

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

1. EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento de uso misto, localizado na ALAMEDA SANTOS, Nº 955, 957, 963, Cerqueira César - São Paulo, SP. Denominado “**YOU, ALAMEDA SANTOS**”, dividido em 03 (três) setores:

SETOR RESIDENCIAL: ALAMEDA SANTOS, Nº 955

SETOR SERVIÇO DE MORADIA: ALAMEDA SANTOS, Nº 957

SETOR COMERCIAL: ALAMEDA SANTOS, Nº 963

PROJETO ARQUITETÔNICO: FGMF ARQUITETOS ASSOCIADOS

PROJETO DE DECORAÇÃO: MIGUEL PINTO GUIMARÃES

PROJETO DE PAISAGISMO: ALEX HANAZAKI

NÚMERO DE TORRES: 1 (UMA) TORRE

Nº DE PAVIMENTOS:

SETOR RESIDENCIAL:

- 3º SUBSOLO - VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, ÁREA TÉCNICA DE RESERVATÓRIO DO SETOR E COMPARTILHADA COM O SETOR SERVIÇO DE MORADIA;
- 2º SUBSOLO - VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, DEPÓSITO DE LIXO, BICICLETÁRIO E ÁREAS DE APOIO;
- 1º SUBSOLO - VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS COMPARTILHADAS COM TODOS OS SETORES, ÁREAS TÉCNICAS E ÁREAS DE APOIO DO SETOR E COMPARTILHADAS COM TODOS OS SETORES;
- TÉRREO – ACESSO PEDESTRE, HALL SOCIAL, SALÃO DE FESTAS COM COPA E WCs, A PORTARIA, ACESSO SERVIÇO, CIRCULAÇÕES E GERADOR SÃO COMPARTILHADOS COM SETOR SERVIÇO DE MORADIA, O ACESSO DE VEÍCULOS, ÁREAS DESCOBERTAS E ÁREAS TÉCNICAS DE RESERVATÓRIO SÃO COMPARTILHADOS COM TODOS OS SETORES;

- 5º PAVIMENTO – 15 UNIDADES RESIDENCIAIS STUDIO+ ⁽¹⁾, ÁREA DE CIRCULAÇÃO E ÁREA TÉCNICA;
- 6º AO 11º PAVIMENTO – 15 UNIDADES RESIDENCIAIS STUDIO+ ⁽¹⁾, 1 UNIDADE RESIDENCIAL 1 DORMITÓRIO+ ⁽³⁾, ÁREA DE CIRCULAÇÃO E ÁREA TÉCNICA;
- 12º PAVIMENTO – 15 UNIDADES RESIDENCIAIS STUDIO ⁽²⁾, 1 UNIDADE RESIDENCIAL 1 DORMITÓRIO ⁽⁴⁾, ÁREA DE CIRCULAÇÃO E ÁREA TÉCNICA;
- 13º PAVIMENTO – COWORKING, MASSAGEM, VESTIÁRIOS, LOJA AUTONOMA, LAVANDERIA, ACADEMIA, SALA ALONGAMENTO, TERRAÇOS COBERTOS E DESCOBERTOS, ÁREA DE CIRCULAÇÃO E ÁREA TÉCNICA;
- 14º AO 18º PAVIMENTO – 09 UNIDADES DE 1 DORMITÓRIO ⁽⁴⁾, ÁREA DE CIRCULAÇÃO E ÁREA TÉCNICA;
- 19º PAVIMENTO – 07 UNIDADES DE 1 DORMITÓRIO ⁽⁴⁾, TERRAÇO COBERTO, ÁREA DE CIRCULAÇÃO E ÁREA TÉCNICA;
- 20º E 21º PAVIMENTO – 09 UNIDADES DE 1 DORMITÓRIO ⁽⁴⁾, ÁREA DE CIRCULAÇÃO E ÁREA TÉCNICA;
- 22º PAVIMENTO – 07 UNIDADES DE 1 DORMITÓRIO ⁽⁴⁾ E 2 UNIDADES DE 1 DORMITÓRIO+ ⁽³⁾, ÁREA DE CIRCULAÇÃO E ÁREA TÉCNICA;
- 23º PAVIMENTO – 07 UNIDADES DE 1 DORMITÓRIO ⁽⁴⁾, ÁREA DE CIRCULAÇÃO E ÁREA TÉCNICA;
- 24º PAVIMENTO – PISCINA, SOLARIUM, SAUNA, WCs, ÁREAS TÉCNICAS, ÁREA DESCOBERTA E ÁREA DE CIRCULAÇÃO;
- ÁTICO – RESERVATÓRIOS, CASA DE BOMBAS, ÁREAS TÉCNICAS E ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

SETOR SERVIÇO DE MORADIA:

- 3º SUBSOLO – ÁREA TÉCNICA DE RESERVATÓRIO DO SETOR E ÁREA TÉCNICA DE RESERVATÓRIO COMPARTILHADA COM O SETOR RESIDENCIAL;
- 2º SUBSOLO – ÁREA TÉCNICA DE POÇO DO ELEVADOR;
- 1º SUBSOLO - VAGA UTILITÁRIA COBERTA, CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS COMPARTILHADA COM TODOS OS SETORES, ÁREAS TÉCNICAS E ÁREAS DE APOIO DO SETOR E COMPARTILHADAS COM TODOS OS SETORES;

- TÉRREO – ACESSO PEDESTRE, HALL SOCIAL, WC PNE, A PORTARIA, ACESSO SERVIÇO, CIRCULAÇÕES E GERADOR SÃO COMPARTILHADOS COM SETOR RESIDENCIAL, O ACESSO DE VEÍCULOS, ÁREAS DESCOBERTAS E ÁREAS TÉCNICAS DE RESERVATÓRIO SÃO COMPARTILHADOS COM TODOS OS SETORES;
- 2º AO 4º PAV. TIPO – 19 UNIDADES SERVIÇO DE MORADIA TIPO STUDIO ⁽⁵⁾, ÁREAS TÉCNICAS E ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

SETOR COMERCIAL:

- 1º SUBSOLO – VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS COMPARTILHADA COM TODOS OS SETORES, ÁREAS TÉCNICAS E ÁREAS DE APOIO DO SETOR E COMPARTILHADAS COM TODOS OS SETORES;
- TÉRREO – 01 LOJA ⁽⁶⁾ E ÁREA DESCOBERTA.
- 1º PAVIMENTO – 1º PAVIMENTO DA LOJA ⁽⁶⁾, ÁREA TÉCNICA E TERRAÇO COBERTO E DESCOBERTO DA LOJA ⁽⁶⁾.

