

Anexo II

Memorial Descritivo Básico

O empreendimento será constituído por 01 (uma) torre, sendo composta por 22 (vinte e dois) pavimentos (térreo, 1º andar ao 21º andar). Ao todo são 261 (duzentos e sessenta e uma) unidades autônomas, com destinação exclusiva para uso residencial, e mais 4 (quatro) lojas comerciais no térreo. Quanto as vagas de estacionamento, são de uso exclusivo para carga e descarga das lojas, descobertas e localizadas na lateral do edifício.

1 - Implantação/ Térreo: O acesso de pedestres ao empreendimento será pela Rua Francisco Morato nº 3265, no bairro da Vila Sônia, Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

I – Apoio/Serviço: composto por portaria com clausura social e serviço, apoio sanitário e serviços, vestiários masculino e feminino, lixeira, áreas técnicas, casa de bombas e reservatório d'água inferior.

II – Área de Lazer: Sala delivery, salão de festas com copa de apoio, salão gourmet, bicicletário, lounge jardim, churrasqueira, jardim infantil, pet place, lounge esportivo, quadra de areia, coworking com varanda, academia com varanda, brinquedoteca, lavanderia, fitness externo, playground, praça da lareira, solarium, piscina infantil, piscina adulto, espaço com infra para instalação de mini mercado a cargo do condomínio.

III – Paisagismo: O projeto de paisagismo será integrado à área de lazer, com ajardinamento na área externa. As gramas serão plantadas justapostas, contendo espécies vegetais que contribuem para proporcionar um ambiente agradável ao condômino.

IV - Tipo de construção: A torre será construída em alvenaria estrutural sendo o térreo e o 1º pavto em estrutura convencional. Os projetos estruturais, de fundação, elétrico e hidro sanitários obedecerão à legislação ambiental pertinente, as Normas da Concessionária e da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

V – Revestimento Externo: O edifício será revestido em massa com pintura texturizada, conforme detalhado no projeto de Arquitetura.

VI – Cobertura: A cobertura do empreendimento será em platibanda com telhado composto por telhas de fibrocimento conforme projeto.

VI - Descrição dos acabamentos:

A – Acabamentos das Unidades Autônomas

1. Sala (TV e Jantar)

- 1.1. Piso: Concreto desempenado para receber acabamento
- 1.2. Paredes: Pintura sobre massa ou gesso
- 1.3. Tetos: Pintura sobre massa, gesso ou concreto
- 1.4. Caixilhos: Serão em alumínio com portas de correr e vidro incolor e pintura anodizada branca
- 1.5. Fechadura: Eletrônica

2. Cozinha (Área de Preparação de Alimentos) e Área de Serviço

- 2.1. Piso (Área Preparação de Alimentos): Concreto desempenado para receber acabamento
 - 2.2. Piso (Área de Serviço): Revestimento cerâmico Incefra, Eliane, Cecrisa ou similar (conforme projeto arquitetônico)
 - 2.3. Paredes: Revestimento em cerâmica sobre a bancada da pia e tanque com altura de uma fiada, nas marcas Incefra, Eliane, Cecrisa ou similar e nas demais paredes Pintura sobre massa ou gesso
 - 2.4. Teto: Pintura sobre massa, gesso ou concreto
 - 2.5. Bancada: Granito nas dimensões de projeto
-

- 2.6. Tanque: Louça nas dimensões de projeto
- 2.6. Metais: Marca Bognar, Poli, Oriente, Deca ou similar
- 2.7. Caixilhos: Em alumínio pintura anodizada branca e vidro incolor (quando aplicável conforme projeto arquitetônico, ou seja, somente em algumas unidades, conferir em planta de contrato).

