

MEMORIAL DESCRITIVO

Especificações E ACABAMENTOS

Empreendimento: VIRGÍLIO 426

RUA DR VIRGÍLIO DE CARVALHO PINTO, 426 – PINHEIROS - SÃO PAULO/SP

Nota Importante:

As imagens, ilustrações, artes, plantas humanizadas, perspectivas e filmes 3D referentes ao imóvel, apresentadas em qualquer tipo de material publicitário, mídia, redes sociais e no stand de vendas, são meramente ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação ao produto final devido ao desenvolvimento dos projetos executivos e da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a posturas legais. Todos os itens que não constarem, expressamente, no presente Memorial Descritivo, quer nas unidades autônomas, quer nas áreas comuns, quer nas unidades comerciais não constituem obrigações dos incorporadores em fornecer, entregar e/ou instalar.

1 INFRA-ESTRUTURA

FUNDAÇÃO

1	Tipo de fundação	As fundações em concreto armado conforme normas da ABNT.
---	------------------	--

2 SUPRA-ESTRUTURA

ESTRUTURA CONVENCIONAL

1	Edifício	Pilares, vigas e lajes de concreto armado conforme projeto específico.
---	----------	--

3 VEDAÇÕES

ALVENARIA DE VEDAÇÃO

1	Espessura mínima da parede, sem considerar o revestimento	Bloco Comum de concreto ou cerâmico de 19, 14 ou 09 cm, ou gesso acartonado (Sistema Drywall) de 9,5 cm.
---	---	--

4 COBERTURAS

COBERTURA

1	Estrutura	Madeira ou Metálica
2	Cobrimento	Telha fibrocimento ou telha metálica ou laje impermeabilizada.
3	Captação	Rufos metálicos, calhas metálicas e condutores providos de grelhas hemisférica.

5 REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA**REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA**

AMBIENTE		PISO, RODAPÉ E SOLEIRA	PAREDE	TETO	PEITORIL
ÁREA PRIVATIVA	Sala / Circulação	Laje com contrapiso	Pintura látex sobre gesso	Pintura látex sobre gesso	
	Dormitórios	Laje com contrapiso	Pintura látex sobre gesso liso.	Pintura látex sobre gesso.	
	Banheiro	Piso cerâmico	Revestimento cerâmico nas paredes do box. Demais paredes pintura látex sobre gesso liso e rodapé cerâmico.	Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso.	
	APA/AS	Laje com contrapiso	Paredes receberão pintura látex	Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso.	
	Terraço	Piso cerâmico com rodapé de 5cm do mesmo material.	Textura raspada ou rolada sobre massa	Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso.	Guarda corpo em ferro.

REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA – ÁREAS COMUNS

AMBIENTE	PISO, RODAPÉ E SOLEIRA	PAREDE	TETO
----------	------------------------	--------	------

ÁREA COMUM	Lobby/ Recepção-Portaria/ Delivery/ Acessos	Piso cerâmico	Pintura látex sobre gesso ou drywall, e ou revestimento conforme projeto específico.	Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso.
	Salões e Áreas de Lazer ou Áreas de Uso Comum	Piso cerâmico ou piso laminado / vinílico / carpete / emborrachado.	Pintura látex sobre gesso ou drywall, e ou revestimento conforme projeto específico.	Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso.
	Lavanderia coletiva	Piso cerâmico	Pintura látex sobre gesso ou drywall, e ou revestimento conforme projeto específico.	Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso.
	Abrigos de lixo	Piso cerâmico	Revestimento Cerâmico	Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso.
	WCs, Vestiários das Áreas comuns	Piso cerâmico	Pintura látex sobre gesso e ou revestimento conforme projeto específico.	Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso.
	Vestiários	Piso cerâmico	Revestimento Cerâmico na área reservada ao box, e pintura látex sobre gesso nas demais paredes.	Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso.
	Hall Andares	Piso cerâmico	Pintura látex sobre gesso ou drywall.	Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso.
	Caixa de Escada	Piso de concreto regularizado com pintura na cor concreto.	Pintura látex sobre gesso ou aplicação de textura.	Aplicação de Textura.
	Áreas técnicas	Concreto ou cimentado.	Caição, pintura látex ou pintura esmaltada.	Caição ou pintura látex ou laje aparente
	Churrasqueira	Piso cerâmico	Aplicação de textura raspada ou rolada sobre massa, e ou revestimento conforme projeto específico.	Pergolado com acabamento em pintura e/ou Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso.
	Área entorno da Piscina (lounge)	Piso cerâmico ou pedra.	Aplicação de textura raspada ou rolada sobre massa e ou revestimento conforme projeto específico.	-
	Petplace	Gramma natural	Aplicação de textura raspada ou rolada sobre massa.	-
Fachadas externas das torres	-	Aplicação de textura raspada ou rolada sobre massa.	-	

