

**DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO,
MEMORIAL DESCRITIVO,
JOGO DE PLANTAS E OPÇÃO DE
PLANTA**

ÍNDICE

I. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

II. MEMORIAL DESCRITIVO

CONSTRUTORA E INCORPORADORA

III. JOGO DE PLANTAS

**IV. ANEXO ÚNICO - PLANTA ESCOLHIDA PELO
COMPRADOR**

I) DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Conforme memorial de incorporação, o Edifício residencial, sob a denominação de “LUX HOUSE BROOKLIN”, será construído nesta Capital, na Rua Califórnia, nºs 637 e 345 e Rua Guararapes, nºs 531, 539, 543 e 557, 30º Subdistrito – Ibirapuera, 15ª Circunscrição Imobiliária da Capital. De conformidade com o projeto aprovado o “LUX HOUSE BROOKLIN” by WDS, composto por torre única, com 36 unidades de apartamentos residenciais, 01 (um) subsolo, térreo, 01 (um) pavimento de lazer, e 18 (dezoito) pavimentos superiores e ático: No 1º pavimento está localizado o lazer e do 2º ao 18º pavimentos, estarão localizadas 02 (duas) unidades tipo por andar, destinado a uso residencial, com as seguintes características:

a) **o 1º subsolo conterà:** acesso de veículos pela rampa; **36 (trinta e seis)** vagas para estacionamento de automóveis cobertas e determinadas, numeradas para fins de identificação como nºs 37 a 72 e **04 (quatro)** vagas para motos, todas cobertas e indeterminadas, numeradas para fins de identificação como 01 MT a 04 MT e **01 (uma)** vaga para pessoa com deficiência (“PCD”), assim designada para fins de identificação, reservatórios de retardo, sala do gerador, centro de medição, quadros de elétrica, quadros telecom, shafts, **03 (três)** poços de elevadores com respectivos halls de acesso, copa funcionários, escada com porta corta fogo (“PCF”) com módulo de resgate para cadeirante, vestiário para funcionários, circulação de pedestres, reservatório de reuso, espaço para recicláveis, rampa, área de manobra e estacionamento de veículos, **03 (três)** reservatórios, bombas consumo e vazios.

b) **o Térreo conterà:** parte da garagem com capacidade para a guarda de **36 (trinta e seis)** automóveis de passeio, sendo todas as vagas cobertas e determinadas, numeradas para fins de identificação como nºs 01 a 36; acesso de pedestres, eclusa, rampas de acesso, marquise, portaria com sanitário, eclusa de serviço, lockers, lobby, 03 (três) poços de elevadores com respectivos halls de acesso; sala de quadros (shafts), casa de bombas piscina, escada com porta corta fogo (“PCF”), salão de festas, bicicletário com capacidade para guarda de 36 (trinta e seis) bicicletas, sendo 01 (uma) vaga por unidade; circulação de pedestres, 02 (dois) acessos de veículos, eclusa veículos, rampa de acesso ao subsolo, área de manobra e estacionamento de veículos, abrigo de lixo, medidores, jardim sobre solo, e vazios.

c) **o Pavimento de lazer conterà:** academia, sanitário adaptado para uso de pessoa com deficiência (“PCD”), antecâmara com porta corta fogo (“PCF”), sala de quadros (shafts), brinquedoteca, circulação, 03 (três) poços de elevadores com respectivos halls de acesso, escada com porta corta fogo (“PCF”) com módulo de resgate para cadeirante, terraço, playground, quadra recreativa, lazer descoberto, rampas, piscina infantil, piscina adulto, quiosque, jardim e vazios.

d) **Do 1º ao 18º pavimentos conterào:** **03 (três)** poços de elevadores com respectivos halls de acesso, escada com porta corta fogo (“PCF”) com módulo de resgate para cadeirante, shafts e vazios.

e) **Ático:** laje impermeabilizada, barrilete, casas de bomba de incêndio, escada com porta corta fogo (“PCF”), reservatórios de consumo, local descoberto reservado para futura instalação de reservatórios de água quente, (de instalação por conta do condomínio), e vazios.

Vendedora:



Comprador (es):

II - MEMORIAL DESCRITIVO

ÍNDICE

1 ESPECIFICAÇÕES

- 1.1 CONTROLE DE ACESSO DE VEÍCULOS E PEDESTRES, COMBATE A INCÊNDIO, ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA, GRUPO GERADOR DE ENERGIA E GUARITA
- 1.2 TELEFONIA E RECEPÇÃO DE IMAGEM DE TV
- 1.3 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS
- 1.4 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
- 1.5 PAISAGISMO E LAZER
- 1.6 ESQUADRIAS
- 1.7 REVESTIMENTOS
- 1.8 ESTRUTURA
- 1.9 ALVENARIA DE VEDAÇÃO

2 MEMORIAL DE ACABAMENTOS

- 2.1. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS - SUBSOLO
- 2.2. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS TÉRREO - ESTACIONAMENTO
- 2.3. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS TÉRREO - ÁREA INTERNA
- 2.4 ACABAMENTOS PAVIMENTO LAZER - ÁREA INTERNA
- 2.5 ACABAMENTOS PAVIMENTO LAZER - ÁREA EXTERNA
- 2.6. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS - TIPOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO
- 2.7. ACABAMENTOS UNIDADES AUTÔNOMAS - TIPOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO
- 2.8. FACHADAS
- 2.9. ELEVADORES
- 2.10. AR CONDICIONADO - DRENOS E PREVISÃO DE CARGA ELÉTRICA
- 2.11. LIMPEZA GERAL

3 OBSERVAÇÕES GERAIS

4 EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

Vendedora:



Comprador (es):

1 - ESPECIFICAÇÕES

1.1. CONTROLE DE ACESSO DE VEÍCULOS E PEDESTRES, COMBATE A INCÊNDIO, ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA, GRUPO GERADOR DE ENERGIA E GUARITA

CONTROLE DE ACESSO DE VEÍCULOS E PEDESTRES

Serão entregues portões automatizados para acesso de pedestres e portões para acesso de veículos. Serão fornecidos 02 (dois) controles por apartamento para abertura do portão de acesso a veículos. Demais controles deverão ser adquiridos junto à administradora de condomínios após a entrega do empreendimento.

