

MEMORIAL DESCRITIVO



CONDOMÍNIO VIVAZ PENHA

Avenida Condessa Elizabeth de Robiano, nº 6.000 – Bairro Penha

São Paulo – São Paulo

ÍNDICE

CAPÍTULO I - ÁREAS COMUNS SOCIAIS.....	3
ÁREAS EXTERNAS	3
ÁREAS INTERNAS - TÉRREO	4
CAPÍTULO II - ESTACIONAMENTO	7
CAPÍTULO III – UNIDADES AUTÔNOMAS.....	7
ÁREA COMUM	7
ÁREA PRIVATIVA	8
UNIDADES ADAPTAVEIS COM OPÇÃO DE KIT PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS.....	9
CAPÍTULO IV - ESPECIFICAÇÕES GERAIS	10
FACHADAS	10
ESTRUTURA.....	10
FORROS E TETOS.....	10
ESQUADRIAS E VIDROS.....	10
PORTAS.....	10
FERRAGENS.....	10
ILUMINAÇÃO	10
PORTÕES E GRADIS.....	10
CAPÍTULO V - EQUIPAMENTOS E SISTEMAS	11
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	11
ELEVADORES.....	11
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	11
AQUECIMENTO DE ÁGUA	11
PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE GÁS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS.....	11
MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS	11
SISTEMA DE REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS	12
AR CONDICIONADO	12
EXAUSTÃO MECÂNICA.....	12
SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA.....	12
SISTEMA DE SEGURANÇA	12
CAPÍTULO VI - OBSERVAÇÕES GERAIS	13

CAPÍTULO I – ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações de acabamentos do Projeto de Paisagismo.

- ENTRADA DE VEÍCULOS

Piso: Intertravado de concreto ou piso asfáltico

- ENTRADA PRINCIPAL COM PORTARIA

Piso: Intertravado de concreto

- CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

Piso: Intertravado de concreto e concreto aparente vassourado

- CHURRASQUEIRA 1

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato

Aparelhos: Bancada de granito com cuba de aço inox e torneira cromada
Churrasqueira com grelha

Mobiliários: 3 mesas, 8 cadeiras e 2 bancos

Equipamentos: 01 televisão e 1 freezer

- CHURRASQUEIRAS 2 E 3

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato

Aparelhos: Bancada de granito com cuba de aço inox e torneira cromada
Churrasqueira com grelha

Mobiliários: 5 mesas, 12 cadeiras e 4 bancos em cada

Equipamentos: 01 televisão e 1 freezer em cada

- CHURRASQUEIRAS 4 E 5

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato

Aparelhos: Bancada de granito com cuba de aço inox e torneira cromada
Churrasqueira com grelha

Mobiliários: 5 mesas, 16 cadeiras e 2 bancos em cada

Equipamentos: 01 televisão e 1 freezer em cada

- PISCINA RECREATIVA ADULTO E INFANTIL COM DECK MOLHADO

Revestimento da área interna da piscina: Pastilha e/ou revestimento cerâmico

Revestimento da área de apoio: Pedra natural

Mobiliários: 12 espreguiçadeiras, 11 ombrelones, 44 cadeiras e 11 mesas

- **PLAYGROUNDS**

Piso: Emborrachado
Mobiliários: 1 brinquedo infantil multiuso em cada

- **QUADRAS RECREATIVAS**

Piso: Cimentado pintado com demarcação recreativa
Fechamento: Alambrado

- **PET PLACE**

Piso: Grama
Equipamento: Brinquedos de agility

- **REDÁRIO**

Piso: Grama
Equipamento: Redes

- **BICICLETÁRIO**

Piso: Concreto vassourado
Equipamento: Suporte para bicicletas

ÁREAS INTERNAS – TÉRREO

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações dos projetos de Arquitetura e Decoração.

