

## MEMORIAL DESCRITIVO

Rua Ferruccio Brinatti, nº445, Bairro Vila Sul Americana – Carapicuíba | SP

### 1. INFRA-ESTRUTURA

#### 1.1 Serviços técnicos

A sondagem será executada à percussão – método SPT (Standart Penetration Test).

#### 1.2 Trabalhos em terra

Os níveis do terreno serão acertados de acordo com o projeto executivo de terraplenagem.

#### 1.3 Fundações

As fundações serão executadas de acordo com projeto especial feito por empresa especializada.

### 2. SUPRA ESTRUTURA E ALVENARIA

O sistema estrutural será misto de concreto armado/aço, com vigas, pilares e lajes moldados no local e alvenaria estrutural, de acordo com projeto específico.

As alvenarias de fechamento, vedação ou estrutural, poderão ser em blocos de concreto, ou blocos cerâmicos, em qualquer dos casos obedecendo às Normas Técnicas vigentes. Nas áreas técnicas, os fechamentos poderão ser em painel de gesso acartonado ou madeira.

### 3. ESPECIFICAÇÃO DE ACABAMENTO DAS UNIDADES TIPO/PNE E COBERTURAS

#### 3.1. APARTAMENTO TIPO/PNE

##### 3.1.1. Sala de Estar / Sala de Jantar / Dormitórios / Circulação

Piso: concreto acabado  
Paredes: gesso liso aplicado diretamente sobre a alvenaria ou estrutura com pintura látex (marca Eucatex, Coral, Suvinil, Artspray, Artcolor, Novalux, Ibratin ou similar de igual qualidade)  
Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura ou forro rebaixado de gesso

##### 3.1.2. Cozinha / Área de Serviço

Piso: cerâmica marca Ceral, Cecrisa, Incefra (Villagres), Biancogres, Eliane Revestimentos ou similar de igual qualidade, com classe de abrasão PEI 3 ou superior.  
Paredes: cerâmica marca Ceral, Cecrisa, Incefra (Villagres), Biancogres, Eliane Revestimentos ou similar de igual qualidade, com classe de abrasão PEI 0 ou superior nas paredes hidráulicas somente, com altura máxima de até 1,20 m, demais paredes com pintura látex acrílica sobre gesso liso (marca Eucatex, Coral, Artspray, Artcolor, Novalux, Ibratin ou similar de igual qualidade).



Teto:	gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura, sanca ou forro rebaixado de gesso com pintura látex (marca Eucatex, Coral, Artspray, Artcolor, Novalux, Ibratin ou similar de igual qualidade).
Bancada:	em aço inox, sintética ou granito com cuba simples.

### 3.1.3. Banheiros

Piso:	cerâmica marca Ceral, Cecrisa, Incefra (Villagres), Biancogres, Eliane Revestimentos ou similar de igual qualidade, com classe de abrasão PEI 3 ou superior.
Paredes:	cerâmica marca Ceral, Cecrisa, Incefra (Villagres), Biancogres, Eliane Revestimentos ou similar de igual qualidade, com classe de abrasão PEI 0 ou superior nas paredes do box do chuveiro inteiras, demais paredes pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a alvenaria ou estrutura (marca Eucatex, Coral, Artspray, Artcolor ou Novalux ou similar de igual qualidade).
Teto:	forro rebaixado de gesso com pintura látex (marca Eucatex, Coral, Artspray, Artcolor, Novalux, Ibratin ou similar de igual qualidade).
Lavatório:	Lavatório de coluna simples.

### 3.1.4. Terraço

Piso:	cerâmica marca Ceral, Cecrisa, Incefra (Villagres), Biancogres, Eliane Revestimentos ou similar de igual qualidade, com classe de abrasão PEI 3 ou superior.
Paredes:	conforme especificação da fachada
Rodapé:	cerâmica marca Ceral, Cecrisa, Incefra (Villagres), Biancogres, Eliane Revestimentos ou similar de igual qualidade, com classe de abrasão PEI 3 ou superior
Teto:	gesso liso aplicado diretamente sobre estrutura ou forro de gesso com pintura látex (marca Eucatex, Coral, Artspray, Artcolor, Novalux, Ibratin ou similar de igual qualidade) ou conforme especificação da fachada.
Guarda-corpo:	Em Alvenaria com tubo metálico instalado sobre o peitoril (pintura interna e externa conforme especificação da fachada).

