

## MEMORIAL DESCRITIVO

### A. FICHA TÉCNICA:

---

- Incorporação e Construção: **CONSTRUIR ENGENHARIA LTDA.**
- Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova - emitido Prefeitura do Município de São Paulo / Secretaria Municipal de Licenciamento - **Alvará: 2018/14633-03**
- Nome do Empreendimento: **“ANCHIETA 580”**
- Local: Via Anchieta, nº 580 – 04246-000 - Sacomã – São Paulo - SP
- Área do terreno: **3.500,00 m<sup>2</sup>**

### B. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

---

→ **B.1 EDIFÍCIO RESIDENCIAL COM 02 TORRES E UM EDIFÍCIO GARAGEM, COMPREENDENDO:**

- **Blocos A e B - 02 torres:** Térreos com lazer e serviços + 15 pavimentos - tipo no bloco A e 16 pavimentos tipo no bloco B com 11 apartamentos por andar, servidos por 2 (dois) elevadores (social e serviço) - 341 unidades
- **Estacionamento:** 155 vagas, sendo 75 cobertas e 80 descobertas, tamanho PMSP, distribuídas em 01 edifício garagem, sujeitas a manobrista.  
08 vagas de motos e 63 de bicicletas, todas descobertas.
- **Área de Lazer / Serviços:** Home Office, Vestiário e Copa para Funcionários; Salão de Festas, Fitness, Brinquedoteca e Churrasqueira.

→ **B.2 APARTAMENTOS (BLOCOS A E B):**

APTOS FINAIS	AMBIENTES	ÁREA PRIVATIVA
<b>01, 02, 10 e 11</b>	1 (um) dormitório, banheiro social, sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço / terraço.	<b>32,20 m<sup>2</sup></b>
<b>03, 04, 06 e 07</b>	2 (dois) dormitórios, banheiro social, sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço / terraço.	<b>37,95 m<sup>2</sup></b>
<b>05</b>	2 (dois) dormitórios, banheiro social, sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço / terraço.	<b>39,11 m<sup>2</sup></b>
<b>08 e 09</b>	1 (um) dormitório, banheiro social, sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço / terraço.	<b>37,55 m<sup>2</sup></b>

## C. SISTEMA CONSTRUTIVO:

---

- **Fundações:** Estacas Hélices Contínuas, Blocos de Fundação e Vigas Baldrames (concreto armado).
- **Superestruturas:** Edifício garagem será com Vigas e Pilares em concreto armado (Conforme Projeto Estrutural)
- **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 Salas e Dormitórios

**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:** Parede Hidráulica: 1 fiada de azulejo 30cm x 40cm ou similar, branco liso ou similar, acima do tampo da pia e 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:** Mármore sintético tamanho: 1,20m x 0,55m.

**Tanque:** Mármore sintético tamanho: nº 3.

#### 1.3 Terraço

**Revestimento Paredes:** Monocapa aplicada diretamente sobre bloco de concreto ou Chapisco, Emboço e Textura Acrílica.

**Revestimento Piso:** Cerâmica esmaltada 30cm x 30cm, 40cm x 40cm ou similar.

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

## 1.4 Banheiro

**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:** Cerâmica esmaltada 30cm x 30cm ou 40cm x 40cm ou similar.

**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.

**EXLUEM-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.

## 1.5 Esquadrias

Batentes, portas e guarnições de madeira para pintura.

Caixilhos de alumínio anodizado com duas folhas em vidro transparente

## 1.6 Instalações Elétricas, Hidráulicas e Gás (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 5500watts.
- Haverá circuito 220V apenas no ponto para instalação do chuveiro.
- Fogão e fornos a gás com tomada 110V.
- 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.
- Será deixada infraestrutura para instalação de campainha (a campainha não será fornecida e deverá ser providenciada pelo proprietário).
- A entrada de energia e a estrutura do prédio não foram dimensionadas para receber instalação de ar condicionado, forno elétrico, fogão 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):** Delta, Ceral, Cecrisa, Eliane ou similar.