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 e incêndio.

GRUPO GERADOR DE ENERGIA

Será instalado um grupo gerador de energia, com entrada automática na falta de energia elétrica, para atendimento de 03(três) elevadores da torre, alguns pontos de iluminação nas áreas comuns do térreo, administração, bombas, pressurizador de água, conforme projeto específico.

GUARITA

Edificada em alvenaria com enchimento de concreto nos blocos, vidros e porta de entrada blindados. Os fechamentos de vãos menores, como a janela basculante do banheiro instalada com elevação do solo, terão acabamento em esquadria de alumínio e vidro convencional.

1.2. TELEFONIA E RECEPÇÃO DE IMAGEM DE TV

TELEFONIA - COMUNICAÇÃO INTERNA

O sistema de comunicação interna possibilitará aos condôminos comunicar-se entre si e com as áreas comuns detalhadas em projeto específico.

TELEFONIA - COMUNICAÇÃO EXTERNA

Será entregue infraestrutura seca (eletrodutos guiados e espelhos cegos) para 01 (uma) linha telefônica por unidade autônoma. Será previsto tubulação seca para ponto na sala. Caberá ao proprietário a instalação da rede interna da sua unidade, bem como a interligação até o shaft do andar.

RECEPÇÃO DE IMAGEM - TV

Antena coletiva com sinais VHF e UHF instalada e previsão (tubulação seca) que possibilita a instalação do sistema de TV a cabo pelo condomínio. Nas unidades, o cabeamento com o sinal será deixado na caixa de sistemas, localizada na cozinha, e, para os demais ambientes (sala e dormitórios), será deixada tubulação seca com arame guia.

Vendedora:



Comprador (es):

1.3. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

As instalações hidrossanitárias serão executadas de acordo com os projetos específicos, elaborados 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, água quente, gás, esgoto, águas pluviais e incêndio.

LOUÇAS

Marcas: Celite, Incepa, Deca, Rocca ou marca de similar qualidade.

METAIS

Marcas: Docol, Deca, Celite, Rocca, ou marca de qualidade similar.

Obs. Não serão entregues duchas, chuveiros e duchas higiênicas.

MEDIÇÃO ÁGUA - CONCESSIONÁRIA

Previsão de sistema de medição de água individualizado com medição nas áreas comuns de serviço (halls de serviço) dos pavimentos conforme norma técnica Sabesp NTS277. Os equipamentos para a medição ficarão por conta do condomínio/condôminos.

SISTEMA DE AQUECIMENTO DE ÁGUA

Será executada nas unidades autônomas toda a infraestrutura de tubulações para futura instalação, por parte do proprietário, de um sistema de aquecimento de passagem a gás a fim de alimentar com água quente a cozinha e os banheiros das unidades (duchas e pias). No lavabo e terraço não haverá aquecimento de água.

Observação: Não serão entregues sistema de aquecimento nas torneiras do lavabo, varanda e área de serviço das unidades e nas áreas comuns internas e externas do prédio.

Será entregue infraestrutura para sistema de aquecimento solar (somente prumadas), a ser implantado opcionalmente e por conta do Condomínio, conforme Lei 14.459/07 e decreto 49.148/08. Não serão entregues coletores ou placas solares, boilers, tanques de acumulação, trocadores de calor e demais itens do sistema.

MEDIÇÃO DE GÁS - CONCESSIONÁRIA

O projeto foi concebido para a instalação por parte da Concessionária, de medidor coletivo para atendimento do consumo de gás das áreas comuns e privativas. Haverá previsão para instalação de medidores individuais para as Unidades Autônomas.

Observação: Os medidores individuais das unidades não serão entregues pela construtora.

1.4. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas serão executadas de acordo com os projetos específicos, elaborados 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 utilização do condomínio, conforme projeto arquitetônico e/ou decoração e/ou paisagismo e/ou luminotécnico.

Vendedora:



Comprador (es):

MEDIÇÃO ENERGIA - CONCESSIONÁRIA

O projeto foi concebido para a instalação por parte da Concessionária, de medidores para atendimento do consumo de energia das áreas comuns e medidores individuais para as Unidades Autônomas, sendo de responsabilidade do condômino, o requerimento de ligação de energia à concessionária.

PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

O sistema de proteção contra descargas atmosféricas será executado de acordo com as normas e projetos específicos.

1.5. PAISAGISMO E LAZER

PAISAGISMO

Toda a área externa do edifício, jardins, pisos, calçadas, obedecem ao projeto executivo de paisagismo. A vegetação a ser entregue será composta de mudas novas, que se desenvolverão ao longo do tempo, conforme a manutenção a ser empregada pelo condomínio.

LAZER

A área de lazer do Edifício obedece aos projetos executivos de decoração e paisagismo.