## 3.2. MATERIAIS DE ACABAMENTO

### 3.2.1. Esquadrias

O padrão estético e funcional das esquadrias metálicas (janelas) serão definidos conforme determinação das normas vigentes e especificadas nos projetos executivos, portanto, o padrão exposto nos apartamentos decorados e imagens, vídeos, artes, perspectivas, plantas humanizadas, vistas de sobrevoo e/ou dos terraços, maquetes, imagens 3d de todo material publicitário podem não ser correspondentes ao padrão entregue no apartamento.

#### **Padrão de Material;**

Kits porta-pronta madeira padrão pintada ou envernizada em cor clara, fixada com poliuretano (marca Germano, Vert/Adami, Jorsil, 3N ou STM ou similar de igual qualidade).



As esquadrias metálicas serão de alumínio pintado na cor branca (marca Aluminc, Alumina, Alumasa, Esaf-Ibrap, Jap ou GRT ou similar de igual qualidade). As mesmas não possuirão nem venezianas, nem persianas do tipo rolo vertical ou similar. Todas as dimensões estarão de acordo com o projeto de arquitetura executivos.

### **3.2.2. Ferragens**

Serão em modelo definido conforme projeto (marca Arouca, Papaiz ou Aliança ou similar de igual qualidade).

### **3.2.3 Vidros das Esquadrias**

Transparentes lisos nos dormitórios, sala e cozinha e pontilhados / fantasia nos banheiros com espessuras de 3 mm e/ou 4 mm.

### **3.2.4 Louças e Metais Sanitários**

Os metais serão marca Fabrimar, Perflex, Lorenzetti ou Romar ou similar de igual qualidade.

A bacia sanitária será sifonada com caixa acoplada marca Icasa, Celite, Lorenzetti, Deca ou Fiori ou similar de igual qualidade.

### **3.2.5 Equipamentos de Cozinha e Área de Serviço**

Serão entregues:

Bancada de Pia da cozinha em aço inox ou sintética ou granito com cuba simples

Torneira para água fria na cozinha do apartamento tipo/PNE

Torneira para água fria no tanque

Tomada para geladeira / freezer

Tomada sobre a bancada da pia

Tomada para máquina de lavar roupa

Tanque de louça sem coluna

## **4. ÁREAS COMUNS**

Nas partes comuns é composto por: halls sociais, sanitários feminino / Masculino e PNE, Lavanderia, área Técnica, Área de administração e Coworking, Vestiário Funcionários, Refeitório funcionários, Portaria, Espaço Delivery, depósito, Deposito de Lixo, Quadra de Esportes, Espaço Churrasqueira, Playgroung, Playbaby, Pet Place, pista de Skate, Praça do Luau, quiosque, Quadra Beach Vôlei / Tênis, São de Festas Adulto, São de Festas Kids, pergolado, Area Gourmet, Praça com Fonte, Espaço Fitness e Vestiário Feminino , Vestiário Masculino e PNE, Espaço Mini Golf, Espaço Redário, Piscina Infantil, Piscina Adulto descoberta com Solário, Piscina aquecida coberta (infraestrutura para aquecimento a gás) e SPA, Sauna , Banheiros Feminino e Masculino, vagas para visitantes e áreas arborizadas/ajardinadas.

Nas Garagens será entregue acabamento em pintura látex diretamente sobre estrutura, com vagas delimitadas e numeradas conforme projeto. Acesso de veículos para garagens através de portões automáticos com acionamento na guarita.

Os gradis do entorno, acesso a piscina e portões serão em ferro ou aço ou alumínio pintados na cor branca ou tonalidade combinatória com fachadas em dimensões conforme projeto.



**Serão entregues os seguintes mobiliários e equipamentos:**

**Torre 01: Área Lavanderia:** 03 Máquinas de Lavar e 03 Máquinas de Secar, 02 tanques de louça ou sintético, 01 bancada madeira para apoio.

**Torre 02: Área Lavanderia:** 03 Máquinas de Lavar e 03 Máquinas de Secar, 02 tanques de louça ou sintético, 01 bancada madeira para apoio.

