



## 1. LOCALIZAÇÃO:

O edifício residencial será construído em terreno urbano, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com frente para a rua Aristodemo Gazzotti e esquina com a rua Antonio Mulatti – bairro Vila das Belezas, com área do terreno de 1.467,00 m<sup>2</sup>.

## 2. O EMPREENDIMENTO:

Constitui-se de um condomínio residencial vertical com 1 torre, que terá 16 pavimentos, sendo 1 pavimento inferior, térreo, 16 pavimentos, ático e reservatório superior, totalizando 231 unidades residenciais, sendo desse total 8 unidades passíveis de adaptação (P.C.D.) e 27 unidades não residenciais, sendo desse total 2 unidades adaptadas.

### 2.1. PAVIMENTO INFERIOR:

#### Não Residencial:

Apoio/Serviço: O pavimento térreo será composto por acesso de pedestres, entrada com guarita e WC, DML, centro de medição, sala de quadros, vestiário de funcionários, copa de funcionários, depósito de lixo, reservatório de controle de escoamento superficial, reservatório de aproveitamento de águas pluviais, 1 elevador e 1 escada interna e 1 escada externa.

Área privativa: 3 unidades, sendo 2 unidades adaptadas, com dormitório, sala, cozinha e banheiro, e 1 unidade com 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro.

### 2.2. PAVIMENTO TÉRREO:

#### Residencial:

Apoio/Serviço: O pavimento térreo será composto por acesso de pedestres, entrada com guarita e WC, copa de funcionários, centro de medição, sala de quadros, depósito de lixo, vestiário feminino e masculino para funcionários, administração, DML, casa de bombas, caixa d'água, vestiários masculino, feminino e PCD, 4 elevadores e escada.

Área de lazer: Salão de festas com copa de apoio, mercado Vitta, brinquedoteca, pub torcedor, espaço lava e seca, espaço fitness, espaço pet, piscina adulto e infantil, play kids.

Área privativa: 3 unidades sendo cada uma com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e garden privativo.

#### Não Residencial:

Apoio/Serviço: 1 elevador e 1 escada.

Área privativa: 6 unidades, sendo cada uma com 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro.

**2.3. 1º AO 3º PAVIMENTOS:****Residencial:**

Teremos nestes pavimentos circulação com acesso aos elevadores e à escada de emergência 12 unidades por pavimento, sendo, 9 unidades com 2 dormitórios sem varanda, 2 unidades com 2 dormitórios com varanda e 1 unidade com 1 dormitório sem varanda. Nota: para consultar metragens e ambientes específicos da unidade, consultar a planta de contrato anexa a este memorial.

**Não Residencial:**

Teremos nestes pavimentos circulação com acesso ao elevador e à escada de emergência, 6 unidades por pavimento sendo todas de 1 dormitório.

**2.4. 4º AO 9º PAVIMENTOS:****Residencial:**

Teremos nestes pavimentos circulação com acesso aos elevadores e à escada de emergência, 18 unidades por pavimento, sendo, 9 unidades de 2 dormitórios sem varanda, 2 unidades de 2 dormitórios com varanda e 7 unidades de 1 dormitório sem varanda.

**2.5. 10º PAVIMENTO:****Residencial:**

Teremos nestes pavimentos circulação com acesso aos elevadores e à escada de emergência, 12 unidades por pavimento, sendo, 9 unidades com 2 dormitórios sem varanda, 2 unidades com 2 dormitórios com varanda e 1 unidade com 1 dormitório sem varanda. Nesse pavimento contamos com as seguintes áreas de lazer: espaço grill com apoio externo, horta de especiarias, mirante, yoga ao ar livre, fire place e banheiro adaptado.

**2.6. 11º AO 16º PAVIMENTO:****Residencial:**

Teremos nestes pavimentos circulação com acesso aos elevadores e à escada de emergência, 12 unidades por pavimento, sendo, 9 unidades com 2 dormitórios sem varanda, 2 unidades com 2 dormitórios com varanda e 1 unidade com 1 dormitório sem varanda. As unidades com final 02, 03, 05 e 06 do 15º e 16º pavimento, serão passíveis de adaptação.

**2.4. BARRILETE:**

Esse pavimento terá escada de emergência de acesso aos pavimentos tipo, escada metálica de acesso ao reservatório superior, escada marinho de acesso à cobertura, ático/barrilete e motor do elevador.

