

Rua Alves Guimarães, nº 1380,  
São Paulo

T E R R A E

**MEMORIAL DESCRITIVO DE ACABAMENTOS**  
ANEXO AO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

## Sumário

<b>1.</b>	<b>ESPECIFICAÇÕES GERAIS</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1.</b>	<b>O EMPREENDIMENTO</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2.</b>	<b>FACHADA</b> .....	<b>6</b>
<b>1.3.</b>	<b>SISTEMA CONSTRUTIVO</b> .....	<b>6</b>
<b>1.4.</b>	<b>VEDAÇÕES</b> .....	<b>6</b>
<b>1.5.</b>	<b>GRUPO GERADOR</b> .....	<b>6</b>
<b>1.6.</b>	<b>ELEVADORES</b> .....	<b>6</b>
<b>1.7.</b>	<b>AQUECIMENTO SOLAR</b> .....	<b>6</b>
<b>1.8.</b>	<b>SISTEMA DE COMBATE AO INCÊNDIO</b> .....	<b>6</b>
<b>1.9.</b>	<b>PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS</b> .....	<b>6</b>
<b>1.10.</b>	<b>SISTEMA DE VENTILAÇÃO MECÂNICA</b> .....	<b>7</b>
<b>1.11.</b>	<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b> .....	<b>7</b>
1.11.1.	<b>ILUMINAÇÃO</b> .....	<b>7</b>
1.11.2.	<b>ANTENA COLETIVA E/OU TV A CABO</b> .....	<b>7</b>
<b>1.12.</b>	<b>SISTEMA HIDROSSANITÁRIO</b> .....	<b>7</b>
1.12.1.	<b>LOUÇAS</b> .....	<b>7</b>
1.12.2.	<b>METAIS</b> .....	<b>7</b>
<b>1.13.</b>	<b>ESQUADRIAS</b> .....	<b>7</b>
1.13.1.	<b>ESQUADRIAS DE MADEIRA OU COMPOSTOS DE MADEIRA</b> .....	<b>7</b>
1.13.2.	<b>ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO OU POLICLORETO DE POLIVINILA (PVC) OU METÁLICOS</b> .....	<b>7</b>
1.13.3.	<b>FERRAGENS</b> .....	<b>8</b>
<b>1.14.</b>	<b>REVESTIMENTOS CERÂMICOS</b> .....	<b>8</b>
<b>1.15.</b>	<b>VIDROS</b> .....	<b>8</b>
<b>1.16.</b>	<b>ACÚSTICA</b> .....	<b>8</b>
<b>1.17.</b>	<b>MEDIÇÃO DE ÁGUA</b> .....	<b>8</b>
<b>1.18.</b>	<b>MEDIÇÃO DE ENERGIA</b> .....	<b>8</b>
<b>1.19.</b>	<b>REUSO DE ÁGUA</b> .....	<b>8</b>
<b>2.</b>	<b>EQUIPAMENTOS E SISTEMAS DAS ÁREAS COMUNS E DE SERVIÇOS</b> .....	<b>9</b>
<b>2.1.</b>	<b>CIRCUITO FECHADO DE TV</b> .....	<b>9</b>
<b>2.2.</b>	<b>ACESSOS E FECHAMENTO DO CONDOMÍNIO</b> .....	<b>9</b>
<b>2.3.</b>	<b>PORTÕES DE ACESSO</b> .....	<b>9</b>
<b>2.4.</b>	<b>AR CONDICIONADO</b> .....	<b>9</b>
<b>2.5.</b>	<b>INTERFONE</b> .....	<b>9</b>

<b>2.6.</b>	<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b> .....	<b>9</b>
2.6.1.	<b>PISCINAS E SPAS</b> .....	9
2.6.2.	<b>BOMBAS</b> .....	9
2.6.3.	<b>RALO ANTI-SUCÇÃO</b> .....	9
<b>2.7.</b>	<b>GESTÃO DE RESÍDUOS</b> .....	<b>10</b>
<b>2.8.</b>	<b>PERGOLADOS</b> .....	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS:</b> .....	<b>11</b>
<b>3.1.</b>	<b>GERAIS</b> .....	<b>11</b>
3.1.1.	<b>ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO</b> .....	11
3.1.2.	<b>RAMPAS E ACESSOS DE VEÍCULOS</b> .....	11
3.1.3.	<b>ESCADA DE SEGURANÇA E ANTECÂMARA</b> .....	11
3.1.4.	<b>RESERVATÓRIOS</b> .....	11
3.1.5.	<b>ÁREA DOS DEPÓSITOS</b> .....	11
<b>3.2.</b>	<b>2º SUBSOLO</b> .....	<b>11</b>
3.2.1.	<b>CASA DE BOMBAS E TRATAMENTO DE ÁGUA</b> .....	11
3.2.2.	<b>ÁREA TÉCNICA</b> .....	12
<b>3.3.</b>	<b>1º SUBSOLO</b> .....	<b>12</b>
3.3.1.	<b>DEPÓSITO DE LIXO</b> .....	12
3.3.2.	<b>BICICLETÁRIO</b> .....	12
<b>3.4.</b>	<b>CIRCULAÇÕES</b> .....	<b>12</b>
3.4.1.	<b>HALL DOS ELEVADORES DOS SUBSOLOS</b> .....	12
3.4.2.	<b>HALL DE CIRCULAÇÃO DO PAVIMENTO TIPO</b> .....	12
3.4.3.	<b>HALL DE ACESSO E CIRCULAÇÃO DO PAVIMENTO TÉRREO</b> .....	13
<b>3.5.</b>	<b>TÉRREO</b> .....	<b>13</b>
3.5.1.	<b>ACESSOS DE VEÍCULOS E CLAUSURA</b> .....	13
3.5.2.	<b>PORTARIA E SALA TÉCNICA</b> .....	13
3.5.3.	<b>WC PORTARIA</b> .....	13
3.5.4.	<b>LOBBY SOCIAL E CIRCULAÇÃO</b> .....	14
3.5.5.	<b>LOUNGE EXTERNO E PLAYGROUND</b> .....	14
3.5.6.	<b>LAVANDERIA</b> .....	14
3.5.7.	<b>CENTRO DE MEDIÇÃO E SALA DE PRESSURIZAÇÃO</b> .....	14
<b>3.6.</b>	<b>5º PAVIMENTO</b> .....	<b>14</b>
3.6.1.	<b>GOURMET LOUNGE (USO EXCLUSIVO NÃO-RESIDENCIAL)</b> .....	14
<b>3.7.</b>	<b>16º PAVIMENTO</b> .....	<b>15</b>

