

[Digite aqui]

## MEMORIAL DESCRITIVO

---



CONDOMÍNIO VIVAZ ESTAÇÃO ITAQUERA 3  
Av. Jean Khoury Farah, nº 400 – Bairro Itaquera  
São Paulo – São Paulo

# ÍNDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>CAPÍTULO I - ÁREAS COMUNS SOCIAIS.....</b>                                       | <b>3</b>  |
| ÁREAS EXTERNAS .....  | 3         |
| ÁREAS INTERNAS - TÉRREO .....   | 4         |
| <b>CAPÍTULO II - ESTACIONAMENTO .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>CAPÍTULO III – UNIDADES AUTÔNOMAS.....</b>                                       | <b>6</b>  |
| ÁREA COMUM .....  | 6         |
| ÁREA PRIVATIVA .....  | 6         |
| UNIDADES ADAPTAVEIS COM OPÇÃO DE KIT PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS..... | 8         |
| <b>CAPÍTULO IV - ESPECIFICAÇÕES GERAIS .....</b>                                    | <b>8</b>  |
| FACHADAS .....  | 8         |
| ESTRUTURA.....  | 8         |
| VEDAÇÕES .....  | 8         |
| FORROS E TETOS.....   | 9         |
| ESQUADRIAS E VIDROS.....  | 9         |
| PORTAS.....   | 9         |
| FERRAGENS.....  | 9         |
| ILUMINAÇÃO .....  | 9         |
| PORTÕES E GRADIS.....   | 9         |
| <b>CAPÍTULO V - EQUIPAMENTOS E SISTEMAS .....</b>                                   | <b>9</b>  |
| INSTALAÇÕES ELÉTRICAS .....   | 9         |
| ELEVADORES.....   | 10        |
| INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS .....   | 10        |
| AQUECIMENTO DE ÁGUA .....   | 10        |
| PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE GÁS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS.....              | 10        |
| MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS.....                         | 10        |
| SISTEMA DE REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS .....  | 10        |
| EXAUSTÃO MECÂNICA.....  | 10        |
| SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA.....   | 11        |
| SISTEMA DE SEGURANÇA .....  | 11        |
| <b>CAPÍTULO VI - OBSERVAÇÕES GERAIS .....</b>                                       | <b>11</b> |

## CAPÍTULO I – ÁREAS COMUNS SOCIAIS

---

### ÁREAS EXTERNAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações de acabamentos do Projeto de Paisagismo.

- ENTRADA DE VEÍCULOS

Piso: Intertravado de concreto e/ou concreto vassourado

- ENTRADA PRINCIPAL COM PORTARIA

Piso: Intertravado de concreto

- CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

Piso: Intertravado de concreto e/ou concreto vassourado

- CHURRASQUEIRAS 1 E 2

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato

Aparelhos: Bancada de granito com cuba de aço inox e torneira cromada  
Churrasqueira com grelha

Mobiliários: 3 mesas, 8 cadeiras e 2 bancos em cada Churrasqueira

Equipamentos: 01 televisão e 1 freezer em cada Churrasqueira

- PISCINA RECREATIVA ADULTO E INFANTIL COM DECK MOLHADO

Revestimento da área interna da piscina: Pastilha e/ou revestimento cerâmico

Revestimento da área de apoio: Pedra natural

Mobiliários: 10 espreguiçadeiras, 4 ombrelones, 16 cadeiras e 4 mesas

- PLAYGROUND

Piso: Emborrachado

Mobiliários: 1 brinquedo infantil multiuso

- QUADRA RECREATIVA

Piso: Cimentado pintado com demarcação recreativa

Fechamento: Alambrado

- PET PLACE

Piso: Grama

Equipamento: Brinquedos de agility

## ÁREAS INTERNAS – TÉRREO

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações dos projetos de Arquitetura e Decoração.

- LOBBY DE ACESSO

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato

Parede: Pintura lisa

Teto: Pintura sob forro de gesso

- SALÃO DE FESTAS

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato

Parede: Pintura lisa

Teto: Pintura sob forro de gesso

Mobiliários: 1 sofá, 1 poltrona, 2 bancos, 8 mesas, 26 cadeiras, 1 mesa de centro e 2 aparadores.

Demais acessórios: Não inclusos

- COPA DO SALÃO DE FESTAS

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato

Parede: Pintura lisa

Teto: Pintura sob forro de gesso

Equipamentos: 01 Freezer horizontal, 01 fogão com forno convencional e 01 micro-ondas

Demais acessórios: Não inclusos

- SALÃO DE JOGOS

Piso: Vinílico

Parede: Pintura lisa

Teto: Pintura sob forro de gesso

Mobiliários: 3 pufes

Equipamentos: 01 televisão e 01 videogame.

