



# MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

## 1. EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento de uso misto, localizado na RUA CRISTIANO VIANA - nº 1216, Pinheiros - São Paulo, SP. Denominado "CONDOMÍNIO PINHEIROS HY, BY YOU INC" dividido 03 setores:

<u>SETOR A – RESIDENCIAL:</u>	RUA CRISTIANO VIANA, 1216
<u>SETOR B – SERVIÇO DE MORADIA:</u>	RUA CRISTIANO VIANA, 1218
<u>SETOR C – COMERCIAL:</u>	LOJA 1: RUA CRISTIANO VIANA, 1246 LOJA 2: RUA CRISTIANO VIANA, 1226
<u>PROJETO ARQUITETÔNICO:</u>	JONAS BIRGER ARQUITETURA
<u>PROJETO DE DECORAÇÃO:</u>	PROA ARQUITETOS ASSOCIADOS
<u>PROJETO DE PAISAGISMO:</u>	MARTHA GAVIÃO ARQUITETOS ASSOCIADOS
<u>NÚMERO DE TORRES:</u>	1 (UMA) TORRE

### Nº DE PAVIMENTOS / UNIDADES POR PAVIMENTO:

#### SETOR A (RESIDENCIAL)

- 1º SUBSOLO – BICICLETÁRIO, COPA FUNCIONÁRIOS, VESTIÁRIOS FUNCIONÁRIOS, DML, DEPÓSITOS DE LIXO, ÁREAS TÉCNICAS, E ACESSO DE SERVIÇO COMPARTILHADO COM O SETOR B;
- TÉRREO – PRAÇA DE ACESSO DE PEDESTRES, PORTARIA DE USO COMPARTILHADO COM O SETOR B, HALL DE ACESSO, ESPAÇO DELIVERY, ADMINISTRATIVO, COWORKING, SALÃO DE FESTAS COM COPA DE APOIO, JARDIM DE APOIO AO FESTAS EXTERNO, WC PCD, CHURRASQUEIRA COM FORNO DE PIZZA, PET PLACE E REDÁRIO;





## SETOR SERVIÇO DE MORADIA

- 3º PAVIMENTO - 6 UNIDADES TIPO STUDIO E 4 UNIDADES TIPO 1 DORMITÓRIO;
- 4º AO 17º PAVIMENTOS - 8 UNIDADES TIPO STUDIO, 4 UNIDADES TIPO 1 DORMITÓRIO E ÁREAS TÉCNICAS;
- 18º PAVIMENTO – LAVANDERIA COLETIVA, 8 UNIDADES TIPO STUDIO, 3 UNIDADES TIPO 1 DORMITÓRIO E ÁREAS TÉCNICAS;
- 19º PAVIMENTO - FITNESS, SALA DE MASSAGEM, SAUNA, DUCHA, TERRAÇO DESCOBERTO, PISCINA, SOLARIUM, BAR LOUNGE, WC PCD E ÁREAS TÉCNICAS;
- 20º PAVIMENTO – ÁTICO.

### **SETOR B (SERVIÇO DE MORADIA)**

- 1 SUBSOLO – 01 (UMA) VAGA COBERTA DE UTILIÁRIO DE USO COMUM ENTRE AS UNIDADES DO RESPECTIVO SETOR; COPA FUNCIONÁRIOS, DML, VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS, DML DEPÓSITO DE LIXO, CLASURA E ACESSO SERVIÇO COMPARTILHADO COM O SETOR A;
- TÉRREO – ACESSO DE PEDESTRES, PORTARIA DE USO COMPARTILHADO COM O SETOR A, HALL SOCIAL, ESPAÇO DELIVERY, COWORKING, FITNESS, LAVANDERIA, WC PCD E CHURRASQUEIRA;
- 1º E 2º PAVIMENTOS – 14 UNIDADES TIPO STUDIO E ÁREAS TÉCNICAS.

### **SETOR C (COMERCIAL)**

- 1º SUBSOLO - 01 (UMA) VAGA COBERTA DE UTILIÁRIO DE USO COMUM ENTRE AS UNIDADES DO RESPECTIVO SETOR;
- TÉRREO - LOJA 01: CATEGORIA DE USO NR1-3 COM ACESSO PELA RUA CRISTIANO VIANA, 1246, COM WC PCD;
- TÉRREO - LOJA 02: CATEGORIA DE USO NR1-3 COM ACESSO PELA RUA CRISTIANO VIANA, 1226, COM WC PCD.

### **OBSERVAÇÃO**

AS ÁREAS COMUNS SERÃO ENTREGUES EQUIPADAS E DECORADAS CONFORME MEMORIAL DESCRITIVO ANEXO. AS ÁREAS COMUNS SÃO INDEPENDENTES DE CADA SETOR E NÃO SE COMUNICAM ENTRE SI.



