



# DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO, MEMORIAL DESCRITIVO E JOGO DE PLANTAS

## ÍNDICE

- I. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**
- II. MEMORIAL DESCRITIVO**
- III. OBSERVAÇÕES GERAIS**
- IV. EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS**

## I) DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Conforme memorial de incorporação, o Edifício residencial, sob a denominação de “TONS FREI CANECA”, que será construído nesta Capital, na Rua Frei Caneca, nº 803 x Rua São Miguel, 35, bairro Frei Caneca, em terreno de propriedade da Incorporadora, empreendimento esse que se destina a constituição em condomínio por unidades autônomas, de acordo com a legislação em vigor.

O condomínio será dividido em 03 (três) **Setores**, sendo eles: **1) Fachada Ativa – NR1-3** (destinada a uso de comércio diversificado de âmbito local, **2) Habitação de Mercado Popular: HMP** – (destinada a família com renda igual ou inferior a 16 (dezesesseis) salários-mínimos, de promoção privada, nos termos do disposto no Capítulo VI do Decreto 44.667/04) e, **3) Residencial: R2V** (conjunto residencial com mais de 2.500m<sup>2</sup> até 10.000m<sup>2</sup> de área construída computável).

No **Setor Fachada Ativa – NR1-3 conterà:** 02 (duas) unidades autônomas denominadas “loja 1” e “loja 2”, categoria de uso NR1-3, destinadas a uso comercial, comércio diversificado de âmbito local (FACHADA ATIVA). No **Setor Habitação de Mercado Popular – HMP conterà:** 23 (vinte e três) unidades autônomas denominadas “HMP”, destinadas a família com renda igual ou inferior a 16 (dezesesseis) salários-mínimos, de promoção privada, nos termos do disposto no Capítulo VI do Decreto 44.667/04), á razão de 09 (nove) unidades por pavimento, distribuídas no 1º e 2º pavimento e 05 (cinco) unidades no 3º pavimento. E no **Setor Residencial – R2V conterà:** 128 (cento e vinte oito) unidades autônomas, denominadas “apartamento residenciais”, categoria de uso R2V, destinadas a uso residencial, à razão de 09 (nove) unidades apartamentos por pavimento, distribuídos do 4º ao 8º pavimento, 08 (oito) apartamentos por pavimento, distribuídos do 11º ao 13º pavimento, 05 (cinco) apartamentos por pavimento, distribuídos do 14º ao 23º pavimento.

O empreendimento perfaz um total de 153 (cento e cinquenta e três) unidades autônomas.

Para fins organizacionais o **CONDOMÍNIO “TONS FREI CANECA”**, será dividido em 03 (três) setores, conforme acima exposto, e possuirá a seguinte composição:

**a) o 1º subsolo conterà:** área de circulação de pedestres; bicicletário com capacidade para 06 (seis) bicicletas; 02 (dois); 03 (três) poços de elevador com apenas 01 elevador com parada no andar; caixa de escadas; hidrante; 01 (um) vestiário para funcionários; 01 (uma) lixeira; reservatórios inferiores; casa de bombas; centro de medição; sala de pressurização; sala gerador e vazios.

**b) o Térreo (Loja 01) conterà:** 01 (uma) Loja; espaço para plataforma elevatória; escada acesso ao mezanino; shafts e vazios.

**c) o Térreo (Loja 02) conterà:** 01 (uma) Loja; espaço para plataforma elevatória; escada acesso ao mezanino; shafts e vazios.

**d) o Térreo (Residencial) conterà:** 01 (um) acesso de pedestres pela rua Frei Caneca e 01 (um) acesso de pedestres pela rua São Miguel; áreas ajardinadas; abrigo de gás; abrigo para hidrômetro; clausura de serviço; espaço entregas; áreas de circulação de pedestres; 01 (um) lobby; 03 (três) poços de elevador com parada no andar, sendo 02 (dois) sociais e 01 (um) de serviço; caixa de escadas, shafts e vazios.

**e) o 1º pavimento (Loja) conterà:** escada para acesso ao térreo; 01 (um) terraço descoberto; shafts e vazios.

**f) o 1º pavimento (HMP) conterà:** 09 (nove) apartamentos no andar, hall de circulação; 03 (três) poços de elevador, sendo 02 (dois) sociais e 01 (um) serviço, caixa de escadas shafts e vazios.

Vendedora:

Comprador (es)

**g) no 2º pavimento (HMP) conterà:** 09 (nove) apartamentos no andar; hall de circulação, 03 (três) poços de elevador com parada no andar, sendo 02 (dois) sociais e 01 (um) de serviço; caixa de escadas; 01 (um) terraço descoberto (Garden); 01 (uma) casa de bombas piscina, shafts e vazios.

**h) no 3º pavimento (HMP) conterà:** 05 (cinco) apartamento no andar; hall de circulação, 03 (três) poços de elevador com parada no andar, sendo 02 (dois) sociais e 01 (um) de serviço; área de lazer externa, wc pcd, piscina, deck molhado caixa de escadas; shafts e vazios.

**i) do 4º ao 9º pavimento (R2V) conterà:** 09 (nove) apartamentos no andar; hall de circulação, 03 (três) poços de elevador com parada no andar, sendo 02 (dois) sociais e 01 (um) de serviço; caixa de escadas; shafts e vazios.

