

# RESERVA CAMINHOS DA LAPA

## MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

### I – EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento residencial, projetado pelo escritório de “Itamar Berezin Arquitetura e Urbanismo” denominado “*Reserva Caminhos da Lapa*”, constituído por 3 Torres.

#### 1.1. Localização

Rua Fortunato Ferraz, 280 – Vila Anastácio – São Paulo - SP.

#### 1.2. Composição

Trata-se de empreendimento residencial composto por 3 torres, totalizando 398 unidades privativas.

### II – SISTEMAS CONSTRUTIVOS

#### 2.1. Estrutura

Estrutura em concreto armado dimensionada conforme projeto estrutural.

#### 2.2. Alvenaria

Alvenaria de vedação de blocos cerâmicos, de concreto, de gesso ou dry-wall conforme dimensões do projeto de arquitetura.

#### 2.3. Impermeabilizações

Serão impermeabilizados box dos banheiros, lajes de cobertura (que não sejam cobertas por telhado), lajes externas do térreo, terraços e reservatórios.

Cozinhas, lavabos e áreas do banheiro fora do Box não serão impermeabilizados.

#### 2.4. Tratamento Acústico

O projeto será desenvolvido de maneira a garantir o padrão mínimo de conforto acústico estabelecido pela NBR 15.575, e serão adotadas soluções técnicas de tratamento acústico onde for necessário.

#### 2.5. Instalações elétricas

A instalação elétrica será executada em conformidade com as Normas Técnicas e respeitará os projetos elaborados por empresa registrada no CREA.

Serão executados os serviços que compreendem distribuição de energia elétrica (pontos de luz, força e tomadas) e Proteção contra Descargas Atmosféricas.

Nas unidades residenciais será executada a distribuição interna de força e luz, com a instalação de interruptores e tomadas conforme projeto específico e respeitando o layout proposto.

Os acabamentos elétricos (interruptores e tomadas) serão das marcas Legrand, Fame ou Schneider.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

# RESERVA CAMINHOS DA LAPA

## 2.6. Medição de energia

Será executada infraestrutura completa para medição individual de energia, sendo responsabilidade do proprietário a solicitação de ligação à concessionária.

## 2.7. Iluminação

As áreas comuns terão pontos de iluminação distribuídos conforme projeto específico, onde serão instalados lustres e luminárias adequados a cada ambiente.

Nas unidades residenciais será entregue um ponto com fiação para instalação de lustres e luminárias em cada um dos ambientes, posicionados conforme projeto específico, sendo responsabilidade do proprietário a instalação de tais equipamentos após a entrega da unidade.

## 2.8. Gerador

Será instalado grupo gerador para atendimento das áreas comuns, elevadores, central de interfones, automação de portões e iluminação de emergência. As unidades privativas não serão atendidas por gerador.

## 2.9. Instalações hidráulicas

Toda a instalação hidráulica será executada em conformidade com as Normas Técnicas e respeitará os projetos elaborados por empresa registrada no CREA.

Serão executadas as instalações para água fria, água quente (onde houver previsão), gás (onde houver previsão), esgoto, águas pluviais e incêndio.

### 2.9.1. Água Fria

Os pontos de água fria das unidades privativas e da área comum serão dimensionados e posicionados respeitando o layout arquitetônico.

### 2.9.2. Água quente

Os pontos de água quente serão dimensionados e posicionados respeitando layout arquitetônico, conforme cada tipo de unidade.

Será entregue sistema de aquecimento central coletivo de água, atendendo os banhos (lavatório e chuveiro) e cozinha.

***Não haverá previsão para água quente na área de serviço, lavabo e terraço.***

### 2.9.4. Medição de água

Será executada infraestrutura para medição individual de água, com local adequado à futura instalação, pelo condomínio de sistema de medição para rateio do consumo efetivo de cada unidade.