### **2.5. RESERVATÓRIO SUPERIOR:**

Esse pavimento terá alçapão de acesso ao ático e reservatórios de água.

### **3. SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS:**

#### **3.1. SERVIÇOS TÉCNICOS E PROJETOS:**

**3.1.1.** Os serviços técnicos de topografia, geotecnia, projetos arquitetônicos, cálculo estrutural e de instalações serão desenvolvidos por profissionais especializados em cada área, rigorosamente de acordo com as normas específicas para cada item

**3.1.2.** Os projetos serão submetidos à análise e à aprovação das autoridades públicas e concessionárias locais, de acordo com posturas municipais, estaduais e federais.

#### **3.2. ENSAIOS TECNOLÓGICOS:**

Todo o processo construtivo será rigorosamente acompanhado por controle tecnológico feito por laboratório especializado.

### **4. INFRAESTRUTURA:**

#### **4.1. TRABALHOS EM TERRA:**

Serão realizados para adequação ao terreno às determinações dos projetos e suas cotas. Onde for necessário serão executados cortes, escavações e aterros com uso de equipamentos adequados.

#### **4.2. FUNDAÇÕES/SUPRAESTRUTURAS:**

A solução a ser adotada obedecerá às diretrizes ditadas pela sondagem do terreno, de acordo com o projeto elaborado por projetistas especializados. A estrutura da edificação será em alvenaria estrutural e/ou concreto armado, rigorosamente dentro da norma específica e de acordo com o projeto de estrutura elaborado por escritório especializado, sendo o controle tecnológico referente à qualidade e resistência dos materiais efetuados por uma empresa especializada, de modo a garantir absoluta segurança e solidez ao conjunto arquitetônico.

### **5. PAREDES E PAINÉIS DE VEDAÇÃO:**

#### **5.1. VEDAÇÃO:**

As paredes de vedação, quando existentes serão executadas em blocos estruturais e/ou blocos de concreto e/ou cerâmicos e/ou em placas de gesso e/ou placas de concreto, e/ou EPS e quando necessário revestidas com argamassa e/ou gesso.

Os shafts serão executados em EPS e/ou Drywall e quando necessário revestidos com argamassa e/ou gesso e/ou revestimento cerâmico.

### **6. ESQUADRIAS METÁLICAS:**

#### **6.1. ESQUADRIAS DE FERRO:**

O portão de acesso de pedestres, as grades de proteção, guarda corpos, os corrimãos, os gradis, as grelhas, os alçapões e as escadas tipo marinheiro serão executados em ferro e/ou alumínio e/ou metalon e, posteriormente, receberão tratamento e pintura.

## **6.2. ESQUADRIAS:**

As esquadrias das unidades e determinados ambientes de uso comum do térreo, serão de alumínio e/ou PVC e/ou aço, com pintura específica.

As janelas dos dormitórios serão em alumínio com folhas de vidro.

As unidades não possuem janela no banheiro. A ventilação ocorre de forma mecânica e a iluminação é artificial, conforme a planta de contrato da unidade.

## **6.3. ESQUADRIAS DE MADEIRA:**

A porta de entrada e ambientes internos das unidades e determinados ambientes de uso comum do térreo, serão em madeira, enceradas ou envernizadas ou pintadas, com batentes em madeira, encerados, envernizados ou pintados, de acordo com o projeto arquitetônico.

## **6.4. FERRAGENS:**

As esquadrias de madeira receberão dobradiças, maçanetas e fechaduras, cromadas ou acetinadas, marca Pado, Haga, La Fonte, Soprano ou similar

## **6.5. VIDROS:**

As esquadrias receberão vidros pontilhados ou transparente incolor, de acordo com a necessidade técnica ou de privacidade.

## **7. COBERTURA E PROTEÇÕES:**

### **7.1. TELHADO:**

Será constituído por telhas de fibrocimento, galvanizada ou similar qualidade, apoiada sobre estrutura metálica ou de madeira, ou laje impermeabilizada. A captação de água será feita por calhas que estarão ligadas às tubulações que conduzirão as águas pluviais até o pavimento térreo.

