações mecânicas

Serão instaladas bombas de recalque no reservatório inferior, para direcionar a água para os reservatórios superiores. As bombas de recalque de água potável, águas pluviais, pressurização e incêndio serão instaladas e entregues conforme detalhes e especificação do projeto de Instalações Elétricas e Hidráulicas.

Nos banheiros que não possuem janelas com ventilação natural, dos apartamentos e das áreas comuns, serão instalados equipamentos específicos para exaustão mecânica destes ambientes.

3.18. Ar Condicionado

As unidades autônomas serão entregues com infraestrutura completa com rede frigorígena, pronta para instalação de equipamentos de ar condicionado na sala e nos dormitórios. A aquisição e instalação dos equipamentos ficará por conta do proprietário

Será entregue já instalado um equipamento de ar condicionado tipo “Split” na portaria do empreendimento, bem como nas seguintes áreas comuns: Salão de festas, Espaço Gourmet, Fitness, Espaço Personal, Coworking e Brinquedoteca.

3.19. Churrasqueira

O terraço gourmet das unidades autônomas será entregue com churrasqueira a carvão e com sistema de exaustão mecânica através de exaustores instalados na cobertura. Será fornecido, também, um “kit churrasqueira” com grelha e espetos para cada unidade residencial.

3.20. Combate a incêndio

O sistema será conforme exigência do Corpo de Bombeiros, aprovado por projeto específico, dotado de extintores e hidrantes, iluminação de emergência, alarme de incêndio, escada pressurizada de segurança e sinalização de emergência.

3.21. Elevadores

O empreendimento possuirá 03 (três) elevadores e uma plataforma elevatória para pessoas com deficiência junto a portaria que servirá ao térreo, com capacidade e velocidade conforme memorial de cálculo e normas técnicas pertinentes.

3.22. Climatização das Piscinas

As piscinas adulto e infantil serão entregues com iluminação de fibra ótica ou led. Serão climatizadas com os equipamentos entregues e em funcionamento e o sistema a ser adotado será definido em projeto específico.

3.23. Coleta Seletiva de Lixo

Será previsto no subsolo, espaço para instalação de lixeiras plásticas para separação de lixo: orgânico e reciclável (plástico, papel, metal, vidro). As orientações para implantação de sistema de coleta seletiva de lixo serão incluídas no Manual de Uso, Operação e Manutenção da Edificação, de acordo com a legislação municipal.

3.24. Automação

Nas unidades autônomas será entregue infraestrutura seca para futura instalação de automação (persianas, ar condicionado e iluminação), por conta do proprietário.

3.25. Impermeabilizações

Serão impermeabilizadas áreas de uso direto e contínuo de água, as chamadas áreas molhadas, sendo elas:

Local		Descrição
Apartamentos e áreas comuns	Banho	Impermeabilização com membrana impermeável em todo o piso com rodapé de h = 20 cm e h = 1,20 m nas paredes do box.
	Área de Serviço	Impermeabilização com membrana impermeável em todo o piso com rodapé de h = 20 cm.
	Terraços	Impermeabilização com membrana impermeável. Piso em sua totalidade com rodapé de h = 20 cm.
	Lajes do térreo, jardineiras e Piscina	Impermeabilização com manta asfáltica e proteção mecânica.
	Lajes de cobertura	Impermeabilização com manta asfáltica, proteção mecânica e proteção térmica quando necessário

4. ESPECIFICAÇÕES E ACABAMENTOS

4.1. Subsolos / Áreas Técnicas

Revestimentos			
Ambiente	Piso	Parede	Teto
Área de estacionamento	Concreto desempenado.	Pintura látex sobre cortinas de concreto e alvenarias e Pintura esmalte no barramento h=1,20 m	Pintura Látex.
Hall dos Elevadores	Porcelanato 60x60 cm padrão Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente	Pintura látex sobre alvenarias e concreto.	Pintura Látex.
Circulação	Porcelanato 60x60 cm padrão Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente	Pintura látex sobre alvenaria	Pintura Látex.
Rampas	Ladrilho hidráulico antiderrapante ou concreto ranhurado	-	-
Escada de Segurança	Pintura tipo Quadracryl sobre concreto desempenado.	Pintura látex sobre gesso liso.	Textura rolada.
Car wash	Pintura Epóxi sobre laje de concreto.	Pintura tipo Látex sobre alvenarias.	Pintura Látex.
Barrilete Inferior	Piso cimentado liso.	Pintura Látex.	Pintura Látex.
Bicicletário	Pintura Epóxi sobre laje de concreto.	Pintura tipo Látex sobre alvenarias e concreto.	Pintura Látex.
Sala de controle de segurança	Porcelanato 60x60 cm padrão Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente.	Pintura látex sobre gesso liso.	Pintura Látex.
Casa de Bombas	Cimentado liso.	Pintura Látex.	Pintura Látex.
Centro de Medição	Cimentado liso.	Pintura Látex.	Pintura Látex.
Copa dos Funcionários	Cerâmica 40x40 cm padrão Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente.	Pintura Látex.	Pintura Látex.
Deposito de Lixo	Cerâmica 40x40 cm padrão Incepa ou equivalente Ceusa, Eliane, Delta.	Azulejo branco 20x20 padrão Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente	Pintura Látex.
Depositos Privados	Pintura tipo Quadracryl sobre concreto desempenado.	Pintura tipo Látex sobre alvenarias.	Textura rolada.
Espaço delivery	Porcelanato padrão Incepa 60x60 ou equivalente Ceusa, Eliane, Delta.	Pintura Látex.	Pintura Látex.
Sala DG	Cerâmica 40x40 padrão Incepa ou equivalente Ceusa, Eliane, Delta.	Pintura Látex.	Pintura Látex.
Sala de Pressurização	Cimentado liso.	Pintura Látex.	Pintura Látex.