Nº DE UNIDADES POR PAV.: SETOR RESIDENCIAL

5º PAVIMENTO – 15 UNIDADES STUDIO+ ⁽¹⁾ POR PAVIMENTO;

DO 6º AO 11º PAVIMENTO – 15 UNIDADES STUDIO+ ⁽¹⁾ E 1 UNIDADE 1 DORMITÓRIO+ ⁽³⁾ POR PAVIMENTO;

12º PAVIMENTO – 15 UNIDADES STUDIO ⁽²⁾ E 1 UNIDADE 1 DORMITÓRIO ⁽⁴⁾ POR PAVIMENTO;

DO 14 AO 18º PAVIMENTO – 09 UNIDADES 1 DORMITÓRIO ⁽⁴⁾ POR PAVIMENTO;

19º PAVIMENTO – 07 UNIDADES 1 DORMITÓRIO ⁽⁴⁾ POR PAVIMENTO;

20º E 21º PAVIMENTO – 09 UNIDADES 1 DORMITÓRIO ⁽⁴⁾ POR PAVIMENTO;

22º PAVIMENTO – 07 UNIDADES 1 DORMITÓRIO ⁽⁴⁾ E 02 UNIDADES 1 DORMITÓRIO+ ⁽³⁾ POR PAVIMENTO;

23º PAVIMENTO – 07 UNIDADES 1 DORMITÓRIO ⁽⁴⁾ POR PAVIMENTO.

SETOR SERVIÇO DE MORADIA

DO 2º AO 4º PAVIMENTO – 16 UNIDADES STUDIO ⁽⁵⁾ POR PAVIMENTO;

SETOR COMERCIAL (LOJAS)

TÉRREO E 1º PAVIMENTO – 01 UNIDADE LOJA ⁽⁶⁾ QUE OCUPA OS DOIS PAVIMENTOS;

Nº TOTAL DE UNIDADES: 253 UNIDADES, SENDO:

SETOR RESIDENCIAL – USO R2V-2

105 UNIDADES STUDIO+ ⁽¹⁾

15 UNIDADES STUDIO ⁽²⁾

08 UNIDADES 1 DORMITÓRIO + ⁽³⁾

85 UNIDADES 1 DORMITÓRIO ⁽⁴⁾

SETOR SERVIÇO DE MORADIA – USO NR1-12

39 UNIDADES TIPO STUDIO ⁽⁵⁾

SETOR COMERCIAL- USO NR1-3

01 UNIDADE TIPO LOJA ⁽⁶⁾

NOTAS

R2V-2 = UNIDADE HABITACIONAL DE USO RESIDENCIAL

NR1-12 = SERVIÇO DE MORADIA

NR2-1 = COMÉRCIO DE ALIMENTAÇÃO DE MÉDIO PORTE

Nº DE VAGAS POR UNIDADES: **SETOR RESIDENCIAL**

UNIDADES FINAIS 10 (6º AO 12º PAVIMENTO) E UNIDADES FINAIS 01 AO 09 (14º AO 23º PAVIMENTO), TERÃO DIREITO DE USO DE 01 (UMA) VAGA DE VEÍCULO DE PASSEIO, INDETERMINADA LOCALIZADAS NO 1º, 2º OU 3º SUBSOLO, SUJEITO AO USO DE MANOBRISTA;

SETOR SERVIÇO DE MORADIA

AS UNIDADES DE SERVIÇO DE MORADIA NÃO TERÃO DIRETO DE USO DE VAGA. CONFORME NORMAS E LEGISLAÇÃO VIGENTES, O SETOR SERVIÇO DE MORADIA TERÁ DIREITO DE USO DE 01 (UMA) VAGA PARA VEÍCULO UTILITÁRIO COBERTA, LOCALIZADA NO 1º SUBSOLO.

SETOR COMERCIAL

LOJA 01 (LOCALIZADA NO TÉRREO E 1º PAVIMENTO), TERÁ DIREITO DE USO DE 06 (SEIS) VAGAS DE PASSEIO, 01 (UMA) PARA VEÍCULO UTILITÁRIO, 01 (UMA) VAGA PARA CARGA E DESCARGA E 01 (UMA) VAGA PCD, TODAS LOCALIZADAS NO 1º SUBSOLO.

Nº DE ELEVADORES:

SETOR RESIDENCIAL

03 (TRÊS) ELEVADORES, SENDO:

03 (TRÊS) ELEVADORES DE ACESSO DO 3º SUBSOLO AO 24º PAVIMENTO (SEM PARADA NO 1º, 2º, 3º E 4º PAVIMENTOS), ESTES ELEVADORES SÃO COMPARTILHADOS ENTRE OS SETORES RESIDENCIAL E SERVIÇOS DE MORADIA.

SETOR SERVIÇO DE MORADIA

02 (DOIS) ELEVADORES DE ACESSO DO TÉRREO AO 4º PAVIMENTO, DE USO EXCLUSIVO DAS UNIDADES DO SETOR SERVIÇO DE MORADIA.

01 (UM) ELEVADOR DE EMERGÊNCIA DO 1º SUBSOLO AO 24º PAVIMENTO DO SETOR SERVIÇO DE MORADIA.

03 (TRÊS) ELEVADORES DE ACESSO DO 1º SUBSOLO AO 24º PAVIMENTO (SEM PARADA NO 1º, 2º, 3º E 4º PAVIMENTOS), ESTES ELEVADORES SÃO COMPARTILHADOS ENTRE OS SETORES RESIDENCIAL E SERVIÇOS DE MORADIA.

