

MEMORIAL DESCRITIVO

EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento imobiliário de uso misto, sendo parte residencial, não residencial e comercial, projetado pelo escritório "MCAA ARQUITETOS LTDA", denominado "**PASEO SANTA CRUZ**", situado a Rua Santa Cruz, 2330, 2360 e 2368 - Saúde - São Paulo - SP, constituído por 01 (uma) torre de edifício, com um total de 143 (cento e quarenta e três) unidades autônomas, sendo 115 (cento e quinze) Unidades/Apartamentos de uso residencial – aprovadas na subcategoria R2V-2, 27 (vinte e sete) Unidades/Apartamentos de uso não residencial – aprovadas na subcategoria NR1-12 e 01 (uma) loja de uso comercial - aprovada na subcategoria NR1-03, distribuídos em 03 (três) subcondomínios/setores, assim denominados:

PASEO SANTA CRUZ – SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – APARTAMENTOS – Composto pelas unidades residenciais, com acesso pela Rua Santa Cruz, 2360.

PASEO SANTA CRUZ – SUBCONDOMÍNIO STUDIOS – NÃO RESIDENCIAL – Composto pelas unidades não residenciais, com acesso pela Rua Santa Cruz, 2330.

PASEO SANTA CRUZ – SUBCONDOMÍNIO LOJA - COMERCIAL – Composto pela loja comercial: Loja 01 com acesso pela Santa Cruz, 2368.

Os subcondomínios constituem um único empreendimento, os mesmos são totalmente independentes administrativamente e financeiramente.

- ✓ As **áreas comuns** do **SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – APARTAMENTOS**, são de utilização e uso exclusivo dos adquirentes das unidades autônomas dos apartamentos residenciais e não tem nenhum acesso as áreas comuns do **SUBCONDOMÍNIO STUDIOS – NÃO RESIDENCIAL**
- ✓ As **áreas comuns** do **SUBCONDOMÍNIO STUDIOS – NÃO RESIDENCIAL**, são de utilização e uso exclusivo dos adquirentes das unidades autônomas dos studios não residenciais e não tem nenhum acesso as áreas comuns do **SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – APARTAMENTOS**.
- ✓ **O SUBCONDOMÍNIO LOJA - COMERCIAL - Loja 1**, não tem nenhum acesso as áreas comuns do **SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – APARTAMENTOS** e **SUBCONDOMÍNIO STUDIOS – NÃO RESIDENCIAL**.

DESCRIÇÃO DAS UNIDADES

PASEO SANTA CRUZ - SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – APARTAMENTOS – R2V-2

02 (duas) Unidades/Apartamentos: Tipo Finais 03/04 do 6º Pavimento - com 02 dormitórios, (sendo 01 suíte com terraço coberto e descoberto), 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira, cozinha e terraço de serviço coberto e descoberto;

38 (trinta e oito) Unidades/Apartamentos: Tipo Finais 01/02 do 6º ao 24º Pavimento - com 03 dormitórios, (sendo 01 suíte), 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira, cozinha e terraço de serviço e área técnica (sem acesso);

36 (trinta e seis) Unidades/Apartamentos: Tipo Finais 03/04 do 7º ao 24º Pavimento - com 02 dormitórios, (sendo 01 suíte), 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social com churrasqueira, cozinha, terraço de serviço e área técnica (sem acesso);

PASEO SANTA CRUZ – SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – APARTAMENTOS

Memorial Descritivo de Acabamentos Anexo ao Contrato de Compra e Venda – 07/11/2023 – R02

37 (trinta e sete) Unidade/Apartamentos: Final 05 do 7º ao 24º Pavimento e Final 06 do 6º ao 24º Pavimento – com 01 suíte, sala estar, APA (área de preparo de alimentos) e área técnica (sem acesso);

01 (uma) Unidade/ Apartamento: Tipo Penthouse Final 01 do 25º Pavimento - com 03 dormitórios (sendo 01 suíte), sala estar/jantar, terraço social, cozinha, terraço de serviço, terraço coberto e descoberto com churrasqueira e área técnica (sem acesso);

01 (uma) Unidade/ Apartamento: Tipo Penthouse Final 04 do 25º Pavimento - com 02 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banho social, sala estar/jantar, terraço social, cozinha, terraço de serviço, terraço coberto e descoberto com churrasqueira e área técnica (sem acesso).

PASEO SANTA CRUZ - SUBCONDOMÍNIO STUDIOS – NÃO RESIDENCIAL – NR1-12

02 (duas) Unidades/Studios: Studios Adaptado Finais 01/02 do 3º Pavimento - com estar /dormitório, 01 banho social, APA (área de preparo de alimentos) e terraço;

16 (dezoito) Unidades/Studios: Studios Finais 01/02 do 4º e 5º Pavimento e Finais 04/05/06/07 do 3º e 5º Pavimento - com estar/dormitório, 01 banho social, APA (área de preparo de alimentos) e terraço;

09 (nove) Unidades/Studios: Studios Finais 03/08/09 do 3º ao 5º Pavimento - com estar/dormitório, 01 banho social, APA (área de preparo de alimentos) e área técnica (sem acesso).

PASEO SANTA CRUZ – SUBCONDOMÍNIO LOJA - COMERCIAL – LOJA 1 – NR1-03

Loja 01: 01 (uma) unidade comercial: tipo comércio diversificado – NR1-3 – At= 103,958 m²,
Térreo: 01 Salão principal, 02 WC's PNE, reservatório, espaço para condensadora do ar condicionado e acesso de pedestre pela Santa Cruz, 2368.

