

**MEMORIAL DESCRITIVO DE CONSTRUÇÃO  
RESIDENCIAL**

R0 24.02.2023

**1. Localização**

O empreendimento está localizado à Rua Leopoldo Amaral nº 59, Vila Mariana, São Paulo – SP.

**2. Empreendimento**

Empreendimento de uso misto, implantado em um terreno de 1.957,92m<sup>2</sup>, dos quais 295,32m<sup>2</sup> serão doados para prefeitura, gerando uma área remanescente de 1.662,60m<sup>2</sup>. O empreendimento será composto por 03 (três) setores independentes, um contemplando unidades autônomas residenciais, outro composto por moradias de serviço e por último o setor das lojas.

O setor residencial, denominado Condomínio Edifício Geometria Vila Mariana, é constituído por 01 torre, composta por 16 pavimentos, sendo: 02 Subsolos, térreo, 1º Pavimento Lazer, 11 Pavimentos Tipo Residencial, 04 unidades por andar, com um total de 44 unidades e Pavimento Técnico. As áreas comuns conterão os seguintes ambientes: Hall Social, Salão de Festas, Churrasqueira, Sala de Ginástica, Brinquedoteca, Delivery, Bicletário, Pet Place, Piscina adulto com deck molhado, Piscina Infantil, Quadra Recreativa e lavabos Feminino PNE e Masculino PNE.

**3. Estrutura**

Será executada em concreto armado, com lajes, vigas e pilares e obedecerão rigorosamente às Normas Técnicas Vigentes.

**4. Sistema de Segurança**

Será composto pelas seguintes instalações e equipamentos: 01(uma) guarita com vidro blindado e W.C. na entrada principal do edifício, contendo central de interfones interligados com os apartamentos. Será instalada e entregue em funcionamento a automação dos portões das garagens e da entrada de pedestres.

**5. Central de Interfone**

Cada apartamento será entregue com um ponto para interfone em funcionamento, que possibilitará aos condôminos comunicarem-se diretamente com a Central na portaria do empreendimento.

**MEMORIAL DESCRITIVO DE CONSTRUÇÃO  
RESIDENCIAL**

R0 24.02.2023

**6. TV a Cabo**

Haverá previsão de interligação para TV a cabo, cujos equipamentos e cabeamento poderão ser executados pelo condomínio ou pelo morador após a entrega da obra.

Unidades Autônomas: de acordo com o projeto específico, será previsto tubulação seca na sala e dormitórios.

Área Comum: de acordo com o projeto específico, será previsto tubulação seca na academia e brinquedoteca.

**7. Elevadores**

Serão instalados dois elevadores que atendam ao tráfego do prédio, das marcas: Atlas Schindler, Thyssenkrupp ou Otis .

**8. Sistema de Aquecimento de Água**

Será executada nas unidades autônomas toda a infraestrutura de tubulações para futura instalação, por parte do proprietário, de um sistema de aquecimento de passagem a gás, com distribuição para os banheiros das suítes (chuveiros e pias) e cozinha.

**9. Ar - Condicionado**

O projeto prevê carga elétrica e dreno para futura instalação, pelo proprietário, de aparelhos de ar-condicionado tipo split na sala e suítes do apartamento.

Conforme projeto específico, será previsto carga elétrica e dreno para futura instalação, pelo condomínio, do sistema de ar-condicionado nas seguintes áreas comuns: salão de festas, academia e brinquedoteca.

A portaria será entregue com o sistema de ar-condicionado instalado.

**10. Gerador**

Será instalado um grupo gerador de energia com entrada automática na falta de energia elétrica, para atendimento de 1 elevador, iluminação de conforto nas áreas comuns e bombas de recalque e sucção, conforme projeto específico.

**11. Exaustão Mecânica**

Será instalado sistema de ventilação mecânica tipo ventokit ou similar, para atendimento aos banheiros das unidades autônomas e ambientes das áreas comuns sem acesso a ventilação natural, conforme projeto específico.

