

## MEMORIAL DESCRITIVO

### EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento imobiliário de uso misto, sendo parte residencial, não residencial e comercial, projetado pelo escritório " MCAA ARQUITETOS LTDA", denominado "**RETRATO BY DIALOGO**", situado a Rua Senador Milton Campos, 62 x Avenida Santo Amaro, 5350 - São Paulo, constituído por 02 (duas) torres de edifício, com um total de 150 (cento e cinquenta) Unidades/Apartamentos de uso residencial, 38 (trinta e oito) salas comerciais de uso não residencial e 02 (duas) lojas de uso comercial, distribuídos em 03 (três) subcondomínios/setores independentes entre si, assim denominados: **RETRATO BY DIALOGO – SETOR RESIDENCIAL – APARTAMENTOS** – Composto pelas unidades residenciais, com acesso pela Rua Senador Milton Campos, 62.

**RETRATO BY DIALOGO – SETOR NÃO RESIDENCIAL – SALETAS** – Composto pelas salas comerciais, com acesso pela Avenida Santo Amaro, 5354.

**RETRATO BY DIALOGO – SETOR COMERCIAL – LOJAS** – Composto pelas lojas comerciais localizadas no pavimento térreo. Acesso a Loja 01 pela Rua Senador Milton Campos, 50 / Loja 02 pela Avenida Santo Amaro, 5352.

Os subcondomínios constituem um único empreendimento, os mesmos são totalmente independentes administrativamente e financeiramente.

- ✓ As áreas comuns do **SETOR RESIDENCIAL – APARTAMENTOS**, são de utilização e uso exclusivo dos adquirentes das unidades autônomas dos apartamentos residenciais e não tem nenhum acesso as áreas comuns do **SETOR NÃO RESIDENCIAL - SALETAS**
- ✓ As áreas comuns do **SETOR NÃO RESIDENCIAL - SALETAS** são de utilização e uso exclusivo dos adquirentes das unidades autônomas das salas comerciais e não tem nenhum acesso as áreas comuns do **SETOR RESIDENCIAL – APARTAMENTOS**
- ✓ O **SETOR COMERCIAL – LOJAS (Lojas 1 e 2)** não tem nenhum acesso as áreas comuns do **SETOR RESIDENCIAL – APARTAMENTOS** e **SETOR NÃO RESIDENCIAL - SALETAS**.

### DESCRIÇÃO DAS UNIDADES

#### **RETRATO BY DIALOGO – SETOR RESIDENCIAL – APARTAMENTOS - R2V-3**

48 (quarenta e oito) Unidades/Apartamentos: Tipo (3º ao 26º pavimento) com 03 dormitórios (sendo 01 suíte), sala estar/jantar, 01 banho social, circulação, terraço social com churrasqueira, cozinha e terraço de serviço;

48 (quarenta e oito) Unidades/Apartamentos: Tipo (3º ao 26º pavimento) com 02 dormitórios (sendo 01 suíte), sala estar/jantar, 01 banho social, terraço social com churrasqueira, cozinha e terraço de serviço;

50 (cinquenta) Unidades/Apartamentos: Tipo (3º ao 27º pavimento) com 02 dormitórios, 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira e APA (área de preparo de alimentos);

02 (duas) Unidades/Apartamentos: Tipo Duplex (27º ao 28º pavimento) - **Duplex Inferior** com 3 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social, cozinha, terraço de serviço e escada de acesso ao duplex superior;

**Duplex Superior** com sala estar, lavabo, terraço com churrasqueira, terraço social, terraços descobertos e escada de acesso ao duplex inferior.

02 (duas) Unidades/Apartamentos: Tipo Duplex (27º ao 28º pavimento) - **Duplex Inferior** com 2 dormitórios, 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social, cozinha, terraço de serviço e escada de acesso ao duplex superior;

**Duplex Superior** com 01 suíte, sala estar, lavabo, terraço com churrasqueira, terraço social, terraço descoberto e escada de acesso ao duplex inferior.

## **RETRATO BY DIALOGO– SETOR NÃO RESIDENCIAL – SALETAS – NR1-6**

01 (uma) sala comercial: Salas Comerciais NR1-6 (1º pavimento) – 01 sala e terraço coberto e descoberto;

28 (vinte e oito) salas comerciais: Salas Comerciais NR1-6 (1º ao 10º pavimento) – 01 sala e área técnica;

09 (nove) sala comercial: Salas Comerciais NR1-6 (2º ao 10º pavimento) – 01 sala, área técnica e terraço coberto;