**j) no 10º pavimento (Lazer) conterà:** 01 (uma) lavanderia; 01 (um) espaço gourmet; 01 (uma) academia com terraço descoberto, 01 (um) wc pcd, hall de circulação, 03 (três) poços de elevador com parada no andar somente os sociais; 01 (um) coworking/reunião, caixa de escadas; shafts e vazios.

**k) do 11º ao 12º pavimento (R2V) conterà:** 08 (oito) apartamentos no andar; hall de circulação, 03 (três) poços de elevador com parada no andar, sendo 02 (dois) sociais e 01 (um) de serviço; caixa de escadas; shafts e vazios.

**l) No 13º pavimento (R2V) conterà:** 08 (oito) apartamentos no andar, sendo (dois) apartamentos duplex (pavimento inferior), hall de circulação, 03 (três) poços de elevador com parada no andar, sendo 02 (dois) sociais e 01 (um) de serviço; caixa de escadas; shafts e vazios.

**No 14º pavimento (R2V) conterà:** 05 (cinco) apartamentos no andar, sendo 01 (um) apartamento Garden, e pavimento superior de 02 (dois) duplex, hall de circulação, 03 (três) poços de elevador com parada no andar, sendo 02 (dois) sociais e 01 (um) de serviço; caixa de escadas; shafts e vazios.

**m) do 15º ao 22º pavimento (R2V) conterà:** 05 (cinco) apartamentos no andar; hall de circulação, 03 (três) poços de elevador com parada no andar, sendo 02 (dois) sociais e 01 (um) de serviço; caixa de escadas; shafts e vazios.

**n) no 23º pavimento (R2V) conterà:** 05 (cinco) apartamentos duplex (inferior) no andar; hall de circulação, 03 (três) poços de elevador com parada no andar, sendo 02 (dois) sociais e 01 (um) de serviço; caixa de escadas; shafts e vazios.

**o) no 24º pavimento (R2V) conterà:** 05 (cinco) apartamentos duplex (superior) no andar; 03 (três) poços de elevador sem parada no andar; caixa de escadas; shafts e vazios.

**p) no Ático conterà:** 01 (um) barrilete/central de água quente; 01(uma) casa de bombas de incêndio, circulação, lajes impermeabilizadas; shafts e vazios.

**q) na parte superior conterà:** 02 (dois) reservatórios superiores e vazios.

## II - MEMORIAL DESCRITIVO

### ÍNDICE

#### 1 ESPECIFICAÇÕES

- 1.1 CONTROLE DE ACESSO DE VEÍCULOS E PEDESTRES, COMBATE A INCÊNDIO, ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA, GRUPO GERADOR DE ENERGIA E GUARITA
- 1.2 TELEFONIA E DADOS
- 1.3 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS
- 1.4 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
- 1.5 PAISAGISMO E LAZER
- 1.6 ESQUADRIAS
- 1.7 REVESTIMENTOS
- 1.8 ESTRUTURA
- 1.9 ALVENARIA DE VEDAÇÃO

#### 2 MEMORIAL DE ACABAMENTOS

- 2.1. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS 1º SUBSOLO – ÁREAS TÉCNICAS
- 2.2. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS TÉRREO
- 2.3. ACABAMENTOS FACHADA ATIVA (LOJA 1 E 2)
- 2.4. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS 2º PAVIMENTO
- 2.5. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS 3º E 10º PAVIMENTO - ÁREA INTERNA E EXTERNA
- 2.6. ACABAMENTOS UNIDADES AUTÔNOMAS – 1º; 2º e 14º PAVIMENTO - UNIDADES 01; 08 E 09 (GARDENS)
- 2.7. ACABAMENTOS UNIDADES AUTÔNOMAS – 13º AO 14º PAVIMENTO – UNIDADES 07 E 08 (DUPLEX)
- 2.8. ACABAMENTOS UNIDADES AUTÔNOMAS – 23º e 24º PAVIMENTO – DUPLEX INFERIOR E SUPERIOR
- 2.9. ACABAMENTOS UNIDADES AUTÔNOMAS – 3º AO 14º PAVIMENTO
- 2.10. ACABAMENTOS UNIDADES AUTÔNOMAS – 1º AO 9º E 11º AO 22º PAVIMENTO
- 2.11. FACHADAS
- 2.12. ELEVADORES
- 2.13. AR-CONDICIONADO - DRENOS E PREVISÃO DE CARGA ELÉTRICA
- 2.14. LIMPEZA GERAL

#### 3 OBSERVAÇÕES GERAIS

#### 4 EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

## 1 – ESPECIFICAÇÕES

### 1.1. CONTROLE DE ACESSO DE VEÍCULOS E PEDESTRES, COMBATE A INCÊNDIO, ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA, GRUPO GERADOR DE ENERGIA E GUARITA

#### CONTROLE DE ACESSO DE PEDESTRES

Serão entregues portas em alumínio para acesso de pedestres e infra para instalação de catraca eletrônica.

#### COMBATE A INCÊNDIO

O condomínio será entregue de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, legislações em vigor e instrução técnica. O empreendimento receberá sistema de iluminação de emergência, extintores e hidrantes estrategicamente posicionados, sinalização de rota de fuga e reserva de água para o combate a incêndio.