**Torre 03: Espaço Administrativo e CoWorking:** 01 Mesa Retangular Tampo Madeira e pé metálico, 04 cadeiras , 01 bancada em MDF;

**Torre 04: Refeitório:** 01 Bancada com 01 cuba em inox, 01 mesa retangular com 4 cadeiras.

**Espaço Delivery:** 01 Refrigerador expositor vertical, 02 prateleiras baixas;

**Espaço Churrasqueira:** 01 mesa retangular de madeira com dois bancos retangular, 01 churrasqueira; 04 banquetas, 01 geladeira;

**Playground:** 1 brinquedo multiuso.

**Playground baby:** 1 brinquedo multiuso.

**Pet place:** 3 equipamentos para prática de exercícios pet, 01 bancada com tanque para banho pet coberto, previsão de 01 tomada 220V para torneira elétrica;

**Pista de Skate:** Aplicação em concreto projetado a ser realizada em superfícies curvas ou retilíneas, seguindo o formato da pista de skate definida em projeto.

**Praças:** Bancos em Concreto/Madeira (ver especificação definida em projeto), pisos conforme definição em projeto.

**Quadras:** Entregues prontas com redes esportivas

**Salão de festas Adulto:** 04 mesas redondas com 04 cadeiras, 1 bancada alta em MDF com 04 banquetas, 1 cooktop, 01 geladeira, 02 prateleiras;

**Salão de festas Kids:** 04 mesas pequenas redondas com 04 cadeiras, 1 bancada alta em MDF com 03 banquetas, 1 microondas, 01 geladeira, 02 prateleiras, (parede revestida em papel de parede - modelo imitação madeira);

**Espaço fitness:** 02 esteiras, 01 bicicleta ergométrica, 01 elíptico, 01 aparelho musculação, 01 Espaldar de Madeira para alongamento, 01 kit de alteres;

**Espaço Gourmet (cada):** 01 mesa quadrada em madeira om 04 cadeiras, 1 bancada de granito com armário revestido em MDF, 01 cooktop, 01 geladeira, 02 banquetas altas, 01 bancada alta com tampo em mdf;

**Espaço Mini Golf:** 04 Superfícies de jogo em Placas de cimento revestidas com grama sintética

**Espaço Redário:** 02 redes fixadas em estruturas a definir (madeira, concreto ou metálica)

**Piscinas / Solarium:** 08 espreguiçadeiras, 02 ombrelones, 01 Toboágua;

**Quiosque:** 01 quiosque estrutura em madeira



#### **4.1 ESPECIFICAÇÃO DE ACABAMENTO NAS DEPENDÊNCIAS DE USO COMUM NO ANDAR TIPO**

##### **4.1.1. Halls Sociais**

Piso:	cerâmica marca Ceral, Cecrisa, Incefra (Villagres), Biancogres, Eliane Revestimentos ou similar de igual qualidade, com classe de abrasão PEI 3 ou superior.
Rodapé:	cerâmica marca Ceral, Cecrisa, Incefra (Villagres), Biancogres, Eliane Revestimentos ou similar de igual qualidade, com classe de abrasão PEI 3 ou superior
Paredes:	gesso liso com pintura látex (marca Eucatex, Coral, Artspray, Artcolor, Novalux, Ibratin ou similar de igual qualidade)
Teto:	gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura ou forro rebaixado de gesso com pintura látexre (marca Eucatex, Coral, Artspray, Artcolor, Novalux, Ibratin ou similar de igual qualidade)

##### **4.1.2. Escadaria**

Piso:	cimentado liso com pintura (marca Eucatex, Coral, Artspray, Artcolor, Novalux, Ibratin ou similar de igual qualidade)
Paredes:	pintura látex sobre alvenaria e/ou estrutura (marca Eucatex, Coral, Artspray, Artcolor, Novalux, Ibratin ou similar de igual qualidade) ou revestimento monocapa.
Teto:	pintura látex textura sobre concreto (marca Eucatex, Coral, Artspray, Artcolor, Novalux, Ibratin, STO ou similar de igual qualidade)