OBSERVAÇÕES:

- Nota (1): Setor Residencial: Unidades tipo Studio+ com altura de pé direito de 3,40m (do 5º ao 11º pavimento). A medida do pé direito poderá sofrer variações devido as necessidades estruturais e instalações prediais, com rebaixos de forro, sancas e vigas.

- Nota (2): Setor Residencial: Unidades tipo Studio com altura de pé direito de aproximadamente 2,85m (12º pavimento). A medida do pé direito poderá sofrer variações devido as necessidades estruturais e instalações prediais, com rebaixos de forro, sancas e vigas.

- Nota (3): Setor Residencial: Unidades de 1 Dormitório+ com altura de pé direito de 3,40m (do 6º ao 11º pavimento) e de 5,50m (unidades finais 07 e 08 do 22º pavimento). A medida do pé direito poderá sofrer variações devido as necessidades estruturais e instalações prediais, com rebaixos de forro, sancas e vigas.

- Nota (4): Setor Residencial: Unidades tipo 1 Dormitório com altura de pé direito de aproximadamente 2,85 m (12º pavimento) e de aproximadamente 2,60m (14º ao 21º pavimento, finais 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 09 do 22º pavimento e 23º pavimento). A medida do pé direito poderá sofrer variações devido as necessidades estruturais e instalações prediais, com rebaixos de forro, sancas e vigas.

- Nota (5): Setor Serviço de Moradia: Unidades tipo Studio com altura de pé direito de aproximadamente 2,60m (do 2º ao 4º pavimento). A medida do pé direito poderá sofrer variações devido as necessidades estruturais e instalações prediais, com rebaixos de forro, sancas e vigas.

- Nota (6): Setor Comercial (Loja): Unidade loja 01 com altura de pé direito que varia de 6,00m a 2,50m e rebaixo de aproximadamente 10cm para instalação de piso elevado e/ou enchimento, a cargo do proprietário. A medida do pé direito poderá sofrer variações devido as necessidades estruturais e instalações prediais, com tubulações aparentes, sancas e vigas.

Unidade tipo LOJA 01 aprovada na PMSP com categoria de uso NR2-1, restrições de uso conforme consta na convenção de condomínio.

- As alturas de pé direito (medida da altura entre o piso e o teto da unidade), referem-se aos trechos onde **NÃO HÁ** elementos estruturais como vigas, rebaixos de gesso e sancas, e/ou tubulações de instalações aparentes, que reduzem essa medida.

2. DETERMINAÇÕES LEGAIS

Os trabalhos desta construção serão executados de acordo com as disposições do projeto aprovado e com as determinações preceituadas pela própria Prefeitura, pela SABESP, COMGÁS, ENEL, concessionária de telefonia e demais entidades que, por circunstância de lei, devam ser acatadas.

INCORPORAÇÃO: BAVARO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

3. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

FUNDAÇÕES/CONTENÇÕES: Serão realizadas de acordo com o projeto de fundação, que utilizará como base as cargas determinadas no projeto de estrutura e a natureza do terreno, que será obtida através de laudo de sondagem. Todos os projetos, bem como mão de obra, são realizados por empresas especializadas.

ESTRUTURA: Em concreto armado convencional, seguindo o projeto de execução e controle rigoroso de acordo com especificações técnicas da ABNT.

FORROS: Placas de gesso ou painéis de gesso acartonado fixados com arame ou montantes metálicos ou de madeira, conforme projeto.

PAREDES E VEDAÇÕES: Placas de gesso ou painéis de gesso acartonado sobre montantes metálicos ou de madeira (dry wall), e/ou blocos de concreto, e/ou blocos cerâmicos, assentados com argamassa, conforme projeto.

4. SEGURANÇA PATRIMONIAL, COMBATE A INCÊNDIO E EMERGÊNCIA

4.1. Portaria / Fechamento do empreendimento

Serão instalados os sistemas abaixo relacionados:

- Sistema elétrico de automação dos portões de acesso para pedestres e veículos, com acionamento pela portaria;

- No setor residencial será entregue tubulação seca para futura instalação de 10 (dez) câmeras de segurança por parte do condomínio, sendo elas: 01 (uma) na entrada de pedestres, 01 (uma) no hall de entrada do pavimento térreo, 01 (uma) na entrada/saída de veículos (compartilhada com o setor serviço de moradia), 01 (uma) no pulmão de veículos do 1º subsolo, 01 (uma) na circulação de serviço (compartilhada com o setor serviços de moradia), 01 (uma) no hall de elevadores do 13º pavimento (compartilhada com o setor serviço de moradia), 01 (uma) no hall de elevadores do 24º pavimento (compartilhada com o setor serviço de moradia) e 01 (uma) em cada elevador.

- Tubulação seca para futura instalação de proteção perimetral e previsão para sistema de alarme e CFTV no empreendimento como um todo;
- 01 (uma) portaria de pedestres, compartilhada com o setor de serviço de moradia, com vidro blindado e clausura, com acesso pela Alameda Santos;
- Fechamento com gradis, chapas metálicas e muros conforme projeto de arquitetura.

4.2. Combate e Prevenção a Incêndio

Será executado de acordo com projeto aprovado no Corpo de Bombeiros, composto de:

- Caixa de escada de emergência, dotada de portas corta-fogo, iluminação de emergência e corrimão;
- Rotas de fuga com iluminação de emergência;
- Extintores móveis;
- Hidrantes.

4.3. Portões

Serão instalados portões automatizados para controle de acesso de veículos e portões automatizados, para controle independente, de acesso de pedestres.

5. INTERFONE / TELECOMUNICAÇÕES

5.1. Interfone

Cada unidade será entregue com um ponto para interfone em funcionamento, que possibilitará a comunicação entre os condôminos, com determinados locais das áreas comuns e com a portaria, conforme projeto de transmissão de dados.

5.2. Sistema de telefonia / TV aberta / TV por assinatura / Internet

As unidades serão entregues com tubulação seca e a caixas de passagem, para posterior implantação de equipamentos e cabeamento, por responsabilidade do proprietário/condomínio, de sistemas de telefonia/TV coletiva e/ou TV a cabo e Internet, após a entrega da obra juntamente as operadoras.