O acesso de pedestres e veículos do empreendimento **PASEO SANTA CRUZ – SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – APARTAMENTOS**, será pela Rua Santa Cruz, 2360. O edifício será construído em estrutura de concreto armado e a alvenaria será executada com blocos de concreto ou cerâmico, conforme projeto técnico específico.

• **DOCUMENTAÇÃO**

O empreendimento está aprovado na Prefeitura do Município de São Paulo conforme o Apostilamento do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2023/04571-01, processo nº 6068.2023/0007074-4 emitido em 23/08/2023. O projeto aprovado contempla o atendimento a quota ambiental nos termos da Lei 16.402/16 e Decreto 57.565/16 e o condomínio deverá apresentar relatório à SVMA – SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE demonstrando o atendimento de acordo com o projeto aprovado a cada 2 anos após emissão do HABITE-SE.

Em 27/03/2023, o imóvel recebeu um parecer técnico de CETESB nº 45102692 do processo 45/01034/22, onde após estudos de Avaliação Ambiental Preliminar, Investigação Ambiental Confirmatória e Plano de intervenção a área foi classificada como Área Contaminada em processo de Reutilização (ACRu), com restrição ao uso da água subterrânea para qualquer fim. Sendo certo que tal menção será averbada na respectiva Matrícula e na Convenção de Condomínio e após a execução do plano de intervenção na área como determinado pela

PASEO SANTA CRUZ – SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – APARTAMENTOS

Memorial Descritivo de Acabamentos Anexo ao Contrato de Compra e Venda – 07/11/2023 – R02

CETESB, será emitido o Termo de Reabilitação para o uso declarado.

Demais detalhes sobre a descrição do empreendimento encontram-se na documentação de Incorporação Imobiliária devidamente registrada no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a R.1 na matrícula nº 246.051 em 19 de outubro de 2023.

MEMORIAL DESCRITIVO – SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – APARTAMENTOS – R2V-2

• 1º SUBSOLO

INTERNO: O 1º subsolo interno terá, 03 elevadores, escadaria, hall dos elevadores, bicicletário coletivo, depósito de lixo, DML, DG, sala de quadros, centro de medição, sala do gerador, 02 vestiários PNE, rampa de acesso ao térreo e área de circulação de veículos e pedestres, garagem coletiva para estacionamento de veículos de passeio e motos das unidades autônomas (vagas cobertas).

EXTERNO - O 1º subsolo externo terá, áreas verdes conforme as especificações do projeto de paisagismo do escritório Martha Gavião.

• TÉRREO

INTERNO: O Térreo interno terá, 03 elevadores, escadarias, hall dos elevadores, Lobby, portaria com caixilhos, vidro e porta blindada com WC PNE, delivery, sala de pressurização, área técnica, APA de funcionários, reservatório inferior, clausura de pedestre Rua Santa Cruz, rampa de acesso ao 1º subsolo e ao 1º pavimento, área de circulação de veículos e pedestres, garagem coletiva para estacionamento de veículos de passeio das unidades autônomas (vagas cobertas e descobertas).

EXTERNO - O Térreo externo terá, acesso social pedestre, entrada e saída de veículos pela Rua Santa Cruz, pet place, 01 depósito de lixo compartilhado com o SUBCONDOMÍNIO STUDIOS – NÃO RESIDENCIAL – NR1-12 e áreas verdes conforme as especificações do projeto de paisagismo do escritório Martha Gavião.

• 1º PAVIMENTO

INTERNO: O 1º pavimento interno terá, 03 elevadores, escadaria, hall dos elevadores, sistema de aproveitamento de águas pluviais e reuso de águas cinzas, DML, depósito de manutenção Diálogo, casa de bombas da piscina, rampa de acesso ao térreo, área de circulação de veículos e pedestres, garagem coletiva para estacionamento de veículos de passeio e motos das unidades autônomas (vagas cobertas).

• 2º PAVIMENTO LAZER

INTERNO: O 2º pavimento lazer interno terá, 03 elevadores, escadaria, hall dos elevadores, salão de festas com APA, brinquedoteca, salão de jogos, fitness e 02 vestiários PNE.

EXTERNO – O 2º pavimento lazer externo, terá piscina adulto, piscina infantil, solarium, ducha da piscina, 01 churrasqueira coberta, 01 churrasqueira com forno para pizza, quadra recreativa, playground e áreas verdes conforme as especificações do projeto de paisagismo do escritório Martha Gavião.

OPÇÕES DE PLANTA

PASEO SANTA CRUZ – SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – APARTAMENTOS

Memorial Descritivo de Acabamentos Anexo ao Contrato de Compra e Venda – 07/11/2023 – R02

PLANTAS TIPO

FINAIS 01 E 02

Opção 01 - 3 dorms (sendo 1 suíte), cozinha aberta.

Opção 02 - 3 dorms (sendo 1 suíte), cozinha fechada.

Opção 03 - 2 dorms (sendo 1 suíte ampliada), sala ampliada, cozinha fechada.

Opção 04 - 2 dorms (sendo 1 suíte ampliada), sala ampliada, cozinha aberta.

FINAIS 03 E 04

Opção 01 - 2 dorms (sendo 1 suíte), cozinha aberta.

