

RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento com destinação residencial ,comercial e de loja, projetado pelo escritório Marchi Arquitetura de Solução, denominado Bourbon SmartStyle Residence, constituído de 01 (uma) torre, com acesso social pela Rua Desembargador Guimarães e acesso as lojas pela Rua Melo Palheta. O empreendimento será composto de 21 (vinte e um) pavimentos mais o ático. Será servido de 03 (três) elevadores sociais.

**Localização do Empreendimento**

Rua Melo Palheta, nº 165, 171, 189, esquina com a Rua Desembargador Guimarães, s/nº, Bairro Água Branca, São Paulo-SP.

**Número de Unidades – Loja**

01 (Uma) unidade autônoma de loja localizadas no Térreo.

**Número de Unidades – Apartamentos**

197 (cento e noventa e sete) unidades distribuídos em dois setores condominiais, sendo 36 (trinta e seis) flats do Setor condominial Comercial (nR1-12) e 161 (cento e sessenta e um) Apartamentos do Setor condominial Residencial (HMP).

**Número de Pavimentos**

O empreendimento será composto de 21 (vinte e um) pavimentos mais o ático , sendo: Térreo, 1º pavimento (nR1-12), 2º pavimento lazer, 3º ao 6º pavimento (HMP|nR1-12), 7º pavimento (HMP), 8º ao 20º pavimento (HMP) e ático.

**Número de vagas de garagem**

O empreendimento terá 02 (duas) vagas de garagem externas PCD, que permitirão o estacionamento de 2 veículos de passeio localizadas no térreo, sendo 01 (uma) vaga pertencente ao setor condominial Comercial (nR1-12) e 01 (uma) vaga pertencente ao setor condominial loja (Nr1-3) e terá 50 (cinquenta) vagas de bicicleta, que permitirá a acomodação de 50 bicicletas, pertencentes ao setor condominial comercial (nR1-12) e ao setor condominial residencial (HMP).

**Área do Terreno**

990,00m<sup>2</sup>

**Incorporação**

EBM INCORPORAÇÕES 65 SPE LTDA

**Realização**

EBM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

**Construção**

CONSTRUTORA SURYA LTDA

RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO

**DESCRIÇÃO DOS ACABAMENTOS**

---

**1 - ÁREAS PRIVATIVAS**

**1.1 - LOJA**

**TÉRREO**

- **Loja:** Será composta por 01 (uma) loja e 03 (três) W.C. PCD.

<b>Ambiente</b>	<b>Piso</b>	<b>Rodapé</b>	<b>Parede</b>	<b>Teto</b>	<b>Outros</b>
Loja	Concreto			Concreto aparente	Tubulações aparentes
W.C.	Cerâmica	Cerâmica ou PVC ou Poliestireno	Pintura	Revestimento em massa acrílica ou gesso com pintura	

**1.2 - APARTAMENTOS**

**1º PAVIMENTO**

**Unidades Comerciais (nR1-12)**

- **Apartamentos finais 03, 04, 05 e 06 da torre:** Serão compostos de estar, A.P.A.(área de preparo de alimentos), dormitório, banho e terraço.

**3º ao 6º PAVIMENTO**

**Unidades residenciais (HMP)**

- **Apartamentos finais 01 e 02 da torre:** Serão compostos de estar, jantar, A.P.A.(área de preparo de alimentos), área de serviço, dormitório 1, dormitório 2, banho e terraço.

**Unidades comerciais (nR1-12)**

- **Apartamentos finais 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10 da torre:** Serão compostos de estar, A.P.A.(área de preparo de alimentos), dormitório, banho e terraço.

RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO

**7º PAVIMENTO**

**Unidades residenciais (HMP)**

- **Apartamentos finais 01 e 02 da torre:** Serão compostos de estar, jantar, A.P.A.(área de preparo de alimentos), área de serviço, dormitório 1, dormitório 2, banho e terraço.
- **Apartamentos finais 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10 da torre:** Serão compostos de estar, A.P.A.(área de preparo de alimentos), dormitório, banho e terraço.

**8º ao 20º PAVIMENTO**

**Unidades residenciais (HMP)**

- **Apartamentos finais 01 e 02 da torre:** Serão compostos de estar, jantar, A.P.A. (área de preparo de alimentos), área de serviço, dormitório 1, dormitório 2, banho, terraço.
- **Apartamentos finais 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11 da torre:** Serão compostos de estar, A.P.A. (área de preparo de alimentos), dormitório, banho e terraço.

<b>Ambien</b>	<b>Piso</b>	<b>Rodapé</b>	<b>Parede</b>	<b>Teto</b>	<b>Outros</b>
Estar/Dormitório 1/Dormitório 2/ /A.P.A./Área de serviço	Laje preparada para receber acabamento <sup>1</sup>		Revestimento em massa ou gesso e/ou pintura com detalhe em cerâmica	Pintura acrílica	
Banho	Cerâmica		Cerâmica	Rebaixo em gesso liso com pintura acrílica	
Terraço	Laje preparado para receber acabamento <sup>1</sup>		Pintura texturizada conforme fachada	Pintura acrílica	

<sup>1</sup> poderá haver necessidade de regularização do piso de acordo com a opção de piso escolhido pelo cliente.

**2 – ÁREA COMUM**

**Térreo:** Será composto de cental de gás loja e 01 (uma) vaga de garagem PCD (de frente para a rua Melo Palheta), lobby, 03 (um) elevador social, escada pressurizada, 01 (uma) vaga de garagem PCD (de

## RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE

## MEMORIAL DESCRITIVO

frente para a rua Desembargador Guimarães), Shaft Pressurização, escada pressurizada, shaft pressurização e shaft hidráulico, clausura, lockers/correspondência, portaria, W.C. portaria, lixo, circulação, 02 (dois) elevadores, circulação funcionários, pressurização, circulação serviço, 02 (dois) WC serviço, administração, A.P.A.funionários, bicicletário, sala elétrica QBGT, sala de previsão de gerador, reuso, casa de bombas, DML, acesso serviço, projeções reservatórios inferiores, pet place, playground, entrada de energia e medição.

<b>Ambiente</b>	<b>Piso</b>	<b>Rodapé</b>	<b>Parede</b>	<b>Teto</b>	<b>Outros</b>
Central de gás loja	Concreto ou cimentado ou pintura acrílica	Pintura Acrílica	Textura conforme fachada	Concreto aparente ou textura	
Vagas de garagem PcD	Concreto ou cimentado		Pintura conforme fachada		Pergolado
Lobby/Circulação	Porcelanato ou cerâmica	Porcelanato ou poliestireno ou PVC ou MDF	Pintura acrílica	Placa de gesso liso com pintura acrílica	Haverá detalhes
Escada pressurizada	Pintura	Pintura	Pintura acrílica	Pintura texturizada	Corrimão
Portaria/ Lockers/Correspo ndências/Acesso clausura	Porcelanato e/ou cerâmica	Porcelanato ou poliestireno ou PVC ou MDF	Pintura acrílica	Pintura acrílica	
W.C. portaria	Cerâmica		Pintura acrílica e/ ou cerâmica	Placa de gesso liso com pintura acrílica	
Lixo	Cerâmica		Cerâmica e /ou pintura acrílica	Pintura acrílica	
Acesso de serviço	Piso drenante permeável		Pintura texturizada conforme fachada		

RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO

Ambiente	Piso	Rodapé	Parede	Teto	Outros
Circulação de funcionários	Porcelanato e/ou cerâmica	Poliestireno ou PVC ou MDF	Pintura acrílica	Placa de gesso liso com pintura acrílica ou Pintura acrílica	
W.C. PcD feminino/W.C. PcD masculino	Cerâmica	Cerâmica ou poliestireno ou PVC ou MDF	Pintura acrílica e/ou cerâmica	Placa de gesso liso com pintura acrílica	
Administração	Cerâmica	Poliestireno ou PVC ou MDF	Pintura acrílica	Placa de gesso liso com pintura acrílica	
A.P.A. dos funcionários	Cerâmica		Cerâmica e/ou pintura acrílica	Pintura acrílica	
Bicicletário	Pintura		Pintura	Pintura acrílica	
DML	Cerâmica	Poliestireno ou PVC ou MDF	Cerâmica e/ou pintura acrílica	Pintura acrílica	
Playground e pet place	Grama				

**1º PAVIMENTO:** Será composto por 01 (um) elevador social, escada pressurizada, Shaft de pressurização, hall, hidrômetros, circulação e sala técnica (medidores), escada pressurizada e shaft de pressurização.

Ambiente	Piso	Rodapé	Parede	Teto	Outros
Escada pressurizada	Pintura	Pintura	Pintura acrílica	Pintura texturizada	Corrimão
hall/circulação	Porcelanato	Porcelanato ou Poliestireno ou PVC ou MDF	Pintura acrílica	Pintura acrílica	

RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO

Sala técnica (medidores/elétrica/ sistemas) / Hidrômetros	Pintura	Pintura	Pintura texturizada ou pintura acrílica sobre bloco ou bloco de concreto aparente	Concreto aparente	
--	---------	---------	--	----------------------	--

**2º PAVIMENTO-LAZER:** Será composto por escada pressurizada, shaft pressurização, sala técnica, escada pressurizada e hidrômetros, salão de festas, copa do salão de festas, Varanda de festas, brinquedoteca, lavanderia, coworking, jogos, halls/circulação, fitness, 02 (dois) WC PcD, 01 (um) WC feminino, 01 (um) WC masculino, churrasqueira, solário, ducha, lazer descoberto, deck molhado, rampas, piscina adulto, casa de bombas, jardim, 02 (dois) elevadores sociais.

Ambiente	Piso	Rodapé	Parede	Teto	Outros
Escada pressurizada	Pintura	Pintura	Pintura acrílica	Pintura texturizada	Corrimão
Salão de festas	Porcelanato	Porcelanato ou Poliestireno ou PVC ou MDF	Pintura acrílica e/ou porcelanato	Placa de gesso liso com pintura acrílica	
Copa do salão de festas	Porcelanato e/ou cerâmica		Cerâmica ou porcelanato	Placa de gesso liso com pintura acrílica	
Varanda Festas	Deck de madeira e/ou granito e/ou porcelanato				
Brinquedoteca	Piso emborrachado	Poliestireno ou PVC ou MDF	Pintura acrílica	Placa de gesso liso com pintura acrílica	
Lavanderia	Porcelanato	Poliestireno ou PVC ou MDF	Pintura acrílica e/ou cerâmica ou porcelanato	Placa de gesso liso com pintura acrílica	

RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO

Ambiente	Piso	Rodapé	Parede	Teto	Outros
Coworking	Porcelanato	Poliestireno ou PVC ou MDF	Pintura acrílica	Placa de gesso liso com pintura acrílica	
Jogos	Porcelanato	Poliestireno ou PVC ou MDF	Pintura acrílica e/ou cerâmica ou porcelanato	Placa de gesso liso com pintura acrílica	
Halls/Circulação	Porcelanato	Poliestireno ou PVC ou MDF	Pintura acrílica	Placa de gesso liso com pintura acrílica	Haverá detalhes
Fitness	Piso emborrachado	Poliestireno ou PVC ou MDF	Pintura acrílica e/ou porcelanato	Placa de gesso liso com pintura acrílica	Haverá detalhes
WC PcD/WC feminino/WC masculino	Porcelanato		Pintura acrílica e/ou porcelanato	Placa de gesso liso com pintura acrílica	
Churrasqueira	Granito e/ou pedra e/ou porcelanato		Pintura texturizada conforme fachada e/ou cerâmica	Pintura acrílica	Pergolado
Solário/Ducha/Lazer descoberto	Deck de madeira e/ou pedra e/ou porcelanato				
Deck molhado/Piscina adulto	Pastilha e/ou cerâmica		Pastilha e/ou cerâmica		Bordas em pedra

**3° ao 6° PAVIMENTO:** Será composto por 03 (três) elevador social, escada pressurizada, hall/circulação, escada pressurizada, hall/circulação, hidrômetros e sala técnica.

