

MEMORIAL DESCRITIVO

A. FICHA TÉCNICA:

- Incorporação e Construção: **CONSTRUIR ENGENHARIA LTDA.**
- Alvara de Aprovação de Edificação Nova- emitido Prefeitura do Município de São Paulo / Secretaria Municipal de Licenciamento - **Alvará: 2020.02970-00**
- Nome do Empreendimento: “**GENTIL 300**”
- Local: Avenida Dr. Gentil de Moura, 300 – Ipiranga – São Paulo - SP
- Área do terreno: **1.000,00m²**

B. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

→ B.1 EDIFÍCIO RESIDENCIAL COM 01 TORRE, COMPREENDENDO:

- **Torre:** Térreo com lazer, serviços e uma loja da categoria **NR1-3 + 01 pavimento com 09 unidades** de categoria **NR1-12, 17 pavimentos tipo com 09 apartamentos** por andar, sendo do **2º ao 9º pavimento** da categoria **HIS**, totalizando 72 unidades, e do **10º ao 18º** da categoria **HMP**, totalizando 81 unidades, servidos por 2 (dois) elevadores (social e serviço) – **totalizando assim 153 unidades habitacionais, 09 unidades da categoria NR1-12**
- **Área de Lazer / Serviços:** Pavimento térreo: Hall de entrada, Coworking, Bicicletário, Vestiários e Copa para Funcionários, Espaço Gourmet, Salão de Jogos, Lavanderia, Salão de Festas, Piscina descoberta e 02 Sanitários “PNE”, sendo 01 para o uso da piscina.
Cobertura: Fitness e Churrasqueira.

→ B.2 APARTAMENTOS:

APTOS FINAIS	QUANTID. HIS	QUANTID. HMP	TOTAL	AMBIENTES	ÁREA PRIVATIVA
01 / 02 / 08 / 09	32	36	68	Sala, Cozinha/área de serviço, 02 dormitórios, banheiro social e terraço.	35,765 m ²
04 / 05 / 07	24	27	51	Sala, Cozinha/área de serviço, 02 dormitórios, banheiro social e terraço.	36,390 m ²
03 / 06	16	18	34	Sala, Cozinha/área de serviço, 02 dormitórios, banheiro social e terraço.	36,715 m ²

C. SISTEMA CONSTRUTIVO:

- **Fundações:** Estacas Hélices Contínuas, Blocos de Fundação e Vigas Baldramas (concreto armado).
- **Estrutura do Edifício (do térreo à cobertura):** Alvenarias estruturais* (blocos de concreto estrutural) (Conforme Projeto Estrutural)
- **Lajes e Escadas:** Concreto Armado (Conforme Projeto Estrutural).
- **Paredes Internas (Vedação):** Alvenarias em blocos de concreto, cerâmico ou dry-wall.

*OBSERVAÇÃO:

Por se tratar de uma **edificação em alvenaria estrutural** as unidades **NÃO** poderão sofrer nenhum tipo de reforma nas paredes estruturais, conforme demonstrado na planta anexa. Essas paredes estruturais não poderão ser cortadas, demolidas ou executar aberturas de vãos (inclusive rasgos para embutir os tampos nas paredes) já que NÃO existem vigas ou pilares. Todas as paredes estruturais do edifício funcionam estruturalmente como pilares e vigas. A laje também faz parte da estrutura. As demais paredes, identificadas como “parede de vedação” poderão sofrer intervenções.

D. ACABAMENTOS

1. APARTAMENTOS:

1.1 Sala e Dormitório

Revestimento Paredes: Gesso liso sobre blocos ou drywall com pintura látex PVA.

Revestimento Piso: Laje de concreto - acabamento nível zero, preparada para receber revestimento cerâmico.

Revestimento Teto: Gesso liso sobre laje de concreto com pintura látex PVA.

1.2 Cozinha / Área de Serviço

Revestimento Paredes: Cozinha – uma faixa de azulejo 30 x 40cm branco liso ou similar sobre a bancada da pia / Lavanderia: uma faixa de azulejo 30 x 40cm branco liso ou similar do sobre o tanque. Nas demais paredes, gesso liso sobre blocos ou drywall com pintura látex.

