



## MEMORIAL DESCRITIVO DE ACABAMENTOS

### ITA 173

#### **(UNIDADES RESIDENCIAIS)**

#### **O EMPREENDIMENTO**

Localização: Rua Itacolomi, 173 - Consolação - São Paulo/SP

Incorporação: Itacolomi 173 Empreendimento Imobiliário SPE LTDA  
Construção: Polimovi Construções Ltda.

Será construída 01 torre com 01 pavimento térreo com áreas de uso comum. 10 pavimentos com unidades residenciais autônomas, sendo, o 1º pavimento contendo unidades residenciais autônomas e áreas de uso comum, e 01 pavimento superior contendo apenas áreas de uso comum.

O empreendimento terá arquitetura moderna com espaços de convívio social e estrutura de lazer, integrados por paisagismo, onde, não prevê vagas de estacionamento, com exceção da vaga de carga e descarga, sendo de uso exclusivo da loja.

Serão entregues no empreendimento: hall social, bicicletário, salão de festas com área externa, jardins, coworking com terraço, lavanderia coletiva com terraço, churrasqueira, terraço descoberto, lounge bar e solarium.

A MagikJC se compromete em entregar infraestrutura de internet wi-fi nas áreas comuns, ficando a cargo do Condomínio a contratação junto as empresas de telefonia e comunicação dos serviços de cabeamento, instalação, configurações e demais despesas relacionadas. O estudo de viabilidade de atendimento das empresas de telefonia só pode ser realizado na época da contratação em virtude da demanda local.

As áreas comuns e de lazer serão entregues decoradas conforme memorial descritivo e planilha que segue.

As unidades serão entregues com os acabamentos especificados neste memorial descritivo.

Junto ao empreendimento haverá uma loja de finalidade comercial com acesso exclusivo pela Rua Itacolomi. A loja é uma unidade autônoma de uso privativo, não sendo, portanto, comuns aos condôminos. A participação da loja no rateio de despesas do condomínio será calculada conforme previsto na minuta de convenção do condomínio. A vaga de estacionamento para Carga e Descarga será de **uso exclusivo da loja**.

#### **SEGURANÇA PATRIMONIAL**

##### **Fechamento do Terreno**

O terreno será cercado com muros revestidos em chapisco com pedrisco ou massa com pintura ou textura acrílica e o acesso ao empreendimento, será feito através de portões e/ou portas em ferro ou vidro para entrada de pedestres, de acordo com detalhes do Projeto Arquitetônico. Serão entregues duas câmeras de monitoramento que serão instaladas no acesso do empreendimento. O monitoramento das câmeras será feito na portaria.

##### **Portaria**

Será executada uma portaria para a entrada do empreendimento pela Rua Itacolomi. A MagikJC se compromete em entregar a infraestrutura (tubulação seca), necessária para implantação dos serviços de monitoramento e de portaria remota 24 horas, a serem realizados através de empresa contratada. A contratação desta modalidade (portaria remota) é opcional, ficando os custos dos equipamentos, assim como os custos mensais dos serviços, por conta dos condôminos.

Em virtude das características do empreendimento, a MagikJC sugere a futura contratação de serviços de portaria remota, total ou parcial, em conformidade com as práticas atuais de administração de prédios similares na cidade de São Paulo, de modo a gerar economia nos custos condominiais.



## **ESTRUTURA E ALVENARIA**

O sistema construtivo será em alvenaria estrutural, com lajes maciças moldadas "in loco" ou lajes pré-moldadas, de acordo com projeto. As alvenarias de vedação serão em blocos de concreto, cerâmico, gesso acartonado (Dry-wall) ou painel pré-fabricado e as alvenarias estruturais serão em blocos de concreto, obedecendo às Normas Técnicas vigentes.

Neste sistema (Alvenaria estrutural), onde as paredes suportam as cargas das lajes, **não é permitida a retirada total ou parcial de quaisquer paredes estruturais, bem como abertura de vãos de qualquer natureza.**

## **INSTALAÇÕES**

### **Combate e Prevenção a Incêndio**

Será desenvolvido e aprovado um projeto, executado em conformidade com as Normas e exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo. Serão instalados todos os equipamentos, placas de sinalização visual, e equipamentos sonoros constantes no projeto aprovado. O empreendimento será entregue com AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), o qual deve ser renovado periodicamente pelo Condomínio.

