

MEMORIAL DESCRITIVO



CONDOMÍNIO VIVAZ SACOMÃ

Rua Professor Arnaldo João Semeraro, 580 - Bairro Sacomã

São Paulo - São Paulo

ÍNDICE

CAPÍTULO I - ÁREAS COMUNS SOCIAIS.....	3
ÁREAS EXTERNAS.....	3
ÁREAS INTERNAS.....	4
CAPÍTULO II - ESTACIONAMENTO	5
CAPÍTULO III – UNIDADES AUTÔNOMAS.....	5
ÁREA COMUM	5
ÁREA PRIVATIVA PADRÃO.....	6
UNIDADES ADAPTAVEIS COM OPÇÃO DE KIT PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS.....	8
CAPÍTULO IV - ESPECIFICAÇÕES GERAIS	8
FACHADAS	8
ESTRUTURA	8
VEDAÇÕES	9
FORROS E TETOS.....	9
ESQUADRIAS E VIDROS.....	9
PORTAS.....	9
FERRAGENS.....	9
ILUMINAÇÃO	9
PORTÕES E GRADIS.....	9
CAPÍTULO V - EQUIPAMENTOS E SISTEMAS	9
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
AR CONDICIONADO	10
EXAUSTÃO MECÂNICA.....	11
SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA.....	11
SISTEMA DE SEGURANÇA	11
CAPÍTULO VII - OBSERVAÇÕES GERAIS	11

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

- **ENTRADA PRINCIPAL COM PORTARIA**

Piso: Piso concreto vassourado com bordas em intertravado

- **ACESSO DE PEDESTRES**

Piso: Piso concreto vassourado com bordas em intertravado

- **CIRCULAÇÃO**

Piso: Piso concreto vassourado com bordas em intertravado

- **CHURRASQUEIRAS**

Piso: Porcelanato

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

Equipamentos: 03 mesas, 08 cadeiras, 02 bancos e 01 freezer horizontal

- **PLAYGROUND**

Piso: Emborrachado

- **QUADRA RECREATIVA**

Piso: Cimentado pintado com demarcação recreativa

Fechamento: Alambrado

- **BICICLETÁRIO**

Piso: Grama

Equipamento: Suporte para bicicletas

ÁREAS INTERNAS

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

- **HALL SOCIAL / LOBBY**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso

- **SALÃO DE FESTAS**

Piso: Porcelanato/Piso vinílico
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamento: 12 mesas, 01 mesa para bolo, 24 cadeiras, 01 banco, 01 sofá, 02 poltronas, 02 puffs e 02 mesas de centro

- **COPA DO SALÃO DE FESTAS**

Piso: Cerâmica
Parede: Cerâmica h=1,60m, somente na parede da bancada. Demais paredes, pintura.
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 01 freezer horizontal, 01 fogão com forno convencional e 01 microondas

- **BRINQUEDOTECA**

Piso: Vinílico
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 01 mini cozinha, 01 mini mesa, 04 mini cadeiras, 01 futton, 01 cabaninha e 01 televisão

- **FITNESS**

Piso: Emborrachado
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 02 esteiras, 01 bicicleta vertical, 01 elíptico, 01 banco reclinável, 01 espaldar, 02 bolas, 01 colchonete e 01 suporte para halteres

- **LAVANDERIA**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura lisa com revestimento cerâmico pontual
Teto: Pintura sob forro de gesso

Equipamentos: 01 máquina de lavar roupas industrial, 02 máquinas de secar roupas industrial, 01 tanque, 01 tábua de passar roupas, 01 sofá, 01 puff e 02 mesas de apoio

- **LAVABOS SOCIAIS**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna e torneira cromada
Bacia sanitária com caixa acoplada.

- **WC PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna suspensa e torneira cromada adaptada
Bacia sanitária com caixa acoplada adaptada e duplo acionamento (3 e 6 litros).

Equipamentos e acessórios: Barras de apoio e assento sanitário

CAPÍTULO II – ESTACIONAMENTO

- **VAGAS DESCOBERTAS SOBRE SOLO**

Piso: Intertravado de concreto

CAPÍTULO III – UNIDADES AUTÔNOMAS

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

ÁREA COMUM

- **HALL SOCIAL DE ACESSO AS UNIDADES**

Piso: Cerâmica “Incepa” 45x45cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Portobello” ou “Cecrisa”)
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura lisa

ÁREA PRIVATIVA PADRÃO

• 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 "Durafloor" entregue instalado ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado ("Eucafloor" ou "Tarkett")
Parede:	Pintura lisa
Teto:	Textura sob laje

• TERRAÇO (QUANDO APLICÁVEL)

Piso:	Cerâmica "Incepa" 45x45cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado ("Portobello" ou "Cecrisa")
Parede:	Acompanha a fachada
Teto:	Textura sob laje
Guarda-corpo:	Gradil de ferro com pintura

• BANHOS SOCIAIS

Piso:	Cerâmica "Incepa" 45x45cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado ("Portobello" ou "Cecrisa")
Parede:	Cerâmica "Cecrisa" 32x45cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de ("Portobello" ou "Incepa"), em todo o banheiro.
Louça:	"Deca", "Celite" ou "Incepa", cor branco gelo Bacia com caixa acoplada Lavatório com coluna
Metal:	Torneira de bancada "Esteves" ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado ("Docol" ou "Celite")
Teto:	Pintura lisa

