

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

1. EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento de uso misto, localizado na RUA SERGIPE, 270, Higienópolis - São Paulo, SP. Denominado "**CONDOMÍNIO SERGIPE BOUTIQUE APARTMENTS, BY YOU INC**" dividido 03 setores:

SETOR A – RESIDENCIAL: RUA SERGIPE, 270

SETOR B – SERVIÇO DE MORADIA: RUA SERGIPE, 254

SETOR C – COMERCIAL: RUA SERGIPE, 280

PROJETO ARQUITETÔNICO: KÖNIGSBERGER VANNUCCHI ARQUITETOS ASSOCIADOS

PROJETO DE DECORAÇÃO: CARLOS ROSSI ARQUITETURA

PROJETO DE PAISAGISMO: CARDIM ARQUITETURA PAISAGÍSTICA

NÚMERO DE TORRES: 1 (UMA) TORRE

Nº DE PAVIMENTOS / UNIDADES POR PAVIMENTO:

SETOR A (RESIDENCIAL)

- 2º SUBSOLO – VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, BICICLETÁRIO, ÁREAS TÉCNICAS E ÁREAS DE APOIO;
- 1º SUBSOLO - VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, DEPÓSITOS DE LIXO, ÁREAS TÉCNICAS E ÁREAS DE APOIO;
- TÉRREO – ACESSO PEDESTRE, PORTARIA E ESPAÇO DELIVERY DE USO COMPARTILHADO COM O SETOR B, HALL DE ACESSO, SALÃO DE FESTAS, CHURRASQUEIRA, PLAYGROUND, PET PLACE, WC E WC PCD;
- 1º PAVIMENTO – ÁREAS TÉCNICAS;
- 4º AO 7º PAVIMENTO – 20 UNIDADES TIPO STUDIO+⁽¹⁾;

- 8º PAVIMENTO - 12 UNIDADES TIPO STUDIO+⁽¹⁾, COKITCHEN, COWORKING, LAVANDERIA COLETIVA, PRAÇA SUSPensa E WC PCD;
- 9º PAVIMENTO – SALA DE MASSAGEM, SAUNA SECA, DUCHA, TERRAÇO DESCOBERTO, PISCINA, SOLARIUM, FITNESS, WC PCD E ÁREAS TÉCNICAS
- 10º AO 25º PAVIMENTO – 3 UNIDADES TIPO 1 DORMITÓRIO ⁽²⁾ E 1 UNIDADE TIPO 2 DORMITÓRIOS⁽²⁾;
- 26º PAVIMENTO – ÁTICO E ÁREAS TÉCNICAS.

SETOR B (SERVIÇO DE MORADIA)

- 1º SUBSOLO – 1 (UM) ESPAÇO PARA CARGA E DESCARGA COMPARTILHADO COM O SETOR COMERCIAL;
- TÉRREO – ACESSO DE PEDESTRES, PORTARIA E ESPAÇO DELIVERY DE USO COMPARTILHADO COM O SETOR A, HALL SOCIAL, COWORKING/ LAVANDERIA COLETIVA, FITNESS, BICICLETÁRIO, SPA, WC PCD, CHURRASQUEIRA, DEPÓSITO DE LIXO, ÁREAS TÉCNICAS E ÁREAS DE APOIO;
- 1º PAVIMENTO – ÁREAS TÉCNICAS;
- 2º AO 3º PAVIMENTO – 18 UNIDADES TIPO STUDIO+⁽¹⁾;

SETOR C (COMERCIAL)

- 1º SUBSOLO – 1 (UM) ESPAÇO PARA CARGA E DESCARGA COMPARTILHADO COM O SETOR SERVIÇO DE MORADIA;
- TÉRREO - LOJA 01⁽³⁾ CATEGORIA DE USO NR1-3 COM ACESSO PELA RUA SERGIPE, 280.

OBSERVAÇÃO

- Nota (1): Setor Residencial: Unidades tipo studio+, com altura de pé direito de 3,40m. A medida do pé direito poderá sofrer variações devido as necessidades estruturais e instalações prediais, com rebaixos de forro e sancas.

- Nota (2): Setor Residencial: Unidades tipo 1 e 2 dormitórios, com altura de pé direito de 2,62m. A medida do pé direito poderá sofrer variações devido as necessidades estruturais e instalações prediais, com rebaixos de forro e sancas.