Sala do Gerador	Cimentado liso.	Pintura Látex.	Pintura Látex.
Vestiários dos Funcionários e diaristas	Porcelanato 60x60 cm padrão Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente	Azulejos de 1ª qualidade 30x60 cm Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente	Pintura Látex.

Louças e Metais			
Ambiente	Louças	Metais	Complementares
Vestiários dos Funcionários e diaristas	Bacia com caixa acoplada dual flux e Lavatório com coluna, padrão Roca, Incepa, Celite, Deca ou equivalente.	Serão utilizados metais de 1ª qualidade, padrão Docol, Fabrimar, Perflex, Esteves ou equivalente.	Acabamento de registro em pintura cromada, padrão Docol, Perflex, Fabrimar, Esteves ou equivalente.
Copa Funcionários	-	Serão utilizados metais de 1ª qualidade, padrão Docol, Fabrimar, Perflex, Esteves ou equivalente Cuba de embutir em aço inox.	Acabamento de registro em pintura cromada, padrão Docol, Perflex, Fabrimar, Esteves ou equivalente.

Pedras Naturais			
Ambiente	Soleira	Baguete	Tampos
Copa Funcionários	-	Granito padrão Cinza Andorinha, Branco Itaúnas ou equivalente.	Granito padrão Cinza Andorinha, Branco Itaúnas ou equivalente.
Hall Social 1 e 2 (Elevador)	Mármore Travertino Nacional, Granito Branco Itaúnas, Cinza Andorinha ou equivalente.	-	-
Hall de Serviço (Elevador)	Granito padrão Cinza Andorinha ou equivalente.	-	-

4.2. Área Externa ao Condomínio

Revestimentos			
Ambiente	Piso	Parede	Teto
Vagas de visitante e moto delivery	Piso intertravado, Concregrama ou Placas de Concreto.	Textura conforme fachada	-
Portaria	Porcelanato 80x80 cm padrão Incepa, ou equivalente Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente.	Paredes internas: pintura látex PVA branca Paredes Externas: textura conforme projeto específico	Pintura látex PVA
WC da Portaria	Cerâmica 40x40 cm padrão Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente.	Pintura látex PVA	Pintura látex PVA

Eclusa de pedestres	Porcelanato 80x80 cm padrão Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente.	Textura e Pastilha conforme projeto específico	Pintura látex PVA
----------------------------	--	--	-------------------

Louças e Metais			
Ambiente	Louças	Metais	Complementares
WC da Guarita	Bacia com caixa acoplada dual flux e Lavatório com coluna, padrão Roca, Incepa, Celite, Deca ou equivalente	Serão utilizados metais de 1ª qualidade, padrão Docol, Fabrimar, Perflex, Esteves ou equivalente.	Acabamento de registro em pintura cromada, padrão Docol, Perflex, Fabrimar, Esteves ou equivalente.

Pedras Naturais			
Ambiente	Soleira	Baguete	Tampos
Guarita	Granito padrão Cinza Andorinha, Branco Itaúnas ou equivalente.	-	Granito padrão Cinza Andorinha, Branco Itaúnas ou equivalente.
WC da Guarita	-	Granito padrão Cinza Andorinha, Branco Itaúnas ou equivalente.	-