### 2.9.5. Gás

Nas unidades privativas será executado ponto de gás para o fogão na cozinha.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

# RESERVA CAMINHOS DA LAPA

## III - APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS

### 3.1. Louças

As louças (cubas, bacias, lavatórios e tanques) serão da marca Deca, Celite ou Incepa.

### 3.2. Metais

As torneiras, misturadores e acabamentos de registros das unidades autônomas, áreas sociais e serviço serão em metal cromado da marca Deca, Docol ou Fabrimar.

### 3.3. Bancadas

As bancadas das unidades serão em mármore, granito ou porcelanato, com cubas de acordo com o projeto arquitetônico para cada ambiente específico.

## IV - INSTALAÇÕES ESPECIAIS

### 4.1. Segurança patrimonial

Serão instalados os seguintes sistemas:

- Sistema elétrico para acionamento dos portões de acesso ao condomínio;
- Câmeras nos acessos de pedestres e veículos;

### 4.2. Combate e prevenção a incêndio

Será executado em conformidade com as normas e exigências do Corpo de Bombeiros, de acordo com projeto aprovado composto de premissas básicas, como:

- Caixa de escada de emergência, dotada de portas corta-fogo, iluminação de emergência e corrimão.
- Rotas de escape com iluminação de emergência;
- Extintores móveis, hidrantes, bombas e demais equipamentos de proteção e combate a incêndio.

### 4.3. Elevadores

Serão instalados os seguintes conjuntos de elevadores:

Na Torre 1 - serão instalados 03 (três) elevadores, sendo 02 (dois) elevadores sociais e 01 (um) elevador de serviço.

Nas Torres 2 e 3 - serão instalados 05 (cinco) elevadores, sendo 03 (três) elevadores sociais, 02 (dois) elevadores de serviço.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

# RESERVA CAMINHOS DA LAPA

O empreendimento contará com 1 elevador transfer e um elevador PNE junto a quadra que atendem do 2ºsubsolo ao térreo.

Os elevadores serão das marcas: Atlas-Schindler, Otis Elevator Company ou ThyssenKrupp, dimensionados de acordo com cálculo de tráfego e Normas Técnicas.

## 4.4. Ar-condicionado

### Torre 1

Será executada infraestrutura composta de ponto elétrico para a condensadora no terraço e pontos de dreno para as evaporadoras, na sala, suíte e dormitórios.

### Torre 2 e 3

Será executada infraestrutura composta de ponto elétrico para a condensadora no terraço da suíte e pontos de dreno para as evaporadoras, na sala, suíte e dormitórios.

***Ficando a cargo do proprietário a aquisição e instalação da rede frigorígena e dos equipamentos após a entrega das unidades.***

## 4.5. Interfone

Será entregue equipamento de interfonia composto de um ponto de interfone por unidade devidamente instalado e conectado, que possibilitará a comunicação entre as unidades e a portaria de cada setor, conforme projeto específico.

## 4.6. Telefone

Será entregue a infraestrutura composta de tubulação, caixas de passagem e fiação necessária à instalação de 01(uma) linha telefônica convencional para cada unidade privativa, conforme projeto específico, ficando a cargo do proprietário a aquisição da respectiva linha e a distribuição interna da fiação telefônica entre o quadro de entrada e os ambientes da unidade.

## 4.7. Sistema de TV aberta ou por assinatura e Internet

Na área comum será entregue a infraestrutura composta de tubulação e caixas de passagem para instalação de Sistema de TV aberta ou por assinatura e Internet, ficando a cargo do condomínio a instalação do cabeamento coletivo para tais sistemas após a entrega do empreendimento.

Nas unidades privativas será entregue a infraestrutura composta de tubulação e caixas de passagem na sala e dormitórios, ficando a cargo do proprietário contratar o serviço e realizar a instalação do cabeamento particular necessário.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

# RESERVA CAMINHOS DA LAPA

## V - PAISAGISMO E LAZER

### 5.1. Paisagismo

O empreendimento receberá tratamento paisagístico conforme projeto de Paisagismo elaborado pelo Benedito Abbud Paisagismo Planejamento e Projeto, que contempla as áreas externas, calçadas, acesso, circulações externas, praças e jardins, espelho d'água e outros.