### **Sistema de Telefonia**

Será executada toda tubulação conforme as normas vigentes, sendo entregue um ponto de telefone (tubulação seca) por apartamento.

### **Sistema de Interfone**

Será instalado sistema central que possibilitará a comunicação da portaria com as unidades privativas e vice-versa, além de comunicação entre unidades privativas.

### **Antena Coletiva / TV à Cabo**

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) para posterior instalação por parte do condomínio de sistema de Antena coletiva ou TV à Cabo.

### **Elevadores**

Será instalado 02 Elevadores no empreendimento, atendendo ao pavimento térreo e aos 11 pavimentos superiores.

### **Ar-condicionado**

Será entregue infraestrutura para futura instalação de sistema de ar-condicionado nas unidades autônomas. Ficará por conta dos proprietários, a aquisição e instalação dos equipamentos (condensadora, evaporadoras, tubulação frigorígena, sancas e/ou forro de gesso), conforme projeto específico a ser realizado por empresa especializada.

Haverá previsão de carga no quadro de distribuição, protegido por disjuntor bipolar adequado à proteção do sistema, e será previsto 1 ponto elétrico no terraço da unidade autônoma para futura instalação da condensadora, com especificações elétricas conforme projeto específico. A instalação de ar-condicionado com potência maior que a informada poderá gerar problemas na instalação elétrica.

Para futura instalação da evaporadora, haverá 1 ponto de dreno, devidamente ligado à rede dimensionada.

## **INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS**

### **Materiais**

Rede de Água fria: Tubos e conexões em PVC, PPR ou PEX.

Rede de Esgoto e Águas Pluviais: Tubos e conexões em PVC

Rede de Gás: Tubos e conexões tubo-gás, cobre, aço galvanizado ou Pex-Multicamada, obedecendo as dimensões e especificações do projeto e as normas técnicas pertinentes, especialmente no que tange aos testes de estanqueidade.

### **Louças e Bancadas**

Serão instalados bacias e lavatórios para todas as unidades.

As unidades receberão bancada na A.P.A (Área de Preparo de Alimentos) em Granito, Mármore Sintético ou Aço Inox, com cuba de aço inox ou alumínio.



### **Metais**

Os metais serão cromados, os sifões serão flexíveis cromados, em ABS ou em PVC branco. As unidades quando adaptadas para PcD (Pessoa com Deficiência), serão entregues com barras de apoio conforme estabelecido em norma técnica específica.

### **Rede de Água Quente**

#### **Aquecimento a Gás**

Está previsto sistema de aquecimento de passagem a gás para os pontos hidráulicos dos banheiros das unidades autônomas (chuveiro e pia). O local previsto para a instalação do aquecedor de passagem a gás será no terraço das unidades autônomas. O aquecedor e pressurizador (se necessário), deverão ser adquiridos e instalados pelo proprietário.

#### **Aquecimento Solar**

Além do sistema de aquecimento a gás, será entregue infraestrutura para sistema de aquecimento complementar do tipo solar, composta de: espaço para reservatórios e futura instalação de placas solares na cobertura; tubulação para rede de água quente nos shafts das unidades autônomas; e prumada (hidráulica) para futura instalação de medidores individualizados nas áreas comuns. Ficará por conta do condomínio a aquisição e instalação das placas solares, reservatórios térmicos, bombas, cavaletes e hidrômetros de água quente, conforme projeto específico.

O sistema de instalações hidráulicas e os equipamentos de aquecimento de água por energia solar serão dimensionados para atender, no mínimo 40% (quarenta por cento) de toda a demanda anual de energia necessária para o aquecimento da água do condomínio, conforme legislação.

#### **Previsão para individualização da medição de água**

Serão entregues infraestrutura e equipamentos (hidrômetros) para sistema de medição individualizada de água fria no modelo de **autogestão**. Os custos mensais do serviço correrão por conta dos condôminos/condomínio.

## **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

### **Materiais**

Condutores: Em cobre eletrolítico ou alumínio.  
Eletrodutos: Em PVC ou Polietileno.

Quadros de Distribuição: Quadro de Distribuição de embutir em PVC ou metálicos.  
Dispositivo de Proteção: Disjuntores eletromagnéticos e fusíveis tipo "NH".  
Para-raios: Sistema de para-raios conforme projeto específico.  
Interruptores e Tomadas: Tipo "silentoque".