- Nota (3): Setor Comercial (Loja): Unidade tipo loja com altura de pé direito de 5,30m (há vigas estruturais que rebaixam o PD), e rebaixo para instalação de piso

elevado e/ou enchimento, a cargo do proprietário. Unidades aprovadas na PMSP com categoria de uso NR1-3.

- Nota Geral: As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme memorial descritivo anexo. As áreas comuns são independentes de cada setor e não se comunicam entre si.

Nº TOTAL DE UNIDADES: 193 UNIDADES, SENDO:

SETOR A (RESIDENCIAL)

156 UNIDADES RESIDENCIAIS CATEGORIA DE USO R2V-2⁽¹⁾

SETOR B (SERVIÇO DE MORADIA)

36 UNIDADES TIPO SERVIÇO DE MORADIA CATEGORIA DE USO NR1-12⁽²⁾

SETOR C (COMERCIAL)

01 LOJA CATEGORIA DE USO NR1-3⁽³⁾

NOTAS

⁽¹⁾R2V-2 = UNIDADE HABITACIONAL DE USO RESIDENCIAL

⁽²⁾NR1-12 = SERVIÇO DE MORADIA

⁽³⁾NR1-3 = FACHADA ATIVA

Nº DE VAGAS POR UNIDADES:

SETOR A (RESIDENCIAL)

AS UNIDADES DE 1 e 2 DORMITÓRIOS, FINAIS 01, 02, 03 E 04 DO 10º AO 25º, TERÃO DIREITO DE USO DE 01 (UMA) VAGA DE VEÍCULO DE PASSEIO INDETERMINADA, LOCALIZADA NO 1º E 2º SUBSOLOS.

AS UNIDADES STUDIOS, FINAIS 03, 04, 05, 06, 07, 08 E 09, NÃO TÊM DIREITO DE USO DE VAGA.

SETOR B (SERVIÇO DE MORADIA)

CONFORME NORMAS, LEGISLAÇÃO VIGENTE E PROJETO, O SETOR SERVIÇO DE MORADIA TEM 01 (UMA) VAGA COMPARTILHADA COM O SETOR C, PARA CARGA E DESCARGA E DE USO COMUM

ENTRE TODAS AS UNIDADES, PARA VEÍCULO UTILITÁRIO, LOCALIZADA NO 1º SUBSOLO.

SETOR C (COMERCIAL)

CONFORME NORMAS, LEGISLAÇÃO VIGENTE E PROJETO, O SETOR SERVIÇO DE MORADIA TEM 01 (UMA) VAGA COMPARTILHADA COM O SETOR B, PARA CARGA E DESCARGA E DE USO COMUM ENTRE TODAS AS UNIDADES, PARA VEÍCULO UTILITÁRIO, LOCALIZADA NO 1º SUBSOLO.

Nº DE ELEVADORES:

SETOR A (RESIDENCIAL)

3 (TRÊS) ELEVADORES SENDO 2 (DOIS) COM PARADAS NO 1º E 2º SUBSOLOS, TÉRREO E DO 4º AO 25º PAVIMENTOS, E 1 (UM) COM PARADAS NO TÉRREO E DO 4º AO 25º PAVIMENTOS, PARA USO EXCLUSIVO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS.

SETOR B (SERVIÇO DE MORADIA)

2 (DOIS) ELEVADORES COM PARADAS NO TÉRREO, 1º AO 6º PAVIMENTOS, PARA USO EXCLUSIVO PARA UNIDADES SERVIÇO DE MORADIA.

2. DETERMINAÇÕES LEGAIS

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

INCORPORAÇÃO: AZERA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

3. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

FUNDAÇÕES/CONTENÇÕES: Serão realizadas de acordo com o projeto de fundação, que utilizará como base as cargas determinadas no projeto de estrutura e a natureza do terreno

que será obtida através de laudo de sondagem. Todos os projetos, bem como mão de obra são realizados por empresas especializadas.

ESTRUTURA: Convencional em concreto armado com Lajes, Vigas e Pilares, seguindo o projeto estrutural.