#### GRUPO GERADOR DE ENERGIA

Será instalado um grupo gerador de energia, com entrada automática na falta de energia elétrica, para atendimento de 03(três) elevadores da torre, alguns pontos de iluminação nas áreas comuns do térreo, quadro da administração, bombas, pressurizador de água, conforme projeto específico.

### 1.2. TELEFONIA E RECEPÇÃO DE IMAGEM DE TV

#### TELEFONIA – COMUNICAÇÃO INTERNA

O sistema de comunicação interna possibilitará aos condôminos comunicar-se entre si e com as áreas comuns detalhadas em projeto específico.

#### TELEFONIA - COMUNICAÇÃO EXTERNA

Será entregue infraestrutura seca (eletrodutos guiados e espelhos cegos) para 01 (uma) linha telefônica por unidade autônoma. Será previsto tubulação seca para ponto na sala. Caberá ao proprietário a instalação da rede interna da sua unidade, bem como a interligação até o shaft do andar.

#### DADOS

Previsão (tubulação seca) que possibilita a instalação do sistema de internet nas unidades.

### 1.3. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

As instalações hidrossanitárias serão executadas de acordo com os projetos específicos, elaborados por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, aprovados junto aos órgãos competentes, conforme normas técnicas.

Será entregue toda a infraestrutura, tubulações e conexões adequadas aos sistemas a serem utilizados.

Serão executadas as instalações para água fria, água quente, gás, esgoto, águas pluviais e incêndio.

#### LOUÇAS

Marcas: Celite, Incepa, Deca, Roca ou marca de similar qualidade.

Vendedora:

Comprador (es)

## **METAIS**

Marcas: Docol, Deca, Celite, Roca, ou marca de qualidade similar.

Obs. Não serão entregues duchas, chuveiros e duchas higiênicas.

## **MEDIÇÃO ÁGUA - CONCESSIONÁRIA**

Previsão de sistema de medição de água individualizado com medição nas áreas comuns de serviço (halls de serviço) dos pavimentos conforme norma técnica Sabesp NTS277. Os equipamentos para a medição ficarão por conta do condomínio/condôminos.

## **SISTEMA DE AQUECIMENTO DE ÁGUA CENTRAL**

Haverá sistema de aquecimento de água projetado para os apartamentos residenciais e não residenciais de forma independente que se dará por central de água quente localizada no ático.

OBSERVAÇÃO: Não será entregue sistema de aquecimento para as torneiras da APA (área de preparação de alimentos) das unidades e das áreas comuns internas e externas do prédio. Haverá local previsto para colocação de hidrômetros individuais para os apartamentos residenciais e NR's (não residenciais), estes não serão fornecidos pela Construtora.

Será entregue previsão para infraestrutura de sistema de aquecimento solar (somente prumadas e respectiva rede de distribuição), a ser implantado opcionalmente pelo Condomínio, conforme Código de Obras do Município e decreto Decreto 57.776 de 07/07/2017. Não serão entregues coletores ou placas solares, boilers, tanques de acumulação, trocadores de calor etc.

O sistema de aquecimento de água, deverá ser mantido integralmente pelo condomínio após a entrega do empreendimento, ou seja, o condomínio deverá manter um contrato de prestação de serviço com empresa especializada, preferencialmente com a fornecedora do sistema, para a manutenção da garantia e perfeito funcionamento dos equipamentos.

Como se trata de um equipamento de uso diário, assim como aplicável aos elevadores, portões e outros, o perfeito funcionamento depende de acompanhamento de empresa a ser contratada pelo condomínio para esse fim específico.

A garantia da construtora se refere aos equipamentos fornecidos, e não ao funcionamento do sistema.

## **MEDIÇÃO DE GÁS - CONCESSIONÁRIA**

O projeto foi concebido para a instalação por parte da Concessionária, de medidor coletivo para atendimento do consumo de gás das áreas comuns e privativas. Haverá previsão para instalação de medidores individuais para as Unidades Autônomas.

Observação: Os medidores individuais das unidades não serão entregues pela construtora.

## **1.4. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

As instalações elétricas serão executadas de acordo com os projetos específicos, elaborados por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, aprovados nas concessionárias competentes, conforme normas técnicas. As unidades autônomas serão entregues com toda a infraestrutura (eletrodutos, fiação e cabos), quadros de disjuntores, interruptores e tomadas. As áreas comuns do empreendimento serão entregues com toda a infraestrutura quadros de disjuntores, interruptores, tomadas e luminárias necessárias para utilização do condomínio, conforme projeto arquitetônico e/ou decoração e/ou paisagismo e/ou luminotécnico.

Vendedora:

Comprador (es)

## **MEDIÇÃO ENERGIA - CONCESSIONÁRIA**

O projeto foi concebido para a instalação por parte da Concessionária, de medidores para atendimento do consumo de energia das áreas comuns e medidores individuais para as Unidades Autônomas, sendo de responsabilidade do condômino, o requerimento de ligação de energia à concessionária.

## **PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS**

O sistema de proteção contra descargas atmosféricas será executado de acordo com as normas e projetos específicos.