### 5.2. Lazer

Serão executados espaços para lazer nas áreas comuns, conforme o projeto de arquitetura.

### 5.3. Piscinas

Serão executadas duas piscinas de uso adulto, sendo uma coberta com aquecimento e uma descoberta sem aquecimento e uma piscina de uso infantil, sendo uma coberta e uma descoberta, com todos os equipamentos necessários ao seu bom funcionamento, conforme projeto e especificações.

## VI - FACHADA

Será executada de acordo com o projeto de arquitetura e especificações.

## VII - ESQUADRIAS

### 7.1. PORTAS DE MADEIRA

	FOLHA	FECHADURA	DOBRADIÇA
<b>UNIDADES PRIVATIVAS</b>			
<b>Entrada</b>	Maciça, com chapa dura, pintura esmalte ou laminado, acabamento liso ou frisado conforme projeto específico.	Fechadura biométrica – Porta social. Fechadura com código de acesso – Porta Serviço.	Ferro cromado ou Aço escovado
<b>Interna</b>	Semi-ôca com chapa dura, pintura esmalte ou laminado, acabamento liso.	LaFonte, Papaiz, DRZ ou Pado, com maçaneta cromada, metal polido ou escovado.	Ferro cromado ou Aço escovado
<b>ÁREA COMUM</b>			
<b>Externa</b>	Maciça, com chapa dura, pintura esmalte ou laminado, acabamento liso ou frisado conforme projeto específico.	LaFonte, Papaiz, DRZ ou Pado, com maçaneta cromada, metal polido ou escovado.	Ferro cromado ou Aço escovado
<b>Interna</b>	Semi-ôca com chapa dura, pintura esmalte ou laminado, acabamento liso.	LaFonte, Papaiz, DRZ ou Pado, com maçaneta cromada, metal polido ou escovado.	Ferro cromado ou Aço escovado

### 7.2. BATENTES DE MADEIRA

Os batentes das portas de madeira serão laminados em PVC, madeira recomposta, sarrafeados ou maciços, e as guarnições serão laminadas em PVC, madeira recomposta ou maciças, com acabamento similar as folhas de porta.

5 de 9

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

# RESERVA CAMINHOS DA LAPA

## 7.3. PORTAS E JANELAS DE ALUMINIO

AMBIENTE	FOLHA	VIDRO	FERRAGENS
<b>UNIDADES PRIVATIVAS</b>			
<b>Dormitório (*)</b>	Pintura eletrostática, de correr com vidro e persiana de enrolar	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
<b>Banheiros</b>	Pintura eletrostática, Maxim-ar	Impresso	Fermax, Udinese ou Fise
<b>Salas</b>	Pintura eletrostática, de correr com vidro	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
<b>Cozinha - Torre 1</b>	Pintura eletrostática, de correr com vidro e veneziana fixa para ventilação	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
<b>Cozinha – Torres 2 e 3</b>	Pintura eletrostática, de abrir com vidro e veneziana fixa para ventilação	Liso incolor	Fermax, Udinese ou Fise
<b>ÁREA COMUM</b>			
<b>Janelas</b>	Pintura eletrostática Modelos conforme projeto arquitetônico	Vidros conforme projeto específico	Fermax, Udinese ou Fise
<b>Portas</b>	Pintura eletrostática Modelos conforme projeto arquitetônico	Vidros conforme projeto específico	Fermax, Udinese ou Fise

(\*) Exceto no Dormitório que possui porta balcão para o terraço social esse será entregue SEM persiana.

## 7.3. SOLEIRAS E BAGUETES

Serão entregues soleiras e baguetes em mármore ou granito sob as portas onde houver mudança de material de acabamento, nos boxes dos banheiros e nas cozinhas tipo americanas (abertas) quando houver.