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

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

4. SEGURANÇA PATRIMONIAL, COMBATE A INCÊNDIO E EMERGÊNCIA

4.1. PORTARIA / FECHAMENTO DO EMPREENDIMENTO

Serão instalados os sistemas abaixo relacionados:

- Sistema elétrico de abertura e fechamento dos portões de acesso para garagens e de pedestres, com acionamento pela guarita;
- No setor residencial será entregue tubulação seca para futura instalação de 07 (sete) câmeras de segurança por parte do condomínio, sendo elas: 01 (uma) na entrada de pedestres, 01 (uma) na entrada/saída de veículos, 01 (uma) no estacionamento de veículos do 1º subsolo, 01 (uma) no hall de elevadores e escada do 1º subsolo, 01 (uma) no hall de entrada do pavimento térreo, 01 (uma) no hall de elevadores do 8º pavimento e 01 (uma) no hall de elevadores do 9º pavimento;
- Tubulação seca para futura instalação de proteção perimetral e previsão para sistema de alarme e CFTV, conforme projeto específico;
- 01 Portaria de pedestre compartilhada entre setor residencial e serviço de moradia, com vidro blindado e clausura, com acesso pela Rua Sergipe;
- Fechamento com gradis e muros, conforme projeto de arquitetura e paisagismo.

4.2. COMBATE E PREVENÇÃO A INCÊNDIO

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

- Caixa de escada de emergência, dotada de portas corta-fogo, iluminação de emergência e corrimão;

- Rotas de fuga com iluminação de emergência;
- Extintores móveis;
- Hidrantes.

4.3. PORTÕES

Serão instalados portões ou portas elétricas com clausura para controle de acesso de pedestres ao SETOR RESIDENCIAL conforme projeto.

5. INTERFONE / TELECOMUNICAÇÕES

5.1. INTERFONE

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

5.2. SISTEMA DE TELEFONIA / TV ABERTA / TV POR ASSINATURA / INTERNET

As unidades serão entregues com tubulação seca e caixas de passagem, para posterior implantação, por responsabilidade do proprietário/condomínio, de sistemas de telefonia / TV coletiva e/ou TV a cabo e Internet, de forma a possibilitar que o condomínio e/ou morador instalem os equipamentos e o cabeamento após a entrega da obra juntamente as operadoras.

- Nas unidades tipo 2 dormitórios serão entregues: 01 (um) ponto em cada dormitório e 01 (um) ponto na sala.
- Nas unidades tipo 1 dormitório serão entregues: 01 (um) ponto no dormitório e 01 (um) ponto na sala.
- Nas unidades tipo Studio será entregue: 01 (um) ponto na sala/dormitório.

6. PAISAGISMO, LAZER E DECORAÇÃO

6.1. PAISAGISMO

O empreendimento receberá tratamento paisagístico conforme projeto elaborado por *CARDIM ARQUITETURA PAISAGÍSTICA* contemplando as seguintes áreas externas do empreendimento:

- Entradas de pedestres, calçadas, jardineiras, petplace, playground, churrasqueira gourmet, praça suspença, piscina e solarium.

6.2. PISCINA DESCOBERTA

Localizada no 9º pavimento poderá ser executada com revestimento cerâmico da Atlas, NGK, Jatobá, Portobello, Eliane ou similar e/ou granito e/ou pedra, conforme projeto paisagístico elaborado. A piscina será entregue com sistema hidráulico de recirculação e filtragem instalado.

6.3. ÁREA COMUM

As áreas de lazer serão executadas conforme projeto de interiores elaborado por *CARLOS ROSSI ARQUITETURA* e serão entregues equipadas e decoradas conforme projetos específicos e contarão com os seguintes ambientes:

- Hall Social, Espaço delivery, Bicicletário, Coworking, Salão de Festas, Copa de apoio festas, WCs, WCs PCD, Lavanderia, Cokitchen, Fitness, Sauna e Sala de Massagem.

7. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Todas as instalações hidráulicas serão executadas conforme projeto a ser elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciando nos órgãos pertinentes.

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

7.1. MATERIAIS

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

7.2. LOUÇAS E METAIS

As louças (vaso sanitário com caixa acoplada, cubas, lavatórios e tanques) poderão ser das marcas Deca, Icasa, Roca (Celite ou Incepa) ou similar. Todas as louças serão na cor branca, exceto quando especificado no projeto de decoração das áreas comuns.

As torneiras e registros das unidades autônomas, áreas sociais e áreas de serviço, terão acabamento cromado, poderão ser das marcas Deca, Docol, Fabrimar, Lorenzetti ou similar.

7.3. BOMBAS

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

7.4. MEDIÇÃO DE ÁGUA

Será entregue a medição de água individualizada por unidade.

7.5. ÁGUA QUENTE

Todas as unidades serão entregues com sistema de aquecimento central (aquecimento por caldeira a gás), para alimentação do chuveiro, torneira das pias da APA (cozinha) e banheiro.