Revestimento Piso: Laje de concreto com acabamento nível zero preparada para receber revestimento cerâmico.

Revestimento Teto: Gesso liso sobre laje de concreto com pintura látex PVA.

Tampo de Pia: Granito Cinza Corumbá com 1,20 x 0,55 (finais 01 / 02 / 08 / 09) e 1,10 x 0,55 (finais 03 / 04 / 05 / 06 / 07)

Tanque: Branco sem coluna

1.3 Banheiro

Revestimento Paredes: Azulejo Branco liso, 30cm x 40cm ou similar, do piso ao teto, nas paredes hidráulicas e internas do box. Nas demais paredes, gesso liso sobre blocos ou drywall com pintura látex acrílica.

Revestimento Piso: Porcelanato 60cm x 60cm.

Revestimento Teto: Gesso liso sobre laje de concreto com pintura látex PVA.

Lavatório: Louça sem coluna, branca, tamanho médio.

Bacia sanitária: Louça com caixa acoplada, branca.

Metais: Base dos registros marca Deca ou similar. Torneiras Lorenzetti, Forusi ou similar.

1.4 Terraço

Revestimento Paredes: Textura Cimentícia da fachada.

Revestimento Piso: Porcelanato Porcelanato 60cm x 60cm.

Revestimento Teto: Gesso liso sobre laje de concreto com pintura látex PVA.

Gradil: De ferro com pintura e peitoril em granito

1.5 Esquadrias

Batentes, portas e guarnições de madeira para pintura.

Caixilho de alumínio anodizado com duas folhas de correr em vidro e persiana integrada

1.6 Instalações Elétrica e Hidráulicas (conforme Projeto de Instalações)

- As instalações serão executadas de acordo com as normas brasileiras (NBR ABNT).
- Os chuveiros serão elétricos. Não é possível instalação de chuveiros com aquecimento a gás.
- A potência máxima dos chuveiros a serem instalados pelos proprietários é de **6.400watts**.
- Haverá circuito 220V no ponto para instalação do chuveiro.
- **Previsão para instalação de fogão e forno a gás**
- Não será fornecido sistema de antena coletiva. Somente será executada a tubulação seca, sem fiação, sendo de responsabilidade do proprietário providenciar sua instalação.
- Será entregue medição individualizada com a instalação de medidores para Energia.
- Será entregue infraestrutura / previsão para medição individualizada de Água e Gás. Os medidores deverão ser adquiridos e instalados pelos proprietários em acordo com o condomínio.
- Instalações hidráulicas aparentes na pia da cozinha, sanitários e área de serviço.
- Será previsto carga elétrica e ponto de dreno para instalação de ar-condicionado na sala

MARCAS DOS ACABAMENTOS

Revestimentos Cerâmicos (piso e azulejo): Incepa, Cecrisa, Eliane ou similar.

Louças Sanitárias: Celite, Icasa, Lorenzetti ou similar.

2. ÁREAS COMUNS:

2.1 Hall de Entrada e Circulação

Revestimento Paredes: Gesso liso sobre blocos ou dry-wall com pintura látex acrílica.

Revestimento Piso: Porcelanato 60cm x 60cm.

Revestimento Teto: Gesso liso sobre laje de concreto com pintura látex acrílica ou forro tegular com placas removíveis.

2.2 Halls dos Elevadores

Revestimento Paredes: Gesso liso sobre blocos de concreto com pintura látex acrílica.

Revestimento Piso: Porcelanato 60cm x 60cm.

Revestimento Teto: Forro de gesso com pintura látex acrílica ou forro tegular com placas removíveis.

2.3 Coworking, Salão de Jogos e Bicicletário

Revestimento Paredes: Gesso liso sobre blocos de concreto com pintura látex acrílica.

Revestimento Piso: Porcelanato 60cm x 60cm.

