



## 1. LOCALIZAÇÃO:

O edifício residencial será construído em terreno urbano, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sendo o condomínio residencial com frente para a Rua Francisco José da Silva, nº 410, e as lojas comerciais com frente para a rua José da Silva Ribeiro nº 781, com área do terreno de 2.780,30m<sup>2</sup>.

## 2. O EMPREENDIMENTO:

Constitui-se de um condomínio residencial vertical com 1 torre, que terá 26 pavimentos, sendo um subsolo contendo as lojas de comércio diversificado com acesso pela rua José da Silva Ribeiro nº 781, pavimento térreo, 3 pavimentos de estacionamento, 1 pavimento de unidades residenciais e áreas de lazer, 20 pavimentos tipo, barrilete e cobertura, totalizando 292 unidades residenciais, sendo desse total, 9 unidades passíveis de adaptação (P.C.D.).

### 2.1. SUBSOLO:

O pavimento subsolo será composto por 3 lojas de comércio diversificado, 4 vagas de carro e 1 vaga PCD.

### 2.2. PAVIMENTO TÉRREO:

O pavimento térreo será composto por acesso de pedestres, entrada com guarita e WC, centro de medição, depósito, administração, DML, sala de pressurização, reservatórios inferiores, depósito de lixo, sala de assistência técnica, sala delivery, lobby, escada de emergência e 6 elevadores. Esse pavimento contará também com estacionamento de veículos sendo 48 vagas de carro, 5 vagas PCD, 12 vagas de moto e 1 vaga de carga e descarga.

### 2.3. 1º PAVIMENTO (SOBRESSOLO 1):

O 1º pavimento será composto por copa de funcionários, vestiário de funcionários PCD masculino, vestiário de funcionário PCD feminino, escada de emergência, 6 elevadores e estacionamento de veículos sendo 70 vagas de carro e 5 vagas de moto.

### 2.4. 2º PAVIMENTO (SOBRESSOLO 2):

O 2º pavimento será composto por escada de emergência, 6 elevadores e estacionamento de veículos sendo 70 vagas de carro e 7 vagas de moto, bicicletário, pet care e espaço clean & connect.

### 2.5. 3º PAVIMENTO (SOBRESSOLO 3):

O 3º pavimento será composto por escada de emergência, 6 elevadores e estacionamento de veículos sendo 74 vagas de carro e 1 vaga de moto e academia.

**2.6. 4º PAVIMENTO (LAZER E APARTAMENTOS):**

O 4º pavimento será composto 12 apartamentos privativos, sendo a unidade final 01 com 2 dormitórios, sala de estar, sala de jantar, banheiro, cozinha, área de serviço, terraço privativo coberto e descoberto, e as unidades , 02 e 12 com 2 dormitórios, sala de estar, sala de jantar, banheiro, cozinha, área de serviço, terraço privativo descoberto. As unidades finais 03 e 11 terão 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, terraço privativo coberto e descoberto. As unidades finais 04 e 10 terão 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço e terraço privativo coberto. As unidades finais 05, 08 e 09 terão 2 dormitórios, sala de estar, sala de jantar, banheiro, cozinha e área de serviço. As unidades finais 06 e 07 terão 2 dormitórios, sala de estar, sala de jantar, banheiro, cozinha, área de serviço e terraço privativo coberto. Esse pavimento também contará com brinquedoteca, Mercado Vitta, 2 sanitários sociais femininos, 2 sanitários sociais masculinos, 1 sanitário social PCD, DML, escada de emergência, 6 elevadores, play kids, salão de festas, churrasqueira com apoio externo, fire place, piscina adulto com deck molhado, piscina infantil e solarium.

**2.7. 5º AO 24 º PAVIMENTOS:**

Teremos nestes pavimentos circulação com acesso aos 6 elevadores e à escada de emergência, 14 unidades por pavimento, sendo as unidades finais 03, 04, 10 e 11, com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço e terraço coberto. As unidades finais 01, 06, 07 e 14, com 2 dormitórios, banheiro social, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço e terraço coberto. As unidades finais 02, 05, 08, 09, 12 e 13, com 2 dormitórios, banheiro social, sala de estar, sala de jantar, cozinha e área de serviço.

Nota: para consultar metragens e ambientes específicos da unidade, consultar a planta de contrato anexa a este memorial.