### **1.5. PAISAGISMO E LAZER**

#### **PAISAGISMO**

Toda a área externa do edifício, jardins, pisos, calçadas, obedecem ao projeto executivo. A vegetação a ser entregue será composta de mudas novas, que se desenvolverão ao longo do tempo, conforme a manutenção a ser empregada pelo condomínio.

#### **LAZER**

A área de lazer do Edifício obedece aos projetos executivos de decoração e paisagismo.

### **1.6. ESQUADRIAS**

As esquadrias serão entregues conforme as normas e projetos.

#### **ESQUADRIAS DE MADEIRA**

Folhas das portas – madeira com pintura branca.

Batentes e guarnições - madeira com pintura branca ou PVC Wood.

#### **ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO**

Esquadrias de alumínio com pintura eletrostática, conforme projeto de arquitetura.

#### **ESQUADRIAS DE FERRO**

- Corrimãos, grelhas de rampas, tampas de alçapão, escada marinheiro e carenagens das abas técnicas se houver. Todos os demais elementos do empreendimento serão em ferro, com acabamento em pintura esmalte na cor preta ou cinza.

- Gradil dos terraços e das áreas técnicas (espaço reservado para a instalação das condensadoras de ar condicionado) das unidades autônomas do condomínio, serão entregues em ferro, com pintura em esmalte cinza, conforme projetos de arquitetura.

#### **FERRAGENS**

Marcas: Papaiz, Pado, La Fonte ou marca de similar qualidade.

### **1.7. REVESTIMENTOS**

Pisos e Azulejos - Marcas: Cecrisa/Portinari, Eliane, Portobello, Villagres, Elizabeth, Pamesa ou similar.

Vendedora:

Comprador (es

## 1.8. ESTRUTURA

A estrutura do empreendimento será executada em concreto armado composto por: Pilares, lajes e vigas concebidas pela empresa Lotfi Engenharia, sob a responsabilidade do engenheiro civil Nagib Jorge Lotfi segundo as normas técnicas vigentes.

## 1.9. ALVENARIA E VEDAÇÕES

Alvenaria de vedação em bloco cerâmico, bloco de concreto e drywall (shats / fechamentos), serão projetadas segundo normas técnicas específicas e obedecendo às dimensões definidas em planta.

## 2 - MEMORIAL DE ACABAMENTOS

### 2.1. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS 1º SUBSOLO – ÁREAS TÉCNICAS

Ambiente	Piso / Fechamento	Paredes
Reservatório de Controle de Escoamento Superficial	Concreto	Concreto
Reservatórios Inferiores	Concreto desempenado liso nível zero e/ou contrapiso	Pintura látex ou textura sobre bloco aparente ou elemento estrutural
Lixeira	Concreto desempenado liso nível zero e/ou contrapiso	Cerâmica
Circulação	Concreto desempenado liso nível zero e/ou contrapiso	Pintura látex ou textura sobre bloco aparente ou elemento estrutural
Armário de Distribuição ADM	Concreto desempenado liso nível zero e/ou contrapiso	Pintura látex ou textura sobre bloco aparente ou elemento estrutural
Centro de Medição	Concreto desempenado liso nível zero e/ou contrapiso	Pintura látex ou textura sobre bloco aparente ou elemento estrutural
Vestiário Funcionários	Cerâmica	Cerâmica
Sala de Pressurização	Concreto desempenado liso nível zero e/ou contrapiso	Pintura látex ou textura sobre bloco aparente ou elemento estrutural

### 2.2. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS TÉRREO

Ambiente	Piso	Paredes	Tetos
Hall Elevadores	Conforme projeto de decoração	Pintura látex ou textura	Concreto aparente ou pintura à cal ou látex ou forro de gesso
Lobby	Conforme projeto de decoração	Pintura látex ou textura	Concreto aparente ou pintura à cal ou látex ou forro de gesso
Espaço Entregas	Cerâmica	Pintura látex ou textura	Concreto aparente ou pintura à cal ou látex

Vendedora:

Comprador (es)

**2.3. ACABAMENTOS FACHADA ATIVA (LOJA 1 E 2)**

Ambiente	Piso	Paredes	Tetos
Loja 1 e 2	Concreto desempenado liso nível zero e/ou contrapiso	Pintura látex ou textura sobre bloco aparente ou elemento estrutural	Concreto aparente ou pintura à cal ou látex ou forro de gesso

**Obs. 1:** Todos os materiais mencionados estão sujeitos a alteração para opções similares de modelos, dimensões, cores e marcas, de acordo com a disponibilidade dos fabricantes.

**2.4. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS 2º PAVIMENTO**

Ambiente	Piso	Paredes / Equipamentos	Tetos /Bancada/Louças
Casa de Bombas Piscina	Cerâmica ou Porcelanato	Conforme projeto decoração e/ou paisagismo	Conforme projeto decoração e/ou paisagismo

**Obs.1:** Todos os materiais mencionados estão sujeitos a alteração para opções similares de modelos, dimensões, cores e marcas, de acordo com a disponibilidade dos fabricantes.