Nas unidades tipo Studio e Studio+ será entregue: 01 (um) ponto na sala/ dormitório.

Nas unidades de 1 Dormitório e 1 Dormitório+ será entregue: 01 (um) ponto na sala e 01 (um) ponto no dormitório.

6. PAISAGISMO, LAZER E DECORAÇÃO

6.1. Paisagismo

O empreendimento receberá tratamento paisagístico conforme projeto do escritório ALEX HANAZAKI, respeitando exigências e normas vigentes e contemplando as seguintes áreas externas do empreendimento como um todo:

- Entradas para veículos e pedestres, calçadas, jardins, áreas descobertas, terraços cobertos do 13º e 19º pavimento, piscina do 24º pavimento e solarium.

6.1.1 Piscinas

A piscina será executada no 24º pavimento com revestimento da Roca, Atlas, NGK, Jatobá, Portobello, Cristal Pool, Neolith, Eliane ou similar e/ou granito e/ou pedra, conforme detalhes do projeto arquitetônico e paisagístico. A piscina será entregue com sistema hidráulico de recirculação e filtragem instalados.

6.2. Lazer e Áreas Comuns

As áreas de lazer serão executadas conforme projeto de arquitetura e interiores do escritório MIGUEL PINTO GUIMARÃES ARQUITETURA, serão entregues equipadas e decoradas conforme projetos específicos e contarão com os seguintes ambientes:

- Hall de entrada, salão de festas com copa, bicicletário e compartilhados com o setor serviço de moradia: coworking, lavanderia coletiva, academia com sala de alongamento, sala de massagem, loja autônoma, sauna e WCs.

7. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Toda instalação hidráulica será executada conforme projeto a ser elaborado, e obedecerá às normas e regulamentos das concessionárias locais.

Serão executadas as instalações para água fria, água quente, esgoto, águas pluviais e incêndio, conforme projeto específico.

7.1. Materiais

- Rede de água fria: tubos e conexões em PVC, PPR, PEX ou similar;
- Rede de água quente: tubos e conexões em CPVC, PEX, PPCR ou similar;
- Rede de esgoto e águas pluviais: tubos e conexões em PVC, PPR, PEX ou similar;
- Rede de incêndio: tubos e conexões em aço galvanizado, cobre ou similar.

7.2. Louças e Metais

As louças (bacias sanitárias com caixa acoplada, cubas e lavatórios) serão da marca Deca, Icasa, Roca (Celite ou Incepa) ou similar.

As torneiras, misturadores e registros das unidades autônomas, áreas sociais e áreas de serviço, serão da marca Deca, Docol, Fabrimar, Perflex, Lorenzetti ou similar.

7.3. Água Quente

As unidades serão entregues com sistema de aquecimento central (aquecimento por caldeira a gás), para alimentação do chuveiro, torneiras das pias da APA e banheiro.

7.4. Bombas

Serão instaladas e entregues em funcionamento bombas de recalque e drenagem, conforme as características e especificações do projeto de instalação hidráulica.

7.5. Medição de água

Será executado sistema de medição conforme preceitos técnicos, obedecendo às normas brasileiras, legislação vigente e os regulamentos das concessionárias locais.

7.6. Pontos acessórios das unidades.

Todas as unidades serão entregues com ponto de esgoto e água fria para máquina de lavar roupa ou tanque no terraço e derivação da pia para máquina de lavar louça na APA.

8. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E PÁRA-RAIOS

Todas as instalações elétricas serão executadas conforme preceitos técnicos, obedecendo às normas brasileiras e os regulamentos das companhias concessionárias locais.

Serão executados os serviços de rede elétrica, que compreendem os pontos de luz, tomadas e para-raios, além das infraestruturas das instalações para telefone, interfone e antena coletiva.

8.1. Gerador

O Setor Residencial será entregue com gerador de segurança e conforto compartilhado com os Setores Serviço de Moradia, contemplando 01(um) elevador de emergência, iluminação das áreas comuns, bombas, sistemas de segurança e controle de acesso.

Materiais

- Condutores Elétricos: em cobre ou alumínio;

- Eletrodutos: tubos em PVC ou polietileno;
- Caixas e Quadros de distribuição: caixas metálicas ou em PVC com porta;
- Dispositivos de Proteção: disjuntores eletromagnéticos e diferencial-residual;
- Aparelhos de iluminação: as áreas comuns do empreendimento receberão luminárias;
- Interruptores e tomadas: na cor branca da marca Pial, Alumbra, Prime, Siemens, ABB (Asea Brown Boveri) ou similar.

8.2. Tomada para carros elétricos

Serão entregues 02 (duas) tomadas com carga lenta para carros elétricos no 2º subsolo de garagem, localizadas conforme projeto específico.

8.3. Tomada USB

Será entregue 01 (uma) tomada USB nas unidades, localizada conforme projeto específico.

8.4. Tomadas especiais

Serão entregues 02 (duas) tomadas para cooktop e forno elétricos, em todas as unidades, conforme projeto específico.

8.5. Tomada para bicicleta elétrica

Será entregue 01 (uma) tomada no bicicletário.

8.6. Medição de energia

Será entregue a medição individualizada para cada unidade.

9. AR-CONDICIONADO

9.1. Unidades Residenciais tipo Studio e Studio+

Os apartamentos tipo studio e studio+ serão entregues com 01 (um) ponto elétrico para condensadora, tipo split no terraço e prumada de dreno para 01 (um) ponto na sala/dormitório, para possibilitar a futura instalação de ar-condicionado.

O projeto específico de instalação, rede frigorígena bem como os aparelhos, deverão ser providenciados e serão a cargo do proprietário. As informações referentes a potência (BTUs) estarão descritas no manual do cliente. **NÃO SERÁ ENTREGUE A REDE FRIGORÍGENA.**

9.2. Unidades Residenciais 1 Dormitório e 1 Dormitório +

Os apartamentos tipo 1 Dormitório e 1 Dormitório + serão entregues com 01 (um) ponto elétrico para condensadora, tipo split na área técnica ou terraço e prumada de dreno para 01 (um) ponto na sala e 01 (um) ponto no dormitório, para possibilitar a futura instalação de ar-condicionado.

