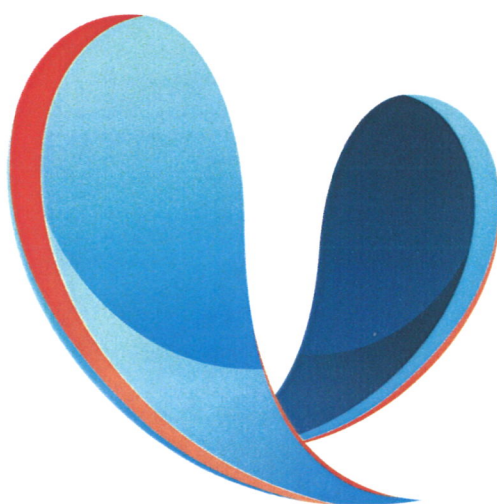


MEMORIAL DESCRITIVO
RESIDENCIAL



vivabbenx
— ESTAÇÃO —
VILA MARIANA

MARÇO 2025

1. DESCRIÇÃO GERAL

Condomínio de uso residencial, localizado na rua Francisco Cruz, 555 – Vila Mariana – São Paulo/SP. Será torre única com térreo mais 23 pavimentos, totalizando 379 unidades residenciais, cujas áreas privativas variam de 27,64m² a 60,99m².

2. PAISAGISMO

Está sendo desenvolvido e será executado um projeto de paisagismo personalizado para as áreas externas.

3. DECORAÇÃO

Está sendo desenvolvido e será executado um projeto de decoração personalizado para as áreas comuns de convivência.

ANDARES

Ambientes que constam em cada pavimento:

Térreo

- Academia
- Acesso de Serviço
- Acesso Social
- Sala de Administração
- Áreas de circulação
- Bicicletário
- Brinquedoteca
- Centro de Medição
- Cinema
- Copa Funcionários
- Copa salão de festas
- Depósito
- DML
- Sala de *Coworking*
- Sala para Delivery
- Depósito de lixo
- Hall Social
- Lavanderia
- Mini Market
- *Pet Care*
- *Pet Place*
- Piscina adulto e infantil
- Playground
- Portaria
- Quadra
- Sala de pressurização
- Sala de quadros e DG
- Salão de festas
- Espaço gourmet – salão de festas
- Solário

- (03) Três sanitários sociais, sendo (02) dois destes PCD
- Vestiário Feminino funcionários PCD
- Vestiário Masculino funcionários PCD

1º Pavimento

- Apartamentos
- Áreas de circulação
- Áreas técnicas
- Casa de bombas
- Reservatórios

2º ao 22º Pavimento

- Apartamentos
- Áreas de circulação
- Áreas técnicas

23º Pavimento Residencial

- 02 (dois) sanitários sociais, sendo um destes PCD
- Apartamentos
- Lounge família com churrasqueira, varanda família e spa;
- Sky gourmet com lounge e churrasqueira;
- Áreas de circulação
- Casa de bombas

4. DESCRIÇÃO DOS APARTAMENTOS RESIDENCIAIS

As unidades serão entregues conforme planta padrão e não haverá opção de planta

5.1. Apartamentos Residenciais Com Terraço Descoberto

Unidades final 1, 2, 14, 15 e 16 (1º pavimento)

Planta Tipo (com DOIS dormitórios)

- Cozinha/Área de serviço
- Sala
- Banho
- Dormitório 1
- Dormitório 2
- Terraço coberto
- Terraço descoberto

5.2. Apartamento Residencial com Terraço Coberto

Planta Tipo (com DOIS dormitórios)

Unidades finais 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 16 e 17 (1º ao 16º pavimento)

Unidades finais 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 e 17 (17º e 18º pavimento)

Unidades finais 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 11 e 17 (19º ao 21º pavimento)

Unidades finais 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 11 e 17 (22º pavimento)

Unidades finais 1, 2, 7, 9, 10 e 11 (23º pavimento)

- Cozinha/Área de serviço
- Sala
- Banho
- Dormitório 1
- Dormitório 2
- Terraço coberto

Planta Tipo Studio

Unidades final 8 (1º ao 16º pavimento)

Unidades final 8 e 16 (17º e 18º pavimento)

Unidades finais 4, 5, 8 e 16 (19º ao 21º pavimento)

