

MEMORIAL DESCRITIVO



CONDOMÍNIO VIVAZ JARDIM PRUDÊNCIA
Av. Cupecê, nº 1.877 – Bairro Jardim Prudência
São Paulo – SP

ÍNDICE

CAPÍTULO I - ÁREAS COMUNS SOCIAIS.....	3
ÁREAS EXTERNAS.....	3
ÁREAS INTERNAS.....	4
CAPÍTULO II - ESTACIONAMENTO	5
CAPÍTULO III – UNIDADES AUTÔNOMAS.....	6
ÁREA COMUM	6
ÁREA PRIVATIVA PADRÃO.....	6
UNIDADES ADAPTAVEIS COM OPÇÃO DE KIT PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS.....	8
CAPÍTULO IV - ESPECIFICAÇÕES GERAIS	9
FACHADAS	9
ESTRUTURA	9
VEDAÇÕES	9
FORROS E TETOS.....	9
ESQUADRIAS E VIDROS.....	9
PORTAS.....	9
FERRAGENS.....	10
ILUMINAÇÃO	10
PORTÕES E GRADIS.....	10
CAPÍTULO V - EQUIPAMENTOS E SISTEMAS	11
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	11
GERADOR.....	11
ELEVADORES.....	11
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	11
PREVISÃO PARA MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE GÁS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS	11
MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS	12
AR CONDICIONADO	12
EXAUSTÃO MECÂNICA.....	12
SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA.....	12
SISTEMA DE SEGURANÇA	12
CAPÍTULO VII - OBSERVAÇÕES GERAIS	13

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: Intertravado de concreto

- **ACESSO DE PEDESTRES**

Piso: Intertravado de concreto

- **CIRCULAÇÃO**

Piso: Intertravado de concreto

- **CHURRASQUEIRAS**

Piso: Cerâmica e/ou Porcelanato

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

Churrasqueira com grelha

Equipamentos: 10 Mesas, 32 cadeiras, 4 bancos, 2 freezers horizontais e 2 televisões

- **PLAYGROUND**

Piso: Emborrachado

- **QUADRA RECREATIVA**

Piso: Cimentado pintado com demarcação recreativa

Fechamento: Alambrado

- **BICICLETÁRIO**

Piso: Intertravado de concreto

Equipamento: Suporte para bicicletas

- **APOIO SALÃO FESTAS**

Piso: Intertravado de concreto

Equipamento: 1 Banco, 2 cadeiras e 2 mesas de apoio

ÁREAS INTERNAS

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

- **HALL SOCIAL**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura lisa com detalhes em espelho
Teto: Pintura sob forro de gesso

- **SALÃO DE FESTAS**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamento: 9 Mesas, 24 cadeiras, 2 mesas bistrô, 4 banquetas, 1 mesa bolo e 1 sofá

- **COPA DO SALÃO DE FESTAS**

Piso: Porcelanato
Parede: Cerâmica h=1,60m, somente na parede da bancada. Demais paredes, pintura.
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamento: 1 Fogão, 1 microondas e 1 freezer horizontal.

- **BAR DOS AMIGOS**

Piso: Vinílico
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamento: 1 Frigobar, 1 mesa, 3 cadeiras, 1 mesa bistrô, 2 banquetas e 1 televisão

- **SALA DE JOGOS**

Piso: Vinílico
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamento: 2 televisões, 2 pufes, 2 cadeiras e 1 videogame

- **BRINQUEDOTECA**

Piso: Vinílico
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamento: 1 Mesa, 4 pufes, 1 minicozinha e 1 cabaninha

- **ACADEMIA**

Piso: Vinílico ou emborrachado
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 2 Esteiras, 1 bicicleta ergométrica, 1 elíptico, 1 banco regulável, 1 suporte com halteres, 1 espaldar, 1 bola, 1 televisão e 1 bebedouro

- **LAVANDERIA**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Cerâmica somente na parede da bancada. Demais paredes, pintura.
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamento: 2 máquinas de lavar, 2 máquinas de secar, 1 sofá, 2 pufes e 1 mesa lateral

- **LAVABOS SOCIAIS**

Piso: Porcelanato ou cerâmica
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Aparelhos: Lavatório e torneira cromada.
Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento (3 e 6 litros).

Equipamentos e acessórios: não inclusos

- **VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS**

Piso: Cerâmica
Parede: Cerâmica até o teto
Teto: Pintura sob forro de gesso
Aparelhos: Lavatório e torneira cromada.
Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento (3 e 6 litros).

Equipamentos e acessórios: não inclusos

- **WC PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS**

Piso: Cerâmica
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna suspensa
Bacia sanitária adaptada e torneira cromada

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: Porcelanato “Portobello” 60x60cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Cecrisa”, “Incepa” ou “Pointer”)

Parede: Pintura lisa

Teto: Pintura sob forro de gesso

ÁREA PRIVATIVA PADRÃO

Nota: As unidades localizadas no térreo da torre 1 e no 1º pavimento da torre 2 terão o teto com acabamento de forro de gesso.

- **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. As unidades do pavimento térreo torre 1 e primeiro pavimento da torre 2 serão entregues 100% forradas, conforme planta de contrato.

- **DORMITÓRIOS**

Piso: Piso laminado "Durafloor" entregue instalado ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Eucafloor” ou “Eucatex”)

Parede: Pintura lisa

Teto: Textura sob laje. As unidades do pavimento térreo torre 1 e primeiro pavimento da torre 2 serão entregues 100% forradas, conforme planta de contrato.

- **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. As unidades do primeiro pavimento da torre 2 serão entregues 100% forradas, conforme planta de contrato.