## SETOR SERVIÇO DE MORADIA

Nº TOTAL DE UNIDADES: 219 UNIDADES, SENDO:

### SETOR A (RESIDENCIAL)

126 UNIDADES RESIDENCIAIS CATEGORIA DE USO HMP <sup>(1)</sup>

63 UNIDADES RESIDENCIAIS CATEGORIA DE USO R2V<sup>(2)</sup>

### SETOR B (SERVIÇO DE MORADIA)

28 UNIDADES TIPO SERVIÇO DE MORADIA CATEGORIA DE USO NR1-12<sup>(3)</sup>

### SETOR C (COMERCIAL)

02 LOJAS CATEGORIA DE USO NR1-3<sup>(4)</sup>

### NOTAS

<sup>(1)</sup>HMP = HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR (RESIDENCIAL)

<sup>(2)</sup>R2V = UNIDADE HABITACIONAL DE USO RESIDENCIAL

<sup>(3)</sup>NR1-12 = SERVIÇO DE MORADIA

<sup>(4)</sup>NR1-3 = FACHADA ATIVA

Nº DE VAGAS POR UNIDADES:

### SETOR A (RESIDENCIAL)

AS UNIDADES RESIDENCIAIS NÃO TÊM DIREITO DE USO DE VAGA.

### SETOR B (SERVIÇO DE MORADIA)

CONFORME NORMAS E LEGISLAÇÃO VIGENTES, O SETOR SERVIÇO DE MORADIA TEM 01 (UMA) VAGA EXCLUSIVA PARA UTILIÁRIO COBERTA, E DE USO COMUM ENTRE TODAS AS UNIDADES, PARA VEÍCULO UTILITÁRIO, LOCALIZADA NO 1º SUBSOLO.



## SETOR SERVIÇO DE MORADIA

### SETOR C (COMERCIAL)

CONFORME NORMAS E LEGISLAÇÃO VIGENTES, O SETOR COMERCIAL TEM 01 (UMA) VAGA EXCLUSIVA PARA UTILITÁRIO COBERTA, E DE USO COMUM ENTRE TODAS AS UNIDADES, PARA VEÍCULO UTILITÁRIO, LOCALIZADA NO 1º SUBSOLO.

Nº DE ELEVADORES:

### SETOR A (RESIDENCIAL)

2 (DOIS) ELEVADORES COM PARADAS NO SUBSOLO, TÉRREO E DO 3º AO 19º PAVIMENTOS, PARA USO EXCLUSIVO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS.

### SETOR B (SERVIÇO DE MORADIA)

2 (DOIS) ELEVADORES COM PARADAS NO SUBSOLO, TÉRREO, 1º E 2º PAVIMENTOS, PARA USO EXCLUSIVO PARA UNIDADES SERVIÇO DE MORADIA.

## 2. DETERMINAÇÕES LEGAIS

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

INCORPORAÇÃO: MONTEGO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

## 3. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

FUNDAÇÕES/CONTENÇÕES: Serão realizadas de acordo com o projeto de fundação, que utilizará como base as cargas determinadas no projeto de estrutura e a natureza do terreno que será obtida através de laudo de sondagem. Todos os projetos, bem como mão de obra são realizadas por empresas especializadas.





## SETOR SERVIÇO DE MORADIA

**ESTRUTURA:** Convencional em concreto armado com Lajes, Vigas e Pilares, seguindo o projeto estrutural.

**FORROS:** Placas de gesso ou painéis de gesso acartonado fixados com arame ou montantes metálicos ou de madeira, conforme projeto.

**PAREDES E VEDAÇÕES:** Placas de gesso ou painéis de gesso acartonado sobre montantes metálicos ou de madeira (dry wall), e/ou blocos de concreto, e/ou blocos cerâmicos, assentados com argamassa, conforme projeto.

### **4. SEGURANÇA PATRIMONIAL, COMBATE A INCÊNDIO E EMERGÊNCIA**

#### **4.1. PORTARIA / FECHAMENTO DO EMPREENDIMENTO**

Serão instalados os sistemas abaixo relacionados:

- Sistema elétrico de abertura e fechamento dos portões de acesso de pedestres, com acionamento pela guarita;
- Tubulação seca para futura instalação de proteção perimetral e previsão para sistema de alarme e CFTV, conforme projeto específico;
- 01 Portaria de Pedestre compartilhada com SETOR RESIDENCIAL E SERVIÇO DE MORADIA, conforme projeto;
- Fechamento com gradis e muros, conforme projeto de arquitetura e paisagismo.

#### **4.2. COMBATE E PREVENÇÃO A INCÊNDIO**

Será executado de acordo com projeto aprovado no Corpo de Bombeiros, composto de:

- Caixa de escada de emergência, dotada de portas corta-fogo, iluminação de emergência e corrimão;
- Rotas de fuga com iluminação de emergência;
- Extintores móveis;
- Hidrantes.



## SETOR SERVIÇO DE MORADIA

### 4.3. PORTÕES

Serão instalados portões ou portas elétricas com clausura para controle de acesso de pedestres ao SETOR RESIDENCIAL e ao SETOR SERVIÇO DE MORADIA conforme projeto.