### **7.2. IMPERMEABILIZAÇÕES:**

As áreas necessárias (de acordo com as normas e necessidades técnicas) receberão tratamento de impermeabilização: paredes do box em meia altura, piso do banheiro, piso da área de serviço e ralo da varanda quando houver.

## **8. INSTALAÇÕES E APARELHOS:**

### **8.1. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS:**

Serão aparentes os eletrodutos no entre forro e/ou embutido para passagem de fios e cabos, que serão das marcas Brascopper, Metalcap, Guaçu ou similar qualidade. Os interruptores e tomadas serão em material termoplástico de embutir. Cada apartamento terá quadro de distribuição constituído de disjuntores. Todos os apartamentos terão infraestrutura (tubulação seca/sem cabeamento) para os pontos de televisão previstos nos apartamentos (contratação e instalação de antena coletiva e/ou TV a cabo ficam a cargo do cliente). Será instalado no empreendimento um sistema de para-raios, de acordo com as normas técnicas Brasileiras. Os quadros gerais de medidores serão instalados obedecendo rigorosamente aos projetos aprovados pela concessionária. O empreendimento será entregue com luminárias apenas nas áreas comuns.

### **8.2. AR-CONDICIONADO:**

Não haverá preparação para instalação de ar-condicionado nas unidades. Em determinadas áreas de lazer do térreo e cobertura haverá preparação para instalação de ar-condicionado.

### **8.3. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E DE ESGOTO:**

#### **8.3.1. ÁGUA FRIA:**

As prumadas e a distribuição de água fria do prédio serão executadas em tubos de PVC e/ou PEX, conforme normas específicas, das marcas Tigre, Plastilit, Amanco ou similar.

#### **8.3.2. ÁGUA QUENTE:**

Os banheiros terão somente previsão para chuveiro elétrico de 220V com resistência compatível com o DR (Disjuntor Residual) e potência máxima informada no manual do proprietário, fornecido na entrega das chaves. Não será previsto nenhum tipo de instalação de aquecedor.

#### **8.3.3. GÁS:**

A distribuição de gás será conforme as normas específicas.

#### **8.3.4. ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS:**

As colunas (esgoto primário) e ramais (esgoto secundário), assim como as tubulações de águas pluviais, serão executados em tubos e conexões conforme normas específicas.

#### **8.3.5. INSTALAÇÃO DE COMBATE A INCÊNDIO:**

Serão executadas rigorosamente de acordo com as normas da ABNT e projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

#### **8.3.6. MEDIÇÕES ABASTECIMENTO:**

##### **8.3.6.1. ÁGUA:**

O empreendimento será entregue com medição individualizada de água.

##### **8.3.6.2. ENERGIA ELÉTRICA:**

O empreendimento possui medidores individuais de energia.

#### **8.3.6.4. GÁS/GN:**

O empreendimento possui preparação para medição coletiva de gás.

#### **8.4. ELEVADORES:**

Serão entregues 5 elevadores, 4 para as unidades residenciais e 1 para as unidades não residenciais, das marcas Alfa Elevadores e/ou Otis e/ou Thyssen e/ou Villarta e/ou Elevadores Consiste ou similar.

#### **8.5. APARELHOS SANITÁRIOS:**

Os aparelhos sanitários serão em louça das marcas Celite, Deca, Incepa ou similar.

#### **8.6. METAIS SANITÁRIOS:**

Os metais sanitários terão acabamento cromado ou acetinado e serão das marcas Deca, Docol, Astra ou similar.

### **9. ESPECIFICAÇÃO DE ACABAMENTOS:**

#### **9.1. TRATAMENTO FACHADAS:**

Receberão grafiato e/ou lamato e/ou textura e/ou massa única e/ou bloco aparente com textura rolada e/ou monocapa com detalhes conforme especificação do projeto de arquitetura.

#### **9.2. ÁREAS DE USO COMUM OU TÉCNICO:**

##### **9.2.1. Acesso pedestres:**

Piso: asfalto e/ou concreto liso e/ou piso intertravado e/ou permeável com faixas demarcatórias.

##### **9.2.2. Guarita com wc, depósito de lixo, DML, depósito, vestiário de funcionários, copa de funcionários, administração:**

Piso: Cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi, Biancogress ou similar.

Paredes: tinta látex sobre revestimento e/ou cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Ceral ou similar, de acordo com detalhamento do projeto arquitetônico e necessidades técnicas.