4.3. Térreo Externo - Conforme Projeto de Paisagismo da Arqª Martha Gavião

Revestimentos			
Ambiente	Piso	Parede / Muro	Teto
Espaço Família	Porcelanato 90x90 cm e 20x1,20 cm padrão Incepa, Eliane, Ceusa, Delta ou equivalente.	Elemento vazado, textura e revestimento cerâmico.	-
Playground	Piso emborrachado padrão Aubicon, Piso Leve ou equivalente.	-	-
Fitness Externo	Piso emborrachado padrão Aubicon, Piso Leve ou equivalente.	-	-
Quadra Recreativa	Pintura acrílica sobre cimentado liso.	Alambrado sobre muros e muretas com textura e rodapé em pastilhas.	-
Piscinas com Deck Molhado	Pastilhas padrão Atlas nos tons branco e mix de verde ou equivalente.	Pastilhas padrão Atlas em tons com mix de verde ou equivalente.	-
Bar da Piscina	Porcelanato 90x90 cm padrão Incepa, Eliane, Ceusa, Delta ou equivalente.	Textura e Pastilha, conforme fachada.	Pintura Látex.
Solário	Porcelanato 20x120 padrão Incepa, Eliane, Ceusa, Delta ou equivalente.	Muretas e Guarda-Corpo de alumínio e vidro laminado incolor	-
Lounge Externo	Porcelanato 90x90 cm e 20x1,20 cm padrão Incepa, Eliane, Ceusa, Delta ou equivalente	Textura conforme fachada	

Apoio Gourmet / Churrasqueira	Porcelanato 90x90 cm e 20x1,20 cm padrão Incepa, Eliane, Ceusa, Delta ou equivalente.	Textura e Pastilha, conforme fachada.	-
Área de descanso	Porcelanato 20x1,20 cm padrão Incepa, Eliane, Ceusa, Delta ou equivalente.	Textura conforme fachada	-
WC feminino e masculino	Porcelanato 60x60 cm padrão Incepa, Eliane, Ceusa, Delta ou equivalente, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex PVA	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso

Louças e Metais			
Ambiente	Louças	Metais	Complementares
Espaço Família	SPA com capacidade para 7 pessoas com jatos cromados e iluminação em led, padrão Pretty Jet. Jacuzzi, Ouro Fino ou equivalente	Serão utilizados metais de 1ª qualidade, padrão Docol, Fabrimar, Perflex, Esteves ou equivalente Cuba de embutir em aço inox.	Acabamento de registro em pintura cromada, padrão Docol, Perflex, Fabrimar, Esteves ou equivalente.
Bar da Piscina	-	Serão utilizados metais de 1ª qualidade, padrão Docol, Fabrimar, Perflex, Esteves ou equivalente Cuba de embutir em aço inox.	Acabamento de registro em pintura cromada, padrão Docol, Perflex, Fabrimar, Esteves ou equivalente.
Churrasqueira	-	Serão utilizados metais de 1ª qualidade, padrão Docol, Fabrimar, Perflex, Esteves ou equivalente Cuba de embutir em aço inox.	Acabamento de registro em pintura cromada, padrão Docol, Perflex, Fabrimar, Esteves ou equivalente.
WC feminino e masculino	Cuba de embutir e bacia com caixa acoplada dual flux, padrão Roca, Incepa, Celite, Deca ou equivalente.	Serão utilizados metais de 1ª qualidade, padrão Docol, Fabrimar, Perflex, Esteves ou equivalente.	Acabamento de registro em pintura cromada, padrão Docol, Perflex, Fabrimar, Esteves ou equivalente.
Piscina		Ducha em aço inox Ø30cm ou 25x25cm	

Pedras Naturais			
Ambiente	Soleira	Baguete	Tampos
Espaço Família	-	-	Granito padrão Preto São Gabriel, Itaúnas, Cinza Mauá ou equivalente.
Bar da Piscina	-	-	Granito padrão Preto São Gabriel, Itaúnas, Cinza Mauá ou equivalente.
Churrasqueira	-	-	Granito padrão Preto São Gabriel, Itaúnas, Cinza Mauá ou equivalente.
Piscina	Borda revestida em granito Cinza Andorinha jateado ou equivalente.	-	-

WC feminino e masculino			Granito padrão Preto São Gabriel, Itaúnas, Cinza Mauá ou equivalente.
Tentos de Jardim	Tentos em granito Cinza Andorinha jateado ou equivalente.		