#### **4.2 ESPECIFICAÇÃO DE ACABAMENTO NAS DEPENDÊNCIAS DE USO COMUM NO TÉRREO E SUBSOLO**

##### **4.2.1. Halls sociais, Lavanderia, Área de administração/Coworking, Refeitório e Portaria/Espaço Delivery.**

Piso:	cerâmica marca Ceral, Cecrisa, Incefra (Villagres), Biancogres, Eliane Revestimentos ou similar de igual qualidade, com classe de abrasão PEI 3 ou superior.
Rodapé:	cerâmica marca Ceral, Cecrisa, Incefra (Villagres), Biancogres, Eliane Revestimentos ou similar de igual qualidade, com classe de abrasão PEI 3 ou superior
Paredes:	pintura látex sobre gesso (marca Eucatex, Coral, Artspray, Artcolor, Novalux, Ibratin ou similar de igual qualidade) e/ou papéis de parede conforme projeto.
Teto:	pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura ou forro rebaixado de gesso (marca Eucatex, Coral, Artspray, Artcolor, Novalux, Ibratin ou similar de igual qualidade)

Equipamentos de segurança: Serão encargos do condomínio a compra e instalação.

##### **4.2.2. Espaço fitness, Salão de Festas e Salão de Festas Kids**

Piso:	emborrachado (tipo vinílico ou paviflex) ou laminado
Paredes:	pintura látex sobre gesso ou sobre massa única (marca Eucatex, Coral, Artspray, Artcolor, Novalux, Ibratin ou similar de igual qualidade)



Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura ou forro rebaixado de gesso (marca Eucatex, Coral, Artspray, Artcolor, Novalux, Ibratin ou similar de igual qualidade)

#### **4.2.3. Sanitários masculino, feminino e PNE.**

Piso: cerâmica marca Ceral, Cecrisa, Incefra (Villagres), Biancogres, Eliane Revestimentos ou similar de igual qualidade, com classe de abrasão PEI 3 ou superior.

Rodapé: cerâmica marca Ceral, Cecrisa, Incefra (Villagres), Biancogres, Eliane Revestimentos ou similar de igual qualidade, com classe de abrasão PEI 3 ou superior

Paredes: cerâmica marca Ceral, Cecrisa, Incefra (Villagres), Biancogres, Eliane Revestimentos ou similar de igual qualidade, com classe de abrasão PEI 0 ou superior nas paredes hidráulicas somente, com altura máxima de até 1,20 m, (exceto sauna que será totalmente revestida), demais paredes com pintura látex acrílica sobre gesso liso (marca Eucatex, Coral, Artspray, Artcolor, Novalux, Ibratin ou similar de igual qualidade).

Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura ou forro rebaixado de gesso (na sauna pintura especial lavável ou forro de PVC) da marca Eucatex, Coral, Artspray, Artcolor, Novalux, Ibratin ou similar de igual qualidade.

Lavatório: Lavatórios de coluna simples.

#### **4.2.4. Espaço Churrasqueira.**

Piso: cerâmica marca Ceral, Cecrisa, Incefra (Villagres), Biancogres, Eliane Revestimentos ou similar de igual qualidade, com classe de abrasão PEI 3 ou superior ou pedra natural ou fulget.

Telhado ou Cobertura: telha sobre estrutura de madeira ou alvenaria ou estrutura de concreto pintada na cor da fachada ou laje impermeabilizada com proteção térmica em argila expandida sobre proteção mecânica argamassada.

Bancada: Pia em granito ou aço inox ou sintético com cuba simples.

#### **4.2.5. Espaço Fitness externo, playground e playground baby.**

Piso: grama sintética ou piso emborrachado intertravado.

Equipamentos: Conforme item 4.

#### **4.2.6. Quadra Esportiva, pista de skate, pista de cooper.**

Piso: cimentado/concreto acabado liso pintado ou natural ou envernizado, conforme utilização normativa do espaço.

Equipamento: Conforme item 4.

#### **4.2.7. Piscinas e Solarium.**

Execução: em concreto com revestimento cerâmico ou vinílico, conforme projeto

Deck solarium: em pedra decorativa ou cerâmica ou fulget, conforme projeto

#### **4.2.8. Praças, Praça do Luau (Fire Pit), Espaço Redário, Áreas de Convivência e Áreas arborizadas/ajardinadas.**

Piso de fulget ou cimentado liso ou cerâmica marca Cecrisa ou Incefra (Villagres) ou Biancogres ou similar de igual qualidade, com classe de abrasão PEI 3 ou superior, com



plantio de jardins (grama) e mudas de árvores frutíferas e/ou ornamentais conforme projeto. Acesso de pedestres através de portão automático com acionamento na guarita.