Todos os pontos para eletrodomésticos (micro-ondas, geladeira, etc) serão de 127V, com exceção do ponto para o ar-condicionado que será de 220V, e não poderão ter corrente maior do que a capacidade dos circuitos definidos no projeto de instalações elétricas que será registrado no manual do proprietário, sendo alimentados por tomadas de uso geral.

Nas unidades onde a A.P.A encontra-se isolada dos demais ambientes, serão entregues ponto para gás encanado e ponto elétrico para ignição do fogão (220V). Já nas unidades tipo Studio, ou, nas unidades adaptadas para PcD (Pessoa com Deficiência), serão entregues pontos para cooktop e forno elétricos (220V), e haverá previsão de carga no quadro elétrico para a instalação de tais aparelhos, devido a impossibilidade técnica de instalação de gás encanado.

**Não será possível instalar: máquina de lavar louças, lava e seca e qualquer outro equipamento que requer circuito específico e que não esteja dimensionado no projeto de instalações elétricas.**

### **TELHADO**

Cobertura em telhas de fibrocimento sem adição de amianto e/ou laje impermeabilizada.

## **ACABAMENTOS EM GERAL**

### **Esquadrias de Madeira**

As portas de entrada das unidades poderão ser de madeira do tipo semi-ocas, executadas em chapas tipo Eucatex com acabamento em pintura. As portas internas dos apartamentos e das áreas comuns do condomínio serão do tipo semi-ocas, executadas em chapas tipo Eucatex com acabamento em pintura.



Os batentes serão executados em metal ou em madeira, com acabamento pintado.  
As ferragens e as dobradiças das unidades autônomas serão cromadas ou com acabamento pintado.

#### Esquadrias de Alumínio

As janelas serão do tipo 2 folhas de correr com vidro para a sala e do tipo 2 folhas de correr com vidro e com persiana integrada para os dormitórios, as esquadrias serão executadas em Ferro, PVC, Alumínio Anodizado Natural ou com Pintura Eletrostática conforme detalhes do Projeto Arquitetônico.

#### Vidros

Os vidros das unidades serão do tipo nacional liso em salas e dormitórios, exceto nos banheiros (quando houver) onde serão do tipo mini boreal, todos instalados conforme Projeto Arquitetônico.

#### Fachadas

O revestimento de fachada será executado em argamassa industrializada pigmentada (monocapa) ou em massa única com pintura texturizada acrílica, conforme projeto de Arquitetura.

### ACABAMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Local aplicado	Piso/Rodapé	Paredes	Teto	Equipamentos
<b>Sala Circulação Dormitório(s)</b>	Laje acabada preparada para receber carpete de nylon, piso cerâmico ou laminado, sem rodapé	Pintura Látex PVA sobre gesso liso ou Textura de base Acrílica Sobre bloco*	Pintura ou textura de base Acrílica sobre laje, ou gesso liso*	N.A.
<b>Banheiro</b>	Cerâmica conforme projeto de arquitetura. Rodapé do mesmo material do piso nas paredes se não houver azulejo*  Baguete em pedra no limite do box.**	Azulejo até o teto nas paredes do box. Demais paredes, pintura Látex PVA sobre gesso liso ou Textura de base Acrílica sobre bloco*	Pintura látex sobre forro de gesso ou laje*	Torneira simples cromada, sifão, válvula e engate flexível em PVC, Lavatório suspenso, Bacia de louça com caixa acoplada e chuveiro. Poderá ser instalado painel tipo shaft no Box do chuveiro. Existirá sistema de exaustão mecânica, promovendo renovação de ar do ambiente, se necessário (onde não houver janela).
<b>A.P.A. (Área de Preparo de Alimentos)</b>	Laje acabada preparada para receber carpete de nylon, piso cerâmico ou laminado, sem rodapé	Pastilha cerâmica, conforme projeto de arquitetura, na área sobre bancada. Demais paredes, pintura Látex PVA sobre gesso liso ou Textura de base Acrílica sobre bloco*	Pintura ou textura de base Acrílica-sobre laje, ou gesso liso*	Torneira simples cromada, sifão, válvula e engate flexível em PVC. Bancada em Granito, Mármore Sintético, Aço Inox, com cuba de aço inox ou alumínio. Poderá ser instalado painel tipo shaft no espaço reservado à descida das instalações.



