



MEMORIAL DESCRITIVO



1. DESCRIÇÃO GERAL

Serão construídas 02 torres de apartamentos residenciais, com pavimento térreo e mais 19 Pavimentos tipo e 06 apartamentos por andar. O condomínio será dotado de espaços destinados ao convívio social e de serviços, estrutura de lazer, conforme projetos específicos

As características do empreendimento, juntamente com a descrição e definição das vagas de garagem está contemplada no Memorial de Incorporação.

O acesso de pedestres e o acesso de veículos será controlado pela Portaria de Segurança do empreendimento, situada na Avenida Vila Ema.

1.1. AMBIENTES DO EMPREENDIMENTO

Pavimento 1º Subsolo

1. Acesso e circulação de veículos
2. Circulação de Pedestres
3. Hall
4. Elevadores de acesso aos pavimentos
5. Escadas de emergência
6. Vagas de Estacionamento
7. Praça da Amizade
8. Pet Play
9. Áreas técnicas necessárias

Pavimento Térreo - Áreas Internas

Térreo Torre Sapopemba (Torre 01)

1. Hall
2. Brinquedoteca
3. Espaço Gourmet
4. Sala de Jogos
5. Depósito
6. Áreas técnicas necessárias
7. Elevadores
8. Escada de Emergência
9. Apartamentos Giardino

Térreo Torre Anhaia Melo (Torre 02)

1. Hall
2. Fitness
3. Copa de funcionários
4. Vestiário para funcionários Feminino e Masculino
5. Áreas técnicas necessárias
6. Elevadores
7. Escada de Emergência
8. Apartamentos Giardino

Pavimento Térreo - Área Externa às Torres

1. Acesso e circulação de pedestres
2. Acesso à portaria
3. Portaria com eclusa de pedestres
4. Praça do Encontro
5. Salão de Festas
6. Praça das Flores
7. Churrasqueira com forno de pizza
8. Praça Central
9. Play Aventura
10. Piscina Adulto
11. Piscina Infantil
12. Solarium

Pavimento Tipo (1º ao 19º)

1º ao 19º pavimentos da Torre Sapopemba (Torre 01)

1. Apartamentos
2. Hall
3. Elevadores
4. Escada de Emergência
5. Áreas técnicas necessárias

1º ao 19º pavimentos da Torre Anhaia Melo (Torre 02)

1. Apartamentos
2. Hall
3. Elevadores
4. Escada de Emergência
5. Áreas técnicas necessárias

2. INFRAESTRUTURA

2.1. SONDAGEM

Será elaborada sondagem em conformidade com as Normas Brasileiras para a definição do tipo de fundação a ser executada.

2.2. TERRAPLENAGEM

Será elaborado o levantamento planialtimétrico para planejamento dos serviços de terraplenagem. Todo o movimento de terra será executado para realizar a implantação do Empreendimento nos níveis definidos em projeto.

“Havendo serviços de empréstimo de solo ou bota-fora, tais serviços serão realizados em locais autorizados pelo Poder Público”.

2.3. ENERGIA ELÉTRICA

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos, especificações, de acordo com as normas das Concessionárias locais, ABNT e posturas municipais.

O condomínio será abastecido por rede de energia elétrica fornecida pela Concessionária Local. A solicitação de ligação definitiva de energia elétrica de cada unidade autônoma deverá ser feita pelo seu respectivo proprietário.

2.4. TELEFONE

Será executada infra-estrutura e cabeamento até o quadro de distribuição localizado no hall de serviço dos pavimentos, para posterior interligação com as unidades até os pontos conforme projeto específico, Normas da ABNT e das Concessionárias .

2.5. ANTENA, TV A CABO E INTERNET

Será instalado um conjunto de antenas UHF/VHF sobre cada prédio e o sinal será amplificado e distribuído para todas as unidades.

Para recebimento do cabeamento de sinais de TV e internet a cabo, será executada infra-estrutura (tubulação seca) para interligação da rede externa até o hall dos pavimentos, para posterior interligação com as unidades. O condomínio deverá contratar a empresa fornecedora do sistema.

2.6. ÁGUA POTÁVEL

O Conjunto Residencial será abastecido de água potável proveniente da rede pública, passando por hidrômetro coletivo e seguindo por meio de redes internas de distribuição até o reservatório inferior do empreendimento.

O reservatório inferior terá capacidade de reserva de acordo com as normas vigentes, onde será bombeada para os reservatórios superiores localizados na cobertura dos edifícios.

2.7. ÁGUA PLUVIAL

O Sistema de captação de águas pluviais será composto por redes coletoras enterradas que conduzirão os volumes captados internamente até a rede pública existente, em conformidade com as normas do órgão responsável.

2.8. ESGOTO SANITÁRIO

O Empreendimento contará com rede interna de coleta de esgotos, de acordo com as exigências da Concessionária local.

2.9. GÁS

O empreendimento será abastecido por Gás Natural (GN), proveniente da concessionária local, para atender as unidades.

2.10. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS

As instalações de combate a incêndio serão executadas de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros ou Órgão responsável.

