

HABITAÇÃO E EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO

UNIDADE: XX

IDENTIFICAÇÃO

Proponente: **R. Lico Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Construtora: **R. Lico Parada Inglesa Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.**

Empreendimento: **Residencial Francisco Lipi.**

Endereço: **Rua Francisco Lipi, 113.**

Cidade: **São Paulo.**



LEIA COM ATENÇÃO: Este Memorial Descritivo foi elaborado com a finalidade de transmitir, no momento da compra de seu imóvel, todas as informações referentes à sua unidade, portanto apenas o que estiver expressamente descrito no memorial descritivo será entregue. Se sua unidade não tiver o ambiente ou item descrito no memorial, ou ainda se os ambientes forem integrados (exemplo: dormitório com sala, cozinha com área de serviço, etc.), não será entregue os itens correspondentes a estes ambientes.

1. Fundação

Fundação	
Tipo de Fundação	Estaca tipo hélice Contínua

2. Estrutura

Estrutura	
Tipo de Estrutura	Será em alvenaria estrutural. Devido a esta forma construtiva é expressamente proibido a execução de rasgos ou alterações nas paredes.
Tipos de Blocos Estruturais	14x19x39; 14x19x19; 19x19x19; dentre outros
Argamassa e Groute	Atenderão os requisitos das Normas da ABNT.

3. Vedações

Vedações	
Bloco cerâmico	Espessura 9 cm
Placa de DryWall	Espessura 9 cm

4. Coberturas

Coberturas	
Estrutura	De Madeira
Tipo de Telha	Fibrocimento com espessura mínima de 4mm
Condutores	Calhas de alvenaria impermeabilizada ou chapa metálica, rufos metálicos e condutores de PVC.

5. Impermeabilização

Impermeabilização	
Baldrame	Emulsão asfáltica
Piso térreo em contato com solo	Lona plástica
Lajes descobertas	Aplicação de manta asfáltica ou argamassa impermeabilizante
Terraços	Aplicação de manta asfáltica ou argamassa impermeabilizante
Banheiro (Apenas dentro do Box)	Argamassa impermeabilizante
Área de Serviço e Cozinha	Não será aplicada

6. Revestimentos, Acabamentos e Pintura

6.2. Revestimentos, Acabamentos e Pintura – Área Privativa

6.1 Revestimentos, Acabamentos e Pintura – Área Privativa				
Ambiente	Piso	Parede	Teto	Soleira, Baguete ou Gradil
Salas, Dormitórios e Circulação	Laje de concreto, com variação de nível de até 30mm.	Pintura látex em 2 demãos sobre gesso desempenado.	Pintura látex em 2 demãos sobre gesso desempenado ou placa de gesso onde houver tubulações.	Será instalada soleira ou baguete na porta de entrada do apartamento.
Banheiros	Piso cerâmico ou porcelanato.	Revestimento cerâmico nas paredes dentro do box. Nas demais paredes pintura látex acrílica e rodapé cerâmico.	Pintura látex em 2 demãos sobre placa de gesso.	Será instalada soleira ou baguete na porta de entrada do banheiro.
Cozinha e Área de Serviço	Laje de concreto, com variação de nível de até 30mm.	Revestimento cerâmico nas paredes hidráulicas. Nas demais paredes pintura látex acrílica e rodapé cerâmico.	Pintura látex em 2 demãos sobre gesso desempenado ou placa de gesso onde houver tubulações.	Não será aplicada.
Terraços	Piso cerâmico, granito ou porcelanato.	Continuação da fachada.	Pintura látex em 2 demãos sobre gesso desempenado ou placa de gesso onde houver tubulações.	Guarda corpo de 1,20 m de ferro.
Marcas de Tintas: Glasurit, Luckscolor, Coral, Suvinil, Eucatex ou Quartzolit.				
Marcas de Revestimento Cerâmico: Incepa, Cecrisa, Eliane, Rox, Incesa, Vianova ou Lef				
Observação: Dependendo do piso escolhido, será necessário executar uma regularização da laje, sendo este serviço de responsabilidade do comprador. Os banheiros e demais áreas impermeabilizadas poderão ficar com níveis diferentes do resto do apartamento.				