4.4. Térreo Interno – Conforme Projeto de Decoração de Interiores da Arq^a Cláudia Hypólito

Revestimentos			
Ambiente	Piso	Parede	Teto
Hall Social 1 e 2	Porcelanato 90x90 cm padrão Incepa, Eliane, Ceusa, Delta ou equivalente, com rodapé de poliestireno,	Pintura látex PVA em composição com painéis em MDF padrão madeira.,	Pintura látex PVA sobre forro de gesso
Hall de Serviço	Porcelanato 60x60 cm padrão Incepa, Eliane, Ceusa, Delta ou equivalente, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex PVA	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
Salão de Festas / Espaço Gourmet	Porcelanato 80x80 cm padrão Incepa, Eliane, Ceusa, Delta ou equivalente, com rodapé de poliestireno.	Pintura látex PVA em composição com MDF,	Pintura látex PVA sobre forro de gesso
Copa Salão de Festas	Porcelanato 60x60 cm padrão Incepa, Eliane, Ceusa, Delta ou equivalente, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex PVA	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
Fitness	Piso Vinílico padrão Tarkett, Duratex ou equivalente, com rodapé em MDF.	Pintura látex PVA em composição com revestimento vinílico,	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
Espaço Personal	Piso Vinílico padrão Tarkett, Duratex ou equivalente, com rodapé em MDF.	Pintura látex PVA em composição com revestimento vinílico,	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
Coworking	Piso Vinílico padrão Tarkett, Duratex ou equivalente, com rodapé em MDF.	Pintura látex PVA	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
Brinquedoteca	Piso Vinílico padrão Tarkett, Duratex ou equivalente, com rodapé em MDF.	Pintura látex PVA	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
WC feminino, masculino e PCD	Porcelanato 80x80 cm padrão Incepa, Eliane, Ceusa, Delta ou equivalente, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex PVA	Pintura látex PVA branca sobre forro de gesso
Escada de Segurança	Pintura tipo Quadracryl sobre concreto desempenado.	Pintura látex sobre gesso liso.	Pintura textura rolada.

Louças e Metais			
Ambiente	Louças	Metais	Complementares
WC feminino, masculino	Bacia com caixa acoplada dual flux, padrão Roca, Incepa, Celite, Deca ou equivalente.	Serão utilizados metais de 1ª qualidade, padrão Docol, Fabrimar, Perflex, Esteves ou equivalente.	Acabamento de registro em pintura cromada, padrão Docol, Perflex, Fabrimar, Esteves ou equivalente.

WC PCD	Lavatório acessível e Bacia com caixa acoplada dual flux, padrão Roca, Incepa, Celite, Deca ou equivalente.	Serão utilizados metais de 1ª qualidade, padrão Docol, Fabrimar, Perflex, Esteves ou equivalente.	Acabamento de registro em pintura cromada, padrão Docol, Perflex, Fabrimar, Esteves ou equivalente.
Copa Salão de Festas	-	Serão utilizados metais de 1ª qualidade, padrão Docol, Fabrimar, Perflex, Esteves ou equivalente Cuba de embutir em aço inox.	Acabamento de registro em pintura cromada, padrão Docol, Perflex, Fabrimar, Esteves ou equivalente.
Espaço Gourmet	-	Serão utilizados metais de 1ª qualidade, padrão Docol, Fabrimar, Perflex, Esteves ou equivalente Cuba de embutir em aço inox.	Acabamento de registro em pintura cromada, padrão Docol, Perflex, Fabrimar, Esteves ou equivalente.

Pedras Naturais			
Ambiente	Soleira	Baguete	Tampos
Hall Social 1 e 2 (Elevador)	Mármore Travertino Nacional, Granito Branco Itaúnas ou equivalente	-	
Hall de Serviço (Elevador)	Granito Branco Itaúnas, Cinza Andorinha ou equivalente.		
Ambientes com acessos para áreas externas	Granito Cinza Andorinha jateado ou equivalente.		

4.5. Pavimento Tipo

Revestimentos			
Ambiente	Piso	Parede	Teto
Hall Social 1 e 2	Porcelanato 80x80 cm padrão Incepa, Eliane, Ceusa, Delta ou equivalente, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex PVA	Pintura látex PVA sobre forro de gesso
Hall de Serviço	Porcelanato 60x60 cm padrão Incepa, Eliane, Ceusa, Delta ou equivalente, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex PVA	Pintura látex PVA sobre forro de gesso
Escada de Segurança	Pintura tipo Quadracryl sobre concreto desempenado.	Pintura látex sobre gesso liso.	Pintura textura rolada.

Pedras Naturais			
Ambiente	Soleira	Baguete	Tampos
Hall Social 1 e 2 (Elevador)	Mármore Travertino Nacional, Granito Branco Itaúnas ou equivalente	-	-
Hall de Serviço (Elevador)	Granito Branco Itaúnas, Cinza Andorinha ou equivalente.	-	-