O projeto específico de instalação, rede frigorígena bem como os aparelhos, deverão ser providenciados e serão a cargo do proprietário. As informações referentes a potência (BTUs) estarão descritas no manual do cliente. **NÃO SERÁ ENTREGUE A REDE FRIGORÍGENA.**

9.3. Áreas comuns

Serão entregues com ar-condicionado em funcionamento, nas seguintes áreas comuns e de lazer: portaria, salão de festas, coworking, lavanderia coletiva, academia, sala de alongamento e sala de massagem.

10. SISTEMA ALIMENTAÇÃO DE GÁS

A instalação do sistema de gás será executada conforme projeto a ser elaborado para alimentar o sistema de aquecimento de água central e obedecerá às normas da COMGÁS.

10.1. Sistemas de Gás

A tubulação será executada em tubos de PEAD, aço preto ou cobre ou alumínio com cobertura em polietileno, com prumadas e ramais aparentes ou embutidos.

10.2. Medição de Gás

Será executado sistema de medição conforme preceitos técnicos, obedecendo às normas brasileiras, legislação vigente e os regulamentos das concessionárias locais.

11. ELEVADORES

No Setor Residencial serão instalados 03 (três) elevadores distribuídos conforme item 1 deste memorial.

Podendo ser das marcas Atlas Schindler, Hyundai, Otis, Thyssenkrupp ou similar.

12. ESQUADRIAS DE MADEIRAS / FERRO / FERRAGENS

As esquadrias de madeira que compreendem kit porta pronta (batente, guarnição e porta) serão em dimensões variáveis, conforme projeto arquitetônico.

As ferragens que compreenderão fechaduras, dobradiças e fechos para as portas de madeira, terão acabamento cromado e poderão ser das marcas Arouca, Imab, La Fonte (Assa Abloy), Papaiz, Pado, Yale, Loopkey, Dlock ou similar.

13. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

Os caixilhos serão conforme o vão em questão, com folhas de vidro, em alumínio com pintura eletrostática conforme projeto arquitetônico.

14. VIDROS

Serão instalados vidros transparentes ou mini boreal de acordo com as indicações do projeto de arquitetura e atendendo as normas de segurança pertinentes.

15. GRADIS E PORTÕES

Os gradis e portões serão entregues conforme projeto de arquitetura e paisagismo, em ferro pintado com tinta esmalte e/ou alumínio com pintura eletrostática, conforme projeto.

16. FACHADA

As fachadas e os muros terão acabamentos em textura, aplicada sobre argamassa única e/ou sistema de fachada em chapas metálicas, brises e/ou concreto aparente e serão executadas em conformidade com o projeto de arquitetura.

17. CERÂMICAS / AZULEJOS / PORCELANATOS

Serão instalados conforme projeto arquitetônico de decoração para áreas comuns e paisagismo e poderão ser das marcas: Portobello, Cecrisa, Eliane, Elizabeth, Incepa, Biancogres ou similar.

18. TAMPAS DE SHAFT E CARENAGENS

Conforme especificado no projeto e poderão ser das marcas Astra, Plástico Guarulhos ou similar.

19. GRANITOS E/OU MÁRMORES

Serão entregues nas bancadas dos banheiros e APAs, tentos, baguetes, soleiras dos apartamentos e áreas comuns, conforme projeto de arquitetura, interiores ou paisagismo, e poderão ser em Granito Preto São Gabriel, Ardósia, Cinza Andorinha, Branco Siena, Branco Itaúnas, Prata Imperial ou Corumbá, com acabamento polido, flameados e/ou apicoados, conforme especificado em projeto.

20. WI-FI NAS ÁREAS COMUNS DE LAZER

No Setor Residencial será entregue tubulação seca para internet (Wi-fi) nas áreas comuns de lazer do Térreo, 13º e 24º pavimento. A instalação de cabos e aparelhos, assim como a contratação de operadora prestadora do serviço de internet fica à cargo do condomínio.

21. FECHADURAS

Será entregue, na porta de acesso da unidade, fechadura eletrônica com abertura por senha e/ou biometria conforme tecnologia disponível no momento da entrega do empreendimento.

22. AUTOMAÇÃO

As unidades do Setor Residencial serão entregues com infraestrutura seca para tecnologia wireless para futura automação das unidades (iluminação). A BAVARO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA não tem qualquer responsabilidade ou obrigação no tocante à aquisição e instalação dos equipamentos, que ficará a cargo dos proprietários.

23. ACABAMENTOS DAS UNIDADES – SETOR RESIDENCIAL

STUDIOS FINAIS 01 AO 09 E FINAIS 11 AO 16 DO 5º AO 12º PAVIMENTO

23.1. Sala/dormitório

Piso: Laje e contrapiso com desempenho acústico, conforme Norma de Desempenho;
Parede: Pintura látex sobre gesso;
Teto: Pintura látex sobre gesso e sancas construtivas.

23.2. Banheiro

Piso e Rodapé: Cerâmica ou Porcelanato;
Parede: Azulejo na área do box e pintura látex nas demais áreas;
Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
Louças: Cuba e bacias sanitárias com caixa acoplada;
Bancada: Granito ou mármore;
Baguete e Teto: Granito ou mármore.

23.3. Terraço Social

Piso e Rodapé: Cerâmica ou Porcelanato;
Parede: Pintura látex ou textura sobre argamassa única, conforme detalhamento da fachada;
Teto: Pintura látex sobre forro de gesso e/ou textura sobre argamassa única ou estrutura, conforme detalhamento da fachada;
Guarda-Corpo: Ferro com pintura esmalte e tela.
Teto e/ou soleira: Granito, mármore e/ou ardósia.

23.4. APA

Piso e Rodapé:	Laje e contrapiso com desempenho acústico, conforme Norma de Desempenho;
Parede:	Pintura látex;
Teto:	Pintura látex sobre gesso e sancas construtivas ou forro de gesso;
Bancada:	Granito ou mármore com frontão e cuba em inox.