6 ESQUADRIAS E SEUS COMPLEMENTOS**PORTAS**

AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO
-----------------	-----------------	----------------------

Portas internas dos apartamentos e áreas comuns Internas	Madeira	Kit porta pronta em madeira, uma de abrir - Dimensões de acordo com projeto de arquitetura e ou projetos específicos.
Acessos Externos de ambientes de Áreas Comuns	Alumínio	1 folha (porta) de abrir quando necessário com veneziana
Escadaria	Metálica Corta-Fogo	1 Folha de abrir, lisa atendendo ao projeto de Bombeiros. Não será entregue guarnições para essa tipologia de porta.

JANELAS E BASCULANTES

AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	MARCA
Apartamentos e Áreas comuns	Alumínio e Vidro	Os caixilhos serão na cor cinza com modelos de correr, abrir e maxim ar de acordo com o projeto de arquitetura e com dimensões variadas conforme os ambientes onde serão instalados e projetos específicos.	Conforme projeto de fornecedor específico
Portaria	Alumínio e Vidro	Os caixilhos serão na cor cinza com vidros e blindagem.	Conforme projeto/fornecedor específico.

FECHADURAS

ESQUADRIA	TIPO E MODELO
Porta Entrada	Fechadura completa, para porta externa, padrão de acabamento simples.
Porta Dormitório / Banheiro	Fechadura completa, para porta interna/WC, padrão de acabamento simples.
Janela Dormitório	Fecho ou trinco do próprio caixilho.

BATENTES

ITEM	AMBIENTE E LOCAL	MATERIAL / ACABAMENTO	FIXAÇÃO	TIPO DE GUARNIÇÃO / ACABAMENTO
1	Porta - entrada	Madeira e pintura	Espuma expansiva	Madeira e pintura
2	Porta - dormitório	Madeira e pintura	Espuma expansiva	Madeira e pintura
3	Porta - banheiro	Madeira e pintura	Espuma expansiva	Madeira e pintura

ESQUADRIAS ESPECIAIS, PORTÕES, GRADES, BOX, CORRIMÃOS

AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	MARCA
Caixa D'água/ Reservatórios	Metálico	Grades, Alçapão com caixilho e trinco acoplados	N/A - Serralheiro
Acesso Serviços	Metálico	Portão de ferro.	N/A - Serralheiro
Sacada	Metálico	Guarda corpo em ferro com seção circular e/ou quadrada (tipo paliteiro).	N/A - Serralheiro
Cobertura	Metálico	Escada Marinheiro, barra de ferro redonda a projetar.	N/A - Serralheiro

Escada /Rampa petplace	Metálico	Corrimão em ferro.	N/A - Serralheiro
---------------------------	----------	--------------------	-------------------

7 INSTALAÇÕES

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

O apartamento terá pontos de iluminação no teto, pontos de interruptores, tomadas, antena, telefone Interfone e Campainha com quantidade de acordo com o projeto de Instalações Elétricas.

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos específicos de empresa especializada de acordo com as normas técnicas. Serão executados os serviços que compreendem força, luz, telefone, entrada de energia, para-raios e demais instalações que se façam necessárias.

