

Empreendimento: **AR.QUE | ARQUITETURA QUE RESPIRA**

Endereço: **Rua Bento Freitas, 744 – República – SP**

MEMORIAL DESCRITIVO DE CLIENTES

Será construída 01 (uma) torre de apartamentos residenciais e unidades NR (studios) com 27 pavimentos (subsolo + térreo + pavimento lazer + 22 pavimentos tipo + cobertura). Serão ao todo 480 (quatrocentas e oitenta) unidades totais, sendo que 429 (quatrocentos e vinte e nove) unidades representarão a planta tipo “Studio”, 05 (cinco) unidades serão adaptadas a pessoas com deficiência (PCD) e 46 (quarenta e seis) unidades representarão a planta tipo “Studio NR”.

O empreendimento possuirá: 01 (uma) vaga descoberta destinadas à PCD/carga e descarga.

A área comum coberta do condomínio será composta por: delivery, fitness, coworking, lavanderia – sistema “pay per use”, pet care, jogos, estar, salão de festas e churrasqueira. A área comum descoberta será composta por: pet place, solário com duchas, apoio de festas, apoio da churrasqueira e espaços de uso comum integrados ao projeto de paisagismo.

1. ESPAÇOS DE USO COMUM

As áreas comuns serão entregues equipadas e/ou decoradas conforme descrição a seguir:

1.1 ÁREAS EXTERNAS – DESCOBERTAS

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES:

Piso: Piso drenante de placa cimentícia com taxa de permeabilidade 100%

RAMPAS ESCADAS DE PEDESTRES DE ACESSO À PORTARIA:

Piso: Placa pré-fabricada de concreto ou porcelanato

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS DESCOBERTO:

Piso: Piso drenante de placa cimentícia com taxa de permeabilidade 100%

PET PLACE:

Piso: Gramado

Mobiliário: 01 brinquedo para cães

ESTAR – SEGUNDO PAVIMENTO:

Piso: Porcelanato

Mobiliário: 04 Mesas com 03 cadeiras cada

01 Banco

04 Cadeiras

04 Poltronas

02 Conjuntos de mesa de apoio

01 Mesa de centro

Decoração: 01 Mesa de ping-pong

01 Mesa de sinuca

APOIO SALÃO DE FESTAS COBERTURA:

Piso: Porcelanato
Mobiliário: Banco moldado *in loco* ou banco pré-moldado de concreto
01 Mesa com 08 cadeiras
02 Mesas com 04 cadeiras cada

APOIO DA CHURRASQUEIRA COBERTURA:

Piso: Porcelanato
Decoração: 04 Mesas com 04 cadeiras cada
01 Sofá
04 Poltronas
01 Mesa de centro
02 Redes de descanso

SOLÁRIO COBERTURA:

Piso: Porcelanato
Equipamento: 02 Duchas
Decoração: 05 Espreguiçadeiras
02 Cadeiras
01 Mesa de apoio

1.2. ÁREAS EXTERNAS – COBERTAS

ABRIGOS DE LIXO:

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica em todas as paredes
Teto: Textura sobre laje

COPA DE FUNCIONÁRIOS E D.M.L.:

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre laje
Equipamentos: Bancada e cuba em mármore sintético
01 Fogão 04 bocas
01 Geladeira
Metais: Torneiras

DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA:

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Barrado cerâmico sobre o tanque e, no restante e demais paredes, pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre laje
Equipamentos: Tanque em mármore sintético ou louça
Metais: Torneira

VESTIÁRIOS PCD:

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica em todas as paredes
Teto: Textura sobre laje ou pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça
Metals: Torneira e chuveiro
Barras de apoio e assento para chuveiro

W.CS. PCD DO PAVIMENTO DE LAZER:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre laje ou pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Tampo em pedra natural
Cuba em louça
Bacia de louça com caixa acoplada
Metals: Torneira, chuveiro e barras de apoio e assento para chuveiro

PET CARE:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé.
Paredes: Pintura sobre gesso e/ou revestimento cerâmico.
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bancada em pedra natural ou porcelanato
01 Gradil e/ou portão pet
01 Chuveiro elétrico
01 Máquina de lavar