1.6. ESQUADRIAS

As esquadrias serão entregues conforme as normas e projetos.

ESQUADRIAS DE MADEIRA

- Folhas das portas – madeira natural, com aplicação de revestimento ou pintura branca.
- Batentes e guarnições - madeira natural ou PVC, com aplicação de revestimento ou pintura branca.

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

Esquadrias de alumínio com pintura eletrostática cinza, conforme projeto de arquitetura.

ESQUADRIAS DE FERRO

- Corrimãos, grelhas de rampas, tampas de alçapão, escada marinho e carenagens das abas técnicas se houver. Todos os demais elementos do empreendimento serão em ferro, com acabamento em pintura obedecendo ao projeto executivo de arquitetura.

- Gradil dos terraços e das áreas técnicas (espaço reservado para a instalação das condensadoras de ar condicionado) das unidades autônomas do condomínio, serão entregues em ferro, com pintura em esmalte cinza, conforme projetos de arquitetura

FERRAGENS

Marcas: Papaiz, Pado, La Fonte ou marca de similar qualidade.

1.7. REVESTIMENTOS

Pisos e Azulejos - Marcas: Cecrisa/Portinari, Eliane, Portobello, Villagres, Elizabeth, Pamesa ou similar.

1.8. ESTRUTURA

Vendedora:



Comprador (es):

A estrutura do empreendimento será executada em concreto armado composto por: Pilares, lajes e vigas concebidas pela empresa Estecal – Escritório Técnico Yasuo Yamamoto LTDA, sob a responsabilidade do engenheiro civil Athayde R. Yamamoto segundo as normas técnicas vigentes.

1.9. ALVENARIA E VEDAÇÕES

Alvenaria de vedação em bloco cerâmico, bloco de concreto e drywall, serão projetadas segundo normas técnicas específicas e obedecendo às dimensões definidas em planta.

2 - MEMORIAL DE ACABAMENTOS

2.1. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS - SUBSOLO

Ambiente	Piso	Paredes	Tetos
Rampa de acesso	Concreto desempenado antiderrapante ou ladrilho hidráulico	Pintura látex ou textura sobre bloco aparente ou elemento estrutural ou fechamento em PVC	Concreto aparente ou pintura à cal ou látex.
Estacionamento	Concreto desempenado liso nível zero	Pintura látex ou textura sobre bloco aparente ou elemento estrutural ou fechamento em PVC	Concreto aparente ou pintura à cal ou látex
Hall Elevadores	Cerâmica ou Porcelanato	Pintura látex ou textura	Concreto aparente ou pintura à cal ou látex ou forro de gesso
Casa de Máquina Reuso	Concreto desempenado liso nível zero e/ou contrapiso	Pintura látex ou textura sobre bloco aparente ou elemento estrutural	Concreto aparente ou pintura à cal ou látex ou forro de gesso
Reservatório de Reuso	Concreto Armado, conforme projeto	Concreto Armado	Concreto aparente
Espaço para recicláveis	Cerâmica	Azulejo	Concreto aparente ou pintura à cal ou látex
Vestiário Funcionários	Cerâmica	Pintura látex ou textura sobre bloco aparente ou elemento estrutural	Concreto aparente ou pintura à cal ou látex
Copa Funcionários	Cerâmica	Azulejo	Concreto aparente ou pintura à cal ou látex
Sala Gerador	Concreto desempenado liso nível zero e/ou contrapiso	Pintura látex ou textura sobre bloco aparente ou elemento estrutural	Concreto aparente ou pintura à cal ou látex
Centro de Medição	Concreto desempenado liso nível zero e/ou contrapiso	Pintura látex ou textura sobre bloco aparente ou elemento estrutural	Concreto aparente ou pintura à cal ou látex

Obs. 1 O piso das garagens não são impermeabilizados e não terão caimento para os ralos. Os ralos serão somente de segurança.

Vendedora:

Comprador (es):

2.2. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS TÉRREO - ESTACIONAMENTO

Ambiente	Piso/Fechamento	Paredes/Equipamentos
Acesso Veículos	Concreto desempenado antiderrapante ou ladrilho hidráulico	Pintura látex ou textura sobre bloco aparente ou elemento estrutural ou fechamento em PVC

2.3. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS TÉRREO- ÁREA INTERNA

Ambiente	Piso	Paredes	Tetos /Bancada/Louças
Halls Sociais e Salão de Festas	Cerâmica ou porcelanato ou pedra natural conforme projeto de decoração.	Cerâmica ou porcelanato ou marcenaria ou papel de parede ou pintura conforme projeto de decoração.	Teto: Pintura látex sobre forro de gesso e/ou sanca
Copa	Cerâmica ou porcelanato	Pintura látex sobre gesso liso ou revestimentos com detalhe conforme projeto de decoração	Teto: Pintura látex sobre forro de gesso e/ou sanca Bancada: Pedra natural ou Granito nacional
Banheiros	Cerâmica ou porcelanato	Azulejo ou Porcelanato	Teto: Pintura látex sobre gesso Bancada: Granito Nacional Lavatório: De embutir, semiencaixe e/ou sobrepor
Casa de Bombas Piscina	Cerâmica	Azulejo	Concreto aparente ou pintura à cal ou látex
Bicicletário	Concreto desempenado liso nível zero e/ou contrapiso.	Azulejo ou pintura látex sobre gesso liso	Concreto aparente ou pintura à cal ou látex
Portaria	Cerâmica ou porcelanato.	Azulejo	Teto: Pintura látex sobre forro de gesso e/ou sanca
W.C Portaria	Cerâmica ou porcelanato.	Azulejo	Teto: Pintura látex sobre gesso Bancada: Granito Nacional Lavatório: De embutir, semiencaixe ou sobrepor