## **RETRATO BY DIALOGO- SETOR COMERCIAL – LOJAS - NR1-3**

**Loja 01:** 01 (uma) unidade comercial: tipo comércio diversificado – NR1-3 – At= 100,090 m<sup>2</sup>, com 01 salão principal com pé direito duplo, 01 WC, 01 WC PNE e reservatório sobre os WC's, com acesso de pedestre pela Rua Senador Milton Campos, 50, localizada no nível térreo;

**Loja 02:** 01 (uma) unidade comercial: tipo comércio diversificado – NR1-3 – At= 40,764 m<sup>2</sup>, com 01 salão principal, 01 WC, 01 WC PNE e reservatório sobre os WC's, com acesso de pedestre pela Avenida Santo Amaro, 5352, localizada no nível térreo;

O acesso de pedestres do empreendimento “**RETRATO BY DIALOGO– SETOR NÃO RESIDENCIAL – SALAS COMERCIAIS**” será pela Avenida Santo Amaro, 5354 . O edifício será construído em estrutura de concreto armado e a alvenaria será executada com blocos de concreto ou cerâmico, conforme projeto técnico específico.

### • **DOCUMENTAÇÃO**

O empreendimento está aprovado na Prefeitura do Município de São Paulo conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2021/06114-00 , processo nº 0000.2020/0000600-7 emitido em 07/10/2021.

Demais detalhes sobre a descrição do empreendimento encontram-se na documentação de Incorporação Imobiliária devidamente registrada no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o registro R.1 - na matrícula nº 280.820 em 11 de janeiro de 2022.

## MEMORIAL DESCRITIVO – SETOR NÃO RESIDENCIAL – SALAS COMERCIAIS - SALETAS

- **2º SUBSOLO**

**INTERNO** – O 2º subsolo interno terá, reservatórios inferiores e escada marinho.

- **TÉRREO**

**INTERNO** – O térreo interno terá, infraestrutura para portaria eletrônica, hall social NR, 02 (dois) elevadores NR, hall dos elevadores, escadaria, centro de medição, sala de quadros, gerador, sala de pressurização, 01 (um) WC PNE e alçapão acesso 2º subsolo.

**EXTERNO** – O térreo externo terá, acesso de pedestres, áreas verdes conforme as especificações do projeto de paisagismo do escritório Martha Gavião.

- **1º PAVIMENTO**

**INTERNO** – O 1º pavimento interno terá, 02 (dois) elevadores NR, hall dos elevadores, escadaria, APA – área de preparo de alimentos, 01 (um) vestiário, 01 (um) vestiário PNE, 01 (uma) sala comercial com área técnica e 01 (uma) sala comercial com terraço coberto e descoberto.

- **2º ao 10º PAVIMENTO**

**INTERNO** – O 2º ao 10º pavimento interno terão, 02 (dois) elevadores NR, hall dos elevadores, escadaria, 02 (dois) WC's PNE (masculino e feminino) e 04 (quatro) salas comerciais.

## EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

- **ACESSO PEDESTRE SOCIAL**

Será instalada e entregue em funcionamento a automação das portas de entrada de pedestre e o controle de acesso será através do sistema de catracas.

- **TELEFONIA**

Serão entregues infraestrutura (tubulação seca) para instalação de linha telefônica e internet, por conta do proprietário.

- **GERADOR**

O Condomínio será dotado de um gerador de energia, localizado no térreo NR, com ligação automática no caso de queda de energia elétrica da rede pública, com capacidade para a energização dos itens determinados no Projeto de Instalações Elétricas, tais como:

02 (dois) elevadores, **áreas comuns do condomínio**, tais como, iluminação da escadaria e parte da iluminação das áreas comuns.

- **INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**

As instalações hidráulicas serão executadas obedecendo ao projeto específico, atendendo as exigências da SABESP e conforme normas da ABNT.

## 1. LOUÇAS

As louças serão das marcas Incepa, Celite ou equivalente. As bacias serão de louça branca com caixa acopladas que possuem um dos mais modernos sistemas em termos de economia de água, o Ecoflush. Na prática, esse acionamento tem um potencial de economia de água de até 30% se comparado a outros sistemas. É uma tecnologia inteligente que permite que o usuário possa utilizar a descarga para diferentes tipos de utilização.

## 2. METAIS

Os metais sanitários serão da marca Docol, Perflex, Esteves ou equivalente.

- **REVESTIMENTO CERÂMICO (PISOS E CERÂMICAS)**

As cerâmicas e os Cerâmicas serão das marcas Incepa, Portinari ou equivalente, conforme projeto de Arquitetura.

- **PINTURA**

O acabamento interno de pintura será em pintura látex das marcas Suvinil, Coral, Eucatex, T e C – textura e companhia ou Ibratin.