<b>A.P.A. Isolada (Área de Preparo de Alimentos)</b>	Cerâmica conforme projeto de arquitetura. Rodapé do mesmo material do piso  Baguete em pedra no limite do ambiente	Pastilha cerâmica, conforme projeto de arquitetura, na área sobre bancada. Demais paredes, pintura Látex PVA sobre gesso liso ou Textura de base Acrílica sobre bloco*	Pintura ou textura de base Acrílica-sobre laje, ou gesso liso*	Torneira simples cromada, sifão, válvula e engate flexível em PVC. Bancada em Granito, Mármore Sintético, Aço Inox, com cuba de aço inox ou alumínio. Poderá ser instalado painel tipo shaft no espaço reservado à descida das instalações.
<b>Terraço</b>	Cerâmica conforme projeto de arquitetura. Rodapé do mesmo material do piso	Gesso liso ou massa com pintura látex PVA ou Textura de base Acrílica sobre bloco*	Pintura ou textura de base Acrílica-sobre laje, ou gesso liso* (quando houver)	N.A.

**Notas:**

**\*Poderá haver enchimentos, sancas, forros e/ou rebaixos para passagem de tubulações embutidas, conforme projetos de instalações.**

**\*\* Exceto nas unidades adaptadas para PcD (pessoa com deficiência).**

**ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS**

Local aplicado	Piso/Rodapé	Paredes	Teto	Equipamentos
<b>Escadas</b>	Concreto pré-moldado ou moldado in loco. Não haverá rodapé	*Pintura látex PVA, gesso liso ou Textura de base Acrílica sobre bloco e/ou estrutura.	Pintura látex PVA ou Textura de base Acrílica sobre laje de concreto /estrutura	N.A.
<b>Hall elevadores / Circulação</b>	Porcelanato ou Cerâmica com rodapé no mesmo material do piso, ou mdf ou PU, conforme projeto	*Gesso liso ou massa com pintura látex PVA, massa raspada ou Textura de base Acrílica sobre bloco	Pintura látex PVA sobre gesso liso ou forro de gesso ou laje de concreto /estrutura aparente	N.A.
<b>Clausura/ Portaria</b>	Porcelanato ou Cerâmica com rodapé no mesmo material do piso, ou mdf ou PU, conforme projeto	*Gesso liso ou massa com pintura látex PVA ou Textura de base Acrílica ou sobre bloco	Pintura látex PVA sobre gesso liso ou forro de gesso ou Textura de base Acrílica sobre estrutura	N.A.
<b>Áreas Técnicas e Barrilete</b>	Concreto acabado	*Parede com pintura látex PVA, caiação ou Textura de base Acrílica sobre alvenaria ou estrutura	Pintura texturizada ou caiação sobre laje ou forro de gesso com pintura látex PVA	N.A.
<b>Abrigo de Lixo</b>	Cerâmica conforme projeto de arquitetura.	Azulejo até o teto em todas as paredes	Pintura lavável ou caiação sobre laje ou azulejo	N.A.
<b>Hall Social</b>	**Em Porcelanato e/ou Cerâmica com rodapé no mesmo material do piso, ou mdf ou PU, conforme projeto	*Gesso liso ou massa com pintura látex PVA, azulejo, massa raspada ou Textura de base Acrílica sobre bloco	Pintura látex PVA ou Textura de base Acrílica sobre laje de concreto /estrutura ou forro de gesso	Vide lista de equipamentos e decoração das áreas comuns
<b>Salão de Festas</b>	**Em Porcelanato e/ou Cerâmica com rodapé no mesmo material do piso, ou mdf ou PU, conforme projeto	*Gesso liso ou massa com pintura látex PVA, azulejo, massa raspada ou Textura de base Acrílica sobre bloco	Pintura látex PVA ou Textura de base Acrílica sobre laje de concreto /estrutura ou forro de gesso	Vide lista de equipamentos e decoração das áreas comuns