Demais acessórios: Não inclusos

- BRINQUEDOTECA

Piso: Vinílico

Parede: Pintura lisa

Teto: Pintura sob forro de gesso

Mobiliários: 1 mesa, 4 cadeiras, 1 mini-cozinha e 1 piscina de bolinha.

Demais acessórios: Não inclusos

- ACADEMIA

Piso: Emborrachado  
Parede: Pintura lisa  
Teto: Pintura sob forro de gesso  
Equipamentos: 2 esteiras, 1 bicicleta ergométrica, 1 elíptico, 1 colchonete, 2 caixotes de madeira, 1 suporte para peso e carga, 1 bola de pilates, 1 espaldar e 1 televisão.  
Demais acessórios: 01 bebedouro.

- ESPAÇO CAMAROTE

Piso: Vinílico  
Parede: Pintura lisa  
Teto: Pintura sob forro de gesso  
Mobiliários: 1 banco, 2 mesas altas, 4 banquetas, 1 mesa de sinuca e 1 aparador.  
Equipamentos: 01 televisão e 01 cervejeira.  
Demais acessórios: Não inclusos

- LAVABOS SOCIAIS

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato  
Parede: Pintura lisa  
Teto: Pintura sob forro de gesso  
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna e torneira cromada.  
Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento.

- VESTIÁRIO(S)

Piso: Cerâmica  
Parede: Cerâmica até o teto  
Teto: Pintura sob forro de gesso  
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna e torneira cromada.  
Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento.

- WC(S) PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato  
Parede: Pintura lisa  
Teto: Pintura sob forro de gesso  
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna suspensa e torneira cromada adaptada  
Bacia sanitária com caixa acoplada adaptada e duplo acionamento  
Demais acessórios: Barras de apoio.

- **BICILETÁRIO**

Piso: Contrapiso sem acabamento  
Parede: Pintura lisa  
Teto: Pintura sob gesso liso.  
Equipamento: Suporte para bicicletas  
Demais acessórios: Bomba para encher pneu.

## CAPÍTULO II – ESTACIONAMENTO

- **VAGAS DESCOBERTAS SOBRE SOLO**

Piso: Intertravado de concreto ou piso asfáltico

## CAPÍTULO III – UNIDADES AUTÔNOMAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações do Projeto de Arquitetura.

Forros e/ou sancas dos ambientes serão indicados nas plantas de contrato.

OBS: Para unidades no pavimento térreo, necessário previsão de forro de gesso com pintura branca em todo o pavimento

### ÁREA COMUM

- **HALL SOCIAL DE ACESSO AS UNIDADES**

Piso: Cerâmica  
Parede: Pintura lisa  
Teto: Textura sob laje

### ÁREA PRIVATIVA

- **SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR E CIRCULAÇÃO**

Piso: Laje sem contrapiso. A aplicação do acabamento final e uma possível regularização do piso ficarão a cargo do cliente  
Parede: Pintura lisa  
Teto: Textura sob laje

- **DORMITÓRIOS**

Piso: Piso laminado entregue instalado  
Parede: Pintura lisa  
Teto: Textura sob laje

VIVAZ ESTAÇÃO ITAQUERA 3 – R00 – 30/09/2021

- TERRAÇO

Piso: Cerâmica  
Parede: Acompanha a fachada  
Teto: Textura sob laje  
Guarda-corpo: Gradil de ferro com pintura

- BANHOS SOCIAIS

Piso: Cerâmica  
Parede: Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes  
Teto: Pintura sob forro de gesso  
Louça: Bacia com caixa acoplada  
Lavatório com coluna  
Metal: Torneira de bancada

- COZINHA

Piso: Laje sem contrapiso. A aplicação do acabamento final e uma possível regularização do piso ficarão a cargo do cliente  
Parede: Cerâmica com duas fiadas acima da bancada. Demais paredes, pintura sob gesso liso.  
Teto: Textura sob laje  
Bancada: Mármore sintético  
Cuba: Aço inox

- ÁREA DE SERVIÇO (UNIDADES LIBERTY E SPACE MAX)

Piso: Cerâmica  
Parede: 1 fiada de cerâmica sobre o tanque. Demais paredes, conforme acabamento da fachada.  
Teto: Textura sob laje  
Louça: Tanque com coluna  
Metal: Torneira

- ÁREA DE SERVIÇO (UNIDADES COMFORT PLUS COM VARANDA)