3. Dormitório(s)

- 3.1. Piso: Piso laminado marcas: durafloor, eucafloor, quick step ou similar
- 3.2. Paredes: Pintura sobre massa ou gesso
- 3.3. Tetos: Pintura sobre massa, gesso ou concreto
- 3.4. Caixilhos: Serão em alumínio com persiana de enrolar com pintura anodizada branca

4. Banho

- 4.1. Piso: Revestimento cerâmico Incefra, Eliane, Cecrisa ou similar
- 4.2. Paredes: Revestimento cerâmico nas paredes internas ao Box do piso até o teto, nas marcas Incefra, Eliane, Cecrisa ou similar e nas demais paredes Pintura sobre massa ou gesso
- 4.3. Teto: Pintura sobre massa, gesso ou concreto
- 4.4. Aparelhos:
 - Louça Incepa, Celite, Icasa ou similar
 - 1 bacia sifonada com caixa acoplada
 - Metais marca Bognar, Oriente, Deca, Poli ou similar
- 4.5. Bandada: Granito nas dimensões de projeto
- 4.6. Ventilação: Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de exaustão mecânica, para o atendimento dos banheiros

5. Terraço (quando aplicável)

- 5.1. Piso: Revestimento cerâmico Incefra, Eliane, Cecrisa ou similar
- 5.2. Paredes: Conforme acabamento externo do edifício detalhado no projeto arquitetônico
- 5.3. Gradil metálico conforme projeto arquitetônico.
- *Para as unidades Garden: alvenaria com pintura com acabamento externo do edifício detalhado no projeto arquitetônico e elemento vazado em concreto.
- *Para as unidades penthouse: alvenaria com pintura com acabamento externo do edifício detalhado no projeto arquitetônico.

B – Acabamentos das Áreas Comuns dos Pavimentos

1. Hall Social, Circulação

- 1.1. Piso: Revestimento cerâmica Incefra, Eliane, Cecrisa ou similar
- 1.2. Paredes: Pintura sobre massa ou gesso
- 1.3. Tetos: Pintura sobre massa, gesso ou concreto

2. Escadarias

- 2.1. Piso: Cimentado liso
- 2.2. Paredes: Pintura sobre massa, gesso ou concreto
- 2.3. Teto: Pintura sobre massa, gesso ou concreto ou textura rolada aplicada sob laje.

C – Acabamentos das Áreas Comuns

1. Portaria

- 1.1. Piso: Revestimento cerâmico Incefra, Eliane, Cecrisa ou similar
 - 1.2. Paredes: Pintura sobre massa ou gesso
 - 1.3. Teto: Pintura sobre massa, gesso ou concreto ou textura rolada aplicada sob laje.
-

2. WC'S

- 2.1. Piso: Revestimento cerâmico Incefra, Eliane, Cecrisa ou similar
- 2.2. Paredes: Pintura sobre massa ou gesso acima do revestimento em azulejo
- 2.3. Teto: Pintura sobre massa, gesso ou concreto

3. Lixeira

- 3.1. Piso: Revestimento cerâmico Incefra, Eliane, Cecrisa ou similar
- 3.2. Paredes: Revestimento em azulejo até altura mínima de 2 metros Incefra, Eliane, Cecrisa ou similar

4. Hall; Salão de Festas com copa; Salão Gourmet; Lavanderia; Sala delivery; espaço com infra para mini mercado

- 4.1. Piso: Revestimento cerâmico Incefra, Eliane, Cecrisa ou similar
- 4.2. Paredes: Pintura lisa sobre massa, gesso ou concreto
- 4.3. Teto: Pintura lisa sobre massa, gesso ou concreto
- 4.4. Caixilhos: Conforme projeto arquitetura

5. Brinquedoteca; academia; coworking

- 5.1. Piso: Composição em piso vinílico, laminado ou emborrachado
- 5.2. Paredes: Pintura lisa sobre massa ou gesso
- 5.3. Teto: Pintura lisa sobre massa, gesso ou concreto

5.4. Varanda Academia e Varanda Coworking:

- 5.4.1. Piso: Revestimento cerâmico Incefra, Eliane, Cecrisa ou similar
- 5.4.2. Paredes: Conforme acabamento externo do edifício detalhado no projeto arquitetônico

6. Churrasqueira

- 6.1. Piso: conforme projeto paisagístico
- 6.2. Paredes: conforme projeto paisagístico.
- 6.3. Teto: Pintura lisa sobre massa, gesso ou concreto