24. ACABAMENTOS DAS UNIDADES – SETOR RESIDENCIAL

1 DORMITÓRIO FINAL 10 DO 6º AO 12º PAVIMENTO

1 DORMITÓRIO FINAIS 01 AO 09 DO 14º AO 19º PAVIMENTO

24.1. Sala

Piso:	Laje e contrapiso com desempenho acústico, conforme Norma de Desempenho;
Parede:	Pintura látex sobre gesso;
Teto:	Pintura látex sobre gesso e sancas construtivas.

24.2. Dormitório

Piso:	Laje e contrapiso com desempenho acústico, conforme Norma de Desempenho;
Parede:	Pintura látex sobre gesso;
Teto:	Pintura látex sobre gesso e sancas construtivas.

24.3. Banheiro

Piso e Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato;
Parede:	Azulejo na área do box e pintura látex nas demais áreas;
Teto:	Pintura látex sobre forro de gesso;
Louças:	Cuba e bacias sanitárias com caixa acoplada;
Bancada:	Granito ou mármore;
Baguete e Teto:	Granito ou mármore.

24.4. Terraço Social

Piso e Rodapé:	Cerâmica ou Porcelanato;
Parede:	Pintura látex ou textura sobre argamassa única, conforme detalhamento da fachada;
Teto:	Pintura látex sobre forro de gesso e/ou textura sobre argamassa única ou estrutura, conforme detalhamento da fachada;
Guarda-Corpo:	Mureta em alvenaria com acabamento conforme detalhamento de fachada, e gradil de ferro com pintura esmalte.
Teto e/ou soleira:	Granito, mármore e/ou ardósia.

24.5. APA

Piso e Rodapé:	Laje e contrapiso com desempenho acústico, conforme Norma de Desempenho;
Parede:	Pintura látex;
Teto:	Pintura látex sobre gesso e sancas construtivas ou forro de gesso;

Bancada: Granito ou mármore com frontão e cuba em inox

24.6. Área técnica

Piso e Rodapé: Cerâmica ou Porcelanato;
Parede: Pintura látex ou textura sobre argamassa única, conforme detalhamento da fachada;
Teto: Pintura látex sobre forro;
Guarda-Corpo: Mureta em alvenaria com acabamento conforme detalhamento de fachada, e gradil de ferro com pintura esmalte.

25.ACABAMENTOS DAS UNIDADES – SETOR RESIDENCIAL

1 DORMITÓRIO FINAIS 01 AO 09 DO 20º AO 23º PAVIMENTO

25.1. Sala/dormitório

Piso: Laje e contrapiso com desempenho acústico, conforme Norma de Desempenho;
Parede: Pintura látex sobre gesso;
Teto: Pintura látex sobre gesso e sancas construtivas.

25.2. Banheiro

Piso e Rodapé: Cerâmica ou Porcelanato;
Parede: Azulejo na área do box e pintura látex nas demais áreas;
Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
Louças: Cuba e bacias sanitárias com caixa acoplada;
Bancada: Granito ou mármore;
Baguete e Teto: Granito ou mármore.

25.3. Terraço Social

Piso e Rodapé: Cerâmica ou Porcelanato;
Parede: Pintura látex ou textura sobre argamassa única, conforme detalhamento da fachada;
Teto: Pintura látex sobre forro de gesso e/ou textura sobre argamassa única ou estrutura, conforme detalhamento da fachada;
Guarda-Corpo: Mureta em alvenaria com acabamento conforme detalhamento de fachada, e gradil de ferro com pintura esmalte.
Teto e/ou soleira: Granito, mármore e/ou ardósia.

25.4. APA

Piso e Rodapé: Laje e contrapiso com desempenho acústico, conforme Norma de Desempenho;
Parede: Pintura látex;
Teto: Pintura látex sobre gesso e sancas construtivas ou forro de gesso;
Bancada: Granito ou mármore com frontão e cuba em inox.

26.ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS – SETOR RESIDENCIAL

26.1. Halls dos Pavimentos Tipo

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, cerâmica, poliestireno ou MDF;
Parede:	Pintura látex sobre gesso ou Textura cimentícia;
Teto:	Pintura látex sobre gesso liso e/ou forro.

26.2. Hall Social e circulação (térreo)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, cerâmica, poliestireno, canaleta de alumínio ou MDF;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento, ou textura cimentícia;
Teto:	Pintura látex sobre gesso liso ou forro;

26.3. Portaria – Compartilhada com o Setor Serviço de Moradia (térreo)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, cerâmica, poliestireno, canaleta de alumínio ou MDF;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura látex sobre gesso liso e/ou forro.

26.4. WC Portaria – Compartilhado com o Setor Serviço de Moradia (térreo)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato ou cerâmica;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura látex sobre gesso ou forro;
Louças e Metais:	Bacia sanitária, lavatório e torneiras.

26.5. WCs PCDs – Compartilhado com o Setor Serviço de Moradia (térreo)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, Poliestireno, canaleta de alumínio ou MDF;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura látex sobre forro;
Louças e Metais:	Lavatório com coluna ou bancada suspensa, e Bacia Sanitária para PCD, conjunto de Barras de Apoio verticais e horizontais e torneira.

26.6. Salão de Festas (térreo)

Piso:	Porcelanato, cerâmica ou vinílico;
Rodapé:	Porcelanato, poliestireno ou canaleta de alumínio ou MDF;
Parede:	Textura cimentícia ou pintura látex sobre revestimento;

Teto:	Pintura sobre estrutura e/ou pintura sobre forro.
Bancada:	Granito ou mármore com cuba de inox embutida;
Baguete e Tento:	Granito ou mármore
Metais:	Torneira.

26.7. Copa do Salão de Festas (térreo)

Piso e Rodapé:	Porcelanato ou cerâmica;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura sobre estrutura, estrutura de concreto ou pintura sobre forro
Bancada:	Granito ou mármore com cuba de inox embutida;
Baguete e Tento:	Granito ou mármore
Metais:	Torneira.

