

MEMORIAL DESCRITIVO

UNIDADE AUTÔNOMA



CONDOMÍNIO CONEXÃO MORATO
Av. Prof. Francisco Morato, nº 2802
Bairro Butantã - São Paulo – SP

CONEXÃO
MORATO

QUE DOCUMENTO É ESTE?

O Memorial Descritivo do Cliente é o documento que explica detalhadamente aquilo que será entregue pela **CasaViva** para **VOCÊ**. Ele é dividido em dois documentos: o primeiro, chamado de Áreas Comuns, contém as áreas e espaços que são comuns a todos os moradores/condôminos, e o segundo, chamado de Unidade Autônoma, contém a descrição do que será entregue na sua unidade autônoma (apartamento).

Este é o **Memorial Descritivo do Cliente – Unidade Autônoma**.

POR QUE ELE É IMPORTANTE?

Acreditamos que quanto mais você conhecer no detalhe aquilo que está comprando, mais feliz e satisfeito você estará com seu novo lar. Se houver qualquer dúvida ou questionamento sobre o conteúdo deste documento, por favor entre em contato conosco através do e-mail relacionamento@minhacasaviva.com.br.

Você terá muitas outras informações da sua unidade no manual do proprietário que será entregue junto as chaves da sua unidade.

COMO ELE ESTÁ DIVIDIDO?

Este documento contém quatro partes – a primeira consiste em perguntas e respostas das dúvidas mais frequentes sobre seu novo apartamento, seu uso, funcionamento e manutenção. A segunda contém a relação de acabamentos e equipamentos que serão entregues como padrão pela **CasaViva**. A terceira contém observações gerais que são importantes para que você saiba. A quarta e última parte contém as especificações gerais dos equipamentos que foram utilizados no apartamento modelo-decorado e que também atendem as especificações técnicas do seu apartamento.

ÍNDICE

APARTAMENTOS (UNIDADES AUTÔNOMAS)

ESTRUTURA

PAREDES, FORROS E TETOS

PISOS

JANELAS E VIDROS

FERRAGENS

PORTAS

INSTALAÇÕES E ACABAMENTO ELÉTRICO

ILUMINAÇÃO

AR CONDICIONADO

GÁS

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

IMPERMEABILIZAÇÃO

EXAUSTÃO MECÂNICA

ANTENA COLETIVA

SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

RELAÇÃO DE ACABAMENTOS

EQUIPAMENTOS

OBSERVAÇÕES GERAIS

APARTAMENTOS (UNIDADES AUTÔNOMAS)

Sabemos que essa conquista é um dos momentos mais importantes da sua vida, por isso queremos tirar todas as suas dúvidas sobre o que vai receber no seu apartamento e o que pode ou não realizar nele. Abaixo criamos perguntas e respostas que vão te ajudar nessa nova etapa:

ESTRUTURA



Posso fazer reformas e derrubar paredes no meu apartamento?

O prédio será construído em sistema misto de estrutura convencional de concreto e alvenaria estrutural, que é um sistema construtivo bastante utilizado no Brasil, onde as paredes servem como estrutura de sustentação para todo o prédio. **É, portanto, terminantemente proibido fazer alterações nas paredes de alvenaria, como, por exemplo, aberturas ou rasgos para qualquer finalidade (mudar tomadas de lugar, instalar ar-condicionado, etc.).**

Os condôminos que não atenderem a estas determinações serão responsabilizados civil e criminalmente.

É importante lembrar que de acordo com a legislação brasileira, todas as obras de reforma precisam ser acompanhadas por um profissional técnico responsável e devem ser comunicadas e aprovadas pelo condomínio (NBR 16.280:2015).

PAREDES, FORROS E TETOS



Recebo forro no meu apartamento?

Os apartamentos serão entregues com forro de gesso no banheiro. Além disso, também serão entregues sancas de gesso no teto para passagem de instalações, indicadas nas plantas de contrato.

Em algumas unidades consta forro de gesso nas áreas de cozinha, salas e quartos, pedimos sempre seguir a indicação da planta de contrato.

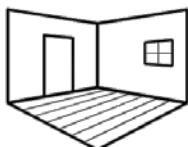
As paredes dos apartamentos já vêm pintadas?

Sim, as paredes e tetos serão entregues com pintura lisa branca. Somente as paredes onde se tem pia e tanque na cozinha e área de serviço, e as paredes do box do banheiro serão revestidas com cerâmica.

Posso aplicar os mesmos revestimentos que foram usados no apartamento modelo decorado?

Sim, todos os revestimentos que foram instalados no decorado poderão ser usados por você na sua reforma após a entrega das chaves.

PISOS



O apartamento é entregue com piso?

