

# MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS - RESIDENCIAL GRIFFE ITAPEVI

06/11/2023

## 1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Projeto de autoria do escritório de arquitetura "OFC Arquitetura e Urbanismo" e projeto de interiores das áreas comuns de autoria do escritório "ALC Studio". Implantado em um terreno de 6739,96m, que será composto de 02 torres sendo da seguinte forma: 1 torre com 28 (vinte e oito) pavimentos, sendo 4 (quatro) pavimentos de estacionamento, 23 (vinte e três) pavimentos com 08 (oito) unidades por andar, mais pavimento de lazer, barrilete, reservatórios superiores e cobertura. 1 torre com 28 (vinte e oito) pavimentos, sendo 4 (quatro) pavimentos de estacionamento, 23 (vinte e três) pavimentos com 10 (dez) unidades por andar, mais pavimento de lazer, barrilete, reservatórios superiores e cobertura.

## 2. LOCALIZAÇÃO

O referido empreendimento está localizado à rua João Vaz NO 101 / Av. Marginal N0500 (Corredor Oeste), no município de Itapevi, São Paulo.

## 3. SISTEMA ESTRUTURAL E VEDAÇÕES

O sistema estrutural será em alvenaria estrutural ou estrutura convencional em concreto armado, de acordo com premissas estabelecidas no projeto específico. As alvenarias de fechamento, vedação ou estrutural, poderão ser em bloco de concreto, bloco cerâmico, ou gesso acartonado, em qualquer um dos casos obedecendo às Normas Técnicas vigentes.

## 4. SISTEMA DE SEGURANÇA

Todo o terreno será cercado com muros de alvenaria ou gradil, conforme projeto arquitetônico.

De acordo com o projeto específico, serão entregues instalados e equipados: Guarita de segurança;

Sistema elétrico para controle dos portões de acesso ao condomínio (pedestres e veículos) com pulmão de segurança e acionamento através da portaria. Caso haja interesse de individualização de acionamento, seus controles serão adquiridos pelo condomínio. Os portões de pedestres serão destravados pela portaria e abertos manualmente;

## 5. FACHADA

A fachada será entregue conforme projeto arquitetônico, com os seguintes acabamentos:

Composição de textura no edifício residencial;

Concreto aparente e alvenaria de vedação tratados no edifício garagem.

## **6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

As instalações elétricas serão executadas de acordo com os projetos específicos, a ser elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, aprovados nas concessionárias competentes, conforme Normas Técnicas.

As unidades autônomas serão entregues com toda a infraestrutura (eletrodutos, fiação e cabos), quadros de disjuntores, interruptores e tomadas.

As áreas comuns do empreendimento serão entregues com toda a infraestrutura, quadros de disjuntores, interruptores, tomadas e luminárias necessárias para a utilização do condomínio, conforme projeto arquitetônico.

## **7. ANTENA COLETIVA OU TV POR ASSINATURA E TOMADA USB**

Será entregue infraestrutura seca (eletrodutos guiados e espelhos cegos) possibilitando a instalação dos sistemas de antena coletiva ou TV por assinatura na sala. Para TV RCI RC2 por assinatura caberá ao proprietário a instalação da rede interna da sua unidade, bem como a interligação até o shaft do andar. Será entregue 01 ponto de tomada USB na sala e dormitórios (01 ponto por ambiente).

ÁREA COMUM: De acordo com projeto específico, serão previstos pontos dos sistemas de antena coletiva ou TV por assinatura nas áreas de lazer.

## **8. TELEFONIA INTERNA**

Será entregue infraestrutura seca, possibilitando a instalação futura de sistema de interfonia para comunicação entre unidades autônomas e áreas de lazer do condomínio.

## **9. TELEFONIA EXTERNA**

Será entregue infraestrutura seca (eletrodutos guiados e espelhos cegos) possibilitando a instalação de telefone na sala. Caberá ao proprietário a instalação da rede interna da sua unidade, bem como a interligação até o shaft do andar.

## **10. INTERNET**

De acordo com o projeto específico será entregue infraestrutura seca em cada unidade, assim como em áreas comuns que possibilite a futura instalação de roteador para Wifi nos ambientes de lazer, sendo a contratação do provedor ou serviço de internet responsabilidade do condomínio.

