

**MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS
EMPREENDIMENTO “VERSOS IPIRANGA”**

UNIDADES NÃO RESIDENCIAS

1 – EMPREENDIMENTO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento misto, projetado pelo escritório de arquitetura “Candusso Arquitetos”, denominado “Versos Ipiranga”, constituído de uma torre.

2 – LOCALIZAÇÃO

O referido empreendimento será localizado à Rua Julia Cortines 69 e 95 - Ipiranga – São Paulo - SP.

3 - SUPRA ESTRUTURA

A edificação será executada, tanto na torre como em sua periferia, em estrutura de concreto armado. Os cálculos estruturais seguem rigorosamente as especificações da ABNT.

4 - PAREDES DE VEDAÇÃO

4.1 Vedações pavimentos tipo

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

As vedações externas serão executadas em concreto. As caixas de escada, circulações e elevadores, serão executadas em blocos de concreto com dimensões variáveis, de acordo com o local de aplicação.

As vedações entre as unidades internas serão executadas em placas de gesso acartonado, blocos de concreto ou paredes de concreto.

4.2 Vedações pavimentos de uso comum

Tanto as vedações externas, como as internas, serão executadas em blocos ou parede de concreto.

5 – SEGURANÇA PATRIMONIAL; COMBATE A INCÊNDIO; E EMERGÊNCIA

5.1. Fechamento do Terreno

De acordo com consultoria de empresa especializada em segurança, serão instalados os sistemas abaixo relacionados:

- Sistema elétrico de automação dos portões de acesso ao condomínio;
- Infraestrutura para câmeras nos acessos de pedestres e veículos;
- Fechamento com gradis e muros, conforme projeto arquitetônico;
- Infraestrutura para proteção perimetral;
- Portão de acesso para pedestres com clausura.

5.2. Combate e Prevenção a Incêndio

Será desenvolvido, aprovado e executado um projeto, em conformidade com as Normas e exigências do Corpo de Bombeiros, composto de:

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

Caixa de escada pressurizada, dotada de portas corta-fogo e iluminação de emergência;

Rotas de escape com iluminação de emergência;

Extintores móveis;

Hidrantes;

5.3. Portões

O portão de acesso de pedestres será entregue com fechadura elétrica e comandada via acesso digital, através da Central de Controle da portaria remota.

5.4. Wi-Fi

O empreendimento será entregue com a infra-estrutura para futura instalação do sistema completo de wi-fi (contratação da empresa terceirizada será por conta do condomínio) em toda as áreas de uso comum: fitness, coworking/lavanderia e piscina.

5.5. Gerador

O empreendimento será entregue com um gerador com capacidade para atender as áreas comuns e elevadores.

5.6 Biometria

As unidades serão entregues com Biometria.

6 – TELEFONIA / SINAL DE TV

6.1 Telefone Externo

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

Será executada tubulação seca para futura instalação, por parte do condomínio ou do proprietário do sistema de telefonia.

6.2 Interfone

Será instalado um ponto com interfone na cozinha, interligando as unidades autônomas à portaria, dependências do térreo e demais áreas comuns exclusivas do Não Residencial.

6.3 Sinal de Programação de TV / TV por Assinatura

Será executada tubulação seca para futura instalação, por parte do condomínio, do sistema de antena coletiva e/ou TV a cabo.

7 - PAISAGISMO, LAZER E DECORAÇÃO

7.1. Paisagismo

Os espaços de convívio social serão entregues equipados e decorados conforme projetos específicos de decoração e paisagismo.

7.2. Lazer

Serão executados na área comum, conforme o projeto de arquitetura.

7.3. Piscina

Serão executadas de acordo com o projeto paisagístico. Serão entregues e instalados os equipamentos necessários ao seu bom funcionamento.

8- INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

Serão executadas conforme projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

8.1. Sistema de Abastecimento de Agua Quente e Fria

Tipo	Finais	Ducha do Banheiro	Pia (s) do banheiro (s)	Pia da cozinha
1 dorm	4,5,10 e 11	Ponto de energia 220V para chuveiro elétrico dentro do box	Ponto de água fria para torneira de bica baixa	Ponto de água fria para torneira de bica alta
2 dorm	1,2,3,6,9 e 12	Infra para Aquecedor de passagem que atenderá o chuveiro	Infra para Aquecedor de passagem que atenderá a pia do banheiro	Ponto de água fria para torneira de bica alta
3 dorm	7 e 8	Infra para Aquecedor de passagem que atenderá o chuveiro	Infra para Aquecedor de passagem que atenderá a pia do banheiro	Ponto de água fria para torneira de bica alta

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

OBS: Instalação e aquisição dos aquecedores de passagem e chuveiros elétricos serão por conta do adquirente

8.2. Bombas

As bombas elétricas serão entregues instaladas, obedecendo às características técnicas determinadas pelo projeto hidráulico.

8.3. Medição de água

Será executada a infraestrutura com os medidores individuais instalados, para futura implantação, por parte do condomínio, do sistema de medição remota.

9 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Serão executadas conforme projetos específicos, atendendo as exigências das concessionárias e de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

10 – ELEVADORES

Serão instalados 02 (dois) elevadores de acordo com o cálculo de tráfego. Os mesmos poderão ser das marcas Atlas Schindler, ThyssenKrupp ou Otis.

11 – PLATAFORMAS

Será entregue uma plataforma PNE na região da piscina

12 - ESQUADRIAS DE MADEIRA

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

Os batentes e as portas serão em chapas compensadas de madeira e entregues pintados com esmalte na cor branca.

13 – ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

As esquadrias serão em alumínio, conforme detalhes do projeto de arquitetura.

14 – VIDROS

Serão instalados vidros conforme especificações do projeto de arquitetura.

15 – FACHADAS

Será executada conforme projeto de arquitetura.

16 – AR-CONDICIONADO

Infra (ponto seco) para a instalação do ar condicionado (equipamento a ser adquirido pelo cliente) nos dormitórios das unidades.

17 – ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

17.1. Sala Estar, Circulação Interna e Cozinha

Piso: Contrapiso.

Paredes: Pintura em Látex sobre gesso

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

Teto: Pintura em Látex sobre gesso

Cubas: de inox

Metais: Torneira de mesa bica alta

Acessórios: cromados lisos

Tampo: Granito

Ponto de água fria para torneira

17.2. Dormitórios

Piso: Contrapiso

Paredes: Pintura em Látex sobre gesso

Teto: Pintura em Látex sobre gesso

17.3. Terraços

Piso: Cerâmica, conforme paginação arquitetônica

Rodapé: Cerâmica

Paredes: Conforme revestimento da fachada

Teto: Pintura látex sobre gesso

Gradis: Montantes e tubos metálicos com acabamento conforme projeto arquitetônico.

Ponto de água fria e esgoto para tanque (aquisição e instalação por conta do cliente)

Ponto de água fria e esgoto para máquina de lavar (equipamento por conta do cliente)

17.4. Banheiros

Piso: Porcelanato, conforme paginação arquitetônica

Porcelanato até o teto, dentro da area do box. Restante das paredes em pintura látex

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

Teto: Pintura látex sobre gesso

Tampo: Granito

Baguete: Granito

Cuba de louça de embutir

Bacia de louça com caixa de descarga acoplada

Acessórios cromados lisos

Tipo	Finais	Metais
1 dorm	4,5,10 e 11	Cozinha: torneira de mesa de bica alta Pia do Banheiro: torneira de mesa de bica baixa Box: registro único
2 dorm	1,2,3,6,9 e 12	Cozinha: torneira de mesa bica alta Pia do Banheiro: misturadores de mesa de bica baixa Box: misturador
3 dorm	7 e 8	Cozinha: torneira de mesa bica alta Pia do Banheiro: misturadores de mesa de bica baixa Box: misturador

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

18. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS

Serão executadas conforme projeto específico, de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

19 - ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

19.1. PAVIMENTO TIPO

19.1.1- Hall dos Elevadores

Piso: Porcelanato, conforme paginação arquitetônica

Rodapé: Porcelanato

Soleira: Granito

Paredes: Pintura látex sobre gesso

Teto: Pintura látex sobre gesso

19.2. ÁREAS INTERNAS DO TÉRREO / 2º PAVIMENTO

19.2.1 Hall Social, Portaria, Delivery, Coworking

Piso: Porcelanato

Rodapé: Porcelanato ou MDF

Soleira: Granito

Paredes: Revestida conforme projeto de decoração

Teto: Pintura látex PVA sobre forro de gesso

19.2.2 Fitness

Piso: Específico de academia, conforme projeto de decoração;