## **5. INTERFONE / TELECOMUNICAÇÕES**

### 5.1. INTERFONE

Cada unidade será entregue com um ponto para interfone em funcionamento, que possibilitará aos condôminos se comunicarem entre si, com determinados locais das áreas comuns e com a portaria, conforme projeto de transmissão de dados.

### 5.2. SISTEMA DE TELEFONIA / TV ABERTA / TV POR ASSINATURA / INTERNET

As unidades serão entregues com tubulação seca e caixas de passagem, para posterior implantação, por responsabilidade do proprietário/condomínio, de sistemas de telefonia / TV coletiva e/ou TV a cabo e Internet, de forma a possibilitar que o condomínio e/ou morador instalem os equipamentos e o cabeamento após a entrega da obra juntamente as operadoras.

- Nas unidades será entregue: 01 (um) ponto na sala/dormitório.

## **6. PAISAGISMO, LAZER E DECORAÇÃO**

### 6.1. PAISAGISMO

O empreendimento receberá tratamento paisagístico conforme projeto elaborado por *MARTHA GAVIÃO ARQUITETOS ASSOCIADOS* contemplando as seguintes áreas externas do empreendimento:

- Entradas de pedestres, calçadas, praça de acesso, jardineiras e churrasqueira.

### 6.2. ÁREA COMUM

As áreas de lazer serão executadas conforme projeto de interiores elaborado por *PROA ARQUITETOS ASSOCIADOS* e serão entregues equipadas e decoradas conforme projetos específicos e contarão com os seguintes ambientes:



## SETOR SERVIÇO DE MORADIA

- Hall Social, Espaço delivery, Coworking, Fitness, Lavanderia Coletiva, Bicicletário e WCs PCD.

### **7. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**

Todas as instalações hidráulicas serão executadas conforme projeto a ser elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado nos órgãos pertinentes.

Serão executadas as instalações para água fria, esgoto, águas pluviais e incêndio, conforme projeto específico.

#### **7.1. MATERIAIS**

- Rede de água fria: Tubos e conexões em PVC, CPVC, PPR, PEX ou similar;
- Rede de esgoto e águas pluviais: tubos e conexões em PVC ou similar;
- Rede de incêndio: Tubos e conexões em aço galvanizado, cobre ou similar;

#### **7.2. LOUÇAS E METAIS**

As louças (vaso sanitário com caixa acoplada, cubas, lavatórios e tanques) poderão ser das marcas Deca, Icasa, Roca (Celite ou Incepa) ou similar. Todas as louças serão na cor branca, exceto quando especificado no projeto de decoração das áreas comuns.

As torneiras e registros das unidades autônomas, áreas sociais e áreas de serviço, terão acabamento cromado, poderão ser das marcas Deca, Docol, Fabrimar, Lorenzetti ou similar.

#### **7.3. BOMBAS**

Serão instaladas e entregues, em funcionamento, bombas de recalque e drenagem conforme as características e especificações do projeto de instalação hidráulica.

#### **7.4. MEDIÇÃO DE ÁGUA**

Será entregue a medição de água individualizada por unidade.



## **8. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E PARA-RAIOS**

Todas as instalações elétricas serão executadas conforme projeto a ser elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado nos órgãos pertinentes.

Serão executados os serviços de rede elétrica, que compreendem os pontos de luz, tomadas e para-raios, além das infraestruturas para instalação de telefone, interfone e antena coletiva.

O empreendimento terá previsão para futura instalação por parte do condomínio de gerador de emergência para atendimento das áreas comuns.

### MATERIAIS

- Condutores Elétricos: em cobre ou alumínio;
- Eletrodutos: tubos em PVC ou polietileno;
- Caixas e Quadros de distribuição: caixas metálicas ou em PVC com porta;
- Dispositivos de Proteção: disjuntores eletromagnéticos e diferencial-residual;
- Aparelhos de iluminação: as áreas comuns do empreendimento receberão luminárias conforme projeto específico;
- Interruptores e tomadas: na cor branca das marcas Alumbra, Pial, Prime, Siemens, ABB (Asea Brown Boveri) ou similar;

### 8.1. MEDIÇÃO DE ENERGIA

Será entregue a medição individualizada para cada unidade.

### 8.2. PONTO ELÉTRICO PARA CHUVEIRO

Será entregue 01 (um) ponto de energia para instalação de chuveiro elétrico.