3.7.1.	<b>SALÃO DE FESTAS (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)</b> .....	15
3.7.2.	<b>COPA DO SALÃO DE FESTAS (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)</b> .....	15
3.7.4.	<b>BRINQUEDOTECA (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)</b> .....	15
3.7.5.	<b>LOUNGE BAR (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)</b> .....	16
3.7.6.	<b>LOUNGE EXTERNO (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)</b> .....	16
<b>3.8.</b>	<b>17º PAVIMENTO</b> .....	16
3.8.1.	<b>PISCINA ADULTO E INFANTIL (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)</b> .....	16
3.8.2.	<b>SOLARIUM (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)</b> .....	16
3.8.3.	<b>BANHO MASCULINO E FEMININO (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)</b> .....	16
3.8.4.	<b>SAUNA SECA (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)</b> .....	17
3.8.5.	<b>ACADEMIA (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)</b> .....	17
3.8.6.	<b>LAVABO (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)</b> .....	17
3.8.7.	<b>ÁREAS TÉCNICAS (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)</b> .....	17
<b>4.</b>	<b>EQUIPAMENTOS E SISTEMAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS</b> .....	18
4.1.	<b>AR CONDICIONADO</b> .....	18
4.2.	<b>EXAUSTÃO MECÂNICA</b> .....	18
4.3.	<b>CHURRASQUEIRA</b> .....	18
4.4.	<b>MEDIÇÃO INDIVIDUAL</b> .....	18
4.5.	<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b> .....	18
4.5.1.	<b>TELEFONE</b> .....	18
4.5.2.	<b>INTERFONE</b> .....	18
4.5.3.	<b>TOMADAS</b> .....	18
4.6.	<b>AQUECIMENTO DE ÁGUA</b> .....	18
<b>5.</b>	<b>ACABAMENTOS UNIDADES AUTÔNOMAS</b> .....	19
5.1.	<b>APARTAMENTO TIPO – 3 DORMITÓRIOS</b> .....	19
5.1.2.	<b>COZINHA</b> .....	19
5.1.3.	<b>BANHOS</b> .....	19
5.1.4.	<b>ÁREA DE SERVIÇO</b> .....	19
5.1.5.	<b>TERRAÇO</b> .....	20
5.1.6.	<b>TERRAÇO TÉCNICO</b> .....	20
5.2.	<b>APARTAMENTOS TIPO - STUDIO</b> .....	20
5.2.1.	<b>ESTAR</b> .....	20
5.2.2.	<b>COZINHA/A.P.A. (ÁREA DE PREPARAÇÃO DE ALIMENTOS)</b> .....	20
5.2.3.	<b>BANHO</b> .....	20

5.2.4. TERRAÇO .....	21
5.2.5. TERRAÇO TÉCNICO.....	21
6. OBSERVAÇÕES GERAIS .....	22

## **1. ESPECIFICAÇÕES GERAIS**

---

### **1.1. O EMPREENDIMENTO**

O empreendimento "Terrae" localizado no endereço Rua Alves Guimarães, nº 1380, em São Paulo, compreende uma torre de uso misto implantado em um terreno de 1.177,17m<sup>2</sup>.

### **1.2. FACHADA**

A fachada será entregue conforme projetos arquitetônico, paisagístico e luminotécnico.

### **1.3. SISTEMA CONSTRUTIVO**

A estrutura deverá ser executada em concreto armado, seguindo rigorosamente detalhamento do projeto estrutural e normas brasileiras específicas.

### **1.4. VEDAÇÕES**

As paredes de vedação serão executadas em alvenaria de blocos de concreto e/ou bloco cerâmico e/ou dry-wall conforme projeto específico e atendendo normas brasileiras específicas.

### **1.5. GRUPO GERADOR**

Será instalado um grupo gerador com entrada automática na falta de energia elétrica fornecida pela Concessionária para atendimento dos três elevadores (Residenciais e Não-Residencial); academia, lounge, pontos de balizamento de iluminação nas áreas comuns; bombas de recalque de água, pressurizador de água fria, esgoto e de águas pluviais; central de interfones, automação de portões, portaria, sistemas de segurança e sistema de pressurização das escadas.

### **1.6. ELEVADORES**

A torre possuirá dois elevadores destinados às unidades residenciais com parada em todos pavimentos e um elevador destinado às unidades não residenciais com paradas no térreo até o 5º pavimento. Serão instalados elevadores das marcas Atlas-Schindler, Thyssen-Krupp, ou similar de mesmas características técnicas conforme normas brasileiras específicas.