- **FACHADA DO EMPREENDIMENTO**

A fachada receberá revestimento em pintura tipo texturizada das marcas Suvinil, Ibratin, Van Blaster ou equivalente, e detalhes em revestimento cerâmico, conforme especificação do projeto de arquitetura.

- **ESQUADRIAS DE ALUMINIO**

As esquadrias serão em pintura eletrostática cor cinza.

- **VIDROS**

Os vidros serão incolores, lisos, fantasia ou pontilhados, conforme projeto arquitetônico.

- **ESQUADRIAS DE MADEIRA / FERRAGENS**

Os batentes, as portas e as guarnições serão em madeira lisa acabada. As ferragens serão das marcas La Fonte, Arouca ou equivalente.

- **ESQUADRIAS DE FERRO**

O guarda corpo do terraço das unidades/salas comerciais será executado em perfis de ferro, montados ou soldados, com acabamento em pintura, obedecendo a projeto arquitetônico ou paisagístico.

- **SISTEMA DE MEDIÇÃO DE ÁGUA FRIA**

Será entregue sistema de medição de água fria individualizado, com medidores e softwares instalados para medição.

- **SISTEMA DE SEGURANÇA**

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) para o circuito fechado de TV, ficando por conta do condomínio a instalação do sistema.

- **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

As instalações elétricas serão executadas obedecendo ao projeto específico, atendendo as exigências da ENEL e conforme normas da ABNT.

Serão instaladas luminárias nas dependências comuns e nos terraços das unidades autônomas, conforme projeto.

- ✓ As lâmpadas das luminárias do Hall social do nível do térreo, térreo interno, área comum interna, hall's das salas comerciais serão do tipo LED.

- **EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO**

Serão instalados os equipamentos necessários ao Combate e Prevenção a Incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros e normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

- **ELEVADORES**

Serão instalados 02 (dois) elevadores, todos com características de velocidade e capacidade de acordo com o cálculo de tráfego da Prefeitura do Município de São Paulo, os quais atenderão do térreo ao 10º pavimento.

- **WIFI**

Será entregue sistema de rede de wifi nas áreas comuns hall NR do empreendimento com a infraestrutura preparada, o cabeamento instalado e alguns pontos de antena entregues instalados e distribuídos pelo Hall do térreo. O provedor de acesso à rede e a velocidade de acesso deverá ser contratado pelo condomínio.

## ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS — INTERNO DAS SALAS COMERCIAIS -SALETAS

### 2º SUBSOLO

- **RESERVATÓRIOS INFERIORES**

Piso: Cimentado pintado

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

### TÉRREO

- **HALL SOCIAL NR**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

Este espaço será entregue decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **HALL DOS ELEVADORES EM TODOS OS PAVIMENTOS**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

- **ESCADARIAS LOCALIZADAS EM TODOS OS PAVIMENTOS**

Piso: Cimentado queimado  
Parede: Pintura látex  
Teto: Pintura látex

- **SALA DE PRESSURIZAÇÃO**

Piso: Cimentado pintado  
Parede: Pintura látex  
Teto: Pintura látex

- **CENTRO DE MEDIÇÃO / SALA DE QUADROS / GERADOR**

Piso: Cimentado pintado  
Parede: Caiação sobre bloco  
Teto: Caiação sobre laje

- **01 WC PNE**

Piso e Rodapé: Cerâmica  
Parede: Pintura látex  
Teto: Pintura látex  
Aparelhos: 01 lavatório de louça branca e torneira e bacia de louça com caixa acoplada branca.

## 1º PAVIMENTO

- **01 VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIOS**

Piso: Cerâmica  
Parede box: Cerâmica  
Demais paredes: Pintura látex  
Teto: Pintura látex  
Aparelhos: 01 Lavatório de louça branca e torneira e bacia de louça branca com caixa acoplada e ponto para chuveiro elétrico.

- **01 VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIOS PNE**

Piso: Cerâmica  
Parede: Cerâmica  
Teto: Pintura látex  
Aparelhos: 01 Lavatório de louça branca e torneira e bacia de louça branca com caixa acoplada e ponto para chuveiro elétrico.

- **APA – ÁREA DE PREPARO DE ALIMENTOS**

Piso: Cerâmica  
Parede: Cerâmica  
Teto: Pintura látex  
Aparelhos: 01 bancada de granito natural com cuba de inox e torneira

Pontos equipamentos: ponto para geladeira e microondas.

## **2º ao 10º PAVIMENTO**

- **02 WC's PNE**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

Aparelhos: 01 lavatório de louça branca e torneira e bacia de louça com caixa acoplada branca.

## **ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS - EXTERNOS AS SALAS COMERCIAIS - SALETAS**

## **TÉRREO**

- **ACESSO DE PEDESTRES**

Piso: Cerâmica antiderrapante e/ou Pedra Natural decorativa.