## **MEMORIAL DESCRITIVO DE CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL**

R0 24.02.2023

### **12. Instalações Hidráulicas**

Toda a instalação hidráulica será executada conforme projeto a ser elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

Basicamente serão executadas as instalações para água fria, água quente, gás, esgoto, águas pluviais e incêndio.

**Materiais**

- Rede de Água Fria: tubos e conexões em PVC marrom, PPR ou similar.
- Rede de Água Quente: tubos e conexões em cobre, PVC, PPR ou similar.
- Rede de Esgotos e Águas Pluviais: tubos e conexões em PVC branco.
- Rede de Gás: tubos e conexões em cobre ou outro material aprovado por normas e pelas concessionárias locais.
- Rede de Incêndio: tubos e conexões em ferro galvanizado, cobre ou outro material aprovado por normas e pelas concessionárias locais.

### **13. Instalações Elétricas**

Toda a instalação elétrica será executada conforme projeto a ser elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

Basicamente serão executados os serviços que compreendem energia elétrica (pontos de luz e tomadas) e para-raios, além da infraestrutura das instalações para telefone, interfone e TV a cabo.

**Materiais**

- Condutores Elétricos: em cobre eletrolítico.
- Eletrodutos: tubos em PVC ou polietileno.
- Caixas e Quadros de Distribuição: em caixas metálicas ou em PVC com porta.
- Dispositivo de Proteção: disjuntores eletromagnéticos e diferencial-residual.
- Aparelhos de Iluminação: as áreas comuns do Empreendimento receberão luminárias.
- Interruptores e Tomadas: marca Pial, Alumbra ou similar.

### **14. Aquecimento Solar**

No empreendimento foi prevista infraestrutura para futura instalação, por parte do condomínio, de sistema de aquecimento solar para atender as unidades privativas.

### **15. Chuveiros**

Nas unidades privativas, os chuveiros não serão entregues, ficando esses itens por conta do adquirente. A instalação hidráulica a ser entregue será dimensionada para atender apenas duchas com vazão máxima de até 12 litros/minuto.

**MEMORIAL DESCRITIVO DE CONSTRUÇÃO  
RESIDENCIAL**

R0 24.02.2023

**16. Fachada**

A fachada será entregue conforme projeto de autoria do escritório de arquitetura MCAA.

**17. Área Externa**

Será desenvolvido pelo escritório Martha Gavião Paisagismo um projeto específico para as áreas externas do térreo, com plantas a crescer.

**18. Esquadrias e Vidros**

Portas: os batentes, portas e guarnições de madeira e alumínio terão dimensões variáveis, conforme projeto de arquitetura.

Portas corta-fogo e dos elevadores em pintura.

Janelas e portas: serão instaladas esquadrias de alumínio e vidro, com persiana de enrolar nos dormitórios e abertura em conformidade com o projeto de arquitetura.

Guarda-Corpos: serão em ferro, conforme projeto de arquitetura.

Vidros: incolores e pontilhados ou miniboreal nos banheiros, e lisos nos demais cômodos. As espessuras devem obedecer às Normas técnicas.

Portas internas das unidades em madeira na cor branca.

Ferragem: as fechaduras para as portas de madeira internas e externas terão acabamento cromado, e serão da marca La Fonte, Arouca, Papaiz, Pado ou equivalente.

**19. Subsolos****1. Rampa de Acesso**

Piso : Ladrilho hidráulico.

Parede : Pintura látex pva sobre concreto e/ou bloco.

Teto : Concreto

**2. Estacionamento**

Piso : Concreto acabado, sem caimento para os ralos.

Parede : Barra de pintura até 1,20m.

Teto : Concreto

**3. Hall dos Elevadores**

Piso : Cerâmica Eliane, Cecrisa ou similar.

Parede : Pintura látex pva sobre gesso.

Teto : Pintura látex pva sobre forro de gesso.