7.6. PONTOS ACESSÓRIOS | UNIDADES

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

Nas unidades finais 01, 02, 03 e 04 do 10° ao 25° pavimento será entregue ponto de água fria e esgoto para máquina de lavar roupa, conforme projeto de instalações.

8. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E PARA-RAIOS

Todas as instalações elétricas serão executadas conforme projeto a ser elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciando nos órgãos pertinentes.

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

MATERIAIS

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

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

8.1. GERADOR

O Setor Residencial será entregue com gerador de conforto compartilhado com o Setor Serviço de Moradia, contemplando 1 (um) elevador, iluminação das áreas comuns, bombas, sistemas de segurança e controle de acesso.

Materiais

- Condutores Elétricos: em cobre ou alumínio;
- Eletrodutos: tubos em PVC ou polietileno;
- Caixas e Quadros de distribuição: caixas metálicas ou em PVC com porta;
- Dispositivos de Proteção: disjuntores eletromagnéticos e diferencial-residual;
- Aparelhos de iluminação: as áreas comuns do empreendimento receberão luminárias;
- Interruptores e tomadas:

8.2. TOMADA PARA CARROS ELÉTRICOS

Será entregue 01 (uma) tomadas com carga lenta para carros elétricos no 2° subsolo de garagem, locada conforme projeto específico.

8.3. MEDIÇÃO DE ENERGIA

Será entregue a medição individualizada para cada unidade.

8.4. TOMADA PARA BICICLETA ELÉTRICA

Será entregue 01 (uma) tomada para bicicleta elétrica no bicicletário.

9. AR CONDICIONADO

9.1. APARTAMENTOS DE 2 DORMITÓRIOS (Final 01 do 10° ao 25° pav.)

Os apartamentos de 2 (dois) dormitórios serão entregues com 01 (um) ponto elétrico para condensador tipo multi split na varanda, e prumadas de dreno, sendo: 01 (um) ponto em cada dormitório e 01 (um) ponto na sala para possibilitar a futura instalação de ar-condicionado pelo proprietário.

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

9.2. APARTAMENTOS DE 1 DORMITÓRIO (Finais 02, 03 e 04 do 10° ao 25° pav.)

Os apartamentos de 1 (um) dormitório serão entregues com 01 (um) ponto elétrico para condensador tipo multi split na varanda, e prumadas de dreno, sendo: 01 (um) ponto no dormitório e 01 (um) ponto na sala para possibilitar a futura instalação de ar-condicionado pelo proprietário.

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

9.3. UNIDADES STUDIO

As unidades Studio serão entregues com 01 (um) ponto elétrico para condensador tipo Split na varanda, e prumada de dreno na sala/dormitório, para possibilitar a futura instalação de ar condicionado pelo proprietário.

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

9.4. ÁREAS COMUNS

Serão entregues com ar condicionado em funcionamento nas seguintes áreas comuns e de lazer: Portaria (compartilhada com o Setor B), Salão de festas, Coworking, Cokitchen, Fitness, Lavanderia e Sala de Massagem.

10. SISTEMA ALIMENTAÇÃO DE GÁS

10.1. ÁREAS COMUNS

Nas áreas comuns residencial teremos pontos de gás no Cokitchen para forno e cooktop, e na Churrasqueira Gourmet para forno e churrasqueira.

10.2. UNIDADES PRIVATIVAS

Será entregue 1 (um) ponto para fogão nas unidades final 01 do 10° ao 25° pavimento.

Demais unidades não possuem instalação de gás conforme normas técnicas e da concessionária.

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

10.3. SISTEMA DE GÁS

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

10.4. MEDIÇÃO DE GÁS

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

11. ELEVADORES

Serão instalados 03 (três) elevadores, dimensionados para atender ao tráfego da edificação do setor residencial, das marcas Atlas Schindler, Otis, Thyssenkrupp ou similar.

12. ESQUADRIAS DE MADEIRAS / FERRAGENS

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

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

13. CAIXILHOS

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

14. VIDROS

Serão instalados vidros transparentes ou pontilhados de acordo com as indicações do projeto de arquitetura.

15. GRADIS E PORTÕES

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

16. FACHADA

As fachadas e os muros terão acabamentos em textura, aplicada sobre argamassa única e/ou cerâmica, porcelanato, madeira plástica, com elementos (brises) arquitetônicos em ferro e/ou alumínio e serão executadas em conformidade com o projeto de arquitetura.