## **11. SISTEMA DE PROTEÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO**

O condomínio será entregue de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, legislações em vigor, e Instrução Técnica. O empreendimento receberá sistema de iluminação de emergência, extintores e hidrantes estrategicamente posicionados, sinalização de rota de fuga e reserva de água para o combate ao incêndio.

## **12. PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS**

O sistema de proteção contra descargas atmosféricas será executado de acordo com as normas e projeto específico.

### **13. ELEVADORES**

Serão instalados elevadores com as seguintes características: - Capacidade/velocidade: de acordo com o cálculo de tráfego; - Paradas e distribuição conforme projeto de arquitetura.

### **14. PISCINAS**

O empreendimento possuirá área destinada a 2 (duas) piscinas: 1 (uma) infantil descoberta e 1 (uma) adulta descoberta. Serão entregues e instalados os equipamentos necessários ao seu bom funcionamento conforme projeto específico e especificações técnicas. As piscinas não serão aquecidas.

### **15. AR CONDICIONADO**

O empreendimento não terá capacidade elétrica para suporte a ar condicionado nas unidades autônomas.

### **16. GERADOR**

O empreendimento não será entregue com gerador.

### **17. BOMBAS**

Serão instaladas e entregues em funcionamento, bombas de sucção e recalque, conforme as características e especificações do projeto de instalações.

### **18. EXAUSTÃO MECÂNICA**

Será instalado sistema de ventilação mecânica tipo ventokit ou similar para atendimento aos banheiros sem acesso à ventilação natural, conforme cada planta específica.

### **19. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**

As instalações hidro sanitárias serão executadas de acordo com os projetos específicos, a ser elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, aprovados junto aos órgãos competentes, conforme Normas Técnicas.

Será entregue toda a infraestrutura, tubulações e conexões adequadas aos sistemas a

serem utilizados. Serão executadas as instalações para água fria, gás, esgoto, águas pluviais e incêndio.

### **20. SISTEMA DE AQUECIMENTO DE ÁGUA**

O sistema de aquecimento previsto será exclusivamente no ponto de chuveiro elétrico, seguindo as especificações de potência e voltagem determinadas no manual do proprietário.

### **21. MEDIÇÃO DE ÁGUA**

O condomínio será entregue com previsão de medição individual de consumo de água nas unidades

autônomas, mas essa adaptação deve ser determinada em assembleia.

## **22. MEDIÇÃO DE GÁS**

O condomínio será entregue com previsão de medição individual de consumo de gás nas unidades autônomas, mas essa adaptação deve ser determinada em assembleia.

## **23. ESQUADRIAS E VIDROS**

Portas: Os batentes, portas e guarnições de madeira ou alumínio terão dimensões variáveis conforme projeto de arquitetura.

Caixilhos: Serão instaladas esquadrias de alumínio, nos dormitórios, pintura eletrostática e aberturas em conformidade com o projeto arquitetônico.

Guarda-Corpos das Unidades: executado em gradil metálico pintado.

Vidros: Incolores ou mini boreal nos banheiros voltados para a fachada (acesso a ventilação natural) e lisos nos demais cômodos. As espessuras devem obedecer às Normas técnicas. Ferragem: As fechaduras para as portas de madeira internas e externas terão acabamento cromado.

### **24. ACABAMENTOS DOS BANHEIROS** Piso: cerâmico.

Paredes: Revestimento de cerâmica até o teto no box e demais paredes em textura.

Teto: gesso acartonado com acabamento liso.

Louças: Serão entregues bacias sanitárias do tipo caixa acoplada com duplo acionamento e lavatório de coluna nos banheiros sociais. Metais: Entregues em acabamento cromado.

### **25. ACABAMENTOS DA COZINHA** Piso: cerâmico.

Paredes: Paredes em textura.

Teto: textura.

Pia: Pia em Inox com cuba embutida.

Metais: Entregues em acabamento cromado.

Pontos elétricos: tomada para geladeira, microondas, fogão ou cooktop e forno a gás, depurador.

Pontos hidráulicos: As tubulações hidráulicas da cozinha das unidades residenciais serão verticais e aparentes. Haverá carenagem para proteção das mesmas.

## **26. EQUIPAMENTOS DA ÁREA DE SERVIÇO**

Piso: cerâmico.

Paredes: Paredes em textura.

Teto: textura.

Tanque: Tanque em mármore sintético ou PVC.

Pontos elétricos: tomada para máquina de lavar.