7. WCS

- 7.1. Piso: Revestimento cerâmico Incefra, Eliane, Cecrisa ou similar
- 7.2. Parede: Pintura sobre massa, gesso ou concreto
- 7.3. Teto: Pintura sobre massa, gesso ou concreto
- 7.4. Aparelhos:
 - Louça Incepa, Celite, Icasa ou similar
 - Bancada de pedra conforme projeto arquitetônico
 - Cuba de sobrepor ou embutir
 - 1 bacia sifonada com caixa acoplada
 - Metais marca Bognar, Oriente, Deca, Poli ou similar
- 7.5. Adaptações para deficientes conforme projeto específico

8. Áreas Técnicas e Bicicletário

- 8.1. Piso: Cimentado liso
 - 8.2. Paredes: Pintura sobre massa, gesso ou concreto
 - 8.3. Teto: Pintura sobre massa, gesso ou concreto ou textura rolada aplicada sob laje.
-

D – Acabamentos das Áreas Comuns Descobertas

1. Lounge Jardim, Jardim infantil, pet place, lounge esportivo, quadra de areia, fitness externo, playground, praça da lareira, solarium.

1.1. Piso: Conforme projeto de paisagismo (podendo ser areia ou grama ou emborrachado ou cerâmico ou drenante)

1.2. Paredes: Conforme acabamento externo do edifício detalhado no projeto arquitetônico

2. Piscina Adulto e Deck Molhado

Em bloco ou concreto armado, devidamente impermeabilizadas e revestidas, conforme projeto paisagístico, tendo ainda equipamentos dimensionados de acordo com as normas técnicas.

3. Gradis e Portões

Em ferro, conforme projeto arquitetônico, tendo, os de pedestres, fechaduras elétricas com acionamento da guarita.

E - Exclusões das Unidades Autônomas

✓Carpete;

✓Instalação do chuveiro

✓Duchas;

✓Aquecedores;

✓Todo e qualquer móvel, inclusive aparelho de telefone;

✓Aparelho de ar condicionado;

✓Enfição para telefone e TV;

✓Acessórios de banheiro (papeleiras, saboneteiras, cabideiros, tampos de bacia);

✓Luminárias das áreas privativas;

✓Armários embutidos e/ou gabinetes sob bancadas;

✓As calçadas do prédio não têm qualquer vínculo com a comercialização do empreendimento, e serão executadas pela incorporadora/construtora de acordo com o disposto na legislação municipal.

F - Equipamentos e Serviços Especializados

1. Central de Interfonia

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de central de interfonia que possibilitará aos condôminos comunicar-se entre si e com a própria central de telefonia instalada na portaria.

2. Elevadores

Serão instalados 04 (quatro) elevadores, dimensionados de acordo com as normas técnicas.

3. Caixilhos, Gradis e Portões

3.1 Portões e Gradis: Os portões e gradis serão executados em ferro conforme detalhes constantes do projeto arquitetônico com pintura esmalte. Será instalada e entregue em funcionamento a automação dos portões de entrada da garagem.

3.2. Caixilhos: Serão em alumínio com pintura anodizada branca.

3.3. Guarda-corpos: Serão em ferro com pintura esmalte.

4. VIDROS

- 4.1. Translúcidos: Serão instalados vidros comuns translúcidos nos banheiros das dependências indicadas pelo projeto arquitetônico.
- 4.2. Transparentes: Serão instalados vidros comuns transparentes nas salas e dormitórios das unidades residenciais, assim como em outras dependências indicadas pelo projeto arquitetônico.

5. ESQUADRIAS DE MADEIRA

As esquadrias de madeira em dimensões variáveis, serão executadas e acabadas, em conformidade com as especificações e aos detalhes do projeto arquitetônico, sendo as portas de entrada estruturadas.

6. FERRAGENS DE ESQUADRIAS DE MADEIRA

Serão instaladas ferragens de esquadrias de madeira da marca Aliança, Arouca ou similar.

7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

7.1. Telefonia: Serão instaladas as tubulações sem enfição, conforme normas e exigências da concessionária, para a futura instalação pelos adquirentes das unidades residenciais de linha de telefone externa particular.