Unidades finais 4, 5, e 8 (22º pavimento)

- Cozinha/Área de serviço
- Sala/Dormitório
- Banho
- Terraço coberto

5.3. Apartamentos Residenciais sem terraço

Unidades finais 12, 13, 14 e 15 (1º ao 22º pavimento)

Planta Tipo (com DOIS dormitórios)

- Cozinha/Área de serviço
- Sala
- Banho
- Dormitório 1
- Dormitório 2

Obs. Importante: Haverá Opção de Planta Adaptável para Portadores de Necessidades Especiais (“Planta Opção PNE”) apenas para os apartamentos de final 13 (1º ao 5º pavimento) – e esta opção deverá ser definida no momento da assinatura do contrato, não podendo ser alterada posteriormente.

7. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

7.1 INFRAESTRUTURA

7.1.1 Trabalhos de Terra

Todo o movimento de terra será executado de acordo com os níveis de projeto, com as devidas contenções junto aos terrenos vizinhos e/ou no próprio condomínio que serão executadas de acordo com o projeto de contenções específico.

Outras diferenças de níveis poderão ser vencidas com taludes gramados, conforme projeto.

7.1.2 Rede de energia

O condomínio será abastecido de energia fornecida pela concessionária local.

7.1.3 Rede de água e esgoto

O condomínio será abastecido de água potável pela rede da concessionária local e distribuído por um sistema interno, com reservatórios gerais.

As redes de esgotos internas serão dimensionadas e ligadas à rede pública de esgoto.

7.1.4 Rede de gás

A rede de gás será distribuída em todos os apartamentos (um ponto na cozinha), exceto nas unidades com planta tipo studio indicadas no item 5.2.

7.1.5 Interfonia

Será executado um sistema de intercomunicação com cabeamento, conforme normas da ABNT, de modo a atender a portaria e as unidades habitacionais, com 1 (hum) ponto por apartamento interligado à portaria.

7.1.6 Equipamentos de Segurança Patrimonial

A Segurança Patrimonial estará sob a responsabilidade da Administradora do Condomínio, sendo o empreendimento entregue com os seguintes equipamentos:

- a) Sistema elétrico de automação dos portões de acesso ao condomínio;
- b) Portões de acesso;
- c) Interfone interligando a portaria às unidades;
- d) Infraestrutura para instalação de CFTV, as câmeras ficarão a cargo do condomínio;
- e) Infraestrutura para instalação de cerca elétrica no muro perimetral (cerca elétrica a cargo do condomínio);
- f) Guarita.

8. FUNDAÇÕES

As fundações serão executadas de acordo com projeto específico e estarão dimensionadas de forma a suportar e transmitir com segurança as cargas da edificação para o solo. Todos os serviços, tanto os de projeto quanto os de execução, seguirão as condições constantes nas normas brasileiras que normatizam o assunto.

9. SUPERESTRUTURA

O sistema construtivo adotado será em concreto armado e/ou estrutura convencional no pavimento térreo e em alvenaria estrutural do 1º ao 23º pavimento. Nos pavimentos em alvenaria estrutural, é terminantemente proibido a retirada e/ou alteração das alvenarias internas.

Os materiais a serem empregados na execução serão de qualidade comprovada e previamente submetidos a ensaios de caracterização previstos nas normas brasileiras, de modo a assegurar todos os requisitos técnicos necessários ao bom desempenho da estrutura.

10. ESQUADRIAS E FERRAGENS

10.1 Janelas e portas balcão

As esquadrias serão em alumínio com pintura eletrostática ou em PVC conforme projeto específico.

10.2 Portas e batentes

Todas as portas serão de madeira pintadas ou laminado acabado. Os batentes serão em madeira pintada ou laminado acabado.

As portas das áreas técnicas serão metálicas ou de madeira.

10.3 Ferragens

Serão instaladas fechaduras e maçanetas.

10.4 Vidros

Os vidros dos apartamentos serão incolor na janela dos dormitórios e sala. Os apartamentos com terraço terão vidro incolor na porta da varanda.

11. IMPERMEABILIZAÇÕES

Serão executadas impermeabilizações conforme projeto e conforme norma técnica específica.

12. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

12.1 TÉRREO	
AMBIENTE	ACABAMENTO PREVISTO
HALL SOCIAL/ ACESSO SOCIAL	
Piso	Porcelanato
Rodapé	Poliestireno e/ou marcenaria e/ou porcelanato
Soleira	Granito
Parede	Pintura acrílica e/ou madeira MDF
Teto	Forro de gesso acartonado com pintura látex
CIRCULAÇÕES EXTERNAS	
Piso	Cerâmica
Rodapé	Cerâmica
Parede	Massa texturizada vide fachada
ACESSO SERVIÇO	
Piso	Cerâmica
Soleira	Granito
Parede	Pintura látex
Teto	Forro de gesso acartonado com pintura látex
PORTARIA	
Piso	Cerâmica
Rodapé	Cerâmica
Soleira	Granito
Parede	Pintura látex
Teto	Pintura látex

LAVABO PORTARIA

Piso	Cerâmica
Rodapé	Cerâmica
Parede	Pintura látex
Teto	Pintura látex
Louças	Lavatório e bacia com caixa acoplada
Metais	Torneira para lavatório

CIRCULAÇÃO/HALL DE ACESSO ELEVADORES, SALA DE DELIVERY, MINI MARKET, COWORKING, CINEMA, BRINQUEDOTECA, LAVANDERIA, ACADEMIA, PET CARE, SALÃO DE FESTAS, ESPAÇO GOURMET, COPA, FESTAS e BICICLETÁRIO

Conforme projeto de decoração

WCs

Piso	Cerâmica
Rodapé	Cerâmica
Soleira	Granito
Parede	Pintura látex e/ou cerâmica
Teto	Forro de gesso acartonado em pintura látex
Bancada	Lavatório suspenso
Louças	Bacia com caixa acoplada
Metais	Torneira para lavatório

PISCINAS

Piso	Pastilha
Borda	Granito

DECK MOLHADO

Piso	Pastilha
Borda	Granito

SOLÁRIO

Piso	Porcelanato
------	-------------

QUADRA

Piso	Piso emborrachado
------	-------------------

PLAYGROUND

Piso	Piso emborrachado
------	-------------------

WINE LOUNGE

Piso	Gramma esmeralda
------	------------------

ADMINISTRAÇÃO

Piso	Cerâmica
Soleira	Cerâmica
Rodapé	Cerâmica
Parede	Pintura látex
Teto	Forro de gesso com pintura látex

Portas	Porta lisa de madeira
PET PLACE	
Piso	Grama esmeralda
CENTROS DE MEDIÇÃO, SALAS DE QUADROS, CASA DE BOMBAS, RESERVATÓRIOS	
Piso	Piso cimentado liso com pintura
Parede	Pintura sobre bloco
Teto	Pintura látex acrílico sobre laje
SALA DE PRESSURIZAÇÃO	
Piso	Piso cimentado liso com pintura
Parede	Pintura sobre bloco
Teto	Pintura látex acrílico sobre laje
DML (DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA)	
Piso	Cerâmica
Soleira	Porcelanato
Parede	Cerâmica
Teto	Pintura látex
Metals	Torneira para tanque
Outros	Tanque mármore sintética ou louça
COPA E VESTIÁRIOS FUNCIONÁRIOS	
Piso	Cerâmica
Rodapé	Cerâmica
Parede	Pintura látex e/ou cerâmica
Soleira	Granito
Parede Hidráulica	Cerâmica
Teto	Pintura látex
Bancada	Granito
Louças/Cubas	Lavatório suspenso; bacia com caixa acoplada
Metals	Torneira de mesa; torneira para chuveiro; barra de apoio; cuba inox.
ESCADA DE EMERGÊNCIA	
Piso	Piso Cimentado com pintura; piso tátil PVC
Rodapé	Pintura
Parede	Pintura látex sobre bloco
Soleira	Granito
Teto	Textura sobre laje
Portas	Porta corta-fogo com pintura esmalte sintético
DEPÓSITO DE LIXO	
Piso	Cerâmica
Parede	Cerâmica
Soleira	Porcelanato
Teto	Pintura látex sobre laje de concreto