**7° PAVIMENTO:** Será composto por escada pressurizada, 02 (dois) elevadores sociais, hall, circulação, sala técnica (medidores/elétrica/sistemas) e hidrômetros.

**8° ao 20° PAVIMENTO:** Será composto por escada pressurizada, 02 (dois) elevadores sociais, hall, circulação, sala técnica e hidrômetros.

RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO

Ambiente	Piso	Rodapé	Parede	Teto	Outros
Escada pressurizada	Pintura	Pintura	Pintura acrílica	Pintura texturizada	Corrimão
Hall/Circulação	Porcelanato	Porcelanato ou Poliestireno ou PVC ou MDF	Pintura acrílica	Pintura acrílica	
Sala técnica (medidores/elétrica/sistemas) / Hidrômetros	Pintura	Pintura	Pintura	Concreto aparente	

## ESPECIFICAÇÕES DE EQUIPAMENTOS E MATERIAIS

---

### ITENS DE SEGURANÇA

- Muros com alturas compatíveis, de acordo com os projetos específicos e posturas municipais;
- Serão entregues 02 (duas) fechaduras eletromagnéticas e 02 (dois) controles de acesso no pulmão, 01 (uma) fechadura eletromagnética e 01 (um) controle de acesso no portão de serviço. Este sistema garante o sistema de clausura para visitante/prestador de serviço, que adentra o pulmão através do primeiro portão e fica retido até que sua identificação seja confirmada antes de ter acesso à área interna do condomínio. Esse é um eficiente procedimento de segurança que se obtém com a instalação de um segundo portão consecutivo ao primeiro;
- Será entregue 01 (um) controle de acesso na entrada do fitness. Dessa forma somente pessoas cadastradas terão acesso ao ambiente
- A guarita será dotada de interfone;
- Será entregue 01 (um) porteiro eletrônico no pulmão social, para viabilizar a comunicação entre o morador, visitante/prestador de serviço e o porteiro, em casos de necessidade;
- 02 (dois) passa-volumes sendo 01 (um) passa-volume e 01 (um) passa-pizza;
- Instalação de iluminação com sensores de presença em locais estratégicos, conforme projeto;
- Instalação de luz de emergência para escadaria do prédio com acionamento individual nos pavimentos;
- Pára-raios tipo gaiola de Faraday;

### Esquadrias

- As esquadrias do edifício serão em alumínio com pintura eletrostática preta ou em PVC;
- As portas terão acabamento em cor branca ou cor madeira;



## RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE

### MEMORIAL DESCRITIVO

- Os batentes e guarnições das portas serão metálicos ou compostos em madeira ou PVC, com acabamento em cor branca ou na cor madeira;
- Portas corta-fogo serão em chapa metálica com acabamento em pintura;
- Os Corrimãos/Portões/Gradis que serão metálicos receberão acabamento em pintura ou inox;
- Esquadrias em chapa de aço e gradil metálicos receberão acabamento em pintura;
- Os apartamentos que terão quartos com janela, as mesmas serão entregues com persiana externa integrada.

#### **Vidros**

- Os vidros terão espessura compatível aos vãos;
- Os vidros das esquadrias poderão ser liso, fantasia, laminado ou temperado;

#### **Tomadas e interruptores**

- Serão de materiais plásticos na cor branca;
- Será entregue 01 (uma) tomada USB em todos os dormitórios e sala de cada apartamento e também será entregue uma tomada USB nos seguintes ambientes da área comum: salão de festas, fitness, lavanderia, coworking, jogos e churrasqueira. A tomada USB dispensa do uso de computadores para carregar câmeras digitais, iPods, smartphones, iPads e outros dispositivos, facilitando a vida das pessoas, além de proporcionar um design inovador ao apartamento com um toque de modernidade e sofisticação.

#### **Ferragens**

- Serão de latão ou aço ou zamac ou alumínio cromado ou fosco;
- Na porta social dos apartamentos será entregue 01 (uma) fechadura digital que dispensa o uso de chaves e 01 (um) par de puxador.

#### **Metais**

- Serão de metal cromado;
- Torneiras dos apartamentos serão entregues com arejadores de vazão;
- As torneiras dos W.C's sociais da área comum serão entregues com fechamento automático.

#### **Acessórios**

RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO

- Grelhas dos ralos em PVC cromado;
- Sifões dos lavatórios e dos tanques em PVC branco;
- Sifão das pias dos apartamentos em PVC branco;
- Válvulas dos lavatórios, bancadas dos banheiros e dos tanques em PVC cromado;
- Válvulas das pias das cozinhas dos apartamentos em PVC cromado;

**Louças (cubas/ lavatórios/ tanques/ bacias sanitárias)**

- Serão na cor branca;
- Todas as bacias sanitárias serão com caixa acoplada e sistema de duplo acionamento (vazão de 06 litros e 03 litros).
- Os tanques serão em louça ou mármore sintético;
- Lavatórios suspensos nas unidades comerciais.

**Bancadas**

- Em granito, mármore ou porcelanato, com cuba em aço inox, na cozinha de todos os apartamentos e nas copas da área comum.
- Em granito, mármore ou porcelanato, com cuba de louça.

**Filetes/Soleiras e/ou Baguetes**

- Em porcelanato, granito, mármore ou ardósia nos locais onde se fizerem necessários.

**Elevadores**

- O empreendimento possuirá 03 (três) elevadores sociais.
- Todos os elevadores terão piso em mármore, granito ou porcelanato;
- Os elevadores sociais terão porta em aço inox no térreo e no 2º pavimento, nos demais pavimentos serão em aço com acabamento em pintura esmalte;
- Todos os elevadores sociais terão indicação de posição de andar em todos os pavimentos;
- Todos os elevadores terão alerta sonoro para portadores de deficiência (P.C.D.);

**Equipamentos/ Mobiliário**

- **Portaria**

RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO

- 1 (uma) cadeira
  
- **Lockers e correspondências**
  - 3 (três) armários
  
- **Administração**
  - 3 (três) cadeiras
  - 1 (uma) mesa
  
- **Lobby**
  - 3 (três) mesas
  - 1 (uma) estante
  - 5 (cinco) poltronas
  - 1 (um) tapete
  
- **Bicicletário**
  - 1 (um) calibrador de pneu
  - 1 (uma) banqueteta
  - 2 (duas) bicicletas
  
- **Salão de festas**
  - 3 (três) sofás
  - 6 (seis) mesas
  - 16 (dezesseis) cadeiras
  - 3 (três) banquetetas
  - 1 (um) refrigerador
  - 1 (uma) coifa
  - 1 (um) cooktop
  - 1 (um) forno elétrico
  
- **Copa Salão de festas**
  - 1 (um) refrigerador
  - 1 (um) fogão
  
- **Fitness**
  - 2 (duas) esteiras
  - 1 (uma) bicicleta
  - 1 (uma) Estação de musculação
  - 1 (um) bancos
  - 1 (um) espaldar

RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO

- 1 (uma) caixa de saltos
- 2 (dois) steps
- 1 (um) conjunto de halteres
- 4 (quatro) bolas de pilates
- 1 (uma) TV
- 1 (uma) estante
- 1 (um) bebedouro
- 1 (uma) barra
- 1 (um) conjunto de anilhas
- 4 (quatro) colchonetes
  
- **Salão de jogos**
  - 8 (oito) cadeiras
  - 2 (duas) mesas
  - 1 (um) frigobar
  
- **Coworking**
  - 1 (uma) mesa
  - 2 (dois) sofás
  - 6 (seis) cadeiras
  
- **Lavanderia**
  - 1 (um) sofá
  - 2 (duas) mesas
  - 4 (quatro) lava e seca
  - 1 (uma) TV
  - 1 (um) armário
  
- **Brinquedoteca**
  - 1 (uma) mesa
  - 2 (duas) cadeiras
  - 2 (dois) brinquedos
  - 1 (uma) piscina de bolinhas
  
- **Varanda festas**
  - 4 (quatro) mesas
  - 16 (dezesesseis) cadeiras
  - 2 (dois) bancos
  - 2 (dois) puffs
  - 1 (uma) lareira ecológica

RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO

- **Deck Piscina e Deck molhado**

- 8 (oito) espreguiçadeiras

- **Churrasqueira**

- 4 (quatro) mesas
  - 16 (dezesesseis) cadeiras
  - 1 (um) banco
  - 1 (uma) churrasqueira
  - 1 (um) frigobar
  - 1 (um) fogão

- **Playground**

- 2 (dois) bancos
  - 1 (um) brinquedo

- **Pet place**

- 1 (um) banco
  - 1 (um) brinquedo

## **INSTALAÇÕES PREDIAIS**

### **Instalações Elétrico-Telefônicas e Hidro Sanitárias / Gás / Incêndio**

- Instalações prediais de luz, água fria, esgoto sanitário, gás e pára-raios, de acordo com projetos específicos, posturas municipais e de serviços públicos;
- Não serão fornecidos os medidores individuais de energia e água fria, apenas a previsão para instalação nos apartamentos. A aquisição dos medidores assim como suas instalações será de responsabilidade do proprietário;
- Será entregue apenas a previsão de gás nas LOJA do Setor condominial LOJA e não será fornecido medidor de gás. O medidor deverá ser instalado conforme projeto, onde poderá haver três tipos de medição:
  - Medição por fração ideal (sem medidor) ou
  - Medição através de medidor e leitura interna no apartamento ou
  - Medição através de medidor com leitura remota, caso o medidor fique dentro do apartamento.
- Será entregue infraestrutura completa e equipamento de campanha nos apartamentos;
- Os apartamentos serão dotados de central de interfone, de acordo com projeto específico; Será entregue central para interfone nos seguintes ambientes da área comum: acesso clausura para comunicação do visitante com o porteiro, copa do salão de festas e churrasqueira;

RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO

- Rede de proteção e combate de incêndio: alarmes visuais e sonoros contra incêndio, extintores, hidrantes e escadas de emergência com portas corta-fogo, de acordo com os projetos específicos, obedecendo às normas das autoridades competentes;
- Será entregue previsão de pontos de água e esgoto para instalação de máquina de lavar roupa, além do ponto de água para filtro na torneira da cozinha dos apartamentos;
- Será entregue 01 (um) ponto elétrico para previsão de instalação de repetidor de Wi-fi no 2º pavimento-lazer;
- Será entregue previsão para 01 (um) controle de acesso na entrada do fitness. Dessa forma somente pessoas cadastradas terão acesso ao ambiente;
- Será entregue 01 (um) ponto elétrico para previsão de instalação de câmera/wi-fi no estar, A.P.A. (área de preparo de alimentos) e dormitórios, sendo 4 pontos nos apartamentos de 2 dormitórios e 2 pontos nos Flats e studio.