**MEMORIAL DESCRITIVO DE CONSTRUÇÃO  
RESIDENCIAL**

R0 24.02.2023

4. Centro de Medição e Sala de Quadros

Piso : Concreto acabado.  
Parede : Pintura látex pva sobre bloco.  
Teto : Concreto

5. Sala de Pressurização

Piso : Cimentado liso.  
Parede : Pintura látex pva sobre bloco.  
Teto : Concreto

6. Lixeira e DML

Piso : Cerâmica Eliane, Cecrisa ou similar.  
Parede : Azulejo Eliane, Cecrisa ou similar.  
Teto : Pintura látex pva sobre gesso liso ou forro de gesso.

7. Vestiários

Piso : Cerâmica Eliane, Cecrisa ou similar.  
Parede : Azulejo Eliane, Cecrisa ou similar.  
Teto : Pintura látex pva sobre gesso liso e/ou forro ou sanca em gesso.

**20. Implantação**

1. Portaria

Piso : Cerâmica Eliane, Cecrisa ou similar.  
Parede : Azulejo Eliane, Cecrisa ou similar.  
Teto : Pintura látex pva sobre gesso liso e/ou forro ou sanca em gesso.

2. WC Portaria

Piso : Cerâmica Eliane, Cecrisa ou similar.  
Parede : Azulejo Eliane, Cecrisa ou similar.  
Teto : Pintura látex pva sobre gesso liso e/ou forro ou sanca em gesso.

3. APA

Piso : Cerâmica Eliane, Cecrisa ou similar.  
Parede : Azulejo Eliane, Cecrisa ou similar.  
Teto : Pintura látex pva sobre gesso liso e/ou forro ou sanca em gesso.

4. Salão de Festas

Piso : Cerâmica Eliane, Cecrisa ou similar.  
Parede : Pintura látex pva sobre gesso.  
Teto : Pintura látex pva sobre forro de gesso.

**MEMORIAL DESCRITIVO DE CONSTRUÇÃO  
RESIDENCIAL**

R0 24.02.2023

**5. Sanitários Sociais e Copa**

Piso : Cerâmica Eliane, Cecrisa ou similar.  
Parede : Pintura látex pva sobre gesso.  
Teto : Pintura látex pva sobre forro de gesso.

**6. Hall Social.**

Piso : Cerâmica Eliane, Cecrisa ou similar.  
Parede : Pintura látex pva sobre gesso.  
Teto : Pintura látex pva sobre forro de gesso.

**7. Bicicletário**

Piso : Cerâmica Eliane, Cecrisa ou similar.  
Parede : Pintura látex pva sobre gesso.  
Teto : Pintura látex pva sobre forro de gesso.

**8. Delivery**

Piso : Cerâmica Eliane, Cecrisa, Incefra ou similar.  
Parede : Pintura látex pva sobre gesso.  
Teto : Pintura látex pva sobre forro de gesso.

**21. 1º Pavimento – Lazer**

**1. Hall Social**

Piso : Cerâmica Eliane, Cecrisa ou similar.  
Parede : Pintura látex pva sobre gesso.  
Teto : Pintura látex pva sobre forro de gesso.

**2. Sala de Ginastica**

Piso : Vinílico.  
Parede : Pintura látex pva sobre gesso.  
Teto : Pintura látex pva sobre forro de gesso.

**3. Brinquedoteca**

Piso : Vinílico.  
Parede : Pintura látex pva sobre gesso.  
Teto : Pintura látex pva sobre forro de gesso.

**4. Sanitários Sociais**

Piso : Cerâmica Eliane, Cecrisa ou similar.  
Parede : Pintura látex pva sobre gesso.  
Teto : Pintura látex pva sobre forro de gesso.

**MEMORIAL DESCRITIVO DE CONSTRUÇÃO  
RESIDENCIAL**

R0 24.02.2023

**5. Churrasqueira**

- Piso : Cerâmica Eliane, Cecrisa ou similar.  
Parede : Revestimento conforme fachada do projeto de arquitetura e paisagismo.  
Teto : Pergolado descoberto com revestimento conforme projeto de arquitetura e paisagismo.