**2.4. BARRILETE E COBERTURA:**

Esse pavimento tem acesso pelo 24º pavimento tipo através de escada de emergência e ao pavimento cobertura através de escada marinho. Nele constam os reservatórios superiores e casa de bombas.

**3. SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS:****3.1. SERVIÇOS TÉCNICOS E PROJETOS:**

**3.1.1.** Os serviços técnicos de topografia, geotecnia, projetos arquitetônicos, cálculo estrutural e de instalações serão desenvolvidos por profissionais especializados em cada área, rigorosamente de acordo com as normas específicas para cada item

**3.1.2.** Os projetos serão submetidos à análise e à aprovação das autoridades públicas e concessionárias locais, de acordo com posturas municipais, estaduais e federais.

**3.2. ENSAIOS TECNOLÓGICOS:**

Todo o processo construtivo será rigorosamente acompanhado por controle tecnológico feito por laboratório especializado.

#### **4. INFRAESTRUTURA:**

##### **4.1. TRABALHOS EM TERRA:**

Serão realizados para adequação ao terreno às determinações dos projetos e suas cotas. Onde for necessário serão executados cortes, escavações e aterros com uso de equipamentos adequados.

##### **4.2. FUNDAÇÕES/SUPRAESTRUTURAS:**

A solução a ser adotada obedecerá às diretrizes ditadas pela sondagem do terreno, de acordo com o projeto elaborado por projetistas especializados. A estrutura da edificação será em alvenaria estrutural e/ou concreto armado, rigorosamente dentro da norma específica e de acordo com o projeto de estrutura elaborado por escritório especializado, sendo o controle tecnológico referente à qualidade e resistência dos materiais efetuados por uma empresa especializada, de modo a garantir absoluta segurança e solidez ao conjunto arquitetônico.

#### **5. PAREDES E PAINÉIS DE VEDAÇÃO:**

##### **5.1. VEDAÇÃO:**

As paredes de vedação, quando existentes serão executadas em blocos estruturais e/ou blocos de concreto e/ou cerâmicos e/ou em placas de gesso e/ou placas de concreto, e/ou EPS e quando necessário revestidas com argamassa e/ou gesso.

Os shafts serão executados em EPS e/ou Drywall e quando necessário revestidos com argamassa e/ou gesso e/ou revestimento cerâmico.

#### **6. ESQUADRIAS METÁLICAS:**

##### **6.1. ESQUADRIAS DE FERRO:**

O portão de acesso de pedestres e veículos, as grades de proteção, guarda corpos, os corrimãos, os gradis, as grelhas, os alçapões e as escadas tipo marinheiro serão executados em ferro e/ou alumínio e/ou metalon e, posteriormente, receberão tratamento e pintura.

##### **6.2. ESQUADRIAS:**

As esquadrias das unidades e determinados ambientes de uso comum do térreo, serão de alumínio e/ou PVC e/ou aço, com pintura específica.

As janelas dos dormitórios serão em alumínio com folhas de vidro.

Algumas unidades não possuem janela no banheiro. A ventilação ocorre de forma mecânica e a iluminação é artificial, conforme a planta de contrato da unidade.

##### **6.3. ESQUADRIAS DE MADEIRA:**

A porta de entrada e ambientes internos das unidades e determinados ambientes de uso comum do térreo, serão em madeira, enceradas ou envernizadas ou pintadas, com batentes em madeira, encerados, envernizados ou pintados, de acordo com o projeto arquitetônico.

#### **6.4. FERRAGENS:**

As esquadrias de madeira receberão dobradiças, maçanetas e fechaduras, cromadas ou acetinadas, marca Pado, Haga, La Fonte, Soprano ou similar

#### **6.5. VIDROS:**

As esquadrias receberão vidros pontilhados ou transparente incolor, de acordo com a necessidade técnica ou de privacidade.

### **7. COBERTURA E PROTEÇÕES:**

#### **7.1. TELHADO:**

Será constituído por laje impermeabilizada. A captação de água será feita por calhas que estarão ligadas às tubulações que conduzirão as águas pluviais até o pavimento térreo.

#### **7.2. IMPERMEABILIZAÇÕES:**

As áreas necessárias (de acordo com as normas e necessidades técnicas) receberão tratamento de impermeabilização.