2.4. ACABAMENTOS PAVIMENTO LAZER - INTERNO

Ambiente	Piso	Paredes	Tetos /Bancada/Louças
Halls	Cerâmica ou porcelanato	Cerâmica ou porcelanato ou marcenaria ou papel de parede ou pintura conforme projeto de decoração.	Pintura látex sobre forro de gesso e/ou sanca
Academia	Piso Vinílico ou similar	Cerâmica ou porcelanato ou marcenaria ou papel de parede ou pintura conforme projeto de decoração.	Pintura látex sobre forro de gesso e/ou sanca
Brinquedoteca	Piso Vinílico, Cerâmica ou porcelanato	Cerâmica ou porcelanato ou marcenaria ou papel de parede ou pintura conforme projeto de decoração.	Pintura látex sobre forro de gesso e/ou sanca

Vendedora:



Comprador (es):

WC	Cerâmica ou porcelanato	Azulejo	Teto: Pintura látex sobre gesso Bancada: Granito Nacional Lavatório: De embutir, semiencaixe ou sobrepor
Casa de Maq/Pressurização Escadas	Concreto desempenado liso nível zero e/ou contrapiso	Pintura látex sobre bloco ou gesso liso	Concreto aparente ou pintura à cal ou látex

2.5. ACABAMENTOS PAVIMENTO LAZER - EXTERNO

Ambiente	Piso	Paredes	Tetos /Bancada/Louças
Bar	Cerâmica ou porcelanato ou pedra natural	Conforme projeto de Arquitetura e de Paisagismo/Decoração	Teto: Pintura látex sobre gesso Bancada: Granito Nacional Cuba: Aço Inox
Playground	Piso Emborrachado	Conforme projeto de Paisagismo	
Quadra Recreativa	Piso em concreto	Alambrado	
Piscina Adulto e Infantil	Pastilha	Conforme projeto de Paisagismo	
Deck Molhado	Pastilha	Conforme projeto de Paisagismo	
Quiosque	Pedra Natural	Pintura sobre reboco e Jardim Vertical (Artificial) nas laterais.	Pergolado em madeira ou ferro

2.6. ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS - TIPOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO

Ambiente	Piso	Paredes	Tetos
Hall Social	Cerâmica ou porcelanato	Pintura látex sobre gesso liso	Pintura látex sobre gesso/forro
Escadas	Concreto desempenado liso nível zero e/ou contrapiso e pintura	Pintura látex sobre gesso liso	Pintura látex sobre gesso
Hall Serviço	Cerâmica ou porcelanato	Pintura látex sobre gesso liso	Pintura látex sobre gesso

2.7. ACABAMENTOS UNIDADES AUTÔNOMAS - TIPOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO

Ambiente	Piso	Paredes/Equipamentos	Tetos /Bancada / Louça / Metal / Cuba
Estar/terraço	Nivelados e entregues no contrapiso preparado para acabamentos	Parede: pintura e conforme projetos arquitetônicos.	Teto: Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso Bancada: Preparado para receber bancada Metal: Preparado para receber torneira simples Cuba: Preparado para receber cuba

Vendedora:



Comprador (es):

			Churrasqueira: Duto de exaustão vedado. Preparado para receber coifa da churrasqueira
Dormitórios	Contrapiso preparado para acabamentos	Parede: Pintura látex sobre gesso liso	Teto: Pintura látex sobre gesso/forro de gesso ou sanca
Circulação	Contrapiso preparado para acabamentos	Parede: Pintura látex sobre gesso liso	Teto: Pintura látex sobre gesso/forro de gesso ou sanca
Banheiros	Contrapiso preparado para revestimento cerâmico/porcelanato	Parede: preparado para receber revestimento cerâmico/porcelanato	Teto: Pintura látex sobre gesso/forro de gesso ou sanca Bancada: Preparado para receber bancada Louça: Preparado para receber bacia com caixa acoplada Metal: Preparado para receber misturador de bancada
Lavabo	Cerâmica ou porcelanato	Parede: Pintura látex sobre gesso ou reboco	Teto: Pintura látex sobre gesso/forro de gesso ou sanca Bancada: Granito Nacional Louça/Metal: conforme item 1.3 deste memorial (torneira simples)
Cozinha	Contrapiso preparado para acabamentos	Parede: Pintura látex sobre gesso ou reboco	Teto: Pintura látex sobre gesso/forro de gesso ou sanca. Bancada: Preparado para receber bancada Metal: Preparado para receber misturador Cuba: Preparado para receber cuba
Área de serviço	Contrapiso preparado para acabamentos	Parede: Pintura látex sobre gesso ou reboco	Teto: Pintura látex sobre gesso/forro de gesso ou sanca. Louça: Preparado para receber tanque Metal: Preparado para receber torneira simples
Jardineira	Argila expandida (cinasita) lançada sobre concreto liso aparente		

Obs. 1: Os ralos dos banheiros somente terão caimentos dentro do Box. Nos demais ambientes, tais como área de serviço, área dos banheiros fora do box não haverá caídas, e os ralos serão somente de segurança (extravasor). A área fora do box não será impermeabilizada.

Obs.2: A vazão das duchas dos banheiros não deve exceder 10 l/min.

Obs.3: Os lavabos das unidades autônomas serão entregues com exaustão mecânica.