Os materiais a serem adotados são:

- Fios e cabos em cobre;
- Eletroduto: em tubos poli vinílicos ou polietileno;
- Quadro de distribuição: em caixas embutidas com portas de ferro, fibra ou PVC com disjuntores;
- Acabamentos Elétricos para Interruptores, tomadas e pontos específicos conforme projeto executivo

Todas as unidades serão entregues apenas com previsão (Infraestrutura seca - somente conduíte sem a passagem de fiação) de telefone e antena coletiva, sendo a definição da utilização a cargo do proprietário.

Todos os dormitórios serão dotados de Infraestrutura seca p/ antena (apenas tubulação e espelho cego).

Será previsto chuveiro elétrico para os vestiários da área comum, ponto de fogão elétrico para o Salão de Festas e previsão de carga elétrica no quadro para futura instalação de ar-condicionado em algumas áreas de uso comum/lazer.

Será executada a infraestrutura de ponto de energia, dreno e carga no quadro para um (01) ponto conforme projeto específico, para futura instalação de aparelho de ar-condicionado tipo Split por conta do proprietário adquirente. A localização do ponto previsto para eventual instalação do Aparelho Condensador do Ar-Condicionado ficará na varanda. Não será entregue rede frigorífera.

Será instalado sistema de Interfone (com tubulação, fiação, equipamentos) ou Solução Tecnológica Equivalente para intercomunicação entre as unidades e a guarita/portaria.

Serão instaladas luminárias nas áreas comuns de acordo com os projetos executivos e as lâmpadas a serem utilizadas serão tipo PL ou LED, colaborando para a eficiência energética do empreendimento.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

O apartamento terá pontos de água fria, esgoto e água quente (Chuveiro por aquecedor de passagem a gás), e quantidades respectivas de acordo com o projeto de Instalações Hidráulicas.

Serão utilizados tubos e conexões em material PVC e/ou flexível de polietileno reticulado (PEX).

Será entregue previsão para futura instalação, sob responsabilidade e custos pelo Condomínio e ou proprietário, dos medidores individuais de consumo (água / gás).

Será entregue a tubulação de dreno para equipamentos de Ar-condicionado nos Dormitórios casal dos apartamentos.

Serão utilizados arejadores nas torneiras e caixas acopladas com mecanismo dual-flush para as bacias sanitárias, colaborando na redução de consumo de água do empreendimento e em sua sustentabilidade.

LOUÇAS E METAIS						
1	Pia da APA / Lavanderia/ salão de festas / Apoio de Funcionários	Bancada	Material		Granito	
		Cuba/Tanque	Material		Aço inoxidável	
		Metais	Válvula	Material	PVC cromado	
			Sifão	Material	PVC com copo rosqueável	
			Torneira		Fixada sobre bancada	
2	Lavatório de banheiro	Bancada	Material		Granito	
		Cuba ou lavatório	Tipo		Cuba de embutir oval	
			Material		Louça	
		Metais	Válvula	Material	PVC cromado	
			Sifão	Material	PVC com copo rosqueável	
			Torneira		Fixação sobre bancada	
3	Vaso sanitário	Bacia e caixa acoplada	Material	Louça		

SISTEMAS ESPECÍFICOS			
1	Instalação de gás	Alimentação (rede pública ou armazenado)	Rede de concessionária – COMGÁS.
		Sistema (coletivo ou individual)	Coletivo com Previsão de individualização por unidade.
		Nº de pontos 02 fogão e Aquecedor de Passagem	Haverá um ponto na APA e um ponto para aquecedor de passagem.
		Material (tubos e conexões)	Cobre ou Pex multicamadas.
		Dispositivos (registros e medidores)	Haverá um registro tipo globo, em cada unidade, na parte interna da área de serviço. Haverá medição única de consumo localizada no abrigo de entrada de gás da COMGÁS. Os medidores individuais poderão ser instalados pelo condomínio posteriormente às suas expensas (entregue apenas previsão de individualização).
2	Instalações mecânicas	Exaustão mecânica	Sim
		Pressurização de escada	Sim
		Sistema de bombas	Conforme projeto executivo de hidráulica.
3	Elevador	Marca	Villarta, Alfa elevadores, Atlas Schindler, Thyssenkrupp e Otis.
		Acabamento da cabine	Painel em inox ou pintura padrão automotiva.
		Botoeira	Aço inoxidável
		Modelo	Sem casa de máquinas