### **1.7. AQUECIMENTO SOLAR**

Será entregue infraestrutura para futura instalação do sistema de aquecimento solar. Fica a cargo do condomínio a aquisição e instalação de todos os equipamentos e placas solares para o funcionamento e possível individualização dos sistemas.

### **1.8. SISTEMA DE COMBATE AO INCÊNDIO**

Serão instalados os equipamentos necessários de combate ao incêndio, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

### **1.9. PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS**

O sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) será executado de acordo com as normas brasileiras e projeto específico.

#### **1.10. SISTEMA DE VENTILAÇÃO MECÂNICA**

Será instalado e entregue em funcionamento o sistema de exaustão para atendimento aos banheiros das áreas comuns sem ventilação natural, assim como o sistema de pressurização da escada de incêndio, conforme características do projeto a ser desenvolvido, respeitando as normas brasileiras específicas e devidamente aprovada no órgão competente.

#### **1.11. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

Serão executadas conforme projeto específico, atendendo às exigências da concessionária e de acordo com as normas brasileiras específicas.

##### **1.11.1. ILUMINAÇÃO**

Serão instaladas luminárias nas áreas de uso comum do empreendimento conforme projetos de decoração, paisagístico e arquitetônico, e nos terraços das unidades autônomas conforme projeto arquitetônico.

##### **1.11.2. ANTENA COLETIVA E/OU TV A CABO**

Será executada infraestrutura (tubulação seca) para um sistema de TV (canais abertos ou TV a cabo) com pontos distribuídos conforme projeto específico. A futura instalação, por parte de uma permissionária, do sinal para o sistema de TV ocorrerá por conta de cada condômino.

#### **1.12. SISTEMA HIDROSSANITÁRIO**

Serão executadas conforme projeto específico, atendendo às exigências das concessionárias e de acordo com as normas brasileiras específicas. Conforme projeto hidráulico, poderá haver instalações aparentes, ou cobertas por dry-wall e/ou alvenaria revestida e/ou carenagem.

##### **1.12.1. LOUÇAS**

As louças serão das marcas Deca e/ou Roca ou produto equivalente de mesmas características técnicas.

##### **1.12.2. METAIS**

Os metais serão das marcas Deca e/ou Docol ou produto equivalente de mesmas características técnicas, e terão acabamento cromado ou fosco.

#### **1.13. ESQUADRIAS**

##### **1.13.1. ESQUADRIAS DE MADEIRA OU COMPOSTOS DE MADEIRA**

As portas e batentes das áreas de uso comum e das unidades autônomas serão em madeira, ou compostos de madeira, fixados com espuma ou massa e acabamento em pintura.

##### **1.13.2. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO OU POLICLORETO DE POLIVINILA (PVC) OU METÁLICOS**

Nas áreas comuns os gradis, corrimãos e guarda-corpos serão metálicos e entregues conforme projeto arquitetônico e paisagístico.

Nas unidades autônomas, os guarda-corpos serão metálicos e/ou de alumínio, e entregues conforme projeto arquitetônico. Os caixilhos dos apartamentos terão o acabamento em pintura eletroestática e/ou anodizado e serão entregues conforme projeto arquitetônico. Nos dormitórios dos apartamentos do 5º ao 15º andares serão entregues persianas com motorização.

#### **1.13.3. FERRAGENS**

As ferragens serão das marcas La Fonte, Papaiz, Arouca, Pado ou produto equivalente de mesmas características técnicas e terão acabamento cromado ou fosco.

#### **1.14. REVESTIMENTOS CERÂMICOS**

As cerâmicas, porcelanatos e/ou azulejos a serem utilizado serão das marcas Cecrisa/Portinari, Portobello e/ou Eliane ou produtos equivalentes de mesmas características técnicas.

#### **1.15. VIDROS**

Os vidros poderão ser incolores, laminados, temperados, lisos, fantasia e/ou aramados conforme especificações do projeto arquitetônico e paisagístico.

#### **1.16. ACÚSTICA**

Serão atendidos os itens pertinentes quanto ao desempenho acústico nos termos aplicáveis de normas brasileiras específicas. Serão executadas medidas para conforto acústico nos pavimentos de lazer na torre (5º e 16º pavimentos). Os caixilhos dos dormitórios também serão dimensionados nos termos estabelecidos pelas normas brasileiras específicas.

#### **1.17. MEDIÇÃO DE ÁGUA**

Na entrada do empreendimento haverá dois macros medidores da Sabesp, sendo um para medição geral do Residencial (unidades privativas e administração) e outro para medição das unidades Não residenciais, área comum não residencial e loja. O consumo de água será rateado considerando a separação mencionada acima.

Será instalada infraestrutura que permita receber os hidrômetros para as futuras individualizações das medições de água com leitura remota, sendo que a efetivação da individualização será realizada pelo condomínio. Deverão ser entregues conforme legislação da Prefeitura do Município de São Paulo.

#### **1.18. MEDIÇÃO DE ENERGIA**

Haverá previsão de infraestrutura para medição individual de energia. A infraestrutura será entregue conforme legislação da Prefeitura do Município de São Paulo e concessionária. A efetiva individualização será realizada pela concessionária.

#### **1.19. REUSO DE ÁGUA**

O sistema de água de reuso será utilizado para o sistema de irrigação nas áreas comuns do condomínio e nas floreiras. O sistema de reuso contará com uma previsão para estação de tratamento de águas pluviais.



## **2. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS DAS ÁREAS COMUNS E DE SERVIÇOS**

---

### **2.1. CIRCUITO FECHADO DE TV**

Será entregue em funcionamento um sistema de CFTV composto por câmeras localizadas nos seguintes locais: elevadores, acessos de garagens, rua, acesso de veículos e acesso de serviço com monitoramento na central de segurança conforme projeto específico.