Opção 02 - 2 dorms (sendo 1 suíte), cozinha fechada.

FINAIS 05 E 06

Opção 01 – 1 suíte, apa.

PLANTAS PENTHOUSE

FINAL 01

Opção 01 - 3 dorms (sendo 1 suíte), cozinha aberta.

Opção 02 - 3 dorms (sendo 1 suíte), cozinha fechada.

Opção 03 - 2 dorms (sendo 1 suíte ampliada), sala ampliada, cozinha fechada.

Opção 04 - 2 dorms (sendo 1 suíte ampliada), sala ampliada, cozinha aberta.

FINAL 04

Opção 01 - 2 dorms (sendo 1 suíte), cozinha aberta.

Opção 02 - 2 dorms (sendo 1 suíte), cozinha fechada.

EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

- **PORTARIA**

Será entregue com vidros, caixilhos e porta blindados.

- **PORTÕES**

Será instalado e entregue em funcionamento a automação dos portões de entrada de pedestre e veículos.

- **TELEFONIA**

Será entregue infraestrutura (tubulação seca), para futura instalação da linha telefônica e internet, que ficará por conta do PROPRIETÁRIO.

- **INTERFONE**

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de comunicação interna que possibilitará aos condôminos a comunicação entre si, e com as áreas comuns conforme projeto de elétrica.

- **GERADOR**

PASEO SANTA CRUZ – SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – APARTAMENTOS

Memorial Descritivo de Acabamentos Anexo ao Contrato de Compra e Venda – 07/11/2023 – R02

O subcondomínio será dotado de gerador de energia e será de uso compartilhado com o subcondomínio Studios – não residencial, com ligação automática no caso de queda de energia elétrica da rede pública, com capacidade para a energização dos itens determinados no Projeto de Instalações Elétricas, tais como:

Localizado no 1º subsolo e atenderá, todos os elevadores, áreas comuns do condomínio, tais como, bombas, portões, iluminação da escadaria, portaria, parte da iluminação das áreas comuns e garagens.

- **ANTENA COLETIVA / TV POR ASSINATURA**

Será entregue tubulação seca e as caixas necessárias para posterior instalação pelos condôminos de sistema de antena coletiva e TV por assinatura.

- **INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**

As instalações hidráulicas serão executadas obedecendo ao projeto específico, atendendo as exigências da SABESP e conforme normas da ABNT.

1. **LOUÇAS**

As louças serão das marcas Incepa, Celite ou equivalente. As bacias serão de louça branca com caixa acopladas que possuem um dos mais modernos sistemas em termos de economia de água, o Ecoflush. Na prática, esse acionamento tem um potencial de economia de água de até 30% se comparado a outros sistemas. É uma tecnologia inteligente que permite que o usuário possa utilizar a descarga para diferentes tipos de utilização.

2. **METAIS**

Os metais sanitários serão da marca Docol, Perflex, Esteves ou equivalente, as torneiras das áreas comuns do térreo e 2º pavimento lazer, **terão funcionamento hidromecânico e fechamento automático** em aproximadamente 6 segundos.

- **REVESTIMENTO CERÂMICO**

As cerâmicas serão das marcas Incepa, Portinari, Eliane, Portobello ou equivalente, conforme projeto de Arquitetura.

- **PINTURA**

O acabamento interno de pintura será em pintura látex das marcas Suvinil, Coral, Eucatex, T e C – textura e companhia ou Ibratin.

- **FACHADA**

A fachada receberá revestimento em pintura tipo texturizada das marcas Suvinil, Ibratin, Van Blaster ou equivalente, conforme especificação do projeto de arquitetura.

- **ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO**

Os portões de acesso de veículos serão executados em alumínio, com acabamento em pintura eletrostática cor cinza, obedecendo o projeto arquitetônico ou paisagístico.

As esquadrias dos apartamentos serão em pintura eletrostática cor cinza, e atenderão o requisito de desempenho acústico da NBR 15575, sendo:

TIPO - Finais 01/02 – 6º ao 24º pavimento - A esquadria da suíte e dormitório 01 terão janela com 2 folhas de vidro com persiana de enrolar e o dormitório 2 terá janela com 2 folhas de

vidro sem persiana de enrolar.

TIPO - Finais 03/04 – 6º pavimento - A esquadria da suíte terá porta com 2 folhas de vidro com persiana de enrolar e o dormitório 1 terá janela com 2 folhas de vidro sem persiana de enrolar.

TIPO - Finais 03/04 – 7º ao 24º pavimento - A esquadria da suíte terá janela com 2 folhas de vidro com persiana de enrolar e o dormitório 1 terá janela com 2 folhas de vidro sem persiana de enrolar.

TIPO – Final 05 - 7º ao 24º pavimento e Final 06 – 6º ao 24º pavimento - A esquadria da suíte terá janela com 2 folhas de vidro com persiana de enrolar.

PENTHOUSE - Final 01 – 25º pavimento - A esquadria da suíte e dormitório 1 terão janela com 2 folhas de vidro com persiana de enrolar e o dormitório 2 terá janela com 2 folhas de vidro sem persiana de enrolar.

PENTHOUSE - Final 04 – 25º pavimento - A esquadria da suíte terá janela com 2 folhas de vidro com persiana de enrolar e o dormitório 1 terá janela com 2 folhas de vidro sem persiana de enrolar.