2.11. EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA PATRIMONIAL

O empreendimento será entregue com Interfone interligando as unidades à portaria.

3. EDIFICAÇÃO

3.1. FUNDAÇÕES

As fundações do Empreendimento serão executadas de acordo com o projeto técnico a ser elaborado por empresa especializada conforme cargas estruturais, características geológicas do solo e normas da ABNT.

3.2. SUPER ESTRUTURA

A estrutura será em concreto armado com lajes, vigas e pilares no subsolo e alvenaria estrutural a partir dos térreos. Os materiais a serem empregados na execução da estrutura serão de qualidade comprovada, submetidos aos ensaios de caracterização previstos nas Normas brasileiras, de modo a assegurar todos os requisitos técnicos necessários ao bom desempenho da mesma.

3.3. PAREDES EXTERNAS

As paredes externas serão em blocos de concreto.

3.4. PAREDES INTERNAS

As divisórias dos ambientes internos dos apartamentos serão em blocos de concreto.

3.5. JANELAS E PORTAS EXTERNAS

As esquadrias serão em alumínio com pintura eletrostática, executadas e instaladas conforme as dimensões e detalhes dos projetos arquitetônicos.

3.6. PORTAS E BATENTES

As portas e batentes das unidades serão de madeira pintada ou encerada. As portas das áreas técnicas serão em madeira, alumínio ou ferro.

3.7. GRADIS

Os gradis dos terraços das unidades autônomas serão executados em ferro, conforme projeto arquitetônico. Os gradis das áreas externas e piscina serão de ferro conforme o projeto de paisagismo.

3.8. FERRAGENS

Serão instaladas fechaduras e maçanetas com desempenho técnico adequado.

3.9. VIDROS

Para as unidades autônomas serão instalados vidros comuns lisos (transparentes na sala e dormitórios e translúcidos nos banheiros). Para as áreas comuns, vidros lisos (transparentes ou translúcidos), conforme o uso e a destinação final. As espessuras serão definidas conforme os vãos e exigências das normas técnicas da ABNT.

3.10. IMPERMEABILIZAÇÃO

Serão executadas impermeabilizações nas áreas necessárias, atendendo as normas vigentes da ABNT.

3.11. ÁREAS COMUNS INTERNAS E EXTERNAS

As áreas comuns internas e externas discriminadas no item 1.1 "AMBIENTES DO EMPREENDIMENTO", serão equipadas conforme anexo 1 "ITENS E QUANTIDADES DE EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS".

3.12. ÁREA PRIVATIVA DOS APARTAMENTOS

Serão considerados acabamentos conforme anexo 2 "CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES".

3.13. REVESTIMENTOS EXTERNOS (FACHADAS)

As paredes externas serão revestidas conforme o projeto de arquitetura.

3.14. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Todas as instalações serão executadas de acordo com as Normas Técnicas da ABNT.

Os disjuntores, tomadas e interruptores estarão de acordo com a especificação do projeto.

3.15. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Todas as instalações serão executadas de acordo com as Normas da ABNT.

Será executadas instalações para Água Fria, Água quente, Esgoto e Águas Pluviais.

Haverá previsão para instalação de sistema de medição individualizada de água potável cujos hidrômetros e instalação deverão ser contratados pelo Condomínio.

A água quente para os chuveiros será feita através de aquecedor de passagem a gás localizado na área de serviço.

A aquisição e instalação do aquecedor de passagem a gás será por conta do proprietário.

3.16. INSTALAÇÕES DE GÁS

Será entregue ponto para a instalação de fogão e para o aquecedor de passagem. A tubulação de gás será entregue aparente e não poderá ser embutida posteriormente. Cada unidade autônoma terá infraestrutura para a futura instalação de medidor individual de consumo de gás**.

É de responsabilidade do cliente seguir as normas de segurança vigentes, como a ventilação permanente da área que contenha tubulações de gás. A mesma será informada posteriormente no manual do proprietário.

** O medidor individual e aquecedor de passagem não serão entregues, devendo ser adquirido pelo proprietário.

3.17. SISTEMA DE ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Será instalado Sistema de Iluminação de Emergência nas rotas de fuga, conforme projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

3.18. ELEVADORES

Serão instalados equipamentos atendendo todos os pavimentos das torres, de acordo com o projeto e Normas Municipais.

4. LIMPEZA FINAL

As unidades serão entregues limpas por empresa especializada. A cerâmica, pisos e vidros serão lavados e entregues livres de todos os resíduos provenientes da construção. A limpeza fina ficará a cargo dos proprietários das unidades.

5. LIGAÇÕES DEFINITIVAS

As áreas comuns do condomínio serão entregues com todas as ligações definitivas de água, esgoto e eletricidade.

Cada proprietário deverá solicitar a ligação individual de eletricidade e telefone à respectiva Concessionária.

Quando houver ponto de gás nas áreas comuns serão entregues ligados pela Concessionária.