7.2. Materiais:

- ✓ Fios e Cabos em cobre
- ✓ Eletrodutos: em tubos polivinílicos ou de polietileno
- ✓ Quadro de distribuição em caixas com disjuntores
- ✓ Interruptores e Tomadas serão instalados interruptores e tomadas da marca Iriel, Perlex ou similar

7.3. Serviços a executar:

- ✓ Medidores
- ✓ Luz e Força
- ✓ Circuito da Campainha
- ✓ Tubulação para a futura instalação de telefone externo e ar condicionado pelo adquirente
- ✓ Interfone
- ✓ Pára-raios
- ✓ Iluminação de Emergência

8. EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO

Serão instalados os equipamentos necessários ao Combate e Prevenção a Incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

9. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

9.1. Materiais:

- ✓ Tubulação para Água Fria em tubos pvc ou tubo flexível tipo PEX
- ✓ Tubulação para Esgotos e Águas Pluviais em tubos pvc
- ✓ Tubulação para Gás em tubos de cobre ou em multicamada

9.2. Serviços a executar:

- ✓ Água Fria
 - ✓ Gás com alimentação direta pela concessionária no pavimento térreo (área externa) interligados às unidades por tubos em cobre ou em multicamada.
 - ✓ Esgoto Primário e Esgoto Secundário
 - ✓ Águas Pluviais
-

✓ Instalação de Combate e Prevenção a Incêndio

9.3. Louças: Todas as louças serão marca Incepa, Celite, Icasa ou similar.

9.4. Registros e Torneiras: Todos os registros e torneiras serão marca Bognar, Oriente, Deca, Poli ou similar

9.5. Bombas de Água: Serão instaladas e entregues em funcionamento, bombas de recalque de água, com características e potência determinadas por projeto específico.

10. FACHADAS

De acordo com o projeto arquitetônico.

11. DECORAÇÃO (EQUIPADA E DECORADA CONFORME PROJETO ARQUITETÔNICO)

11.1 SALA DELIVERY

- ✓ Armário e prateleira
- ✓ 01 Geladeira

11.2 SALÃO DE FESTAS

- ✓ 04 mesas
- ✓ 01 aparador
- ✓ 10 cadeiras
- ✓ 04 bancos
- ✓ 01 mesa de apoio

11.3 COPA SALÃO DE FESTAS

- ✓ 01 Geladeira
- ✓ 01 Microondas

11.4 SALÃO GOURMET

- ✓ 01 mesa
- ✓ 06 cadeiras
- ✓ 01 Cooktop
- ✓ 01 Coifa
- ✓ 01 Forno
- ✓ 01 Geladeira

11.5 BICICLETÁRIO

- ✓ Suporte para bicicletas

11.6 JARDIM INFANTIL

- ✓ 01 cama elástica
- ✓ 01 escorregador plástico
- ✓ 01 mini casinha plástico

11.7 CHURRASQUEIRA

- ✓ 01 mesa
 - ✓ 06 cadeiras
 - ✓ 01 geladeira
 - ✓ 01 churrasqueira à carvão
-

- ✓ 02 poltronas
 - ✓ 01 mesa de apoio

 - 11.8 LOUNGE JARDIM**
 - ✓ 02 bancos concreto

 - 11.9 PET PLACE**
 - ✓ 01 banco

 - 11.10 FITNESS EXTERNO**
 - ✓ 01 corda
 - ✓ 01 rampa
 - ✓ 01 equipamento

 - 11.11 HALL**
 - ✓ 01 sofá
 - ✓ 01 mesa de centro
 - ✓ 01 poltrona
 - ✓ 01 mesa lateral

 - 11.12 LOUNGE ESPORTIVO**
 - ✓ 01 banco
 - ✓ 01 mesa
 - ✓ 04 cadeiras
 - ✓ 01 ombrelone

 - 11.13 QUADRA DE AREIA**
 - ✓ 01 conjunto rede para jogo

 - 11.14 COWORKING**
 - ✓ 01 sofá
 - ✓ 03 mesas
 - ✓ 12 cadeiras
 - ✓ 02 mesas de apoio

 - 11.15 ACADEMIA**
 - ✓ 02 esteiras
 - ✓ 01 elíptico
 - ✓ 01 bike
 - ✓ 01 conjunto halter
 - ✓ 01 banco para supino
 - ✓ 01 mini estação
 - ✓ 01 espaldar
 - ✓ 02 bola pilates

 - 11.16 BRINQUEDOTECA**
 - ✓ 01 piscina de bolinha
 - ✓ 02 mesas infantis
 - ✓ 08 puffs
 - ✓ 01 tv
 - ✓ 01 cabana
-

- ✓ 01 conjunto Marcenaria Lousa

11.17 LAVANDERIA

- ✓ Infra para instalação futura máquinas lava e seca.
Obs.: Máquinas lava e seca não estão inclusas, a aquisição será posterior e ficará a critério do condomínio.

