



## 1. LOCALIZAÇÃO:

O edifício residencial será construído em terreno urbano, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com frente para a Rua Lomas Valentina, 365 – bairro Saúde, com área do terreno de 871,50 m<sup>2</sup>.

## 2. O EMPREENDIMENTO:

Constitui-se de um condomínio residencial vertical com 1 torre, que terá 10 pavimentos, sendo subsolo, térreo, 10 pavimentos tipo, ático e reservatório superior, totalizando 98 unidades tipo, sendo desse total 4 unidades passíveis de adaptação (P.C.D.).

### 2.1. PAVIMENTO SUBSOLO:

O pavimento subsolo será composto por reservatório d'água, Depósito, administração, pet care, brinquedoteca, copa de funcionários, vestiário masculino e feminino para funcionários, dml, banheiro, elevadores, escada de emergência, 2 unidades com sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro, dois dormitórios, terraço coberto e 4 unidades com sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro, um dormitório e terraço coberto.

### 2.2. PAVIMENTO TÉRREO:

O pavimento térreo será composto por acesso de pedestres, sendo uma entrada para visitantes e outra para moradores, guarita com WC, depósito de lixo, G.L.P., medidores, pressurização, sala de quadros, piscina adulto com raia, piscina com deck molhado, espaço happy hour, espaço fitness, vestiário masculino, feminino e P.C.D., espaço lava e seca, coworking, lobby, elevadores, escada de emergência, 3 unidades com sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro, dois dormitórios, terraço coberto, e 3 unidades com sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro, um dormitório e terraço coberto.

### 2.3. 1º AO 9º PAVIMENTOS:

Teremos nestes pavimentos circulação com acesso aos elevadores e à escada de emergência e 5 unidades com sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro, um dormitório e varanda coberta e 4 unidades com sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro, dois dormitórios e varanda coberta.

Haverá 2 unidades passíveis de adaptação no 9º pavimento, para pessoas com deficiência (P.C.D.), e quando adaptadas as unidades possuem apenas um dormitório conforme planta de contrato.

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

## **2.4. 10 º PAVIMENTO:**

Teremos nestes pavimentos circulação com acesso aos elevadores e à escada de emergência pressurizada, churrasqueira gourmet com apoio, banheiro adaptado, redário, yoga ao ar livre, hora de especiarias, pergolado coberto e descoberto, 3 unidades com sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro, um dormitório e varanda coberta e 2 unidades com sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro, dois dormitórios. Haverá 2 unidades passíveis de adaptação para pessoas com deficiência (P.C.D.), e quando adaptadas as unidades possuem apenas um dormitório, conforme planta de contrato.

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

## **2.4. ÁTICO:**

Esse pavimento será acessado por alçapão.

## **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 e estaduais.

### **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, 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, as grades de proteção, guarda corpos, os corrimãos, os gradis, as grelhas, os alçapões e as escadas tipo marinho 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.

Em determinadas unidades não existe janela no banheiro, e a ventilação e iluminação se dá de forma mecânica, conforme a planta 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 telhas de fibrocimento, galvanizada ou similar qualidade, apoiada sobre estrutura metálica ou de madeira, ou laje impermeabilizada, conforme projeto específico. 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: paredes do box em meia altura, piso do banheiro, piso da área de serviço e varanda quando houver.

## **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. As instalações telefônicas serão executadas de acordo com as especificações de projeto. 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. Os portões de acesso de veículos serão entregues sem automatização, porém são adequadamente projetados para receberem motores elétricos, fechaduras elétricas, controles e demais componentes, que possibilitem a operação automatizada dos portões.

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

Não haverá preparação para instalação de ar-condicionado nas unidades. Em determinadas áreas de lazer do térreo e cobertura haverá preparação para instalação de ar-condicionado.

### **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:**

A distribuição de gás será conforme as normas específicas.

**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 medidores individuais de água, de acordo com projeto aprovado (obedecerão a diretrizes municipais).

**8.3.6.2. ENERGIA ELÉTRICA:**

O empreendimento possui medidores individuais de energia.

**8.3.6.4. GÁS GLP/GN:**

O empreendimento possui preparação para medição coletiva de gás.

**8.4. ELEVADORES:**

Serão entregues 2 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 monocapa com detalhes conforme especificação do projeto de arquitetura.

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

**9.2.1. Acesso a pedestres:**

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, vestiários de funcionários, copa de funcionários e administração:**

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

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

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

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

WC e Vestiário: Pia de coluna em louça

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

**9.2.3. GLP e medidores:**

Piso: concreto liso.

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

**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 ou similar.

**9.2.5. Espaço happy hour, vestiários feminino, masculino e adaptado (P.C.D.), espaço lava e seca, pet care, horta de especiarias e churrasqueira gourmet:**

Piso: porcelanato das marcas Portobello, Villagres, Incefra 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 ou similar.

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

Bancadas: pedra em granito/ mármore ou porcelanato com cuba de aço inox ou louça embutida.

**9.2.6. Espaço Fitness, coworking e brinquedoteca:**

Piso: Piso vinílico 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. Piscinas e áreas externas:**

Piscina: revestimento em vinil e/ou cerâmica Eliane, Incefra, Portobello, Elizabeth ou similar.

Solarium: porcelanato das marcas Villagres, Incefra, Portobello, Elizabeth ou similar e/ou pedra natural.

Redário e yoga ao ar livre: grama sintética e/ou piso permeável.

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.**

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

#### **9.3.1. Circulações:**

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

#### **9.3.2. Escada de emergência:**

Piso: concreto pré-moldado ou pedra natural.

Paredes: tinta látex sobre textura e/ou revestimento.

Teto: tinta látex sobre textura e/ou revestimento.

### **9.4. DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO:**

#### **9.4.1. Sala estar e jantar:**

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

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

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

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.

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 das marcas Eliane, Incefra, Portobello ou similar.

Paredes: cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello ou similar, até meia altura na parede hidráulica. As demais paredes receberão pintura.

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

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

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

Tanque: em pedra sintética ou tanque em louça.

### **9.4.4. Banheiros:**

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

Paredes: cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello ou similar, até meia altura na parede hidráulica. As paredes do box receberão cerâmica até o teto e a parede hidráulica até meia altura, as demais paredes receberão pintura.

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

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

Bancada: pia de coluna de louça ou bancada de granito nacional com cuba de louça.

### **9.4.5. Varanda:**

Piso: cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello ou similar

Paredes: tinta látex sobre textura e/ou grafiato.

Rodapé: cerâmica das marcas Eliane, Incefra, Portobello ou similar

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

## **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.

### **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 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 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(ficaram-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.**

EM DESENVOLVIMENTO