



Empreendimento: **Guedala Park II**

Endereço: **Avenida Francisco Morato, s/n, Jardim Guedala, São Paulo –SP**

MEMORIAL DESCRITIVO DE CLIENTES

Será construída 01 (uma) torre de apartamentos residenciais com 20 pavimentos (térreo + 19 pavimentos tipo) cada. Serão ao todo 300 (trezentas) unidades habitacionais, sendo que 291 (duzentas e noventa e uma) unidades representarão a planta tipo com estúdio e 09 (nove) unidades serão adaptadas a pessoas com deficiência (PCD).

O empreendimento possuirá: 23 (vinte e três) vagas para automóveis, sendo 20 (vinte) para automóveis cobertas, 03 (três) vagas cobertas destinadas à PCD, 20 (vinte) vagas cobertas de moto e 32 (vinte) vagas cobertas para bicicletas.

A área comum coberta do condomínio será composta por: Salão de festas/sport bar, fitness, bicicletário, lavanderia coletiva de apoio – sistema “pay per use” e coworking. A área comum descoberta será composta por: Pet place, solário, fitness externo, wine lounge, churrasqueira e espaços de uso comum integrados ao projeto de paisagismo.

1. ESPAÇOS DE USO COMUM

As áreas comuns serão entregues equipadas e/ou decoradas conforme descrição a seguir:

1.1 ÁREAS EXTERNAS DESCOBERTAS – PAVIMENTO TÉRREO

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES:

Piso: Intertravado

RAMPA DE PEDESTRES:

Piso: Intertravado

CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS DESCOBERTA:

Piso: Intertravado

PET PLACE:

Piso: Gramado e/ou intertravado

Fechamento: Alambrado

Mobiliário: 01 Banco em concreto

01 Pneu

01 Lixeira

Rubrica 1 	Rubrica 2
Rubrica 3	Rubrica 4

1.2. ÁREAS EXTERNAS DESCOBERTAS – PRIMEIRO PAVIMENTO

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES:

Piso: Intertravado e/ou porcelanato

SOLARIUM:

Piso: Cerâmica ou porcelanato

Mobiliário: 09 Espreguiçadeiras
04 Mesas laterais
02 Ombrelones

DUCHA:

Piso: Cerâmica ou porcelanato antiderrapante ou pedra natural

Equipamentos: 02 Duchas

LOUNGE:

Piso: Cerâmica ou porcelanato

Mobiliário: 01 Bangalô

ESPAÇO FUNCIONAL:

Piso: Emborrachado

Equipamentos: Será entregue 01 estação de academia em inox certificado pela norma vigente

ESPAÇO DE CONVIVÊNCIA:

Piso: Intertravado

Mobiliário: 03 Mesas laterais
05 Módulos estofados
02 Encostos estofados
02 Poltronas

WINE LOUNGE:

Piso: Intertravado

Mobiliário: 05 Mesas laterais
06 Módulos estofados
03 Puffs
01 Mesa de centro
02 Poltronas

CHURRASQUEIRA:

Piso: Intertravado

Equipamentos: 01 Bancada em pedra natural com cuba de aço inox
01 Bancada em pedra natural
01 Cervejeira
01 Braseiro
01 Forno para pizza

Mobiliário: 05 Banquetas

LOUNGE GOURMET:

Piso: Intertravado
Mobiliário: 04 Mesas com 04 cadeiras cada
04 Ombrelones
01 Mesa baixa
02 Poltronas
02 Sofás

1.3. ÁREAS EXTERNAS COBERTAS - PAVIMENTO TERREO**PORTARIA:**

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre laje
Equipamentos: Bancada

W.C. PORTARIA:

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica em todas as paredes
Teto: Textura sobre laje
Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça
Metais: Torneira

PULMÃO DE SEGURANÇA:

Piso: Intertravado
Teto: Textura ou pintura sobre laje
Fechamento: Gradil em ferro com pintura

ABRIGO DE LIXO:

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica em todas as paredes
Teto: Textura sobre laje

CENTRO DE MEDIÇÃO:

Piso: Laje acabada
Paredes: Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto: Concreto aparente *in natura* ou textura sobre laje

ÁREA DE RESERVATÓRIOS INFERIORES:

Piso: Cimentado
Fechamento: Alambrado sobre base de alvenaria
Teto: Concreto aparente *in natura* ou textura sobre laje

CASA DE BOMBAS (RESERVATÓRIOS):

Piso: Cimentado
Paredes: Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto: Concreto aparente *in natura* ou textura sobre laje

**SALA DE PRESSURIZAÇÃO:**

Piso: Cimentado
Paredes: Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto: Concreto aparente *in natura* ou textura sobre laje

ESCADA TORRE:

Piso: Laje acabada com pintura
Paredes: Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto: Textura sobre laje ou concreto aparente *in natura*
Equipamentos: Corrimão em ferro com pintura

BICICLETÁRIO:

Piso: Cimentado com pintura
Vagas : Demarcação de vagas em pintura
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Concreto aparente *in natura* ou textura sobre laje

SALÃO DE FESTAS/SPORT BAR:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso e/ou revestimento cerâmico
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bancada em pedra natural
Bancada em pedra natural com cuba de aço inox
01 Cervejeira
01 Cooktop
01 Refrigerador
01 Projetor com suporte
Metais: Torneira
Mobiliário: 02 Mesas jantar redondas
04 Puffs
01 Aparador em mdf
Sofá modular
03 Mesas de apoio
04 Banquetas
01 Mesa com 07 cadeiras
01 Sofá
02 Conjuntos de mesa de lateral
03 Poltronas
01 Mesa de sinuca
01 Estante
01 Gabinete
01 Armário em mdf
Decoração: Vasos

W.C. E W.C. PCD DO SALÃO DE FESTAS:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre laje ou pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Tampo em pedra natural
Cuba em louça
Bacia de louça com caixa acoplada
Metais: Torneira
Barras de apoio (somente no W.C. PCD)

HALL/ CIRCULAÇÃO (ELEVADORES):

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso

ESTACIONAMENTO COBERTO:

Piso: Laje acabada
Vagas: Demarcação das vagas em pintura
Paredes: Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto: Concreto aparente *in natura* ou textura sobre laje

1.4. ÁREAS COMUNS INTERNAS TORRE – PRIMEIRO PAVIMENTO**DG:**

Piso: Cimentado
Paredes: Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto: Concreto aparente *in natura*

VESTIARIOS:

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica em todas as paredes
Teto: Textura sobre laje ou pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça
Metais: Torneira e Chuveiro

CIRCULAÇÃO PEDESTRES:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso e/ou textura sobre laje

ESCADA DA TORRE:

Piso: Laje acabada com pintura
Paredes: Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto: Textura sobre laje ou concreto aparente *in natura*
Equipamentos: Corrimão em ferro com pintura

LAVANDERIA COLETIVA DE APOIO – SISTEMA “PAY PER USE”:

Piso: Cerâmica ou Porcelanato com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso e revestimento cerâmico
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bancada em pedra natural
02 Lavadoras
03 Secadoras
02 Tanques de encaixe
01 TV e suporte
Metais: Torneira
Mobiliário: 02 Mesa de apoio
02 Banquetas
02 Puffs
01 Poltrona
Prateleiras

WC PCD:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre laje ou pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Tampo em pedra natural
Cuba em louça
Bacia de louça com caixa acoplada
Metais: Torneira
Barras de apoio

COWORKING:

Piso: Vinílico com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: 01 TV e suporte
Mobiliário: 01 Mesa com 02 cadeiras
01 Sofá
01 Bancada em marcenaria
01 Mesa em marcenaria
03 Banquetas altas
01 Banco em alvenaria
Almofadas sobre banco em alvenaria

DEPÓSITO:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso e/ou textura sobre laje

FITNESS:

Piso:	Vinílico e emborrachado com rodapé
Paredes:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos:	01 Esteira 01 Bicicleta ergométrica 01 Estação multifuncional 01 Mini cama elástica 01 Kit de anilhas e suporte 01 Kit de halteres e suporte 01 Banco reto 01 Espaldar 01 TV e suporte
Decoração:	Espelhos

HALL / CIRCULAÇÃO:

Piso:	Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Paredes:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre forro de gesso.