#### **Antena Coletiva de TV e TV a Cabo**

- Previsão de instalação de antena coletiva de TV para captação dos canais locais e de TV a Cabo (tubulação seca), de acordo com projeto específico.

#### **Iluminação**

- Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns.
- Todas as lâmpadas do empreendimento serão LED. Exceto lâmpadas decorativas;

#### **Sistema de Ar-Condicionado**

- Os apartamentos serão dotados de previsão (tubulação seca para instalação elétrica, dreno, caixa para ponto elétrico e carga elétrica) para sistema de ar condicionado tipo split, que atenderão todas as salas<sup>2</sup> e dormitórios conforme projeto específico. A futura instalação da rede frigorígena, fiação, disjuntores, aquisição dos aparelhos condicionadores de ar e sancas de gesso ficarão a cargo do proprietário. Para a execução das tubulações de ar condicionado, a Incorporadora fornecerá ao proprietário projeto de instalação e detalhes;
- Nos ambientes da área comum: sala do síndico e portaria será entregue infraestrutura completa (fiação, dreno, rede frigorígena e carga elétrica) e equipamento de ar condicionado do tipo Split. Os demais itens da área comum serão dotados apenas de previsão (tubulação seca para instalação elétrica, dreno, caixa para ponto elétrico e carga elétrica) para sistema de ar condicionado tipo Split.

<sup>2</sup> no caso de apartamentos com 02 (dois) dormitórios.

#### **Sistema de Automação**

RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO

- Será entregue irrigação automatizada nos jardins da área comum.

## OUTROS

- Serão fornecidos os filtros e motores da piscina do 2º pavimento;
- A piscina do lazer será entregue com equipamentos para climatização da água por trocador de calor;
- Será entregue um dispositivo de segurança de anti-sucção na piscina.

## FACHADA

- Fachada revestida em reboco paulista com pintura texturizada ou em revestimento texturizado sobre bloco com detalhes em gradil metálico, de acordo com o projeto de fachada.

## GERAL

- Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade junto ao mercado de materiais de construção, classificadas como 1ª qualidade;
- As padronagens serão definidas por arquitetos de maneira a se obter harmonia e bom gosto de caracterização final;
- Fica reservado à incorporadora de proceder as alterações nas especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviço, sempre que:
  - Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação de produtos e/ou serviços;
  - Em virtude do grande número de lançamentos de materiais e equipamentos novos, tanto fabricados no Brasil como no exterior;
  - Precisar atender as exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços públicos;
- Materiais naturais, tais como pedras, granitos, mármore e madeiras, estão sujeitos a diferentes tonalidades;
- Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação apresentados nas áreas comuns do empreendimento nas imagens de vendas são ilustrativas. A incorporadora se reserva o direito de atualizar a estética da decoração e do paisagismo desses ambientes;
- O piso do box dos banhos será entregue com caimento em direção à grelha linear ou ao ralo, conforme detalhes e características dos projetos Arquitetônico e de Hidráulica. Os demais pisos das Áreas Molháveis da Unidade Autônoma (área do banho externa ao box, cozinha e área de serviço), quando previstos em projetos técnicos, serão entregues sem queda, funcionando como ralos de segurança/limpeza;
- Sempre que necessário, para atender particularidades dos projetos complementares, poderá

RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO

- haver forro ou sanca de gesso para encobrir tubulações (exemplo: elétricas e/ou hidráulicas);
- A Incorporadora poderá proceder a pequenos ajustes no projeto, de forma a resolver problemas técnicos que surjam durante a execução da obra;
  - A locação de elementos estruturais das imagens de vendas e projeto de arquitetura aprovado junto à prefeitura pode variar de acordo com exigências técnicas;
  - O sistema construtivo será em alvenaria estrutural, por este motivo fica proibida a demolição de qualquer parede existente na unidade e também rasgo de qualquer natureza, salvo se houver permissão da Incorporadora, no caso de paredes de vedação, que poderão ser executadas em bloco cerâmico e/ou bloco de concreto e/ou dry-wall e/ou bloco de gesso.

**GARANTIA**

Os prazos de garantia do empreendimento são aqueles constantes do Termo de Garantia de Aquisição que passa a fazer parte deste Memorial de Vendas como Anexo I.

---

**EBM INCORPORACOES 65 SPE LTDA**  
CNPJ 31.694.638/0001-01



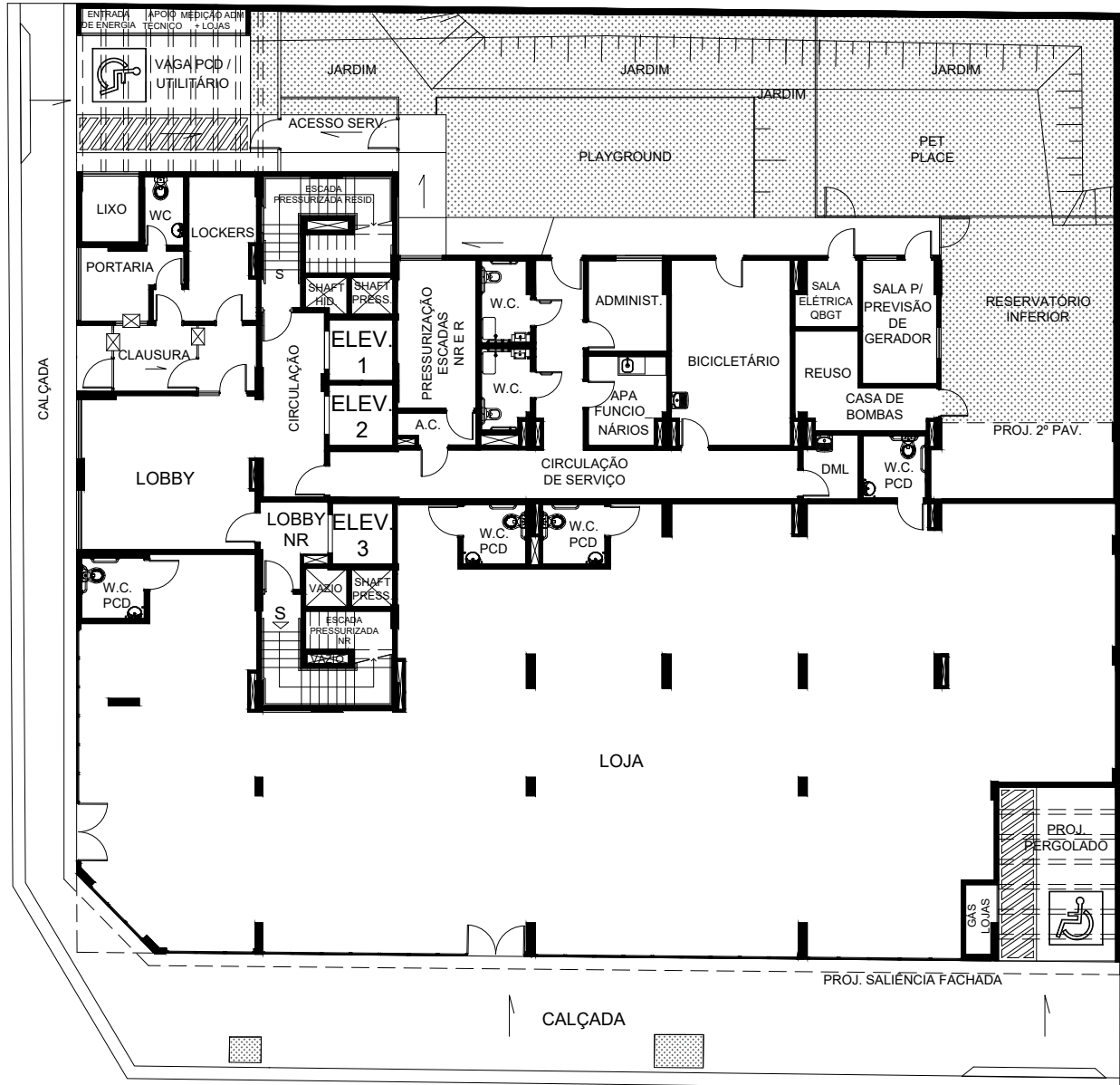
RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRIPTIVO

# PLANTAS

# BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE MEMORIAL DESCRITIVO



RUA DESEM. GUIMARÃES



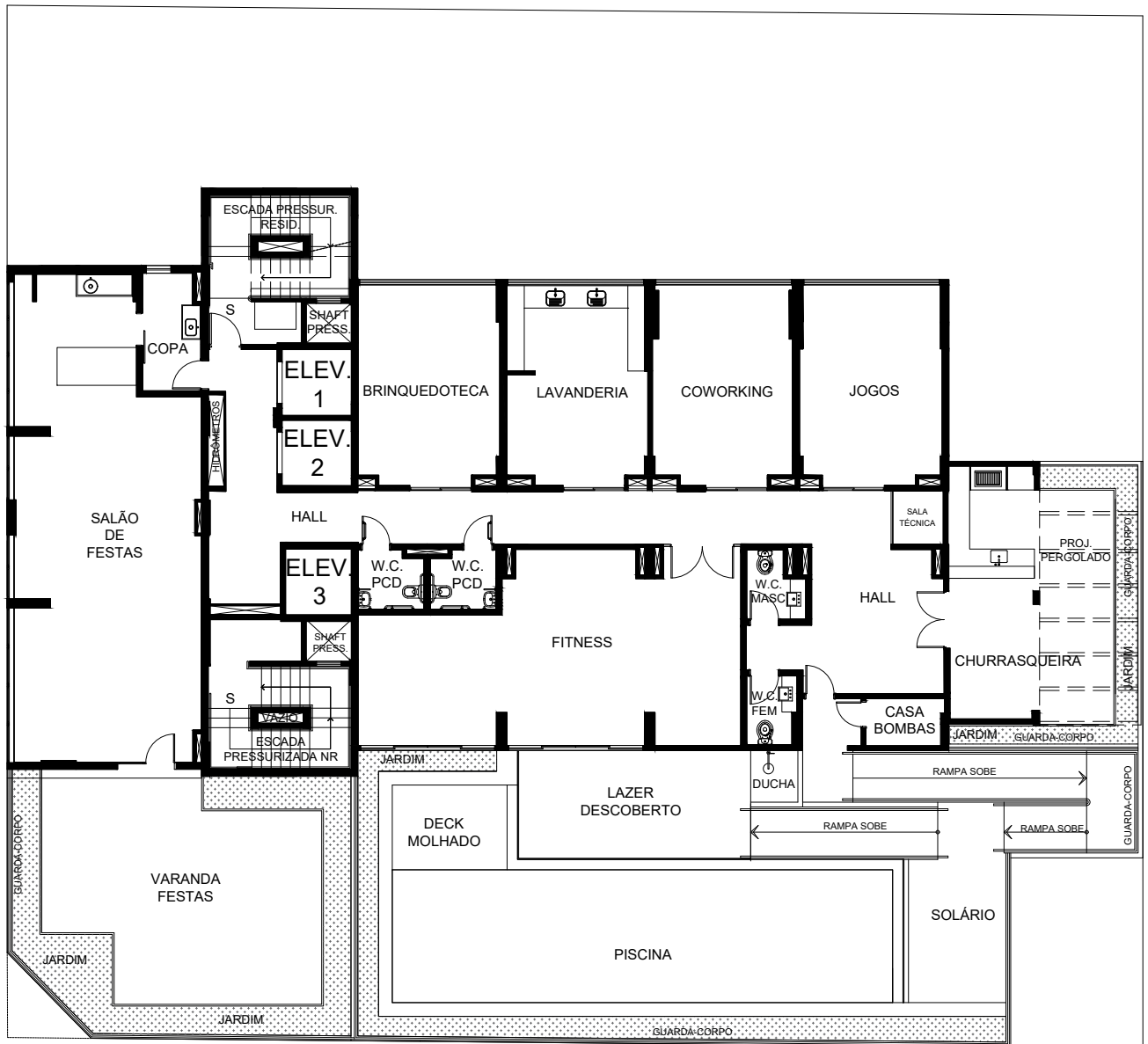
RUA MELO PALHETA

## TÉRREO

# BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE MEMORIAL DESCRITIVO



RUA DESEM. GUIMARÃES



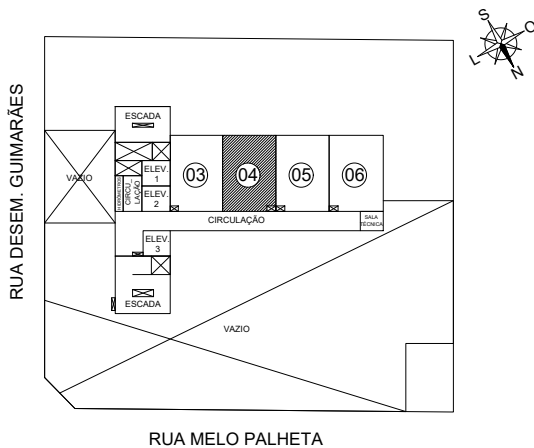
RUA MELO PALHETA

## 2º PAVIMENTO





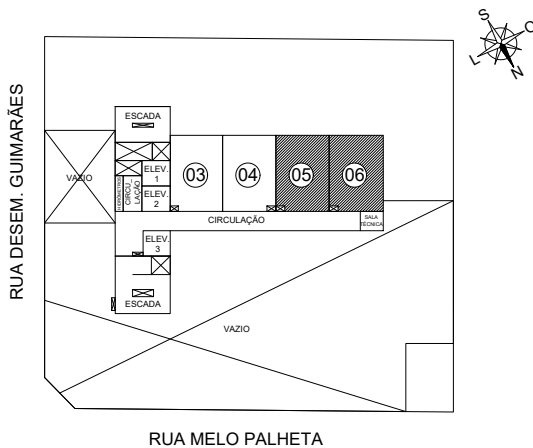
BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO



1º pavimento  
Apartamento Final 04  
Cotas em Centímetros  
Sem Escala

\*A locação dos elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. As medidas internas podem sofrer variações conforme legislação.

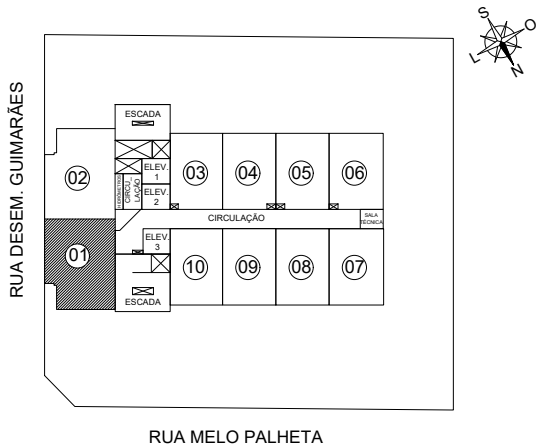
BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO



1º pavimento  
Apartamento Final 05 e 06  
Cotas em Centímetros  
Sem Escala

\*A locação dos elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. As medidas internas podem sofrer variações conforme legislação.

BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO

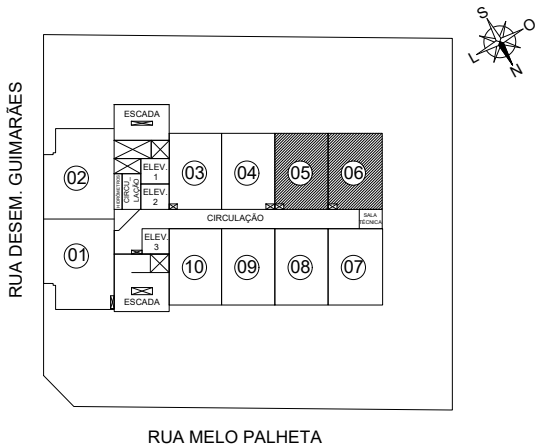
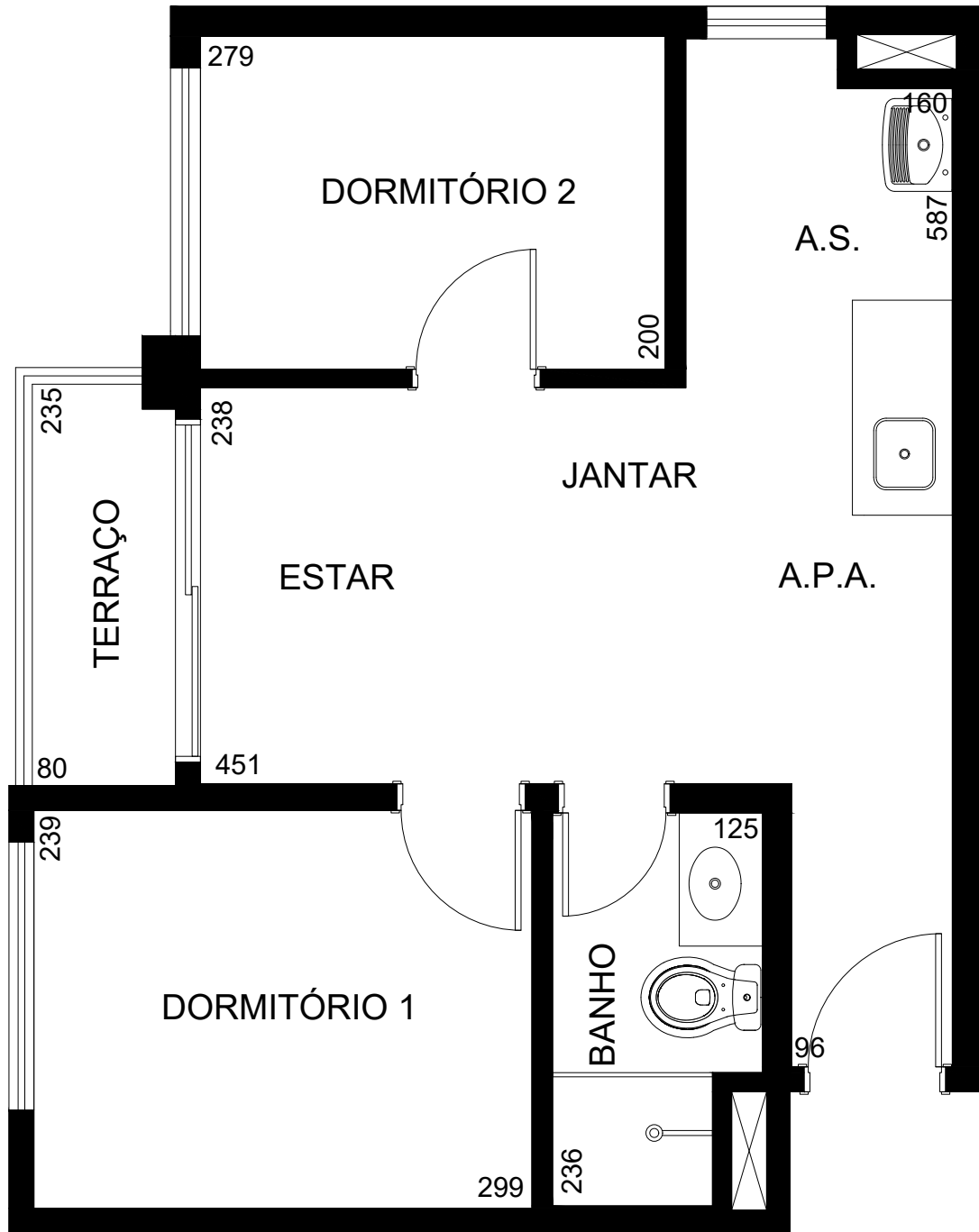


3° ao 20° pavimentos  
Apartamento Final 01  
Cotas em Centímetros  
Sem Escala

\*A locação dos elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. As medidas internas podem sofrer variações conforme legislação.



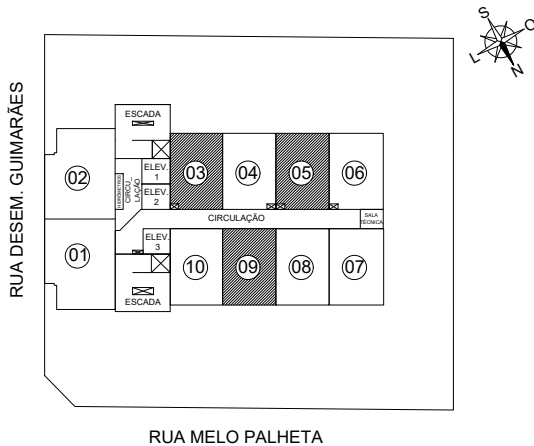
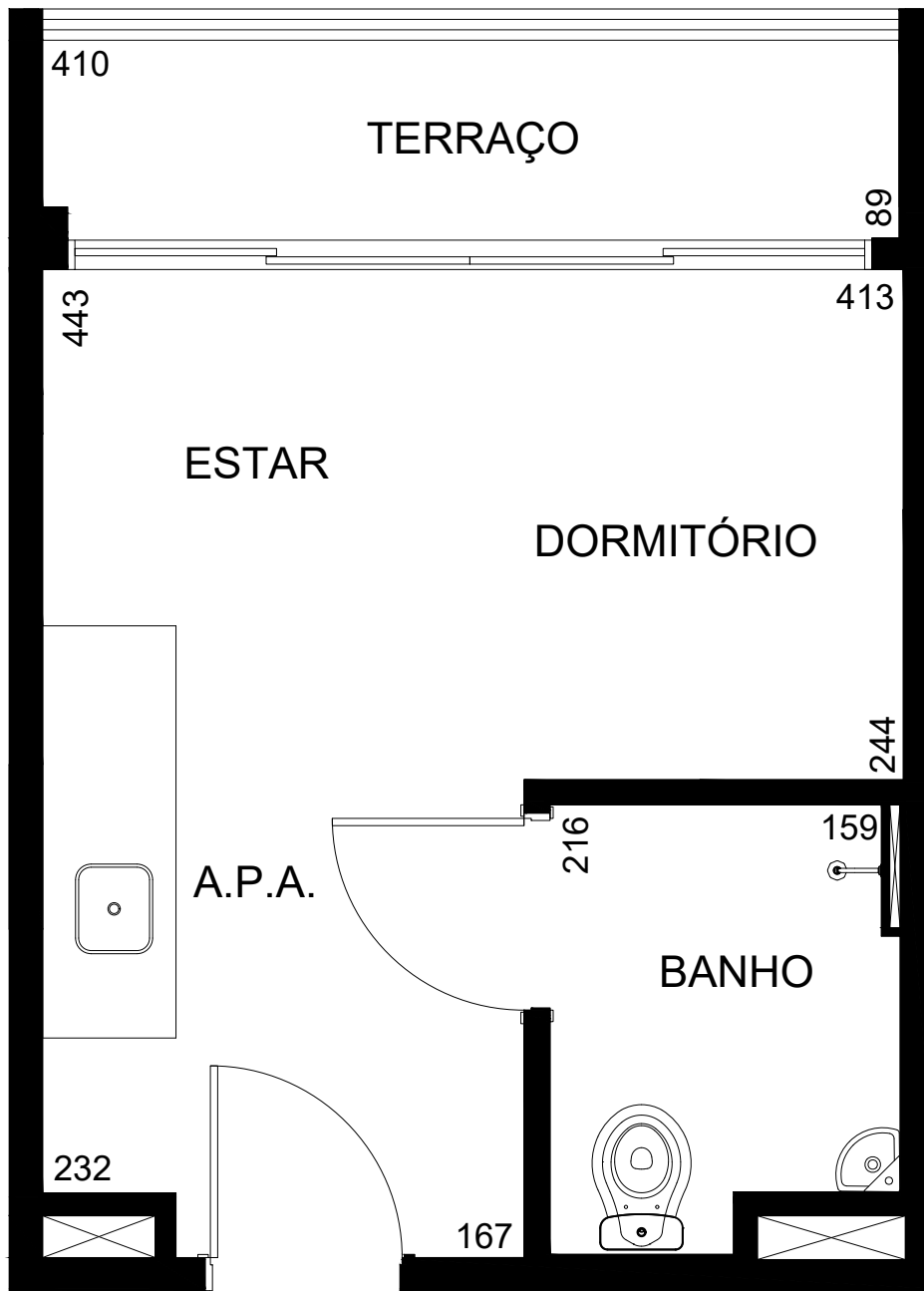
BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO



3° ao 20° pavimentos  
Apartamento Final 02  
Cotas em Centímetros  
Sem Escala

\*A locação dos elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. As medidas internas podem sofrer variações conforme legislação.

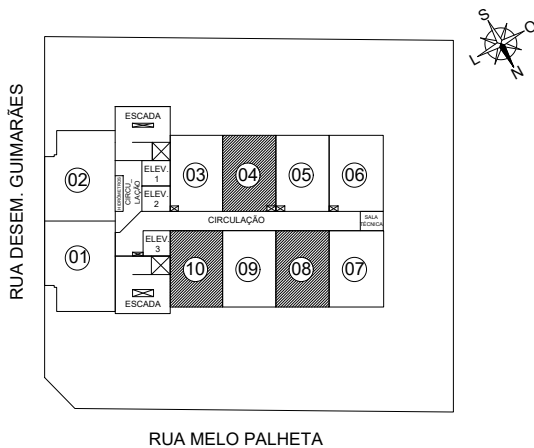
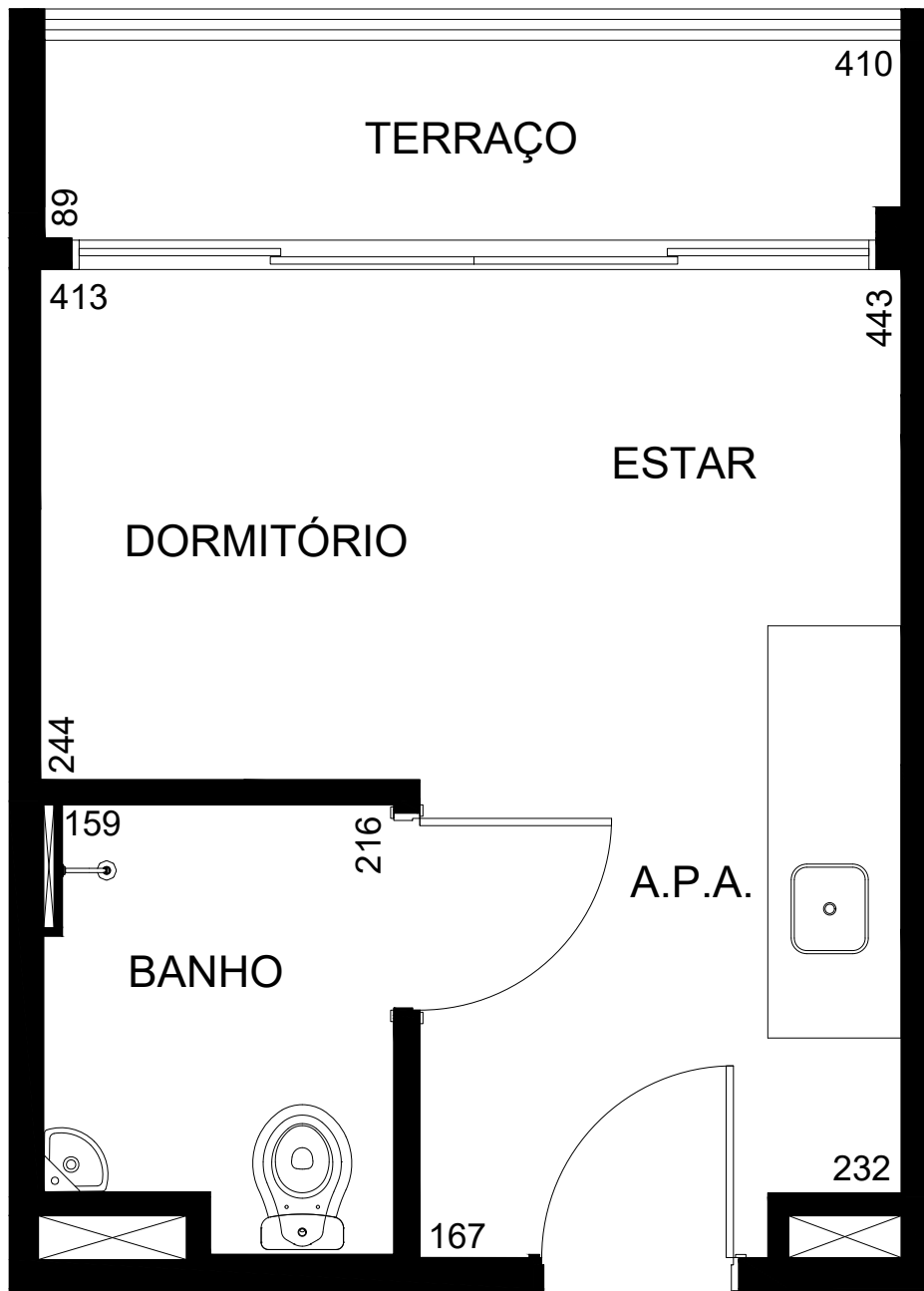
BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO



3° ao 6° pavimento  
Apartamento Final 03, 05 e 09  
Cotas em Centímetros  
Sem Escala

\*A locação dos elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. As medidas internas podem sofrer variações conforme legislação.

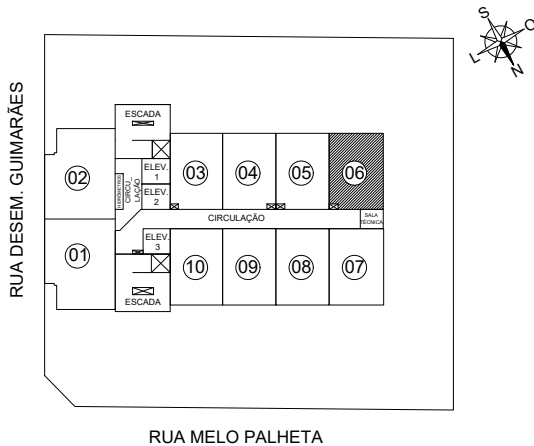
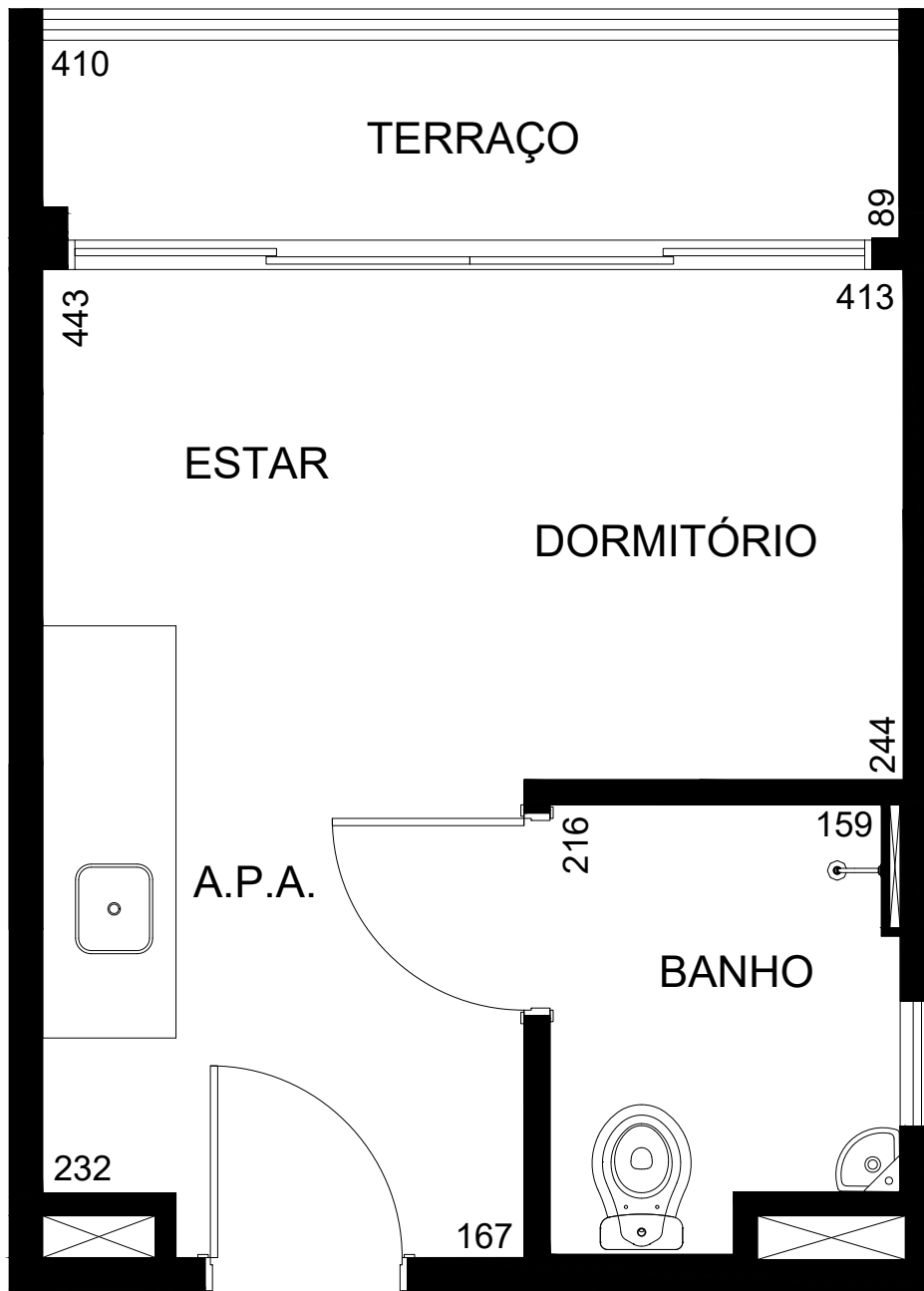
BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO



3° ao 6° pavimento  
Apartamento Final 04, 08 e 10  
Cotas em Centímetros  
Sem Escala

\*A locação dos elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. As medidas internas podem sofrer variações conforme legislação.