Revestimento Teto: Forro de gesso com pintura látex acrílica ou forro tegular com placas removíveis

2.4 Espaço Gourmet e Salão de Festas

Revestimento Paredes: Parede Hidráulica: azulejo 30cm x 40 cm ou similar, branco liso ou similar, acima do tampo da pia até o teto. Nas demais áreas, gesso liso sobre blocos ou dry-wall com pintura látex acrílica.

Revestimento Piso: Porcelanato 60cm x 60cm.

Revestimento Teto: Gesso liso sobre laje de concreto com pintura látex acrílica.

Tampo de Pia: Bancada em granito Cinza Corumbá ou similar

Metais: Base dos registros marca Deca ou similar. Torneiras Lorenzetti, Forusi ou similar.

2.5 Lavanderia

Revestimento Paredes: Parede Hidráulica: azulejo 30cm x 40 cm ou similar, branco liso ou similar, acima do tampo da pia. Nas demais áreas, gesso liso sobre blocos ou dry-wall com pintura látex acrílica.

Revestimento Piso: Porcelanato 60cm x 60cm.

Revestimento Teto: Forro de gesso com pintura látex acrílica ou forro tegular com placas removíveis

Tampo de Pia: Bancada em granito Cinza Corumbá ou similar

Metais: Base dos registros marca Deca ou similar. Torneiras Lorenzetti, Forusi ou similar.

2.6 Sanitários PNE's

Revestimento Paredes: Parede Hidráulica: azulejo 30cm x 40 cm ou similar, branco liso ou similar, acima do tampo da pia. Nas demais áreas, gesso liso sobre blocos ou dry-wall com pintura látex acrílica.

Revestimento Piso: Porcelanato 60cm x 60cm.

Revestimento Teto: Gesso liso sobre laje de concreto com pintura látex PVA.

Lavatório: Louça sem coluna, branca, tamanho médio.

Bacia sanitária: Louça com caixa acoplada, branca.

Metais Sanitários: Base dos registros marca Deca ou similar. Torneiras Lorenzetti, Forusi ou similar

2.7 Vestiários / Copa de funcionários

▪ Vestiários:

Revestimento Paredes: Box: Azulejo Branco liso, 30cm x 40cm ou similar até 1,60 m de altura.

Lavatório: 1 fiada de azulejo 30cm x 40cm ou similar, branco liso ou similar, acima do lavatório.

Nas demais paredes, gesso liso sobre blocos ou drywall com pintura látex acrílica.

Revestimento Piso: Porcelanato 60cm x 60cm.

Revestimento Teto: Gesso liso sobre laje de concreto com pintura látex PVA.

Lavatório: Louça sem coluna, branca, tamanho médio.

Bacia sanitária: Louça com caixa acoplada, branca.

Divisórias Sanitárias: Em PVC, cor branca ou bege.

Metais: Base dos registros marca Deca ou similar. Torneiras Lorenzetti, Forusi ou similar

▪ **Copa:**

Revestimento Paredes: Azulejo Branco liso, 30cm x 40cm ou similar acima da bancada da pia.

Revestimento Piso: Porcelanato 60cm x 60cm.

Revestimento Teto: Gesso liso sobre laje de concreto com pintura látex PVA.

Tampo de Bia: Mármore sintético tamanho: 1,20m x 0,55m.

Metais: Base dos registros marca Deca ou similar. Torneiras Lorenzetti, Forusi ou similar

2.8 Piscina

Dimensões: 12,50 m X 3,00 m, nível d'água 1,20 m

Revestimento das paredes e piso (piscina): azulejo de primeira linha

2.9 Sanitário Piscina

Revestimento Paredes: 1 fiada de azulejo 30cm x 40cm ou similar, branco liso ou similar, acima do lavatório. Nas demais paredes, gesso liso sobre blocos ou drywall com pintura látex acrílica.

Revestimento Piso: Porcelanato 60cm x 60cm.

Revestimento Teto: Gesso liso sobre laje de concreto com pintura látex PVA.

Lavatório: Louça sem coluna, branca, tamanho médio.

Bacia sanitária: Louça com caixa acoplada, branca.