- **VIDROS**

Os vidros serão incolores, lisos, fantasia ou pontilhados, conforme projeto arquitetônico.

- **ESQUADRIAS DE MADEIRA / FERRAGENS**

Os batentes, as portas e as guarnições serão em madeira lisa acabada. As ferragens serão das marcas La Fonte, Arouca ou equivalente, a marca e modelo adotada ficará a critério da construtora.

- **ESQUADRIAS DE FERRO**

Os gradis, guarda-corpo do terraço e área técnica (sem acesso) das unidades, serão executados em tubos de ferro, montados ou soldados, com acabamento em pintura, obedecendo a projeto arquitetônico ou paisagístico.

- **MEDIDOR INDIVIDUAL DE GÁS – EXCETO FINAIS 05/06**

Será entregue infraestrutura para medição de gás, **por rádio frequência**, ficando por conta do condomínio a instalação do sistema.

- **SISTEMA DE MEDIÇÃO DE ÁGUA FRIA**

Será entregue sistema de medição de água fria **por rádio frequência**, individualizado, com medidores e softwares instalados para medição.

- **SISTEMA DE SEGURANÇA**

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) para o circuito fechado de TV, ficando por conta do condomínio a instalação do sistema.

- **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

As instalações elétricas serão executadas obedecendo ao projeto específico, atendendo as exigências da ENEL e conforme normas da ABNT.

Serão instaladas luminárias nas dependências comuns, terraços e áreas técnicas das unidades autônomas, conforme projeto.

✓ As lâmpadas das luminárias do hall social do nível do térreo, térreo interno, áreas comuns

- internas, hall's dos elevadores e garagens serão do tipo LED.
- ✓ Serão instalados 01 ponto de tomada baixa com porta USB, nas suítes/dormitórios das unidades autônomas.
- ✓ Será instalado um ponto de tomada, para carregar bicicleta elétrica e outro para equipamento calibrador de PMRus nos bicicletários.
- ✓ Será instalado um ponto para recarga de carros elétricos no Térreo conforme LEI nº 17336 de 30/03/2020, protocolado em 22/01/2020.
- **EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO**
Serão instalados os equipamentos necessários ao Combate e Prevenção a Incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros e normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.
- **SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO DAS ESCADAS**
Serão instalados os equipamentos necessários para pressurização das escadas conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros.
- **ELEVADORES**
Todos os elevadores terão as características de velocidade e capacidade de acordo com o cálculo de tráfego da Prefeitura do Município de São Paulo, sendo: 03 elevadores, os quais atenderão do 1º subsolo ao 25º pavimento.
- **AQUECIMENTO SOLAR**
Será entregue infraestrutura para o sistema de aquecimento solar conforme a legislação da Prefeitura do Município de São Paulo, ficando a cargo do condomínio a aquisição e instalação de todos os equipamentos e placas solares.
- **AQUECIMENTO A GÁS – EXCETO FINAIS 05/06**
Será entregue infraestrutura, para o sistema de aquecimento a gás de passagem, alimentando os pontos do aparelho misturador da pia da cozinha, lavatórios dos banheiros (suítes/banho social) e pontos dos chuveiros (suítes/banho social). Ficará por conta do COMPRADOR a aquisição e instalação do aquecedor.
- **AQUECIMENTO SOLAR / GÁS – FINAIS 05/06**
O aquecimento de água quente nas unidades será da seguinte maneira:
 - ✓ Será entregue instalado no barrilete um sistema para as unidades residenciais através de uma central geradora de água quente através de um sistema conjugado, tanques x aquecedores de passagem com previsão para futura instalação de tanques e placas solares (por conta do condomínio), atendendo a legislação da Prefeitura do Município de São Paulo.
 - ✓ Os pontos do aparelho misturador da pia da APA, lavatório do banheiro e ponto de misturador do chuveiro, terão abastecimento de água quente.
 - ✓ A medição do gás que é consumido para aquecimento da água quente de todos os finais terá uma cobrança proporcional ao consumo de água quente de cada unidade.
 - ✓ Será entregue sistema de aquecimento central a gás e não será necessário a compra de aquecedores de passagem a gás pelo proprietário.

- **SISTEMA DE TRATAMENTO DE ÁGUA CINZA E APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS**

Será implantado um sistema de aproveitamento de águas pluviais, com a captação de água de chuva para aproveitamento para irrigação de áreas verdes e limpeza de áreas comuns. Este sistema será instalado no 1º pavimento.

- **AR CONDICIONADO**

Será entregue infraestrutura pronta para sistema de ar condicionado, ficando por conta do CONDOMÍNIO a aquisição e instalação dos aparelhos, sendo:

2º pavimento – lazer: Salão de festas e fitness.

A portaria, será entregue com o aparelho de ar condicionado instalado.

As unidades/apartamentos serão entregues com infraestrutura para sistema de ar condicionado, ficando por conta do COMPRADOR a aquisição e instalação do aparelho, sendo:

TIPO - Finais 01/02 – 6º ao 24º pavimento - Com 01 ponto localizado na suíte e 01 ponto no dormitório 1.

TIPO - Finais 03/04 – 6º ao 24º pavimento - Com 01 ponto localizado na suíte e 01 ponto no dormitório 1.

TIPO – Final 05 – 7º ao 24º pavimento e Final 06 - 6º ao 24º pavimento - Com 01 ponto localizado na suíte.