8 COMPLEMENTOS DO EMPREENDIMENTO

COMPLEMENTOS

1	Piscina	Tipo e estrutura	Estrutura em concreto convencional
		Equipamentos	Bomba e filtro e mobiliários de acordo com projeto executivo
		Revestimento interno e piso do entorno	Material Cerâmico e ou pedra
		Decoração	Equipamentos e mobiliários de acordo com projeto executivo
2	Muros divisórios ou de Fechamento	Material	Bloco de concreto com acabamento em textura rolada
3	Calçadas periféricas Passeios	Material	Concreto regularizado vassourado
4	Petplace	Piso	Gramma Natural
		Equipamentos	Conforme projeto de paisagismo
5	Academia/Coworking Salão de Jogos/ Salão de Festas	Piso	Emborrachado ou vinílico ou revestimento cerâmico
		Equipamentos	Equipamentos e mobiliários de acordo com projeto executivo
6	Churrasqueira	Equipamentos	Churrasqueira com coifa e exaustão mecânica e mobiliários de acordo com projeto executivo
7	Lavanderia coletiva	Equipamentos	Máquinas de lavar/secar, tanque e mobiliários de acordo com projeto executivo
8	Delivery/Portaria	Equipamentos	Equipamentos e mobiliários de acordo com projeto executivo
9	Bicicletário	Piso	Drenante
		Equipamentos	Será executado de acordo com especificação do projeto executivo.

9 EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIO

RELAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS

1	Piscina / Lounge	Espreguiçadeira	4
		Espreguiçadeira (deck molhado)	3
		Plataforma de acessibilidade	1
		Ducha de piso	1
		Sofá 2 lugares	1
		Mesa com champanheira	1
		Lareira ecológica	1
		Banco	2

2	Academia	Esteira Ergométrica	3
		Bicicleta Ergométrica	2
		Aparelho Elíptico	1
		Espaldar de parede	2
		Banco de musculação dobrável	1
		Estação de musculação	1
		Bola de ginástica	1
		Colchonete de ginástica	1
		Torre de haltere	1
		Banco	1
		Bebedouro	1
		Televisão	1
3	Salão de Jogos	Mesa redonda	1
		Cadeira	4
		Mesa de sinuca	1
		Taqueira para tacos de bilhar	1
		Frigobar	1
		Prateleira de marcenaria	1
		Banqueta	2
4	Salão de Festas	Geladeira	1
		Cooktop elétrico	1
		Forno elétrico	1
		Bancada com cuba	1
		Bancada Ilha	1
		Mesa retangular	2
		Mesa redonda	3
		Mesa redonda bistrô	2
		Cadeiras	24
		Banco	1
		Prateleira suspensa	1
Armário / marcenaria	1		
5	Petplace	Anel de concreto	3
		Lixeira	1
		Banco	1
		Comedouro/bebedouro duplo	1
6	Coworking	Mesa (estações de trabalho)	3
		Bancos (estações de trabalho)	6
		Sofá ilha	1
		Mesa redonda	2
		Cadeiras (para mesa redonda)	6
		Mesa linear / bancada	1
		Cadeiras (para mesa linear)	4