**22. Pavimento Tipo**

**1. Hall Social**

- Piso : Cerâmica Eliane, Cecrisa ou similar.  
Parede : Pintura látex pva sobre gesso.  
Teto : Pintura látex pva sobre forro de gesso.

**2. Sala de Estar e Jantar**

- Piso : Contrapiso preparado para receber revestimento h=1 cm.  
Parede : Pintura látex pva sobre gesso.  
Teto : Pintura látex pva sobre gesso liso e/ou forro ou sanca em gesso.

**3. Dormitórios**

- Piso : Contrapiso preparado para receber revestimento h=1 cm.  
Parede : Pintura látex pva sobre gesso.  
Teto : Pintura látex pva sobre gesso liso e/ou forro ou sanca em gesso.

**4. Banheiros**

- Piso : Contrapiso preparado para receber revestimento h=1 cm.  
Parede : Dentro do box - Preparado para receber porcelanato.  
Fora do box - Pintura lisa.  
Teto : Pintura sobre forro de gesso.  
Bancada : Preparado para receber bancada.  
Louça : Preparado para receber bacia com caixa acoplada referência "Deca".  
Cuba : Preparado para receber cuba referência "Deca".  
Metal : Preparado para receber misturador de bancada referência "Deca".  
Baguete : Serão instaladas baguetes em granito na porta e projeção do box.

**5. Lavabo**

- Piso : Contrapiso preparado para receber revestimento h=1 cm.  
Parede : Pintura lisa.  
Teto : Pintura lisa sobre gesso liso e/ou forro ou sanca em gesso.  
Bancada : Preparado para receber bancada.  
Louça : Preparado para receber bacia com caixa acoplada referência "Deca".  
Cuba : Preparado para receber cuba referência "Deca".  
Metal : Preparado para receber torneira de bancada referência "Deca".

**MEMORIAL DESCRITIVO DE CONSTRUÇÃO  
RESIDENCIAL**

R0 24.02.2023

**6. Cozinha**

- Piso : Contrapiso preparado para receber revestimento h=1 cm.
- Parede : Parede Hidráulica – Preparado para receber porcelanato.  
Paredes – Pintura lisa
- Teto : Pintura lisa sobre gesso liso e/ou forro ou sanca em gesso.
- Bancada : Preparado para receber bancada.
- Cuba : Preparado para receber cuba de aço inox referência “Tramontina”.
- Metal : Preparado para receber misturador de bancada referência “Deca”.

**7. Terraço de Serviço**

- Piso : Contrapiso preparado para receber revestimento h=1 cm.
- Parede : Parede Hidráulica – Preparado para receber porcelanato.  
Paredes – Pintura lisa
- Teto : Pintura lisa sobre gesso liso e/ou forro ou sanca em gesso.
- Louça : Preparado para receber tanque referência “Deca”.
- Metal : Preparado para receber torneira referência “Deca”.

**8. Terraço Social**

- Piso : Contrapiso preparado para receber revestimento h=1 cm.
- Parede : Pintura lisa.
- Teto : Pintura lisa sobre forro de gesso.

**9. Terraço Técnico**

- Piso : Cerâmica Eliane, Cecrisa ou similar.
- Parede : Revestimento conforme fachada do projeto de arquitetura.
- Teto : Pintura lisa sobre gesso liso e/ou forro ou sanca em gesso.

**10. Escadaria**

- Piso : Concreto Acabado.
- Parede : Pintura lisa sobre gesso.
- Teto : Pintura texturizada sobre estrutura de concreto.

**23. Descritivo de Mobiliários Áreas Comuns**

**1. Hall Social**

Decoração: 01 sofá

**2. Salão de Festas**

Decoração: 02 mesas, 12 cadeiras, 1 cooktop elétrico e 1 frigobar.



