

MEMORIAL DESCRITIVO

Realização: GRAZIANI & ALMEIDA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
CNPJ: 09.480.159/0001-25

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

“RESIDENCIAL BOSQUE CLUB” é composto de um condomínio residencial de 02 (duas) torres, com acesso possuindo um pulmão de entrada de pedestres, portaria, lobby, 4 elevadores. Constitui em um total de 98 vagas de garagem sendo 90 vagas cobertas, 8 vagas descobertas, sendo 03 vagas destinadas ao uso de pessoas com necessidades especiais (PNE); 10 vagas para motos; todas distribuídas no 2º Subsolo ao 1ºsubsolo.

Na sua área de lazer possui Lobby de Entrada, espaço delivery, pet place, pet wash, espaço mulher, brinquedoteca, salão de jogos, coworking, salão de festas, redário, horta, academia, crossfit, quadra, playground, churrasqueira, piscina e sauna seca.

A área de lazer será entregue equipada e decorada conforme quadro anexo.

O empreendimento possui um total de 168 apartamentos, respeitando o quadro de fração ideal referente a cada unidade que será detalhada no contrato de compra e venda.

Bloco 1

- Térreo – 09 unidades
- 1º Pavimento – 09 unidades;
- 2º ao 4º Pavimento – 09 unidades;
- 5º ao 7º Pavimento – 09 unidades por andar;
- 8º Pavimento – 09 unidades;
- 9º Pavimento – 05 unidades;

Bloco 2

- Térreo – 9 unidades;
- 1º Pavimento – 9 unidades;
- 2º ao 4º Pavimento – 09 unidades;
- 5º ao 7º Pavimento – 09 unidades por andar;
- 8º Pavimento – 09 unidades;
- 9º Pavimento – 03 unidades;

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O “RESIDENCIAL BOSQUE CLUB”, está situado Rua Dona Maria de Camargo nº 106 Itaquera, São Paulo – SP, CEP 08215-260 e foi submetido ao regime de condomínio edifício, nos termos da Lei 4.591 de 16/12/1964 e suas alterações posteriores, conforme Registro de Incorporação no R.02 da matrícula nº 355.788 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

1- PROJETOS

Serão elaborados todos os projetos para uma perfeita execução dos serviços sempre seguindo todas as normas vigentes, conforme *Projeto de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova* nº 14598-22-SP-ALV emitido em 05/05/2023, pela Prefeitura do Município de São Paulo.

2- MOVIMENTO DE TERRA

O terreno será limpo e preparado para demarcação e escavações. Será executado o movimento de terra de acordo com o projeto de terraplenagem.

3- FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES

Serão executados conforme projeto específico elaborado por empresa especializada.

4- SUPRAESTRUTURA

Será do tipo estrutura convencional em concreto armado até a laje de transição e alvenaria estrutural a partir do andar tipo conforme dimensionamento e projeto específico de empresa especializada em projeto estrutural.

5- ALVENARIAS

As dimensões e espessuras das paredes obedecerão às cotas do projeto arquitetônico. As paredes serão estruturais. Serão executadas vergas sobre os vãos de portas e janelas e contra vergas nos peitoris das janelas. Como a produção na construção civil é artesanal as dimensões do apartamento podem variar de acordo com o limite especificado na norma.

6- ACABAMENTO DAS UNIDADES AUTONOMAS E ÁREAS COMUNS

REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA			
AMBIENTE	PISO, RODAPÉ E SOLEIRA	PAREDE	TETO
Sala	Contrapiso	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Gesso aplicado sobre laje. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.
Dormitórios e circulação	Contrapiso	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Gesso aplicado sobre laje. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.
Banheiro Social	Cerâmica e baguete em granito	Chapisco e Emboço na esp. 2 cm, cerâmica apenas no box. Nas demais paredes reboco com espessura de 2cm e emassamento com massa corrida com PVA, seladora e pintura látex em 2 demãos.	Forro de gesso. Seladora e pintura acrílica em 2 demãos. Será previsto instalação de ventilação mecânica nos banheiros que não apresentarem ventilação natural.
Cozinha	Contrapiso	Chapisco e Emboço na esp 2 cm, Azulejo assentado na parede hidráulica até 50 cm acima da pia, nas demais paredes reboco com espessura de 2cm ou gesso liso com emassamento com massa corrida PVA. Seladora e pintura látex em 2 demãos.	Gesso aplicado sobre laje. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.