6.2. Revestimentos, Acabamentos e Pintura – Áreas Comuns

6.2 Revestimentos, Acabamentos e Pintura – Áreas Comuns				
Ambiente	Piso	Parede	Teto	Soleira, Baguete ou Gradil
Recepção, Bicicletário, Coworking e Hall's	Piso cerâmico ou porcelanato.	Pintura látex em 2 demãos sobre gesso desempenado.	Pintura látex em 2 demãos sobre gesso desempenado ou placa de gesso onde houver tubulações.	Será instalada soleira ou baguete na porta de entrada do prédio.
Caixa de Escada	Laje de concreto, com variação de nível de até 30mm com pintura para piso.	Pintura látex em 2 demãos sobre gesso desempenado.	Pintura látex em 2 demãos sobre placa de gesso.	Não será aplicada.
Abrigo de medidores, de lixo e barrilete	Laje de concreto, com variação de nível de até 30mm com pintura para piso.	Caiação ou Pintura látex em 2 demãos sobre gesso desempenado ou Revestimento Cerâmico.	Pintura látex em 2 demãos sobre gesso desempenado ou placa de gesso onde houver tubulações.	Não será aplicada.
Calçada	Bloco de concreto intertravado ou Miracema.	Continuação da fachada.	Não se aplica	Será instalada soleira ou baguete na entrada do prédio.
Áreas Permeáveis	Camada de Brita 01 ou piso drenante.	Continuação da fachada.	Não se aplica	Será instalada soleira ou baguete na entrada.
Fachada	Não se aplica.	Revestimento mineral tipo Monocapa ou Textura ou Grafiato	Não se aplica	Não se aplica
Marcas de Tintas: Glasurit, Luckscolor, Anticca, Coral, Suvinil, Eucatex, Ibratin ou Quartzolit.				
Marcas de Revestimento Cerâmico: Incepa, Cecrisa, Eliane, Rox, Incesa, Vianova ou Lef				

7. Esquadrias

7.1. Portas

7.1. Portas e Ferragens			
Ambiente	Material	Tipo e Modelo	Dimensão
Entrada Apartamento	Madeira, maçaneta tipo alavanca e roseta com chave externa.	Kit porta pronta: batente e 1 folha de abrir lisa, miolo colmeia ou semissólida, com acabamento em pintura ou verniz. Fixada com espuma expansiva.	0,80x2,10m
Dormitório	Madeira, maçaneta tipo alavanca e roseta com chave externa.	Kit porta pronta: batente e 1 folha de abrir lisa, miolo colmeia ou semissólida, com acabamento em pintura ou verniz. Fixada com espuma expansiva.	0,70x2,10m
Banheiros	Madeira, maçaneta tipo alavanca e roseta com trinco interno.	Kit porta pronta: batente e 1 folha de abrir lisa, miolo colmeia ou semissólida, com acabamento em pintura ou verniz. Fixada com espuma expansiva.	0,60x2,10m
Terraços	Alumínio, maçaneta tipo alavanca e roseta com chave externa.	Conforme projeto.	0,70x2,10m
Recepção	Ferro ou Alumínio com portaria eletrônica.	Conforme projeto.	0,80x2,10m
Caixa de Escada	PCF	Conforme norma de bombeiro.	0,80x2,10m
Marcas referente a portas de madeira: Eucatex, Concremwood, Lavrasul, Germano, Destak ou Paulicéia.			
Marcas referente a portas de alumínio: Alunor, Selta, NorteLumi ou Marcetex.			
Marcas referente a fechaduras: Arouca, Soprano, Udinese, Aliança, Fama ou Pado.			

