

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

1. EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento de uso misto, localizado na RUA HUMBERTO I X RUA MAJOR MARAGLIANO, Vila Mariana - São Paulo, SP. Denominado “**ART VILA MARIANA BY YOU,INC.**”, dividido em 03 (três) setores:

SETOR RESIDENCIAL: RUA HUMBERTO I, Nº 1063

SETOR SERVIÇO DE MORADIA: RUA MAJOR MARAGLIANO, Nº 364

SETOR COMERCIAL: RUA MAJOR MARAGLIANO, Nº 356 (LOJA 01)
RUA MAJOR MARAGLIANO, Nº 372 (LOJA 02)
RUA HUMBERTO I, Nº 1089 (LOJA 03)
RUA HUMBERTO I, Nº 1043 (LOJA 04)
RUA HUMBERTO I, Nº 1037 (LOJA 05)

PROJETO ARQUITETÔNICO: KÖNIGSBERGER VANNUCCHI ARQUITETOS ASSOCIADOS

PROJETO DE DECORAÇÃO: STUDIO RO+CA

PROJETO DE PAISAGISMO: NÚCLEO ARQUITETURA DA PAISAGEM

NÚMERO DE TORRES: 1 (UMA) TORRE

Nº DE PAVIMENTOS: **SETOR RESIDENCIAL**

1º SUBSOLO – VAGAS DE GARAGEM, ÁREAS DE APOIO (DEPÓSITO DE LIXO E VESTIÁRIOS DE FUNCIONÁRIOS), BICICLETÁRIO E ÁREAS TÉCNICAS COMPARTILHADAS COM O SETOR SERVIÇO DE MORADIA.

TÉRREO – ACESSO DE PEDESTRES E VEÍCULOS, PORTARIA, ESPAÇO DELIVERY, ÁREAS TÉCNICAS COMPARTILHADAS COM O SETOR DE SERVIÇO DE MORADIA E SETOR COMERCIAL, LAVABOS PCD E ÁREAS DE LAZER (COWORKING, LAVANDERIA COLETIVA, SALÃO DE FESTAS, CHURRASQUEIRA, PET PLACE, HORTA E ESTAR EXTERNO).

3º PAVIMENTO – 19 UNIDADES RESIDENCIAIS TIPO STUDIO+⁽¹⁾, 05 UNIDADES RESIDENCIAIS TIPO 1 DORMITÓRIO+⁽¹⁾, ÁREAS TÉCNICAS E ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

4º AO 10º PAV. TIPO – 20 UNIDADES RESIDENCIAIS TIPO STUDIO+⁽¹⁾, 05 UNIDADES RESIDENCIAIS TIPO 1 DORMITÓRIO+⁽¹⁾, ÁREAS TÉCNICAS E ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

11º PAVIMENTO – 06 UNIDADES RESIDENCIAIS TIPO STUDIO+⁽¹⁾, 01 UNIDADE RESIDENCIAL TIPO 1 DORMITÓRIO+⁽¹⁾, 14 UNIDADES RESIDENCIAIS TIPO STUDIO COM PÉ DIREITO DE 4,05M⁽²⁾, 04 UNIDADES RESIDENCIAIS TIPO 1 DORMITÓRIO COM PÉ DIREITO DE 4,05M⁽²⁾, ÁREAS TÉCNICAS E ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

12º PAVIMENTO - 14 UNIDADES RESIDENCIAIS TIPO STUDIO+⁽¹⁾, 04 UNIDADES RESIDENCIAIS TIPO 1 DORMITÓRIO+⁽¹⁾, ÁREAS TÉCNICAS, ÁREAS DE LAZER (PISCINA DESCOBERTA, WCS, DECK E FITNESS) E ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

SETOR SERVIÇO DE MORADIA

1º SUBSOLO – ÁREAS TÉCNICAS COMPARTILHADAS COM O SETOR RESIDENCIAL.