<b>Salão de Festas (Área Externa)</b>	**Em Porcelanato e/ou Cerâmica com rodapé no mesmo material do piso, ou mdf ou PU, conforme projeto	Gesso liso ou massa com pintura látex PVA, azulejo, massa raspada ou Textura de base Acrílica sobre bloco	Pintura texturizada ou caiação sobre laje ou forro de gesso com pintura látex PVA	Vide lista de equipamentos e decoração das áreas comuns
<b>Coworking com Sanitário</b>	**Em Porcelanato e/ou Cerâmica com rodapé no mesmo material do piso, ou mdf ou PU, conforme projeto	Gesso liso ou massa com pintura látex PVA, azulejo, massa raspada ou Textura de base Acrílica sobre bloco	Pintura látex PVA ou Textura de base Acrílica sobre laje de concreto /estrutura ou forro de gesso	Vide lista de equipamentos e decoração das áreas comuns
<b>Terraço (Coworking)</b>	**Em Porcelanato e/ou Cerâmica com rodapé no mesmo material do piso, ou mdf ou PU, conforme projeto	Gesso liso ou massa com pintura látex PVA, azulejo, massa raspada ou Textura de base Acrílica sobre bloco	N.A.	Vide lista de equipamentos e decoração das áreas comuns
<b>Lavanderia Coletiva (Com Terraço)</b>	**Em Porcelanato e/ou Cerâmica com rodapé no mesmo material do piso, ou mdf ou PU, conforme projeto	Gesso liso ou massa com pintura látex PVA, azulejo, massa raspada ou Textura de base Acrílica sobre bloco	Pintura látex PVA ou Textura de base Acrílica sobre laje de concreto /estrutura ou forro de gesso	Vide lista de decoração das áreas comuns
<b>Churrasqueira</b>	**Em Porcelanato e/ou Cerâmica com rodapé no mesmo material do piso, ou mdf ou PU e/ou pedrisco conforme projeto	*Gesso liso ou massa com pintura látex PVA ou Textura de base Acrílica sobre bloco	Textura de base Acrílica sobre laje de concreto	Vide lista de equipamentos e decoração das áreas comuns
<b>Terraço Descoberto</b>	**Em Porcelanato e/ou Cerâmica com rodapé no mesmo material do piso, ou mdf ou PU e/ou pedrisco conforme projeto	*Gesso liso ou massa com pintura látex PVA ou Textura de base Acrílica sobre bloco	N.A.	Vide lista de equipamentos e decoração das áreas comuns
<b>Lounge Bar</b>	**Em Porcelanato e/ou Cerâmica com rodapé no mesmo material do piso, ou mdf ou PU e/ou pedrisco conforme projeto	*Gesso liso ou massa com pintura látex PVA ou Textura de base Acrílica sobre bloco	Pintura látex PVA ou Textura de base Acrílica sobre laje de concreto /estrutura ou forro de gesso	Vide lista de equipamentos e decoração das áreas comuns
<b>Solarium</b>	**Em Porcelanato e/ou Cerâmica com rodapé no mesmo material do piso, ou mdf ou PU e/ou pedrisco conforme projeto	*Gesso liso ou massa com pintura látex PVA ou Textura de base Acrílica sobre bloco	N.A.	Vide lista de equipamentos e decoração das áreas comuns
<b>Bicicletário</b>	Conforme projeto	*Gesso liso ou massa com pintura látex PVA, azulejo, massa raspada ou Textura de base Acrílica sobre bloco	Conforme Projeto	Vide lista de equipamentos e decoração das áreas comuns

**Notas:**

**\*As paredes internas do pavimento térreo e do último pavimento serão revestidas de massa com pintura Látex PVA, massa raspada ou Textura de base Acrílica.**

**\*\*Poderá haver necessidade de instalação de piso elevado e ou enchimentos em algumas regiões das áreas comuns.**

**INFRAESTRUTURA / URBANIZAÇÃO**

**Terraplenagem**

Será executado movimento de terra de modo a atender os níveis projetados.

**Energia / Iluminação**

Será executada rede elétrica para alimentação do edifício e iluminação externa, conforme projeto.



### Paisagismo

Será executado tratamento paisagístico integrando todo o empreendimento de acordo com o projeto específico. Os pisos externos serão executados em cimentado desempenado, intertravado, cerâmico, porcelanato, pedrisco ou grama.