7.2. Janelas e Portas Balcão

7.2. Janelas e Portas Balcão			
Ambiente	Material	Tipo e Modelo	Dimensão
Sala, Cozinha e Área de Serviço	Alumínio	2 Folhas de correr. O fechamento será com vidro liso translúcido em espessura compatível com o respectivo vão, instalado com massa ou borracha.	Conforme projeto.
Dormitório	Alumínio	2 Folhas de correr. O fechamento será com vidro liso translúcido em espessura compatível com o respectivo vão, instalado com massa ou borracha.	Conforme projeto.
Banheiro	Alumínio	Maximar. O fechamento será com vidro Liso, canelado ou mini boreal com espessura compatível com o respectivo vão, instalado com massa ou borracha	Conforme projeto.
Terraços	Alumínio	2 Folhas de correr. O fechamento será com vidro liso translúcido em espessura compatível com o respectivo vão, instalado com massa ou borracha.	Conforme projeto.
<p>Marcas referente ao alumínio com pintura eletrostática: Alcoa/Alunor, Nortelumi, Marcetex ou Sanvidro.</p>			
<p>Em alguns dos ambientes pode haver a necessidade de ventilação permanente para aprovação do Corpo de Bombeiros, podendo ser superior, inferior ou ambas. As medidas janelas e portas podem sofrer mudanças em suas medidas pela construtora caso necessário para melhor execução.</p>			
<p>Não será entregue folhas de correr do tipo veneziana em nenhum dos ambientes, sendo que, conforme convenção de condomínio, fica estabelecido que, nas áreas onde seja desejado controle da iluminação natural, é obrigatório instalar persiana de rolo blackout lisa na cor branca, para padronização do prédio.</p>			

8. Instalações

8.1. Instalações Elétricas – Pontos Previstos

8.1. Instalações Elétricas – Pontos Previstos								
Ambiente		Luz Teto	Arandela	Interruptor	Tomada	Antena	Telefone	Interfone
Área Privativa	Sala	1	0	1	2	1	0	1
	Banheiro	1	0	1	1	0	0	0
	Cozinha	1	0	1	3	0	0	0
	Área de Serviço	1	0	1	1	0	0	0
	Dormitório	1	0	1	1	0	0	0
Áreas Comuns	Recepção	1	0	1	1	0	0	1
	Abrigo de Lixo/ Medidores	0	0	0	0	0	0	0
	Acesso Pedestres e Lazer descoberto	0	4	2	0	0	0	0
	Caixa de Escada	1	0	0	0	0	0	0
	Coworking	1	0	1	3	0	0	0
	WC Coworking	1	0	1	0	0	0	0
	Hall's	2	0	1	0	0	0	0
O número e a localização de pontos poderão sofrer alterações pela construtora.								
Interruptores e Tomadas: Serão da marca Alumbra, Fame, Pial ou Lorenzetti.								
Antena Coletiva: Entregue com previsão para instalação (tubulação seca). O cabeamento e instalação entre o condomínio/ apartamentos e a companhia de telefone, internet e afins é de inteira responsabilidade do condomínio, incluindo a possível necessidade de contratação de empresa para cabeamento necessário exigido pela concessionária e compra de fios e afins. Os pontos serão locados conforme projeto.								
Aparelhos de Iluminação e Emergência (área comum): Serão colocados de acordo com projeto executivo específico.								
Em cada apartamento terá um quadro de distribuição, um interfone com central na portaria e uma campainha na entrada.								
Para-raios: Será instalado sistema de proteção contra descargas atmosféricas, conforme projeto específico;								
A instalação elétrica de seu imóvel será dividida em vários circuitos, cada um terá limite determinado de carga em projeto. O diagrama dos disjuntores será entregue junto com o Manual do Proprietário.								
Antes de adquirir qualquer aparelho, verifique primeiramente a compatibilidade da sua tensão (voltagem) e potência, que deverá ser, no máximo, igual à voltagem e potência dimensionada em projeto para cada circuito.								