**2.5. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS 3º E 10º PAVIMENTO - ÁREA INTERNA E EXTERNA**

Ambiente	Piso	Paredes	Tetos /Bancada/Louças
Circulação	Porcelanato	Cerâmica ou Porcelanato ou Marcenaria ou Papel de parede ou Pintura	Teto: Pintura látex sobre forro de gesso e/ou sanca
Área de Lazer	Conforme projeto de decoração	Conforme projeto de decoração	Teto: Pintura látex sobre forro de gesso e/ou sanca
Piscina	Conforme projeto de decoração ou arquitetônico	Conforme projeto de decoração	Conforme projeto decoração
W.C PCD	Cerâmica	Cerâmica	Teto: Pintura látex sobre forro de gesso e/ou sanca
Lavanderia	Conforme projeto de decoração	Conforme projeto de decoração	Teto: Pintura látex sobre forro de gesso e/ou sanca
Gourmet	Conforme projeto de decoração	Conforme projeto de decoração	Teto: Pintura látex sobre forro de gesso e/ou sanca

Vendedora:

Comprador (es)

Academia	Conforme projeto de decoração	Conforme projeto de decoração	Teto: Pintura látex sobre forro de gesso e/ou sanca
Terraço Academia	Conforme projeto de decoração	Conforme projeto de decoração	N/A
Coworking/Reunião	Conforme projeto de decoração	Conforme projeto de decoração	Teto: Pintura látex sobre forro de gesso e/ou sanca

**Obs.1:** Os ralos dos banheiros somente terão caimentos dentro do Box. Nos demais ambientes, tais como área de serviço, área dos banheiros fora do box não haverá caídas, e os ralos serão somente de segurança.

**Obs.2:** A vazão das duchas dos banheiros não deve exceder 10 l/min.

## 2.6. ACABAMENTOS UNIDADES AUTÔNOMAS - 1º; 2º e 14º PAVIMENTO - UNIDADES 01; 08 E 09 (GARDENS)

Ambiente	Piso	Paredes	Tetos /Bancada/Louças
Estar/Jantar/Dormitório	Contrapiso preparado para acabamentos	Pintura látex branca sobre gesso liso ou argamassa	Teto: Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso
Terraço Coberto	Contrapiso preparado para acabamentos	Pintura e conforme projetos arquitetônicos	Teto: Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso
Terraço Descoberto (Garden)	Cerâmica ou Porcelanato	Pintura e conforme projetos arquitetônicos	N/A
APA (Área de Preparação de Alimentos)	Contrapiso preparado para acabamentos	Pintura látex branca sobre gesso liso ou argamassa	Teto: Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso ou sanca Bancada: Preparado para receber bancada Louça/Metal: Preparado para receber bacia com caixa acoplada Metal: Preparado para receber misturador de bancada
Banheiro	Contrapiso preparado para revestimento cerâmico/porcelanato	Preparado para revestimento cerâmico/porcelanato	Teto: Pintura látex sobre gesso/forro de gesso ou sanca Bancada: Preparado para receber bancada Louça/Metal: Preparado para receber bacia com caixa acoplada Metal: Preparado para receber misturador de bancada

Vendedora:

Comprador (es)

**Obs.1:** Os ralos dos banheiros somente terão caimentos dentro do Box. Nos demais ambientes, tais como área de serviço, área dos banheiros fora do box não haverá caídas, e os ralos serão somente de segurança.

**Obs.2:** A vazão das duchas dos banheiros não deve exceder 10 l/min.

**Obs.3:** Os banheiros das unidades autônomas serão entregues com exaustão mecânica quando não houver ventilação natural.

**Obs.4:** Todos os materiais mencionados estão sujeitos a alteração para opções similares de modelos, dimensões, cores e marcas, de acordo com a disponibilidade dos fabricantes.

## 2.7. ACABAMENTOS UNIDADES AUTÔNOMAS – 13º E 14º PAVIMENTO – UNIDADES 07 E 08 (DUPLEX)

Ambiente	Piso	Paredes	Tetos /Bancada/Louças
Estar/Jantar/Dormitório	Contrapiso preparado para acabamentos	Pintura látex branca sobre gesso liso ou argamassa	Teto: Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso
Terraço Descoberto (Duplex Superior)	Cerâmica ou Porcelanato	Pintura e conforme projetos arquitetônicos	N/A
APA (Área de Preparação de Alimentos)	Contrapiso preparado para acabamentos	Pintura látex branca sobre gesso liso ou argamassa	Teto: Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso ou sanca Bancada: Preparado para receber bancada Louça/Metal: Preparado para receber bacia com caixa acoplada Metal: Preparado para receber misturador de bancada
Banheiro	Contrapiso preparado para revestimento cerâmico/porcelanato	Preparado para revestimento cerâmico/porcelanato	Teto: Pintura látex sobre gesso/forro de gesso ou sanca Bancada: Preparado para receber bancada Louça/Metal: Preparado para receber bacia com caixa acoplada Metal: Preparado para receber misturador de bancada
Área Técnica (Local para condensadoras)	Cerâmica	Pintura e conforme projetos arquitetônicos	Pintura e conforme projetos arquitetônicos

**Obs.1:** Os ralos dos banheiros somente terão caimentos dentro do Box. Nos demais ambientes, tais como área de serviço, área dos banheiros fora do box não haverá caídas, e os ralos serão somente de segurança.