### 8.3. TOMADA PARA BICICLETA ELÉTRICA

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



## 9. AR CONDICIONADO

### 9.1. UNIDADES TIPO STUDIO DO 1º E 2º PAVIMENTO.

As unidades tipo Studio serão entregues com 01 (um) ponto elétrico para condensadora tipo Split, e prumada de dreno, na sala/dormitório, para possibilitar a futura instalação de ar condicionado. O projeto específico de instalação e a rede frigorígena deverão ser providenciados pelo proprietário. As informações referentes a potência (BTUs) estarão descritas no manual do cliente. **NÃO SERÁ ENTREGUE A REDE FRIGORÍGENA.**

### 9.2. ÁREAS COMUNS

Serão entregues com ar-condicionado em funcionamento nas seguintes áreas comuns e de lazer: Portaria (compartilhada com o Setor A), Coworking, Fitness e Lavanderia.

## 10. ELEVADORES

Serão instalados 02 (dois) elevadores que atenderão o Subsolo, Térreo, 1º e 2º pavimentos, dimensionados para atender ao tráfego da edificação do setor residencial, das marcas Atlas Schindler, Hyundai, Otis, Mitsubishi Electric Corporation (Melco), Thyssenkrupp ou similar.

## 11. ESQUADRIAS DE MADEIRAS / FERRAGENS

As esquadrias de madeira que compreendem kit porta pronta (batente, guarnição e porta) serão em dimensões variáveis, conforme projeto arquitetônico.

As ferragens que compreenderão fechaduras, dobradiças e fechos para as portas de madeira, terão acabamento cromado e serão das marcas Arouca, Imab, La Fonte (Assa Abloy), Papaiz, Pado, Yale ou similar.

## 12. CAIXILHOS

Os caixilhos serão conforme o vão em questão, com folhas de vidro, em alumínio com pintura eletrostática ou PVC conforme projeto arquitetônico.



## SETOR SERVIÇO DE MORADIA

### **13. VIDROS**

Serão instalados vidros transparentes ou pontilhados de acordo com as indicações do projeto de arquitetura.

### **14. GRADIS E PORTÕES**

Os gradis e portões serão entregues conforme projeto de arquitetura e paisagismo, em ferro pintado com tinta esmalte e/ou alumínio com pintura eletrostática.

### **15. FACHADA**

As fachadas e os muros terão acabamento executadas em conformidade com o projeto de arquitetura.

### **16. CERÂMICAS / AZULEJOS / PORCELANATOS**

Serão entregues conforme projeto arquitetônico, decoração e paisagismo para as áreas comuns e poderão ser das marcas Portobello, Cecrisa, Eliane, Biancogres, Incepa ou similar.

### **17. TAMPAS DE SHAFT E CARENAGENS**

Conforme especificado em projeto e poderão ser das marcas Astra, Plástico Guarulhos ou similar na cor branca ou drywall.

### **18. GRANITOS E/OU MÁRMORES**

Serão entregues bancadas dos banheiros e cozinhas, tentos, baguetes, soleiras dos apartamentos e áreas comuns, conforme projeto de arquitetura, interiores ou paisagismo e poderão ser em Granito Cinza Andorinha, Branco Siena, Branco Itaúnas, Prata Imperial, Corumbá, Preto São Gabriel, Ardósia, Mármore ou similares, com acabamento, polidos, flameados, lixados e/ou apicoados conforme especificado em projeto.

### **19. WI-FI NAS ÁREAS COMUNS DE LAZER**

As áreas comuns de lazer serão entregues com infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação e contratação do serviço de internet sem fio por parte do condomínio.



**20. ACABAMENTOS DAS UNIDADES TIPO STUDIO – SERV. MORADIA  
FINAIS 04 AO 12 E 14, DO 1º PAVIMENTO**

**20.1. SALA/DORMITÓRIO**

Piso:	Laje e contra piso conforme norma de desempenho;
Parede:	Pintura látex;
Teto:	Pintura sobre gesso liso e sancas construtivas quando necessário.

**20.2. BANHEIRO**

Piso e Rodapé:	Cerâmica ou porcelanato;
Parede:	Cerâmica ou porcelanato na área do box e pintura acrílica nas demais áreas;
Teto:	Pintura látex sobre forro de gesso;
Louças:	Cuba e bacia sanitária com caixa acoplada;
Bancada:	Granito ou mármore;
Baguete e Tento:	Granito ou mármore;
Acessórios:	Barra de apoio no chuveiro, conforme norma de acessibilidade.

**20.3. TERRAÇO / TERRAÇO TÉCNICO**

Piso e Rodapé:	Cerâmica ou porcelanato;
Parede:	Pintura látex ou textura sobre argamassa única, conforme detalhamento da fachada;
Teto:	Pintura látex ou textura sobre argamassa e/ou sanca de gesso;
Tento:	Concreto pré-moldado, Granito ou mármore;
Guarda-Corpo:	Ferro com pintura conforme projeto de fachada.

**20.4. APA**

Piso:	Laje e contra piso conforme norma de desempenho;
Parede:	Pintura látex;
Teto:	Pintura látex sobre revestimento e sancas construtivas quando necessário;
Bancada:	Granito ou mármore com frontão e cuba em inox.