- **LOBBY DE ACESSO**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso

- **SALÃO DE FESTAS 1 / COWORKING**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Mobiliários: 1 sofá, 2 poltronas, 16 mesas, 52 cadeiras, 1 mesa de centro, 1 aparador, banco alemão
Demais acessórios: Não inclusos

- SALÃO DE FESTAS 2 / COWORKING

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Mobiliários: 1 sofá, 2 poltronas, 11 mesas, 38 cadeiras, 1 mesa de centro, 1 aparador, banco alemão
Demais acessórios: Não inclusos

- SALÃO DE FESTAS 3 / COWORKING

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Mobiliários: 1 sofá, 2 poltronas, 9 mesas, 30 cadeiras, 1 mesas de centro, 1 aparador, banco alemão
Demais acessórios: Não inclusos

- COPAS DOS SALÕES DE FESTAS 1, 2 E 3

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Cerâmica somente na projeção da bancada. Demais paredes, pintura.
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 01 Freezer horizontal, 01 fogão com forno convencional e 01 microondas em cada
Demais acessórios: Não inclusos

- SALÕES DE JOGOS 1 E 2

Piso: Vinílico
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Mobiliários: 2 puff(s) em cada
Equipamentos: 01 televisão e 01 videogame em cada
Demais acessórios: Não inclusos

- BRINQUEDOTECAS 1 E 2

Piso: Vinílico
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Mobiliários: 1 mesa, 4 cadeiras, 1 mini-cozinha, 1 piscina de bolinha, 1 cabaninha em cada
Demais acessórios: Não inclusos

- **ACADEMIA**

Piso: Emborrachado
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 4 esteiras, 2 bicicletas de spinning, 2 elípticos, 2 colchonetes, 1 banco, 1 suporte para pesos e carga(s), 2 bola(s) de pilates, 1 estação de funcional, 1 televisão
Demais acessórios: 01 bebedouro.

- **LAVANDERIAS 1 E 2**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa com revestimento cerâmico sobre bancada
Teto: Pintura sob forro de gesso
Mobiliários: 1 sofá, 1 mesa de canto em cada.
Equipamentos: 01 máquina de lavar roupa, 01 máquina de secar roupa, 01 tábua de passar roupa em cada
Demais acessórios: 01 ferro de passar roupa em cada
Observação: Em cada lavanderia será entregue a infraestrutura para futura ampliação do sistema por parte do condomínio, para capacidade total de 3 máquinas de lavar e 5 máquinas de secar.

- **ESPAÇO CAMAROTE**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Mobiliários: 2 mesas, 4 banquetas, 1 mesa de sinuca
Equipamentos: 01 televisão e 01 cervejeira.
Demais acessórios: Não inclusos

- **LAVABOS SOCIAIS**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna e torneira cromada.
Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento

- **VESTIÁRIOS**

Piso: Cerâmica
Parede: Cerâmica até o teto
Teto: Pintura sob forro de gesso
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna e torneira cromada.
Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento

- **WCS PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS**

Piso:	Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede:	Pintura lisa
Teto:	Pintura sob forro de gesso
Aparelhos:	Lavatório de louça com coluna suspensa e torneira cromada adaptada Bacia sanitária com caixa acoplada adaptada e duplo acionamento
Demais acessórios:	Barras de apoio

CAPÍTULO II – ESTACIONAMENTO

- **VAGAS DESCOBERTAS SOBRE SOLO**

Piso:	Intertravado de concreto ou piso em concreto
-------	--

- **EDIFÍCIO GARAGEM**

Piso:	Laje de concreto sem acabamento
Parede:	Pintura lisa de sinalização
Teto:	Concreto acabado sem caiação
Rampas:	Concreto Vassourado

- **HALL SOCIAL**

Piso:	Cerâmica
Parede:	Pintura lisa
Teto:	Concreto acabado sem caiação

CAPÍTULO III – UNIDADES AUTÔNOMAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações do Projeto de Arquitetura.

Forros e/ou sancas dos ambientes serão indicados nas plantas de contrato.