PENTHOUSE - Final 01 – 25º pavimento - Com 01 ponto localizado na suíte 1 e 01 ponto no dormitório 1.

PENTHOUSE - Final 04 – 25º pavimento - Com 01 ponto localizado na suíte 1 e 01 ponto no dormitório 1.

- **BIOMETRIA**

Será entregue funcionando exclusivo sistema de segurança que permite acesso por meio de **leitura de digital**, aos ambientes: Acesso social de pedestres no pavimento térreo e fitness no 2º pavimento.

- **WIFI**

Será entregue sistema de rede de wifi nas áreas comuns do empreendimento com a infraestrutura preparada, o cabeamento instalado e alguns pontos de antena entregues instalados e distribuídos da seguinte forma:

Térreo: Lobby

2º Pavimento – Lazer: Salão de festas, fitness, salão de jogos, brinquedoteca, churrasqueira coberta e churrasqueira com forno de pizza.

O provedor de acesso à rede e a velocidade de acesso deverá ser contratado pelo condomínio.

ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS — INTERNOS

1º SUBSOLO

- **HALL DOS ELEVADORES EM TODOS OS PAVIMENTOS**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou Cerâmica

PASEO SANTA CRUZ – SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – APARTAMENTOS

Memorial Descritivo de Acabamentos Anexo ao Contrato de Compra e Venda – 07/11/2023 – R02

Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex

- **ESCADARIAS LOCALIZADAS EM TODOS OS PAVIMENTOS**

Piso: Cimentado queimado
Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex

- **BICICLETÁRIO COLETIVO**

Piso: Cimentado pintado
Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Fechamento: Tela metálica

- **DEPÓSITO DE LIXO**

Piso : Cerâmica
Parede: Cerâmica
Teto: Pintura látex

- **DML**

Piso: Cerâmica
Parede: Cerâmica
Teto: Pintura látex
Equipamento: Tanque

- **DG / SALA DO GERADOR/ SALA DE QUADROS / CENTRO DE MEDIÇÃO**

Piso: Piso cimentado
Parede: Caiação sobre bloco
Teto: Caiação sobre laje

- **02 VESTIÁRIOS PNE**

Piso: Cerâmica
Parede: Cerâmica
Teto: Pintura látex
Aparelhos: 01 Lavatório de louça branca, torneira, bacia de louça branca com caixa acoplada, ponto para chuveiro elétrico e barras de apoio.

TÉRREO

- **LOBBY**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **DELIVERY**

Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica

PASEO SANTA CRUZ – SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – APARTAMENTOS

Memorial Descritivo de Acabamentos Anexo ao Contrato de Compra e Venda – 07/11/2023 – R02

Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Bancada: Bancada de granito com cuba simples em aço inox e torneira
Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **SALA DE PRESSURIZAÇÃO / ÁREA TÉCNICA / RESERVATÓRIO INFERIOR***

Piso: Piso cimentado
Parede: Caiação sobre bloco
Teto: Caiação sobre laje
Fechamento: Tela metálica*

- **APA DE FUNCIONÁRIOS**

Piso: Cerâmica
Parede: Cerâmica
Teto: Pintura látex
Bancada: Bancada de granito com cuba simples em aço inox e torneira
Equipamentos: Pontos elétricos para: micro-ondas, geladeira e cooktop elétrico.

1º PAVIMENTO

- **SISTEMA DE APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS E REUSO DE ÁGUAS CINZAS**

Piso: Piso cimentado
Parede: Caiação sobre bloco
Teto: Caiação sobre laje
Fechamento: Tela metálica

- **DML**

Piso: Cerâmica
Parede: Cerâmica
Teto: Pintura látex
Equipamento: Tanque

- **DEPÓSITO PARA MANUTENÇÃO DIÁLOGO / CASA DE BOMBAS DA PISCINA**

Piso: Piso cimentado
Parede: Caiação sobre bloco
Teto: Caiação sobre laje

2º PAVIMENTO – LAZER

- **SALÃO DE FESTAS**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **APA DO SALÃO DE FESTAS**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica

PASEO SANTA CRUZ – SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – APARTAMENTOS

Memorial Descritivo de Acabamentos Anexo ao Contrato de Compra e Venda – 07/11/2023 – R02

Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Bancada: Bancada de granito com cuba simples em aço inox e torneira
Equipamentos: Pontos elétricos para: geladeira, micro-ondas e depurador e ponto à gás para fogão.
Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **BRINQUEDOTECA**

Piso e Rodapé: Piso tipo paviflex ou equivalente
Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **SALÃO DE JOGOS**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo

- **FITNESS**

Piso e Rodapé: Piso tipo paviflex ou equivalente
Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **02 VESTIÁRIOS PNE**

Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Aparelhos: Lavatório de louça branca, torneira, bacia de louça branca com caixa acoplada, ponto para chuveiro elétrico e barras de apoio

ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS - EXTERNOS

1º SUBSOLO

- **ÁREA PERMEÁVEL (ACESSO RESTRITO)**

Piso: Grama natural

TÉRREO

- **PET PLACE**

Piso: Grama natural
Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **DEPÓSITO DE LIXO** (compartilhado com o SUBCONDOMÍNIO STUDIOS – NÃO RESIDENCIAL)

Piso: Cerâmica
Parede: Cerâmica
Teto: Pintura látex

2º PAVIMENTO - LAZER

- **VIAS DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES**

Piso: Cerâmica antiderrapante e/ou Pedra Natural decorativa.