26.8. Lavanderia coletiva – Compartilhado com o Setor Serviço de Moradia (13º pavimento)

Piso:	Cerâmica ou porcelanato;
Parede:	Cerâmica, revestimento cimentício, e/ou Textura cimentícia ou pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura sobre forro ou gesso
Bancada:	Granito ou mármore com tanque inox embutido;
Metais:	Torneiras.

26.9. Coworking – Compartilhado com o Setor Serviço de Moradia (13º pavimento)

Piso:	Porcelanato, cerâmica ou vinílico;
Rodapé:	Porcelanato, poliestireno ou canaleta de alumínio ou MDF;
Parede:	Textura cimentícia ou pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura sobre estrutura e/ou pintura sobre forro.

26.10. Sala de massagem – Compartilhada com o Setor Serviço de Moradia (13º pavimento)

Piso:	Porcelanato, cerâmica ou vinílico;
Rodapé:	Porcelanato, poliestireno ou canaleta de alumínio ou MDF;
Parede:	Textura cimentícia ou pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura sobre estrutura e/ou pintura sobre forro.

26.11. Loja Autônoma – Compartilhada com o Setor Serviço de Moradia (13º pavimento)

Piso:	Porcelanato, cerâmica ou vinílico;
Rodapé:	Porcelanato, poliestireno ou canaleta de alumínio ou MDF;
Parede:	Textura cimentícia ou pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura sobre estrutura e/ou pintura sobre forro.

26.12. Vestiário PCD – Compartilhado com o Setor Serviço de Moradia (13º pavimento)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, Poliestireno, canaleta de alumínio ou MDF;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento e/ou porcelanato ou cerâmica;
Teto:	Pintura látex sobre forro;
Louças e Metais:	Lavatório com coluna ou bancada suspensa, e Bacia Sanitária para PCD, conjunto de Barras de Apoio verticais e horizontais, Ducha e torneira.

26.13. Vestiário – Compartilhado com o Setor Serviço de Moradia (13º pavimento)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, Poliestireno, canaleta de alumínio ou MDF;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento e/ou porcelanato ou cerâmica;
Teto:	Pintura látex sobre gesso ou forro;
Louças e Metais:	Bacia sanitária, lavatório, ducha e torneiras.

26.14. Academia com sala de Alongamento – Compartilhada com o Setor Serviço de Moradia (13º pavimento)

Piso:	Piso vinílico e/ou emborrachado;
Rodapé:	Piso vinílico, poliestireno, canaleta de alumínio ou MDF;
Parede:	Pintura látex ou textura cimentícia sobre revestimento;
Teto:	Revestimento amadeirado conforme projeto, vinílico, madeira plástica, MDF, laminado e/ou pintura sobre forro de gesso.

26.15. Sauna – Compartilhada com o Setor Serviço de Moradia (24º pavimento)

Piso:	Madeira tratada;
Parede:	Madeira;
Teto:	Pintura sobre estrutura, estrutura de concreto ou pintura sobre forro;

26.16. Bicicletário (2º subsolo)

Piso:	Cimentado desempenado com pintura ou porcelanato;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento ou chapa metálicas;
Teto:	Pintura sobre estrutura, estrutura de concreto ou pintura sobre forro;

26.17. Vestiário Funcionários Feminino/Masculino (2º subsolo)

Piso e Rodapé:	Porcelanato ou cerâmica;
Parede:	Porcelanato ou cerâmica na área do box e pintura látex nas demais áreas;
Teto:	Pintura látex sobre forro;
Louças:	Lavatório com coluna suspensa e bacia sanitários com caixa acoplada, e barras de apoio.;

Baguete e Tecto: Granito ou mármore.
Metais: Torneira.

26.18. APA funcionários - (2º subsolo)

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
Parede: Pintura látex sobre revestimento;
Tecto: Pintura sobre estrutura, estrutura de concreto ou pintura sobre forro
Bancada: Granito ou mármore com cuba de inox embutida;
Baguete e Tecto: Granito ou mármore
Metais: Torneira.

26.19. Depósito de Lixo (2º subsolo)

Piso/Rodapé: Porcelanato ou Cerâmica;
Parede: Porcelanato ou Cerâmica;
Tecto: Pintura sobre estrutura, estrutura de concreto ou pintura sobre forro.

26.20. Medidores, Pressurização, Barrilete, Gerador, DG, Central Térmica, Casa de máquinas de Elevador, Casa de Bombas, Área de Reservatórios

Piso: Cimentado desempenado;
Parede: Pintura sobre revestimento;
Tecto: Pintura sobre estrutura ou estrutura de concreto;
Caixilhos: Fixos, com estrutura em ferro (quando necessário);
Portas: De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte ou eletrostática (quando necessário).

26.21. Escadarias

Piso: Regularização de piso com pintura;
Parede: Textura rolada ou gesso liso;
Tecto: Textura rolada ou gesso liso;
Portas Corta-Fogo: De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte;
Corrimão: Em ferro pintado.

27. DISPOSIÇÕES FINAIS

No interesse do bom andamento da obra, a Construtora / Incorporadora, a seu critério, 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 mesmo padrão de qualidade e desempenho, podendo utilizar materiais similares, nacionais ou importados.

Serão admitidas atualizações tecnológicas pela Construtora durante a execução da obra, substituindo sistemas e equipamentos definidos em projeto aprovado, garantindo ao ADQUIRENTE

qualidade equivalente ou superior com as possíveis mudanças, justificadas na relação custo-benefício, sem qualquer depreciação das qualidades técnicas originais, não correspondendo ainda ao ADQUIRENTE qualquer ônus ou bonificação por novas soluções.

O condomínio será entregue limpo, em condições de habitabilidade, e com a execução das instalações internas dos apartamentos de água fria, água quente e interfone, conforme projeto, além das tubulações para gás e sistema de dados, restando aos condôminos a solicitação da ligação de luz, internet e canais de televisão para seus respectivos apartamentos, e ao condomínio a contratação do sistema de antenas ou cabo para televisão.

