



TERRARO  
VILA ROMANA

---

# MEMORIAL DESCRITIVO

---

**exto**  
INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

---

# DEPENDÊNCIAS DE USO COMUM

AS ÁREAS COMUNS SOCIAIS DO EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES DECORADAS E EQUIPADAS.

## ACESSO SOCIAL, AUTOMÓVEIS E PORTARIA

Acesso Social coberto e acesso de autos com duplo sistema de segurança. A Guarita será recuada em relação ao gradil de frente do edifício e terá vidro blindado, W.C, controle automatizado dos portões de acesso ao edifício e às garagens, infraestrutura e instalação de central de interfonia, infraestrutura para circuito fechado de TV interligado à portaria, e infraestrutura para segurança perimetral.

Junto a portaria haverá uma Sala para recebimento e armazenagem de correspondências, encomendas ou itens refrigerados dos condôminos.

**Ar-condicionado instalado na guarita.**

## RECEPÇÕES, HALL ELEVADORES E ELEVADORES

Todos os pisos em porcelanato serão das marcas Portinari, Eliane ou Portobello. As paredes, tetos e forros receberão revestimento liso e pintura com tinta látex e detalhes decorativos.

Os Elevadores serão da marca Atlas Schindler, Otis ou Thyssen-Krupp, e terão piso em mármore, granito ou porcelanato.

Os Elevadores sociais terão **código de segurança**.

Os Halls de serviço terão uma tomada 220V para a utilização de equipamentos dos prestadores de serviços.

## SALÃO DE FESTAS, LOUNGE E BAR FESTAS, BRINQUEDOTECA, ESPAÇO BEAUTY COM SALA DE MASSAGEM, FITNESS, VESTIÁRIOS E LAVABOS

Todos os revestimentos cerâmicos e porcelanatos serão das marcas Portinari, Eliane ou Portobello. O piso do Fitness e Brinquedoteca serão em material emborrachado próprio para atividades esportivas e infantis.

Louças sanitárias, metais e acabamentos serão das marcas Docol, Deca, Celite e Incepa.

As paredes, tetos e forros receberão revestimento liso e pintura com tinta látex ou acrílica, e detalhes decorativos.

Todas as bancadas serão executadas em Mármore ou Quartzo Branco.

Serão instaladas as tubulações de cobre, cabeamentos elétricos e drenos, prontos para posterior instalação de ar-condicionado a/c do condomínio, no Salão de festas, Brinquedoteca, Espaço Beauty, Sala de massagem e Fitness.

---

O Fitness será entregue decorado conforme projeto específico e equipado com 3 esteiras ergométricas, 1 bicicleta Spinning, 1 bicicleta ergométrica, 1 elíptico, 1 estação de musculação, 1 cadeira adutora/abdução, 1 banco ajustável, 1 kit halteres, 2 espaldares, 2 bolas de Pilates, 2 aparelhos para abdominais com colchonetes, 2 TVs e acessórios.

Os lavabos e vestiários serão entregues com espelhos, acessórios de banheiro, torneiras com temporizadores e bacias sanitárias com controle de vazão.

#### PISCINA DESCOBERTA CLIMATIZADA COM DECK MOLHADO, PISCINA INFANTIL CLIMATIZADA, PISCINA CLIMATIZADA DE 25m SEMICOBERTA E SAUNA ÚMIDA

Todos os revestimentos em cerâmica, pastilha ou porcelanato serão das marcas NGK, Jatobá, Atlas, Eliane, Portobello ou Portinari, equipada com iluminação LED nas piscinas, filtros, bombas específicas e sistema de climatização.

A sauna será entregue com equipamentos básicos para sauna úmida.

Infraestrutura para wi-fi no solário, deck e piscinas.

#### QUADRA DE TÊNIS, QUADRA BEACH TENNIS, PLAYGROUND COM MINIQUADRA, PET AGILITY, POMAR E HORTA DE TEMPEROS, CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES, PRAÇAS E PAISAGISMO

Serão executados jardineiras, bancos, jardins, calçadas, iluminação e pisos externos.

Quadra de tênis com pintura em dois tons de verde, rede, cercada por alambrado e iluminada por 4 postes com 04 refletores de LED cada.

Quadra de Beach Tennis com areia específica, fitas de demarcação e rede, cercada por alambrado e iluminada por 2 postes com 2 refletores de LED cada.

O Pet Agility terá espaço livre descoberto gramado e será entregue com equipamentos específicos, bancos e bebedouro para pets.

Playground com miniquadra equipado com brinquedos, acessórios e piso em grama sintética.