17. CERÂMICAS / AZULEJOS / PORCELANATOS

Serão entregues conforme projeto arquitetônico, decoração e paisagismo para as áreas comuns e poderão ser das marcas Portobello, Cecrisa, Eliane, Biancogres, Incepa ou similar.

18. TAMPAS DE SHAFT E CARENAGENS

Conforme especificado em projeto e poderão ser das marcas Astra, Plástico Guarulhos ou similar na cor branca ou drywall.

19. GRANITOS E/OU MÁRMORES

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

20. WI-FI NAS ÁREAS COMUNS DE LAZER

As áreas comuns de lazer serão entregues com infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação e contratação do serviço de internet sem fio por parte do condomínio.

21. ACABAMENTOS DAS UNIDADES RESIDENCIAIS TIPO STUDIO FINAIS 01, 02, 03, 04, 05 E 06.

21.1. SALA/DORMITÓRIO

Piso:	Laje e contrapiso com desempenho acústico, conforme norma de desempenho;
Parede:	Pintura látex;
Teto:	Pintura sobre gesso liso e sancas construtivas quando necessário;

21.2. BANHEIRO

Piso e Rodapé:	Cerâmica ou porcelanato;
Parede:	Cerâmica ou porcelanato na área do box e pintura acrílica nas demais áreas;
Teto:	Pintura látex sobre forro de gesso;
Louças:	Cuba e bacia sanitária com caixa acoplada;
Bancada:	Granito ou mármore;
Baguete e Tento:	Granito ou mármore.

21.3. TERRAÇO SOCIAL E TÉCNICO

Piso e Rodapé:	Cerâmica ou porcelanato;
Parede:	Pintura látex ou textura sobre argamassa única, conforme detalhamento da fachada;
Teto:	Pintura látex ou textura sobre argamassa e/ou forro de gesso;
Tento:	Granito ou mármore;
Guarda-Corpo:	Mureta com acabamento conforme projeto de fachada e gradil de ferro com pintura esmalte.

21.4. APA

Piso:	Laje e contrapiso com desempenho acústico, conforme norma de desempenho;
Parede:	Pintura látex;
Teto:	Pintura látex sobre revestimento e sancas construtivas quando necessário;
Bancada:	Granito ou mármore com frontão e cuba em inox.

22. ACABAMENTOS DAS UNIDADES RESIDENCIAIS TIPO STUDIO

FINAIS 07, 08, 09,10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 E 20.

22.1. SALA/DORMITÓRIO

Piso:	Laje e contrapiso com desempenho acústico, conforme norma de desempenho;
Parede:	Pintura látex;
Teto:	Pintura sobre gesso liso e sancas construtivas quando necessário;
Acessórios:	Escada metálica com pintura esmalte.

22.2. BANHEIRO

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

22.3. TERRAÇO SOCIAL E TÉCNICO

Piso e Rodapé:	Cerâmica ou porcelanato;
Parede:	Pintura látex ou textura sobre argamassa única, conforme detalhamento da fachada;
Teto:	Pintura látex ou textura sobre argamassa e/ou forro de gesso;
Tento:	Granito ou mármore;
Guarda-Corpo:	Mureta com acabamento conforme projeto de fachada e gradil de ferro com pintura esmalte.

22.4. APA

Piso:	Laje e contrapiso com desempenho acústico, conforme norma de desempenho;
Parede:	Pintura látex;
Teto:	Pintura látex sobre revestimento e sancas construtivas quando necessário;
Bancada:	Granito ou mármore com frontão e cuba em inox.

23. APARTAMENTOS DE 2 DORMITÓRIOS | FINAL 01.

23.1. SALA

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

23.2. DORMITÓRIOS

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

23.3. BANHEIROS

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

23.4. TERRAÇO SOCIAL

Piso e Rodapé:	Cerâmica ou porcelanato;
Parede:	Pintura látex ou textura sobre argamassa única, conforme detalhamento da fachada;
Teto:	Pintura látex ou textura sobre argamassa e/ou forro de gesso;
Tento:	Granito ou mármore;
Guarda-Corpo:	Mureta com acabamento conforme projeto de fachada e gradil de ferro com pintura esmalte.