Varanda/Área de Serviço	Cerâmica	Pintura texturizada	Forro de gesso. Seladora e pintura acrílica em 2 demãos.
Guarita	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Gesso liso e pintura PVA
WC Guarita	Cerâmica	Chapisco e Emboço na esp. 2 cm, pintura nos restantes das paredes.	Forro de gesso e pintura PVA. Será previsto instalação de ventilação mecânica.
Salão Festas	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Forro de gesso e pintura PVA
Banheiros do 1ss	Cerâmica	Chapisco e Emboço na esp. 2 cm, pintura nos restantes das paredes.	Forro de gesso e pintura PVA. Será previsto instalação de ventilação mecânica.
Hall	Cerâmica	Chapisco e Emboço na esp. 2 cm, pintura nos restantes das paredes.	Forro de gesso e pintura PVA. Será previsto instalação de ventilação mecânica.
Lobby	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura látex em 2 demãos.	Pintura látex PVA sobre forro de gesso
Hall Andares	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Forro de gesso ou sanca e pintura PVA
Caixa de Escada	Concreto liso aparente ou pintado	Gesso aplicado sobre alvenaria, seladora e pintura látex PVA em 2 demãos.	Textura rolada ou Pintura látex PVA
Abrigo de gás	Contrapiso com espessura de 3cm	Textura rolada.	Textura Rolada

Lixeira	Cerâmica	Cerâmica	Textura Rolada
Medidores	Contrapiso	Textura rolada	Textura Rolada
Garagem Sobressolo	Piso de concreto	Pintura com cal e faixa de sinalização com tinta acrílica	Pintura com cal
Fachada	Não aplicável	Emboço técnico, textura rolada.	Não Aplicável
Academia	Piso Vinílico ou piso emborrachado	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Forro de gesso. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.
Salão de Jogos	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Forro de gesso. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.
Pet Place	Grama	Textura	Não se aplica
Pet Wash	Cerâmica	Cerâmica	Não se aplica
Quadra	Concreto com acabamento fino, e pintura com tinta piso	Textura	Não se aplica

Brinquedoteca	Cerâmica ou Vinílico	Pintura com tinta látex, na cor conforme projeto de interiores.	Forro de gesso. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.
Sauna seca	Piso de madeira ou cerâmica	Lambri de madeira	Lambri de madeira
Delivery	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Forro de gesso. Seladora e pintura PVA em 2 demãos
Espaço mulher	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Forro de gesso. Seladora e pintura PVA em 2 demãos
Churrasqueira	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos ou textura rolada	Forro de gesso. Seladora e pintura PVA em 2 demãos
Playground	Grama	Textura	Não se aplica
Coworking	Cerâmica	Gesso aplicado sobre alvenaria. Seladora e pintura PVA em 2 demãos.	Forro de gesso. Seladora e pintura PVA em 2 demãos

LOUÇAS, METAIS E BANCADAS

AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO
Banheiro	Louça Metais	Bacia com caixa acoplável e lavatório em louça cerâmica ou sintética, Sifão universal branco ou cromado, Acabamento p/ registro tipo cruzeta ou similar e Válvula de Lavatório em Ladrão com tampão ABS e torneira de bancada em ABS ou metal.
Cozinha	Louça Metais Pia	Válvula de Pia Americana ABS ou latão, Sifão universal branco ou cromado, Acabamento p/ registro ¾ e 1" tipo cruzeta ou similar, torneira de bancada em ABS ou metal. Pia e bancada em material sintético.
Área de serviço	Louça	Tanque de louça cerâmica ou sintético sem coluna branco, Válvula de Tanque s/ Ladrão Com tampão ABS ou metal e Sifão universal branca torneira em ABS ou metal.