ESCADA DA TORRE:

Piso:	Laje acabada com pintura
Paredes:	Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto:	Textura sobre laje ou concreto aparente <i>in natura</i>
Equipamentos:	Corrimão em ferro com pintura

1.5. ÁREAS COMUNS INTERNAS TORRES – PAVIMENTO TIPO**HALL DO TIPO E CIRCULAÇÃO:**

Piso:	Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre laje e/ou pintura sobre forro de gesso

ÁREA TÉCNICA:

Piso:	Cimentado
Paredes:	Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto:	Concreto aparente <i>in natura</i>

ESCADA DA TORRE:

Piso:	Laje acabada com pintura
Paredes:	Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto:	Textura sobre laje ou concreto aparente <i>in natura</i>
Equipamentos:	Corrimão em ferro com pintura

2. DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO

As áreas privativas serão entregues conforme descrição a seguir:

2.1. ÁREA PRIVATIVA - APARTAMENTO PAVIMENTO TIPO

SALA DE ESTAR E JANTAR:

Piso: Piso laminado
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: textura ou pintura sobre laje

DORMITÓRIOS:

Piso: Piso laminado
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: textura ou pintura sobre laje

COZINHA:

Piso: Piso laminado
Parede: Barrado cerâmico sobre a bancada e, no restante e demais paredes, pintura sobre gesso
Teto: textura ou pintura sobre laje e pintura sobre sanca de gesso
Equipamentos: Bancada e cuba em aço inox ou em mármore sintético ou bancada em granito com cuba em aço inox
Metais: Torneira

ÁREA DE SERVIÇO:

Piso: Cerâmica com rodapé
Parede: Cerâmica na parede hidráulica, lateral do tanque e na parede do caixilho (quando aplicável). Nas demais paredes, pintura sobre gesso.
Teto: textura ou pintura sobre laje e sanca de gesso com pintura
Equipamentos: Tanque em mármore sintético ou louça
Metais: Torneira

BANHO:

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Cerâmica na parede hidráulica e no box, nas demais paredes, pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça
Metais: Torneira

TERRAÇO (QUANDO APLICÁVEL):

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Textura acompanhando a fachada
Teto: Textura sobre laje ou pintura sobre laje acabada
Gradil: Ferro com pintura

2.2. ÁREA PRIVATIVA – APARTAMENTO ADAPTADO PARA PCD

Será executado conforme exigência da Norma ABNT 9050 vigente e das leis municipais, estaduais e federais obrigatórias.

SALA DE ESTAR E JANTAR:

Piso: Piso laminado
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: textura ou pintura sobre laje

DORMITÓRIO:

Piso: Piso laminado
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: textura ou pintura sobre laje

COZINHA:

Piso: Piso laminado
Parede: Barrado cerâmico sobre a bancada e, no restante e demais paredes, pintura sobre gesso.
Teto: textura ou pintura sobre laje e pintura sobre sanca de gesso
Equipamentos: Bancada e cuba em aço inox ou em mármore sintético
Metais: Torneira

ÁREA DE SERVIÇO:

Piso: Cerâmica com rodapé
Parede: Cerâmica na parede hidráulica e lateral do tanque. Nas demais paredes, pintura sobre gesso.
Teto: textura ou pintura sobre laje e sanca de gesso com pintura
Equipamentos: Tanque em louça ou mármore sintético
Metais: Torneira

BANHO:

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica em todas as paredes
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça
Metais: Torneira
Barras de apoio e assento para chuveiro

3. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

3.1. SISTEMA ESTRUTURAL

O empreendimento será executado em **ALVENARIA ESTRUTURAL**, de acordo com o projeto e atendendo às normas vigentes.

Por exigência do sistema construtivo são **PROIBIDAS** quaisquer alterações tais como: quebras, demolições de paredes, aberturas de vãos, alterações nos pontos elétricos e hidráulicos ou instalação de aparelhos de ar-condicionado em locais não especificados em projeto após o recebimento da unidade, pois comprometerão a estabilidade da estrutura da edificação e poderão causar patologias.

3.2. VEDAÇÕES

As paredes não estruturais de vedação serão executadas em alvenaria de blocos de concreto e/ou fechamento em *drywall* ou material similar conforme projeto executivo.

3.3. FUNDAÇÕES

As fundações serão executadas de acordo com projeto realizado por profissional devidamente capacitado.