Os níveis dos pisos acabados nas respectivas unidades, nos banheiros, APA (Área de Preparo de Alimentos) e nos terraços poderão ser superiores aos apresentados na sala e nos dormitórios devido à disposição construtiva. São normais pequenas ondulações nos acabamentos e superfícies das paredes, tetos, pisos e rodapés, devido ao processo construtivo. O nivelamento para colocação de carpete de madeira ou assoalho será por conta do cliente. Os shafts não deverão ser revestidos de qualquer material que não o entregue pela construtora.

Poderá haver saliências conseqüentes dos elementos estruturais como pilares e viga, bem como sancas, forros e bonecas para passagens de instalações.

Não haverá instalação de gás nas unidades, os eletrodomésticos deverão ser elétricos.

Os chuveiros, aparelhos de iluminação no interior dos apartamentos, armários em geral, eletrodomésticos e mobiliários não fazem parte do memorial entregue, sendo sua aquisição e instalação de exclusiva responsabilidade dos ADQUIRENTES.

Não serão permitidas, por medida de segurança, visitas à obra por parte dos senhores condôminos durante o período de execução da mesma, exceto se houver convocação por escrito, pela construtora, para tal fim, com dia e hora agendados.

O ADQUIRENTE declara-se ciente de que **não poderá efetuar qualquer modificação na unidade sem orientações técnicas e consultas ao Manual do Proprietário** a ser entregue pela Construtora e, unicamente, após a emissão do habite-se, a quitação e a decorrente imissão na posse física da unidade pelo ADQUIRENTE.

A partir da entrega das chaves da unidade autônoma, toda e qualquer modificação ou reforma executada pelo proprietário, será de sua exclusiva responsabilidade, respondendo inclusive por quaisquer danos que possam ser ocasionados a unidades de terceiros, às áreas de uso comum do empreendimento ou ainda à estrutura do edifício. Para a realização de qualquer modificação ou reparo na unidade, o proprietário deverá obrigatoriamente consultar o Manual do Proprietário, bem como notificar o síndico do Condomínio, descrevendo os serviços a serem executados, nos termos da NBR 16.280/14.

MEMORIAL DESCRITIVO DE DECORAÇÃO | SETOR RESIDENCIAL

Relação dos objetos de decoração das áreas comuns do empreendimento que está localizado na ALAMEDA SANTOS, Nº 955, Cerqueira César - São Paulo, SP. Denominado **"YOU, ALAMEDA SANTOS"**. Os itens abaixo serão entregues conforme projeto de arquitetura e interiores.

1. TÉRREO

1.1. SALÃO DE FESTAS

01 mesa, 08 cadeiras, 01 geladeira, 01 cooktop, 01 micro-ondas, 01 forno elétrico, 04 banquetas, 04 poltronas, 03 mesas de apoio, 01 sofá, 01 mesa de centro, marcenaria com prateleiras conforme projeto de interiores.

1.2. COPA DO SALÃO DE FESTAS

01 Cooktop, 01 forno elétrico e 01 geladeira.

1.3. WCS

Em cada wc será entregue: 01 suporte para papel higiênico, 01 suporte para papel toalha, 01 cesto de lixo pequeno, 01 assento sanitário, 01 saboneteira

2. 13º PAVIMENTO – COMPARTILHADO COM SETOR SERVIÇO DE MORADIA

2.1. COWORKING E TERRAÇO

02 sofás modulares, 04 mesas, 18 cadeiras, 04 poltronas, 02 mesas laterais, prateleiras e painel em marcenaria conforme projeto de interiores.

2.2. SALA DE MASSAGEM

01 maca para massagem, 01 banco e prateleiras em marcenaria conforme projeto de interiores.

2.3. VESTIÁRIOS

Em cada vestiário será entregue: 01 suporte para papel higiênico, 01 suporte para papel toalha, 01 cesto de lixo pequeno, 01 assento sanitário, 01 saboneteira.

2.4. LAVANDERIA COLETIVA

05 máquinas de lavar, 05 máquinas de secar, 02 tanques, prateleiras e estante em serralheria conforme projeto de interiores.

2.5. DML

01 Tanque.

2.6. ACADEMIA, SALA DE ALONGAMENTO E TERRAÇO

03 esteiras, 01 bicicleta tipo *spining*, 02 bicicletas ergométricas, 02 elípticos, 02 estações multifuncionais, 04 colchonetes, 01 espaldar, 04 bolas, 01 suporte para pesos, 01 televisão e 02 bancos em marcenaria conforme projeto de paisagismo.

3. 24º PAVIMENTO – COMPARTILHADO COM SETOR SERVIÇO DE MORADIA

3.1. SOLARIUM PISCINA

12 espreguiçadeiras, 02 mesas pequenas de apoio, 02 ombrelones.

3.2. SAUNA

01 banco em marcenaria.

3.3. WCS

Em cada wc será entregue: 01 suporte para papel higiênico, 01 suporte para papel toalha, 01 cesto de lixo pequeno, 01 assento sanitário, 01 saboneteira, 01 espelho, conjunto de barras laterais e verticais.

4. 2º SUBSOLO

4.1. BICICLETÁRIO

Estrutura metálica com ganchos, 01 painel com ferramentas

OBSERVAÇÕES

Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade no mercado de materiais de construção. As padronizações serão definidas de maneira a obter harmonia na caracterização final, podendo ser utilizados elementos decorados ou em uma só cor.

As imagens e perspectivas contêm a ilustração do mobiliário que representa o padrão que será imposto ao empreendimento. A incorporadora se reserva ao direito de utilizar materiais similares na intenção de obter melhor qualidade final em seus aspectos de funcionalidade, resistência e padronização, ou quando alguns dos materiais aqui indicados deixarem de ser fabricados.

Os armários embutidos, gabinetes da copa, gabinetes dos banheiros e equipamentos de copa ou cozinha, que não estão contidos neste memorial não serão fornecidos. Por motivos técnicos e/ou processos construtivos, poderão ocorrer pequenas modificações quanto às dimensões de cômodo e layout interno.