### **8. INSTALAÇÕES E APARELHOS:**

#### **8.1. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS:**

Serão aparentes os eletrodutos no entre forro e/ou embutido para passagem de fios e cabos, que serão das marcas Brascopper, Metalcap, Guaçu ou similar qualidade. Os interruptores e tomadas serão em material termoplástico de embutir. Cada apartamento terá quadro de distribuição constituído de disjuntores. Todos os apartamentos terão infraestrutura (tubulação seca/sem cabeamento) para os pontos de televisão previstos nos apartamentos (contratação e instalação de antena coletiva e/ou TV a cabo ficam a cargo do cliente). Será instalado no empreendimento um sistema de para-raios, de acordo com as normas técnicas Brasileiras. Os quadros gerais de medidores serão instalados obedecendo rigorosamente aos projetos aprovados pela concessionária. O empreendimento será entregue com luminárias apenas nas áreas comuns.

#### **8.2. AR-CONDICIONADO:**

Haverá preparação para instalação de ar-condicionado exclusivamente para as unidades finais 03, 04, 10 e 11 (tubulação seca/sem rede frigorífera). Em determinadas áreas de lazer do térreo haverá preparação para instalação de ar-condicionado. Sendo vetada a instalação para as demais unidades.

#### **8.3. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E DE ESGOTO:**

**8.3.1. ÁGUA FRIA:**

As prumadas e a distribuição de água fria do prédio serão executadas em tubos de PVC e/ou PEX, conforme normas específicas, das marcas Tigre, Plastilit, Amanco ou similar.

**8.3.2. ÁGUA QUENTE:**

Os banheiros terão somente previsão para chuveiro elétrico de 220V com resistência compatível com o DR (Disjuntor Residual) e potência máxima informada no manual do proprietário, fornecido na entrega das chaves. Não será previsto nenhum tipo de instalação de aquecedor.

**8.3.3. GÁS:**

O empreendimento será entregue com medição coletiva de gás e preparação para medição individualizada.

**8.3.4. ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS:**

As colunas (esgoto primário) e ramais (esgoto secundário), assim como as tubulações de águas pluviais, serão executados em tubos e conexões conforme normas específicas.

**8.3.5. INSTALAÇÃO DE COMBATE A INCÊNDIO:**

Serão executadas rigorosamente de acordo com as normas da ABNT e projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

**8.3.6. MEDIÇÕES ABASTECIMENTO:****8.3.6.1. ÁGUA:**

O empreendimento será entregue com medição individualizada de água.

**8.3.6.2. ENERGIA ELÉTRICA:**

O empreendimento possui medidores individuais de energia.

**8.3.6.4. GÁS/GN:**

A distribuição de gás será conforme as normas específicas.

**8.4. ELEVADORES:**

Serão entregues 6 elevadores das marcas Alfa Elevadores e/ou Otis e/ou Thyssen e/ou Villarta e/ou Elevadores Consiste ou similar.

**8.5. APARELHOS SANITÁRIOS:**

Os aparelhos sanitários serão em louça das marcas Celite, Deca, Incepa ou similar.

**8.6. METAIS SANITÁRIOS:**

Os metais sanitários terão acabamento cromado ou acetinado e serão das marcas Deca, Docol, Astra ou similar.

## **9. ESPECIFICAÇÃO DE ACABAMENTOS:**

### **9.1. TRATAMENTO FACHADAS:**

Receberão grafiato e/ou lamato e/ou textura e/ou massa única e/ou bloco aparente com textura rolada e/ou monocapa com detalhes conforme especificação do projeto de arquitetura.

### **9.2. ÁREAS DE USO COMUM OU TÉCNICO:**

#### **9.2.1. Acesso pedestres e veículos:**

Piso: asfalto e/ou concreto liso e/ou piso intertravado e/ou permeável com faixas demarcatórias.

#### **9.2.2. Guarita com wc, depósito de lixo, DML, depósito, vestiário de funcionários, copa de funcionários, administração, sala de assistência técnica:**

Piso: Cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi, Biancogress ou similar.

Paredes: tinta látex sobre revestimento e/ou cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Ceral ou similar, de acordo com detalhamento do projeto arquitetônico e necessidades técnicas.

Rodapé: cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi, Biancogress ou similar.

Teto: tinta látex sobre forro de gesso ou laje ou forro de pvc ou estrutura metálica aparente.

Bancada WC guarita e vestiários funcionários: Lavatório de coluna em louça ou lavatório de mármore sintético.

Tanque DML: Tanque de mármore sintético ou tanque de louça.

Bancada Copa de funcionários: pedra em granito, mármore sintético ou porcelanato com cuba de aço inox ou louça embutida.