Rodapé: cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi, Biancogress ou similar.

Teto: tinta látex sobre forro de gesso ou laje ou forro de pvc ou estrutura metálica aparente.

WC e Vestiário: Pia de coluna em louça

Bancada Copa: pedra em granito, mármore sintético ou porcelanato com cuba de aço inox ou louça embutida.

**9.2.3. Casa de bombas, centro de medição, registro de gás, hidrômetro e sala de quadros:**

Piso: concreto liso e/ou estampado.

Paredes: Tinta látex sobre textura e/ou sobre bloco de concreto.

**9.2.4. Rampas e escadas de acesso:**

Piso: concreto liso e/ou pedra natural e/ou concreto estampado e/ou piso intertravado e/ou porcelanato das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi ou similar.

**9.2.5. Lobby de acesso, salão de festas com copa, mercado Vitta, pub torcedor, espaço lava e seca, hall circulação, vestiários masculino, feminino e PCD, espaço grill**

Piso: porcelanato e/ou cerâmico das marcas Portobello, Villagres, Incefra, Cecafi, Biancogress ou similar.

Paredes: tinta látex sobre revestimento e/ou cerâmica das marcas Portobello, Villagres, Incefra ou similar, de acordo com detalhamento do projeto arquitetônico e necessidades técnicas.

Rodapé: porcelanato das marcas Portobello, Villagres, Incefra, Cecafi, Biancogress ou similar.

Teto: tinta látex sobre forro de gesso ou laje ou forro de pvc ou estrutura metálica aparente.

Bancadas: pedra em granito e/ou mármore sintético e/ou porcelanato com cuba de aço inox ou louça embutida.

**9.2.6. Espaço Fitness e Brinquedoteca:**

Piso: Piso vinílico ou laminado das marcas Durafloor, Eucafloor, Tarket ou similar.

Paredes: Pintura tinta látex sobre revestimento.

Rodapé: MDF ou poliestireno.

Teto: Pintura tinta látex sobre forro de gesso.

**9.2.7. Piscinas e áreas externas:**

Piscina: revestimento em vinil e/ou cerâmica Eliane, Incefra, Portobello, Elizabeth ou similar.

Solarium: porcelanato e/ou cerâmico das marcas Villagres, Incefra, Portobello, Elizabeth ou similar e/ou pedra natural.

Áreas externas e circulações: concreto liso e/ou piso intertravado e/ou porcelanato, das marcas Villagres, Incefra, Portobello ou similar e/ou pedra natural.

Playkids: grama natural e/ou piso emborrachado.

Espaço Pet: grama natural e/ou e/ou piso permeável.

**Observações: Os ambientes de lazer dos itens 9.2.5, 9.2.6 e 9.2.7 serão entregues equipados e decorados.**

**9.3. DEPENDÊNCIA DE USO COMUM PAVIMENTO TÉRREO E TIPO DAS TORRES:****9.3.1. Lobbies e circulações:**

Piso: Cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi, Biancogress ou similar.

Paredes: tinta látex sobre textura e/ou revestimento.

Teto: tinta látex sobre forro de gesso ou laje.

Rodapé: Cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello ou similar.

**9.3.2. Escada de emergência:**

Piso: concreto pré-moldado e/ou concreto moldado in loco e/ou pedra natural e/ou ardósia.

Paredes: textura rolada e/ou tinta látex sobre textura e/ou revestimento e/ou pintura sobre revestimento e/ou revestimento em monocapa

Teto: textura rolada e/ou tinta látex sobre textura e/ou revestimento.

**9.4. DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO:****9.4.1. Sala estar e jantar:**

Piso: laje acabada.

Paredes: tinta látex sobre revestimento (reboco/gesso).

Teto: tinta látex sobre laje e/ou sanca de gesso (de acordo com a necessidade técnica).

**9.4.2. Dormitórios:**

Piso: Laminado das marcas Durafloor, Eucafloor, Tarket ou similar.

Rodapé Pavimentos: Laminado das marcas Durafloor, Eucafloor, Tarket ou similar; ou poliestireno da marca Santa Luzia ou similar.

Paredes: Tinta látex sobre revestimento.

Teto: tinta látex sobre laje e/ou sanca de gesso (de acordo com a necessidade técnica).

**9.4.3. Cozinha/Área de Serviço:**

Piso: cerâmica em área molhada das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi ou similar e na circulação laje acabada.