Metais Sanitários: Base dos registros marca Deca ou similar. Torneiras Lorenzetti, Forusi ou similar

2.10 Churrasqueira (cobertura)

▪ **Área Coberta**

Revestimento Paredes: 1 fiada de azulejo 30cm x 40cm ou similar, branco liso ou similar, acima da bancada. Nas demais parede, acabamento similar a fachada e gesso liso sobre blocos ou drywall com pintura látex acrílica.

Revestimento Piso: Porcelanato 60cm x 60cm.

Revestimento Teto: Gesso liso sobre laje de concreto com pintura látex PVA.

Tampo de Bia: Granito Cinza Corumbá: 1,20m x 0,55m.

Metais: Base dos registros marca Deca ou similar. Torneiras Lorenzetti, Forusi ou similar

▪ **Área Descoberta**

Revestimento Piso: Porcelanato 60cm x 60cm.

Revestimento mureta: Similar a fachada

2.11 Fitness

▪ Área Coberta

Revestimento Paredes: Gesso liso sobre blocos de concreto com pintura látex acrílica.

Revestimento Piso: Porcelanato 60cm x 60cm.

Revestimento Teto: Gesso liso sobre laje de concreto com pintura látex PVA.

▪ Área Descoberta

Revestimento Piso: Porcelanato 60cm x 60cm.

Revestimento mureta: Similar a fachada

2.12 Loja

Revestimento Paredes: Gesso liso sobre blocos de concreto com pintura látex acrílica.

Revestimento Piso: Laje de concreto - acabamento nível zero, preparada para receber revestimento cerâmico.

Revestimento Teto: Gesso liso sobre laje de concreto com pintura látex PVA.

2.12.1 Instalações Elétricas e Hidráulicas (conforme Projeto de Instalações) - LOJA

- As instalações serão executadas de acordo com as “Normas Brasileiras (NBR ABNT)”.
- O sistema elétrico será do tipo “bus-way” (Barramento Blindado).
- Os chuveiros serão elétricos. Não é possível instalação de chuveiros com aquecimento a gás.
- A potência máxima dos chuveiros a serem instalados é de 6400watts.
- Não será fornecido sistema de antena coletiva. Somente será executada a tubulação seca, sem fiação.
- A entrada de energia e a estrutura do prédio não foram dimensionadas para receber instalação forno elétrico, grill elétrico e torneira elétrica.
- Instalações hidráulicas aparentes na pia da cozinha, sanitários e área de serviço.

MARCAS DOS ACABAMENTOS

Revestimentos Cerâmicos (piso e azulejo): Incepa, Cocrisa, Eliane ou similar.

Louças Sanitárias: Celite, Icasa, Lorenzetti ou similar.

2.13 Revestimento de Fachadas

Textura Cimentícia: Weber monocapa Quartzolit aplicada diretamente sobre bloco de concreto ou Chapisco, Emboço e Textura Acrílica.

2.14 Elevadores

Serão 2 (dois) elevadores de passageiros na torre. Os elevadores serão dimensionados de acordo com as “**Normas Brasileiras da ABNT**”, será da marca Otis, Atlas ou similar.

E. ÁREAS EQUIPADAS – RELAÇÃO DE MOBILIÁRIO

- **HALLS SOCIAL** – Será entregue com 01 sofá de 03 lugares, 01 poltrona e 01 aparador.
- **COWORKING** – Será entregue equipado com uma bancada de trabalho com duas cadeiras e uma mesa com 04 cadeiras.
- **GOURMET** – mesa com 05 cadeiras, 01 geladeira duplex, fogão de 04 bocas e 01 armário embaixo da bancada da pia.
- **FITNESS** – Será entregue equipado com 01 bicicleta ergométrica, 01 esteira elétrica, 01 estação de musculação, 01 bola de pilates, 01 colchonete, 01 conjunto de halter, 01 espelho e um espaldar.
- **SALÃO DE JOGOS** – 01 mesa para jogos diversos e 02 puffs.
- **LAVANDERIA** – Será entregue equipado com 02 máquinas de lavar roupa, 03 tanques e 02 poltronas.
- **CHURRASQUEIRA** – Será entregue equipada com 01 mesa com 05 cadeiras, 01 balcão, 01 geladeira, 01 churrasqueira e 2 mesas com 04 cadeiras e seus respectivos guardas sóis ou ombrelones.
- **PORTARIA** – Será entregue equipado 01 balcão e 01 cadeira

F. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. **EXCLUEM-SE:** Espelhos, tampas de bacias, cabides, saboneteiras, papeleiras, chuveiros / duchas, box de chuveiro, fogão, forno, micro-ondas, grill elétrico, aquecedores, gabinetes de pia e lavatório, móveis, mobiliário, armários, dentre outros.
2. A maquete, ilustrações dos folhetos de venda, material de divulgação e apartamento decorado são meramente ilustrativos e não fazem parte do contrato de compra e venda. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações, textos e apartamentos decorado, o que está escrito nesse memorial descritivo.
3. Os móveis e equipamentos do apartamento decorado, folhetos, imagens e filmes são ilustrativos, não fazendo parte integrante do contrato.
4. O Prédio será entregue limpo, em condições de habitabilidade e com a execução das instalações internas e externas de água, esgoto, luz e força, restando aos condôminos as solicitações das ligações individuais, junto às Concessionárias, dos respectivos apartamentos e a opção da fornecedora de TV a cabo e telefonia.

5. Serão normais pequenas ondulações nos acabamentos e superfícies das paredes, devido ao processo construtivo. Os pisos serão nivelados, sendo normais pequenas irregularidades devido ao processo construtivo. Poderão ser usados tentos para a divisão desses ambientes
6. Por tratar-se de piso de concreto, sem contrapiso, e devido a intempéries da natureza, pequenos desníveis poderão ocorrer, sendo necessária, em alguns casos, uma regularização de superfície que deverá ser executada sob responsabilidade do comprador, dependendo do acabamento a ser instalado.
7. Devido ao encaminhamento das instalações nos apartamentos é necessário o rebaixamento de alguns forros ou execução de sancas ou molduras para passagens dessas tubulações.
8. As alvenarias estruturais e lajes de concreto não podem ser alteradas, sob o risco de comprometer a estabilidade da estrutura do edifício. A garantia do prédio (não apenas da unidade) é extinta se forem constatadas quaisquer alterações nas paredes estruturais ou lajes (furos, rasgos, cortes).
9. Por fazer parte de estrutura, o piso de concreto entregue pela construtora não poderá ser cortado.
10. Haverá a perda de garantia de hidráulica caso sejam removidas as peças sanitárias (bacia e pia), bancada / cuba da cozinha e o tanque.
11. Haverá a perda de garantia da impermeabilização caso sejam removidos os pisos, rodapés peças sanitárias.
12. Haverá a perda de garantia das esquadrias de madeira (portas) caso seja verificado que o dano foi causado por excesso de água.
13. Nos sanitários haverá caimento apenas na parte interna prevista para o box.
14. A área da cozinha não é impermeabilizada.
15. Nos banheiros sem janelas haverá ventilação forçada (Ventokit).
16. Não haverá água quente nas torneiras da cozinha e dos sanitários.
17. Devido ao lançamento contínuo de novos materiais de acabamentos no mercado ou a interrupção de fabricação ou prazos de entrega incompatíveis com as necessidades da obra, fica reservado à incorporadora e/ou construtora o direito de substituir os materiais acima indicados por outros de igual qualidade.
18. Serão admitidas atualizações tecnológicas pela construtora durante a execução da obra, para substituição de sistemas ou equipamentos definidos em projeto aprovado, sem qualquer depreciação das qualidades técnicas originais, não correspondendo ainda ao comprador qualquer ônus ou bonificação gerada por novas soluções.

19. Por motivo de segurança, não será permitida visitas à obra por parte dos COMPRADORES.

Consthruir Engenharia Ltda.

São Paulo, **01 de outubro de 2023**

Após ter lido este memorial, que contém 9 páginas, e estando de acordo com o mesmo, rubrico todas as folhas e assino abaixo:

Proprietário(a,s): **MARIO MAGALHÃES DOURADO
CICERA RODRIGUES DE MEDEIROS**

Apto: **1301**

De acordo:

Setembro/2022