Piso: Cerâmica  
Parede: Cerâmica na parede do tanque, seguindo altura da cerâmica da parede cozinha. Demais paredes, pintura sobre gesso liso.  
Teto: Textura sob laje  
Louça: Tanque com coluna  
Metal: Torneira

- **ÁREA EXTERNA (UNIDADES GARDENS – QUANDO APLICÁVEL)**

Piso: Grama com brita  
Parede: Acabamento conforme fachada  
Fechamento: Muro de alvenaria de bloco frisado com acabamento em pintura

## UNIDADES ADAPTAVEIS COM OPÇÃO DE KIT PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS

Nota: Descrição abaixo somente do que for diferente das unidades privativas padrão. Os demais ambientes e especificações serão entregues conforme memorial descritivo das unidades privativas padrão.

- **BANHO SOCIAL**

Louça: Cuba de louça com coluna suspensa  
Bacia sanitária com caixa acoplada adaptada e duplo acionamento  
Metal: Torneira de bancada adaptada  
Demais Acessórios: Barras de apoio e cadeira articulada para chuveiro

## CAPÍTULO IV – ESPECIFICAÇÕES GERAIS

### FACHADAS

As fachadas receberão revestimento em massa e acabamento em pintura texturizada acrílica ou reboco decorativo, conforme especificações do projeto de Arquitetura.

### ESTRUTURA

Sistema estrutural em alvenaria autoportante.

**ATENÇÃO:** O empreendimento utiliza o sistema construtivo em alvenaria estrutural, onde todas as paredes exercem função estrutural, isto é, recebem cargas dos pavimentos superiores, portanto fica terminantemente PROIBIDO:

- Abrir paredes para instalação de janelas, balcões, passa-prato, rasgos para inclusão ou realocação de instalação elétrica ou hidráulica, ar condicionado, etc;
- Retirar paredes total ou parcialmente, sob qualquer pretexto (exceto as paredes não estruturais, se indicada na Planta de contrato).

Os condôminos que não atenderem estas determinações poderão ser responsabilizados civil e criminalmente.

Sistema estrutural em concreto armado (térreo).

### ATENÇÃO

Em uma edificação realizada em concreto armado não é possível a retirada total ou parcial de pilares, vigas e lajes. Portanto fica vetada qualquer alteração no projeto estrutural.

### VEDAÇÕES

As paredes externas e internas do pavimento térreo serão executadas em alvenaria de

VIVAZ ESTAÇÃO ITAQUERA 3 – R00 – 30/09/2021

blocos de concreto ou cerâmico ou drywall e serão entregues acabadas conforme projeto de Arquitetura e Decoração.

Nas unidades autônomas, as paredes hidráulicas, poderão ser em gesso acartonado. Verificar paredes estruturais e não estruturais, conforme indicado nas Plantas de Contrato.

#### FORROS E TETOS

Os forros serão executados em placas de gesso ou gesso acartonado, e os tetos em gesso liso ou textura sob laje. Ambos serão entregues acabados.

Nas unidades autônomas, os forros e sancas estão indicadas em Planta de Contrato.

#### ESQUADRIAS E VIDROS

As unidades autônomas terão seus caixilhos em alumínio ou PVC com vidro, conforme projeto específico, com persianas de enrolar nos dormitórios.

#### PORTAS

Nas unidades autônomas, as portas são compostas de madeiras e seus derivados (MDP, MDF, HDF, chapa dura ou OSB), acabadas.

Nas áreas comuns, as portas seguirão conforme projeto de decoração.

#### FERRAGENS

As maçanetas e dobradiças das esquadrias de madeira terão acabamento cromado ou pintado.

#### ILUMINAÇÃO

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns e do(s) terraço(s) coberto(s) da(s) unidade(s) autônoma(s).

#### PORTÕES E GRADIS

Será instalada e entregue em funcionamento a automação dos portões da garagem e da entrada de pedestres.

## CAPÍTULO V – EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

#### INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.

Estão previstas as seguintes instalações especiais para as unidades autônomas, conforme projeto específico de elétrica:

- Ponto (TUG)<sup>1</sup> para depurador na cozinha;
- Ponto (TUG)<sup>1</sup> para fogão na cozinha;
- Ponto (TUG)<sup>1</sup> para microondas;
- Ponto (TUG)<sup>1</sup> para máquina de lavar roupa;
- Ponto (TUG)<sup>1</sup> para aquecedor de passagem a gás;

Obs: Todas as tomadas e pontos de luz serão entregues em voltagem 127V.