Guarda-corpo: Gradil de ferro com pintura

- **BANHO SOCIAL**

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.
Teto:	Forro de gesso
Louça:	"Deca", "Celite" ou "Incepa", cor branco gelo Bacia com caixa acoplada Lavatório com coluna
Metal:	Torneira de bancada "Docol" ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado ("Celite" ou "Esteves")

- **COZINHA (UNIDADES DE 24M² E 33M²)**

Piso:	Laje sem contrapiso. A aplicação do acabamento final e uma possível regularização do piso ficarão a cargo do cliente.
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. As unidades do pavimento térreo torre 1 e primeiro pavimento da torre 2 serão entregues 100% forradas, conforme planta de contrato.
Bancada:	Mármore sintético 120x55cm, Irmãos Corso ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado
Cuba:	Aço inox "Irmãos Corso" ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado
Metal:	Torneira de bancada "Docol" ou do mesmo desempenho técnico e estético ("Celite" ou "Esteves")

- **COZINHA (UNIDADES DE 38M² E 40M²)**

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"), somente na parede da bancada, h=1,60m. Demais paredes, pintura.
Teto:	Textura sob laje. As unidades do pavimento térreo torre 1 e primeiro pavimento da torre 2 serão entregues 100% forradas, conforme planta de contrato.
Bancada:	Mármore sintético 120x55cm, Irmãos Corso ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado
Cuba:	Aço inox "Irmãos Corso" ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado
Metal:	Torneira de bancada "Docol" ou do mesmo desempenho técnico e estético ("Celite" ou "Esteves")

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

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"), somente na parede hidráulica, h=1,60m. Demais paredes, pintura.
Teto:	Textura sob laje. As unidades do pavimento térreo torre 1 e primeiro pavimento da torre 2 serão entregues 100% forradas, conforme planta de contrato.
Louça:	Tanque com coluna "Deca", "Celite" ou "Incepa", cor branco gelo
Metal:	Torneira de parede ou bancada "Docol", ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado ("Celite" ou "Esteves")

- **ÁREA EXTERNA (PARA GIARDINOS/UNIDADES GARDENS)**

Piso:	Gramma com brita
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

- **STUDIO**

Piso:	Piso laminado "Durafloor" entregue instalado ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado ("Eucafloor" ou "Eucatex")
Parede:	Pintura lisa
Teto:	Pintura sob forro de gesso

- **BANHO SOCIAL**

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.
Teto:	Forro de gesso
Louça:	"Deca", cor branco gelo Cuba de louça com coluna suspensa Bacia sanitária adaptada
Metal:	Torneira de bancada adaptada "Deca", ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado ("Celite" ou "Esteves")
Equipamentos e acessórios:	Barras de apoio e cadeira articulada para chuveiro

- **COZINHA**

Equipamentos e acessórios: Fogão elétrico embutido na bancada

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 do pavimento tipo 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 nos pavimentos térreos de ambas as torres e no 1º pavimento da torre 2.

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 dos pavimentos térreos e do 1º pavimento da torre 2 serão executadas em alvenaria de blocos de concreto ou cerâmico, ou drywall e serão entregues acabadas conforme projeto de Arquitetura e Decoração.

Nas unidades autônomas, as paredes hidráulicas, as paredes dos quadros de luz, bem como dos dormitórios reversíveis, poderão ser em gesso acartonado.

FORROS E TETOS

Os forros serão executados em placas de gesso, gesso liso, 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, 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 na cor branca.

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

FERRAGENS

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

ILUMINAÇÃO

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns e do(s) terraço(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 para chuveiro elétrico nos banhos;
- Ponto em voltagem 220V para fogão elétrico nas unidades PNE
- Ponto para fogão convencional nas unidades padrão
- Ponto para máquina de lavar roupa;
- Ponto para depurador na cozinha;
- Infraestrutura (tubulação seca) para otimização o wi-fi com previsão de instalações de roteador no teto. A aquisição e instalação do cabeamento e equipamentos (roteador) ficarão por conta do proprietário.

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

GERADOR

O empreendimento será dotado de gerador, com ligação automática no caso de queda de energia elétrica da rede pública, com capacidade para alimentação da plataforma elevatória mantendo-os em funcionamento permanente e capacidade para movimentar os outros até o térreo, conforme projeto específico. E será entregue infraestrutura para futura instalação de gerador que alimente um dos elevadores da torre 2.

ELEVADORES

Serão instalados 3 elevadores para cada torre, sendo 2 sociais e 1 de serviço. Para o transfer de acesso da portaria ao nível térreo das torres será instalado 1 elevador. 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 filtro na torneira da bancada
- Ponto de água para máquina de lavar roupa na torneira do tanque ou no shaft da área de serviço

PREVISÃO PARA MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE GÁS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Será entregue previsão para futura instalação de medição individual de consumo de gás.

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

MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Será entregue medição individual de consumo de água.

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, Salão de Festas e Academia 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 seca para sistema de segurança, conforme projeto específico:

- Controle de acesso de pedestres e veículos aos portões do empreendimento com sistema de aberturas automatizadas;
- Portaria com alvenaria reforçada e vidros blindados
- 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) O ralo da área de serviço, cozinha e dos banheiros (fora do box) não tem a 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) Banheiros, cozinhas, áreas de serviço e terraços possuem piso impermeabilizado.
- 9) Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
- 10) 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.
- 11) 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.
- 12) Fica terminantemente proibida a instalação de qualquer tipo de revestimento na área gramada do terraço das unidades gardens