Será executado e entregue na área externa do empreendimento tratamento paisagístico no mesmo estilo da fachada com jardins ornamentais, demarcado e definido em projeto de paisagismo do escritório Martha Gavião

- **PISCINA ADULTO / PISCINA INFANTIL / SOLARIUM / DUCHA DA PISCINA**

Solarium e ducha: Cerâmica antiderrapante ou Pedra Natural decorativa

Piscina Adulto: Cerâmica da marca NGK, Jatobá, Atlas, Portobello ou equivalente

Piscina Infantil: Cerâmica antiderrapante da marca NGK, Jatobá, Atlas, Portobello ou equivalente

Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **CHURRASQUEIRA COBERTA**

Piso e Rodapé: Cerâmica ou porcelanato antiderrapante e/ou Pedra Natural decorativa.

Parede: Pintura texturizada

Teto coberto: Pintura látex

Aparelhos: Bancada de granito, cuba dupla em aço inox e torneira de pia

Equipamentos: Churrasqueira de embutir na bancada com coifa aparente e ponto elétrico para geladeira.

Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **CHURRASQUEIRA COM FORNO PARA PIZZA**

Piso e Rodapé: Cerâmica ou porcelanato antiderrapante e/ou Pedra Natural decorativa.

Parede: Pintura texturizada

Teto coberto: Pintura látex

Aparelhos: Bancada de granito, cuba dupla em aço inox e torneira de pia

Equipamentos: Churrasqueira de embutir na bancada com coifa aparente, forno para pizza e ponto elétrico para geladeira.

Este espaço será entregue equipado e decorado, com itens de acordo com Anexo 1.

- **QUADRA RECREATIVA**

Piso: Cimentado pintado

- **PLAYGROUND**

Piso: Piso Emborrachado

Equipamentos: Brinquedos adequados ao uso infantil

Este espaço será entregue equipado, com itens de acordo com Anexo 1.

**ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS RESIDENCIAIS - APARTAMENTOS TIPO
FINAIS 01/02/03/04**

• **SALA DE ESTAR / JANTAR / CIRCULAÇÃO**

Piso: Contrapiso preparado para acabamento
Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex

• **SUÍTES / DORMITÓRIOS**

Piso: Contrapiso preparado para acabamento, atendendo ao requisito de desempenho acústico da NBR 15575
Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex

• **TERRAÇO SOCIAL COM CHURRASQUEIRA**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Aparelhos: Bancada em granito, cuba simples aço inox e torneira de pia
Churrasqueira: Churrasqueira de embutir na bancada com coifa aparente
Guarda Corpo: Tubular de ferro com pintura esmalte

• **COZINHA ABERTA / FECHADA**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica
Parede da pia: Porcelanato ou cerâmica
Demais paredes: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Aparelhos: Bancada de granito, cuba simples em aço inox e misturador para bancada
Pontos para Equipamentos: O fogão terá abastecimento a gás natural, ponto de água para geladeira, ponto de água para filtro na bancada de granito e ponto elétrico para depurador.

• **BANHEIROS SUÍTE / SOCIAL**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica
Parede do box: Porcelanato ou cerâmica
Demais Paredes: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Aparelhos: Bancada de granito com cuba de louça branca, misturador para bancada e bacia de louça com caixa acoplada branca, ponto para ducha.

• **TERRAÇO DE SERVIÇO**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica
Parede do tanque: Porcelanato ou cerâmica
Demais paredes: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Aparelhos: Tanque em louça com coluna e torneira

PASEO SANTA CRUZ – SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – APARTAMENTOS

Memorial Descritivo de Acabamentos Anexo ao Contrato de Compra e Venda – 07/11/2023 – R02

- **TERRAÇO SUÍTE 01 COBERTO E DESCOBERTO – SOMENTE FINAIS 03/04 DO 6º PAVIMENTO**
Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica antiderrapante
Paredes: Pintura texturizada
Teto: Pintura látex
- **TERRAÇO DE SERVIÇO COBERTO E DESCOBERTO – SOMENTE FINAIS 03/04 DO 6º PAVIMENTO**
Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica antiderrapante
Parede do tanque: Porcelanato ou cerâmica

Demais paredes: Pintura texturizada
Teto: Pintura látex
Aparelhos: Tanque em louça com coluna e torneira
- **ÁREA TÉCNICA (SEM ACESSO) – EXCETO FINAIS 03/04 DO 6º PAVIMENTO**
Piso: Cimentado queimado ou cerâmica
Parede: Pintura texturizada
Teto: Pintura látex
Guarda Corpo: Tubular de ferro com pintura esmalte

ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS RESIDENCIAIS - APARTAMENTOS TIPO – FINAIS 05/06

- **SALA DE ESTAR**
Piso: Contrapiso preparado para acabamento
Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex
- **SUÍTE**
Piso: Contrapiso preparado para acabamento, atendendo ao requisito de desempenho acústico da NBR 15575
Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex
- **APA – ÁREA DE PRODUÇÃO DE ALIMENTOS**
Piso: Contrapiso preparado para acabamento
Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Aparelhos: Bancada de granito, cuba simples em aço inox e misturador para bancada
Pontos para Equipamentos: Abastecimento elétrico para cooktop de 02 bocas e depurador, ponto de água para geladeira, ponto de água para filtro na bancada de granito e ponto de água e esgoto para tanque e MLR (ficando por conta do COMPRADOR a aquisição e instalação do tanque e da MLR).