TÉRREO – ACESSO DE PEDESTRES, PORTARIA, ESPAÇO DELIVERY, ÁREAS TÉCNICAS COMPARTILHADAS COM O SETOR RESIDENCIAL E SETOR COMERCIAL, BICICLETÁRIO, ÁREAS DE APOIO (DEPÓSITO DE LIXO E VESTIÁRIO PCD) E 1 VAGA DE UTILITÁRIO COMPARTILHADA COM O SETOR COMERCIAL.

1º PAVIMENTO – 19 UNIDADES SERVIÇO DE MORADIA TIPO STUDIO+⁽³⁾, 03 UNIDADES SERVIÇO DE MORADIA TIPO STUDIO+PCD⁽³⁾, ÁREAS TÉCNICAS, ÁREAS DE LAZER (COWORKING, LAVANDERIA COLETIVA, CHURRASQUEIRA, LAVABO PCD E FITNESS) E ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

2º PAVIMENTO – 19 UNIDADES SERVIÇO DE MORADIA TIPO STUDIO+⁽³⁾, 05 UNIDADES SERVIÇO DE MORADIA TIPO 1 DORMITÓRIO+⁽³⁾, ÁREAS TÉCNICAS E ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

SETOR COMERCIAL

TÉRREO – 05 LOJAS⁽⁴⁾, ÁREAS TÉCNICAS COMPARTILHADAS COM O SETOR RESIDENCIAL E SETOR COMERCIAL E 2 VAGAS DE UTILITÁRIO, SENDO UMA COMPARTILHADA ENTRE AS LOJAS 02 E 03 E OUTRA COMPARTILHADA ENTRE AS LOJAS 01, 04 E 05 E O SETOR SERVIÇO DE MORADIA.

Nº DE UNIDADES POR PAV.:

SETOR RESIDENCIAL

3º PAVIMENTO – 24 UNIDADES NO PAVIMENTO;
4º AO 11º PAVIMENTO – 25 UNIDADES POR PAVIMENTO;
12º PAVIMENTO – 18 UNIDADES POR PAVIMENTO.

SETOR SERVIÇO DE MORADIA

1º PAVIMENTO – 22 UNIDADES NO PAVIMENTO;
2º PAVIMENTO – 24 UNIDADES NO PAVIMENTO;

SETOR COMERCIAL (LOJAS)

TÉRREO – 05 UNIDADES NO PAVIMENTO;

Nº TOTAL DE UNIDADES:

293 UNIDADES, SENDO:

SETOR RESIDENCIAL – USO R2V-2*

179 UNIDADES TIPO STUDIO+⁽¹⁾
45 UNIDADES TIPO 1 DORM+⁽¹⁾
14 UNIDADES TIPO STUDIO COM PÉ DIREITO DE 4,05M⁽²⁾
04 UNIDADES TIPO 1 DORMITÓRIO COM PÉ DIREITO DE 4,05M⁽²⁾

SETOR SERVIÇO DE MORADIA – USO NR1-12*

38 UNIDADES TIPO STUDIO+⁽³⁾
03 UNIDADES TIPO STUDIO+ PCD⁽³⁾
05 UNIDADES TIPO 1 DORMITÓRIO+⁽³⁾

SETOR COMERCIAL – USO NR1-2*

01 UNIDADE TIPO LOJA⁽⁴⁾ (LOJA 03)

SETOR COMERCIAL – USO NR1-3*

03 UNIDADES TIPO LOJA⁽⁴⁾ (LOJAS 01, 04 E 05)

SETOR COMERCIAL – USO NR1-5*

01 UNIDADE TIPO LOJA⁽⁴⁾ (LOJA 02)

*USOS CONFORME APROVADOS NA PREFEITURA:

R2V-2 = UNIDADE HABITACIONAL DE USO RESIDENCIAL

NR1-12 = SERVIÇO DE MORADIA

NR1-2 = COMÉRCIO DE ALIMENTAÇÃO DE PEQUENO PORTE

NR1-3 = COMÉRCIO DIVERSIFICADO DE ÂMBITO LOCAL

NR1-5 = SERVIÇOS PESSOAIS

Nº DE VAGAS POR UNIDADES: SETOR RESIDENCIAL

UNIDADES TIPO 1 DORMITÓRIO+ DE FINAIS 17 E 18, DO 3º AO 13º PAVIMENTO, TERÃO DIREITO DE USO DE 01 (UMA) VAGA DE VEÍCULO DE PASSEIO, INDETERMINADA LOCALIZADA NO 1º 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 DESCOBERTA, LOCALIZADA NO TÉRREO, COMPARTILHADA COM AS LOJAS 01, 04 E 05.