Obs. 4: Haverá água pontos de água quente nos seguintes ambientes: Cozinha, Banheiros (exceto lavabo) e Chuveiros. Não haverá água quente no lavabo, varanda e área de serviço.

Obs. 5: Haverá pontos de tomadas do tipo USB no seguinte ambiente: 2 pontos na suíte master.

Obs. 6: Não serão entregues portas/caixilhos divisórios entre o estar e varandas. Serão entregues fechamentos das varandas, instalados junto aos gradis, conforme projeto arquitetônico.

2.8. FACHADAS

Conforme projeto arquitetônico elaborado por Del Bianco Arquitetos.

Revestimento Externo: massa acrílica texturizada conforme projeto de arquitetura.

Fechamento das Varandas: alumínio anodizado com pintura eletrostática cinza.

Gradis dos terraços: ferro com pintura esmalte na cor cinza.

Vendedora:



Comprador (es):

2.9. ELEVADORES

Serão instalados **02 (dois) elevadores sociais, 01 (um) elevador de serviço** da marca Atlas-Schindler, Otis, Thyssen Krupp ou de similar qualidade, conforme projeto arquitetônico.

2.10. AR-CONDICIONADO - DRENOS E PREVISÃO DE CARGA ELÉTRICA

Será deixada a previsão para sistema de ar-condicionado tipo Split system e tubulações de dreno para uma evaporadora por ambiente, especificamente na suíte 1; suíte 2, suíte máster, estar/terraço. Será prevista carga elétrica no quadro do apartamento conforme projeto. A rede frigorífera, cabeamento elétrico, forro/sanca e equipamentos de ar-condicionado (evaporadoras e condensadoras) não serão fornecidos pela construtora e deverão ser contratadas futuramente pelos adquirentes. Para executar a instalação será necessária a abertura de forros e/ou sancas de gesso e a execução de moldura, complemento decorativo ou sanca para posicionar o aparelho adequadamente e fazer as ligações, por conta do cliente.

2.11. LIMPEZA GERAL

O prédio será entregue limpo. As cerâmicas, porcelanatos, pisos e vidros perfeitamente lavados, entregando-os livres de todos os resíduos e sujeiras provenientes da construção podendo deixar forrações ou revestimentos que protejam piso e outros materiais de acabamento. A limpeza fina ficará a cargo dos proprietários das unidades e do condomínio.

3- OBSERVAÇÕES GERAIS

3.1 Não serão permitidas visitas por parte dos compradores durante as obras do Edifício. Não serão fornecidas pela Construtora plantas adicionais em DWG, PDF, ou outro formato que não sejam aquelas previstas no contrato de compra e venda.

3.2 No interesse do bom andamento da obra, a construtora poderá a seu critério, substituir o tipo ou cor dos materiais especificados neste memorial, por outros de qualidade equivalente ou superior. Poderá também alterar o projeto de execução e o presente memorial descritivo em virtude de determinação ou exigência dos poderes públicos, do corpo de bombeiros, de empresas concessionárias de serviços públicos, ou ainda necessidades técnicas supervenientes ou não.

3.3 Eventualmente por motivos técnicos, a Construtora poderá a seu critério executar sancas de gesso, "shafts", vigas ou pilares, para fins de estrutura, passagens de tubulações nas dependências dos apartamentos e nas áreas comuns/garagens/depósitos privativos.

3.4 O empreendimento será dotado da melhor tecnologia construtiva atual: estruturas de concreto armado, alvenarias de blocos de concreto ou cerâmicos, cerâmicas e forros de gesso quando necessários; instalações elétricas com aterramento (livres de descargas elétricas) e disjuntores DR (desarmados automaticamente em caso de curto-circuito); escadas pressurizadas (de acordo com a norma do Corpo de Bombeiros).

3.5 Não serão fornecidos pela Construtora: peças de decoração das unidades autônomas, constantes nos instrumentos promocionais, tais como: espelhos, armários embutidos, gabinetes de pias de banheiro e cozinha, luminárias, porta de box, papéis de parede ou pinturas com cores especiais nas paredes, molduras de madeira arrematando as paredes, móveis de espécie alguma, carpete, rodapés, eletrodomésticos de cozinha (geladeira, fogão, lava-louças, micro-ondas), eletrodomésticos de área de serviço (máquina de lavar roupa, máquina de secar roupa), medidores de água e gás individualizados, aquecedor (es) de água, assentos sanitários ou qualquer outro elemento de decoração ou acabamento não citado expressamente neste memorial.

3.6 Não serão fornecidos pela Construtora: peças de decoração das áreas comuns, constantes nos instrumentos promocionais, tais como: assentos sanitários, gabinetes de WC e cozinha, armário para funcionários, móveis e utensílios para sala de administração ou qualquer outro elemento de decoração ou acabamento não citado expressamente neste memorial.

3.7 Os pontos de eletricidade (luzes e tomadas), bem como o posicionamento das evaporadoras de ar-condicionado em exposição no apartamento decorado, não corresponderão necessariamente à quantidade e posição que será definida no projeto executivo.

3.8 As responsabilidades da Construtora/Incorporadora quanto às especificações, serviços e materiais, são complementadas pelos documentos dos fornecedores. Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como memorial de incorporação ou de prefeitura ou imagens meramente ilustrativas.

Vendedora:



Comprador (es):

3.9 Paredes, rodapés e tetos: devido ao processo construtivo, pequenas ondulações no gesso são normais; a pintura será aplicada diretamente sobre o gesso, somente com retoque de massa PVA.