### **2.2. ACESSOS E FECHAMENTO DO CONDOMÍNIO**

O empreendimento "Terraê" será entregue com fechamento perimetral. O condomínio residencial possuirá 2 acessos de veículos através da rua Alves Guimarães, um para acesso das vagas dispostas no térreo e outro para acesso do 1º e 2º subsolos. Será executado um apoio de segurança junto aos acessos com vidros blindados e infraestrutura para ar condicionado tipo Split.

### **2.3. PORTÕES DE ACESSO**

O sistema de segurança para pedestres contará com portas controladas por sistema eletrônico. Serão instalados para controle de acesso de veículos, portões basculantes ou de abrir com motores e eclusas com acionamento através da portaria e/ou sistema de aproximação ("tag").

### **2.4. AR CONDICIONADO**

Serão entregues em pleno funcionamento o sistema de ar condicionado nos ambientes de áreas comuns de lounge (térreo), academia e salão de festa (16º andar). Serão entregues dreno, carga elétrica, rede frigorígena do sistema de ar condicionado das áreas comuns fechadas do térreo e do 16º andar, conforme projeto específico de ar condicionado. Os equipamentos e instalação ficarão a cargo do condomínio.

### **2.5. INTERFONE**

Será executado um sistema de comunicação interligando a central de segurança às dependências do térreo, subsolos e unidades autônomas, conforme projeto específico.

### **2.6. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**

#### **2.6.1. PISCINAS E SPAS**

O empreendimento possui área destinada às piscinas na cobertura, sendo 01 piscina adulto e 01 infantil. Será entregue infraestrutura conforme legislação da Prefeitura do Município de São Paulo, projeto e especificações atendendo as normas brasileiras específicas.

#### **2.6.2. BOMBAS**

As bombas de água, esgoto, incêndio e drenagem serão entregues instaladas, obedecendo às características técnicas determinadas pelo projeto hidráulico.

#### **2.6.3. RALO ANTI-SUCÇÃO**

Serão entregues ralos anti-sucção nas piscinas e spas para maior segurança de seus usuários, conforme normas brasileiras específicas.

**2.7. GESTÃO DE RESÍDUOS**

O empreendimento contará com área de armazenagem de lixo e a gestão de resíduos será de responsabilidade do condomínio.

**2.8. PERGOLADOS**

Os pergolados da cobertura serão descobertos com acabamentos e pinturas conforme projeto de arquitetura.

### 3. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS:

---

#### 3.1. GERAIS

##### 3.1.1. ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO

Piso	Cimentado com demarcação de vagas
Paredes	PVC e/ou Caição e/ou concreto aparente e/ou Pintura látex com pintura de sinalização
Teto	Pintura látex ou laje aparente

##### 3.1.2. RAMPAS E ACESSOS DE VEÍCULOS

Piso	Cimentado com ranhuras ou Ladrilho hidráulico
Muretas/Paredes	Caição e/ou pintura látex e/ou concreto aparente
Teto	Pintura látex ou laje aparente

##### 3.1.3. ESCADA DE SEGURANÇA E ANTECÂMARA

Piso	Concreto e/ou cimentado com pintura
Paredes	Concreto aparente ou pintura látex sobre bloco frisado ou textura rolada ou gesso liso ou massa
Teto	Concreto aparente ou pintura látex ou pintura texturizada
Corrimão	Ferro com pintura esmalte

##### 3.1.4. RESERVATÓRIOS

Piso	Conforme projeto de impermeabilização
------	---------------------------------------

##### 3.1.5. ÁREA DOS DEPÓSITOS

Piso	Concreto e/ou cimentado com pintura
Paredes	Concreto aparente ou pintura látex sobre bloco frisado ou textura rolada ou gesso liso ou massa
Teto	Concreto aparente ou pintura látex ou pintura texturizada

#### 3.2. 2° SUBSOLO

##### 3.2.1. CASA DE BOMBAS E TRATAMENTO DE ÁGUA

Piso	Concreto e/ou cimentado com pintura de acordo com o projeto de impermeabilização
Paredes	Pintura látex sobre bloco frisado ou textura rolada ou gesso liso ou massa
Teto	Pintura látex ou laje aparente

### 3.2.2. ÁREA TÉCNICA

Piso	Cimentado com pintura e/ou cerâmica
Paredes	Pintura látex sobre bloco ou textura rolada
Teto	Pintura látex ou laje aparente

### 3.3. 1° SUBSOLO

#### 3.3.1. DEPÓSITO DE LIXO

Piso	Cerâmica ou porcelanato
Baguetes e Soleiras	Granito
Paredes	Cerâmica ou porcelanato
Teto	Pintura acrílica
Metais	Torneira de jardim com acabamento cromado ou fosco

#### 3.3.2. BICICLETÁRIO

Piso	Ladrilho ou similar, conforme projeto de decoração
Paredes	Ladrilho ou similar, conforme projeto de decoração
Soleira	Granito ou Mármore, conforme projeto de decoração
Teto	Pintura látex ou laje aparente

### 3.4. CIRCULAÇÕES

#### 3.4.1. HALL DOS ELEVADORES DOS SUBSOLOS

Piso	Cerâmica, porcelanato ou revestimento cimentício
Rodapé	Cerâmica, porcelanato ou revestimento cimentício ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Granito
Paredes	Pintura látex e/ou revestimento conforme projeto de decoração
Pórticos dos Elevadores	Granito ou maseado com pintura
Teto	Forro de gesso com pintura látex
Rampa	Cerâmica, porcelanato ou revestimento cimentício