A **CasaViva** entregará piso cerâmico no banheiro e área de serviço. Nos quartos, entregaremos piso laminado exclusivamente nas unidades residenciais.

***NOTA 01 – PARA AS UNIDADES NR SERÁ ENTREGUE CONTRAPISO.**

E a sala, não tem piso?

Laje sem contrapiso. A aplicação do acabamento final e uma possível regularização do piso ficará a seu critério.

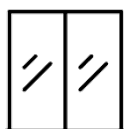
Posso trocar o piso laminado dos quartos por cerâmica?

O piso laminado é um sistema entregue pela **CasaViva** para garantir melhor acústica entre o seu apartamento e o do vizinho do outro andar. Ao trocar o piso laminado por cerâmica, pode haver reclamações do vizinho e você terá que se responsabilizar por resolver esse problema e, possivelmente, ter até ser obrigado a executar uma reforma para garantir o mesmo conforto acústico para ele.

Os pisos do apartamento modelo decorado são os mesmos que receberei no meu apartamento?

Não, no apartamento decorado foram utilizados outros revestimentos. Esses podem ser instalados por você na reforma após a entrega das chaves. A **CasaViva** pode fornecer a especificação através do e-mail de contato.

JANELAS E VIDROS



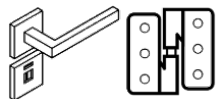
Como serão as janelas dos apartamentos?

Serão entregues janelas em alumínio ou PVC com vidro. Nos dormitórios as janelas contemplarão persiana de enrolar, garantindo conforto acústico e controle solar.

Posso trocar as janelas?

Não, a troca de janelas caracteriza alteração de fachada, o que precisa de aprovação formal por parte do Condomínio e pode ser questionada por outros órgãos públicos como Corpo de Bombeiros ou Prefeitura de São Paulo.

FERRAGENS



As ferragens das portas terão qual tipo de acabamento?

Todas as ferragens terão acabamento cromado.

PORTAS



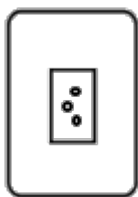
Como são as portas dos apartamentos?

Todas as portas serão compostas de madeira e seus derivados, e serão entregues com pintura na cor branca.

Posso trocar as portas dos apartamentos?

As portas internas (Quartos e Banheiros) poderão ser trocadas, caso desejar, uma vez que estão dentro do seu apartamento. A porta externa (entrada do apartamento) poderá ser trocada somente se a estética do Hall for mantida conforme será entregue. Essa troca deve ser aprovada com o condomínio.

INSTALAÇÕES E ACABAMENTO ELÉTRICO



As tomadas e interruptores do apartamento serão entregues?

Sim, serão entregues tomadas e interruptores com acabamento na cor branca.

A quantidade de tomadas entregues atende meu apartamento?

As tomadas entregues atendem às exigências normativas.

Todas as tomadas serão entregues em voltagem 127V, exceto o ponto do chuveiro elétrico que será 220V.

***NOTA 1 – VER PLANILHA DE EQUIPAMENTOS**

ILUMINAÇÃO



As lâmpadas e luminárias do apartamento serão entregues?

Não, o apartamento será entregue sem lâmpadas e luminárias.

Todos os pontos de luz serão entregues em voltagem 127V.

**AR
CONDICIONADO**



Consigo instalar ar condicionado no apartamento?

Sim, o apartamento será entregue com infraestrutura de ar condicionado no quarto principal, esta infraestrutura contempla o ponto de dreno e a carga de elétrica.

GÁS



O gás dos apartamentos será encanado ou botijão?

O gás será encanado, com tubulação aparente atrás do fogão e na área de serviço como medida de segurança e facilidade de manutenção.

***NOTA 01 - NAS UNIDADES DO 1º AO 4º PAVIMENTO, NÃO HAVERÁ GÁS ENCANADO. A ALIMENTAÇÃO DO COOKTOP SERÁ ELÉTRICA.**

***NOTA 02 – NAS UNIDADES DO 5º AO 21º PAVIMENTO COM FINAIS 2, 3, 6, 10 e 11, A ALIMENTAÇÃO DO CHUVEIRO SERÁ À GÁS, SENDO NECESSÁRIO VOCÊ ADQUIRIR O AQUECEDOR DE PASSAGEM QUE FICARÁ LOCALIZADO ACIMA DO TANQUE DAS UNIDADE CITADAS ACIMA.**

**INSTALAÇÕES
HIDRÁULICAS**



Posso instalar filtro de água na cozinha?

Sim. Para facilitar a instalação, nós já entregamos a torneira da bancada da cozinha com saída para filtro, o que vai gerar praticidade e economia pra você.

O prédio tem lavanderia nas áreas comuns, mas eu posso instalar máquina de lavar no meu apartamento?