23.5. APA

Piso:	Laje e contrapiso com desempenho acústico, conforme norma de desempenho;
Parede:	Pintura látex;
Teto:	Pintura látex sobre revestimento e sancas construtivas quando necessário;
Bancada:	Granito ou mármore com frontão e cuba em inox;

24. APARTAMENTOS DE 1 DORMITÓRIO | FINAIS 02, 03 E 04.

24.1. SALA

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

24.2. DORMITÓRIO

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

24.3. BANHEIRO

Piso e Rodapé:	Cerâmica ou porcelanato;
Parede:	Cerâmica ou porcelanato na área do box e pintura acrílica nas demais áreas;
Teto:	Pintura látex sobre forro de gesso;
Louças:	Cuba e bacia sanitária com caixa acoplada;
Bancada:	Granito ou mármore;
Baguete e Tento:	Granito ou mármore.

24.4. TERRAÇO SOCIAL

Piso e Rodapé:	Cerâmica ou porcelanato;
Parede:	Pintura látex ou textura sobre argamassa única, conforme detalhamento da fachada;
Teto:	Pintura látex ou textura sobre argamassa e/ou forro de gesso;
Tento:	Granito ou mármore;
Guarda-Corpo:	Mureta com acabamento conforme projeto de fachada e gradil de ferro com pintura esmalte.

24.5. APA

Piso:	Laje e contrapiso com desempenho acústico, conforme norma de desempenho;
Parede:	Pintura látex;
Teto:	Pintura látex sobre revestimento e sancas construtivas quando necessário;
Bancada:	Granito ou mármore com frontão e cuba em inox;

25. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

25.1. BICICLETÁRIO (2º SUBSOLO)

Piso:	Pintura sobre laje;
Rodapé:	Porcelanato, poliestireno ou canaleta de alumínio;
Parede:	Pintura conforme projeto de decoração e/ou comunicação visual;
Teto:	Pintura látex sobre forro de gesso;
Bancada:	Concreto, granito ou mármore com cuba embutida;
Metais:	Torneira.

25.2. PORTARIA COMPARTILHADA RESIDENCIAL E SERVIÇO DE MORADIA (TÉRREO)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso;
Bancada:	Granito ou mármore.

25.3. WC PORTARIA (TÉRREO)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato ou cerâmica;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso;
Louças:	Bacia Sanitária e Lavatório.

25.4. HALL DE ACESSO SOCIAL (TÉRREO)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, cerâmica, poliestireno ou MDF;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento, e/ou textura cimentícia;
Teto:	Pintura sobre estrutura ou estrutura de concreto aparente, ou pintura sobre forro.

25.5. DELIVERY COMPARTILHADO RESIDENCIAL E SERVIÇO DE MORADIA (TÉRREO)

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

25.6. SALÃO DE FESTAS (TÉRREO)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, poliestireno, canaleta de alumínio ou MDF;
Parede:	Textura cimentícia ou pintura látex, revestimento cerâmico ou painel MDF conforme projeto de decoração;
Teto:	Pintura sobre gesso ou forro de gesso;
Bancada:	Granito ou Mármore com frontão e cuba de inox.

25.7. COPA DE APOIO FESTAS (TÉRREO)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato ou cerâmica;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso;
Bancada:	Granito ou Mármore com frontão e cuba de inox;

Metais: Torneira.

25.8. CHURRASQUEIRA (TÉRREO)

Piso: Porcelanato ou cerâmica;

Rodapé: Porcelanato ou cerâmica;

Parede: Revestimento conforme projeto de fachada e decoração;

Teto: Pintura sobre gesso ou forro de gesso;

Bancada: Granito ou mármore com cuba em inox embutida;

25.9. LAVANDERIA (8º PAVIMENTO)

Piso: Porcelanato ou cerâmica;

Rodapé: Porcelanato, poliestireno ou canaleta de alumínio;

Parede: Textura cimentícia ou pintura látex, e revestimento cerâmico conforme projeto de decoração;

Bancada: Granito ou mármore com tanque em inox embutido;

Teto: Pintura sobre gesso ou forro de gesso.

Metais: Torneira.

25.10. COWORKING (8º PAVIMENTO)

Piso: Porcelanato ou cerâmica;

Rodapé: Porcelanato, poliestireno, canaleta de alumínio ou MDF;

Parede: Textura cimentícia, pintura látex, painel ou revestimento conforme projeto de decoração;

Teto: Pintura sobre gesso conforme projeto de decoração.