- **BANHO**

PASEO SANTA CRUZ – SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – APARTAMENTOS

Memorial Descritivo de Acabamentos Anexo ao Contrato de Compra e Venda – 07/11/2023 – R02

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica
Parede do box: Porcelanato ou cerâmica
Demais Paredes: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Aparelhos: Bancada de granito com cuba de louça branca, misturador para bancada, bacia de louça com caixa acoplada branca e ponto para ducha

- **ÁREA TÉCNICA (SEM ACESSO)**

Piso: Cimentado queimado ou cerâmica
Parede: Pintura texturizada
Teto: Pintura látex
Guarda Corpo: Tubular de ferro com pintura esmalte

**ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS RESIDENCIAIS
APARTAMENTOS PENTHOUSE - FINAIS 01/04 – 25º PAVIMENTO**

- **SALA DE ESTAR / JANTAR / CIRCULAÇÃO**

Piso: Contrapiso preparado para acabamento
Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex

- **SUÍTES / DORMITÓRIOS**

Piso: Contrapiso preparado para acabamento, atendendo ao requisito de desempenho acústico da NBR 15575
Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex

- **TERRAÇO SOCIAL**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Guarda Corpo: Tubular de ferro com pintura esmalte

- **COZINHA ABERTA / FECHADA**

Piso e Rodapé: Cerâmica
Parede da pia: Cerâmica
Demais paredes: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Aparelhos: Bancada de granito, cuba simples em aço inox e misturador para bancada
Pontos para Equipamentos: O fogão terá abastecimento a gás natural, ponto de água para geladeira, ponto de água para filtro na bancada de granito e ponto elétrico para depurador.

- **BANHEIROS SUÍTE / SOCIAL – FINAL 01**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica
Parede do box: Porcelanato ou cerâmica

Demais Paredes: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Aparelhos: Bancada de granito com cuba de louça branca, misturador para bancada, bacia de louça com caixa acoplada branca e ponto para ducha.

- **BANHEIROS SUÍTE / SOCIAL - FINAL 04**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica
Parede do box: Porcelanato ou cerâmica
Demais Paredes: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Aparelhos: Bancada de granito com cuba de louça branca, misturador para bancada, bacia de louça com caixa acoplada branca e ponto para ducha.

- **TERRAÇO DE SERVIÇO**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica
Parede do tanque: Porcelanato ou cerâmica
Demais paredes: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Aparelhos: Tanque em louça com coluna e torneira

- **TERRAÇOS COBERTO E DESCOBERTO COM CHURRASQUEIRA**

Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica antiderrapante
Parede: Pintura texturizada para exteriores
Aparelhos: Bancada em granito, cuba simples de aço inox e torneira de pia
Churrasqueira: Churrasqueira de embutir na bancada com coifa aparente
Guarda Corpo: Tubular de ferro com pintura esmalte
*** Infraestrutura pronta para futura instalação de SPA, ficará por conta do proprietário a aquisição e instalação do SPA.

- **ÁREA TÉCNICA (SEM ACESSO)**

Piso: Cimentado queimado ou cerâmica
Parede: Pintura texturizada
Teto: Pintura látex
Guarda Corpo: Tubular de ferro com pintura esmalte

OBSERVAÇÕES GERAIS

1. O prédio será entregue, com cerâmicas, pisos e vidros limpos. A limpeza minuciosa ficará a cargo dos COMPRADORES das unidades e se for o caso, do CONDOMÍNIO.
2. As responsabilidades da Construtora/Incorporadora quanto às especificações, serviços e materiais, serão complementadas pelo "Manual do Proprietário" e "Manual das Áreas Comuns" que será entregue quando concluída a obra, no momento da

entrega das chaves.

3. A Construtora se reserva o direito de utilizar materiais similares na intenção de obter melhor qualidade final em aspectos de funcionalidade e resistência, ou quando alguns dos materiais aqui indicados deixarem de ser fabricados. Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade no mercado de materiais de construção civil. Os modelos serão definidos de maneira a obter harmonia e bom gosto na caracterização final da unidade, podendo ser utilizados elementos decorados ou em uma só cor.

4. Eventualmente, por motivos técnicos e/ou processos construtivos, poderão ocorrer pequenas modificações nas dimensões de cômodos e layout interno das unidades autônomas.

5. As ilustrações do folheto de venda bem como os materiais utilizados na unidade modelo decorada (revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pintura, molduras de gesso, móveis, objetos, equipamentos, etc.) são meramente ilustrativas e não fazem parte do presente contrato. Assim, prevalecerá o descrito neste Memorial Descritivo de Acabamentos sobre as ilustrações e textos do folheto de venda, bem como sobre os materiais utilizados.

6. Para os itens aonde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da Construtora.

7. Os pisos e assoalhos de madeira (se houver) bem como os pisos, revestimentos e tampos de mármore ou granito estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.

8. As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no "Manual do Proprietário" publicado pelo Sinduscon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) em conjunto com o Secovi (Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI), Capítulos I e II.

9. As instalações hidráulicas destinadas à máquina de lavar louças preveem a utilização de equipamentos que requerem a captação do esgoto através de queda livre por gravidade. Para a utilização de máquinas com escoamento de esgoto através de bombeamento, a instalação destes equipamentos deverá utilizar a curva para mangueira de drenagem, acessório original de fábrica.