3.10 A maquete e as ilustrações dos folhetos de vendas, bem como, os materiais utilizados no apartamento decorado do stand de vendas ou da obra, como por exemplo, revestimentos de piso e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pintura, molduras de gesso, sancas, 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 vendas, bem como, sobre os materiais utilizados no apartamento decorado do stand de vendas ou da obra, o acabamento previsto nesse memorial descritivo que rubricado pelas partes faz parte integrante do contrato.

3.11 Os tampos, soleiras e rodapés de mármore ou granito estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.

3.12 Antes de receber o imóvel, o proprietário inspecionará a sua unidade, acompanhado por um representante da Construtora. No caso de alguma irregularidade, será feita uma nova vistoria para novo recebimento, para posterior agendamento de entrega de chaves. Após a entrega do imóvel, a Construtora dá garantia pelos materiais aplicados e pelos serviços executados de acordo com os prazos constantes no "Manual do Proprietário", a ser entregue no recebimento das chaves.

3.13 Fica reservado o direito à Construtora de proceder alterações às demais especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e serviços, sempre que: encontrar dificuldade por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços; houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas ou melhor técnica, mantendo desempenho; precisar atender exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos; caso fortuito ou força maior.

3.14 A planta de vendas assinada pelos Compradores, prevalece sobre qualquer outra constante do material publicitário e projetos.

3.15 Fica a critério da Construtora escolher o material/fornecedor, a seu exclusivo critério, sempre que houver opção neste memorial.

3.16 Nas áreas de garagens e contrapisos das unidades, por serem entregues diretamente no concreto, fissuras de acomodação poderão ocorrer, sem que isso prejudique o uso ou cause prejuízo, não configurando defeito construtivo. Também são normais ocorrerem fissuras na fachada, decorrentes da acomodação da estrutura/coeficientes de dilatação resultante do emprego de diferentes materiais na execução.

3.17 A áreas destinadas ao uso de empregados do condomínio, não serão entregues equipadas.

3.18 Ficam os Compradores cientes de que caberá à administração do condômino e condôminos, realizar as manutenções periódicas nas unidades e no condomínio, conforme manual do síndico e proprietários. Eventuais reparos construtivos realizados pela Construtora, não suprirão as manutenções periódicas, sendo certo que ficará a critério da construtora, cobrar pela visita técnica ao empreendimento, nos casos em que for constatada falta de manutenção, mau uso ou vencimento da garantia, seja pelo condômino ou condomínio.

3.19 A critério da construtora, poderá ser instalado forro PVC nas paredes dos subsolos.

3.20 Sempre que entender necessário, a Construtora está autorizada a entrar no empreendimento após a entrega, para verificação e acompanhamento das manutenções preventivas e corretivas previstas no manual do síndico ao longo do período da garantia. Nestas oportunidades, a Construtora está autorizada a vistoriar, periciar, testar, fotografar e etc, para aquilo que for necessário para o fim aqui previsto.

3.21 O síndico e compradores receberão manuais de garantia e de uso, quando da entrega do empreendimento.

3.22 A construtora reserva-se no direito de implementar um programa on-line de acompanhamento das manutenções obrigatórias e garantia a ser gerido pelo síndico. Este sistema será implantado pela construtora e deverá ser mantido e pago mensalmente pelo condomínio após a entrega do empreendimento, sempre seguindo os valores aplicáveis ao mercado em geral. O síndico deverá manter o sistema em funcionamento e atualizado com todas as notas fiscais de serviços realizados, bem como laudos de vistorias, projetos de reforma realizados pelo condomínio e outras obras que tenham sido realizadas, sempre arquivado os projetos e anotação de responsabilidade técnica (ART) para que mantenha a garantia dos equipamentos, instalações e demais elementos que compõe o condomínio. É fundamental que o condomínio mantenha um histórico/repositório das manutenções, modificações (obras ou reformas) que garantam a segurança e manutenção das garantias. O condomínio/condôminos deverá franquear a entrada de engenheiro/perito nomeado pela construtora, sempre que solicitado, para efetuar vistorias técnicas para a constatação das manutenções e modificações que possam influenciar nas garantias e segurança da edificação.

3.23 As modificações na unidade residencial serão possíveis dentro do prazo estipulado pela CONSTRUTORA. O critério para alterações será informado oportunamente aos senhores adquirentes.

3.24 Os clientes que optarem pela compra de revestimentos a serem posteriormente oferecidos pela construtora, terão a garantia das vedações e impermeabilizações mantidas (banheiros, varandas e área de serviço). Para aqueles que optarem por contratarem diretamente materiais e mão de obra de terceiros, a construtora não se responsabilizará por falhas nas vedações e impermeabilizações.

3.25 Conforme mencionado no Código de Obras e Edificações, poderão ser aceitas pequenas alterações que não

Vendedora:

Comprador (es):

descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação.