6. OBSERVAÇÕES GERAIS

- 6.1.** Na hipótese de indisponibilidade no mercado dos materiais de acabamentos especificados, serão utilizados de mesmo desempenho técnico na intenção de atender os aspectos de qualidade, funcionalidade, resistência e padronagem.
- 6.2.** Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos, revestimentos e vegetação, apresentados na maquete e imagens de venda (quando existentes) e/ou materiais publicitários são meramente ilustrativos e artísticos, sujeitos à alterações conforme necessidades técnicas do projeto. Serão considerados para as áreas comuns somente os itens citados no Anexo 1 "ITENS E QUANTIDADES DE EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS".
- 6.3.** O paisagismo especificado nas ilustrações artísticas expresso nos folhetos são meramente enunciativos, de modo que o mesmo será executado com "mudas", cabendo ao Condomínio a responsabilidade de manter e zelar para que o referido paisagismo atinja ou se aproxime do nível sugerido no folheto de ilustrações artísticas.
- 6.4.** A CONSTRUTORA reserva-se no direito de atualizar os nomes e a estética da decoração e paisagismo dos ambientes descritos no item 1.1 "AMBIENTES DO EMPREENDIMENTO" em função de possíveis adequações técnicas ou do atendimento a postulados legais.
- 6.5.** Os elementos apresentados no apartamento decorado, como revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, molduras e sancas de gesso, móveis, objetos de decoração, etc., são meramente ilustrativos e representam apenas sugestões de decoração. Prevalecerão sobre as unidades autônomas os acabamentos relacionados nesse memorial descritivo (anexo 2 "CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES").
- 6.6.** Eventualmente por motivos técnicos, serão executadas sancas de gesso (para passagem de instalações) nas dependências das unidades autônomas.

- 6.7.** Eventualmente materiais naturais, como pedras e madeiras, estão sujeitos a variações de tonalidades.
- 6.8.** Os apartamentos possuem shaft técnico na área de serviço e banheiro, devido à passagem de instalações hidráulicas. Essa peça facilita o acesso para eventual manutenção.
- 6.9.** Este memorial é parte integrante do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e de Bem Imóvel.
- 6.10.** As responsabilidades da Construtora / Incorporadora quanto às especificações, serviços e materiais, serão complementadas pelo "Manual do Proprietário", que será entregue quando concluída a obra, no momento da entrega das chaves. Todos os equipamentos eletrônicos citados no anexo 01, possuirão garantias conforme especificações dos respectivos fabricantes, que não serão responsabilidade da Incorporadora.

São Paulo, ____ de _____ de _____

COMPRADOR

ANEXO 1

ITENS E QUANTIDADES DE EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

Ambientes Externos	Quantidade
PRAÇA	
Banco	10
CHURRASQUEIRA	
Mesa	3
Cadeira	12
Geladeira	1
PISCINA ADULTO, INFANTIL E DECK MOLHADO	
Mesa	2
Cadeira	8
Espreguiçadeira	7
Ombrelone com base	2
APOIO FESTAS	
Mesa	4
Cadeira	16
SALÃO DE FESTAS	
Aparador	1
Banco alto	3
Cadeira	20
Depurador de ar p/copa	1
Fogão p/copa	1
Microondas/copa	1
Geladeira p/copa	1
Mesa lateral	1
Mesa quadrada	5
Mesa retangular	1
Poltrona	2
Sofá 3 lugares	1
Itens de marcenaria, espelhos, imagens, cortinas, persianas, forro e iluminação conforme projeto de decoração.	
Torre 01	
HALL 1	
Vaso	1
Itens de marcenaria, espelhos, forro e iluminação conforme projeto de decoração.	
HALL 2	
Vaso	1
Itens de marcenaria, espelhos, forro e iluminação conforme projeto de decoração.	
BRINQUEDOTECA	
Brinquedo gangorra Infantil	3
Cadeira Infantil	8
Estante	2
Lousa	1
Mesa infantil	2

Mesa lateral	1
Pufe	2
Tapete alfabeto	1
Tapete amarelinha	1
Itens de marcenaria, espelhos, imagens, cortinas, persianas, forro e iluminação conforme projeto de decoração.	
ESPAÇO GOURMET	
Cadeira	7
Coifa p/copa	1
Foçãõ p/copa	1
Geladeira p/copa	1
Mesa de Centro	1
Mesa	1
Poltrona	2
Sofá 3 lugares	1
Cachepot	2
Itens de marcenaria, espelhos, imagens, cortinas, persianas, forro e iluminação conforme projeto de decoração.	
SALA DE JOGOS	
Cadeira	4
Mesa de carteadõ	1
Mesa de Pebolim	1
Pufe	2
Itens de marcenaria, espelhos, imagens, cortinas, persianas, forro e iluminação conforme projeto de decoração.	
Torre 2	
HALL 1	
Vaso	1
Itens de marcenaria, espelhos, forro e iluminação conforme projeto de decoração.	
HALL 2	
Vaso	1
Itens de marcenaria, espelhos, forro e iluminação conforme projeto de decoração.	
FITNESS	
Tv	1
Bicicleta	2
Bola Pilates	2
Colchonete emborrachado	4
Esteira	1
Joço de halteres com suporte	1
Itens de marcenaria, espelhos, imagens, cortinas, persianas, forro e iluminação conforme projeto de decoração.	