Portas Porta de madeira e porta de alumínio

12.2 LAZER NA COBERTURA

AMBIENTE	ACABAMENTO PREVISTO
----------	---------------------

SKY GOURMET COM LOUNGE, LOUNGE FAMÍLIA/VARANDA FAMÍLIA e HIDRO SPA

Conforme projeto de decoração

12.3 REVESTIMENTOS EXTERNOS – FACHADA

AMBIENTE	ACABAMENTO PREVISTO
----------	---------------------

FACHADA

Paredes externas Massa texturizada

12.4 APARTAMENTO RESIDENCIAL STUDIO OU 2 DORMITÓRIOS COM TERRAÇO COBERTO, DESCOBERTO OU SEM TERRAÇO

AMBIENTE	ACABAMENTO PREVISTO
----------	---------------------

COZINHA

Piso	Laje de concreto sem contrapiso
Soleira	Granito
Parede	Pintura látex
Parede hidráulica	Cerâmica (3 peças sobre bancada)
Teto	Pintura látex sobre laje e sanca técnica em gesso
Bancada	Mármore sintético e/ou granito
Metais	Torneira de mesa; cuba em inox

ESPAÇO PARA ÁREA DE SERVIÇO

Piso	Cerâmica
Rodapé	Cerâmica
Parede	Pintura látex
Parede hidráulica	Cerâmica (1 peça sobre o tanque)
Teto	Pintura látex
Louças	Tanque de louça
Metais	Torneira para tanque

SALA ESTAR / JANTAR

Piso	Laje de concreto
Parede	Pintura látex
Teto	Pintura látex sobre laje

DORMITÓRIOS

Piso	Laje de concreto ou contrapiso cimentado
Parede	Pintura látex
Teto	Pintura látex sobre laje

TERRAÇO

Piso	Cerâmica
Rodapé	Cerâmica
Parede	Conforme fachada
Teto	Conforme fachada
Guarda Corpo	Gradil metálico

BANHO

Piso	Cerâmica
Rodapé	Cerâmica
Soleira/Baguete	Granito
Parede	Cerâmica nas paredes do box e pintura látex nas demais paredes
Teto	Pintura látex
Bancada	Mármore sintético com cuba esculpida
Louças	Bacia com caixa acoplada
Metais	Torneira para lavatório

12.7 ÁREAS COMUNS DOS PAVIMENTOS TIPO (1º AO 23º PAVIMENTO)

AMBIENTE	ACABAMENTO PREVISTO
CIRCULAÇÃO/HALL DE ACESSO ELEVADORES	
Piso	Cerâmica
Rodapé	Cerâmica
Parede	Pintura látex
Teto	Forro de gesso acartonado
ESCADA DE EMERGÊNCIA	
Piso	Laje zero ou piso cimentado com pintura
Parede	Pintura ou textura, sobre bloco
Teto	Textura sobre laje
Portas	Porta corta-fogo com pintura esmalte sintético

13. DECORAÇÃO ÁREAS COMUNS

A decoração das áreas comuns será executada conforme projeto específico de decoração e paisagismo.

14. INSTALAÇÕES E APARELHOS

14.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Todas as instalações serão executadas dentro dos critérios prescritos nas normas brasileiras específicas.

Serão utilizados eletrodutos rígidos e flexíveis e caixas de PVC;

O quadro de luz será em material termoplástico ou metálico, com tamanho compatível com o número de circuitos constantes no projeto elétrico.

Os disjuntores serão no padrão IEC.

Os fios e cabos serão do tipo antichama, com selo de conformidade da ABNT.

14.2 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E DE ESGOTO

Todas as instalações serão executadas dentro dos critérios prescritos nas normas brasileiras específicas.

Os materiais a serem empregados na parte interna das unidades serão os seguintes:

- a) Água Fria em tubos de PVC, polipropileno ou Pex.
- b) Esgoto e Águas Pluviais: tubos e conexões de PVC.

14.3 INSTALAÇÕES DE GÁS

Nas unidades habitacionais, exceto nas unidades tipo Studio: final 04 e 05 do 19º ao 22º pavimento, final 08 do 1º ao 23º pavimento, final 16 do 17º ao 21º pavimento, será entregue um ponto de gás na cozinha. Os tubos e conexões serão em cobre ou outro material homologado pelo Corpo de Bombeiros.

14.4 AQUECIMENTO DE ÁGUA

Previsão para chuveiro elétrico em todas as unidades habitacionais.

14.5 ELEVADORES

Serão instalados 6 (seis) elevadores para atendimento às unidades residenciais.