**Obs.2:** A vazão das duchas dos banheiros não deve exceder 10 l/min.

**Obs.3:** Os banheiros das unidades autônomas serão entregues com exaustão mecânica quando não houver ventilação natural.

**Obs.4:** Todos os materiais mencionados estão sujeitos a alteração para opções similares de modelos, dimensões, cores e marcas, de acordo com a disponibilidade dos fabricantes.

Vendedora:

Comprador (es)

**2.8. ACABAMENTOS UNIDADES AUTÔNOMAS - 23º e 24º PAVIMENTO - DUPLEX INFERIOR E SUPERIOR**

Ambiente	Piso	Paredes	Tetos /Bancada/Louças
Estar/Jantar/Dormitório	Contrapiso preparado para acabamentos	Pintura látex branca sobre gesso liso ou argamassa	Teto: Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso
Terraço Coberto	Contrapiso preparado para acabamentos	Pintura e conforme projetos arquitetônicos	Teto: Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso
Terraço Descoberto (Superior)	Cerâmica ou Porcelanato	Pintura e conforme projetos arquitetônicos	N/A
APA (Área de Preparação de Alimentos)	Contrapiso preparado para acabamentos	Pintura látex branca sobre gesso liso ou argamassa	Teto: Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso ou sanca Bancada: Preparado para receber bancada Louça/Metal: Preparado para receber bacia com caixa acoplada Metal: Preparado para receber misturador de bancada
Banheiro	Contrapiso preparado para revestimento cerâmico/porcelanato	Preparado para revestimento cerâmico/porcelanato	Teto: Pintura látex sobre gesso/forro de gesso ou sanca Bancada: Preparado para receber bancada Louça/Metal: Preparado para receber bacia com caixa acoplada Metal: Preparado para receber misturador de bancada
Área Técnica (Local para condensadoras)	Cerâmica	Pintura e conforme projetos arquitetônicos	Pintura e conforme projetos arquitetônicos

**Obs.1:** Os ralos dos banheiros somente terão caimentos dentro do Box. Nos demais ambientes, tais como área de serviço, área dos banheiros fora do box não haverá caídas, e os ralos serão somente de segurança.

**Obs.2:** A vazão das duchas dos banheiros não deve exceder 10 l/min.

**Obs.3:** Os banheiros das unidades autônomas serão entregues com exaustão mecânica quando não houver ventilação natural.

**Obs.4:** Todos os materiais mencionados estão sujeitos a alteração para opções similares de modelos, dimensões, cores e marcas, de acordo com a disponibilidade dos fabricantes.

**2.10. ACABAMENTOS UNIDADES AUTÔNOMAS - 1º AO 9º E 11º AO 22º PAVIMENTO**

Vendedora:

Comprador (es)

Ambiente	Piso	Paredes	Tetos /Bancada/Louças
Estar/Jantar/Dormitório	Contrapiso preparado para acabamentos	Pintura látex branca sobre gesso liso ou argamassa	Teto: Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso
Terraço Coberto	Cerâmica ou Porcelanato	Pintura e conforme projetos arquitetônicos	N/A
APA (Área de Preparação de Alimentos)	Contrapiso preparado para acabamentos	Pintura látex branca sobre gesso liso ou argamassa	Teto: Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso ou sanca Bancada: Preparado para receber bancada Louça/Metal: Preparado para receber bacia com caixa acoplada Metal: Preparado para receber misturador de bancada
Banheiro	Contrapiso preparado para revestimento cerâmico/porcelanato	Preparado para revestimento cerâmico/porcelanato	Teto: Pintura látex sobre gesso/forro de gesso ou sanca Bancada: Preparado para receber bancada Louça/Metal: Preparado para receber bacia com caixa acoplada Metal: Preparado para receber misturador de bancada
Área Técnica (Local para condensadoras)	Cerâmica	Pintura e conforme projetos arquitetônicos	Pintura e conforme projetos arquitetônicos

**Obs.1:** Os ralos dos banheiros somente terão caimentos dentro do Box. Nos demais ambientes, tais como área de serviço, área dos banheiros fora do box não haverá caídas, e os ralos serão somente de segurança.

**Obs.2:** A vazão das duchas dos banheiros não deve exceder 10 l/min.

**Obs.3:** Os banheiros das unidades autônomas serão entregues com exaustão mecânica quando não houver ventilação natural.

**Obs.4:** Todos os materiais mencionados estão sujeitos a alteração para opções similares de modelos, dimensões, cores e marcas, de acordo com a disponibilidade dos fabricantes.

## 2.11. FACHADAS

Conforme projeto arquitetônico elaborado por Alexandre Milleu.

Revestimento Externo: massa acrílica texturizada conforme projeto de arquitetura.

Gradis dos terraços: Conforme projeto arquitetônico.

Vendedora:

Comprador (es)

## 2.12. ELEVADORES

Serão instalados **02 (dois) elevadores sociais, 01 (um) elevador de serviço** da marca Atlas-Schindler, Otis, Thyssen Krupp ou de similar qualidade, conforme projeto arquitetônico.