LAVANDERIA COLETIVA DE APOIO – SISTEMA “PAY PER USE”:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso e/ou revestimento cerâmico
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bancada em pedra natural
03 Lavadoras
03 Secadoras
01 Tanque de encaixe em inox
Metals: Torneira
Decoração: 01 Poltrona
01 Mesa de apoio
02 Prateleiras em serralheria

COWORKING:

Piso: Porcelanato com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Decoração: 03 Bancada em marcenaria
04 Cadeiras
02 Mesas com 02 cadeiras cada
01 Mesa com 06 cadeiras
01 Sofá
Banco moldado *in loco* ou banco pré-moldado de concreto

FITNESS:

Piso: Vinílico com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: 01 Bicicleta ergométrica
01 Elíptico
02 Esteiras
01 Banco de supino
01 Cavalete para agachamento
01 Estação de musculação
03 Bolas de Pilates com suporte
01 Banco reto
02 Mini camas elástica
01 Kit de anilhas emborrachadas e suporte
01 Kit de halteres e suporte
01 Suporte para barras
01 Espaldar
01 Cadeira Flexora
01 Cadeira Extensora
01 Leg Press
01 TV e suporte
Decoração: Espelho

CHURRASQUEIRA - COBERTURA:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso e/ou cerâmica
Teto: Pintura sobre gesso ou textura sobre laje
Metais: Torneira
Equipamentos: Bancada em pedra natural com cuba de aço inox
01 Churrasqueira
Decoração: 01 Prateleira

SALÃO DE FESTAS:

Piso: Porcelanato com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso e/ou revestimento cerâmico
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Metais: Torneira
Equipamentos: 02 Bancadas em pedra natural com cuba de aço inox
Bancada em pedra natural
01 Cervejeira
01 Cooktop 04 bocas
01 Forno de embutir
01 Geladeira
Decoração: 01 Sofá em módulos
03 Mesas com 02 cadeiras cada
04 Poltronas
02 Mesas de centro
04 Banquetas altas

1.3. ÁREAS COMUNS INTERNAS – SUBSOLO

ÁREA DOS RESERVATÓRIOS INFERIORES:

Piso: Cimentado
Paredes: Bloco frisado sem pintura
Teto: Concreto aparente *in natura* ou textura sobre laje

CASA DE BOMBAS (RESERVATÓRIOS):

Piso: Cimentado
Paredes: Bloco frisado sem pintura
Teto: Concreto aparente *in natura* ou textura sobre laje

SALA DE PRESSURIZAÇÃO:

Piso: Laje acabada
Paredes: Bloco frisado sem pintura
Teto: Concreto aparente *in natura* ou textura sobre laje

CENTRO DE MEDIÇÃO:

Piso: Laje acabada
Paredes: Bloco frisado sem pintura
Teto: Concreto aparente *in natura* ou textura sobre laje

SALA DE QUADROS:

Piso: Cimentado
Paredes: Bloco frisado sem pintura
Teto: Concreto aparente *in natura*

ESCADA DA TORRE:

Piso: Laje acabada com pintura
Paredes: Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto: Textura sobre laje
Equipamentos: Corrimão em ferro com pintura

1.4. ÁREAS COMUNS INTERNAS – PAVIMENTO TÉRREO

DELIVERY (LOCKERS):

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: 01 Locker unidade principal
01 Locker unidade adicional
Decoração: 01 Banco

DG:

Piso: Cimentado
Paredes: Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto: Concreto aparente *in natura*

HALL DE ENTRADA E CIRCULAÇÃO:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre laje ou pintura sobre forro de gesso

ESCADA DA TORRE:

Piso: Laje acabada com pintura
Paredes: Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto: Textura sobre laje
Equipamentos: Corrimão em ferro com pintura

1.5. ÁREAS COMUNS INTERNAS – PRIMEIRO PAVIMENTO**PORTARIA:**

Piso: Porcelanato ou cerâmica com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre laje
Equipamentos: Bancada

W.C. PORTARIA:

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica em todas as paredes
Teto: Textura sobre laje
Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça
Metais: Torneira

PULMÃO DE SEGURANÇA:

Piso: Porcelanato ou cerâmica com rodapé
Teto: Pintura sobre forro de gesso ou textura sobre laje
Fechamento: Vidro