	Metais	
Banheiros áreas comuns	Louça	Bacia com caixa acoplável e lavatório com coluna cerâmico ou sintético, Sifão universal branco ou cromado, Acabamento p/ registro ¾ tipo cruzeta ou similar e Válvula de Lavatório com tampão ABS e torneira de bancada em ABS ou metal.
	Metais	

7- FACHADAS

Serão executadas de acordo com o projeto arquitetônico.

8- JARDINEIRAS

Serão executadas conforme projeto de arquitetura e paisagismo.

9- MUROS E MURETAS EXTERNOS

Os muros serão executados com altura conforme projeto arquitetônico, em alvenaria estrutural e com revestimento de textura sobre blocos.

10- ESQUADRIAS DE FERRO

Portões e gradis em ferro pintado, conforme projeto específico, os portões serão dotados de sistema de automatização.

11- ESQUADRIAS DE MADEIRA, ALUMÍNIO E VIDROS

JANELAS E BASCULANTES			
AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	DIMENSÃO
Dormitório 1	Alumínio	janelas de correr, 3 folhas móveis 2 venezianas de e 1 vidro de correr, e pintura eletrostática na cor branca.	1,20 x 1,20
Dormitório 2	Alumínio	janelas de correr, 3 folhas móveis 2 venezianas de e 1 vidro de correr, e pintura eletrostática na cor branca.	1,20 x 1,20
Banheiro Suíte	Alumínio	janelas maxim-ar ou vidro basculante, com vidro mini boreal, com pintura eletrostática na cor branca	0,46 x 0,60
Guarita	Alumínio	janelas vidro temperado ou laminado encaixilhado com pintura eletrostática na cor branca	0,91 x 1,20
Coworking	Alumínio	Janela de correr com 2 folhas vidro com pintura eletrostática na cor branca	1,20 x 1,20
Salão de festas	Alumínio	Janela de correr com 2 folhas vidro com pintura eletrostática na cor branca	1,20 x 1,20
Brinquedoteca	Alumínio	Janela de correr com 2 folhas vidro com pintura eletrostática na cor branca	1,20 x 1,20
Academia	Alumínio	Janela de correr com 2 folhas vidro com pintura eletrostática na cor branca	1,20 x 1,20
Lixeira	Alumínio	Janela de correr com 2 folhas vidro com pintura eletrostática na cor branca	1,20 x 1,20
Espaço Mulher	Alumínio	Janela de correr com 2 folhas vidro com pintura eletrostática na cor branca	1,20 x 1,20

PORTAS			
AMBIENTE	MATERIAL, TIPO E MODELO		DIMENSÃO
Sala/Social	Madeira	Kit porta pronta na cor branca	0,81x2,10
Dormitório 1	Madeira	Kit porta pronta na cor branca	0,81 x 2,10
Dormitório 2	Madeira	Kit porta pronta na cor branca	0,81 x 2,10
Sala/ Varanda e A. Serviço	Alumínio /Vidro	Porta de correr 3 folhas com travessa e aletas de ventilação lateral, com pintura eletrostática na cor branca	2,01 x 2,14
Banheiro Social/ W.C	Madeira	Kit porta pronta na cor branca	0,71 x 2,10
Escadaria	Metálica Corta-Fogo	1 folha de abrir, atendendo às especificações dos Bombeiros	0,90 x 2,10
Guarita (W.C)	Madeira ou Alumínio	Kit porta pronta na cor branca	0,71x2,10
Guarita	Madeira ou Alumínio	Kit porta pronta na cor branca	0,81x2,10
Coworking	Madeira ou Alumínio	Kit porta pronta na cor branca	0,81x2,10
Salão de festas	Alumínio /Vidro	2 folhas de correr com pintura eletrostática na cor branca.	2,21 x 2,21
Academia	Alumínio /Vidro	2 folhas de correr com pintura eletrostática na cor branca.	3,15 x 1,21
Lobby	Alumínio /Vidro	1 Porta sendo 2 folhas de correr em vidro. com pintura eletrostática na cor branca.	2,80 x 2,10
D.G	Madeira ou Alumínio	Kit porta pronta na cor branca	0,81x2,10
Centro de medição	Madeira ou Alumínio	Kit porta pronta na cor branca	0,81x2,10
Pressurização	Alumínio	2 portas de abrir em veneziana, com pintura eletrostática na cor branca.	0,91 x 2,10
Lixeira	Madeira ou Alumínio	Kit porta pronta na cor branca	0,81x2,10
Churrasqueira (W.C PNE 1 e 2)	Madeira ou Alumínio	Kit porta pronta na cor branca	0,81x2,10
Delivery	Madeira ou Alumínio	Kit porta pronta na cor branca	0,81 x 2,10
Sala de Jogos	Alumínio /Vidro	2 folhas de correr com pintura eletrostática na cor branca.	1,21 x 2,21
W.C PNE 1º Pav.	Madeira ou Alumínio	Kit porta pronta na cor branca	0,81x2,10
Brinquedoteca, Salão de jogos	Madeira ou Alumínio	Kit porta pronta especial na cor branca	0,81 x 2,10
Espaço Mulher	Madeira ou Alumínio	Kit porta pronta especial na cor branca	0,81 x 2,10
Sauna Seca	Madeira ou Alumínio	Kit porta pronta especial na cor branca	0,81 x 2,10

12- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, AC e SISTEMAS.

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos, especificações e técnicas de empresa especializada do ramo de acordo com as normas das concessionárias locais ABNT e posturas municipais.

Serão executados os serviços que compreendem força, luz, sistemas (apenas para infra com tubulação de PVC seca, para que as operadoras instalem os serviços de telecomunicações), entrada de energia e demais instalações que se façam necessárias. Os fios e cabos elétricos serão do tipo antichama. Os circuitos serão protegidos por chaves antitêrmica do tipo disjuntor. As tomadas e interruptores serão do tipo universal

Será instalado nas unidades autônomas, previsão de antena coletiva e sistemas com tubulação PVC seca, sem a passagem de fios, ficando sob responsabilidade do condomínio a contratação e execução destes serviços.

Nos estacionamentos serão colocadas luminárias.

Será executado um sistema de interfone interligando todos os apartamentos à portaria do condomínio.

Os quadros serão do tipo de embutir, em ferro ou plástico, dependendo do local. Entrada de energia e medição será executada conforme projeto aprovado na Enel.

13 - INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

As instalações serão executadas mediante projetos, especificações e técnicas por empresa especializada, de acordo com as normas das concessionárias locais, ABNT e postura municipal.

Serão executadas as instalações para água fria, água quente (sendo chuveiro), esgotos e águas pluviais. (OBS: Aquecedor de passagem por conta do cliente, faremos apenas a infraestrutura para a instalação do aquecedor).

As redes de instalações de água fria, águas pluviais e esgoto, serão em PVC rígido e as instalações de água quente serão em CPVC, PEX, PPR ou cobre.

Nas redes de esgoto e águas pluviais haverá caixas de passagem e de inspeção.

Serão instalados pontos para torneiras de lavagem nas áreas térreas de uso comum e próximo as áreas de jardins.

Serão entregues as individualizações das medições de água e gás nas unidades autônomas. O relógio de água estrará locado no hall dos pavimentos e o relógio de gás será locado embaixo do tanque na área de serviço/sacada.

Tubulação de gás em cobre ou Sigás-Termofusão, com pontos na cozinha para ligação do fogão e na varanda para ligação do aquecedor a gás.

14 - DECORAÇÃO, MÓVEIS E EQUIPAMENTOS ÁREAS COMUNS

DECORAÇÃO, MÓVEIS E EQUIPAMENTOS ÁREAS COMUNS			
AMBIENTE	DECORAÇÃO	MÓVEIS	EQUIPAMENTOS
BRINQUEDOTECA	1 adesivo de parede, 1 painel com iluminação	1 piscina de bolinhas, 1 bancada em marcenaria, 2 cadeiras, 2 pufes, 4 caixas organizadoras, 1 caixa para brinquedos em marcenaria	1 TV