**21. ACABAMENTOS DAS UNIDADES TIPO STUDIO – SERV. MORADIA  
FINAL 13, DO 1º PAVIMENTO.  
UNIDADE ADAPTADA PARA PESSOA COM DEFICÊNCIA – PCD**

**21.1. SALA/DORMITÓRIO**

Piso:	Laje e contra piso conforme norma de desempenho;
-------	--



## SETOR SERVIÇO DE MORADIA

Parede: Pintura látex;  
Teto: Pintura sobre gesso liso e sancas construtivas quando necessário.

### 21.2. BANHEIRO PCD

Piso e Rodapé: Cerâmica ou porcelanato;  
Parede: Cerâmica ou porcelanato na área do box e pintura acrílica nas demais áreas;  
Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;  
Louças: Cuba e bacia sanitária com caixa acoplada;  
Bancada: Granito ou mármore;  
Baguete e Teto: Granito ou mármore;  
Acessórios: Barras de apoio no chuveiro, lavatório e bacia sanitária, conforme norma de acessibilidade.

### 21.3. TERRAÇO / TERRAÇO TÉCNICO

Piso e Rodapé: Cerâmica ou porcelanato;  
Parede: Pintura látex ou textura sobre argamassa única, conforme detalhamento da fachada;  
Teto: Pintura látex ou textura sobre argamassa e/ou sanca de gesso;  
Tento: Concreto pré-moldado, Granito ou mármore;  
Guarda-Corpo: Ferro com pintura conforme projeto de fachada.

### 21.4. APA

Piso: Laje e contra piso conforme norma de desempenho;  
Parede: Pintura látex;  
Teto: Pintura látex sobre revestimento e sancas construtivas quando necessário;  
Bancada: Granito ou mármore com frontão e cuba em inox.

## **22. ACABAMENTOS DAS UNIDADES TIPO STUDIO – SERV. MORADIA FINAIS 01 AO 12 E 14, DO 2º PAVIMENTO.**

### 22.1. SALA/DORMITÓRIO

Piso: Laje e contra piso conforme norma de desempenho;  
Parede: Pintura látex;  
Teto: Pintura sobre forro de gesso.

### 22.2. BANHEIRO

Piso e Rodapé: Cerâmica ou porcelanato;



## SETOR SERVIÇO DE MORADIA

Parede:	Cerâmica ou porcelanato na área do box e pintura acrílica nas demais áreas;
Teto:	Pintura látex sobre forro de gesso;
Louças:	Cuba e bacia sanitária com caixa acoplada;
Bancada:	Granito ou mármore;
Baguete e Teto:	Granito ou mármore;
Acessórios:	Barra de apoio no chuveiro, conforme norma de acessibilidade.

### 22.3. TERRAÇO / TERRAÇO TÉCNICO

Piso e Rodapé:	Cerâmica ou porcelanato;
Parede:	Pintura látex ou textura sobre argamassa única, conforme detalhamento da fachada;
Teto:	Pintura látex ou textura sobre forro de gesso;
Tento:	Concreto pré-moldado, Granito ou mármore;
Guarda-Corpo:	Ferro com pintura conforme projeto de fachada.

### 22.4. APA

Piso:	Laje e contra piso conforme norma de desempenho;
Parede:	Pintura látex;
Teto:	Pintura látex sobre forro de gesso;
Bancada:	Granito ou mármore com frontão e cuba em inox.

## **23. ACABAMENTOS DAS UNIDADES TIPO STUDIO – SERV. MORADIA FINAL 13, DO 2º PAVIMENTO. UNIDADE ADAPTADA PARA PESSOA COM DEFICIÊNCIA – PCD**

### 23.1. SALA/DORMITÓRIO

Piso:	Laje e contra piso conforme norma de desempenho;
Parede:	Pintura látex;
Teto:	Pintura sobre forro de gesso.

### 23.2. BANHEIRO PCD

Piso e Rodapé:	Cerâmica ou porcelanato;
Parede:	Cerâmica ou porcelanato na área do box e pintura acrílica nas demais áreas;
Teto:	Pintura látex sobre forro de gesso;
Louças:	Cuba e bacia sanitária com caixa acoplada;
Bancada:	Granito ou mármore;
Baguete e Teto:	Granito ou mármore;





## SETOR SERVIÇO DE MORADIA

Acessórios: Barras de apoio no chuveiro, lavatório e bacia sanitária, conforme norma de acessibilidade.

### 23.3. TERRAÇO / TERRAÇO TÉCNICO

Piso e Rodapé: Cerâmica ou porcelanato;  
Parede: Pintura látex ou textura sobre argamassa única, conforme detalhamento da fachada;  
Teto: Pintura látex ou textura sobre forro de gesso;  
Tento: Concreto pré-moldado, Granito ou mármore;  
Guarda-Corpo: Ferro com pintura conforme projeto de fachada.

### 23.4. APA

Piso: Laje e contra piso conforme norma de desempenho;  
Parede: Pintura látex;  
Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;  
Bancada: Granito ou mármore com frontão e cuba em inox.