Sim. Na área de serviço do apartamento será entregue tomada específica para a instalação da máquina de lavar e a torneira do tanque terá saída para máquina também.

***NOTA 1 – NÃO SERÁ ENTREGUE PARA AS UNIDADES NR**

Qual é o sistema de acionamento das bacias (privadas) do banheiro?

Serão entregues bacias com caixa acoplada de duplo acionamento (03 e 06 litros). Este sistema proporciona economia de água para você e para o meio ambiente.

IMPERMEABILIZA ÇÃO

Posso lavar a cozinha, área de serviço e banheiro com balde d'água?

Você deve limpar essas áreas apenas com pano úmido, nunca jogando um balde d'água ou água corrente. Apenas o box do banheiro conta com impermeabilização e caimento para água.

O ralo da área de serviço/cozinha e do banheiro (fora do box) não tem impermeabilização, servindo apenas como equipamento de segurança. Se você jogar água, pode ocasionar vazamento nos vizinhos ou na fachada do prédio.

EXAUSTÃO MECÂNICA



O banheiro do meu apartamento não tem janela, e agora?

A ventilação e exaustão destes banheiros funcionará de maneira artificial através de um sistema chamado "exaustão mecânica", ou como é popularmente chamado, Ventokit. Ao entrar no banheiro e ligar a luz pelo interruptor, o sistema começará a funcionar automaticamente, ventilando o ambiente.

ANTENA COLETIVA



Preciso instalar TV à cabo no apartamento?

A **CasaViva** entregará antena coletiva com ponto em funcionamento na sala. Nos quartos, deixaremos uma tubulação seca passada, apenas para você puxar o cabeamento do sistema e operadora que desejar. A escolha e aquisição da operadora de TV e Sistemas como internet fica a seu critério .

SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA



O apartamento tem interfone?

A **CasaViva** entregará um Sistema Convencional de Interfonia com o aparelho instalado na unidade ou um Sistema de Interfonia remoto, onde você poderá atender ou falar com a portaria do CONEXÃO MORATO, de onde estiver através dos números cadastrados.

RELAÇÃO DE ACABAMENTOS

ACABAMENTOS			
SALA DE ESTAR, 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 Branca	
	TETO	Pintura Branca	
DORMITÓRIOS	PISO	Laminado de madeira As unidades não residenciais (NR) do 1º, 3º e 4º pavimentos serão entregues no Contrapiso.	
	PAREDE	Pintura Branca	
	TETO	Pintura Branca	
BANHEIRO	PISO	Cerâmica	
	RODAPÉ	Rodapé em cerâmica da mesma linha do piso	
	PAREDE	Cerâmica na parede do box Pintura nas demais paredes	
	TETO	Forro de gesso Pintura Branca	
COZINHA	PISO	Laje sem contrapiso. A aplicação do acabamento final e uma possível regularização do piso ficarão a cargo do cliente.	
	PAREDE	Fiada(s) ou Barrado de cerâmica acima da bancada, demais paredes pintura branca	
	TETO	Pintura Branca	
	BANCADA	MATERIAL	Granito
		FRONTÃO	Granito
TERRAÇO	PISO	Cerâmica	
	RODAPE	Rodapé em cerâmica da mesma linha do piso	
	PAREDE	CONFORME FACHADA	
ÁREA DE SERVIÇO	PISO	Cerâmica As unidades não residenciais (NR) do 1º, 3º e 4º pavimentos serão entregues no Contrapiso	
	RODAPÉ	Cerâmica da mesma linha do piso (quando houver revestimento)	
	PAREDE	Fiada(s) ou Barrado de cerâmica acima do tanque. As unidades não residenciais (NR) do 1º, 3º e 4º pavimentos serão entregues com pintura.	
LOUÇAS E METAIS			

LOUÇAS	BANHEIRO	BACIA	Bacia com caixa acoplada e duplo acionamento, cor branca
		CUBA	Lavatório de louça sem coluna, cor branca
	ÁREA DE SERVIÇO	TANQUE	Tanque de louça com coluna, cor branca As unidades não residenciais (NR) do 1º, 3º e 4º pavimentos não será entregue.
METAIS	BANHEIRO	Torneira para lavatório de mesa bica alta, cromada	
	COZINHA	CUBA	Cuba em aço inox embutida na bancada
		TORNEIRA	Torneira de bancada bica alta com saída para filtro, cromada
ÁREA DE SERVIÇO	Torneira de parede com saída para Máquina de Lavar Roupa, cromada As unidades não residenciais (NR) do 1º, 3º e 4º pavimentos não será entregue.		