4.6. Unidades Autônomas

Revestimentos			
Ambiente	Piso	Parede	Teto
Área de Serviço	Porcelanato 60x60 cm padrão Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente.	Azulejos de 1ª qualidade 30x60 cm Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente nas paredes hidráulicas e pintura látex PVA nas demais paredes.	Pintura látex sobre forro de gesso, na cor branca.
Banhos - Suite	Porcelanato 60x60 cm padrão Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente.	Azulejos de 1ª qualidade 30x60 cm Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente nas paredes do box e pintura látex PVA nas demais paredes.	Pintura látex sobre forro de gesso, na cor branca.
Cozinha	Porcelanato 60x60 cm padrão Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente.	Azulejos de 1ª qualidade Incepa 30x60 ou equivalente Ceusa, Eliane, Delta nas paredes hidráulicas e pintura látex PVA nas demais paredes.	Pintura látex sobre forro de gesso, na cor branca.
Lavabo	Porcelanato 60x60 cm padrão Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente.	Pintura látex sobre gesso liso, na cor branca.	Pintura látex sobre forro de gesso, na cor branca.
Sala, Suítes e circulação	Contrapiso desempenado nivelado para carpete.	Pintura látex sobre gesso liso, na cor branca.	Pintura látex sobre gesso liso na cor branca.
Terraço Gourmet	Porcelanato 60x60 cm padrão Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente.	Revestimento textura rolada Ibratin ou equivalente Textura e CIA.	Pintura látex sobre forro de gesso na cor branca.
Terraço técnico	Porcelanato 60x60 cm padrão Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente.	Azulejos de 1ª qualidade 30x60 cm Incepa, Ceusa, Eliane, Delta ou equivalente na parede do aquecedor de passagem e textura conforme fachada nas demais paredes.	Pintura látex sobre forro de gesso na cor branca.

Louças e Metais			
Ambiente	Louças	Metais	Complementares
Área de Serviço	Tanque de louça com coluna padrão Roca, Incepa, Celite, Deca ou equivalente	Serão utilizados metais de 1ª qualidade, padrão Docol, Fabrimar, Perflex, Esteves ou equivalente	Acabamento de registro em pintura cromada, padrão Docol, Perflex, Fabrimar, Esteves ou equivalente.
Banhos	Cuba oval de embutir e Bacia com caixa acoplada dual flux padrão Roca, Incepa, Celite, Deca ou equivalente	Serão utilizados metais de 1ª qualidade, padrão Docol, Fabrimar, Perflex, Esteves ou equivalente	Acabamento de registro em pintura cromada, padrão Docol, Perflex, Fabrimar, Esteves ou equivalente.

Cozinha	-	Cuba de embutir retangular em aço inox com misturador de mesa, padrão padrão Docol, Fabrimar, Perflex, Esteves ou equivalente	Acabamento de registro em pintura cromada, padrão Docol, Perflex, Fabrimar, Esteves ou equivalente.
Lavabo	Cuba oval de embutir e Bacia com caixa acoplada dual flux padrão Roca, Incepa, Celite, Deca ou equivalente	Serão utilizados metais de 1ª qualidade, padrão Docol, Fabrimar, Perflex, Esteves ou equivalente	Acabamento de registro em pintura cromada, padrão Docol, Perflex, Fabrimar, Esteves ou equivalente.
Terraço Gourmet	-	Cuba de embutir em aço inox com torneira de mesa, padrão Docol ou equivalente Fabrimar, Perflex, Esteves.	Acabamento de registro em pintura cromada, padrão Docol, Perflex, Fabrimar, Esteves ou equivalente.

Pedras Naturais			
Ambiente	Soleira	Baguete	Tampo
Área de Serviço	Mármore Travertino Nacional, Granito Branco Itaúnas, Preto São Gabriel ou equivalente	-	-
Banhos	-	Mármore Travertino Nacional, Granito Branco Itaúnas, Preto São Gabriel ou equivalente	Mármore Travertino Nacional, Granito Branco Itaúnas, Preto São Gabriel ou equivalente
Cozinha	Mármore Travertino Nacional, Granito Branco Itaúnas, Preto São Gabriel ou equivalente	Mármore Travertino Nacional, Granito Branco Itaúnas, Preto São Gabriel ou equivalente	Mármore Travertino Nacional, Granito Branco Itaúnas, Preto São Gabriel ou equivalente
Lavabo	-	Mármore Travertino Nacional, Granito Branco Itaúnas, Preto São Gabriel ou equivalente	Mármore Travertino Nacional, Granito Branco Itaúnas, Preto São Gabriel ou equivalente
Terraço Gourmet	Capas em Mármore Travertino Nacional, Granito Branco Itaúnas, Preto São Gabriel ou equivalente	Mármore Travertino Nacional, Granito Branco Itaúnas, Preto São Gabriel ou equivalente	Mármore Travertino Nacional, Granito Branco Itaúnas, Preto São Gabriel ou equivalente
Peitoris Janelas dos dormitórios	Granito Cinza Andorinha, Branco Itaúnas, Preto São Gabriel ou equivalente	-	-

4.7. Pavimentos Técnicos Superiores

Revestimentos			
Ambiente	Piso	Parede	Teto
Barrilete	Cimentado liso	Pintura Latex.	Pintura latex.
Cobertura	Cimentado desempenado	Conforme a fachada.	-
Escada de Segurança	Pintura tipo Quadracryl sobre concreto desempenado.	Pintura látex sobre gesso liso.	Pintura textura rolada.
Hall de serviço	Porcelanato padrão Incepa 60x60 ou equivalente Ceusa, Eliane, Delta.	Pintura látex sobre gesso liso, na cor branca.	Pintura látex sobre forro de gesso, na cor branca.