#### 3.4.2. HALL DE CIRCULAÇÃO DO PAVIMENTO TIPO

Piso	Cerâmica, porcelanato ou revestimento cimentício
Rodapé	Cerâmica, porcelanato ou revestimento cimentício ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Granito
Paredes	Pintura látex e/ou revestimento conforme projeto de arquitetura
Pórticos dos Elevadores	Masseado com pintura

### 3.4.3. HALL DE ACESSO E CIRCULAÇÃO DO PAVIMENTO TÉRREO

Piso	Cerâmica, porcelanato, granito, pedra natural ou revestimento cimentício
Rampa	Cerâmica, porcelanato, granito, pedra natural ou revestimento cimentício
Rodapé	Cerâmica, porcelanato, pedra natural, granito, revestimento cimentício ou poliestireno
Tento	Cimentício, pedra natural granito, ou mármore
Baguetes e Soleiras	Mármore ou Granito
Paredes	Pintura látex e/ou revestimento conforme projeto de decoração
Teto	Pintura látex e/ou forro de gesso com pintura látex, ou revestimento conforme projeto de decoração
Pórticos dos Elevadores	Mármore ou Granito
Piso do Elevador	Cimentício, pedra natural granito, ou porcelanato

## 3.5. TÉRREO

### 3.5.1. ACESSOS DE VEÍCULOS E CLAUSURA

Piso	Ladrilho hidráulico e/ou revestimento cimentício e/ou concreto e/ou cimentado com pintura
Paredes	Massa texturizada com pintura de sinalização ou pintura látex ou pintura artística
Teto	Laje aparente e/ou forro de gesso com pintura látex
Equipamentos	Portão metálico conforme projeto de fachada

### 3.5.2. PORTARIA E SALA TÉCNICA

Piso	Cerâmica, porcelanato ou revestimento cimentício
Rodapé	Cerâmica, porcelanato ou revestimento cimentício
Baguetes e Soleiras	Granito, porcelanato ou revestimento cimentício
Paredes	Pintura látex e/ou revestimento similar
Teto	Pintura látex e/ou revestimento similar

### 3.5.3. WC PORTARIA

Piso	Cerâmica, porcelanato ou revestimento cimentício
Rodapé	Cerâmica, porcelanato ou revestimento cimentício
Baguetes e Soleiras	Granito, porcelanato ou revestimento cimentício
Paredes	Pintura látex e/ou revestimento similar
Teto	Pintura látex e/ou revestimento similar

**3.5.4. LOBBY SOCIAL E CIRCULAÇÃO**

Piso	Cerâmica, porcelanato ou revestimento cimentício
Rodapé	Cerâmica, porcelanato ou revestimento cimentício ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Granito, porcelanato ou revestimento cimentício
Paredes	Pintura látex e/ou revestimento conforme projeto de decoração
Teto	Pintura látex e/ou forro de gesso com pintura látex e/ou revestimento conforme projeto de decoração

**3.5.5. LOUNGE EXTERNO E PLAYGROUND**

Piso	Gramado, pedrisco ou conforme projeto de paisagismo
Baguetes e Soleiras	Granito, porcelanato, revestimento cimentício ou poliestireno
Paredes	Conforme projeto arquitetônico e paisagístico

**3.5.6. LAVANDERIA**

Piso	Cerâmica, porcelanato, revestimento cimentício ou ladrilho, conforme projeto de decoração
Rodapé	Cerâmica, porcelanato ou revestimento cimentício ou poliestireno, conforme projeto de decoração
Parede	Cerâmico ou Porcelanato ou Pintura látex
Bancada	Mármore ou Granito ou marcenaria, conforme projeto de decoração

**3.5.7. CENTRO DE MEDIÇÃO E SALA DE PRESSURIZAÇÃO**

Piso	Concreto e/ou cimentado com pintura
Paredes	Concreto aparente ou pintura látex sobre bloco frisado ou textura rolada ou gesso liso ou massa
Teto	Concreto aparente ou pintura látex ou pintura texturizada

**3.6. 5º PAVIMENTO**
**3.6.1. GOURMET LOUNGE (USO EXCLUSIVO NÃO-RESIDENCIAL)**

Piso	Cimentício, pedra natural ou porcelanato
Rodapé	Cimentício, pedra natural, porcelanato ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Mármore ou Granito
Paredes	Conforme projeto de arquitetura
Metais	Cuba e torneira com acabamento cromado ou fosco
Bancada	Mármore ou Granito
Equipamentos	Churrasqueira revestida conforme projeto de decoração Lareira em mármore ou granito, conforme projeto de decoração

### 3.7. 16º PAVIMENTO

#### 3.7.1. SALÃO DE FESTAS (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)

Piso	Porcelanato, pedra natural, cimentício e/ou vinílico
Rodapé	Porcelanato ou poliestireno ou pedra
Baguetes e Soleiras	Mármore ou Granito
Paredes	Pintura látex e/ou revestimento conforme projeto de decoração
Teto	Pintura látex e/ou forro de gesso com pintura látex e/ou revestimento conforme projeto de decoração
Equipamento	Lareira ecológica conforme projeto de decoração

#### 3.7.2. COPA DO SALÃO DE FESTAS (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)

Piso	Cerâmica ou Porcelanato
Rodapé	Cerâmica ou Porcelanato ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Granito
Paredes	Cerâmica ou Porcelanato (parede hidráulica) e Pintura látex
Teto	Forro de gesso com pintura látex
Metais	Cuba em inox Torneira para cozinha em acabamento cromado ou fosco
Bancada	Granito