25.11. COKITCHEN (8º PAVIMENTO)

Piso: Porcelanato ou cerâmica;

Rodapé: Porcelanato ou cerâmica;

Parede: Revestimento conforme projeto de decoração;

Teto: Pintura sobre gesso ou forro de gesso;

Bancada: Granito ou mármore com cuba em inox embutida;

25.12. FITNESS (9º PAVIMENTO)

Piso: Piso vinílico e/ou emborrachado;

Rodapé: Poliestireno ou canaleta de alumínio;

Parede: Pintura látex, e/ou textura cimentícia conforme projeto de decoração;

Teto: Forro de gesso e/ou revestimento madeirado conforme projeto de decoração.

25.13. WCs PCD

Piso: Porcelanato ou cerâmica;

Rodapé: Porcelanato ou cerâmica;

Parede: Pintura látex sobre revestimento;
Teto: Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso;
Louças: Lavatório com coluna suspensa e bacia sanitária para PCD;
Metais: Torneira e barras de apoio para bacia e lavatório.

25.14. WCs

Piso: Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
Parede: Pintura látex sobre revestimento;
Teto: Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso;
Bancada: Granito ou mármore com frontão e cuba;
Louças: Bacia sanitária;
Metais: Torneira.

25.15. SAUNA (9º PAVIMENTO)

Piso: Madeira tratada;
Parede: Madeira tratada;
Teto: Madeira tratada;

25.16. SALA DE MASSAGEM (9º PAVIMENTO)

Piso: Piso vinílico ou porcelanato;
Rodapé: Porcelanato, poliestireno ou canaleta de alumínio;
Parede: Pintura látex sobre revestimento, papel de parede ou revestimento conforme projeto de decoração;
Teto: Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso;
Bancada: Granito ou mármore com cuba;
Metais: Torneira.

25.17. SOLARIUM (9º PAVIMENTO)

Piso: Porcelanato, cerâmica, cimentício ou granito;
Rodapé: Porcelanato, cerâmica, cimentício ou granito;
Parede: Revestimento conforme projeto de fachada;
Piscina: Cerâmica e ou pastilha conforme projeto de paisagismo;
Baguete e Teto: Granito ou mármore;
Metais: Ducha.

25.18. HALLS DOS PAVIMENTOS TIPO

Piso: Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé: Porcelanato, poliestireno ou cerâmica;
Parede: Pintura látex sobre gesso;
Teto: Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso.

25.19. DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA (2º SUBSOLO)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Parede:	Porcelanato ou cerâmica;
Teto:	Pintura sobre gesso ou sobre estrutura ou forro de gesso;
Louças:	Tanque.

25.20. APA FUNCIONÁRIOS (1º SUBSOLO)

Piso e Rodapé:	Porcelanato ou cerâmica;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura látex sobre forro ou gesso liso;
Bancada:	Granito ou mármore com cuba de inox embutida;
Baguete e Tento:	Granito ou mármore.

25.21. VESTIÁRIOS FUNCIONÁRIOS – (1º SUBSOLO)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato ou cerâmica;
Parede:	Cerâmica ou porcelanato na área do box e pintura látex nas demais áreas;
Teto:	Pintura látex sobre forro ou sanca e gesso liso;
Louças:	Lavatório e vasos sanitários com caixa acoplada;
Metais:	Torneira;
Baguete e Tento:	Granito ou mármore.

25.22. DEPÓSITOS DE LIXO ORGÂNICO E RECICLÁVEL (1º SUBSOLO)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Parede:	Porcelanato ou cerâmica;
Teto:	Pintura sobre gesso ou sobre estrutura ou forro de gesso

25.23. MEDIDORES, SALA DE MEDIÇÃO, CASA DE BOMBAS, ÁTICO E ÁREA DE RESERVATÓRIOS

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

25.24. ESCADARIAS

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

26. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

Os níveis dos pisos acabados nas respectivas unidades, nos banheiros, na cozinha e nos terraços poderão ser superiores aos apresentados na sala e nos dormitórios devido à disposição construtiva. São normais pequenas ondulações nos acabamentos e superfícies das paredes, tetos, pisos e rodapés, devido ao processo construtivo. O nivelamento para colocação de carpete de madeira ou assoalho será por conta do cliente.

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

Para que haja maior desempenho lumínico na unidade autônoma, recomendamos a utilização de revestimentos em tons brancos.

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

Não haverá instalação de gás nas unidades, os eletrodomésticos deverão ser elétricos.