### Lista de Equipamentos e Decoração das Áreas Comuns:

<b>HALL SOCIAL</b>	- 2 cadeiras - 2 mesas laterais - 1 banco
<b>SALÃO DE FESTAS</b>	- 2 mesas - 6 cadeiras - 1 geladeira - 1 cooktop - 1 forno
<b>SALÃO DE FESTAS (ÁREA EXTERNA)</b>	- 1 mesa - 8 cadeiras - 2 cadeiras - 1 mesa lateral
<b>COWORKING COM SANITÁRIO</b>	- 1 bancada - 1 mesa - 8 cadeiras
<b>TERRAÇO (COWORKING)</b>	- 1 mesa - 5 cadeiras - 1 mesa lateral
<b>LAVANDERIA COLETIVA</b>	- 2 conjuntos de máquinas lava e seca (comodato) - 1 bancada - 1 poltrona - 1 mesa lateral
<b>CHURRASQUEIRA + TERRAÇO DESCOBERTO</b>	- 1 churrasqueira - 1 cooktop - 3 mesas - 8 cadeiras
<b>LOUNGE BAR</b>	- 1 mesa - 1 bancada - 6 cadeiras
<b>SOLARIUM</b>	- 7 cadeiras - 3 mesas laterais
<b>BICICLETÁRIO</b>	- 14 ganchos de bicicleta

\*OBS: A MagikJC se compromete em entregar 2 pontos de infraestrutura (elétricos e hidráulicos) para cada conjunto de máquina lava e seca. A instalação das máquinas ocorrerá de acordo com o contrato de comodato entre a Magik JC e empresa parceira, e será transferida ao condomínio no momento de sua instalação. A quantidade de máquinas instalada se dará de acordo com os ciclos diários utilizados, limitando-se a 2 conjuntos de lava e seca.

### “APARTAMENTO MODELO DECORADO” - “ATENÇÃO”

O apartamento modelo decorado em exposição, quando houver, é apenas uma sugestão de decoração e seus itens de decoração não fazem parte integrante do contrato. O ponto de instalação do ar-condicionado do apartamento modelo foi criado para climatizar o ambiente em exposição e a posição em que será entregue o ponto não corresponde necessariamente com o que está exposto, bem como, as dimensões e posição dos pisos e azulejos do banheiro, janelas e os pontos de tomada.

As unidades não serão entregues com os móveis e decoração em geral, tais como: armários, estantes, prateleiras, gabinetes de cozinha e banheiro, molduras, rodapés, pinturas especiais, forros, sancas de gesso e tabicas, aparelhos eletrodomésticos, boxes e acessórios de banheiro, papel de parede, cortinas, tapetes, carpetes, piso laminado e/ou porcelanato, luminárias, abajures, aquecedor, ar-condicionado, vasos ornamentais, equipamentos e quaisquer outros elementos de decoração ou acabamentos **não citados expressamente neste Memorial Descritivo de Acabamentos** que faz parte do contrato.



## **OBSERVAÇÕES**

Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade junto ao mercado de materiais de construção.

As padronagens dos materiais dos acabamentos serão definidas por profissionais especializados, de maneira a se obter harmonia na caracterização final da unidade. No interesse do bom andamento da Obra, a Construtora a critérios próprios, sempre que encontrar dificuldades para a aquisição de materiais na época que estiverem programadas as suas compras, poderá substituir qualquer material especificado no presente memorial descritivo, desde que seja mantido o padrão de qualidade e desempenho.

Para os itens onde constar alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no Empreendimento ficará a critério da Incorporadora. A Incorporadora se reserva o direito de utilizar revestimentos similares na intenção de se obter uma melhor qualidade final em seus aspectos de funcionalidade, resistência e padrão, ou quando alguns dos revestimentos e materiais, indicados no memorial descritivo de acabamentos, deixarem de ser fabricados.

A construtora poderá proceder a ajustes técnicos nos projetos e neste memorial descritivo, de forma a atender melhores soluções técnicas, determinações do Poder Público, norma de desempenho NBR 15.575/2013 ou orientações das diversas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros, órgãos da esfera Federal, Estadual ou Municipal.

Na eventualidade de se tornar necessário somente em algumas ou alguma unidade específica, em razão de seu particular posicionamento no edifício, alguma alteração dos materiais padrão de acabamento para atender as melhores soluções técnicas, determinações do Poder Público, norma de desempenho NBR 15.575/2013 ou orientações das diversas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros, órgãos da esfera Federal, Estadual ou Municipal, essas alterações serão efetuadas de forma excepcional na unidade ou unidades que demandarem tais alterações, sem afetar o memorial descritivo de materiais e acabamentos das demais unidades, que deverá ser seguido e não gerará para os demais adquirentes qualquer ônus, vantagem ou pretensão de equivalência.