#### **4.2.9. Espaço Minigolf**

Piso: Grama natural ou sintética na área de jogo e no entorno cimentado liso ou fulget.  
Equipamento: Conforme item 4.

#### **4.2.10. Quadra de vôlei / Tênis de areia.**

Piso: Areia natural limpa ou grama sintética similar na tonalidade areia.  
Equipamento: Conforme item 4.

#### **4.2.11. Pet Place.**

Piso: Grama natural ou sintética na área de pet agility e no apoio de banho/tosa cerâmica marca Ceral, Cecrisa, Incefra (Villagres), Biancogres, Eliane Revestimentos ou similar de igual qualidade, com classe de abrasão PEI 3 ou superior.  
Equipamento: Conforme item 4.

#### **4.2.12. Fachada**

De acordo com o projeto arquitetônico em sistema monocapa ou bicamada ou massa convencional texturizada.

### **5. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS**

#### **5.1. Cobertura**

Será executada com telhas de fibrocimento ou metálica com caimento adequado para o seu perfeito funcionamento e estrutura metálica de apoio e / ou laje impermeabilizada onde indicado em projeto.

#### **5.2. Elevadores**

Serão instalados elevadores da Elevadores Atlas Schindler ou Otis ou ThyssenKrupp (Sûr), com comando automático, com capacidade e velocidade adequadas ao bom funcionamento, respeitando rigorosamente às normas técnicas.

#### **5.3. Antena Coletiva**

Será instalado um ponto de antena coletiva na sala e em cada dormitório.

#### **5.4. Telefonia e interfone**

A comunicação interna será feita através de interfone, ligado diretamente com a guarita. Será fornecido um ponto para instalação futura de telefonia externa na sala (isto é, só deixaremos os eletrodutos passados, os fios de instalação futura serão de responsabilidade dos Compradores).



## 5.5 Sistema de Proteção e Combate a Incêndio

Os prédios possuirão escada com porta corta-fogo de acesso ao hall de serviço do pavimento tipo, hidrantes e extintores de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

## 6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

### Fios e cabos

Serão do tipo antichama em cobre.

### Eletrodutos

Serão do tipo meio-pesado, ou plástico rígido e /ou plástico flexível.

### Quadro de circuitos

Serão em caixa com tampa e disjuntores termomagnéticos.

### Aparelhos de iluminação

Somente as áreas e dependências de serviços comuns levarão um plafonier com um globo de vidro ou outro tipo que venha a ser definido pelo projeto arquitetônico.

### Interruptores e tomadas

Serão Pial Legrand, ABB, Schneider, Tramontina ou similar de igual qualidade. Será entregue dois (02) pontos de tomada com tensão 220v por unidade (01 no Terraço e 01 para chuveiro elétrico).

### Serviços a serem executados

Luz, força, pára-raios e compartimento de medidores.

Não estão previstas instalações para sistema de ar condicionado nos apartamentos, assim como também não está previsto local/espço para instalação de máquina condensadora.

Será fornecido ponto **apenas** para chuveiro elétrico, **não há** previsão para instalação de sistema de aquecimento de água.

## 7. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

O projeto hidráulico será desenvolvido prevendo a instalação de medidores individuais de gás e água, sendo que os medidores serão instalados pelo condomínio:

### Água Fria

Conforme projeto, obedecendo as Normas Técnicas específicas. A medição será coletiva com previsão de individualização para medição.

### Águas Pluviais e Esgoto

Em tubos de PVC marca Tigre ou Fortilit ou Tupy ou Cardinali ou Amanco ou PVC Brasil ou similar de igual qualidade.

### Gás

Haverá abastecimento por gás de rua conforme Diretriz Viabilidade emitida pela COMGAS.

O ponto de gás na unidade será **apenas** para o fogão, haverá infraestrutura para colocação de medidor individual, sendo que o medidor **não será fornecido pela Construtora/ Incorporadora.**





## **8. LIMPEZA GERAL**

O Prédio será entregue com limpeza bruta executada (exceto poeira e sujidades pequenas resultadas do processo executivo).

As cerâmicas, pisos e vidros lavados, entregando-os livres de resíduos brutos provenientes da construção, podendo deixar forrações ou revestimentos que protejam piso e outros materiais de acabamento. A limpeza fina ficará a cargo dos proprietários das unidades.