## 7.4. CAPAS E PEITORIS

Serão entregues capas em pedra natural nos terraços sob os guarda-corpos.

## VIII - ACABAMENTO DAS UNIDADES PRIVATIVAS

AMBIENTE	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS
<b>UNIDADES RESIDENCIAIS TORRE 1</b>				
<b>Sala/ Dormitórios/ Suites</b>	Contrapiso rebaixado 2cm.	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca	
<b>Terraço Social</b>	Porcelanato Portobello, Eliane ou Portinari. Ambiente entregue com desnível em relação ao ambiente interno.	Padrão fachada	Pintura acrílica.	-Guarda-corpo conforme projeto de arquitetura - Bancada em granito - Cuba inox - Torneira para cozinha marca Deca, Docol ou Fabrimar. - Churrasqueira
<b>Terraço serviço</b>	Porcelanato Portobello, Eliane ou Portinari.	Revestimento na parede hidráulica e nas demais paredes padrão fachada.	Pintura acrílica.	- Tanque com coluna - Torneira de jardim marca Deca, Docol ou Fabrimar. - Guarda-corpo conforme projeto de arquitetura

6 de 9

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

# RESERVA CAMINHOS DA LAPA

<b>Banhos sociais</b>	Porcelanato Portobello, Eliane ou Portinari.	Cerâmica Portobello, Eliane, Portinari e/ou pintura em látex acrílico sobre gesso, conforme projeto de interiores.	Pintura acrílica, sobre rebaixo de forro de gesso.	- Bancada em mármore, pedra sintética, porcelanato ou granito - Cuba de louça marca Incepa, Celite ou Deca. - Bacia sanitária com caixa acoplada, marca Incepa, Celite ou Deca. - Misturador para lavatório marca Deca, Docol ou Fabrimar.
<b>Lavabo</b>	Porcelanato Portobello, Eliane ou Portinari.	Pintura látex PVA branca	Pintura acrílica, sobre rebaixo de forro de gesso.	- Bancada em mármore, pedra sintética, porcelanato ou granito. - Cuba esculpida ou cuba de louça marca Incepa, Celite ou Deca. - Bacia sanitária com caixa acoplada, marca Incepa, Celite ou Deca. - Torneira para lavatório marca Deca, Docol ou Fabrimar.
<b>Cozinha</b>	Porcelanato Portobello, Eliane ou Portinari.	Cerâmica Portobello, Eliane, Portinari e/ou pintura em látex acrílico sobre gesso, conforme projeto de interiores.	Pintura acrílica.	- Bancada de granito com cuba inox - Misturador, marca Deca, Docol ou Fabrimar. - Previsão para instalação de equipamentos: <i>micro-ondas, geladeira, máquina de lavar louça e fogão à gás.</i>

AMBIENTE	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS
<b>UNIDADES RESIDENCIAIS TORRES 2 e 3</b>				
<b>Sala/ Dormitórios/ Suites</b>	Contrapiso rebaixado 2cm.	Pintura látex PVA branca	Pintura látex PVA branca	
<b>Terraço Social</b>	Porcelanato Portobello, Eliane ou Portinari. Ambiente entregue com desnível em relação ao ambiente interno.	Padrão fachada	Pintura acrílica.	- Guarda-corpo conforme projeto de arquitetura - Bancada em granito - Cuba inox - Torneira para cozinha marca Deca, Docol ou Fabrimar. - Churrasqueira - Tanque com coluna - Torneira de jardim marca Deca, Docol ou Fabrimar.
<b>Banhos sociais</b>	Porcelanato Portobello, Eliane ou Portinari.	Cerâmica Portobello, Eliane, Portinari e/ou pintura em látex acrílico sobre gesso, conforme projeto de interiores.	Pintura acrílica, sobre rebaixo de forro de gesso.	- Bancada em mármore, pedra sintética, porcelanato ou granito - Cuba de louça marca Incepa, Celite ou Deca. - Bacia sanitária com caixa acoplada, marca Incepa, Celite ou Deca. - Misturador para lavatório marca Deca, Docol ou Fabrimar.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