Pontos hidráulicos: Previsão de ponto para máquina de lavar roupa e ponto para bancada. As tubulações hidráulicas da área de serviço serão embutidas em shaft hidráulico.

## **27. SOBRE A UNIDADE AUTÓNOMA**

Piso: laje zero Paredes: textura.

Teto: textura.

Soleira: apenas na porta de entrada Pingadeiras: em todas as janelas.

Shafts: poderão haver shafts verticais e horizontais no banheiro, cozinha área de serviço e varanda, conforme demanda de projeto.

## **28. ACABA,IENTOS ÁREAS COMUNS/ DEMAS PAVIMENTOS**

As áreas de lazer do empreendimento não serão entregues decoradas e equipadas. Sendo:

Pisos: entregues em laje cimentada

Paredes: textura projetada

Teto: textura projetada em laje

## **29. EQUIPAMENTOS PARAWC**

Louças: Serão entregues bacias sanitárias do tipo caixa acoplada com duplo acionamento e lavatório de coluna nos banheiros sociais. Metais: Entregues em acabamento cromado.

**NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA:**

Todas as peças de decoração dos apartamentos constantes nos instrumentos promocionais OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL, tais como:

- 1 . Aquecedor de passagem; armários embutidos, gabinetes de pias de banheiro e cozinha e prateleiras da despensa; bandeira nas portas; box nos banheiros; carpetes; espelhos; equipamentos de ar condicionado; equipamentos de cozinha (geladeira, fogão, lava-louças...); frontão e bases para fixação de armários; forros, sancas ou molduras de gesso, exceto nos locais especificados em projeto específico; móveis de espécie alguma; papéis de parede ou pinturas com cores especiais nas paredes; pontos para chuveiro elétrico (exceto em locais especificados em projeto); Não serão entregues equipamentos eletrônicos, tais como: TV, Notebook, vídeo game.
2. Os pontos de hidráulica, eletricidade (iluminação, tomadas) e ar condicionados em exposição na unidade decorada, não corresponderão necessariamente à quantidade e posição a ser definida pelo projeto executivo.
3. Fica reservado à Incorporadora o direito de proceder alterações às especificações estabelecidas neste memorial, desde que mantida a qualidade dos produtos elou serviços e

sempre que: Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição elou contratação de produtos elou serviços; Houver possibilidade de aplicação de produtos elou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas; Precisar atender às exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos. Além disso, eventualmente, por motivos técnicos, serão executados ou eliminados enchimentos e forros elou sancas de gesso nas dependências das unidades autônomas.

4. Não serão permitidas visitas por parte dos senhores condôminos à obra, com exceção das visitas guiadas agendadas pela Construtora.
5. Devido ao processo construtivo, pequenas ondulações nos revestimentos de gesso são consideradas normais.
6. Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, projetos ou quaisquer materiais publicitários elou de divulgação do produto.
7. Fica o adquirente ciente de que todos os acabamentos de sua unidade autônoma, bem como das áreas comuns do Empreendimento encontram-se aqui descritos.
8. As imagens, ilustrações, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes referentes ao imóvel e apresentadas no stand de vendas, folders, material publicitário, outdoors, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou da obra (quando aplicável) como, por exemplo, revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, molduras de gesso, sancas, tabicas, móveis, objetos e etc., 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. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda, bem como sobre os materiais utilizados no modelo ou stand de vendas, o acabamento previsto neste memorial descritivo, que rubricado entre as partes, o qual é parte integrante do instrumento de compra e venda.
9. O paisagismo do empreendimento será entregue no porte definido em projeto específico e que não necessariamente é o porte apresentado nas imagens, folhetos de vendas, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquete. As vegetações ilustradas são de porte adulto, que será atingido após anos de entrega do empreendimento.
10. As áreas comuns e ambientes de lazer não serão entregues decorados e equipados.
11. As plantas e projetos do empreendimento serão disponibilizadas após a conclusão da obra.
12. As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no "Manual do Proprietário" será entregue na conclusão do empreendimento juntamente com as chaves, observadas as disposições previstas no instrumento de venda e compra a serem cumpridas para o recebimento das respectivas chaves
13. O empreendimento será entregue limpo, em condições de habitabilidade e com a execução das instalações internas e externas de água, esgoto, luz e força, e gás de rua ou centrais de gás, cabendo aos condôminos as solicitações das ligações individuais das unidades.