4.8. Fachada

A fachada será executada em textura rolada padrão Ibratin, Textura e CIA ou equivalente, tendo suas empenas e alguns detalhes em pastilha padrão Atlas ou equivalente, conforme projeto específico.

5. MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTOS:

Os ambientes de uso comum abaixo serão entregues mobiliados e equipados conforme relação abaixo discriminada. As imagens dos materiais de divulgações são apenas ilustrativas, sendo que o mobiliário e a decoração dos ambientes de uso comum poderão sofrer modificações de forma, quantidade e cores, sem ensejar qualquer compensação.

5.1. Térreo Interno

- **HALL SOCIAL 01 e 02**
 - 01 Poltrona
 - 01 Mesa lateral
 - 01 Tapete

- **ESPAÇO GOURMET**
 - 04 Mesas quadradas para 04 cadeiras cada
 - 01 Mesa retangular para 06 cadeiras cada
 - 06 banquetas
 - 01 Forno elétrico
 - 01 Cooktop de 05 bocas.
 - 01 Refrigerador 210L
 - 01 Microondas pequeno
 - 01 TV de 50"
 - Ar condicionado

➤ **SALÃO DE FESTAS**

- 04 Mesas quadradas para 04 cadeiras cada
- 01 Mesa retangular para 06 cadeiras cada
- 01 TV de 50"
- Ar condicionado

➤ **COPA SALÃO DE FESTAS**

- 01 Fogão de 04 bocas
- 01 Refrigerador 210L
- 01 Microondas pequeno.

➤ **FITNESS / ESPAÇO PERSONAL**

- 02 Esteiras Movement ou similar
- 01 Bicicletas Verticais Movement ou similar
- 01 Elíptico
- 01 Estação de treinamento para 3 exercícios Movement ou similar
- 06 Colchonetes
- 04 Bolas
- 01 Kits de halteres
- 02 Barra de alongamento
- 01 TV de 50"
- Ar condicionado

➤ **BRINQUEDOTECA**

- 01 Mesinha redonda para 04 cadeiras
- 02 Puff's
- 01 TV 42"
- 01 Lousa
- Prateleiras e nichos
- Ar condicionado

➤ **COWORKING**

- 01 Banco de madeira
- 04 mesas quadradas
- 03 cadeiras
- 04 Puff's
- Ar condicionado

➤ **SALA DELIVERY**

- 01 Armário com nichos
- 01 Cabideiro
- 01 Refrigerador

5.2. Térreo Externo

- **APOIO GOURMET**
 - 03 Mesas redondas com 03 cadeiras cada
 - 01 Mesa quadrada com 08 cadeiras
 - 01 Churrasqueira elétrica ou a gás

- **LOUNGE EXTERNO**
 - 02 Bancos de madeira
 - 01 mesa retangular com 06 cadeiras
 - 04 Poltronas
 - 02 mesas redondas com 04 cadeiras cada
 - 01 Lareira

- **ÁREA DE DESCANSO**
 - 01 mesa retangular com 06 cadeiras
 - 01 mesa redonda com 04 cadeiras

- **FITNESS EXTERNO**
 - 01 Prancha para abdominal
 - 01 Barra fixa

- **QUADRA POLIESPORTIVA**
 - 02 Tabelas de basquete
 - 02 Traves de futebol

- **PLAYGROUND**
 - 01 Brinquedo Modular
 - 02 Gangorras

- **PISCINA**
 - 02 Ombrelones
 - 12 Espreguiçadeiras
 - 02 Mesas quadradas com 04 cadeiras cada
 - 02 Mesas redondas com 04 cadeiras cada
- **BAR DA PISCINA**
 - 04 Banquetas
 - 02 Mesas redondas com 04 cadeiras cada

- **ESPAÇO FAMÍLIA**
 - 01 Churrasqueira
 - 01 Forno de pizza
 - 01 SPA de 07 lugares
 - 02 Mesas redondas com 04 cadeiras cada
 - 01 Mesa retangular com 06 cadeiras
 - 01 Refrigerador de 210L

- **ESPAÇO PETS**
 - 02 Bancos de madeira
 - 01 Brinquedo tubo
 - 01 Conjunto de postes baixos para adestramento

- **CAR WASH**
 - 01 Aspirador de pó
 - 01 Lavadora de alta pressão
 - 01 Calibrador de pneu

Demais ambientes e áreas:

Os demais ambientes e/ou áreas não relacionados acima e constantes desse memorial poderão ser equipados e/ou mobiliados diretamente pelo condomínio após recebimento da obra.