7	Churrasqueira	Refrigerador	1
		Churrasqueira	1
		Bancada com cuba	1
		Bancada ilha	1
		Cadeiras / banquetas	3
		Mesa	3
		Cadeira polipropileno	24
		Ombrelone	3
		Balanço suspenso	1
		Banco madeira	2
		Jardineira	4
8	Lavanderia coletiva	Máquina de lava roupas	3
		Máquina de secar roupas	3
		Bancada	1
		Tanque	2
		Banco / cadeira	3
		Armário para guardar insumos	1
		Prateleira decorativa	1
9	Delivery/Portaria	Refrigerador expositor vertical	2
		Carrinho de compras	1
		Guarda volumes com chave	1
		Prateleira com cabideiro	1
10	Bicicletário	Suporte de ganchos para bicicletas	6
		Carrinho de ferramentas	1
11	Mini Market	Refrigerador expositor vertical	1
		Armário / prateleiras	1
		Carrinho/cesto de compras	1
12	Lobby	Cadeira	2
		Mesa de apoio	2

Observações IMPORTANTES

- As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme projetos executivos de arquitetura, paisagismo, decoração e comunicação visual.
- A aquisição do aquecedor de passagem/ chuveiro/ ducha ficará a cargo dos proprietários.
- Será executada a infraestrutura de ponto elétrico e dreno, e dimensionado carga no quadro de Entrada de Energia para um (01) ponto conforme projeto específico, para futura instalação de aparelho de ar-condicionado tipo Split por conta do proprietário adquirente. A localização do ponto previsto para eventual instalação do Aparelho Condensador do Ar-Condicionado ficará na varanda. Não será entregue rede frigorífera.
- No teto (forro) de todos o empreendimento haverá sancas de gesso para cobertura de instalações hidro sanitárias de acordo com projetos específicos.

- Em atendimento as Normas de Segurança de Prevenção e Combate a Incêndio, não será permitido fechamentos da sacada (terraço ou varanda) com vidros.
- As imagens apresentadas nas perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, representam artisticamente a fase adulta da vegetação especificada no projeto de paisagismo. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas.
- As imagens, plantas humanizadas, material de divulgação publicitário e promocional apresentados no stand, mídias, folders, anúncios, outdoors, ou qualquer outra forma de veiculação são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação ao término do empreendimento em função do desenvolvimento dos projetos executivos e das necessidades de adequações técnicas ou atendimentos a postulados legais.
- Não serão fornecidos pela Incorporadora/Construtora quaisquer outros elementos de decoração, equipamentos ou acabamentos não mencionados expressamente neste Memorial.
- No desenvolvimento dos projetos Executivos (Estrutura, Elétrica, Hidráulica, Bombeiro, Exaustão e Ar-Condicionado) poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas dos ambientes (cômodos) deslocando elementos estruturais para mais ou menos, as quais não excederão 5 % (cinco por cento) as medidas e a posição dos equipamentos (portas, vãos, janelas, etc.) para adaptar as necessidades do projeto.

E por assim estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente Memorial Descritivo de Acabamento em 02 vias de igual forma e teor junto com as testemunhas abaixo.

São Paulo, DIA de MÊS_EXTENSO de ANO.

NOME_SPE

CNPJ_SPE

INICIO_REPETIDOR

INICIO_USUARIOS_SPE

ASSINATURA_USUARIO_SPE

NOME_USUARIO_SPE

CPF/CNPJ_USUARIO_SPE

FIM_USUARIOS_SPE

FIM_REPETIDOR

COMPRADOR(ES): INICIO_REPETIDOR

ASSINATURA

NOME

CPF/CNPJ FIM_REPETIDOR

TESTEMUNHA(S): INICIO_GERENTE_REGIONAL

ASSINATURA_GERENTE_REGIONAL

NOME_GERENTE_REGIONAL

CPF/CNPJ_GERENTE_REGIONAL FIM_GERENTE_REGIONAL

INICIO_COORD_VENDAS

ASSINATURA_COORD_VENDAS

NOME_COORD_VENDAS

*Esta folha faz parte do documento MEMORIAL DESCRITIVO - ESPECIFICACOES E ACABAMENTOS - Empreendimento: VIRGILIO 426 - RUA DOUTOR VIRGILIO DE CARVALHO PINTO, 426 – PINHEIROS - SÃO PAULO/SP
Arquivo VIRGILIO 426-MEMORIAL DESCRITIVO-R00F.*