EQUIPAMENTOS

Estamos indicando os equipamentos que foram utilizados no apartamento modelo-decorado e que também atendem as especificações técnicas do seu apartamento. Você pode escolher o modelo e a marca que melhor te atenda, a CasaViva não tem nenhum vínculo com as marcas utilizadas no modelo-decorado e fornecidas nessa memorial.

EQUIPAMENTO	ESPECIFICAÇÃO	VOLTAGEM (V)	INFORMAÇÕES ADICIONAIS
MÁQUINA DE LAVAR ROUPA	LAVADORA DE ROUPAS 11 KG SAMSUNG ECO BUBBLE - WW11J44530W	127	CONSUMO DE ENERGIA: 0,34kWh
			CONSUMO DE ÁGUA: 117,4L
COOKTOP 2 BOCAS Cooktop 2 bocas somente para as unidades do 1º, 3º e 4º pavimento	COOKTOP 2 BOCAS	220	ELÉTRICO (3000w)
COOKTOP 4 BOCAS Cooktop 4 bocas somente para as unidades do 2º pavimento	COOKTOP 4 BOCAS	220	ELÉTRICO (6000 w)
FORNO ELÉTRICO (somente para as unidades do 2º pavimento)	FORNO ELÉTRICO	220	ELÉTRICO (2500 W)
FOGÃO (Demais unidades)	FOGÃO DE EMBUTIR ELECTROLUX 04 BOCAS - 56EXT	BIVOLT	GÁS
AR CONDICIONADO	UNIDADES R – 01 APARELHO DE 9000 BTUS	220	CONFORME PROJETO ESPECÍFICO A SER ENTREGUE NO MANUAL DO PROPRIETARIO JUNTO AS CHAVES DA UNIDADE.
	UNIDADES NR – 01 APARELHOS DE 18.000 BTS		
REFRIGERADOR	REFRIGERADOR ELECTROLUX DE 02 PORTAS 371L - DFX41	127	CAPACIDADE ARMAZENAMENTO FREEZER: 105L
			CAPACIDADE ARMAZENAMENTO REFRIGERADOR: 284L
MICROONDAS	MICROONDAS CONSUL - CMO20	127	CAPACIDADE: 20L
DEPURADOR	DEPURADOR FISCHER SLIM DE EMBUTIR 60CM	127	CONSUMO DE ENERGIA: 0,29kWh
TELEVISÃO	SMART TV LED 43" PHILIPS 43PFG5813/78	BIVOLT	

CHUVEIRO (exceto para as unidades abaixo)	CHUVEIRO ELÉTRICO	220	6800W
CHUVEIRO PARA AQUECEDOR DE PASSAGEM (SOMENTE PARA AS UNIDADES FINAL 2/3/6/10/11 DO 5º AO 21º PAVIMENTO).	DUCHA		PARA AQUECEDOR A GÁS
AQUECEDOR A GÁS (SOMENTE PARA AS UNIDADES FINAL 2/3/6/10/11 DO 5º AO 21º PAVIMENTO)	AQUECEDOR A GÁS	110V	15 LITROS

OBSERVAÇÕES GERAIS

- 1) Conforme mencionado no COE (Código de Obras e Edificações – Lei Municipal PMSP nº 16.642 de 09 de Maio de 2017), 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) Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão naturalmente sujeitos a diferenças de tonalidade.
- 3) As superfícies com acabamento em pintura branca das áreas privativas (apartamentos) poderão apresentar pequenas ondulações provenientes do processo construtivo.
- 4) Os ralos da área de serviço e do banheiro (fora do box) não tem a função de limpeza, apenas de segurança (extravasor), e não contam com impermeabilização e caimento no piso.
- 5)
- 6) Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer pequenos ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
- 7) 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. Aconselha-se a instalação de chuveiros com restritor de vazão ou arejadores.
- 8) Os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou do apartamento decorado da obra são meramente ilustrativos como sugestões de decoração e não fazem parte do contrato de compra e venda dos apartamentos. 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, o acabamento previsto neste memorial descritivo que, rubricado pelas partes, faz parte integrante daquele contrato.
- 9) Está em vigor desde 19 de setembro de 2015 a NBR 16280:2015 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que estabelece que toda reforma de imóvel que altere ou comprometa a segurança da edificação ou de seu entorno precisará ser submetida à análise do projetista e aos órgãos competentes. Esta análise deverá ser encaminhada para o responsável legal da edificação ou síndico, bem como todo o plano de reforma ao qual a unidade será submetida. O plano de reforma deverá ser elaborado por profissional habilitado com o devido recolhimento de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica). O Síndico ou responsável legal, com base no parecer do projetista e órgão competente, poderá autorizar, autorizar com ressalvas ou proibir a reforma, caso entenda que ela irá colocar a edificação em risco.