3.4. COBERTURAS

As coberturas das torres serão em telhas de fibrocimento ou em laje impermeabilizada ou ambas as soluções (a ser especificado em projeto arquitetônico).

Nas edificações de apoio, a cobertura poderá ser executada em laje impermeabilizada, laje com cobertura de fibrocimento ou telhado em estrutura de madeira e/ou metálica e cobertura em telha cerâmica (a ser especificado em projeto arquitetônico).

4. ACABAMENTOS

4.1. FORROS E COBERTURAS

Os forros serão executados em placas de gesso liso nos ambientes previstos com acabamento em pintura. A existência de forros e/ou sancas nos ambientes dependerá da necessidade, conforme projetos executivos.

4.2. ESQUADRIAS E VIDROS

As unidades terão seus caixilhos em alumínio com vidros lisos e incolores, exceto nos banheiros que terão vidros do tipo fantasia. As portas de acesso às áreas externas também serão em alumínio.

4.3. ESQUADRIAS DE MADEIRA

As portas e batentes das unidades privativas e algumas áreas internas comuns (conforme especificado em projeto executivo) terão acabamento liso em madeira e/ou em MDF.

4.4. FERRAGENS

As maçanetas e dobradiças das esquadrias de madeira terão acabamento cromado ou pintado.

4.5. ACABAMENTOS ELÉTRICOS

Os espelhos (interruptores e tomadas) serão em policarbonato e/ou poliestireno em todos os ambientes.

4.6. LOUÇAS

As louças serão fabricadas em cerâmica e/ou mármore sintético. A bacia terá caixa acoplada. Para ambientes adaptados à PCD serão previstos equipamentos específicos, de acordo com a NBR 9050 em sua versão vigente na data do protocolo do Projeto em Prefeitura.

4.7. METAIS

Os metais serão entregues com acabamento cromado. As torneiras serão entregues com arejadores. Para ambientes adaptados à PCD serão previstos equipamentos específicos, de acordo com a NBR 9050 em sua versão vigente na data do protocolo do Projeto em Prefeitura.

4.8. REVESTIMENTOS CERÂMICOS

As cerâmicas e porcelanatos terão acabamento acetinado ou brilhante ou fosco ou antiderrapante. A dimensão e a cor dos revestimentos serão conforme especificação do projeto executivo de arquitetura. As características físicas e químicas dos revestimentos atenderão às especificações técnicas da norma pertinente em sua versão vigente na data do protocolo do Projeto em Prefeitura.

4.9. ILUMINAÇÃO

Serão entregues as luminárias das áreas comuns, conforme especificação do projeto executivo de Arquitetura e/ou Paisagismo.

4.10. PORTÕES E GRADIS

A automatização dos portões da garagem e da entrada de pedestres será instalada e entregue em funcionamento (ambos com controle na guarita).

Os portões e gradis ornamentais do empreendimento serão executados em ferro com pintura, conforme desenho previamente definido em projeto. Não serão entregues controles individuais.

4.11. SOLEIRAS / BAGUETES

Nos ambientes serão instaladas soleiras e baguetes em pedra natural ou no mesmo material do piso, sempre que houver mudança de piso e/ou sistema de impermeabilização.

4.12. PEITORIL / PINGADEIRA

Serão instalados peitoris em pedra natural nos caixilhos que possuem face para áreas externas.

4.13. IMPERMEABILIZAÇÃO DAS ÁREAS MOLHADAS

O banheiro e a área de serviço das unidades serão entregues com impermeabilização sob o piso cerâmico.

Demais ambientes da unidade não serão impermeabilizadas e não sendo resistentes a lâmina d'água.

4.14. FACHADAS

As fachadas serão acabadas com textura sobre massa única ou em Monocapa.

As divisas serão executadas em alambrado, gradil, em bloco de concreto com pintura ou textura, alvenaria, muro pré-moldado ou similar e terão altura conforme projeto de arquitetura.

Conforme Instrução Técnica 09/19 de 04 de julho de 2020 do Corpo de Bombeiros de SP, não poderão ser executados fechamentos em vidro nos terraços. O Descumprimento está sujeito a não renovação do AVCB.

5. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

5.1. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Serão executadas e entregues conforme projeto específico que deverá atender às exigências municipais, da concessionária local e das normas vigentes.