10. Os pontos, enchimentos, quadros elétricos, bem como os registros, shafts e enchimentos hidráulicos e carenagens, poderão sofrer alterações de quantidade, dimensão, locação e acabamento em relação ao apresentado no apartamento modelo em função dos projetos executivos específicos.

11. Devido à distribuição de água no apartamento algumas sancas de gesso poderão ser criadas ou alguns forros poderão ser rebaixados para a passagem das

tubulações hidráulicas, as sancas criadas em cozinha e terraço de serviço não serão revestidas de cerâmicas.

12. Nas áreas molhadas e/ou molháveis, tais como: banheiros, cozinha e terraço de serviço, as vigas estruturais não serão revestidas de cerâmica.

13. As instalações elétricas do terraço de serviço preveem pontos de tomada de energia em 110 volts para máquina de lavar roupas sem aquecimento de água interno e em 220 volts para máquina de secar roupas. Para a instalação de equipamentos diferentes desse padrão, os proprietários deverão consultar a Construtora sobre as alterações necessárias.

14. Os ralos do terraço de serviço e o ralo fora do box do banheiro são nivelados com o piso, apenas para escoamento de água em caso de emergência.

15. As bacias sanitárias das áreas comuns e privativas serão entregues sem assento.

16. As áreas comuns serão entregues equipadas e/ou mobiliadas, de acordo com Anexo 1.

17. As paredes poderão ser executadas em Drywall (placas de gesso acartonado) e/ou alvenaria conforme planta de contrato - opção de planta.

18. A entrada e permanência na obra sem prévia autorização não serão permitidas, pois as visitas à obra serão programadas pelo escritório da Diálogo Engenharia em datas adequadas a visitação.

19. Somente serão aceitas alterações que apresentem viabilidade técnica e serão liberadas para a execução em obra, após a aprovação do orçamento apresentado para o cliente. As alterações de planta serão aceitas desde que feitas em tempo hábil para a execução.

A vendedora declara ter ciência dos termos e condições estabelecidos nas páginas anteriores deste documento.

São Paulo,

Ciente e de acordo:

VENDEDORA: _____
SANTA CRUZ II DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

COMPRADOR(ES): _____

ANEXO 1

ITENS QUE COMPÕEM AS ÁREAS COMUNS CONFORME MEMORIAL DESCRITIVO - PASEO SANTA CRUZ – SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – APARTAMENTOS

Ambiente - Lobby - Térreo	Qtd.
Poltrona	2
Mesa lateral	2
Vaso com planta	1
Quadro	1

Ambiente - Delivery - Térreo	Qtd.
Expositor refrigerado	1
Móvel em madeira com prateleiras e cabideiro	1

Ambiente - Salão de Festas - 2º Pavimento Lazer	Qtd.
Mesa de jantar	1
Cadeiras para mesa de jantar	10
Conjunto de mesa com 04 cadeiras	6
Poltrona	3
Mesa lateral	2
Sofá em módulos	1
Tapete	1
Aparador	1
Quadro	1
Luminária pendente	5

Ambiente - APA do Salão de Festas - 2º Pavimento Lazer	Qtd.
Geladeira	1
Fogão a gás	1
Depurador	1

Ambiente - Brinquedoteca - 2º Pavimento Lazer	Qtd.
Conjunto de mesa com 04 cadeiras - infantil	2
Cabaninha	1
Cozinha infantil	1

Ambiente - Salão de Jogos - 2º Pavimento Lazer	Qtd.
Mesa para jogos	2
Cadeiras	7
Banco com estofado	1
Móvel em madeira	1
Aparelho de TV	1
Adega	1
Frigobar cervejeira	1
Mesa de pebolim	1
Luminária pendente	4

Ambiente - Fitness - 2º Pavimento Lazer	Qtd.
Esteira	3
Bicicleta	2
Cadeira flexora/extensora	1
CrossOver	1
Suporte de mesa para halteres	1
Espaldar	2
Aparelho Eliptico	2
Banco	1

ITENS DAS ÁREAS EXTERNAS

Ambiente - Pet Place - Térreo	Qtd.
Banco	1
Brinquedo adequado ao uso pet tamanho médio	1

Ambiente - Piscinas/Solarium/Ducha - 2º Pavimento Lazer	Qtd.
Espreguiçadeira	11
Conjunto de mesa com 03 cadeiras	2
Vaso com planta	5
Conjunto de poltrona + puff	12

Ambiente - Churrasqueira Coberta - 2º Pavimento Lazer	Qtd.
Conjunto de mesa com 07 cadeiras	1
Conjunto de mesa com 06 cadeiras	1
Balcão	1
Banquetas	3
Geladeira	1
Vaso com planta	1

Ambiente - Churrasqueira Com Forno Para Pizza - 2º Pav. Lazer	Qtd.
Conjunto de mesa com 07 cadeiras	1
Conjunto de mesa com 06 cadeiras	1
Geladeira	1
Sofá	2
Mesa lateral	1

Ambiente - Playground - 2º Pavimento Lazer	Qtd.
Brinquedo em material plástico tamanho grande	1
Banco	2

Ambiente - Circulação Externa - 2º Pavimento Lazer	Qtd.
Banco	4
Mesa lateral	1
Vaso com planta	4