## **24. ACABAMENTOS DAS UNIDADES TIPO STUDIO – SERV. MORADIA FINAIS 01, 02 E 03 DO 1º PAVIMENTO (GARDEN).**

### 24.1. SALA/DORMITÓRIO

Piso: Laje e contra piso conforme norma de desempenho;  
Parede: Pintura látex;  
Teto: Pintura sobre gesso liso e sancas construtivas quando necessário.

### 24.2. BANHEIRO

Piso e Rodapé: Cerâmica ou porcelanato;  
Parede: Cerâmica ou porcelanato na área do box e pintura acrílica nas demais áreas;  
Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;  
Louças: Cuba e bacia sanitária com caixa acoplada;  
Bancada: Granito ou mármore;  
Baguete e Tento: Granito ou mármore;  
Acessórios: Barra de apoio no chuveiro, conforme norma de acessibilidade.

### 24.3. TERRAÇO / TERRAÇO TÉCNICO

Piso e Rodapé: Cerâmica ou porcelanato;



## SETOR SERVIÇO DE MORADIA

Parede:	Pintura látex ou textura sobre argamassa única, conforme detalhamento da fachada;
Teto:	Pintura látex ou textura sobre argamassa e/ou sanca de gesso;
Tento:	Concreto pré-moldado, Granito ou mármore;
Guarda-Corpo:	Ferro com pintura conforme projeto de fachada.

### 24.4. TERRAÇO DESCOBERTO

Piso e Rodapé:	Cerâmica ou porcelanato;
Parede:	Pintura látex ou textura sobre argamassa única, conforme detalhamento da fachada;
Tento:	Concreto pré-moldado, Granito ou mármore;
Guarda-Corpo:	Ferro com pintura conforme projeto de fachada.

### 24.5. APA

Piso:	Laje e contra piso conforme norma de desempenho;
Parede:	Pintura látex;
Teto:	Pintura látex sobre revestimento e sancas construtivas quando necessário;
Bancada:	Granito ou mármore com frontão e cuba em inox.

## **25. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS**

### 25.1. PRAÇA DE ACESSO (TÉRREO)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato ou cerâmica;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento ou textura cimentícia;
Teto (praça):	Pintura sobre gesso ou sobre estrutura ou forro de gesso.

### 25.2. PORTARIA COMPARTILHADA RESIDENCIAL E SERVIÇO DE MORADIA (TÉRREO)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, cerâmica, ou poliestireno;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso.

### 25.3. WC PORTARIA (TÉRREO)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato ou cerâmica;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso;
Louças:	Bacia Sanitária.



## SETOR SERVIÇO DE MORADIA

### 25.4. HALL ACESSO SOCIAL (TÉRREO)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, cerâmica, ou poliestireno;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento ou textura cimentícia;
Teto:	Pintura sobre estrutura ou estrutura de concreto aparente, pintura sobre forro.

### 25.5. ESPAÇO DELIVERY (TÉRREO)

Piso:	Porcelanato ou Cerâmica;
Parede:	Cerâmica e pintura látex conforme projeto de decoração;
Teto:	Pintura sobre gesso ou forro de gesso conforme projeto de decoração.

### 25.6. COWORKING (TÉRREO)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, poliestireno, ou canaleta de alumínio;
Parede:	Textura cimentícia ou pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura sobre gesso conforme projeto de decoração.

### 25.7. FITNESS (TÉRREO)

Piso:	Piso vinílico e/ou emborrachado;
Rodapé:	Porcelanato, poliestireno, ou canaleta de alumínio;
Parede:	Pintura conforme projeto de decoração;
Teto:	Pintura sobre gesso ou sobre estrutura ou forro de gesso.

### 25.8. LAVANDERIA (TÉRREO)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, poliestireno, ou canaleta de alumínio;
Parede:	Textura cimentícia, pintura látex sobre revestimento ou porcelanato conforme projeto;
Bancada:	Granito ou mármore com tanque em inox embutido;
Teto:	Pintura sobre gesso ou sobre estrutura ou forro de gesso.

### 25.9. BICICLETÁRIO (TÉRREO)

Piso:	Porcelanato ou Cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, poliestireno, ou canaleta de alumínio;
Parede:	Pintura conforme projeto de decoração;
Teto:	Pintura sobre gesso ou sobre estrutura ou forro de gesso.



## SETOR SERVIÇO DE MORADIA

### 25.10. VESTIÁRIO (TÉRREO)

Piso e Rodapé:	Cerâmica ou porcelanato;
Parede:	Cerâmica ou porcelanato na área do box com barra de apoio e pintura látex nas demais áreas;
Teto:	Pintura látex sobre forro de gesso;
Baguete e Teto:	Granito ou mármore;
Bancada:	Granito ou mármore;
Louças:	Cuba de semi-encaixe e Bacia Sanitária para PCD e Barras de apoio.