8.2. Instalações Hidráulicas – Pontos Previstos

8.2 Instalações Hidráulicas – Pontos Previstos				
Ambiente		Água Fria	Água Quente	Esgoto
Área Privativa	Banheiro	3	0	3
	Cozinha	1	0	1
	Área de Serviço	1	0	1
	Terraço	0	0	0
Áreas Comuns	Abrigo de Lixo/ Medidores	0	0	0
	WC Coworking	2	0	2
	Acesso Pedestres e Lazer descoberto	1	0	0

O número e a localização de pontos poderão sofrer alterações pela construtora.

Reservatórios de água: Será executada conforme projeto específico de hidráulica.

As colunas, prumadas e ramais de piso e paredes, ralos e demais tubulações serão em PVC rígido da marca Tigre, Amanco ou Fortilit.

Quando aplicável ralo no banheiro (fora do box), na cozinha ou área de serviço, estes não possuirão caimento e servem apenas para possível limpeza do ambiente.

8.3. Sistemas Específicos

8.3 Sistemas Específicos			
Gás	Rede Pública	1 ponto para fogão	Em cobre, com previsão para individualização.
Ventilação Mecânica	No banheiro se este não houver ventilação natural. Previsão acima dos pontos de fogão caso a concessionária de gás exigir.		
Medidores Individuais	Previsão para instalação de medidores individuais de água e gás. A responsabilidade de aquisição e instalação dos medidores será do condomínio.		
Elevadores	Atlas Schindler, Otis, Villarta, TK, MGT, Monciel, Alfabra, Montele, RBA, Basstech, Daiken, Crel, Hyundai, EGT, Alfa, ou similar, seguindo a legislação específica.		

9. Louças e Metais

9. Louças e Metais			
Ambiente	Material	Tipo e Modelo	
Pia de Cozinha	Não será entregue pia, bancada, cuba ou torneira.		
Banheiro	Lavatório	Louça Branca	Fani, Deca, Incepa, Celite ou Icasa.
	Torneira	Cromada	Docol, Deca, Celite, Astra, Incepa ou Fani.
Área de Serviço (quando aplicável)	Tanque	Louça Branca	Fani, Deca, Incepa, Celite ou Icasa.
	Torneira	Cromada	Fani, Deca, Incepa, Celite ou Icasa.
Registros		Cromados	Docol, Deca, Celite, Astra, Incepa ou Fani.

10. Complementos e Declarações Finais

- 10.1.** Declaramos que todos os critérios de acessibilidade descritos na NBR 9050 foram atendidos.
- 10.2.** Alterações que serão feitas nos apartamentos em caso de adaptação:
- Aumento dos vãos
 - Ajuste na altura das bancadas e lavatórios
 - Maçanetas e Torneiras específicas
 - Barras nas paredes indicadas em projeto
 - Dentre outros.
- 10.3.** Em função da diversidade de marcas de materiais existentes no mercado, eventuais substituições serão possíveis, desde que apresentadas com antecedência à CAIXA, devendo os produtos apresentarem desempenho técnico equivalente àqueles anteriormente especificados, mediante comprovação através de ensaios desenvolvidos pelos fabricantes, de acordo com as Normas Brasileiras.
- 10.4.** Não serão admitidas modificações nas unidades ao longo do andamento das obras, exceto pela construtora, a qual poderá proceder a pequenos ajustes no projeto, incluindo no local dos pontos elétricos, hidráulicos, dentre outros.
- 10.5.** Será previsto infraestrutura para futura instalação do sistema de medição remota que permite o monitoramento remoto de água e gás. A aquisição dos dispositivos, equipamentos, aparelhos e a instalação para o funcionamento do sistema ficarão a cargo do condomínio.
- 10.6.** Para os itens onde constam alternativas de cores, materiais e acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da Construtora.