O Pomar e horta serão entregues com árvores frutíferas e temperos.

Infraestrutura para loja de conveniência automatizada, para posterior instalação e uso exclusivo dos condôminos.

---

## GARAGEM – 1º e 2º SUBSOLOS

As vagas serão demarcadas e agrupadas em blocos de 4 unidades para os apartamentos tipos e 5 unidades para os apartamentos de cobertura e gardens.

Executada em padrão diferenciado, com barrado em revestimento cerâmico e piso em pintura epóxi com demarcação de vagas.

Total de 50 Box para guarda de volumes e ou bicicletas, com posterior fechamento regulamentado e executado pelo Condomínio.

Infraestrutura para abastecimento de veículos elétricos, de uso coletivo, com posterior instalação e regulamentação a/c Condomínio.

04 pontos em espaços viabilizados e distribuídos entre os dois níveis de garagem, não interligados ao sistema de gerador.

## DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO

### ***APARTAMENTO TIPO***

Todos os apartamentos terão hall social privativo individual, porta pivotante e fechadura da entrada social com sistema de biometria.

A Exto fará projeto prevendo pontos para a maximização do sinal de Wi-fi nas unidades privativas, com entrega de infraestrutura.

### COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, BANHEIRO, LAVABO E TERRAÇO

Todos os revestimentos cerâmicos e porcelanatos serão das marcas Portinari, Eliane ou Portobello. As louças sanitárias, metais e acabamentos serão das marcas Docol, Deca, Celite ou Incepa.

As paredes, tetos e forros receberão revestimento liso e pintura com tinta látex ou acrílica, e nas paredes do box revestimento cerâmico ou porcelanato. No banho Master, revestimento cerâmico ou porcelanato em todas as paredes. Nas paredes do tanque e pia da cozinha revestimento cerâmico ou porcelanato.

As bancadas da Cozinha, Banheiro, Lavabo e Terraço serão executadas em Mármore ou Quartzito Branco.

Na Área de Serviços será entregue Tanque de louça.

Previsão para instalação de duto e coifa na cozinha e churrasqueira.

A cozinha terá pontos de água fria para filtro e geladeira.

Um ponto para instalação de ducha higiênica de água fria em cada banheiro.

---

Serão entregues com misturadores de água as duchas de banho, torneiras dos banheiros e torneiras das cozinhas.

Será entregue Infraestrutura para instalação de banheiras nos banhos master das unidades de 238m<sup>2</sup>, Gardens e coberturas de 380m<sup>2</sup>.

Será entregue ponto de gás para instalação de churrasqueiras nos terraços de todas as unidades.

#### LIVING, JANTAR, GALERIA, SUÍTES, HOME OFFICE E DESPENSA

Serão entregues com contrapiso cimentado liso, e nivelado entre Living e terraço, preparado para receber taco, porcelanato ou piso laminado.

As paredes e tetos receberão revestimento liso e pintura com tinta látex ou acrílica.

Serão instaladas as tubulações de cobre, cabeamentos elétricos, drenos, prontos para posterior instalação de ar-condicionado a/c do proprietário, no Living, Home Office e Suítes.

Infraestrutura para iluminação cênica no living e no terraço.

As unidades privativas que optarem por junção do living, cozinha e terraço serão entregues com contrapiso cimentado liso, preparado para receber taco, porcelanato ou piso laminado.

O guarda-corpo dos terraços serão em alumínio na cor bronze claro e vidro refletivo suave.

## DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO

### ***APARTAMENTO COBERTURA***

#### PAVIMENTO INFERIOR E SUPERIOR:

Acompanha o acabamento dos apartamentos tipo. Escada de acesso ao piso superior de estrutura de concreto, preparada para receber porcelanato, granito ou mármore.

O Terraço Descoberto terá piso porcelanato das marcas Portinari, Eliane ou Portobello.

As Coberturas serão entregues com piscina em concreto armado revestida em cerâmica marca NGK, Jatobá, Atlas, Eliane, Portobello, Portinari, borda em granito natural ou porcelanato, equipamentos básicos instalados. Instalação de tubulações e Infraestrutura para climatização da piscina.

---

# DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO

## **APARTAMENTO GARDEN**

Acompanha o acabamento dos apartamentos tipo.

O Terraço Descoberto terá piso porcelanato das marcas Portinari, Eliane ou Portobello.

Infraestrutura para instalação de SPA, a cargo do proprietário, no terraço descoberto das unidades Garden.

PROGRAMA

### **PERSONALIZEXTO**

Serviço de personalização das unidades.