11.18 MINI MERCADO

- ✓ Infra para instalação futura do mini mercado.
Obs.: Os equipamentos não estão inclusos, a aquisição será posterior e ficará a critério do condomínio.

11.19 PLAYGROUND

- ✓ 01 brinquedo infantil conforme imagem.

11.20 PRAÇA DA LAREIRA

- ✓ 03 poltronas
- ✓ 01 chaise
- ✓ 02 mesas de apoio
- ✓ 01 equipamento lareira

11.21 SOLARIUM

- ✓ 06 espreguiçadeiras
- ✓ 02 mesas
- ✓ 08 cadeiras
- ✓ 02 ombrelones
- ✓ 03 mesas de apoio

2 - Térreo: Com acesso para pedestres pelo número 3265 da Avenida Professor Francisco Morato, conterà: Hall de acesso, jardim, medidores, controle de acesso, portaria, WC, Delivery, centro de medição, DG, Hall social, acesso social e serviço, áreas de circulação, sala de pressurização, sala técnica hidráulica, circulação vertical escadas, hall de elevadores com acesso a 04 (quatro) elevadores, lazer coberto com salão de festas e salão gourmet, WC P.C.D, bicicletário, abrigo de lixo, Lounge jardim, churrasqueira, pet place, casa de bombas, reservatórios, lounge esportivo, Jardim Infantil, quadra de areia

3 – 1o Pavimento: Com acesso por meio de 04 (quatro) elevadores com seus respectivos poços de elevadores e circulação vertical "escadas" com acomodação que dão acesso aos demais pavimentos, conterà hall, área de circulação, lazer coberto com brinquedoteca, coworking com varanda, lavanderia, 02 (dois) WC P.C.D, sala técnica elétrica, sala técnica hidráulica, academia com varanda, APA Funcionários, 02 (dois) vestiários para funcionários, vazios, área para gerador.

4 – 2o Pavimento: Com acesso por meio de 04 (quatro) elevadores com seus respectivos poços

de elevadores e circulação vertical "escadas" com acomodação que dão acesso aos demais pavimentos, conterá hall, áreas de circulação, 13 (treze) unidades autônomas residenciais, sala técnica elétrica, sala técnica hidráulica, D.M.L, 02 (dois) vestiários, acesso área externa, fitness externo, playground, Praça da lareira, Solarium, espaço com infra para mini mercado, piscina infantil, piscina adulto.

5 – 3o ao 15o Pavimentos: Cada um dos pavimentos terá acesso por meio de 04 (quatro) elevadores com seus respectivos poços de elevadores e circulação vertical "escadas" com acomodação que dão acesso aos demais pavimentos, em cada pavimento conterá ainda hall, 14 (quatorze) unidades autônomas residenciais, sala técnica elétrica, sala técnica hidráulica.

6 – 16o Pavimento: Com acesso por meio de 04 (quatro) elevadores com seus respectivos poços de elevadores e circulação vertical "escadas" com acomodação que dão acesso aos demais pavimentos, conterá ainda hall, 11 (onze) unidades autônomas residenciais, sala técnica elétrica, sala técnica hidráulica, cobertura sem acesso.

7 – 17o ao 21o Pavimentos: Cada um dos pavimentos terá acesso por meio de 04 (quatro) elevadores com seus respectivos poços de elevadores e circulação vertical "escadas" com acomodação que dão acesso aos demais pavimentos, em cada pavimento conterá ainda hall, 11 (onze) unidades autônomas residenciais, sala técnica elétrica, sala técnica hidráulica e vazio sem uso.

RUBRICA	
VENDEDOR	COMPRADOR