4-EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

AMBIENTE	EQUIPAMENTO	QUANTIDADE
Lobby 01	Sofá	01
	Mesa de Centro	01
	Mesa Lateral	03
	Tapete	01
Lobby 02	Poltrona	02
	Mesa de Centro	01
	Mesa Lateral	03
	Tapete	01
Salão de Festas	Sofá Box	01
	Poltrona	03
	Mesa de Jantar	02
	Mesa Componível	01
	Tapete	01
	Aparador	01
	Mesa de Apoio	01
	Refrigerador	01
	Cooktop 4 bocas	01
Brinquedoteca	Puff	04
	Piscina Estofada	01
	Lousa	01
	TV 42/43" (ou similar)	01
Academia	Esteira	02
	Bicicleta horizontal	01
	Bicicleta vertical	01
	Elíptico	01
	Multi estação	01
	Banco reto	01
	Bola de pilates	02
	Suporte para bola de pilates	02
	Kit Halteres	02
	Banco	01
	TV 42 ou superior	01
Bar/Piscina	Puff Bag	06

Vendedora:

Comprador (es):

	Mesa de apoio	02
	Churrasqueira a carvão (Compacta)	01
	Banqueta	06
Piscina		
	Mesas quadradas	04
	Cadeiras	16
	Espreguiçadeira	10
	Puff	03
	Banco retangular	02
	Mesa botão	01
	Poltrona	02
	Lareira a gel	01
Playground		
	Banco retangular	01
	Escorregador	01
	Modulo Abaco	01
Lounge Jardim Externo (Térreo)		
	Mesa Piquenique	01
	Banco retangular	02
	Puff	01
	Mesa botão	01
	Lareira em gel	01

W W S
 D S
 CONSTRUTORA E INCORPORADORA

Vendedora:

[Assinaturas]

Comprador (es):

III) JOGO DE PLANTAS:

Os **COMPRADORES** assinam e rubricam neste ato, as plantas do empreendimento (conforme lista abaixo).

No ato da compra, os COMPRADORES assinarão no item IV do presente memorial, o ANEXO ÚNICO com a sua PLANTA escolhida, lembrando que todos fazem parte do contrato de compra da unidade. Após a escolha, o(a,s) Comprador(a)(es) não poderá(ão) alterar a opção escolhida, salvo mediante concordância expressa da Construtora, levando-se em conta o estágio das obras do empreendimento.

PLANTAS ÁREAS COMUNS/TIPO:

- A** - Planta de implantação do térreo com a demarcação das vagas de garagem;
- B** - Planta do 1º subsolo com a demarcação das vagas de garagem;
- C** - Planta de implantação do 1º Pavimento com a demarcação do lazer;
- D** - Planta de implantação das unidades tipo (demarcação da torre e identificação / posição das unidades/finais), com a planta arquitetônica aprovada;



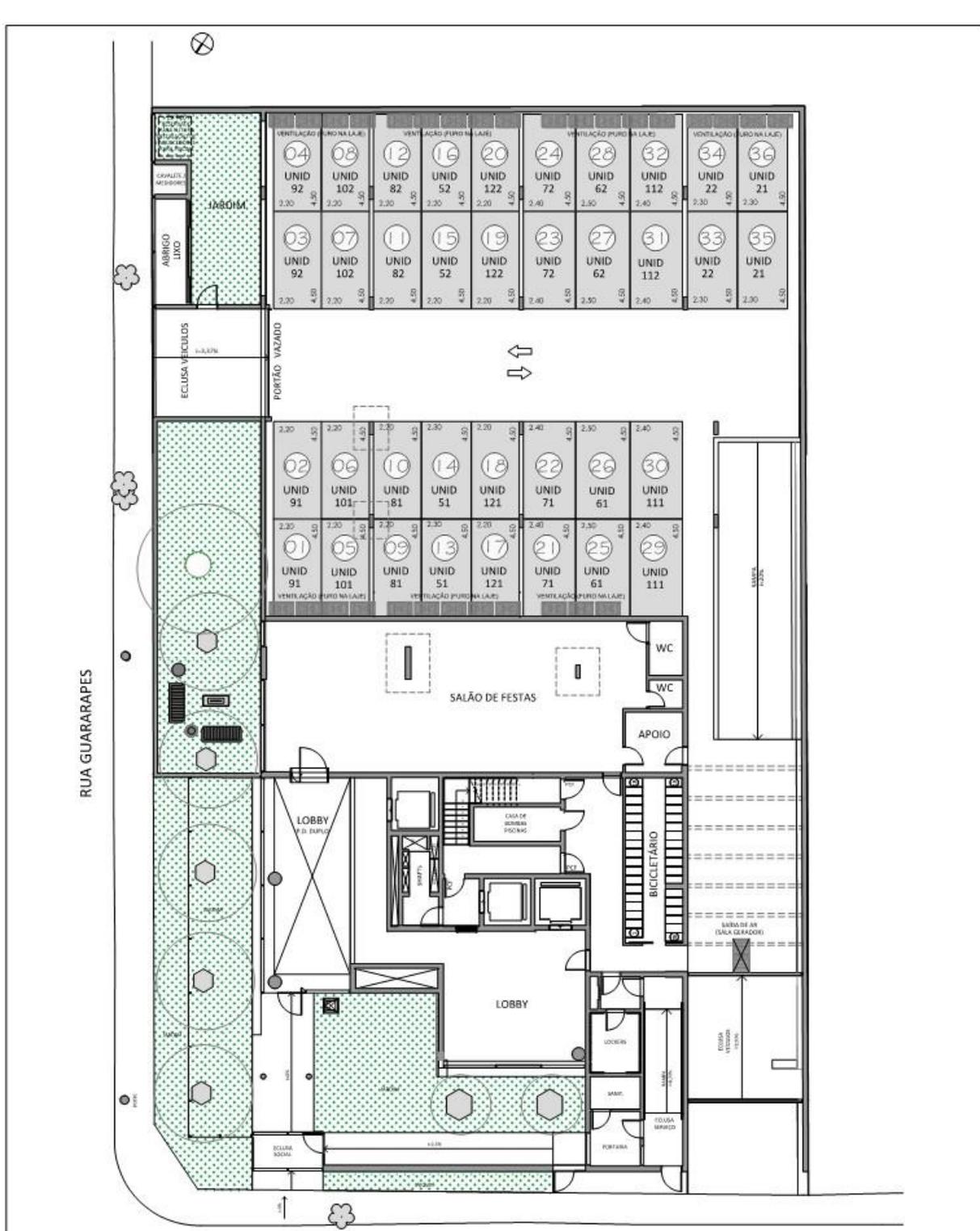
CONSTRUTORA E INCORPORADORA

Vendedora:



Comprador (es):

A - Planta de implantação do terreno com a demarcação das vagas de garagem;



LUX HOUSE BROOKLIN	WDS Construtora e Incorporadora
TÉRREO	Demarcação de Vagas das Unidades Área Comum: Lobby e Salão de Festas Bicicletário

Comprador _____
 Vendedor _____

Vendedora: _____ Comprador (es): _____

B - Planta do 1º subsolo com a demarcação das vagas de garagem;



A

LUX HOUSE BROOKLIN	WDS Construtora e Incorporadora
1º SUBSOLO	Planta 1º Subsolo

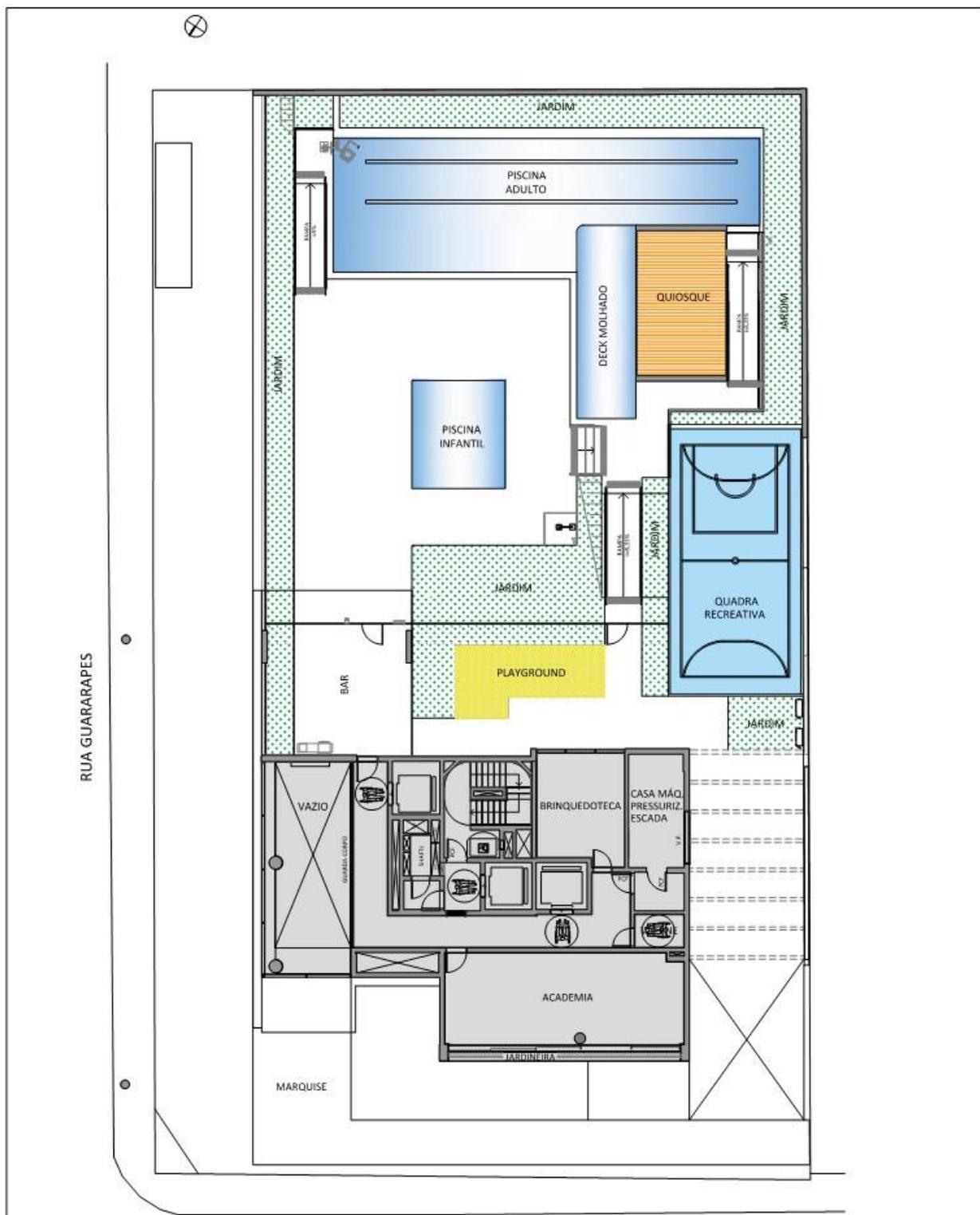
Comprador _____

Vendedor *[Signature]* *[Signature]*

Vendedora: *[Signature]* *[Signature]*

Comprador (es): _____

C - Planta de implantação do 1º Pavimento com a demarcação do lazer;



LUX HOUSE BROOKLIN	WDS Construtora e Incorporadora
LAZER	Área Comum

Comprador _____

Vendedor *[Signature]* *[Signature]*

Vendedora: *[Signature]* *[Signature]* Comprador (es): _____