SETOR COMERCIAL

LOJAS 01, 04 E 05 (LOCALIZADAS NO TÉRREO) TERÃO DIREITO DE USO DE 01 (UMA) VAGA PARA VEÍCULO UTILITÁRIO DESCOBERTA, LOCALIZADA NO TÉRREO, COMPARTILHADA COM O SERVIÇO DE MORADIA. LOJAS 02 E 03 (LOCALIZADAS NO TÉRREO) TERÁ DIREITO DE USO COMPARTILHADO DE 01 (UMA) VAGA PARA VEÍCULO UTILITÁRIO DESCOBERTA, LOCALIZADA NO TÉRREO.

Nº DE ELEVADORES:

SETOR RESIDENCIAL

03 (TRÊS) ELEVADORES DE ACESSO DO 1º SUBSOLO AO 12º PAVIMENTO (SEM PARADA NO 1º E 2º PAVIMENTOS), DE USO EXCLUSIVO DAS UNIDADES DO SETOR RESIDENCIAL.

SETOR SERVIÇO DE MORADIA

02 (DOIS) ELEVADORES DE ACESSO DO TÉRREO AO 2º PAVIMENTO, DE USO EXCLUSIVO DAS UNIDADES DO SETOR SERVIÇO DE MORADIA.

NOTAS:

(1) Setor Residencial Studios+ e 1 Dormitório+: Unidades com altura de pé direito de 3,70m (do 3º ao 10º pavimento, determinadas unidades do 11º, conforme planta de contrato, e 12º pavimento). A medida do pé direito poderá sofrer variações devido as necessidades estruturais e instalações prediais, com rebaixos de forro, sancas e vigas.

(2) Setor Residencial Studios e 1 Dormitório com PD=4,05m: Unidades com altura de pé direito de 4,05m (determinadas unidades do 11º pavimento, conforme planta de contrato). A medida do pé direito poderá sofrer variações devido as necessidades estruturais e instalações prediais, com rebaixos de forro, sancas e vigas.

(3) Setor Serviço de Moradia Studios+, Studios+ PCD (adaptados para pessoa com deficiência) e 1 Dormitório+: Unidades com altura de pé direito de 3,70m (1º e 2º pavimento). A medida do pé direito poderá sofrer variações devido as necessidades estruturais e instalações prediais, com rebaixos de forro, sancas e vigas.

(4) Setor Comercial - Loja: Unidade tipo loja com altura de pé direito conforme descrito em planta de contrato, 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 LOJAS 01, 04 e 05 aprovada na PMSP com categoria de uso NR1-3 (COMÉRCIO DIVERSIFICADO DE ÂMBITO LOCAL), restrições de uso conforme consta na convenção de condomínio.

Unidade tipo LOJA 02 aprovada na PMSP com categoria de uso NR1-5 (SERVIÇOS PESSOAIS), restrições de uso conforme consta na convenção de condomínio.

Unidade tipo LOJA 03 aprovada na PMSP com categoria de uso NR1-2 (COMÉRCIO DE ALIMENTAÇÃO DE PEQUENO PORTE), restrições de uso conforme consta na convenção de condomínio.

2. DETERMINAÇÕES LEGAIS

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

INCORPORAÇÃO: CAYENNE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

3. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

FUNDAÇÕES/CONTENÇÕES: Serão executadas de acordo com projeto específico, 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 a execução, são realizados por empresas especializadas.

ESTRUTURA: Convencional, em concreto armado, com vigas pilares e lajes, seguindo o projeto de execução e rigoroso controle tecnológico 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.