- 10.7.** Eventualmente, por motivos técnicos, serão executadas sancas de gesso (para passagem de instalações) nas dependências das unidades autônomas e áreas comuns, assim como a inclusão de pilares e requadrações.
- 10.8.** Ao assinar o contrato de venda e compra do imóvel, o cliente deverá estar ciente das condições e capacidades dos aparelhos elétricos a serem adquiridos e instalados na unidade autônoma e nas áreas comum como, por exemplo, ar-condicionado, máquina de lavar, micro-ondas e etc., os quais deverão respeitar a capacidade de carga, assim como assume a responsabilidade por problemas causados por condensação, inclusive atrás dos armários, onde deve adquirir e instalar um isolante para evitar o mofo, que se ocorrer, deverá ser tratado pelo Comprador.
- 10.9.** Os quadros de luz, tomadas, pontos de água e esgoto, interruptores e registros de comando das instalações hidráulicas, dependendo do final da unidade autônoma, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no modelo do stand de vendas e material publicitário.
- 10.10.** As instalações elétricas, hidráulicas, de incêndio e gás serão executadas conforme projetos específicos, obedecendo as Normas Técnicas da ABNT e disposições dos órgãos competentes;
- 10.11.** Os equipamentos móveis e/ou acessórios, tais como: fogão, geladeira, máquina de lavar, móveis, armários, tampa de bacia, saboneteira, porta toalhas, porta xampu, chuveiros, torneira elétrica, luminárias etc., deverão ser adquiridos e instalados pelo proprietário após a entrega da unidade pela Construtora. Não haverá reembolso por parte da Construtora dos citados móveis, acessórios ou equipamentos, mesmo que estejam indicados em plantas ou desenhos, já que foram feitos como sugestões de decoração, com caráter meramente indicativo.
- 10.12.** A maquete, imagens, artes, perspectivas, plantas humanizadas, folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são ilustrativos e artísticos, 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, pintura, molduras de gesso, sancas, tabicas, móveis, objetos, etc., são meramente ilustrativos e não fazem parte do contrato de compra e venda. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos do folheto de venda, bem como sobre os materiais utilizados na unidade modelo e/ou stand de vendas, o acabamento previsto neste memorial descritivo que rubricado pelas partes faz parte integrante do contrato.
- 10.13.** As parcelas serão reajustadas pelo INCC-DI (índice Nacional da Construção Civil), e, após expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), o saldo devedor passará a ser reajustado pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

- 10.14.** Qualquer informação e/ou declaração apresentada no plantão de vendas, pelo corretor de imóveis ou quem quer que seja, não se sobrepõe ao quanto previsto e acordado em contrato e memorial descritivo.
- 10.15.** As áreas privativas e comuns **NÃO** serão entregues com equipamentos dos ambientes (tais como lavanderias, churrasqueiras, salão de festas, luminárias, cozinhas, academia, dentre outros), e sim de acordo com memorial descritivo;
- 10.16.** As imagens de propaganda, folders, maquetes, tour virtual etc. são meramente ilustrativos, sendo que o empreendimento será entregue conforme o Memorial Descritivo.
- 10.17.** O empreendimento será entregue com infraestrutura para ar-condicionado apenas em ambientes que constem nesse documento, se não houver citação de ambientes com infraestrutura para ar condicionado neste documento, o mesmo não será entregue.
- 10.18.** O cabeamento e instalação entre o condomínio/ apartamentos e a companhia de telefone, internet e afins é de inteira responsabilidade do condomínio, incluindo a possível necessidade de contratação de empresa para cabeamento necessário exigido pela concessionária e compra de distribuidores de fios e afins.
- 10.19.** A partir de 120 dias que antecedem o término da obra as visitas não serão autorizadas sob hipótese nenhuma.

São Paulo, 17 de setembro de 2023

R. LICO PARADA INGLESA
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CONSTRUTORA

(NOME DO COMPRADOR)
COMPRADOR