HALL DE ENTRADA E CIRCULAÇÃO:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso e/ou revestimento cerâmico
Teto: Textura sobre laje ou pintura sobre forro de gesso
Decoração: Sofá em módulos
02 Mesas de centro
02 Poltronas
Painel em marcenaria

ESCADA DA TORRE:

Piso: Laje acabada com pintura
Paredes: Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto: Textura sobre laje
Equipamentos: Corrimão em ferro com pintura

1.6. ÁREAS COMUNS INTERNAS TORRES – PAVIMENTO TIPO

HALL DO TIPO E CIRCULAÇÃO:

Piso:	Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre laje e/ou pintura sobre forro de gesso

ESCADA DA TORRE:

Piso:	Laje acabada com pintura
Paredes:	Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto:	Textura sobre laje
Equipamentos:	Corrimão em ferro com pintura

ESTAR:

Piso:	Porcelanato com rodapé
Paredes:	Textura acompanhando a fachada
Teto:	Textura sobre laje e/ou pintura sobre forro de gesso
Equipamentos:	Corrimão em ferro com pintura
Decoração:	Mobiliário acompanhando o projeto de paisagismo

2. DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO

As áreas privativas serão entregues conforme descrição a seguir:

2.1. ÁREA PRIVATIVA - APARTAMENTO TIPO

ÁREA DE ESTAR E JANTAR:

Piso:	Laje acabada
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura ou pintura sobre laje

DORMITÓRIO (QUANDO APLICÁVEL):

Piso:	Piso laminado
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura ou pintura sobre laje

APA:

Piso:	Laje acabada nas unidades finais 14 e 23 e Piso laminado nas demais unidades
Parede:	Barrado cerâmico sobre a bancada e, no restante e demais paredes, pintura sobre gesso
Teto:	Textura ou pintura sobre laje e pintura sobre sanca de gesso
Equipamentos:	Bancada e cuba em mármore sintético
Metais:	Torneira

ÁREA DE SERVIÇO (QUANDO APLICÁVEL):

Piso: Cerâmica com rodapé
Parede: Barrado Cerâmico na parede hidráulica.
Teto: Textura ou pintura sobre laje e pintura sobre sanca de gesso
Equipamentos: Tanque em mármore sintético ou louça
Metais: Torneira

BANHO:

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Cerâmica na parede hidráulica e no box, nas demais paredes, pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Metais: Torneira

TERRAÇO:

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Textura acompanhando a fachada
Teto: Textura sobre laje
Gradil: Ferro com pintura e vidro no 4º e 5º pavimentos e ferro com pintura nos demais pavimentos.

2.2. ÁREA PRIVATIVA – APARTAMENTO ADAPTADO PARA PCD

Será executado conforme exigência da Norma ABNT 9050 vigente e das leis municipais, estaduais e federais obrigatórias.

ÁREA DE ESTAR E JANTAR:

Piso: Piso laminado
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Textura ou pintura sobre laje

APA:

Piso: Piso laminado
Parede: Barrado cerâmico sobre a bancada e, no restante e demais paredes, pintura sobre gesso.
Teto: Textura ou pintura sobre laje e pintura sobre sanca de gesso
Equipamentos: Bancada e cuba em aço inox ou em mármore sintético
Metais: Torneira

BANHO:

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica em todas as paredes
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça
Metais: Torneira
Barras de apoio e assento para chuveiro

3. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

3.1. SISTEMA ESTRUTURAL

O empreendimento será executado em **ALVENARIA ESTRUTURAL**, de acordo com o projeto e atendendo às normas vigentes.

Por exigência do sistema construtivo são PROIBIDAS quaisquer alterações tais como: quebras, demolições de paredes, aberturas de vãos, alterações nos pontos elétricos e hidráulicos ou instalação de aparelhos de ar-condicionado em locais não especificados em projeto após o recebimento da unidade, pois comprometerão a estabilidade da estrutura da edificação e poderão causar patologias.

3.2. VEDAÇÕES

As paredes não estruturais de vedação serão executadas em alvenaria de blocos de concreto e/ou fechamento em *drywall* ou material similar conforme projeto executivo.