## 2.13. AR-CONDICIONADO - DRENOS E PREVISÃO DE CARGA ELÉTRICA

Será deixada a previsão para sistema de ar-condicionado tipo Split system e tubulações de dreno para uma evaporadora por ambiente, especificamente nos dormitórios e estar. Será prevista carga elétrica no quadro do apartamento conforme projeto. A rede frigorífera, cabeamento elétrico, forro/sanca e equipamentos de ar-condicionado (evaporadoras e condensadoras) não serão fornecidos pela construtora e deverão ser contratadas futuramente pelos adquirentes.

Para executar a instalação será necessária a abertura de forros e/ou sancas de gesso e a execução de moldura, complemento decorativo ou sanca para posicionar o aparelho adequadamente e fazer as ligações, por conta do cliente.

## 2.14. LIMPEZA GERAL

O prédio será entregue limpo. As cerâmicas, porcelanatos, pisos e vidros perfeitamente lavados, entregando-os livres de todos os resíduos e sujeiras provenientes da construção podendo deixar forrações ou revestimentos que protejam piso e outros materiais de acabamento. A limpeza fina ficará a cargo dos proprietários das unidades e do condomínio.

### 3- OBSERVAÇÕES GERAIS

3.1 Serão permitidas visitas por parte dos compradores durante as obras do Edifício conforme agendamento, em datas disponibilizadas pela construtora. Não serão fornecidas pela Construtora plantas adicionais em DWG, PDF, ou outro formato que não sejam aquelas previstas no contrato de compra e venda.

3.2 No interesse do bom andamento da obra, a construtora poderá a seu critério, substituir o tipo ou cor dos materiais especificados neste memorial, por outros de qualidade equivalente ou superior. Poderá também alterar o projeto de execução e o presente memorial descritivo em virtude de determinação ou exigência dos poderes públicos, do corpo de bombeiros, de empresas concessionárias de serviços públicos, ou ainda necessidades técnicas supervenientes ou não.

3.3 Eventualmente por motivos técnicos, a Construtora poderá a seu critério executar sancas de gesso, "shafts", vigas ou pilares, para fins de estrutura, passagens de tubulações nas dependências dos apartamentos e nas áreas comuns/garagens/depósitos privativos.

3.4 O empreendimento será dotado da melhor tecnologia construtiva atual: estruturas de concreto armado, alvenarias de blocos de concreto ou cerâmicos, cerâmicas e forros de gesso quando necessários; instalações elétricas com aterramento (livres de descargas elétricas) e disjuntores DR (desarmados automaticamente em caso de curto-circuito); escadas pressurizadas (de acordo com a norma do Corpo de Bombeiros).

3.5 Não serão fornecidos pela Construtora: peças de decoração das unidades autônomas, constantes nos instrumentos promocionais, tais como: espelhos, armários embutidos, gabinetes de pias de banheiro e cozinha, luminárias, porta de box, papéis de parede ou pinturas com cores especiais nas paredes, molduras de madeira arrematando as paredes, móveis de espécie alguma, carpete, rodapés, eletrodomésticos de cozinha (geladeira, fogão, lava-louças, micro-ondas), eletrodomésticos de área de serviço (máquina de lavar roupa, máquina de secar roupa), medidores de água e gás individualizados, aquecedor (es) de água, assentos sanitários ou qualquer outro elemento de decoração ou acabamento não citado expressamente neste memorial.

3.6 Não serão fornecidos pela Construtora: peças de decoração das áreas comuns, constantes nos instrumentos promocionais, tais como: assentos sanitários, gabinetes de WC e cozinha, armário para funcionários, móveis e utensílios para sala de administração, ou qualquer outro elemento de decoração ou acabamento não citado expressamente neste memorial.

3.7 Os pontos de eletricidade (luzes e tomadas), bem como o posicionamento das evaporadoras de ar-condicionado em exposição no apartamento decorado, não corresponderão necessariamente à quantidade e posição que será definida no projeto executivo.

3.8 As responsabilidades da Construtora/Incorporadora quanto às especificações, serviços e materiais, são complementadas pelos documentos dos fornecedores. Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer

Vendedora:

Comprador (es)

outras especificações adotadas, tais como memorial de incorporação ou de prefeitura ou imagens meramente ilustrativas.

**3.9** Paredes, rodapés e tetos: devido ao processo construtivo, pequenas ondulações no gesso são normais; a pintura será aplicada diretamente sobre o gesso, somente com retoque de massa PVA.

**3.10** A maquete e as ilustrações dos folhetos de vendas, bem como, os materiais utilizados no apartamento decorado do stand de vendas ou da obra, como por exemplo, revestimentos de piso e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pintura, molduras de gesso, sancas, móveis, objetos etc., são meramente ilustrativos e não fazem parte do contrato de compra e venda. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos do folheto de vendas, bem como, sobre os materiais utilizados no apartamento decorado do stand de vendas ou da obra, o acabamento previsto nesse memorial descritivo que rubricado pelas partes faz parte integrante do contrato, bem como os projetos de engenharia e arquitetura.

**3.11** Os tampos, soleiras e rodapés de mármore ou granito estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.

**3.12** Antes de receber o imóvel, o proprietário inspecionará a sua unidade, acompanhado por um representante da Construtora. No caso de alguma irregularidade, será feita uma nova vistoria para novo recebimento, para posterior agendamento de entrega de chaves. Após a entrega do imóvel, a Construtora dá garantia pelos materiais aplicados e pelos serviços executados de acordo com os prazos constantes no "Manual do Proprietário", a ser entregue no recebimento das chaves.