6. ENTREGA DA OBRA – MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

A obra será entregue limpa, com as ligações definitivas de água e luz das áreas comuns do empreendimento, não compreendendo as unidades autônomas. No ato da entrega será fornecido o Manual do Proprietário e o Manual de Áreas Comuns do Condomínio, os quais serão elaborados conforme as normas técnicas vigentes, e conterão as informações referentes à utilização, manutenção e garantias dos materiais, equipamentos e instalações do empreendimento, assim como a indicação dos fornecedores, fabricantes e dos serviços empregados.

O empreendimento será entregue com alguns contratos de manutenção e comodatos já celebrados em nome da construtora, os quais serão absorvidos pelo Condomínio, que ficará responsável pelo pagamento das respectivas mensalidades. Tal obrigatoriedade decorre da necessidade de garantir e manter a funcionalidade do empreendimento, suas instalações e equipamentos, como, por exemplo, elevadores, sistema de gás, bombas, automação, paisagismo piscina, portão garagem, sistema de acesso e segurança. Sendo assim, ficará a cargo do condomínio a gestão dos contratos, incluindo as mensalidades e custos de eventuais distrato provocado pelo condomínio.

Orientamos que a compra de equipamentos, como ar-condicionado, aquecedores, seja realizada tão somente após repassadas as especificações técnicas da construtora, que estarão dispostas no Manual do Proprietário. Os fornecedores de móveis planejados só deverão iniciar a produção após conferir as medidas no local.

Para conhecimento dos adquirentes, de forma prévia, de alguns conceitos de garantia e manutenção a serem adotados no empreendimento, cujo detalhamento será realizado no Manual do Proprietário e no Manual de Áreas Comuns do empreendimento, expõe-se informações sobre (i) vícios construtivos, (ii) garantia proporcionada pela construtora e (iii) manutenção do empreendimento.

6.1. Vícios Construtivos

São considerados vícios as características de qualidade ou quantidade que tornem os produtos ou serviços impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam e também que lhes diminuam o valor.

Os vícios de segurança e solidez são aqueles que comprovadamente comprometem a parte estrutural da unidade ou de todo prédio, colocando em risco a sua integridade ou das pessoas que fazem uso. São exemplos: falta de profundidade das fundações, ausência de liga entre as paredes, falta de impermeabilização do teto, tijolos inconsistentes, erros de cálculos de engenharia, solo sem consistência, dentre outros.

Em relação aos vícios de solidez e segurança o prazo de responsabilidade da Construtora é de 5 (cinco) anos, contados da data da expedição do Habite-se.

Por outro lado, tem-se os **vícios de imperfeição e de acabamento**, isto é, mera desconformidade técnica com os parâmetros inicialmente definidos no contrato, memoriais descritivos, manuais, entre outros – superficiais e que podem ser corrigidas com certa facilidade. Como exemplo, pode-se citar a ausência de rejunte entre os pisos, descolamento da pintura, rigidez nas maçanetas, destonificação dos pisos, entre outros.

Estes vícios de imperfeição ou acabamento podem ser subdivididos em duas categorias: aparentes ou ocultos.

Os **vícios ocultos** são aqueles que (i) não podem ser constatados facilmente, (ii) surgem somente após algum tempo da utilização do imóvel, e (iii) não são perceptíveis de imediato ou a olho nu, como por exemplo o funcionamento das instalações sanitárias, de água, e de gás, pequenos vazamentos e entupimentos, entre outros. Em relação aos vícios ocultos, o prazo para constatação é de 1 (um) ano, contado da data da entrega do empreendimento.

Já os **vícios aparentes** ou de fácil constatação devem ser verificados pelo proprietário no momento da vistoria de entrega do empreendimento e, com relação às unidades, a partir da respectiva entrega das chaves. Após a vistoria e a entrega, caso nenhum vício aparente seja apontado, a construtora não será a responsável pela realização de qualquer reparo.

6.2. Garantias

A Construtora prestará, dentro dos prazos de garantia estabelecidos e quando não constatada nenhuma das hipóteses de perda da garantia, o serviço de assistência técnica, reparando eventuais desconformidades apresentadas no empreendimento. Os procedimentos específicos para que os proprietários solicitem a assistência técnica da Construtora estarão disponíveis no Manual do Proprietário e o Manual de Áreas Comuns do Condomínio.

No Manual do Proprietário e no Manual de Áreas Comuns do Condomínio será apresentada a tabela de garantias de todos os componentes, sistemas, equipamentos e instalações do empreendimento, de acordo com as características técnicas, as quais serão contadas a partir da expedição do Habite-se.

Quanto aos equipamentos e materiais empregados no empreendimento, que não foram produzidos pela construtora/incorporadora, estes contarão com a sua garantia de fábrica, por parte do fornecedor. Desta maneira, caso tais equipamentos e materiais apresentem defeitos ou inconsistências, cabe ao Condomínio, por seu síndico, ou ao proprietário da unidade, solicitar assistência técnica diretamente ao fabricante.