# RESERVA CAMINHOS DA LAPA

<b>(*) Lavabo</b>	Porcelanato Portobello, Eliane ou Portinari.	Pintura látex PVA branca	Pintura acrílica, sobre rebaixo de forro de gesso.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bancada em mármore, pedra sintética, porcelanato ou granito</li> <li>- Cuba esculpida ou cuba de louça marca Incepa, Celite ou Deca.</li> <li>- Bacia sanitária com caixa acoplada, marca Incepa, Celite ou Deca.</li> <li>- Torneira para lavatório marca Deca, Docol ou Fabrimar.</li> </ul>
<b>Cozinha</b>	Porcelanato Portobello, Eliane ou Portinari.	Cerâmica Portobello, Eliane, Portinari e/ou pintura em látex acrílico sobre gesso, conforme projeto de interiores.	Pintura acrílica.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bancada de granito com cuba inox</li> <li>- Monocomando, marca Deca, Docol ou Fabrimar.</li> <li>- Previsão para instalação de equipamentos: <i>micro-ondas, geladeira, máquina de lavar louça e fogão a gás.</i></li> </ul>

**(\*) A especificação é válida para todos os ambientes listados, porém a unidade adquirida pode não dispor de alguns desses ambientes, prevalecendo aqueles constantes na planta da unidade e no contrato.**

## IX - ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS
<b>Festas</b>	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	
<b>Espaço Gastronômico</b>	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	
<b>Jogos Juvenil</b>	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	
<b>Jogos Adulto</b>	Porcelanato da marca Eliane, Portinari ou Portobello	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	
<b>Brinquedoteca</b>	Piso vinílico	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	
<b>Sauna</b>	Piso de acordo com projeto específico para saunas.	Revestimento de acordo com projeto específico para saunas.	Revestimento de acordo com projeto específico para saunas.	
<b>Fitness</b>	Piso vinílico.	Pintura acrílica e revestimentos conforme projeto específico.	Pintura látex PVA	- Equipamentos e acessórios conforme projeto de interiores.
<b>Bicicletário</b>	Concreto polido.	Revestimento conforme projeto específico.	Concreto tratado ou pintura látex PVA	- Tanque de louça completo com torneira e sifão
<b>Piscinas Adulto e Infantil -</b>	Revestimento conforme projeto de paisagismo.	Revestimento conforme projeto de paisagismo.		- Mobiliário de uso externo de apoio.

## X- OBSERVAÇÕES GERAIS

Não serão fornecidos armários embutidos, gabinetes de cozinha e banheiros, espelhos e nenhum outro item referente a móveis e decorações, como equipamentos e eletrodomésticos, móveis em geral, molduras ou sancas decorativas de gesso, bases

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)

# RESERVA CAMINHOS DA LAPA

para gabinetes de cozinha ou banheiro, acabamentos de piso ou parede diversos dos aqui descritos, lustres, luminárias e pendentes, ou outros elementos decorativos constantes das sugestões das plantas de venda. A responsabilidade quanto à aquisição e instalação a estes itens será do proprietário.

Com o interesse do bom andamento da obra, a incorporadora poderá, a seu critério, substituir quaisquer materiais e/ou fornecedores sempre que houver escassez ou dificuldade para aquisição, ou em caso de melhor adequação técnica, mudança de normas, novas exigências ou alterações solicitadas por órgãos públicos, disponibilidade de equipamentos ou materiais mais modernos e/ou eficientes, sempre preservando a qualidade e o padrão dos produtos.

Após a aprovação da unidade pelo proprietário, será entregue o CD – Manual do proprietário contendo plantas da unidade em PDF e informações sobre o uso do imóvel. Para preservação do direito autoral dos projetos, não será fornecida nenhuma planta em dwg para o proprietário, durante a execução da obra e mesmo após a entrega da unidade.

RUBRICA	
VENDEDOR(A)	COMPRADOR(A)