ÁREA COMUM

- **HALL SOCIAL DE ACESSO AS UNIDADES**

Piso:	Cerâmica
Parede:	Pintura lisa
Teto:	Pintura nas áreas de forro e/ou sanca e textura nas áreas de laje

ÁREA PRIVATIVA

- SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR E CIRCULAÇÃO

Piso:	Laje sem contrapiso. A aplicação do acabamento final e uma possível regularização do piso ficarão a cargo do cliente
Parede:	Pintura lisa
Teto:	Textura sob laje

- DORMITÓRIOS

Piso:	Piso laminado entregue instalado
Parede:	Pintura lisa
Teto:	Textura sob laje

- TERRAÇO (QUANDO APLICÁVEL)

Piso:	Cerâmica
Parede:	Acompanha a fachada
Teto:	Textura sob laje
Guarda-corpo:	Gradil de ferro com pintura

- BANHOS SOCIAIS

Piso:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes
Teto:	Pintura sob forro de gesso
Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório com coluna
Metal:	Torneira de bancada

- COZINHA

Piso:	Laje sem contrapiso. A aplicação do acabamento final e uma possível regularização do piso ficarão a cargo do cliente
Parede:	Cerâmica com duas fiadas acima da bancada. Demais paredes, pintura sob gesso liso.
Teto:	Textura sob laje
Bancada:	Mármore sintético
Cuba:	Aço inox embutida na bancada
Metal:	Torneira de bancada

- ÁREA DE SERVIÇO (UNIDADES 2 DORMITÓRIOS)

Piso:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica na parede do tanque, seguindo a altura da cerâmica da parede da cozinha. Demais paredes, pintura sob gesso liso.
Teto:	Textura sob laje
Louça:	Tanque com coluna
Metal:	Torneira

- **PREVISÃO ÁREA DE SERVIÇO (UNIDADES 1 DORMITÓRIO)**

Piso:	Laje sem contrapiso. A aplicação do acabamento final e uma possível regularização do piso ficarão a cargo do cliente
Parede:	Pintura lisa
Teto:	Textura sob laje
Louça:	Infraestrutura para instalação de tanque a cargo do cliente
Metal:	Infraestrutura para instalação de torneira a cargo do cliente

- **ÁREA EXTERNA (UNIDADES GARDENS – QUANDO APLICÁVEL PAVIMENTO TÉRREO)**

Piso:	Grama com brita
Parede:	Acabamento conforme fachada
Fechamento:	Muro de alvenaria de bloco frisado com acabamento em pintura

- **ÁREA EXTERNA (UNIDADES GARDENS – QUANDO APLICÁVEL 1º PAVIMENTO)**

Piso:	Cerâmica e/ou Porcelanato
Parede:	Acabamento conforme fachada
Fechamento:	Muro de alvenaria com acabamento conforme fachada

UNIDADES ADAPTAVEIS COM OPÇÃO DE KIT PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS

Nota: Descrição abaixo somente do que for diferente das unidades privativas padrão. Os demais ambientes e especificações serão entregues conforme memorial descritivo das unidades privativas padrão.

- **COZINHA**

Bancada:	Aço inox com fogão de 2 bocas elétrico nas unidades de 2 dormitórios (quando aplicável)
Bancada:	Mármore sintético nas unidades de 2 dormitórios (quando aplicável)

- **BANHO SOCIAL**

Louça:	Cuba de louça com coluna suspensa Bacia sanitária com caixa acoplada adaptada e duplo acionamento
Metal:	Torneira de bancada adaptada
Demais Acessórios:	Barras de apoio e cadeira articulada para chuveiro

CAPÍTULO IV – ESPECIFICAÇÕES GERAIS

FACHADAS

As fachadas receberão revestimento em massa e acabamento em pintura texturizada acrílica ou reboco decorativo, conforme especificações do projeto de Arquitetura.

ESTRUTURA

Sistema estrutural em alvenaria autoportante.