**MEMORIAL DESCRITIVO DE CONSTRUÇÃO  
RESIDENCIAL**

R0 24.02.2023

3. Sala de Ginástica  
Aparelhos: 01 esteira, 01 bicicleta, 01 espaldar, 01 suporte para pesos com pesos, 01 banco e 01 TV.
4. Churrasqueira  
Decoração: 01 mesa e 04 cadeiras.
5. Piscina  
Decoração: 06 espreguiçadeiras.
6. Brinquedoteca  
Decoração: 02 Pufes e 01 mesa e 02 cadeiras.

**27. Não serão fornecidos pela Incorporadora:**

1. Todas as peças de decoração constantes nos instrumentos promocionais tais como:  
Aquecedor de passagem; armários embutidos; gabinetes de pias de banheiro e cozinha; prateleiras da despensa e área de serviço; bandeira nas portas; box nos banheiros; carpetes; espelhos; equipamentos de ar-condicionado; equipamentos de cozinha (geladeira, fogão, lava louças ...); frontão e bases para fixação de armários; forros, sancas ou molduras de gesso, exceto nos locais especificados em projeto específico; móveis de espécie alguma; papeis de parede ou pintura com cores especiais; pontos para chuveiro elétrico (exceto em locais especificados em projeto). Não serão entregues equipamento eletrônicos, tais como TV, notebook e videogame.
2. Os pontos de hidráulica, eletricidade (iluminação, tomadas) e ar- condicionados em exposição na unidade decorada não corresponderão necessariamente à quantidade e posição a serem definidas pelo projeto executivo.
3. Ou qualquer outro elemento de decoração ou acabamento não citado expressamente neste memorial.

**OBSERVAÇÃO IMPORTANTES:**

Fica reservado o direito à incorporadora de proceder as substituições do tipo ou cor dos materiais especificados neste memorial, sempre que houver escassez ou dificuldade para aquisição dos mesmos, na ocasião em que a compra tenha sido programada, e que seja mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços sempre que:

**MEMORIAL DESCRITIVO DE CONSTRUÇÃO  
RESIDENCIAL**

R0 24.02.2023

- 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.
- Não poderá ser feita nenhuma modificação na planta de vendas.

Eventualmente, por motivos técnicos, serão executadas sancas de gesso (para passagem de instalações) nas dependências das unidades autônomas. As unidades receberão basicamente forro nos banheiros, entretanto, pode haver modificação nos ambientes a receberem tal acabamento em conformidade com o projeto. Verificar a planta de vendas específica de cada unidade.

Não serão permitidas visitas por parte dos senhores adquirentes à obra, com exceção das visitas guiadas agendadas pela construtora.

Os mármore e granitos, por se tratar de pedras naturais, poderão sofrer variações de tonalidade.

Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, projetos ou quaisquer materiais publicitários e/ou divulgação de produto.

Fica o adquirente ciente de que todos os acabamentos de sua unidade autônoma, bem como as áreas comuns do empreendimento, encontram-se aqui descritos.

O paisagismo do empreendimento será entregue no porte definido do projeto de paisagismo específico, que não necessariamente é o porte apresentado nas imagens, folhetos de vendas, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquete. As vegetações ilustradas são de porte adulto, que será atingido após anos de entrega do empreendimento.

As plantas e projetos do empreendimento serão disponibilizadas após a conclusão da obra.

A maquete e as ilustrações do folheto de vendas bem como os materiais utilizados na unidade modelo do estande de vendas ou da obra (quando aplicável), como, por exemplo, revestimento 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. Alguns destes acabamentos poderão ser adquiridos pelo futuro proprietário. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos do folheto de venda, bem como sobre os materiais

**MEMORIAL DESCRITIVO DE CONSTRUÇÃO  
RESIDENCIAL**

R0 24.02.2023

utilizados na unidade modelos e/ou estande de vendas, o acabamento previsto neste memorial descritivo que rubricado pelas partes integrantes faz parte do contrato.

As imagens, ilustrações, artes, perspectivas e plantas referentes ao imóvel apresentadas no estande de vendas, folders, material publicitário, 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 adequação técnica ou do atendimento a postulados legais.