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

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

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

MEMORIAL DESCRITIVO DE DECORAÇÃO

Relação dos objetos de decoração das áreas comuns do empreendimento que está localizado na RUA SERGIPE - nº 270 - Higienópolis, São Paulo, SP. Denominado **“CONDOMÍNIO SERGIPE BOUTIQUE APARTMENTS, BY YOU INC”**.

1. 2º SUBSOLO

1.1. BICICLETÁRIO

01 Painel para ferramentas

01 Banco

01 Bomba de ar de piso portátil

Estrutura metálica com ganchos para bicicletas

2. TÉRREO

2.1. DELIVERY (COMPARTILHADO COM O SETOR B)

01 Refrigerador tipo expositor

Móvel em marcenaria e/ou serralheria com prateleiras, cabideiro e nichos com portas e chave conforme projeto de interiores

2.2. SALÃO DE FESTAS

01 Sofá com floreira conforme projeto de interiores

07 Poltronas

08 Cadeiras

05 Mesas quadradas

04 Mesas pequenas de apoio

01 Mesa de centro

01 Tapete

02 Quadros

05 Vasos com vegetação

06 Luminárias pendente

01 Floreira conforme projeto de decoração

2.3. ÁREA EXTERNA FESTAS

01 Banco para área externa

02 Mesas pequenas de apoio

2.4. COPA APOIO FESTAS

01 Cooktop

01 Microondas

01 Refrigerador

2.5. CHURRASQUEIRA

01 Mesa retangular

01 Banco para área externa

01 Churrasqueira à carvão com coifa

01 Refrigerador

08 Cadeiras

01 Sofá modular

02 Mesas de centro redondas

01 Prateleira em marcenaria

2.6. WC

01 Saboneteira

01 Suporte para papel higiênico

01 Suporte para papel toalha

01 Cesto de lixo

01 Espelho

2.7. WC PCD

01 Saboneteira

01 Suporte para papel higiênico

01 Suporte para papel toalha

01 Cesto de lixo pequeno

01 Espelho

Conjunto de barras laterais e verticais

2.8. PLAYGROUND

01 Brinquedo multiuso

2.9. PET PLACE

03 Aparelhos para pet, tipo *agility*

01 Banco para área externa

3. 8º PAVIMENTO

3.1. LAVANDERIA

03 Máquinas de lavar

04 Máquinas de secar

03 Banquetas

03 Luminárias pendentes

Móvel em marcenaria com nicho, cabideiro e bancada em pedra

3.2. PRAÇA SUSPENSA

03 Mesas de apoio

3.3. WC PCD

01 Saboneteira

01 Suporte para papel higiênico

01 Suporte para papel toalha

01 Cesto de lixo pequeno

01 Espelho

Conjunto de barras laterais e verticais

3.4. COWORKING

01 Mesa

05 Cadeiras

02 Sofás

02 Poltronas

01 Tapete

04 Mesas pequenas de apoio

01 Vaso com vegetação

04 Prateleiras em marcenaria

01 Escada

3.5. COKITCHEN

01 Mesa retangular

01 Refrigerador

06 Cadeiras

01 Mesa de sinuca

01 Taqueira

02 Luminárias pendentes

01 Quadro grande

Móvel de serralheria com prateleiras

Marcenaria conforme projeto de decoração

4. 9° PAVIMENTO

4.1. FITNESS

02 Esteiras

02 Bicicletas spinning

01 Elíptico

02 Bancos reclináveis

01 Aparelho multifuncional

01 Cadeira Adutora/Abdutora

01 Cadeira Extensora

01 Espaldar

01 Suporte para pesos

02 Colchonetes

02 TVs 43"

01 Bebedouro

Espelhos e painéis madeirados conforme projeto de decoração

4.2. WC

01 Saboneteira

01 Suporte para papel higiênico

01 Suporte para papel toalha

01 Cesto de lixo

01 Espelho

4.3. WC PCD

01 Saboneteira

01 Suporte para papel higiênico

01 Suporte para papel toalha

01 Cesto de lixo pequeno

01 Espelho

Conjunto de barras laterais e verticais

4.4. SALA DE MASSAGEM

01 Maca para massagem

02 Vasos com vegetação

Móvel de marcenaria com nicho

4.5. PISCINA E SOLARIUM

15 Espreguiçadeiras

05 Mesas pequenas de apoio

01 Daybed

01 Lareira ecológica

01 Cadeira hidráulica

OBSERVAÇÕES

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

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

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