Será executado e entregue na área externa do empreendimento tratamento paisagístico no mesmo estilo da fachada com jardins ornamentais, demarcado e definido em projeto de paisagismo do escritório Martha Gavião.

## **ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS SALAS COMERCIAIS – 1º ao 10º PAVIMENTO**

- **SALAS COMERCIAIS**

Piso: Concreto, para futura instalação do piso elevado pelo proprietário

Parede: Pintura látex

Teto: Sem forro com instalações aparentes

- **ÁREA TÉCNICA**

Piso e rodapé: Cerâmica

Parede: Pintura látex

Teto: Pintura látex

- **TERRAÇO DESCOBERTO ( SALETA FINAL 01 – 1º PAVIMENTO)**

Piso e Rodapé: Cerâmica antiderrapante

Parede: Pintura texturizada para exteriores

Guarda Corpo: Tubular de ferro com pintura esmalte, obedecendo projeto arquitetônico

- **TERRAÇO COBERTO (SALETA FINAL 01 – 02º ao 10º PAVIMENTO)**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica

Parede: Pintura látex

Forro: Pintura látex

Guarda Corpo: Tubular de ferro com pintura esmalte, obedecendo projeto

arquitetônico

- **PREVISÃO PARA INSTALAÇÃO DE LAVABO – FINAIS 01/02/03/04**

Aparelhos: A sala comercial terá shaft hidráulico disponível, ficará por conta do **PROPRIETÁRIO** a futura instalação de infraestrutura, aquisição e instalação dos aparelhos.

- **SISTEMA DE AR CONDICIONADO**

A sala comercial terá carga elétrica disponível e ponto para dreno, ficará por conta do **PROPRIETÁRIO** a futura instalação de infraestrutura e aquisição e instalação dos aparelhos.

## OBSERVAÇÕES GERAIS

1. O prédio será entregue, com Cerâmicas, pisos e vidros limpos. A limpeza minuciosa ficará a cargo dos COMPRADORES das unidades e, se for o caso, do CONDOMÍNIO.
2. As responsabilidades da Construtora/Incorporadora quanto às especificações, serviços e materiais, serão complementadas pelo "Manual do Proprietário" e "Manual das Áreas Comuns" que será entregue quando concluída a obra, no momento da entrega das chaves.
3. A Construtora se reserva o direito de utilizar materiais similares na intenção de obter melhor qualidade final em aspectos de funcionalidade e resistência, ou quando alguns dos materiais aqui indicados deixarem de ser fabricados. Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade no mercado de materiais de construção civil. Os modelos serão definidos de maneira a obter harmonia e bom gosto na caracterização final da unidade, podendo ser utilizados elementos decorados ou em uma só cor.
4. Eventualmente, por motivos técnicos e/ou processos construtivos, poderão ocorrer pequenas modificações nas dimensões de cômodos e layout interno das unidades autônomas.
5. As ilustrações do folheto de venda bem como os materiais utilizados na unidade modelo decorada (revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pintura, molduras de gesso, móveis, objetos, equipamentos, etc.) são meramente ilustrativas e não fazem parte do presente contrato. Assim, prevalecerá o descrito neste Memorial Descritivo de Acabamentos sobre as ilustrações e textos do folheto de venda, bem como sobre os materiais utilizados.
6. Para os itens aonde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da Construtora.
7. Os pisos e assoalhos de madeira (se houverem) bem como os pisos, revestimentos e tampos de mármore ou granito estão sujeitos a variações de cor,

tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.

8. As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no "Manual do Proprietário" publicado pelo Sinduscon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) em conjunto com o Secovi (Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI), Capítulos I e II.

9. As áreas comuns serão entregues equipadas e/ou mobiliadas, de acordo com Anexo 1.

10. A entrada e permanência na obra sem prévia autorização não serão permitidas, pois as visitas à obra serão programadas pelo escritório da Diálogo Engenharia em datas adequadas a visitação

São Paulo, de 20 .

---

COMPRADOR(ES)

---

VENDEDORA

MILTON CAMPOS DIALOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

## ANEXO 1

### **ITENS QUE COMPÕEM AS ÁREAS COMUNS CONFORME MEMORIAL DESCRITIVO RETRATO BY DIALOGO – SETOR NÃO RESIDENCIAL – SALAS COMERCIAIS**

<b>Ambiente - Hall Social NR - Térreo</b>	<b>Qtd.</b>
Aparador	1
Vaso com planta	2
Balcão de atendimento	1
Cadeira	1
Luminária pendente	2

  

<b>Ambiente - Área Externa - Térreo</b>	<b>Qtd.</b>
Banco	2