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

De acordo com o projeto de segurança, serão instalados os sistemas abaixo relacionados:

- Sistema elétrico de automação dos portões de acesso para pedestres, com acionamento pela guarita;
- Serão entregues câmeras de segurança nos acessos ao empreendimento, sendo 1 (uma) no acesso de pedestres e 1 (uma) no acesso de veículos. Será entregue também infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação de câmeras nos halls dos pavimentos térreo, 12º pavimento e subsolo, elevadores, e vagas de utilitário no térreo.
- Tubulação seca para futura instalação de proteção perimetral e previsão para sistema de alarme e CFTV;
- 01 (uma) portaria de pedestres, com vidro blindado e clausura, com acesso pela Rua Humberto I;
- 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 ou portas elétricas automatizadas, para controle independente, de acesso de pedestres.

5. TELECOMUNICAÇÕES/ INTERFONE

5.1. 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+ será entregue: 01 (um) ponto na sala.

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

5.2. 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 sistemas.

6. PAISAGISMO, LAZER E DECORAÇÃO

6.1. Paisagismo

O empreendimento receberá tratamento paisagístico conforme projeto do escritório NÚCLEO ARQUITETURA DA PAISAGEM, respeitando exigências e normas vigentes e contemplando as seguintes áreas externas do empreendimento:

- Entradas para pedestres, calçadas, pet place, horta, piscina e solarium, praças, jardins e jardineiras no empreendimento como um todo.

6.2. Lazer e Áreas Comuns

As áreas de lazer serão executadas conforme projeto de arquitetura e interiores do escritório STUDIO RO+CA, serão entregues equipadas e decoradas conforme projetos específicos e contarão com os seguintes ambientes:

- Hall de entrada, espaço delivery, coworking, churrasqueira, bicicletário, lavanderia coletiva, salão de festas, fitness e lavabos PCD.

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 (bacia sanitária 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

Serão entregues medidores individuais de água para cada unidade, possibilitando o rateio do consumo a cargo do condomínio.

7.6. Pontos acessórios das unidades.

As unidades tipo 1 dormitório+ serão entregues com 01 ponto de esgoto e 01 ponto de água fria para máquina de lavar roupa.

8. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E SPDA

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 SPDA, além das infraestruturas das instalações para telefone, interfone e antena coletiva.

8.1. 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: na cor branca da marca Alumbra, Pial, Prime, Siemens, ABB (Asea Brown Boveri) ou similar.

8.2. Tomadas especiais

Serão entregues 02 (duas) tomadas, sendo 1 (uma) para cooktop e 1 (uma) para forno elétrico em cada unidade privativa, conforme projeto específico.

8.3. Tomada para carro elétrico

Será entregue 01 (uma) tomada no 1º subsolo, para carro elétrico.

8.4. Tomada para bicicleta elétrica

Será entregue 01 (uma) tomada no bicicletário, para bicicleta elétrica.

8.5. Medição de energia

Será entregue a medição individualizada para cada unidade.

8.6. Gerador

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

9. AR-CONDICIONADO

9.1. Unidades Privativas

Os apartamentos tipo Studio+ serão entregues com 01 (um) ponto elétrico para condensadora tipo split na área técnica e prumada de dreno para 01 (um) ponto na sala/dormitório, para possibilitar a futura instalação de ar-condicionado.

Os apartamentos tipo 1 Dormitório+ serão entregues com 01 (um) ponto elétrico para condensadora tipo split na área técnica 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.

9.2. Áreas comuns

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

10. SISTEMA ALIMENTAÇÃO DE GÁS

Nas áreas comuns do setor residencial será entregue ponto na churrasqueira.

A instalação do sistema de gás será executada conforme projeto a ser elaborado 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. As prumadas e ramais serão externos com acabamento em pintura na mesma cor da fachada, facilitando a inspeção e manutenção, ou conforme projeto específico.

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 / 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 projeto arquitetônico, em alumínio com vidro ou veneziana de alumínio com pintura eletrostática.

14. VIDROS

Serão instalados vidros transparentes ou translúcido 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 cerâmica, revestimento tipo tijolo, revestimento metálico e/ou chapa laminada de alta pressão 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 cozinhas, 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. A instalação de cabos e aparelhos, assim como a contratação de operadora prestadora do serviço de internet fica à cargo do condomínio.