**Louças Sanitárias:** Celite, Icasa, Lorenzetti ou similar.

## 2. ÁREAS COMUNS:

### 2.1 Halls de Entrada

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

**Revestimento Piso:** Cerâmica esmaltada 30cm x 30cm, 40cm x 40cm ou similar.

**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:** Cerâmica esmaltada 30 x 30 ou 40 x 40 cm ou similar.

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

## 2.3 Salão para Festas

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

**Revestimento Piso:** Cerâmica esmaltada 30cm x 30cm ou 40cm x 40cm ou similar.

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

## 2.4 Copa do Salão para Festas

**Revestimento Paredes:** Parede Hidráulica: 1 fiada de azulejo 30cm x 40 cm ou similar, branco liso ou similar, acima do tampo de pia. Nas demais áreas, gesso liso sobre blocos ou dry-wall com pintura látex acrílica.

**Revestimento Piso:** Cerâmica esmaltada 30cm x 30cm, 40cm x 40 cm ou similar.

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

**Tampo de Pia:** Mármore sintético tamanho 1,00m x 0,55m.

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

## 2.5 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:** Cerâmica esmaltada 30cm x 30cm, 40cm x 40 cm ou similar.

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

## 2.6 Revestimento de Fachadas

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

## 2.7 Instalações Elétricas, Hidráulicas e Gás (conforme Projeto de Instalações)

- 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 pelos proprietários é de 5500watts.
- Fogão e fornos a gás.
- 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 de ar condicionado, forno elétrico, fogão 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):** Incefra, Cecrisa, Eliane ou similar.

**Louças Sanitárias:** Celite, Icasa, Lorenzetti ou similar.

### 2.8 Equipamentos das áreas comuns:

As áreas comuns serão entregues equipadas, com os itens necessários para seu funcionamento.

### 2.9 Elevadores

Serão 2 (dois) elevadores de passageiros em cada torre.

Os elevadores, dimensionados de acordo com as “**Normas Brasileiras da ABNT**”, será da marca Otis.

## E. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

---

1. 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.
2. Os móveis e equipamentos do apartamento decorado, folhetos, imagens e filmes são ilustrativos, não fazendo parte integrante do contrato.
3. 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.
4. Serão normais pequenas ondulações nos acabamentos e superfícies das paredes, devido ao processo construtivo. Os pisos da cozinha, terraço e banheiro são nivelados, sendo normais pequenas irregularidades, devido ao processo construtivo. O nível da cozinha, banheiro e terraço poderá ser superior ao da sala e dormitório. Serão usados tentos para a divisão desses ambientes
5. Devido ao encaminhamento das instalações nos apartamentos é necessário o rebaixamento de alguns forros ou execução de sancas ou molduras para passagens dessas tubulações.
6. 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).
7. 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.
8. Por fazer parte de estrutura, o piso de concreto entregue pela construtora não poderá ser cortado.
9. Haverá a perda de garantia de hidráulica caso sejam removidas as peças sanitárias (bacia e pia), bancada / cuba da cozinha e o tanque.
10. Haverá a perda de garantia da impermeabilização caso sejam removidos os pisos, rodapés peças sanitárias.

11. Haverá a perda de garantia das esquadrias de madeira (portas) caso seja verificado que o dano foi causado por excesso de água.
12. Nos sanitários haverá caimento apenas na parte interna prevista para o box.
13. Á área da cozinha não é impermeabilizada.
14. Nos banheiros sem janelas haverá ventilação forçada (Ventokit).
15. Não haverá água quente nas torneiras da cozinha e dos sanitários.
16. 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.
17. 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.
18. Por motivo de segurança, não será permitida visitas à obra por parte dos COMPRADORES.

**Consthruir Engenharia Ltda.**

São Paulo,

**Após ter lido este memorial, que contém 6 páginas, e estando de acordo com o mesmo, rubrico todas as folhas e assino abaixo:**

Proprietário (a,s):

Aptº:

De acordo: \_\_\_\_\_

Novembro/2022