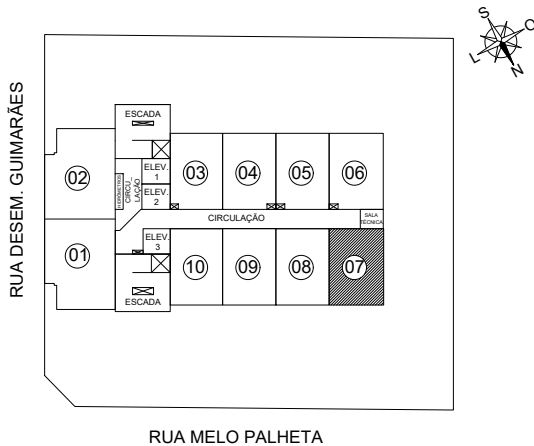
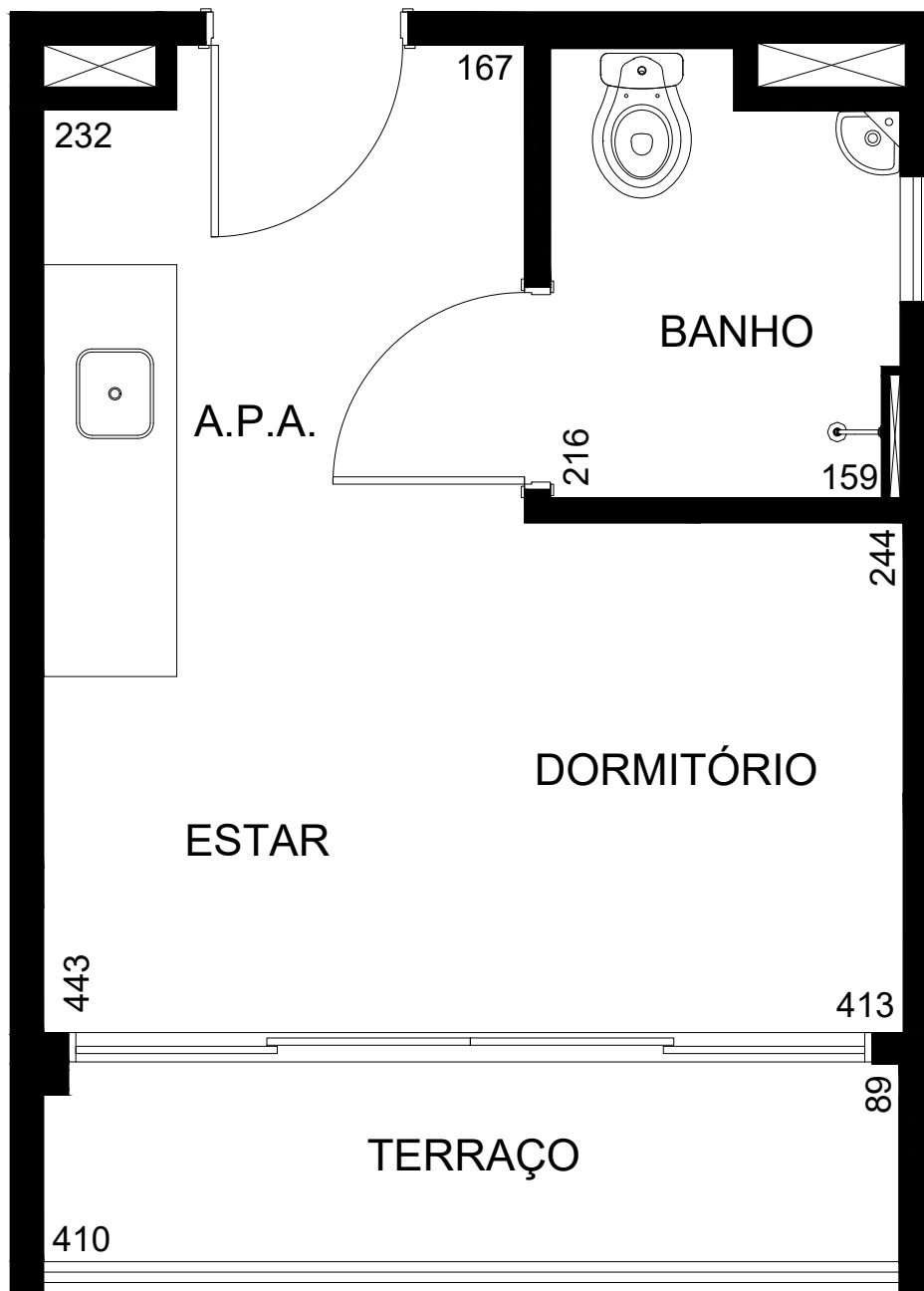
BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO



3° ao 6° pavimento  
Apartamento Final 06  
Cotas em Centímetros  
Sem Escala

\*A locação dos elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. As medidas internas podem sofrer variações conforme legislação.

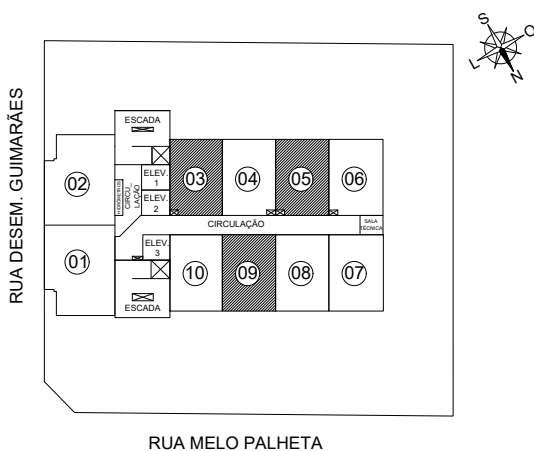
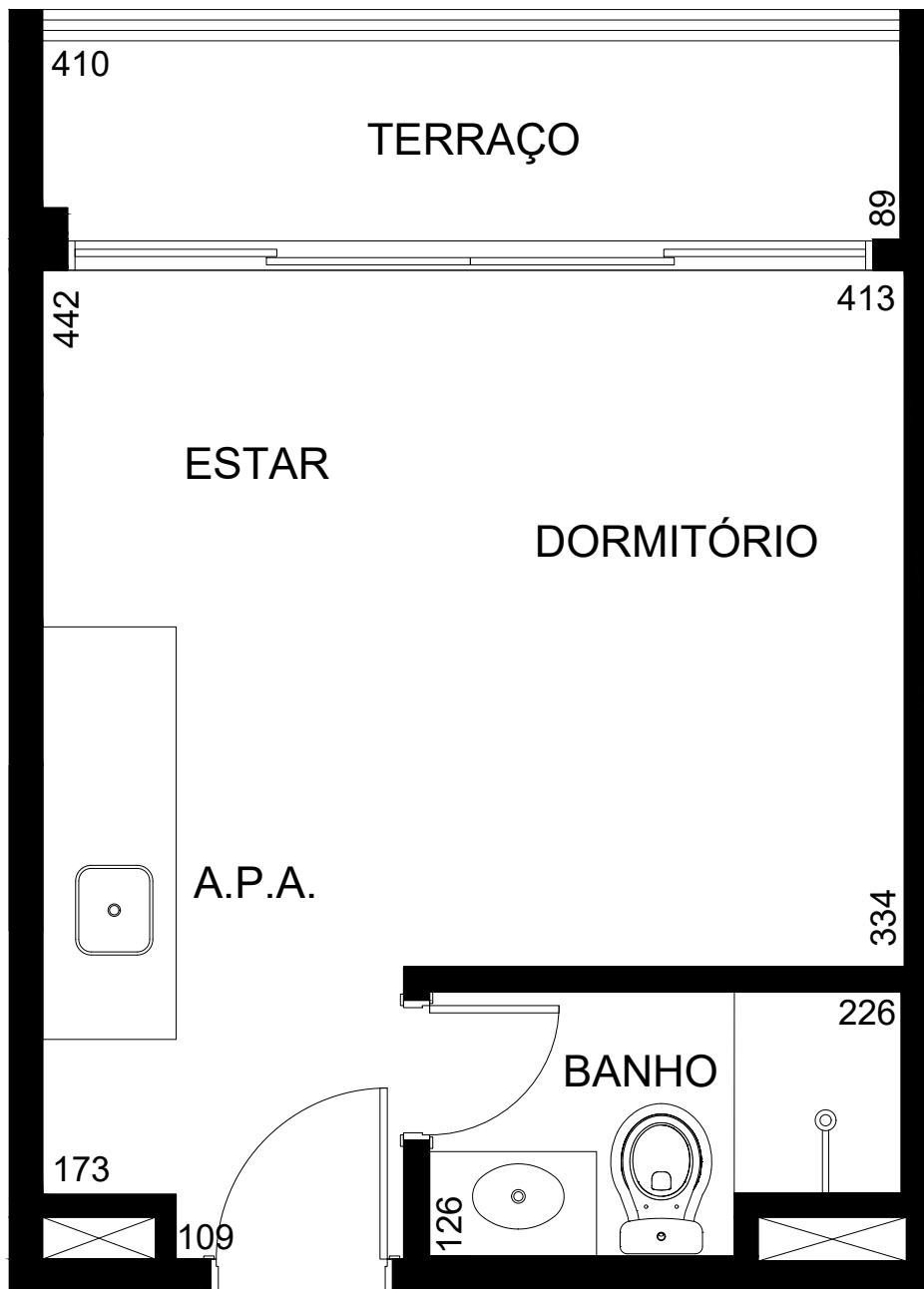
BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO



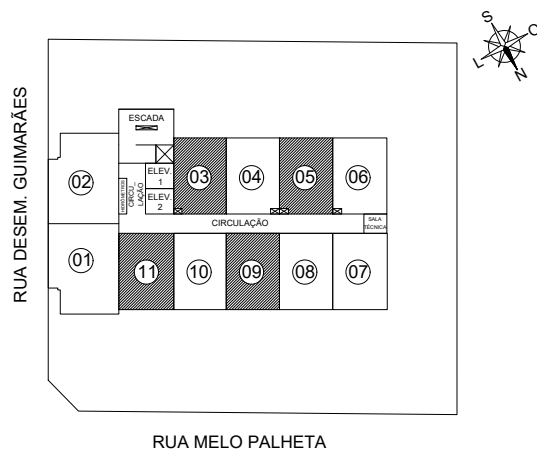
3° ao 6° pavimento  
Apartamento Final 07  
Cotas em Centímetros  
Sem Escala

\*A locação dos elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. As medidas internas podem sofrer variações conforme legislação.

BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO



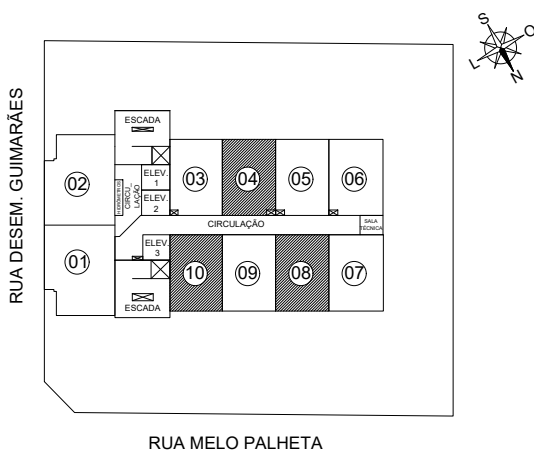
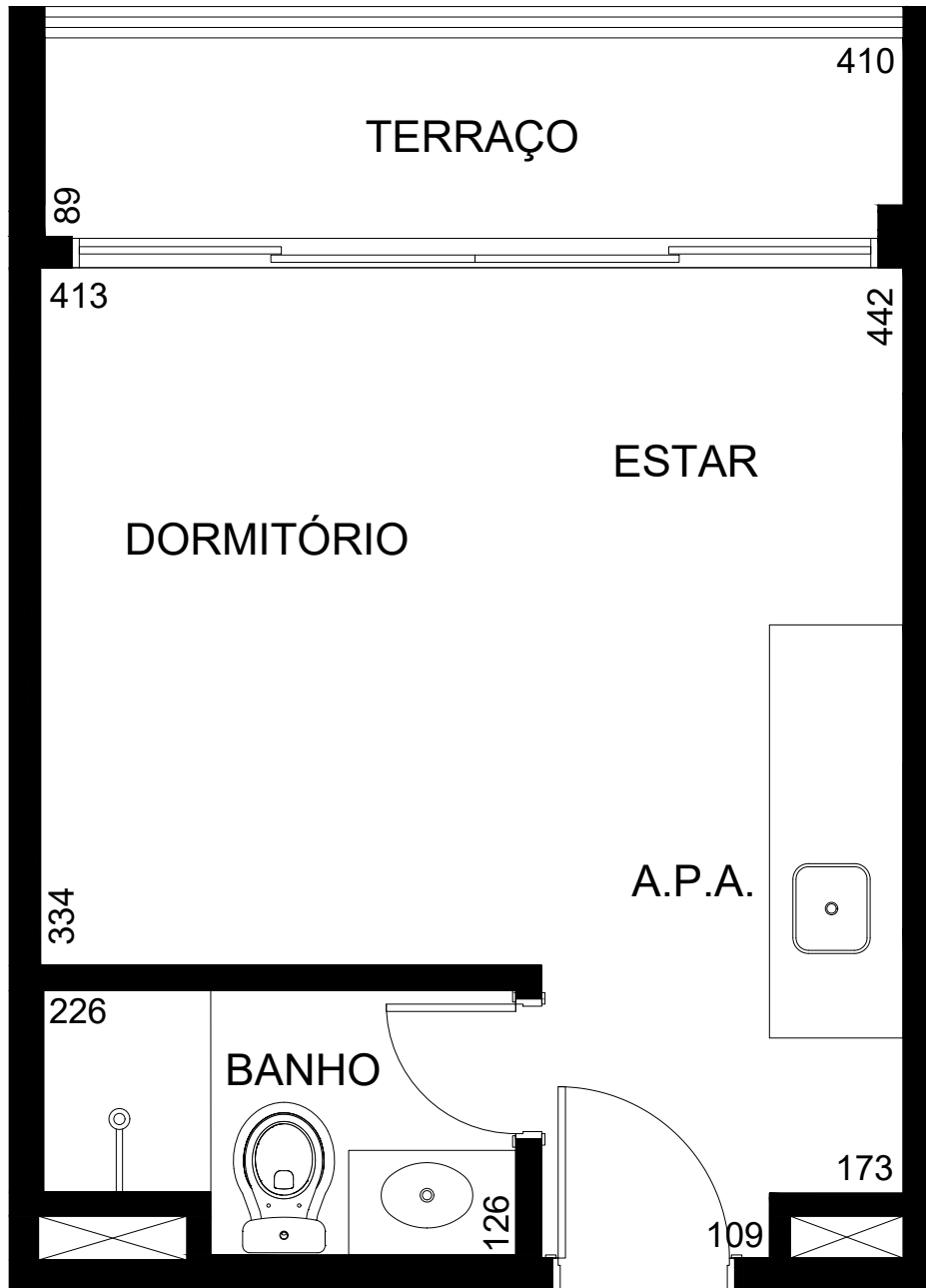
7º pavimento  
Apartamento Final 03, 05 e 09  
Cotas em Centímetros  
Sem Escala



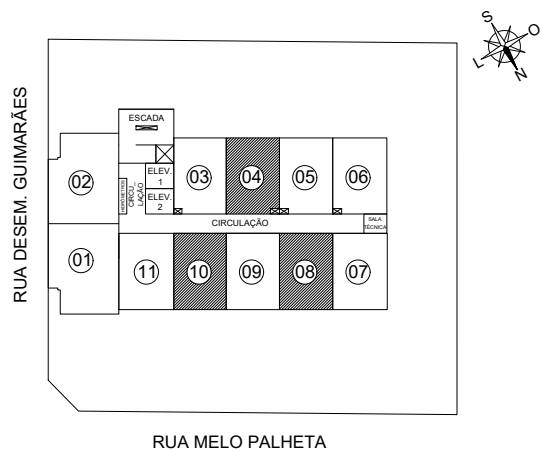
8º ao 20º pavimento  
Apartamento Final 03, 05, 09 e 11  
Cotas em Centímetros  
Sem Escala

\*A locação dos elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. As medidas internas podem sofrer variações conforme legislação.

BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO



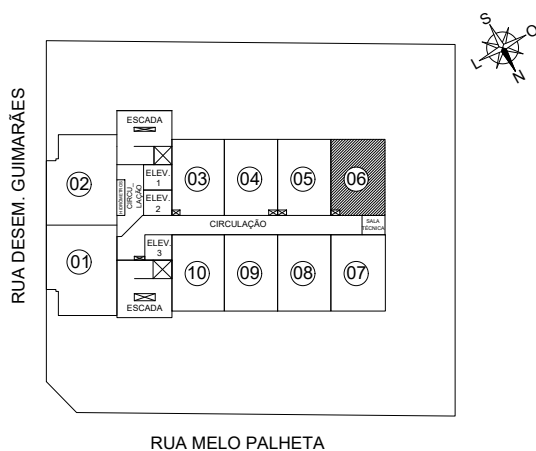
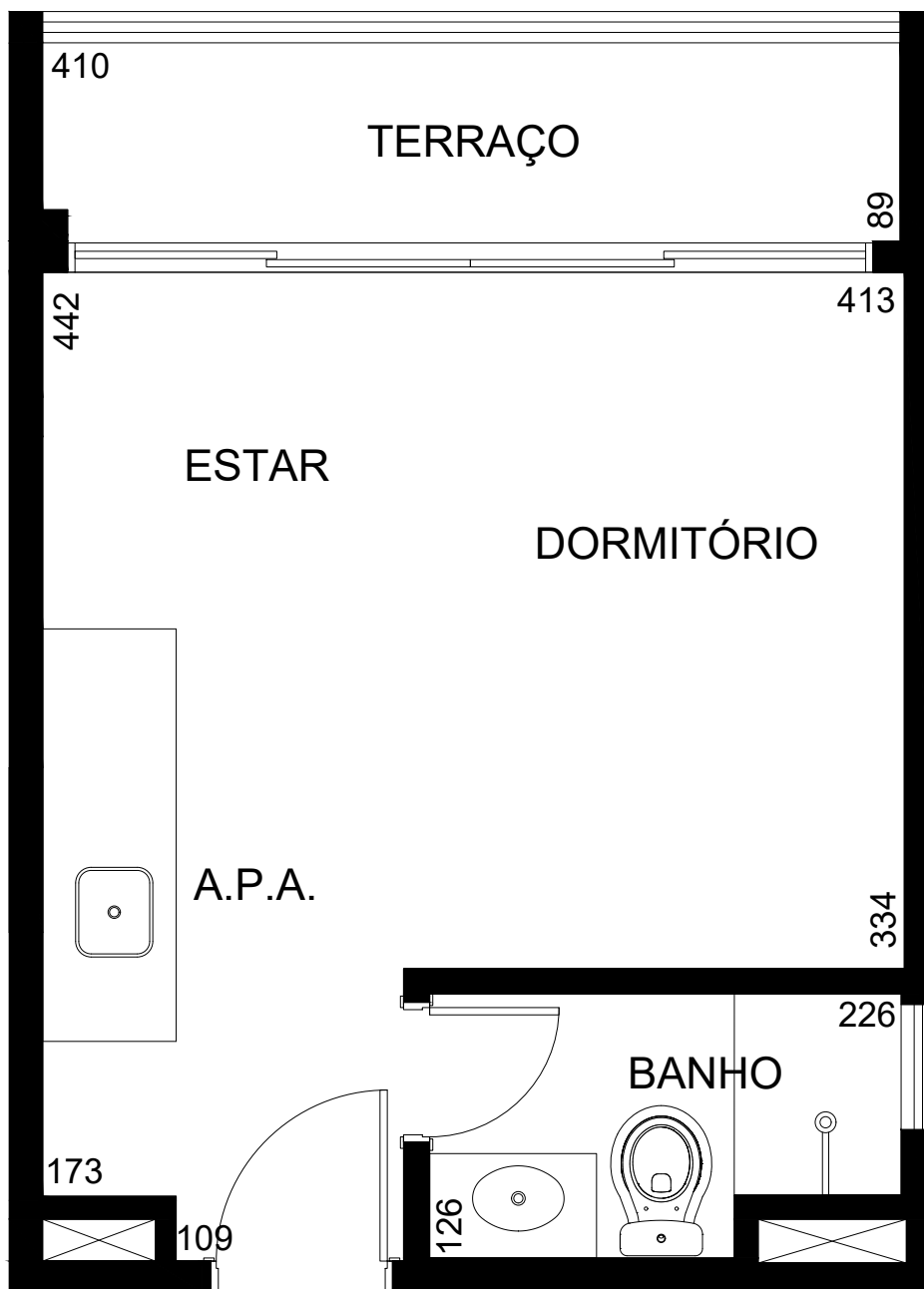
7º pavimento  
Apartamento Final 04, 08 e 10  
Cotas em Centímetros  
Sem Escala



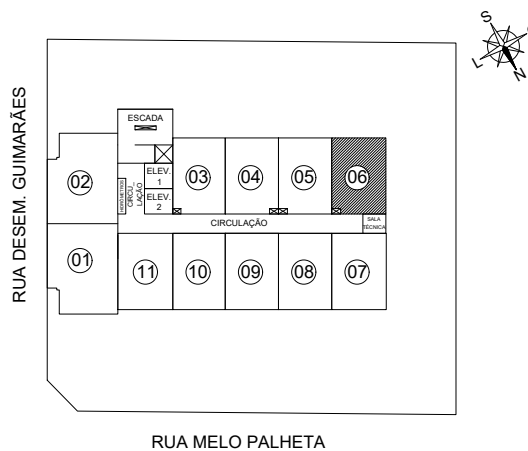
8º ao 20º pavimento  
Apartamento Final 04, 08 e 10  
Cotas em Centímetros  
Sem Escala

\*A locação dos elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. As medidas internas podem sofrer variações conforme legislação.

BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO



7º pavimento  
Apartamento Final 06  
Cotas em Centímetros  
Sem Escala

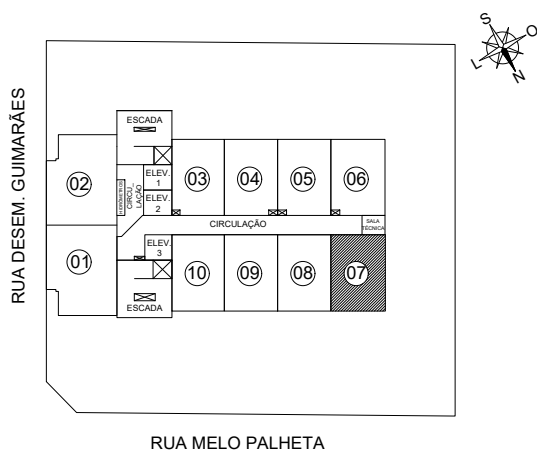
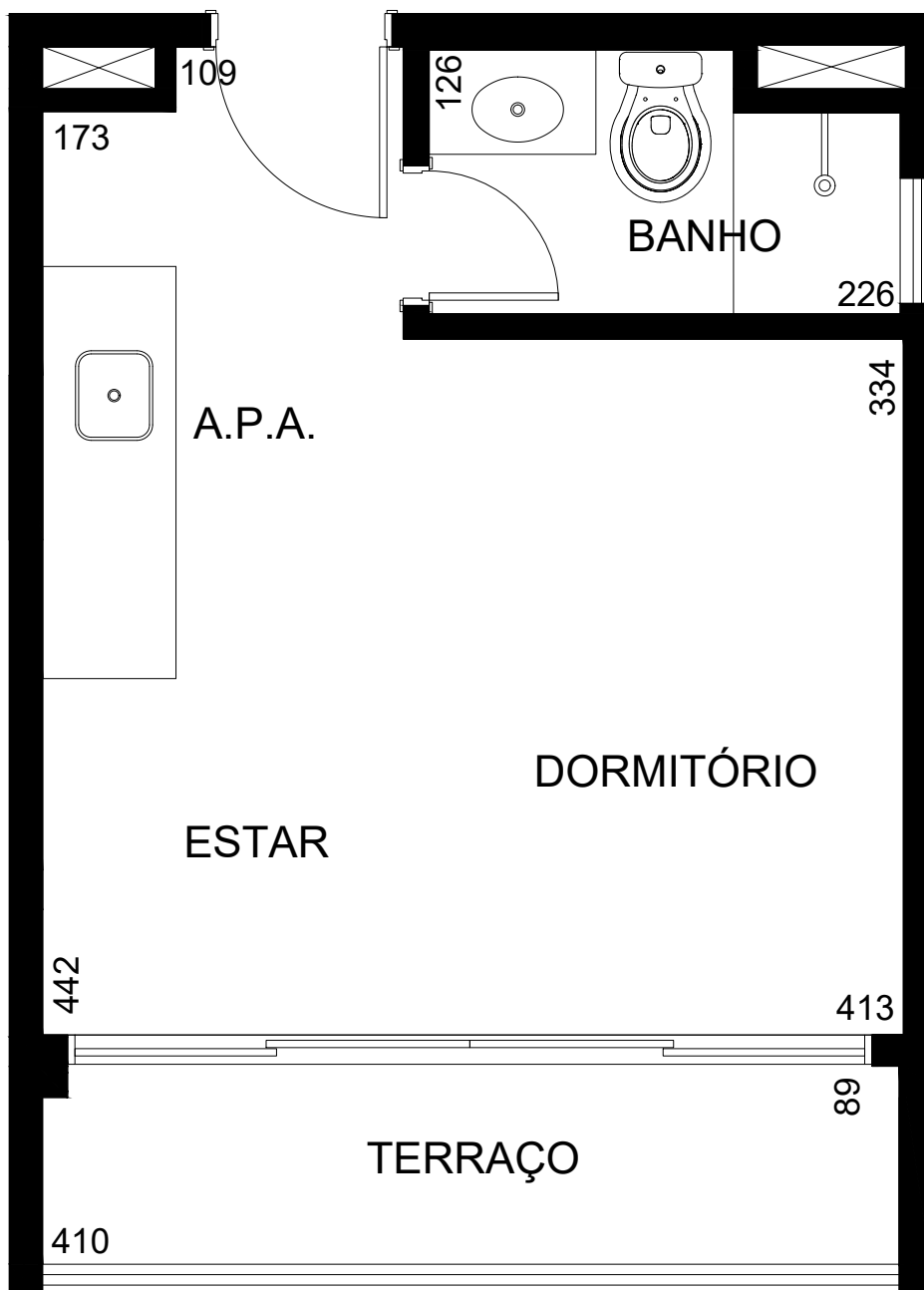


8º ao 20º pavimento  
Apartamento Final 06  
Cotas em Centímetros  
Sem Escala

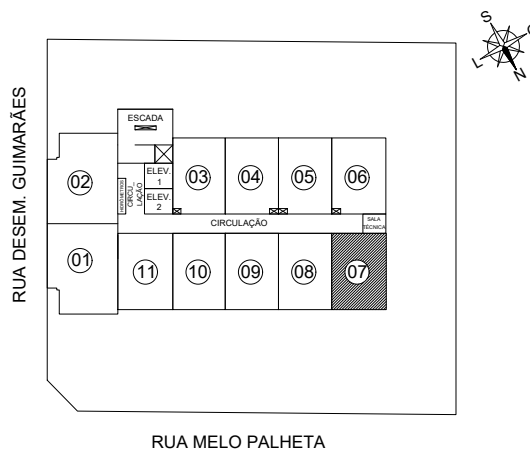
\*A locação dos elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. As medidas internas podem sofrer variações conforme legislação.



**BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE  
MEMORIAL DESCRITIVO**



**7º pavimento**  
Apartamento Final 07  
Cotas em Centímetros  
Sem Escala



**8º ao 20º pavimento**  
Apartamento Final 07  
Cotas em Centímetros  
Sem Escala

\*A locação dos elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. As medidas internas podem sofrer variações conforme legislação.

# ANEXO 1

**1. TERMO DE GARANTIA**

O Termo de Garantia Definitivo, no qual serão considerados os materiais e os sistemas construtivos efetivamente empregados e onde constarão os prazos de garantia a partir da conclusão do imóvel (Auto de Conclusão ou documento similar), deverá ser entregue no ato do recebimento da edificação. O Termo de Garantia Definitivo deve contemplar os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns, variando com a característica individual de cada empreendimento, com base no seu Memorial Descritivo.

Os prazos constantes do Termo de Garantia – Aquisição e do Termo de Garantia Definitivo foram indicados em conformidade com a norma técnica ABNT NBR 15575. Assim sendo, os prazos referidos em tal documento correspondem a prazos totais de garantia, não implicando soma aos prazos de garantias legal. Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel.

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de Garantia Contratual recomendados pela norma ABNT NBR 15575, para edifícios habitacionais que tiveram seus projetos de construção protocolados para aprovação nos órgãos competentes posteriormente à sua vigência - (19/7/2013). (*)			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos				Segurança e estabilidade global Estanqueidade de fundações e contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem ou acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros) Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	Instalação Equipamentos			
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	Instalação Equipamentos			
Porta corta-fogo	Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes

## RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE

## ANEXO I

Instalações elétricas tomadas/interruptores/disjuntores /fios/ cabos/eletrodutos/caixas e quadros	Equipamentos		Instalação	
Instalações hidráulicas e gás – colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto, colunas de gás				Integridade e Estanqueidade
Instalações hidráulicas e gás coletores/ ramais/louças/caixas de descarga/ bancadas/metals sanitários/sifões/ligações flexíveis/válvulas/registros/ralos/t anques	Equipamentos		Instalação	
Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de madeira	Empenamento Descolamento Fixação			
Esquadrias de aço	Fixação Oxidação			
Esquadrias de alumínio e de PVC	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Fechaduras e ferragens em geral	Funcionamento Acabamento			
Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa/gesso liso/componentes de gesso acartonado		Fissuras	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo/cerâmica/pastilhas		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo		Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	

## RESIDENCIAL BOURBON SMARTSTYLE RESIDENCE

## ANEXO I

Pisos de madeira – tacos, assoalhos e decks	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso		Destacamentos, fissuras, desgaste Excessivo	Estanqueidade de pisos molháveis	
Revestimentos especiais (fórmica, plásticos, têxteis, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)		Aderência		
Forros de gesso	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Forros de madeira	Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Pintura/verniz (interna/externa)		Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência			
Vidros	Fixação			

(\*) Prazos de Garantia Contratual recomendados com base na vida útil indicada no ANEXO I da ABNT NBR 15575:2013

*Nota:*

*Recomenda-se que quaisquer falhas perceptíveis visualmente, como riscos, lascas, trincas em vidros, etc, sejam explicitadas no momento da vistoria de entrega.*

## **1.1. DISPOSIÇÕES GERAIS**

---

- A EBM entregará a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário;
- Ao síndico, deverá ser entregue o Manual das Áreas Comuns em conformidade com a ABNT NBR 14037;
- A EBM fornecerá todas as características (ex. carga máxima, tensão etc.), informações, jogo de plantas e especificações das unidades autônomas, das áreas comuns e dos equipamentos;
- A EBM entregará sugestão ou modelo de programa de manutenção e sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção do edifício, conforme ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037;
- A EBM prestará o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção e à garantia;
- A EBM prestará, dentro do prazo legal, o serviço de Assistência Técnica;
- O Condomínio e o Proprietário ao constatar uma anormalidade (anomalia) deve entrar em contato com a Assistência Técnica da EBM para que efetue a verificação e, quando aplicável, tomar as providências necessárias;
- Constatando-se, em visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia, poderá ser cobrada uma taxa de visita;
- No caso de alteração do síndico ou responsável legal pelo edifício, este deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns ao seu substituto e entregar formalmente os documentos e manuais correspondentes;
- No caso de revenda, o proprietário deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando a ele os documentos e manuais correspondentes;
- O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e corresponsável pela manutenção do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora, sob pena de perda de garantia;
- O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção do imóvel, conforme as orientações constantes neste termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia;
- O condomínio é responsável pela execução e o síndico pela implantação e gestão do Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- O condomínio deve cumprir as Normas Técnicas brasileiras, legislações e normas das concessionárias e ficar atento para as alterações que estes instrumentos possam sofrer ao longo do tempo;
- As características operacionais de cada edifício deverão estar contidas no manual específico do empreendimento, conforme planejado, construído e entregue;
- Os prazos de garantia são computados a partir do auto de conclusão da edificação (Habite-se) ou da entrega da obra, o que primeiro ocorrer, e não se somam aos prazos legais de garantia;

- Os prazos de garantia constituem garantia contratual concedida facultativamente pelo fornecedor, mas, se concedida, deverá ser por termo escrito, padronizado e esclarecer, de maneira adequada, em que consiste a mesma, bem como as condições e a forma em que pode ser exercida.

## **1.2. PERDA DE GARANTIA**

---

- Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas;
- Caso haja mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso;
- Caso seja realizada limpeza inadequada;
- Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;
- Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura, informados no manual de uso e operação do edifício;
- Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional destacado pela EBM às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;
- Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns;
- Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela EBM;
- Se, durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõem o Manual do Proprietário, Manual das Áreas Comuns e a ABNT NBR 5674, no que diz respeito à manutenção correta para edificações em uso ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT 5674.