### 25.11. WC PCD (TÉRREO)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, poliestireno, ou canaleta de alumínio;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura sobre forro;
Louças e Metais:	Lavatório com coluna ou bancada suspensa, bacia sanitária para PCD, barras de apoio e torneira.

### 25.12. CHURRASQUEIRA (TÉRREO)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato ou cerâmica;
Parede:	Revestimento conforme projeto de fachada e decoração;
Bancada:	Granito ou mármore com cuba em inox embutido;
Teto:	Pintura sobre estrutura ou estrutura de concreto aparente.

### 25.13. COPA FUNCIONÁRIOS (SUBSOLO)

Piso e Rodapé:	Porcelanato ou Cerâmica;
Parede:	Pintura látex sobre revestimento;
Teto:	Pintura látex sobre forro ou gesso liso;
Bancada:	Granito ou mármore com cuba de inox embutida;
Baguete e Teto:	Granito ou mármore.

### 25.14. DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA (SUBSOLO)

Piso:	Porcelanato ou Cerâmica;
Parede:	Porcelanato ou Cerâmica;
Teto:	Pintura sobre gesso ou sobre estrutura ou forro de gesso;
Louças:	Tanque.

### 25.15. VESTIÁRIOS FUNCIONÁRIOS (SUBSOLO)

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato ou cerâmica;





## SETOR SERVIÇO DE MORADIA

Parede:	Cerâmica ou porcelanato na área do box e pintura látex nas demais áreas;
Teto:	Pintura látex sobre forro ou sanca e gesso liso;
Louças:	Cuba e vasos sanitários com caixa acoplada;
Bancada:	Granito ou mármore;
Baguete e Teto:	Granito ou mármore.

### 25.16. DEPÓSITOS DE LIXO (SUBSOLO)

Piso:	Porcelanato ou Cerâmica;
Parede:	Porcelanato ou Cerâmica;
Teto:	Pintura sobre gesso ou sobre estrutura ou forro de gesso.

### 25.17. HALLS DO 1ª E 2º PAVIMENTO

Piso:	Porcelanato ou cerâmica;
Rodapé:	Porcelanato, poliestireno ou cerâmica;
Parede:	Pintura látex sobre gesso;
Teto:	Pintura látex sobre gesso ou forro de gesso.

### 25.18. SALA DE QUADROS, SALA DE MEDIÇÃO E MEDIDORES

Piso:	Cimentado desempenado;
Parede:	Pintura sobre revestimento;
Teto:	Pintura sobre estrutura ou estrutura de concreto;
Caixilhos:	Fixos, com estrutura em ferro (quando necessário);
Porta Corta-Fogo:	De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte ou eletrostática (quando necessário).

### 25.19. ESCADARIAS

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

### 25.20. GARAGEM

Piso:	Cimentado desempenado;
Parede:	Pintura látex sobre bloco de cimento;
Teto:	Pintura sobre estrutura ou estrutura de concreto aparente tratado;
Portão:	Em ferro, com pintura esmalte;



## **27. DISPOSIÇÕES FINAIS**

No interesse do bom andamento da obra, a Construtora / Incorporadora, a seu critério, sempre que encontrar dificuldades para a aquisição de materiais na época que estiverem programadas as suas compras, poderá substituir qualquer material especificado no presente memorial descritivo, desde que seja mantido o mesmo padrão de qualidade e desempenho, podendo utilizar materiais similares, nacionais ou importados.

Serão admitidas atualizações tecnológicas pela Construtora /Incorporadora, durante a execução da obra, substituindo sistemas e equipamentos definidos em projeto aprovado, garantindo ao ADQUIRENTE qualidade equivalente ou superior com as possíveis mudanças, justificadas na relação custo-benefício, sem qualquer depreciação das qualidades técnicas originais, não correspondendo ainda ao ADQUIRENTE qualquer ônus ou bonificação por novas soluções.

O condomínio será entregue limpo, em condições de habitabilidade, e com a execução das instalações internas dos apartamentos de água fria e interfone, conforme projeto, além do sistema de dados, restando aos condôminos a solicitação da ligação de luz, e internet para seus respectivos apartamentos, e ao condomínio a contratação do sistema de antenas ou cabo para televisão.

Os níveis dos pisos acabados nas respectivas unidades, nos banheiros, na cozinha e nos terraços poderão ser superiores aos apresentados na sala e nos dormitórios devido à disposição construtiva. São normais pequenas ondulações nos acabamentos e superfícies das paredes, tetos, pisos e rodapés, devido ao processo construtivo. O nivelamento para colocação de carpete de madeira ou assoalho será por conta do cliente.

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

Para que haja maior desempenho lumínico na unidade autônoma, recomendamos a utilização de revestimentos em tons brancos.

Os chuveiros, aparelhos de iluminação no interior dos apartamentos, armários em geral, eletrodomésticos e mobiliários não fazem parte do memorial entregue, sendo sua aquisição e instalação de exclusiva responsabilidade dos ADQUIRENTES.