SALÃO DE JOGOS	1 adesivo de parede, 1 quadro, 1 letreiro "QUAL O PLACAR?"	2 mesas, 2 cadeiras, 2 bancos em marcenaria, 1 painel metálico, 1 moldura para lousa em marcenaria	1 mesa de Air Hockey, 1 mesa de pebolim
ESPAÇO MULHER	1 adesivo de parede, 2 espelhos redondos com iluminação	1 bancada em marcenaria, 3 prateleiras em marcenaria, 1 estante em marcenaria, 1 gaveteiro com rodinhas, 1 lavatório, 2 cadeiras para corte, 2 cadeiras para manicure, 2 poltronas	-
COWORKING	1 painel mapa mundi, 1 letreiro "WORK HARD", 1 persiana	1 mesa em marcenaria, 7 cadeiras, 1 sofá em módulos, 1 mesa lateral	1 TV, 3 arandelas redondas
SALÃO DE FESTAS + ESPAÇO GOURMET	2 painéis verdes com estrutura metálica	1 sofá, 1 mesa lateral, 7 mesas redondas, 6 mesas quadradas, 1 mesa retangular, 1 aparador retangular para bolo, 42 cadeiras, 2 bancos em marcenaria, 1 armário alto em marcenaria, 1 ilha em marcenaria e granito, 1 bancada em granito, 1 cuba, 1 torneira	1 geladeira, 1 cooktop, 1 depurador, 2 pendentos, 4 arandelas redondas
PET PLACE + PET WASH	-	1 prateleira, 1 bancada em alvenaria	2 duchas higiênicas, 1 rampa para pet, 1 pneu para pet
REDÁRIO	-	4 troncos de madeira, 4 ganchos para rede, 2 redes	-
HORTA	-	4 caixotes em troncos de madeira, 5 placas em mdf	-
ACADEMIA	3 adesivos de parede, 3 espelhos	-	1 TV, 3 esteiras, 2 bicicletas ergométricas, 1 crossover, 1 multiestação, 1 supino, 2 espaldares, 1 saco de pancadas, 1 jump, 3 bolas suíças, 3 suportes de parede para bola suíça
CROSSFIT	-	-	2 pranchas em madeira, 2 barras em ferro e madeira
QUADRA	-	-	2 traves para gol, 2 redes para gol, 2 cestas de basquete, 2 redes de basquete
PLAYGROUND	-	-	1 casa Tarzan, 2 gangorras, 1 cavalo de balanço, 1 carrinho
CHURRASQUEIRA	1 letreiro "LUGAR DE GENTE FELIZ"	1 prateleira em marcenaria, 2 bancadas em granito, 1 cuba, 1 torneira, 6 mesas redondas, 28 cadeiras, 1 mesa retangular, 1 banco, 1 pergolado em madeira	1 geladeira, 1 churrasqueira, 3 arandelas
LOBBY DE ENTRADA	4 quadros	3 sofás em módulos, 3 mesas laterais, 11 painéis com iluminação	-
PISCINA	-	8 espreguiçadeiras, 6 poltronas, 6 pufes, 2 ombrelones, 1 mesa redonda, 4 cadeiras	-
SAUNA	-	-	1 forno para sauna seca, 1 arandela redonda

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA CONSTRUTORA: Qualquer outro elemento de decoração ou acabamento não citados neste memorial.



Portas, Janelas, Pisos, Azulejos, Louças, Metais, Lavatórios e Bancadas poderão ser trocados por materiais e marcas similares aos indicados neste memorial.

Fica reservado o direito à incorporadora de proceder alterações às demais especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e ou serviços, sempre que:

- Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e ou contratação dos produtos ou serviços;
- Houver possibilidade de aplicação de produtos ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
- Precisar atender exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos.

Não serão permitidas visitas por parte dos senhores condôminos à obra, a não ser em casos excepcionais, com autorização por escrito da Construtora e com hora marcada, com pelo menos dois dias de antecedência, sempre na presença do engenheiro da obra.

Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como memorial de incorporação ou de prefeitura.

São Paulo (SP), terça, 18 de julho de 2023

Pela **VENDEDORA**:

GRAZIANI & ALMEIDA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA .

Pelos **COMPRADORES**:

Cliente: Jefferson Tawan Sombra
CPF: 483.575.878-10