#### 3.7.3. LAVABO P.N.E. (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)

Piso	Cerâmica ou Porcelanato
Rodapé	Cerâmica ou Porcelanato ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Granito
Paredes	Cerâmica ou Porcelanato (parede hidráulica) e Pintura látex
Teto	Forro de gesso com pintura látex
Metais	Torneira para lavatório
Louças	Lavatório e bacia sanitária, conforme especificações das normas técnicas brasileiras específicas.
Bancada	Granito
Equipamentos	Barras de apoio

#### 3.7.4. BRINQUEDOTECA (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)

Piso	Cerâmica ou Porcelanato ou vinílico
Rodapé	Cerâmica ou Porcelanato ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Mármore ou Granito
Paredes	Pintura látex e/ou revestimento conforme projeto de decoração

Teto	Pintura látex e/ou forro de gesso com pintura látex e/ou revestimento conforme projeto de decoração
------	---

### 3.7.5. **LOUNGE BAR** (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)

Piso	Cerâmica ou Porcelanato
Rodapé	Cerâmica ou Porcelanato ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Mármore ou Granito ou Pedra Pré-composta
Paredes	Pintura látex e/ou revestimento conforme projeto de decoração
Teto	Pintura látex e/ou revestimento conforme projeto de decoração
Metais	Cuba inox e torneira com acabamento cromado ou fosco
Bancadas	Mármore ou Granito ou Pedra Pré-composta

### 3.7.6. **LOUNGE EXTERNO** (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)

Piso	Cerâmica ou Porcelanato
Rodapé	Cerâmica ou Porcelanato ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Mármore ou Granito ou Pedra Pré-composta
Paredes	Conforme projeto específico de fachada e projeto de decoração

## 3.8. **17º PAVIMENTO**

### 3.8.1. **PISCINA ADULTO E INFANTIL** (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)

Tanque	Pastilha ou pedra ou porcelanato
Borda	Pastilha ou pedra ou porcelanato

### 3.8.2. **SOLARIUM** (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)

Piso	Cerâmica ou porcelanato ou cimentado
Rodapé	Cerâmica ou porcelanato ou pedra
Parede	Conforme projeto arquitetônico
Guarda-corpo	Vidro temperado ou gradil metálico, conforme projeto arquitetônico
Equipamento	Redes suspensas horizontais, conforme projeto de arquitetura

### 3.8.3. **BANHO MASCULINO E FEMININO** (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)

Piso	Porcelanato, cimentício ou pedra natural
Rodapé	Porcelanato, cimentício, pedra natural ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Mármore ou Granito
Paredes	Pedra natural ou porcelanato ou Pintura Acrílica
Teto	Pintura látex



Louças	Cuba e bacia com caixa acoplada
Metais	Torneira com acabamento cromado ou fosco
Bancadas	Mármore ou Granito

3.8.4. **SAUNA SECA** (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)

Piso	Madeira ou composto de madeira, conforme especificação de fornecedor específico
Caixa interna	Madeira ou composto de madeira, conforme especificação de fornecedor específico
Bancos	Madeira ou composto de madeira, conforme especificação de fornecedor específico

3.8.5. **ACADEMIA** (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)

Piso	Vinílico, emborrachado ou similar
Rodapé	Vinílico, poliestireno ou similar
Baguetes e Soleiras	Mármore ou Granito
Paredes	Pintura látex e/ou revestimento conforme projeto de decoração
Teto	Forro de gesso com pintura látex

3.8.6. **LAVABO** (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)

Piso	Porcelanato, cimentício ou pedra natural
Rodapé	Porcelanato, cimentício ou pedra natural ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Mármore ou Granito
Paredes	Pintura látex
Teto	Pintura látex
Louças	Lavatório e bacia sanitária
Metais	Torneira com acabamento cromado ou fosco

3.8.7. **ÁREAS TÉCNICAS** (USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL)

Piso	Cerâmica ou porcelanato ou cimentado
Rodapé	Cerâmica ou Porcelanato ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Granito
Paredes	Pintura látex
Teto	Laje aparente e instalações aparentes

## **4. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

---

### **4.1. AR CONDICIONADO**

Serão executados drenos e previsão de carga elétrica nas suítes (unidades do 5º ao 15º andares) e na sala (todas as unidades), para possibilitar a futura instalação, por parte do proprietário, de rede frigorígena para aparelho de ar condicionado tipo split. O sistema não será dimensionado para ampliação dos ambientes e acréscimo de aparelhos. Deverá ser consultado no manual do proprietário o projeto e especificações do sistema de ar condicionado.

### **4.2. EXAUSTÃO MECÂNICA**

Será executado sistema de ventilação e exaustão mecânica para os banheiros onde não houver ventilação natural. Nas unidades do 5º ao 15º andar será previsto ponto elétrico para futura instalação à cargo do proprietário para depurador na cozinha.

### **4.3. CHURRASQUEIRA**

Será entregue para as unidades privativas do 5º ao 15º andar, bem como as unidades studio de finais 01 e 02, churrasqueira contendo caixa de fogo, coifa e exaustão mecânica coletiva.

### **4.4. MEDIÇÃO INDIVIDUAL**

Será instalada infraestrutura que permita receber os hidrômetros para as futuras individualizações das medições de água com leitura remota, sendo que a efetivação da individualização será realizada pelo condomínio. Deverão ser entregues conforme legislação da Prefeitura do Município de São Paulo.