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

Rodapé: EPS, conforme projeto de decoração;
Paredes: Pintura acrílica, conforme projeto de decoração;
Teto: Pintura látex sobre forro de gesso
Soleira: Granito

19.2.3 Elevadores

Piso: Granito
Paredes internas: Aço inox
Portas de área comum: Aço inox
Portas pavimentos tipo: Pintura Esmalte

19.2.4 Escadarias

Piso: Cimento queimado.
Paredes: Pintura sobre laje de concreto
Teto: Pintura sobre laje de concreto

19.3. ÁREAS EXTERNAS DO TÉRREO

19.3.1 Centro de Medição

Piso: Cimentado pintado
Paredes: Pintura Látex
Teto: Pintura

19.3.2 Piscina

Deck da piscina: Porcelanato
Piscina adulto: pastilha cerâmica

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

19.3.3 Circulação de acesso aos elevadores e circulação de serviço

Piso: Cerâmica

Rodapé: Cerâmica

Paredes: Gesso liso com pintura látex

Teto: Pintura sobre concreto.

19.3.4 Bombas e Pressurização

Piso: Cimentado pintado.

Paredes: Pintura sobre blocos de concreto.

Teto: Pintura sobre laje de concreto

19.3.5 Lixeira

Piso: Cerâmica

Paredes: Cerâmica até o teto

Teto: Pintura látex sobre gesso

19.3.6 Reservatório Inferior

Reservatório em concreto armado.

20. ESPECIFICAÇÃO DE ALGUMAS MARCAS A SEREM UTILIZADAS

Louças: Incepa, Deca ou similar

Metais: Sigma, Docol, Deca ou similar

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

Revestimento Cerâmico: Eliane, Portinari, Portobelo ou similar

Ferragens: La Fonte, Arouca ou similar

Tintas: Suvinil, Coral, Sherwin Williams ou similar

Acabamentos Elétricos: Pial Legrand, Siemens ou similar

Cuba de Inox: Tramontina, Fabrinox, Franke ou similar

21. OBSERVAÇÕES

21.1. Os armários embutidos, gabinetes de cozinha e dos banheiros não serão fornecidos.

21.2. Não será entregue nada referente a móveis e decorações, como as molduras de gesso, base para gabinetes da cozinha ou outros elementos decorativos constantes das sugestões das plantas de venda. A aquisição destes ocorrerá por conta do comprador da unidade.

21.3. Com interesse no bom andamento das obras, a Incorporadora poderá, a seu critério, substituir o tipo, cor ou marca 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.

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

MEMORIAL DE DECORAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

1 – Hall Social / Circulação – Térreo

- 1 Sofá
- 2 Mesas de apoio
- 2 Poltronas
- 1 Tapete

2 – Delivery – Térreo

- 1 Geladeira
- Prateleiras em marcenaria

3 – Academia – 2º Pavimento

- 2 Esteiras
- 1 Bicicleta
- 1 Espaldar
- 1 Banco regulável

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

- 1 Estação de musculação
- 2 Puffs
- 2 Bolas de ginástica
- Kit de Halteres
- 2 Tapetes
- 1 TV
- Adornos

4 – Coworking / Lavanderia – 2º Pavimento

- 1 Poltrona Chaise
- 2 Máquinas de lavar (em sistema de comodato a ser contratado pelo condomínio)
- 3 Secadoras (em sistema de comodato a ser contratado pelo condomínio)
- 1 Mesa
- 4 Cadeiras
- 1 Bancada
- 2 Banquetas
- Adornos

5 – Piscina – 2º Pavimento

- 11 Espreguiçadeiras
- 2 Mesas
- 8 Cadeiras
- 2 Ombrelones
- 2 Poltronas

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

- 4 Puffs

6 – Terraço – 2º Pavimento

- 3 Mesas laterais
- 3 Mesas centrais
- 8 Poltronas
- 2 Puffs
- Bebedouro
- Lixeiras

São Paulo, ____ de _____ de 20_____.

Rovic 64 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)

RUBRICAS	
VENDEDORA	COMPRADOR (ES)