#### **9.2.3. Casa de bombas, centro de medição, registro de gás, hidrômetro, sala de pressurização:**

Piso: concreto liso e/ou estampado.

Paredes: Tinta látex sobre textura e/ou sobre bloco de concreto.

Teto: Tinta látex sobre textura e/ou sobre laje.

#### **9.2.4. Rampas e escadas de acesso:**

Piso: concreto liso e/ou pedra natural e/ou concreto estampado e/ou piso intertravado e/ou porcelanato das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi ou similar.

#### **9.2.5. Lobby de acesso, Salão de festas, Mercado Vitta, Espaço Clean & Connect, Hall de circulação, sanitário social feminino, masculino e PCD, Churrasqueira, Pet Care e Sala Delivery**

Piso: porcelanato e/ou cerâmico das marcas Portobello, Villagres, Incefra, Cecafi, Biancogress ou similar.

Paredes: tinta látex sobre revestimento e/ou cerâmica das marcas Portobello, Villagres, Incefra ou similar, de acordo com detalhamento do projeto arquitetônico e necessidades técnicas.

Rodapé: porcelanato das marcas Portobello, Villagres, Incefra, Cecafi, Biancogress ou similar.

Teto: tinta látex sobre forro de gesso ou laje ou forro de pvc ou estrutura metálica aparente.

Bancadas salão de festas e churrasqueira: pedra em granito ou mármore sintético ou porcelanato com cuba de aço inox ou louça embutida.

Lavatório sanitário social feminino, masculino e PCD: Lavatório de louça com coluna ou lavatório em mármore sintético

### **9.2.6. Brinquedoteca:**

Piso: Piso vinílico e/ou laminado das marcas Durafloor, Eucafloor, Tarket ou similar.

Paredes: Pintura tinta látex sobre revestimento.

Rodapé: MDF ou poliestireno.

Teto: Pintura tinta látex sobre forro de gesso.

### **9.2.7. Academia:**

Piso: Piso vinílico e/ou laminado das marcas Durafloor, Eucafloor, Tarket ou similar e piso emborrachado das marcas Aubicon, Rubber ou similar.

Paredes: Pintura tinta látex sobre bloco.

Rodapé: MDF ou poliestireno.

Teto: Pintura tinta látex sobre forro de gesso.

### **9.2.8. Bicicletário:**

Piso: concreto liso e/ou piso intertravado e/ou porcelanato, das marcas Villagres, Incefra, Portobello ou similar e/ou pedra natural.

Paredes: Pintura tinta látex sobre bloco.

Teto: Pintura tinta látex sobre forro de gesso.

### **9.2.9. Áreas externas:**

Áreas externas e circulações: concreto liso e/ou piso intertravado e/ou porcelanato, das marcas Villagres, Incefra, Portobello ou similar e/ou pedra natural.

**Observações: Os ambientes de lazer dos itens 9.2.5, 9.2.6 e 9.2.7 serão entregues equipados e decorados conforme book de vendas.**

### 9.3. DEPENDÊNCIA DE USO COMUM PAVIMENTO TÉRREO E TIPO DAS TORRES:

#### 9.3.1. Lobbies e circulações:

Piso: Cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi, Ceral, Biancogres ou similar.

Paredes: tinta látex sobre textura e/ou revestimento.

Teto: tinta látex sobre forro de gesso ou laje.

Rodapé: Cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi, Ceral, Biancogres ou similar.

#### 9.3.2. Escada de emergência:

Piso: concreto pré-moldado e/ou concreto moldado in loco e/ou pedra natural e/ou ardósia.

Paredes: tinta látex sobre gesso.

Teto: textura rolada e/ou tinta látex sobre textura e/ou revestimento.

### 9.4. DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO:

#### 9.4.1. Sala estar e jantar:

Piso: laje acabada.

Paredes: tinta látex sobre revestimento (reboco/gesso).

Teto: tinta látex sobre laje e/ou sanca de gesso (de acordo com a necessidade técnica).

#### 9.4.2. Dormitórios:

Piso: Laminado das marcas Durafloor, Eucafloor, Tarket ou similar.

Rodapé: Laminado das marcas Durafloor, Eucafloor, Tarket ou similar; ou poliestireno da marca Santa Luzia ou similar.

Paredes: Tinta látex sobre revestimento (reboco/gesso).

Teto: tinta látex sobre laje e/ou sanca de gesso (de acordo com a necessidade técnica).