## **9. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

### **9.1. NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA:**

Todas as peças de decoração, acabamento, revestimento e materiais constantes nos instrumentos promocionais e apartamento decorado, tais como:

Espelhos

Armários Embutidos

Gabinetes e bancadas de pias de banheiro, cozinha e gourmet

Luminárias

Porta de box

Papéis de parede, pedras decorativas ou pinturas com cores especiais nas paredes

Molduras de madeira arrematando as paredes

Móveis de espécie alguma

Eletroeletrônicos e eletrodomésticos de espécie alguma

Carpetes, tapetes e cortinas

Forros, sancas, rebaixamentos, cortineiros e iluminações

Pisos, rodapés e azulejos de todos os ambientes

Nivelamento de piso entre a sala/cozinha e o terraço

Equipamentos de cozinha, gourmet e banheiros (geladeira, fogão, lava-louças, microondas, grill, duchas etc)

Medidor de gás individualizado

Sistema de refrigeração, infraestrutura e aparelhos AC (Ar Condicionado)

Sistema de persiana de enrolar em caixilhos (esquadrias metálicas)

Etc.

**OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO, ACABAMENTO, REVESTIMENTO E MATERIAIS NÃO CITADOS EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL.**

**9.2** Os pontos de eletricidade (luzes e tomadas) em exposição no apartamento decorado, não corresponderão necessariamente à quantidade e posição que serão definidos pelo projeto executivo.

**9.3** Não serão permitidas visitas por parte dos promissários compradores à obra até a efetiva entrega das chaves.

**9.4.** As responsabilidades da Construtora/ Incorporadora quanto às especificações, serviços e materiais, são complementadas pelos documentos dos fornecedores.

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



- 9.6. Paredes, Rodapés e Tetos:** Devido ao processo construtivo, pequenas ondulações no gesso são normais; a pintura será aplicada diretamente sobre o gesso, somente com retoque de massa PVA.
- 9.7.** 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 dificuldade por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços;
  - Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
  - Precisar atender exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos.
- Caso fortuito ou força maior.
- 9.8.** A Construtora e Incorporadora se reserva o direito de utilizar materiais similares na intenção de obter melhor qualidade final em aspectos de funcionalidade e resistência, ou quando alguns dos materiais aqui indicados deixarem de ser fabricados. Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade no mercado de materiais de construção civil.
- 9.9.** Eventualmente, por motivos técnicos e/ou processos construtivos, poderão ocorrer pequenas modificações nas dimensões de cômodos, layout interno das unidades autônomas e interferências estruturais e/ou instalações hidro sanitárias.
- 9.10.** As ilustrações constantes das peças promocionais são “Ilustrações Artísticas” ou “Sugestões de Decoração”, a vizinhança do empreendimento também é ilustrativa. As cores da fachada, imagens, etc, podem apresentar variações de tonalidade. A entrega do imóvel será nas condições constantes do Memorial e Especificações do Edifício/Condomínio registradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis.
- Os apartamentos decorados montados no plantão de vendas do empreendimento, bem como as imagens dos mesmos divulgadas em material publicitário em relação ao mesmo, têm as medidas e áreas de acordo com o projeto aprovado. Para facilitar a compreensão do referido projeto, os decoradores criaram ambientes com realces estéticos, usando materiais e artifícios técnicos não integrantes do projeto, tais como: forros de gesso rebaixados e/ou com aberturas pontuais, pisos ou carpete, molduras de gesso, iluminação, decoração, vidro de isolamento do terraço, piso terraço nivelado à sala, sistema de ar condicionado, divisões em drywall e/ou cobogó, bancadas de cozinha/área de serviço integradas, especificações de janelas e marcenaria apropriada, quadros, armários, móveis em geral, granitos/mármore, tampas de bacias sanitárias, tapetes, vasos, espelhos, enfeites, molduras de gesso e eletrodomésticos, etc., os apartamentos decorados são apenas modelos representativos, portanto assim, não sendo necessariamente iguais às unidades entregues. Para facilidade de circulação foram retiradas as portas internas, incluindo portas/caxilhos que dividem cozinha/sala do terraço, as portas e batentes serão entregues conforme descritas neste memorial descritivo; os pisos não fazem parte do fornecimento da VENDEDORA, quando da entrega da unidade autônoma e que os mesmos serão conforme constam neste Memorial descritivo.
- Também por motivo de possíveis solicitações necessárias ao projeto estrutural e/ou instalações podem ocorrer alterações em dimensões de vigas e sancas hidráulicas. Durante o processo construtivo vigas e pilares podem ser alocados nas unidades e não podem ser alterados em hipótese alguma.
- As imagens, vídeos, realidade virtual, artes, perspectivas, plantas humanizadas, vistas de sobrevoos e/ou dos terraços, maquetes, paisagismo, imagens 3d de todo material