<sup>1</sup> tomada de uso geral

VIVAZ ESTAÇÃO ITAQUERA 3 – R00 – 30/09/2021

Estão previstas as seguintes instalações especiais para áreas de lazer:

- Infraestrutura para Wi-Fi nos ambientes de lazer coberto. A aquisição e instalação do cabeamento e equipamentos ficarão por conta do condomínio.

#### ELEVADORES

Serão instalados 4 elevadores para cada torre, sendo 3 sociais e 1 de serviço. A quantidade de elevadores atende ao tráfego da edificação conforme norma.

#### INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.

#### AQUECIMENTO DE ÁGUA

Nas unidades autônomas será entregue infraestrutura para sistema de aquecimento de água do tipo passagem a gás para o ponto de chuveiro no banheiro ficando por conta dos proprietários das unidades a aquisição e instalação do(s) equipamento(s), conforme projeto específico.

Para a piscina, não será previsto sistema de aquecimento.

#### PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE GÁS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Será entregue medição coletiva de consumo de gás e infraestrutura para futura instalação de medição individualizada, ficando por conta do condomínio a aquisição e instalação dos equipamentos, conforme projeto específico.

A instalação possibilita ao condomínio a gestão, rateio ou individualização da medição de consumo geral e de cada unidade autônoma.

#### MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Será entregue medição coletiva de consumo de água para as áreas comuns e medição individual para as unidades autônomas.

A instalação permite ao condomínio fazer a gestão e rateio, e ao proprietário aferir a medição de consumo de sua unidade.

#### SISTEMA DE REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS

Parte da água da chuva será captada e armazenada em um reservatório específico para posterior uso por parte do condomínio para fins não potáveis.

#### EXAUSTÃO MECÂNICA

Nas unidades autônomas e/ou área comuns, será entregue em funcionamento sistema

VIVAZ ESTAÇÃO ITAQUERA 3 - R00 - 30/09/2021

de exaustão mecânica para atendimento do(s) lavabo(s) e/ou banho(s), sem ventilação direta e permanente, conforme projeto específico.

#### SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

Nas unidades autônomas, será instalada e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna, tipo interfone, que possibilitará aos condôminos se comunicarem com a portaria, conforme projeto específico.

#### SISTEMA DE SEGURANÇA

Será entregue infraestrutura para sistema de segurança, conforme projeto específico:

- Controle de acesso aos portões do empreendimento com sistema de aberturas automatizadas;
- Clausura nos acessos de pedestres;
- Portaria com vidros blindados;
- Infraestrutura para futura instalação de sistema de proteção perimetral e CFTV.

### CAPÍTULO VI – OBSERVAÇÕES GERAIS

- 1) Conforme mencionado no COE, poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação.
- 2) A CONSTRUTORA se reserva o direito de substituir marca e/ou modelo de alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente ou superior.
- 3) Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades;
- 4) As superfícies com acabamento em pintura látex das áreas privativas e comuns poderão apresentar pequenas imperfeições provenientes do processo construtivo.
- 5) Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A INCORPORADORA se reserva o direito de fazer pequenos ajustes estéticos na Decoração e Paisagismo desses ambientes;
- 6) O Empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas conforme a especificação do paisagismo. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies.
- 7) Banheiros, áreas de serviço e terraços são impermeabilizados. Demais áreas molháveis, quando houver ralo, serão impermeabilizadas. O ralo da área de serviço ou cozinha e dos banhos (fora do box) não tem função de limpeza, apenas de segurança (extravasor) e não contam com caimento no piso. Os terraços cobertos das unidades terão ralo e caimento atenuado no piso para esgotamento da água pluvial.
- 8) Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
- 9) Os chuveiros das unidades autônomas serão adquiridos e instalados pelos seus respectivos proprietários e deverão apresentar vazão adequada às instalações hidráulicas dos apartamentos, conforme descrito no Manual do Proprietário. A instalação de chuveiros com grandes vazões poderá acarretar em alteração do desempenho do sistema de aquecimento e escoamento de água. Neste caso aconselha-se a instalação de chuveiros com restritor de vazão ou arejadores.

- 10) Os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou do apartamento decorado da obra, são meramente ilustrativas ou sugestões de decoração e não fazem parte do contrato de compra e venda. Enquadram-se neste critério os revestimentos de piso e paredes, tampos e bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, forros, molduras, tabicas e sancas de gesso, móveis, objetos de decoração, etc. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda, bem como sobre os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou no apartamento decorado da obra, o acabamento previsto neste memorial descritivo que, rubricado pelas partes, faz parte integrante àquele contrato.
- 11) Fica terminantemente proibida a instalação de qualquer tipo de revestimento na área gramada do terraço das unidades gardens