#### 9.4.3. Cozinha/Área de Serviço:

Piso: cerâmica sob a bancada das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi, Ceral, Biancogres ou similar e na circulação laje acabada.

Paredes: 1 fiada de revestimento cerâmico sobre a bancada e tanque das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi, Ceral, Biancogres ou similar. As demais paredes receberão pintura.

Rodapé: cerâmica em área molhada das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi, Ceral, Biancogres ou similar.

Teto: tinta látex sobre laje e/ou sanca de gesso e/ou forro de gesso (de acordo com a necessidade técnica).

Bancada: ecogranito com cuba de inox ou bancada e cuba em ecogranito ou bancada de granito nacional com cuba de inox.

Tanque: em ecogranito ou tanque de louça.

#### **9.4.4. Banheiros:**

Piso: cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi, Ceral, Biancogres ou similar.

Paredes: cerâmica até o teto no box das marcas Eliane Incefra, Portobello, Cecafi, Ceral, Biancogres ou similar, as demais paredes receberão pintura.

Rodapé: cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello, Cecafi, Ceral, Biancogres ou similar.

Teto: tinta látex sobre forro de gesso e/ou laje e/ou sanca de gesso (de acordo com a necessidade técnica).

Bancada: lavatório de louça com coluna ou lavatório em ecogranito ou bancada de granito nacional com cuba de louça.

### **10. COMPLEMENTAÇÃO:**

#### **10.1. LIMPEZA FINAL:**

Será executada toda limpeza final do edifício, removendo-se todo o entulho e limpando vidros, caixilhos, pisos e azulejos cerâmicos, sempre com o cuidado de proteger as portas de madeira e instalações.

#### **10.2. LIGAÇÕES DEFINITIVAS:**

O edifício será entregue com as ligações definitivas de água, esgoto, energia elétrica e preparação para ligação dos telefones particulares e terá a aprovação do Corpo de Bombeiros e da Prefeitura Municipal, que concederá o atestado de Habite-se.

#### **10.3. VAGAS DE VEÍCULOS:**

O empreendimento conta com o total de 262 vagas de carro, 25 vagas de moto e 5 vagas PCD. As unidades que terão apenas vagas de moto serão as unidades: 5, 8, 9, 102, 105, 108, 109, 112, 113, 202, 205, 208, 209, 212, 213, 302, 305, 308, 309, 312, 313, 402, 405, 408 e 409. O restante das unidades terá vaga para carro.

### **11. OBSERVAÇÕES:**

**11.1** Todos os materiais aplicados, tais como cerâmicas, azulejos, metais, louças e tintas serão de reconhecida qualidade. Os padrões dos materiais de acabamento serão definidos por profissionais especializados, de maneira a se obter harmonia e bom gosto na caracterização final da unidade. A construtora se reserva o direito de utilizar materiais similares, quando alguns destes aqui indicados deixarem de ser fabricados ou não houver disponibilidade no mercado ou \_\_\_\_\_

houver qualquer dificuldade junto ao mercado no momento da aquisição dos mesmos, substituindo-os por similar qualidade.

**11.2.** A maquete eletrônica, física e as ilustrações do folheto de vendas bem como os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou da obra (quando aplicável), como, por exemplo, revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pintura, molduras de gesso, sancas, tabicas, móveis, objetos etc., são meramente ilustrativos e não fazem parte do contrato de compra e venda. Assim, para as ilustrações e textos do folheto de venda, bem como sobre os materiais utilizados na unidade modelo e/ou stand de vendas, prevalecerá o acabamento previsto neste memorial descritivo que rubricado pelas partes faz parte integrante do contrato.

**11.3.** As imagens, ilustrações, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes eletrônicas e físicas referentes ao imóvel apresentadas no stand de vendas, folders, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidades técnicas ou do atendimento a exigências legais.

**11.4.** Todas as paredes e sancas construídas e/ou revestidas em gesso terão acabamento não amaciado.

**Este instrumento foi assinado eletronicamente, sendo que o COMPRADOR (A,ES) leu (ram) todo o contrato e seus anexos, está(ão) ciente(s) e de acordo com todos os seus termos. Para isso, recebeu(ram) uma via deste instrumento, identificou-se(ificaram-se) através de cadastro e senha, tirou(aram) foto segurando seu(s) documento(s) de identificação, bem como após sua(s) assinatura(s) com caneta digital.**