publicitário referentes ao empreendimento apresentadas no stand de vendas, folders, outdoors, anúncios físicos ou digitais ou qualquer outra forma de veiculação, são meramente ilustrativas e artísticas, e não condizem com o projeto, apresentando variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidades técnicas, atendimento a postulados legais, prevalecendo assim os descritivos determinados neste Memorial Descritivo.

- 9.11.** Prevalecerá sobre todo material publicitário (físico e/ou digital), bem como sobre os materiais utilizados na unidade modelo e/ou stand de vendas, o acabamento previsto neste memorial descritivo que rubricado pelas partes faz parte integrante do contrato.
- 9.12.** As instalações elétricas somente poderão ser verificadas após instalação de relógio medidor fornecido pela concessionária de energia elétrica, não sendo possível a verificação, durante a vistoria de entrega da unidade, dos circuitos e sistemas energizados.
- 9.13.** As instalações de águas servidas (esgoto) somente poderão ser testadas de forma adequada quando as unidades estiverem em pleno funcionamento onde poderão ser necessários pequenos ajustes.
- 9.14.** Para os itens onde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da Construtora/Incorporadora.
- 9.15.** Pisos, revestimentos e tampos de pedra natural estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.
- 9.16.** Rebaixos de forros ou sancas podem ser necessários para alocação de instalações hidráulicas em alguns pontos da unidade.
- 9.17.** Os pontos de telefonia, tv e energia são alocados conforme planta de prefeitura aprovada, o proprietário não poderá fazer alterações nos mesmos, alterações implicam na perda de garantia devido a modificação das instalações originais de projeto.
- 9.18.** As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no "Manual do Proprietário" publicado pelo Sinduscon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) em conjunto com o Secovi (Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo) e/ou as Normas vigentes à época de assinatura deste Memorial Descritivo que rubricado pelas partes faz parte integrante do contrato.
- 9.19.** Os registros de comando das instalações hidráulicas, dependendo do final da unidade autônoma, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no apartamento modelo.
- 9.20.** As instalações hidráulicas deste empreendimento prevêem ralos ou caixas sifonadas apenas nos boxes dos chuveiros do banheiro social/suíte, na área de serviço e no terraço. As cozinhas, o banheiro social/suíte (exceto no box) não será provido deste tipo de acessório.
- 9.21.** As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas, conforme este memorial descritivo.



Considerando-se a característica do contrato como promessa de venda e compra de bem para entrega futura, pronto e acabado conforme este memorial descritivo, os PROMISSÁRIOS COMPARADORES, durante o período da construção do empreendimento, não poderão solicitar modificações, substituições ou acréscimos no mesmo, qualquer que seja a natureza.