ATENÇÃO: O empreendimento utiliza o sistema construtivo em alvenaria estrutural, onde todas as paredes exercem função estrutural, isto é, recebem cargas dos pavimentos superiores, portanto fica terminantemente PROIBIDO:

- Abrir paredes para instalação de janelas, balcões, passa-prato, rasgos para inclusão ou realocação de instalação elétrica ou hidráulica, ar condicionado, etc;
- Retirar paredes total ou parcialmente, sob qualquer pretexto (exceto a parede de gesso acartonado do dormitório reversível, se indicada na opção de planta de contrato).

Os condôminos que não atenderem estas determinações poderão ser responsabilizados civil e criminalmente.

FORROS E TETOS

Os forros serão executados em placas de gesso, gesso liso ou gesso acartonado e serão entregues acabados.

Nas unidades autônomas, os forros e sancas estão indicadas em planta de contrato.

ESQUADRIAS E VIDROS

As unidades autônomas terão seus caixilhos em alumínio ou PVC com vidro, conforme projeto específico, com persianas de enrolar nos dormitórios.

PORTAS

Nas unidades autônomas, as portas são compostas de madeiras e seus derivados (MDP, MDF, HDF, chapa dura ou OSB), acabadas.

Nas áreas comuns, as portas seguirão conforme projeto de decoração.

FERRAGENS

As maçanetas e dobradiças das esquadrias de madeira terão acabamento cromado ou pintado.

ILUMINAÇÃO

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns e do(s) terraço(s) coberto(s) da(s) unidade(s) autônoma(s).

PORTÕES E GRADIS

Será instalada e entregue em funcionamento a automação dos portões da garagem e da entrada de pedestres.

CAPÍTULO V – EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.

Estão previstas as seguintes instalações especiais para as unidades autônomas, conforme projeto específico de elétrica:

- Ponto (TUG)¹ para depurador na cozinha;
- Ponto (TUG)¹ para fogão na cozinha;
- Ponto (TUG)¹ para microondas;
- Ponto (TUG)¹ para máquina de lavar roupa (para unidades de 2 dormitórios);
- Ponto 220V para chuveiro elétrico nos banhos;

Obs: Todas as tomadas e pontos de luz serão entregues em voltagem 127V.

¹ tomada de uso geral

Estão previstas as seguintes instalações especiais para áreas de lazer:

- Infraestrutura para Wi-Fi nos ambientes de lazer coberto. A aquisição e instalação do cabeamento e equipamentos ficarão por conta do condomínio.

ELEVADORES

Serão instalados 3 elevador(es) para cada torre, sendo 2 social(is) e 1 de serviço(s), além de 2 elevadores em cada edifício garagem. A quantidade de elevadores atende ao tráfego da edificação conforme norma.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.

AQUECIMENTO DE ÁGUA

Nas unidades autônomas, será entregue ponto de chuveiro elétrico no banheiro, ficando por conta dos proprietários das unidades a aquisição e instalação do(s) equipamento(s), conforme projeto específico.

Para a(s) piscina(s), não será previsto sistema de aquecimento.

PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE GÁS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Será entregue medição coletiva de consumo de gás e infraestrutura para futura instalação de medição individualizada, ficando por conta do condomínio a aquisição e instalação dos equipamentos, conforme projeto específico.

A instalação possibilita ao condomínio a gestão, rateio ou individualização da medição de consumo geral e de cada unidade autônoma.

MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Será entregue medição coletiva de consumo de água para as áreas comuns e medição individual para as unidades autônomas.

A instalação permite ao condomínio fazer a gestão e rateio, e ao proprietário aferir a medição de consumo de sua unidade.

SISTEMA DE REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS

Parte da água da chuva será captada e armazenada em um reservatório específico para posterior uso por parte do condomínio para fins não potáveis.

AR CONDICIONADO

Nos ambientes Guarita, Salão de Festas e Academia será entregue infraestrutura (carga elétrica e ponto de dreno) para futura instalação de sistema de ar condicionado, ficando por conta do condomínio a aquisição e instalação das condensadoras, evaporadoras e tubulação frigorígena, conforme projeto específico. Demais áreas comuns não será entregue infraestrutura para sistema de ar condicionado.