Especialmente para o Terraro Vila Romana, você contará com atendimento presencial e assistência do time de arquitetura Exto em momento oportuno. Na ocasião, você poderá fazer a sua opção de planta, dentre as pré-definidas pela incorporadora, além de alternativas que mesclam ambientes entre as plantas ofertadas, sem qualquer ônus adicional. Além disso, serão oferecidos, mediante contratações (ônus), ajustes nas alvenarias, desde que possíveis tecnicamente e de outros acabamentos definidos pela Exto. Entre eles, oferta de instalação de piso na sala, entre as opções pré-definidas, instalação de bancada na área de serviço, conforme seleção da empresa e também contratação de instalação de bancada com cuba esculpida no lavabo, conforme alternativas disponíveis.

\*A opção por layout de planta será possível desde que a estrutura do empreendimento não esteja completa.

---

# ITENS GERAIS

## FACHADAS

Fachada Contemporânea, com aplicação de molduras, revestimento cerâmico e textura impermeabilizada, pingadeiras, peitoris de granito polido e iluminação ornamental noturna.

## ESTRUTURA

A estrutura do edifício será executada com concreto armado, atendendo as Normas Técnicas Brasileiras.

## ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO, PORTAS, BATENTES, GUARNIÇÕES E FERRAGENS

Os Caixilhos em alumínio terão pintura na cor bronze claro, os caixilhos das Suítes terão persiana de enrolar integradas e dimensões especiais, suítes máster com persiana automatizada. Portas em madeira de reflorestamento de alta qualidade, e batentes com borracha anti-impacto, acabamento na cor branca.

As ferragens serão do tipo Yale para as portas de acesso ao apartamento e tipo Gorge para as demais.

## INSTALAÇÃO HIDRÁULICA

Todos os materiais adotados atenderão as exigências das concessionárias e de acordo com a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

**Infraestrutura para individualização de água e gás nos apartamentos.**

Será executado um reservatório especial de captação das águas pluviais para uso na lavagem das áreas comuns e de jardim.

## INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E APARELHOS

Além dos pontos normais de tomadas de força e pontos de luz, está prevista a instalação de tubulação seca para telefone externo na sala de estar e suítes, além de Interfone na cozinha. Serão instalados pontos para TV a cabo na sala e suítes (tubulação seca). Os acabamentos dos pontos serão das marcas Siemens, Alumbra, Schneider ou ABB.

Para cálculo de cargas elétricas, esse empreendimento foi dimensionado tendo como premissa a utilização de **iluminação tipo LED** em todos os ambientes das áreas comuns e privativas. A utilização de outros tipos de iluminação poderá acarretar perda de eficiência energética.

---

**GERADOR FULL** - Será instalado no Edifício GRUPO GERADOR com acionamento automático na falta de energia, para atendimento das áreas comuns e unidades privativas, exceto nas áreas abaixo indicadas, a saber:

Pontos para recarga de carros elétricos, sistema de climatização das piscinas e ar-condicionado das áreas comuns e privativas.

**AQUECIMENTO SOLAR:** Instalação de Infraestrutura para sistema de aquecimento solar dimensionado para atender até 40% da demanda de água quente dos apartamentos.

**ÁREAS COMUNS:** serão entregues com iluminação LED.

## OBSERVAÇÕES

1. Não estão incluídos no orçamento da obra e serão de responsabilidade dos proprietários, exemplificadamente: mobiliários, armários embutidos, luminárias das unidades autônomas, ligações individuais de serviços públicos, eletrodomésticos, churrasqueiras, ar-condicionado e demais itens de decoração.
2. Os equipamentos ou materiais específicos que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou se tornarem inacessíveis poderão ser substituídos por similares do mesmo padrão, podendo inclusive sofrer alterações por motivos técnicos e ou estéticos.
3. Todos os materiais e acabamentos, bem como pontos de iluminação, detalhes de marcenaria, mobiliários e decorações utilizados nos apartamentos decorados não fazem parte do presente memorial descritivo, se tratando apenas de sugestão para decoração.
4. Poderão ser executadas sancas e forros de gesso nas dependências das unidades autônomas em virtude de projetos técnicos.
5. O paisagismo segue diretrizes gerais, sendo as espécies vegetais ilustrativas, podendo ser alteradas em porte e espécie no momento de sua implantação.
6. Todas as perspectivas artísticas, plantas baixas impressas em folhetos publicitários e maquetes são meramente ilustrativas, sem que componham os instrumentos de aquisição das unidades. As vistas do entorno apresentada nas ilustrações artísticas são aproximadas e imprecisas, são ilustrativas e podem não corresponder exatamente a realidade.
7. Este documento integrará o contrato de compra do imóvel.