- 9.22.** Os pontos, enchimentos e quadros elétricos, bem como os registros e enchimentos hidráulicos, poderão sofrer alterações de quantidade, dimensão e locação, em relação ao apresentado no apartamento modelo em função dos projetos executivos específicos.
- 9.23.** Serão normais pequenas ondulações nos acabamentos e superfícies das paredes, tetos e rodapés, devido ao processo construtivo.
- 9.24.** Os pisos da cozinha e banho (exceto box do banho e terraço) são nivelados, sendo normais pequenas irregularidades devido ao processo construtivo.
- 9.25.** O nível de piso da cozinha e banheiro poderá ser superior ao da sala e quartos, o nivelamento do piso entre a sala/cozinha e o terraço poderá ser executado pelo proprietário desde que seja feito com material leve (enchimento com argila expandida, isopor ou concreto leve) e atendendo a norma de reformas NBR 16280 com recolhimento de ART específica e informando a administração do condomínio da alteração.
- 9.26.** Fica o proprietário ciente que qualquer reforma a ser executada pelo mesmo deverá atender e seguir de forma imprescindível a norma para reformas ANBT NBR 16280:2020 e suas normas complementares para efetiva aplicação da mesma (ABNT NBR 12721:2006 Versão Corrigida 2:2007, ABNT NBR 14037:2011 Versão Corrigida:2014, ABNT NBR 15575-1:2021, ABNT NBR 15575-2:2013, ABNT NBR 15575-3:2013, ABNT NBR 15575-4:2021, ABNT NBR 15575-5:2021, ABNT NBR 15575-6:2013, ABNT NBR 5671:1990 Versão Corrigida:1991, ABNT NBR 5674:2012 e ABNT NBR 9077:2001), obrigando-se conforme orientado em norma a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica por profissional apropriado para as reformas executadas informando a administração do condomínio da alteração.
- 9.27.** Por se tratar de piso em concreto, pequenos desníveis poderão ocorrer, sendo necessária, uma regularização da superfície por conta do cliente, dependendo do acabamento a ser aplicado, pequenas diferenças de nível poderão ocorrer entre uma unidade e outra e entre pavimentos.
- 9.28.** Após a conclusão do empreendimento e entrega das unidades e áreas comuns, a VENDEDORA, e seus contratados, terão livre acesso ao condomínio, a fim de realizar serviços necessários agendados através de seu departamento de SAC – Serviço de Assistência Técnica ao cliente.
- 9.29.** Após entrega da unidade o(s) COMPRADOR(A,ES) que tiverem suas reformas aprovadas, e que sejam necessárias a regularização destas alterações, junto a prefeitura e outros órgãos competentes, não são de responsabilidade da construtora, por tanto implicarão na perda da garantia destes itens, além de eximir a construtora de responsabilidades sobre os mesmos, conforme descrito no Manual do Proprietário entregue ao mesmo no ato de entrega da unidade.



- 9.30. Se houver reforma da unidade, executada pelo proprietário após entrega das chaves, poderá ocorrer entupimento de ralos por detritos gerados na reforma, não sendo responsabilidade da construtora a manutenção dos mesmos.
- 9.31. A perda da Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel também ocorrerá, conforme disposição legal se, durante o prazo de vigência da mesma for constatada falta de conservação e manutenção preventiva adequadas não observando-se o que dispõe o Manual do Proprietário, entregue ao mesmo junto a entrega das chaves do imóvel, e a norma ABNT NBR 5674:2012 e suas normas complementares para efetiva aplicação da mesma (ABNT NBR 14037:2011, ABNT NBR 14037:2011 Versão Corrigida:2014, ABNT NBR 15575-1:2021, ABNT NBR 15575-2:2013, ABNT NBR 15575-3:2013, ABNT NBR 15575-4:2021, ABNT NBR 15575-5:2021, ABNT NBR 15575-6:2013 e ABNT NBR 9077:2001), ou, ainda, se nos termos do Código Civil, se for executada reforma no imóvel não obedecendo-se a norma para reformas ABNT NBR 16280:2020 e suas normas complementares para efetiva aplicação da mesma (ABNT NBR 12721:2006 Versão Corrigida 2:2007, ABNT NBR 14037:2011 Versão Corrigida:2014, ABNT NBR 15575-1:2021, ABNT NBR 15575-2:2013, ABNT NBR 15575-3:2013, ABNT NBR 15575-4:2021, ABNT NBR 15575-5:2021, ABNT NBR 15575-6:2013, ABNT NBR 5671:1990 Versão Corrigida:1991, ABNT NBR 5674:2012 e ABNT NBR 9077:2001), obrigando-se conforme orientado em norma a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica por profissional apropriado para as reformas executadas. A perda da Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel também aplica-se se ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida ou descaracterizações dos sistemas com fornecimento de materiais e serviços inadequados pelo próprio usuário; alterações nas instalações projetadas e aberturas de vãos em paredes estruturais e/ou não estruturais caracterizando alteração de projeto, ou não respeitando os limites admissíveis de carga/sobrecarga nas instalações e estruturas respectivamente.
- 9.32. Devido ao sistema construtivo em alvenaria estrutural **não é permitido a remoção, abertura de vãos ou qualquer tipo de intervenção em paredes, inclusive para alterações de instalações elétricas ou hidráulicas.**

Carapicuíba, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021

---

**Point One Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA**  
**CNPJ: 33.063.807/0001-22**

---

**(Proprietário)**