### **4.5. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

#### **4.5.1. TELEFONE**

Serão executadas tubulações secas e caixas de passagem necessárias para futura instalação de um ponto no ambiente estar, por parte do proprietário, de uma linha telefônica externa particular.

#### **4.5.2. INTERFONE**

Será executado um sistema de comunicação interligando as unidades autônomas entre si e à portaria e às áreas comuns conforme projeto específico.

#### **4.5.3. TOMADAS**

Serão entregues tomadas tipo USB em todos os dormitórios e sala. Os acabamentos das instalações elétricas serão da marca Siemens, Schneider ou Pial ou de características técnicas similares.

### **4.6. AQUECIMENTO DE ÁGUA**

Os apartamentos serão entregues com infraestrutura para instalação futura, por parte do proprietário, para sistema de aquecimento de passagem a gás para atendimento dos pontos de chuveiros, cuba dos banhos e cozinha. Não será entregue água quente na área de serviço das unidades de três dormitórios.

## 5. ACABAMENTOS UNIDADES AUTÔNOMAS

---

### 5.1. APARTAMENTO TIPO – 3 DORMITÓRIOS

#### 5.1.1. SALA DE ESTAR, JANTAR, CORREDOR, SUÍTES E DORMITÓRIOS

Piso	Contra piso cimentado
Baguetes	Mármore ou Granito
Soleira da entrada	Mármore ou Granito
Paredes	Pintura látex
Teto	Gesso liso com pintura látex
Portas e Guarnições	Kit porta acabada

#### 5.1.2. COZINHA

Piso	Porcelanato
Rodapé	Porcelanato ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Mármore ou Granito
Paredes	Cerâmica ou Porcelanato (parede hidráulica) e Pintura látex
Teto	Forno de gesso com pintura látex
Metais	Cuba em inox e torneira com misturador ou monocomando e acabamento cromado ou fosco
Bancadas	Granito

#### 5.1.3. BANHOS

Piso	Porcelanato
Rodapé	Porcelanato ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Mármore ou Granito
Paredes	Cerâmica ou Porcelanato (área do box) e Pintura látex
Teto	Forno de gesso com pintura látex
Louças	Cuba e bacia com caixa acoplada
Metais	Torneira com misturador e acabamento cromado ou fosco
Bancadas	Mármore ou Granito

#### 5.1.4. ÁREA DE SERVIÇO

Piso	Porcelanato
Rodapé	Porcelanato ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Mármore ou Granito
Paredes	Cerâmica ou Porcelanato (parede hidráulica) e Pintura látex

Teto	Forro de gesso com pintura látex
Metais	Cuba em inox e torneira com acabamento cromado ou fosco
Bancadas	Granito

#### 5.1.5. **TERRAÇO**

Piso	Porcelanato
Rodapé	Porcelanato ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Mármore ou Granito
Paredes	Conforme projeto específico de fachada
Teto	Concreto aparente ou gesso com pintura
Guarda-corpo	Gradil metálico e/ou de alumínio
Equipamento	Churrasqueira, contendo: caixa de fogo, coifa e exaustão mecânica coletiva.

#### 5.1.6. **TERRAÇO TÉCNICO**

Piso	Gradil eletrofundido
Paredes	Conforme projeto específico de fachada Fechamento em gradil eletrofundido

### 5.2. **APARTAMENTOS TIPO - STUDIO**

#### 5.2.1. **ESTAR**

Piso	Contra piso cimentado
Baguetes e Soleira da entrada	Mármore ou Granito
Paredes	Pintura látex
Teto	Gesso liso com pintura látex
Portas e Guarnições	Kit porta acabada

#### 5.2.2. **COZINHA/A.P.A. (ÁREA DE PREPARAÇÃO DE ALIMENTOS)**

Piso	Contra piso cimentado
Baguetes e Soleiras	Mármore ou Granito
Paredes	Pintura látex
Teto	Gesso liso com pintura látex

#### 5.2.3. **BANHO**

Piso	Porcelanato
------	-------------

Rodapé	Porcelanato ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Mármore ou Granito
Paredes	Cerâmica ou Porcelanato (área do box) e Pintura látex
Teto	Forro de gesso com pintura látex
Louças	Cuba e bacia com caixa acoplada
Metais	Torneira com acabamento cromado ou fosco
Bancadas	Mármore ou Granito

#### 5.2.4. **TERRAÇO**

Piso	Porcelanato
Rodapé	Porcelanato ou poliestireno
Baguetes e Soleiras	Mármore ou Granito
Paredes	Conforme projeto específico de fachada
Teto	Concreto aparente ou gesso com pintura
Guarda-corpo	Gradil metálico e/ou de alumínio
Equipamento (unidades finais 1 e 2)	Churrasqueira, contendo: caixa de fogo, coifa e exaustão mecânica coletiva.

#### 5.2.5. **TERRAÇO TÉCNICO**

Piso	Gradil eletrofundido
Paredes	Conforme projeto específico de fachada Fechamento em gradil eletrofundido