Não haverá instalação de gás nas unidades, os eletrodomésticos deverão ser elétricos.



## SETOR SERVIÇO DE MORADIA

Não serão permitidas, por medida de segurança, visitas à obra por parte dos senhores condôminos durante o período de execução da mesma, exceto se houver convocação por escrito, pela construtora, para tal fim, com dia e hora agendados.

O ADQUIRENTE declara-se ciente de que **não poderá efetuar qualquer modificação na unidade sem orientações técnicas e consultas ao Manual do Proprietário** a ser entregue pela Construtora e, unicamente, após a emissão do habite-se, a quitação e a decorrente imissão na posse física da unidade pelo ADQUIRENTE.

A partir da entrega das chaves da unidade autônoma, toda e qualquer modificação ou reforma executada pelo proprietário, será de sua exclusiva responsabilidade, respondendo inclusive por quaisquer danos que possam ser ocasionados a unidades de terceiros, às áreas de uso comum do empreendimento ou ainda à estrutura do edifício. Para a realização de qualquer modificação ou reparo na unidade, o proprietário deverá obrigatoriamente consultar o Manual do Proprietário, bem como notificar o síndico do Condomínio, descrevendo os serviços a serem executados, nos termos da NBR 16.280/14.



## MEMORIAL DESCRITIVO DE DECORAÇÃO

Relação dos objetos de decoração das áreas comuns do empreendimento que está localizado na Rua Vieira de Morais - nº 314, Pinheiros, São Paulo, SP. Denominado **"CONDOMÍNIO OY CAMPO BELO, BY YOU INC"**.

### 1. TÉRREO

#### 1.1. HALL SOCIAL

01 Banco conforme projeto de decoração

#### 1.2. DELIVERY

01 Refrigerador

01 Carrinho de compras

Móvel com prateleiras, cabideiro e nichos com chave, conforme projeto de interiores.

#### 1.3. COWORKING

03 Mesas quadradas

06 Cadeiras

01 Máquina tipo "Grab and Go"\*

01 TV 42"

01 Cafeteira elétrica

01 Impressora jato de tinta

Banco fixo em marcenaria conforme projeto de decoração

Móvel com nichos em marcenaria conforme projeto de interiores.

#### 1.4. FITNESS

01 Esteira

01 Bicicleta spinning

01 Banco reclinável



## SETOR SERVIÇO DE MORADIA

01 Espaldar funcional

01 Suporte para pesos

02 Colchonetes

01 TV 42"

### **1.5. LAVANDERIA**

02 Máquinas de lavar

02 Máquinas de secar

02 Tanques

01 Cadeira

01 Mesa lateral pequena de apoio

01 Pannel com prateleiras para produtos conforme projeto de interiores.

01 Tábua de passar

01 Cabideiro suspenso

### **1.6. BICICLETÁRIO**

01 Pannel para ferramentas

01 Banqueta

01 Bomba de ar de piso portátil

Estrutura metálica com 10 ganchos para bicicletas

### **1.7. VESTIÁRIO PCD**

01 Suporte para papel higiênico

01 Suporte para papel toalha

01 Cesto de lixo pequeno

01 Saboneteira

01 Conjunto de barras laterais e verticais





## SETOR SERVIÇO DE MORADIA

### 1.8. WC PCD

01 Suporte para papel higiênico

01 Suporte para papel toalha

01 Cesto de lixo pequeno

01 Saboneteira

01 Conjunto de barras laterais e verticais

01 Conjunto de bacia sanitária PCD

### 1.8. CHURRASQUEIRA

01 Mesa retangular de 6 lugares

06 Cadeiras

01 Refrigerador 300l

03 Espreguiçadeiras

#### NOTA:

*(\*) A máquina de “grab and go” é locada de fornecedor especializado. A incorporadora assinará contrato com o fornecedor e arcará com os custos pelo período de 6 meses. Após este período ficará a cargo do condomínio a renovação ou a rescisão do contrato, que será entregue ao síndico nomeado na data da AGI (Assembleia Geral de Implantação).*

#### OBSERVAÇÕES

Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade no mercado de materiais de construção. As padronizações serão definidas de maneira a obter harmonia na caracterização final, podendo ser utilizados elementos decorados ou em uma só cor.

As imagens e perspectivas contêm a ilustração do mobiliário que representa o padrão que será imposto ao empreendimento. A incorporadora se reserva ao direito de utilizar materiais similares na intenção de obter melhor qualidade final em seus aspectos de funcionalidade, resistência e padronização, ou quando alguns dos materiais aqui indicados deixarem de ser fabricados.

Os armários embutidos, gabinetes da copa, gabinetes dos banheiros e equipamentos de copa ou cozinha, que não estão contidos neste memorial não serão fornecidos. Por motivos técnicos e/ou processos construtivos, poderão ocorrer pequenas modificações quanto às dimensões de cômodo e layout interno.