14.6 MEDIÇÃO INDIVIDUAL

Será prevista infraestrutura para medição individual de água fria em todas as unidades habitacionais, e os medidores serão entregues.

14.7 AR-CONDICIONADO

Os ambientes das áreas comuns sociais: delivery, coworking, mini market, cinema, brinquedoteca e lavanderia serão entregues com previsão (carga elétrica e dreno) para instalação pelo condomínio de aparelho de ar-condicionado tipo split e/ou cassete.

Os ambientes: portaria, salão de festas e academia serão entregues com o equipamento instalado.

- **As unidades residenciais com terraço** serão entregues com carga elétrica, ponto e dreno para futura instalação (por conta dos proprietários) de aparelho de ar-condicionado frio no dormitório principal.
- **As unidades residenciais sem terraço** serão entregues com carga elétrica para uso de 01 (um) aparelho de ar-condicionado portátil dentro da unidade.

15. LIMPEZA FINAL DE OBRA

As unidades serão entregues limpas por empresa especializada. As cerâmicas, pisos e vidros serão lavados e entregues livres de todos os resíduos provenientes da construção. A limpeza fina ficará a cargo dos proprietários das unidades.

16. LIGAÇÕES DEFINITIVAS

As áreas comuns do condomínio serão entregues com todas as ligações definitivas de água, eletricidade e esgoto.

As unidades serão entregues com ligações coletivas de água e gás devidamente instaladas.

Cada proprietário deverá solicitar a ligação individual de eletricidade, telefone e gás às respectivas concessionárias. No caso de eletricidade e gás, a solicitação e instalação dos medidores individuais ficará a cargo do cliente.

17. LAVANDERIA

A área da lavanderia será entregue decorada e equipada com máquinas de nível profissional, compatíveis com o sistema *pay-per-use*, com as funções de lavar e secar, sendo certo que estas serão contratadas pela Incorporadora por meio de locação/comodato e, após a instalação do Condomínio, o contrato de locação ou comodato dos equipamentos será cedido ao mesmo.

As máquinas serão acionadas através de fichas ou aplicativo, no caso de fichas, cada ficha acionará um ciclo de lavagem ou secagem. Cada ciclo terá um custo a ser definido pelo condomínio, levando-se em consideração o contrato firmado com empresa especializada responsável pelo fornecimento das máquinas, sendo este custo cobrado junto à cota condominial do mês subsequente ou diretamente do condômino, conforme modelo de contrato vigente.

18. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

18.1 NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA:

As peças de decoração existentes nas imagens e plantas dos apartamentos constantes nos materiais promocionais, sites e apartamento modelo, tais como:

- Espelhos
- Luminárias
- Portas de box e batentes
- Papéis de parede
- Molduras de madeira arrematando as paredes
- Móveis de espécie alguma
- Tapetes e Carpetes
- Chuveiro elétrico
- Pisos e rodapés na cozinha, sala e dormitórios
- Forros de gesso decorativo, exceto sob os banheiros e locais previstos em projeto.
- Eletrodomésticos em geral (geladeira, fogão, lava-louças...)
- Equipamentos eletrônicos
- Equipamentos de ar-condicionado/rede frigorígena

OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL.

18.2 OBSERVAÇÕES GERAIS

Fica reservado à Construtora o direito de alterar as especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:

- Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação de produtos e/ou serviços;
- Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
- Precisar atender às exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos.
- Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades;
- As áreas comuns do térreo, cobertura e lazer externas serão entregues de acordo com especificações dos projetos de decoração e paisagismo;

- Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamento e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A CONSTRUTORA se reserva ao direito de atualizar a estética da Decoração e Paisagismo desses ambientes;
- Os pisos da área de banho (Box) serão entregues com caimento atenuado em direção ao ralo; e os demais pisos nivelados.
- Seguindo a Instrução Técnica do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo nº 09/2019 – Compartimentação Horizontal e Compartimentação Vertical, os terraços das unidades residenciais não poderão ser fechados com vidro.

18.3 RESPONSABILIDADE

As responsabilidades da construtora/incorporadora quanto às especificações, serviços e materiais, serão complementadas pelo “Manual do Proprietário”, que será entregue quando concluída a obra, no momento da entrega das chaves.

MARÇO DE 2025