## 6. OBSERVAÇÕES GERAIS

---

- 6.1.** Em virtude do grande número de lançamentos de materiais e equipamentos novos, a Gamaro se reserva o direito de substituir alguns dos itens apresentados neste memorial por outros produtos equivalentes e de mesmas características técnicas.
- 6.2.** Eventualmente, por motivos técnicos, serão executados ou eliminados enchimentos e forros e/ou sancas em gesso (para passagem de instalações) nas dependências das unidades autônomas.
- 6.3.** As condições de Garantia, Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no “Termo de garantia e manual da edificação” publicado pelo Sinduscon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado de São Paulo), bem como no manual do proprietário (Será entregue no momento da entrega das chaves).
- 6.4.** O Manual do Proprietário (Manual de Uso, Operação e Manutenção) do empreendimento será elaborado tendo como base os acabamentos padrão descritos no presente memorial.
- 6.5.** Para os itens aonde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da “INCORPORADORA”.
- 6.6.** As ventilações dos subsolos, bem como dos dutos de entrada e saída de ar da torre (se existentes) poderão sofrer alteração de quantidade, dimensão e localização em função de atendimento a solicitações do corpo de bombeiros, podendo ser executadas floreiras para sua viabilização técnica.
- 6.7.** Os registros de comando do sistema hidrossanitário existentes na unidade autônoma, dependendo do final desta, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados na unidade modelo do stand de vendas.
- 6.8.** Os banheiros (na área externa dos boxes) e a cozinha não são considerados “áreas molhadas” e, portanto, não são impermeabilizados devendo ser limpos e higienizados apenas com panos umedecidos com produtos não agressivos aos acabamentos.
- 6.9.** O piso fora dos boxes nos banheiros será nivelado, sem queda para o ralo extravasor. Nas áreas de captação dos ralos poderão ser aplicados acabamentos cerâmicos, ou granito, ou porcelanatos “diamantados” (recortados) ou com inclinação e caimento no entorno de ralos, de modo a reduzir o acúmulo de água.
- 6.10.** As tubulações hidráulicas, esgoto e água fria da bancada da cozinha e banho poderão ser entregues com enchimento ou carenagem. Demais tubulações de hidráulica estarão embutidas em shafts, alvenarias de vedação e sancas/forros de gesso.
- 6.11.** Eventualmente, por motivos técnicos, poderão ser deixadas tubulações aparentes nas unidades e/ou na fachada, áreas técnicas, barrilete e subsolos.

- 6.12.** As instalações elétricas da área de serviço preveem pontos de tomada de energia para máquina de lavar ou máquina lava e seca, nas unidades de 3 dormitórios.
- 6.13.** Os pontos de elétrica localizados no terraço social das unidades do 5º ao 15º andares, são previsões para eventual instalação de equipamentos eletrônicos. Porém é de responsabilidade do proprietário adquirir os equipamentos com resistência a intempéries, uma vez que o ambiente é aberto.
- 6.14.** O fechamento em vidro do apartamento modelo decorado destina-se apenas para garantir a segurança patrimonial e não integra a relação de itens que serão entregues junto a unidade.
- 6.15.** Os acabamentos previstos neste memorial descritivo, que rubricado entre as partes, será parte integrante do contrato de compra e venda, prevalecerá sobre os textos dos folhetos de venda, utilizados no modelo ou stand de vendas as imagens, plantas humanizadas e maquetes referentes ao imóvel e apresentadas no stand de vendas, material publicitário, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou da obra (quando aplicável) como, por exemplo, acabamentos, móveis, objetos e etc, são ilustrativos e artísticos, podendo apresentar variações em relação à obra final, em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidades técnicas ou do atendimento a postulados legais.
- 6.16.** Os pisos, revestimentos e painéis em madeira, mármore ou granito estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.
- 6.17.** Em condições normais de uso, eventualmente poderá ocorrer alteração de tonalidade visível nos materiais de acabamento quando em contato com umidade, devido à absorção de água. Esta alteração é considerada aceitável nos acabamentos como cerâmicas, azulejos, porcelanatos e pedras naturais.
- 6.18.** Quaisquer reformas assumidas pelos proprietários que envolvam, por exemplo, a alteração de paredes, instalações elétricas ou hidráulicas, remoção de piso, enchimento da sacada, impermeabilização, etc., deverão ser objeto de cuidadosa avaliação por profissional habilitado e especializado, contratado pelo proprietário e inscrito no CREA (Conselho Regional de Engenharia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), que deverá apresentar a anotação de responsabilidade técnica ou registro de responsabilidade técnica da execução dos serviços, além de aprovar as alterações com o responsável pelos projetos executivos e pela administração do condomínio, dentro das regras estabelecidas em assembleia, anteriormente a execução dos serviços. A incorporadora/construtora não autoriza, aprova ou acompanha a execução de reformas.  
Para as reformas os proprietários devem atender a NBR 16.280, de 18/03/2014.
- 6.19.** A inclusão de equipamentos ou a alteração do tipo, quantidade, potência e disposição prevista no projeto de instalações elétricas e ar-condicionado poderá sobrecarregar os sistemas,

ultrapassando os limites de carga previstos, sendo, portanto, proibida. Esta situação poderá comprometer o funcionamento adequado dos sistemas elétricos do empreendimento. As capacidades da evaporadora das unidades autônomas estarão discriminadas no projeto específico que será disponibilizado quando da entrega do empreendimento.

- 6.20.** A construtora/incorporadora poderá proceder a ajustes no projeto de forma a atender melhores soluções técnicas ou orientações das concessionárias de serviços públicos, Federal, Estadual e Municipal.
- 6.21.** O arquiteto autor e responsável pelo projeto arquitetônico, assim como a construtora/incorporadora, reservam-se o direito, nos termos da lei 5.194/66, de alterar o projeto sempre que acharem necessário para uma melhor solução arquitetônica.
- 6.22.** Será entregue e instalada a comunicação visual básica. Qualquer necessidade específica do empreendimento será por conta do condomínio.
- 6.23.** Não serão permitidas visitas a obra pelos proprietários, a menos quando realizado evento específico pela incorporadora.
- 6.24.** O empreendimento será entregue conforme norma de acessibilidade NBR 9050.

São Paulo \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**Comprador (es)**

Unidade: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_