3.3. FUNDAÇÕES

As fundações serão executadas de acordo com projeto realizado por profissional devidamente capacitado.

3.4. COBERTURAS

As coberturas das torres serão em telhas de fibrocimento e trechos em laje impermeabilizada ou ambas as soluções (a ser especificado em projeto).

Nas edificações de apoio, a cobertura poderá ser executada em laje impermeabilizada, laje com cobertura de fibrocimento ou telhado em estrutura de madeira e/ou metálica e cobertura em telha cerâmica (a ser especificado em projeto arquitetônico).

4. ACABAMENTOS

4.1. FORROS E COBERTURAS

Os forros serão executados em placas de gesso liso nos ambientes previstos com acabamento em pintura. A existência de forros e/ou sancas nos ambientes dependerá da necessidade, conforme projetos executivos.

4.2. ESQUADRIAS E VIDROS

As unidades terão seus caixilhos em alumínio com vidros lisos e incolores, exceto nos banheiros que terão vidros do tipo fantasia. As portas de acesso às áreas externas também serão em alumínio.

4.3. ESQUADRIAS DE MADEIRA

As portas e batentes das unidades privativas e algumas áreas internas comuns (conforme especificado em projeto executivo) terão acabamento liso em madeira e/ou em MDF.

4.4. FERRAGENS

As maçanetas e dobradiças das esquadrias de madeira terão acabamento cromado ou pintado.

4.5. ACABAMENTOS ELÉTRICOS

Os espelhos (interruptores e tomadas) serão em policarbonato e/ou poliestireno em todos os ambientes.

4.6. LOUÇAS

As louças serão fabricadas em cerâmica e/ou mármore sintético. A bacia terá caixa acoplada. Para ambientes adaptados à PCD serão previstos equipamentos específicos, de acordo com a NBR 9050 em sua versão vigente na data do protocolo do Projeto em Prefeitura.

4.7. METAIS

Os metais serão entregues com acabamento cromado. Para ambientes adaptados à PCD serão previstos equipamentos específicos, de acordo com a NBR 9050 em sua versão vigente na data do protocolo do Projeto em Prefeitura.

4.8. REVESTIMENTOS CERÂMICOS

As cerâmicas e porcelanatos terão acabamento acetinado ou brilhante ou fosco ou antiderrapante. A dimensão e a cor dos revestimentos serão conforme especificação do projeto executivo de arquitetura. As características físicas e químicas dos revestimentos atenderão às especificações técnicas da norma pertinente em sua versão vigente na data do protocolo do Projeto em Prefeitura.

4.9. ILUMINAÇÃO

Serão entregues as luminárias das áreas comuns, conforme especificação do projeto executivo de Arquitetura e/ou Paisagismo.

4.10. PORTÕES E GRADIS

A automatização dos portões da entrada de pedestres será instalada e entregue em funcionamento (com controle na guarita). Os portões e gradis ornamentais do empreendimento serão executados em ferro com pintura, conforme desenho previamente definido em projeto. Não serão entregues controles individuais.

4.11. SOLEIRAS / BAGUETES

Nos ambientes serão instaladas soleiras e baguetes em pedra natural ou no mesmo material do piso, sempre que houver mudança de piso e/ou sistema de impermeabilização.

4.12. PEITORIL / PINGADEIRA

Serão instalados peitoris em pedra natural nos caixilhos que possuem face para áreas externas.

4.13. IMPERMEABILIZAÇÃO DAS ÁREAS MOLHADAS

O banheiro e a área de serviço das unidades serão entregues com impermeabilização sob o piso cerâmico.

Demais ambientes da unidade não serão impermeabilizados e não são resistentes a lâmina d'água.

4.14. FACHADAS

As fachadas serão acabadas com textura sobre massa única.

As divisas serão executadas em alambrado, gradil, em bloco de concreto com pintura ou textura, alvenaria, muro pré-moldado ou similar e terão altura conforme projeto de arquitetura.

Conforme Instrução Técnica 09/19 de 04 de julho de 2020 do Corpo de Bombeiros de SP, não poderão ser executados fechamentos em vidro nos terraços. O Descumprimento está sujeito a não renovação do AVCB.

5. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

5.1. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Serão executadas e entregues conforme projeto específico que deverá atender às exigências municipais, da concessionária local e das normas vigentes.

5.2. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Serão executadas conforme projeto específico que deverá atender às exigências municipais, da concessionária local e das normas vigentes. Será entregue previsão para medição individualizada.

5.3. INSTALAÇÕES DE GÁS

Serão executadas conforme projeto específico que deverá atender às exigências municipais, da concessionária local e das normas vigentes.

5.4. AQUECIMENTO DE ÁGUA

Para as unidades privativas não há previsão para aquecimento de água. O aquecimento dos chuveiros das unidades privativas será através de chuveiro elétrico. Será entregue ponto elétrico determinado conforme dimensionamento do projeto de instalações e normas vigentes. O chuveiro não será entregue.

5.5. SINAL DE TV / TELEFONE

Será executada a infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação TV a cabo, que ficará a cargo do proprietário e/ou do Condomínio.

Serão entregues os seguintes pontos:

- ✓ TV: 01 ponto em um dormitório (quando aplicável) e 01 ponto na sala de estar.

5.6. SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

Será entregue um sistema eletrônico sem fios para comunicação interna (interfonia) que fará a comunicação da portaria com um telefone fixo e/ou um celular do proprietário.

Não contempla fornecimento de aparelhos.

Para a comunicação das unidades PCD, áreas de convivência e escadaria (reco para cadeirante) será entregue um sistema convencional analógico com fios e serão fornecidos os aparelhos.

5.7. EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO

Serão instalados todos os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros e projeto aprovado no mesmo.

5.8. SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas conforme detalhes e especificações do projeto de instalações elétricas e normas vigentes.

5.9. AR-CONDICIONADO

Para as unidades privativas está prevista a infra para instalação de ar condicionado: ponto de dreno e carga elétrica. Para as áreas de lazer cobertas e a portaria será previsto carga/dimensionamento e dreno para aparelho tipo split, estando excluídos a rede frigorígena e cabeamento. Os aparelhos das áreas de lazer cobertas e da portaria não estão inclusos e deverão ser instalados pelo condomínio.

6. OBSERVAÇÕES GERAIS

- No interesse do bom andamento da obra, a Construtora poderá substituir os equipamentos ou materiais que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis desde que mantida a mesma qualidade, podendo inclusive as áreas comuns sofrer pequenas alterações ditadas pela melhor solução técnica ou estética.
- Materiais naturais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades.
- Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos, e vegetação apresentados nas imagens de vendas e maquete do empreendimento são ilustrativos. A Construtora reserva-se o direito de atualizar a estética da decoração e do paisagismo desses ambientes, bem como de substituir elementos por necessidades técnicas. Em virtude do grande número de lançamentos de materiais e

equipamentos novos, ou de produtos que tenham saído de linha na época da construção, a Construtora reserva-se o direito de substituir alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente.

- d) As imagens, ilustrações, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes referentes ao imóvel apresentadas no stand de vendas, folders, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são ilustrativas e artísticas, 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.
- e) As áreas comuns serão entregues mobiliadas conforme previsto neste memorial descritivo.
- f) Não está prevista a execução de ralo nas cozinhas.
- g) Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registros de comando das instalações hidráulicas, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no modelo do stand de vendas.
- h) As instalações elétricas preveem pontos de tomada com voltagens pré-definidas (110V). Não é possível a alteração da voltagem das mesmas.
- i) Recomendamos a instalação de fogão de quatro bocas.
- j) Não está prevista infraestrutura para instalação de coifa na cozinha. O empreendimento oferece ponto elétrico para instalação de depurador de ar.
- k) As dimensões assinaladas nas plantas de vendas são de face a face com acabamento. Poderão ocorrer variações de ordem técnica nos projetos e na execução em até 5% conforme disposto no Art.500 do Código Civil Brasileiro.
- l) Não serão permitidas visitas à obra, por parte dos senhores adquirentes. O Departamento Comercial da Construtora enviará comunicado agendando uma visita coletiva em data oportuna, se necessário.
- m) As condições de garantia, uso e manutenção do imóvel são as constantes no manual do proprietário e manual do síndico, que serão entregues junto com as chaves da unidade privativa.