• COZINHA

Piso:	Cerâmica "Incepa" 45x45cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado ("Portobello" ou "Cecrisa") - Para unidades de 38m ² e 41m ² Laje sem contrapiso, a aplicação do acabamento final e uma possível regularização do piso ficarão a cargo do cliente - Para unidades de 24m ² e 37m ²
Parede:	Cerâmica "Cecrisa" 32x45cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado ("Portobello" ou "Incepa"), somente

na projeção da bancada e acima dela, h=1,60m. Demais paredes, pintura

Teto:	Textura sob laje
Bancada:	Aço inox 120x53cm, Fabrinox ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado
Cuba:	Aço inox embutida na bancada ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado
Metal:	Torneira de bancada “Esteves” ou do mesmo desempenho técnico e estético (“Docol “ou “Celite”)

- **ÁREA DE SERVIÇO (QUANDO APLICÁVEL)**

Piso:	Cerâmica “Incepa” 45x45cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Portobello” ou “Cecrisa”) - Para unidades de 37m ² , 38m ² e 41m ²
Parede:	Cerâmica “Cecrisa” 32x45cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Portobello” ou “Incepa”), somente na parede do tanque, h=1,60m. Demais paredes, pintura. - Para unidades de 37m ² , 38m ² e 41m ²
Teto:	Textura sob laje
Louça:	Tanque com coluna “Deca”, “Celite” ou “Incepa”, cor branco gelo
Metal:	Torneira de parede “Esteves” com saída para máquina de lavar roupa, ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Docol “ou “Celite”) - Para unidades de 38m ² e 41m ² Torneira de parede “Esteves”, ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Docol “ou “Celite”) - Para unidades de 37m ²

- **TERRAÇO – GARDEN (QUANDO APLICÁVEL)**

Piso:	Calçada de brita e restante em grama – Área Descoberta Cerâmica “Incepa” 45x45cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Portobello” ou “Cecrisa”) – Área Coberta (quando aplicável)
Parede:	Acabamento conforme fachada
Fechamento:	Muro de alvenaria com acabamento conforme fachada

UNIDADES ADAPTAVEIS COM OPÇÃO DE KIT PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS

Nota: Os demais ambientes não especificados abaixo serão entregues conforme memorial descritivo das unidades privativas padrão

• BANHO

Piso:	Cerâmica “Incepa” 45x45cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Portobello” ou “Cecrisa”)
Parede:	Cerâmica “Cecrisa” 32x45cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Portobello” ou “Incepa”), em todo o ambiente.
Louça:	“Deca”, cor branco gelo Cuba de louça com coluna suspensa Bacia com caixa acoplada
Metal:	Torneira de bancada “Deca”, ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Docol “ ou “Celite”)
Equipamentos e 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.

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

Sistema estrutural em concreto armado.

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

Nas unidades autônomas, as paredes hidráulicas, bem como as sinalizadas na planta de contrato (parede não estrutural), poderão ser em bloco de concreto cerâmico ou drywall.

FORROS E TETOS

Os forros serão executados em placas de gesso, gesso liso ou gesso acartonado nos ambientes previstos, e 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.

PORTAS

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

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

FERRAGENS

Serão da marca “Haga” ou similar de mesma qualidade com acabamento cromado (Arouca, Soprano).

ILUMINAÇÃO

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns e do(s) terraço(s) e previsão dos pontos da(s) unidade(s) autônoma(s) e garden(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 para depurador na cozinha;
- Ponto para fogão na cozinha;

- Ponto para máquina de lavar roupa na área de serviço (quando aplicável);
- Ponto 220V para chuveiro elétrico nos banhos;

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

ELEVADORES

Serão instalados 3 elevadores para cada torre, sendo 2 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.

Estão previstos os seguintes pontos hidráulicos e/ou instalações especiais para as unidades autônomas:

- Ponto de água para máquina de lavar roupa, quando aplicável

AQUECIMENTO DE ÁGUA

Nas unidades autônomas, será entregue ponto para aquecimento de água do tipo elétrico para atendimento do chuveiro do banheiro, ficando por conta dos proprietários das unidades a aquisição e instalação do(s) equipamento(s), conforme projeto específico.

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.

AR CONDICIONADO

Nos ambientes como Guarita e Salão de Festas, será entregue infraestrutura (carga elétrica e ponto de dreno) para futura instalação de sistema de ar condicionado, ficando por conta do condomínio a aquisição e instalação das condensadoras, evaporadoras e tubulação frigorígena, conforme projeto específico.

ATENÇÃO

No caso de equipamentos não fornecidos pela construtora, estes devem ser adquiridos e instalados de acordo com as características do projeto e por profissional ou empresa credenciada pelo fabricante. Para fixação e instalação dos componentes, considerar as características do local a ser instalado, quantidade de pontos e os posicionamentos indicados em projeto. Não é permitido relocar a posição, bem como aumentar sua quantidade e potência dos equipamentos especificados, além de efetuar furações em lajes, vigas, pilares e paredes estruturais para a passagem de infraestrutura. As instalações elétricas foram dimensionadas considerando a carga de ar condicionado prevista no projeto específico e o acréscimo de equipamentos ou de carga elétrica poderá impactar diretamente no funcionamento do empreendimento como um todo. Os condôminos que não atenderem estas determinações poderão ser responsabilizados civil e criminalmente

EXAUSTÃO MECÂNICA

Nas unidades autônomas e/ou área comuns, será entregue em funcionamento sistema 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;
- Infraestrutura para futura instalação de sistema de proteção perimetral e CFTV.

CAPÍTULO VII – 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, cozinhas, áreas de serviço e terraços (quando aplicável) possuem piso impermeabilizado.
- 8) Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
- 9) Os chuveiros elétricos 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.