Serão admitidas atualizações tecnológicas pela Construtora durante a execução da obra, para substituição de sistemas ou equipamentos definidos em projeto aprovado junto a Prefeitura Municipal de São Paulo, garantindo-se ao comprador vantagens com as possíveis mudanças, justificadas na relação custo-benefício, sem qualquer depreciação das qualidades técnicas originais, sempre respeitando o disposto no artigo 43, inciso IV da Lei 4.591/64, sendo admitida tolerância de 5% (cinco por cento), para mais ou para menos nas medidas e áreas do imóvel e das partes comuns, dentro da qual as partes não terão direito a qualquer indenização, observando o disposto no artigo 500 do Código Civil, não correspondendo ainda ao comprador qualquer ônus ou bonificação gerada por novas soluções.

Os pisos, revestimentos e tampos de mármore ou granito estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.

Os níveis de pisos acabados nos banheiros das respectivas unidades poderão ser diferentes aos apresentados na sala e nos dormitórios devido à disposição construtiva e não terão caimento na área fora do box no banheiro. São normais pequenas ondulações nos acabamentos e superfícies das paredes, tetos, pisos e rodapés, devido ao processo construtivo. O nivelamento para colocação de piso cerâmico, vinílico, laminado, ou carpete de madeira será de responsabilidade do proprietário.

Devido a distribuição de água no apartamento, alguns shafts, e/ou sancas de gesso poderão ser criados ou alguns forros poderão ser rebaixados para passagem das tubulações.

Os forros e as sancas de gesso existentes na unidade autônoma poderão conter, em seu interior, instalações hidráulicas da própria unidade, da unidade do andar superior ou das áreas comuns do edifício, devendo ser preservadas no caso de eventual reforma.

**As paredes internas de vedação das unidades poderão ser entregues em bloco de concreto com porta. Estas paredes não poderão ser retiradas sem a observância das informações do Manual do Proprietário, que será entregue oportunamente na finalização do empreendimento.**

**Caso as unidades adaptáveis para Pessoa com Deficiência (PcD) sejam comercializadas com adaptação, as alterações na distribuição e layout internos destas unidades, poderão acarretar alterações nos vãos das esquadrias que refletirão na fachada.**

**Poderá haver enchimentos, sancas, forros e/ou rebaixos para passagem de tubulações embutidas, nas unidades localizadas nos pavimentos inferiores as unidades adaptáveis (se for o caso) conforme projetos de instalações.**





Os espaços foram projetados para mobiliário e eletrodomésticos de medidas comerciais, sendo de extrema importância a conferência das medidas antes da compra dos móveis e equipamentos.

Não estão incluídas nestas especificações e no orçamento da obra, e, conseqüentemente no preço de venda, as despesas com quaisquer aparelhos, luminárias dos apartamentos, chuveiros, armários embutidos, gabinetes e/ou espelhos nos banheiros, filtros, eletrodomésticos, aparelhos de ar-condicionado e os necessários para utilização do sistema de aquecimento solar, que deverão ser adquiridos e/ou instalados por conta de cada condômino e somente após o recebimento das chaves da respectiva unidade.

Os elementos decorativos, os móveis e os demais elementos elucidativos das plantas de venda são meramente sugestivos, não estando incluídos nas especificações da obra, e, portanto, no preço de venda das unidades.

As imagens, desenhos, artes, perspectivas e plantas humanizadas apresentadas no stand de vendas ou constantes dos folders, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são de caráter ilustrativo e representam artisticamente o imóvel comercializado, podendo, portanto, apresentar variações em relação à construção final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a postulados legais.

Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda, o acabamento previsto neste memorial descritivo que, rubricado pelas partes, faz parte integrante daquele contrato.

O empreendimento será entregue com a vegetação implantada conforme projeto de paisagismo e projeto de prefeitura aprovado. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas e plantas humanizadas ou constantes dos folders, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação, são de caráter ilustrativo e representam artisticamente a fase adulta das espécies.

Os abrigos de GN (Gás Natural), assim como outros abrigos e construções técnicas que porventura constem do projeto legal, poderão não ser construídos ou ter suas dimensões alteradas no caso de solicitação da concessionária ou necessidade construtiva.

O prédio será entregue, com azulejos, pisos e vidros limpos. A limpeza minuciosa ficará a cargo dos proprietários das unidades e, se for o caso, do condomínio.

São Paulo, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Unidade: \_\_\_\_\_

Nome do Comprador: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

Nome do Comprador: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

**ITA 173**

Assinatura: \_\_\_\_\_