21. AUTOMAÇÃO

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

22. ACABAMENTOS DAS UNIDADES

22.1. Sala/dormitório

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

22.2. 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 e metais: | Cuba, bacia sanitária com caixa acoplada e torneira; |
| Bancada: | Granito ou mármore; |
| Baguete e Tento: | Granito ou mármore. |

22.3. Terraço Social e Técnico

| | |
|---------------------|---|
| 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. |
| Tento e/ou soleira: | Granito, mármore e/ou ardósia. |

22.4. APA (Área de preparação de alimentos)

| | |
|----------------|--|
| Piso e Rodapé: | Laje e contrapiso, 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; |
| Metais: | Torneira. |

23. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

23.1. 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. |

23.2. Hall Social e circulação (térreo)

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

23.3. Portaria (térreo)

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

23.4. WC Portaria (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 torneira. |

23.5. Espaço para encomendas – Delivery (térreo)

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

23.6. Churrasqueira externa (térreo)

| | |
|----------------|---|
| Piso: | Porcelanato ou cerâmica; |
| Rodapé: | Porcelanato ou Poliestireno; |
| Parede: | Revestimento conforme projeto de Fachada e decoração; |
| Bancada: | Granito ou Mármore, com frontão e cuba de inox; |
| Churrasqueira: | A gás conforme projeto; |
| Metais: | Torneira. |

23.7. WC e WC PCD (térreo)

| | |
|------------------|---|
| Piso: | Porcelanato ou cerâmica; |
| Rodapé: | Poliestireno, canaleta de alumínio ou porcelanato; |
| 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. |

23.8. Lavanderia coletiva (térreo)

| | |
|----------|--|
| Piso: | Cerâmica ou porcelanato; |
| Rodapé: | Poliestireno, canaleta de alumínio ou porcelanato; |
| Parede: | Cerâmica e/ou revestimento cimentício e/ou textura cimentícia e/ou pintura látex sobre revestimento; |
| Teto: | Pintura sobre forro ou gesso; |
| Bancada: | Granito ou mármore com tanque esculpido; |
| Metais: | Torneiras. |

23.9. Coworking (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. |

23.10. Salão de festas (térreo)

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

Bancada: Granito ou mármore com frontão e cuba inox embutida;
Metais: Torneira.

23.11. Copa de apoio ao salão de festas (térreo)

Piso: Porcelanato, cerâmica ou vinílico;
Rodapé: Porcelanato, poliestireno ou canaleta de alumínio;
Parede: Pintura látex sobre revestimento;
Teto: Pintura látex sobre forro.
Bancada: Granito ou mármore com frontão e cuba inox embutida;
Metais: Torneira.

23.12. Fitness (12º 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: Chapas metálicas conforme projeto e/ou pintura sobre forro de gesso.

23.13. Solarium (12º pavimento)

Piso: Porcelanato, cerâmica, cimentício ou granito;
Rodapé: Porcelanato, cerâmica, cimentício ou granito;
Parede: Revestimento conforme projeto de fachada;
Piscina: Cerâmica e ou pastilha conforme projeto de paisagismo;
Baguete e Teto: Granito ou mármore;
Metais: Ducha.

23.14. WC e WC PCD (12º pavimento)

Piso: Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé: 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.

23.15. Bicicletário (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;
Bancada: Granito ou mármore com cuba embutida;
Metais: Torneira.

23.16. Vestiário Funcionários Feminino/Masculino (1º 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: Cuba e bacia sanitários com caixa acoplada, e barras de apoio.;
Bancada: Granito ou mármore;
Baguete e Teto: Granito ou mármore.
Metais: Torneira.

23.17. APA funcionários (1º subsolo)

| | |
|------------------|---|
| 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. |

23.18. Depósito de Lixo Orgânico e Reciclável (1º subsolo)

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

23.19. 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; |
| Teto: | Pintura sobre estrutura ou estrutura de concreto; |
| Caixilhos: | Estrutura em ferro (quando necessário); |
| Portas: | De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte ou eletrostática (quando necessário). |

23.20. Escadarias

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

24. 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, conforme projeto, e com a execução de água fria além do sistema de dados, restando aos condôminos a solicitação da ligação

de luz e internet para suas respectivas lojas, e ao condomínio a contratação do sistema de antenas ou cabo para televisão.