5.2. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Serão executadas conforme projeto específico que deverá atender às exigências municipais, da concessionária local e das normas vigentes. Será entregue previsão para medição individualizada.

5.3. INSTALAÇÕES DE GÁS

Serão executadas conforme projeto específico que deverá atender às exigências municipais, da concessionária local e das normas vigentes. Será entregue previsão para medição individualizada. Os medidores individuais ficarão a cargo dos adquirentes das unidades.

5.4. AQUECIMENTO DE ÁGUA

Para aquecimento dos chuveiros das unidades privativas serão entregues ponto e tubulação para aquecimento a gás, determinados conforme dimensionamento do projeto de instalações e normas vigentes. Não serão entregues o chuveiro e o aquecedor de passagem a gás.

5.5. SINAL DE TV

Será executada a infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação de telefone e TV a cabo, que ficará a cargo do proprietário e/ou do Condomínio.

Serão entregues os seguintes pontos:

- ✓ TV: 01 ponto em um dormitório e 01 ponto na sala de estar.

5.6. SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

Será entregue um sistema eletrônico sem fios para comunicação interna (interfonia) que fará a comunicação da portaria com um telefone fixo e/ou um celular do proprietário.

Não contempla fornecimento de aparelhos.

Para a comunicação das unidades PCD, áreas de convivência e escadaria (reco para cadeirante) será entregue um sistema convencional analógico com fios e serão fornecidos os aparelhos.

5.7. EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO

Serão instalados todos os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros e projeto aprovado no mesmo.

5.8. SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas conforme detalhes e especificações do projeto de instalações elétricas e normas vigentes.

5.9. AR-CONDICIONADO

Para as unidades privativas **NÃO** está prevista carga elétrica para ar-condicionado e **NÃO** será permitida a instalação de nenhum tipo de equipamento, mesmo a cargo do proprietário ou condomínio. Para as áreas de lazer cobertas e a portaria será previsto carga/dimensionamento e dreno para aparelho tipo split, estando excluídos a rede frigorígena e cabeamento. Os aparelhos das áreas de lazer cobertas e da portaria não estão inclusos e deverão ser instalados pelo condomínio.

6. OBSERVAÇÕES GERAIS

- No interesse do bom andamento da obra, a Construtora poderá substituir os equipamentos ou materiais que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis desde que mantida a mesma qualidade, podendo inclusive as áreas comuns sofrer pequenas alterações ditadas pela melhor solução técnica ou estética.
- Materiais naturais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades.
- Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos, e vegetação apresentados nas imagens de vendas e maquete do empreendimento são ilustrativos. A Construtora reserva-se o direito de atualizar a estética da decoração e do paisagismo desses ambientes, bem como de substituir

elementos por necessidades técnicas. Em virtude do grande número de lançamentos de materiais e equipamentos novos, ou de produtos que tenham saído de linha na época da construção, a Construtora reserva-se o direito de substituir alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente.

- d) As imagens, ilustrações, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes 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 postulados legais.
- e) As áreas comuns serão entregues mobiliadas conforme previsto neste memorial descritivo.
- f) Não está prevista a execução de ralo nas cozinhas.
- g) Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registros de comando das instalações hidráulicas, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no modelo do stand de vendas.
- h) As instalações elétricas preveem pontos de tomada com voltagens pré-definidas (110V). Não é possível a alteração da voltagem das mesmas.
- i) Recomendamos a instalação de fogão de quatro bocas.
- j) Não está prevista infraestrutura para instalação de coifa na cozinha. O empreendimento oferece ponto elétrico para instalação de depurador de ar.
- k) As dimensões assinaladas nas plantas de vendas são de face a face com acabamento. Poderão ocorrer variações de ordem técnica nos projetos e na execução em até 5% conforme disposto no Art.500 do Código Civil Brasileiro.
- l) Não serão permitidas visitas à obra, por parte dos senhores adquirentes. O Departamento Comercial da Construtora enviará comunicado agendando uma visita coletiva em data oportuna, se necessário.
- m) As condições de garantia, uso e manutenção do imóvel são as constantes no manual do proprietário e manual do síndico, que serão entregues junto com as chaves da unidade privativa.