ATENÇÃO

No caso de equipamentos não fornecidos pela construtora, estes devem ser adquiridos e instalados de acordo com as características do projeto e por profissional ou empresa credenciada pelo fabricante. Para fixação e instalação dos componentes, considerar as características do local a ser instalado, quantidade de pontos e os posicionamentos indicados em projeto. Não é permitido relocar a posição, bem como aumentar sua quantidade e potência dos equipamentos especificados, além de efetuar furações em lajes, vigas, pilares e paredes estruturais para a passagem de infraestrutura. As instalações elétricas foram dimensionadas considerando a carga de ar condicionado prevista no projeto específico e o acréscimo de equipamentos ou de carga elétrica poderá impactar diretamente no funcionamento do empreendimento como um todo. Os condôminos que não atenderem estas determinações poderão ser responsabilizados civil e criminalmente

EXAUSTÃO MECÂNICA

Nas unidades autônomas e/ou área comuns, será entregue em funcionamento sistema de exaustão mecânica para atendimento do(s) lavabo(s) e/ou banho(s), sem ventilação direta e permanente, conforme projeto específico.

SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

Nas unidades autônomas, será instalada e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna, tipo interfone, que possibilitará aos condôminos se comunicarem com a portaria, conforme projeto específico.

SISTEMA DE SEGURANÇA

Será entregue infraestrutura para sistema de segurança, conforme projeto específico:

- Controle de acesso aos portões do empreendimento com sistema de aberturas automatizadas;
- Clausura nos acessos de pedestres;
- Portaria com vidros blindados;
- Infraestrutura para futura instalação de sistema de proteção perimetral e CFTV.

CAPÍTULO VI – OBSERVAÇÕES GERAIS

- 1) Conforme mencionado no COE, poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação.
- 2) A CONSTRUTORA se reserva o direito de substituir marca e/ou modelo de alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente ou superior.
- 3) Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades;
- 4) As superfícies com acabamento em pintura látex das áreas privativas e comuns poderão apresentar pequenas imperfeições provenientes do processo construtivo.
- 5) Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A INCORPORADORA se reserva o direito de fazer pequenos ajustes estéticos na Decoração e Paisagismo desses ambientes;
- 6) O Empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas conforme a especificação do paisagismo. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies.
- 7) Banheiros, cozinhas (das unidades de 1 dormitório), áreas de serviço (das unidades de 2 dormitórios) e terraços (quando aplicável) são impermeabilizados. O ralo da área de serviço ou cozinha e dos banhos (fora do box) não tem função de limpeza, apenas de segurança (extravasor) e não contam com caimento no piso. Os terraços cobertos das unidades terão ralo e caimento atenuado no piso para esgotamento da água pluvial.
- 8) Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
- 9) Os chuveiros das unidades autônomas serão adquiridos e instalados pelos seus respectivos proprietários e deverão apresentar vazão adequada às instalações hidráulicas dos apartamentos, conforme descrito no Manual do Proprietário. A instalação de chuveiros com grandes vazões poderá acarretar em alteração do desempenho do sistema de aquecimento e escoamento de água. Neste caso aconselha-se a instalação de chuveiros com restritor de vazão ou arejadores.
- 10) Os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou do apartamento decorado da obra, são meramente ilustrativas ou sugestões de decoração e não fazem parte do contrato de compra e venda. Enquadram-se neste critério os revestimentos de piso e paredes, tampos e bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, forros, molduras, tabicas e sancas de gesso, móveis, objetos de decoração, etc. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda, bem como sobre os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou no apartamento decorado da obra, o acabamento previsto neste memorial descritivo que, rubricado pelas partes, faz parte integrante àquele contrato.
- 11) Fica terminantemente proibida a instalação de qualquer tipo de revestimento na área gramada do terraço das unidades gardens