Os níveis dos pisos acabados nas respectivas unidades poderão ser superiores aos apresentados nas lojas 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 piso será por conta do cliente. Os shafts não deverão ser revestidos de qualquer material que não o entregue pela construtora.

Poderá haver saliências consequentes dos elementos estruturais como pilares e vigas, bem como sancas, forros e enchimentos para passagens de instalações.

Os aparelhos de iluminação no interior das unidades privativas, armários em geral, eletrodomésticos e mobiliários ficarão por conta 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 e/ou incorporadora, para tal fim, com dia e hora agendados.

O ADQUIRENTE declara-se ciente de que não poderá efetuar qualquer modificação nas lojas sem orientações técnicas e consultas ao Manual do Proprietário a ser entregue pela Construtora, 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

Relação dos objetos de decoração das áreas comuns do empreendimento localizado na RUA HUMBERTO I, 1063 - Paraíso, São Paulo, SP. Denominado "ART BY YOU, INC.". Os itens abaixo serão entregues conforme projeto de arquitetura e interiores.

1. SUBSOLO

1.1. BICICLETÁRIO

Estrutura metálica com ganchos, 01 painel com ferramentas.

2. TÉRREO

2.1. ESPAÇO DELIVERY

01 refrigerador tipo expositor, móvel em marcenaria com nichos, portas com chave conforme projeto de interiores.

2.2. LAVANDERIA COLETIVA

03 máquinas de lavar, 04 máquinas de secar, tanque esculpido com 2 torneiras, 03 arandelas, vasos, móvel com em marcenaria com cabideiro conforme projeto de interiores.

2.3. CHURRASQUEIRA

01 mesa, 04 cadeiras, 01 banco, 01 churrasqueira a gás, 01 geladeira, marcenaria com armários conforme projeto de interiores.

2.4. WC E WC PCD

01 suporte para papel higiênico, 01 suporte para papel toalha, 01 cesto de lixo pequeno, 01 assento sanitário, 01 saboneteira, conjunto de barras de apoio (somente no WC PCD).

2.5. COWORKING

01 sofá, 01 banco estofado, 03 mesas de apoio, 02 mesas, 05 cadeiras, 02 luminárias de piso, 03 vasos de plantas, 02 tapetes, 02 arandelas.

2.6. SALÃO DE FESTAS

01 sofás, 01 banco estofado, 05 mesas, 14 cadeiras, 03 banquetas, 01 mesa de apoio, 01 aparador, 02 vasos de plantas, 04 arandelas, 04 luminárias pendentes, 01 bancada em granito

com cuba inox embutida e torneira, 01 bancada ilha em granito com cooktop de 05 bocas e forno elétricos, 01 adega, estante com nichos em marcenaria conforme projeto de interiores.

2.7. COPA DE APOIO - SALÃO DE FESTAS

01 geladeira *frost free*, 01 cooktop de 02 bocas elétrico, 01 depurador, 01 micro-ondas, bancada em granito com cuba inox embutida e torneira, bancada em marcenaria conforme projeto de interiores.

2.8. PET PLACE

02 brinquedos, 01 banco, 01 bebedouro.

2.9. ESTAR EXTERNO

03 poltronas, 02 *chaises*, 01 banco, 03 mesas, 06 cadeiras.

3. 12º PAVIMENTO

3.1. FITNESS

02 esteiras, 01 bicicletas, 01 crossover, 01 banco reclinável, 01 estação multifuncional, 03 colchonetes, 01 espaldar, 01 bola, 01 suporte com halteres em pares.

3.2. SOLARIUM

08 espreguiçadeiras, 02 mesas de apoio, 01 mesa, 4 cadeiras, 01 ducha.

OBSERVAÇÕES

Os materiais e acabamentos aplicados serão sempre de reconhecida qualidade no mercado de materiais de construção. As padronizações serão definidas de maneira a obter harmonia na caracterização final dos ambientes.

As imagens e perspectivas divulgadas contêm a ilustração do mobiliário que representa o padrão característico do 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 dos ambientes e layout interno.