**3.13** Fica reservado o direito à Construtora de proceder alterações às demais especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e serviços, sempre que: encontrar dificuldade por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços; houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas ou melhor técnica, mantendo desempenho; precisar atender exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos; caso fortuito ou força maior.

**3.14** A planta de vendas assinada pelos Compradores, prevalece sobre qualquer outra constante do material publicitário e projetos.

**3.15** Fica a critério da Construtora escolher o material/fornecedor, a seu exclusivo critério, sempre que houver opção neste memorial.

**3.16** Nas áreas de garagens e contrapisos das unidades, por serem entregues diretamente no concreto, fissuras de acomodação poderão ocorrer, sem que isso prejudique o uso ou cause prejuízo, não configurando defeito construtivo. Também são normais ocorrerem fissuras na fachada, decorrentes da acomodação da estrutura/coeficientes de dilatação resultante do emprego de diferentes materiais na execução.

**3.17** A áreas destinadas ao uso de empregados do condomínio, não serão entregues equipadas.

**3.18** Ficam os Compradores cientes de que caberá à administração do condômino e condôminos, realizar as manutenções periódicas nas unidades e no condomínio, conforme manual do síndico e proprietários. Eventuais reparos construtivos realizados pela Construtora, não suprirão as manutenções periódicas, sendo certo que ficará a critério da construtora, cobrar pela visita técnica ao empreendimento, nos casos em que for constatada falta de manutenção, mau uso ou vencimento da garantia, seja pelo condômino ou condomínio.

**3.19** A critério da construtora, poderá ser instalado forro PVC nas paredes dos subsolos.

**3.20** Sempre que entender necessário, a Construtora está autorizada a entrar no empreendimento após a entrega, para verificação e acompanhamento das manutenções preventivas e corretivas previstas no manual do síndico ao longo do período da garantia. Nestas oportunidades, a Construtora está autorizada a vistoriar, periciar, testar, fotografar e etc, para aquilo que for necessário para o fim aqui previsto.

**3.21** O síndico e compradores receberão manuais de garantia e de uso, quando da entrega do empreendimento.

**3.22** A construtora reserva-se no direito de implementar um programa on-line de acompanhamento das manutenções obrigatórias e garantia a ser gerido pelo síndico. Este sistema será implantado pela construtora e deverá ser mantido e pago mensalmente pelo condomínio após a entrega do empreendimento, sempre seguindo os valores aplicáveis ao mercado em geral. O síndico deverá manter o sistema em funcionamento e atualizado com todas as notas fiscais de serviços realizados, bem como laudos de vistorias, projetos de reforma realizados pelo condomínio e outras obras que tenham sido realizadas, sempre arquivado os projetos e anotação de responsabilidade técnica (ART) para que mantenha a garantia dos equipamentos, instalações e demais elementos que compõe o condomínio. É fundamental que o condomínio mantenha um histórico/repositório das manutenções, modificações (obras ou reformas) que garantam a segurança e manutenção das garantias. O condomínio/condôminos deverá franquear a entrada de engenheiro/perito nomeado pela construtora, sempre que solicitado, para efetuar vistorias técnicas para a constatação das manutenções e modificações que possam influenciar nas garantias e segurança da edificação.

## 4-EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

AMBIENTE	MOBILIARIO/EQUIPAMENTO	QUANTIDADE
Lobby		
	Sofá	02
	Poltrona	03
	Mesa Lateral	03
	Mesa de Apoio	02
	Puff	01
	Cadeira	03
Área Lazer - 3º Pavimento		
	Churrasqueira a gás	01
	Cadeira	08
	Banqueta Alta	03
	Espreguiçadeira	04
	Mesa	02
	Mesa de Apoio	03
Lavanderia		
	Poltrona	02
	Puff	02
	Mesa de Apoio	01
	Tabua de Passar Roupar	02
Gourmet		
	Cadeira	06
	Mesa de Jantar	01
	Mesa	01
	Cadeira	02
	Puff	01
	Mesa de Apoio	01
	Geladeira 400 litros	01
	Micro-ondas 28 litros	01
	Forno Elétrico 47 litros	01
	Cooktop de Indução 4 bocas	01
	Coifa 90cm	01
	Refrigerador Horizontal	03
	Tapete em Fibra Natural	01
	Armario	01
Academia		
	Esteira	03
	Bicicleta Ergométrica	03
	Multi Estação	01
	Banco	01
	Suporte Para Halteres	01

Vendedora:

Comprador (es)

	Espalдар	01
	Bebedouro	01
	Suporte de Teto para TV	01
<b>Playground</b>		
	Brise Memoria	01
	Bichos Fantásticos	01
	Minhoca Trave	01
	Softblock (L / Semicirculo / Hexagonal)	08
<b>Coworking</b>		
	Mesa Escritório	02
	Cadeira Escritório	13
	Mesa de Apoio	01
<b>Sala de Reunião</b>		
	Mesa Reunião	01
	Cadeira Escritório	06
	TV 50 Polegadas	01
	Kit Petplace	01
	Ponto de água para animais	01

Vendedora:

Comprador (es)