Paredes: 1 fiada de revestimento cerâmico sobre a bancada e tanque das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Ceral ou similar. As demais paredes receberão pintura.

Rodapé: cerâmica em área molhada das marcas Eliane, Incefra, Portobello ou similar.

Teto: tinta látex sobre laje ou sanca de gesso (de acordo com a necessidade técnica).

Bancada: ecogranito com cuba de inox ou bancada e cuba em ecogranito ou bancada de granito nacional com cuba de inox.

Tanque: em ecogranito ou tanque de louça.

#### **9.4.4. Banheiros:**

Piso: cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi ou similar.

Paredes: cerâmica até o teto no box das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Ceral ou similar, as demais paredes receberão pintura.

Rodapé: cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi ou similar.

Teto: tinta látex sobre forro de gesso e/ou laje e/ou sanca de gesso (de acordo com a necessidade técnica).

Bancada: lavatório de louça com coluna ou lavatório em ecogranito ou bancada de granito nacional com cuba de louça.

#### **9.4.5. Varanda:**

Piso: cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi ou similar

Paredes: 1 fiada de revestimento cerâmico sobre tanque das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Ceral ou similar, sobre tanque. As demais paredes tinta látex sobre textura e/ou grafiato e/ou lamato e/ou massa única e/ou bloco aparente com textura rolada e/ou monocapa.

Rodapé: cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi ou similar.

Teto: tinta látex sobre laje e/ou sanca de gesso (de acordo com a necessidade técnica).

#### **9.4.6. Garden Privativo:**

Piso em grama natural e infra preparada com ponto de elétrica, iluminação, água, esgoto e drenagem, sendo apenas no pavimento térreo, em determinadas unidades conforme planta de contrato.

### **10. COMPLEMENTAÇÃO:**

#### **10.1. LIMPEZA FINAL:**

Será executada toda limpeza final do edifício, removendo-se todo o entulho e limpando vidros, caixilhos, pisos e azulejos cerâmicos, sempre com o cuidado de proteger as portas de madeira e instalações.

#### **10.2. LIGAÇÕES DEFINITIVAS:**

O edifício será entregue com as ligações definitivas de água, esgoto, energia elétrica e preparação para ligação dos telefones particulares e terá a aprovação do Corpo de Bombeiros e da Prefeitura Municipal, que concederá o atestado de Habite-se.

### **11. OBSERVAÇÕES:**

**11.1** Todos os materiais aplicados, tais como cerâmicas, azulejos, metais, louças e tintas serão de reconhecida qualidade. Os padrões dos materiais de acabamento serão definidos por profissionais especializados, de maneira a se obter harmonia e bom gosto na caracterização final da unidade. A construtora se reserva o direito de utilizar materiais similares, quando alguns destes aqui indicados deixarem de ser fabricados ou não houver disponibilidade no mercado ou houver qualquer dificuldade junto ao mercado no momento da aquisição dos mesmos, substituindo-os por similar qualidade.

**11.2.** A maquete eletrônica e as ilustrações do folheto de vendas bem como os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou da obra (quando aplicável), como, por exemplo, revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pintura, molduras de gesso, sancas, tabicas, móveis, objetos etc., são meramente ilustrativos e não fazem parte do contrato de compra e venda. Assim, para as ilustrações e textos do folheto de venda, bem como sobre os materiais utilizados na unidade modelo e/ou stand de vendas, prevalecerá o acabamento previsto neste memorial descritivo que rubricado pelas partes faz parte integrante do contrato.

**11.3.** As imagens, ilustrações, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes eletrônicas referentes ao imóvel apresentadas no stand de vendas, folders, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidades técnicas ou do atendimento a exigências legais.

**11.4.** Todas as paredes e sancas construídas e/ou revestidas em gesso terão acabamento não amaciado.

**Este instrumento foi assinado eletronicamente, sendo que o COMPRADOR (A,ES) leu (ram) todo o contrato e seus anexos, está(ão) ciente(s) e de acordo com todos os seus termos. Para isso, recebeu(ram) uma via deste instrumento, identificou-se(ificaram-se) através de cadastro e senha, tirou(aram) foto segurando seu(s) documento(s) de identificação, bem como após sua(s) assinatura(s) com caneta digital.**