6.3. Perda de Garantias

Decorridos os prazos de garantia, na forma indicada no item anterior, a responsabilidade do Condomínio e do proprietário passa a ser total e exclusiva.

Além disso, ocorrerá a perda da garantia, a qualquer tempo:

- a) Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas;
- b) Em decorrência de mau uso ou inobservância das orientações de uso;
- c) Caso não seja implantado e executado de forma eficiente um programa de manutenção periódica da edificação, tanto preventiva como corretiva, na forma que será melhor detalhada nos manuais de uso;
- d) Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura, informados nos manuais de uso;
- e) Caso seja realizada a substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;
- f) Caso ocorra desgaste natural dos equipamentos, materiais e/ou instalações do conjunto da edificação;

- g) Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida

Tais hipóteses serão ratificadas nos respectivos manuais de uso, juntamente com outras indicadas pela construtora/incorporadora, conforme necessidade, em razão das especificidades técnicas do empreendimento.

6.4. Manutenção

Como qualquer bem de consumo, o imóvel, a partir do término de sua produção, começa a se deteriorar. Portanto, é de indispensável necessidade a sua manutenção periódica (tanto preventiva como corretiva), efetuada pelo proprietário e síndico.

O programa de manutenção consiste em todos os serviços a serem realizados para prevenir ou corrigir a perda de desempenho decorrente da deterioração das partes da edificação e atualizar as necessidades dos seus usuários, conforme disposto nas normas técnicas vigentes. A responsabilidade pela realização da manutenção é única e exclusiva do Condomínio, quanto às áreas comuns, e dos proprietários, quanto às áreas privativas.

O Manual do Proprietário e no Manual de Áreas Comuns do Condomínio, em complemento às normas técnicas, trarão, de forma detalhada, algumas especificações técnicas dos sistemas, estruturas, componentes, instalações e equipamentos da edificação, indicando também a forma e a periodicidade da manutenção a ser realizada. Tal documento, assim como as normas técnicas aplicáveis, são de observância obrigatória, sob pena de perda da garantia.

7. OBSERVAÇÕES FINAIS:

Os projetos dos pavimentos tipo poderão sofrer, eventualmente, pequenas variações nas dimensões durante o decorrer da obra, as áreas comuns poderão ainda sofrer ajustes e pequenas alterações em relação ao projeto, sem que por isso prejudique as características e funcionalidade do empreendimento.

Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativas.

Armários embutidos, gabinetes de cozinha e banheiros, bem como objetos decorativos, constantes das sugestões das plantas de vendas e ilustrações não serão entregues pela Construtora.

A decoração do apartamento modelo e do panfleto de vendas foi realizada para melhor apreciação do imóvel, não constando entre os itens a serem entregues. Os itens de decoração e acabamento, bem como móveis, não serão entregues.

No interesse do bom andamento da Obra, a Construtora, se reserva no direito de substituir equipamentos e/ou materiais, sem aviso prévio, que se fizerem necessários por questões de projeto, técnicas ou se apresentarem em falta no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis, desde que apresentem desempenho e qualidade igual ou superior aos materiais aqui apresentados.

Os pisos dos banheiros e cozinha são nivelados em relação ao ralo do ambiente. Os caimentos e impermeabilização executados, somente existirão nas áreas internas aos boxes de banho e nas lavanderias.

Materiais naturais, tais como madeiras e pedras, estão sujeitos a diferenças de cor, tonalidades e veios, o que não configura qualquer tipo de avaria.

Em todos os compartimentos e ambientes que compõe a edificação, será executado acabamento compatível com o fim a que se destinam e atendendo às normas vigentes.

Paredes e Rodapés podem apresentar, devido ao processo construtivo, pequenas ondulações, sendo que são consideradas normais.

Prevista infraestrutura de exaustão na cozinha, sendo a coifa por conta do proprietário.

Eventualmente, por motivos técnicos, poderão ser executadas sancas de gesso, shafts e/ou enchimentos (para passagem das instalações), bem como poderão ser alteradas as posições das peças sanitárias, tanto nas áreas comuns como nas unidades autônomas;

Eventuais alterações ou modificações, bem como reformas somente poderão ser executadas pelo Proprietário mediante comunicação formal a Construtora, ao Síndico e após o Habite-se, conforme Norma ABNT 16.280.

A Construtora fica isenta de quaisquer responsabilidades por falhas, avarias ou mau funcionamento decorrente de serviços executados pelo cliente após o recebimento das chaves.

Conforme NBR 5.674, a manutenção e a conservação da edificação são de responsabilidade do Síndico e Proprietário após o Habite-se.

As orientações para conservação da edificação constarão nos manuais do síndico e do proprietário que serão entregues no momento da entrega do empreendimento.

São Bernardo do Campo, 19 de Outubro de 2022.

MOTIRÓ 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

COMPRADOR (A) (ES) (AS)