

CONDOMÍNIO PRAÇA FARIA LIMA

Rua Chipre, 51 – Itaim Blbi

Memorial Descritivo de Contrato

1. ESPECIFICAÇÕES GERAIS / UNIDADES AUTÔNOMAS:

1.1 Equipamentos:

Serão entregues nas unidades autônomas os seguintes pontos para posterior aquisição e instalação dos equipamentos por conta do cliente:

- Cozinha: pontos para instalação de refrigerador, fogão e forno à gás, forno de micro-ondas e coifa;
- Lavanderia: pontos para instalação de máquina de lavar roupa e máquina de secar roupa;
- Terraço: pontos de água e esgoto para instalação de bancada com cuba simples; duto para instalação de churrasqueira à carvão. A contratação da bancada, cuba, torneira e churrasqueira, e suas respectivas instalações, serão de responsabilidade do proprietário.

1.2 Automação:

As unidades autônomas serão entregues com fechadura eletrônica no hall social, cujo modelo poderá sofrer atualizações até a entrega do empreendimento.

1.3 Acabamentos:

Todas as unidades autônomas serão entregues conforme informações constantes na tabela abaixo:

➤ Unidades Tipo, do 4º ao 19º pavimentos:

Ambiente	Piso	Parede	Teto	Louças/ Cubas	Metals	Baguetes e/ou soleiras
Hall Social	Regularização de piso para receber revestimento com espessura de até 2cm.	Pintura látex sobre gesso liso	Pintura látex sobre forro de gesso	N/A	N/A	N/A
Sala	Regularização de piso para receber revestimento com espessura de até 2cm.	Pintura látex sobre gesso liso	Pintura látex sobre gesso liso	N/A	N/A	N/A
Terraços	Regularização de piso para receber revestimento com espessura de até 2cm.	Conforme fachada	Pintura látex sobre forro de gesso	N/A	N/A	N/A
Lavabo	Regularização de piso para receber revestimento com espessura de até 2cm.	Pintura látex sobre gesso liso	Pintura látex sobre forro de gesso	N/A	N/A	N/A
Circulação	Regularização de piso para receber revestimento com espessura de até 2cm.	Pintura látex sobre gesso liso	Pintura látex sobre forro de gesso	N/A	N/A	N/A

Dormitórios	Regularização de piso para receber revestimento com espessura de até 2cm.	Pintura látex sobre gesso liso	Pintura látex sobre gesso liso	N/A	N/A	N/A
Banhos	Regularização de piso para receber revestimento com espessura de até 2cm.	Pintura látex sobre gesso liso	Pintura látex sobre forro de gesso	N/A	N/A	N/A
Cozinha	Regularização de piso para receber revestimento com espessura de até 2cm.	Pintura látex sobre gesso liso	Pintura látex sobre forro de gesso	N/A	N/A	N/A
Lavanderia	Regularização de piso para receber revestimento com espessura de até 2cm.	Pintura látex sobre gesso liso	Pintura látex sobre forro de gesso	N/A	N/A	N/A
Banho Serviço	Cerâmica ou porcelanato	Cerâmica ou porcelanato	Pintura látex sobre forro de gesso	Lavatório suspenso de louça	Torneira de mesa	Granito
Despensa/ Depósito de Serviço	Regularização de piso para receber revestimento com espessura de até 2cm.	Pintura látex sobre gesso liso	Pintura látex sobre gesso liso	N/A	N/A	N/A
Hall de Serviço	Cerâmica ou porcelanato	Pintura látex sobre gesso liso	Pintura látex sobre forro de gesso	N/A	N/A	Granito

1.3.1 Louças:

Serão entregues e instaladas louças das marcas Celite, Incepa, Deca ou similar com desempenho e qualidade equivalentes.

1.3.2 Metais

Serão entregues e instalados metais (torneiras e registros) das marcas Deca, Docol, Fabrimar ou similar com desempenho e qualidade equivalentes.

1.3.3 Revestimentos:

Os ambientes das unidades autônomas que receberão revestimento, e relacionados nas tabelas acima, atenderão às necessidades técnicas e de desempenho exigidas por norma.

Os revestimentos cerâmicos e porcelanatos serão de fabricantes como Portinari, Eliane, Portobello ou similar de qualidade e desempenho equivalentes.

1.3.4 Tentos e soleiras:

Em virtude de suas características, os tentos e soleiras confeccionados em pedras naturais, como mármore e granitos, poderão sofrer variações de desenho, cor e tonalidade.

1.4 Esquadrias e Caixilhos:

1.4.1 Esquadrias em Alumínio:

As esquadrias serão em alumínio com pintura eletrostática, conforme indicações e especificações do projeto específico.

1.4.2 Esquadrias em Madeira:

As portas de acesso social e de serviço, e a porta do banheiro de serviço serão do tipo kit porta-pronta (folha, batentes e guarnições). Não serão entregues portas nos demais ambientes da unidade.

1.4.3 Vidros:

Todos os vidros dos caixilhos terão espessura compatível com os vãos correspondentes e atenderão o desempenho necessário, conforme projeto específico de esquadrias.

1.4.4 Ferragens:

As ferragens serão das marcas Pado, La Fonte, Papaiz ou similar com desempenho e qualidade equivalentes.

2. ESPECIFICAÇÕES GERAIS / ÁREAS DE USO COMUM:

2.1 Ambientes de Uso Comum e Garagens:

As áreas de lazer do empreendimento serão entregues decoradas e equipadas, conforme materiais de divulgação do empreendimento, desenvolvidos a partir de projeto de interiores desenvolvido pela Athié Wohnrath e do projeto de paisagismo do escritório Benedito Abbud Arquitetura Paisagística.

No térreo estarão localizados os acessos de pedestres e de veículos, guarita, hall social, piscina coberta, sala de massagem, spa, sauna, fitness, circulação e áreas ajardinadas.

No 2º pavimento estarão a piscina descoberta, espaço gourmet, brinquedoteca, circulação e áreas ajardinadas.

O empreendimento conta com 2 pavimentos de garagem (1º e 2º subsolos), projetados conforme legislação em vigor à época do protocolo do projeto junto a Prefeitura Municipal de São Paulo, para acomodação e circulação de automóveis. Também estarão localizados nestes pavimentos o bicicletário e parte das áreas técnicas.

2.2 Fachadas:

As fachadas do empreendimento seguirão projeto de arquitetura concebido pela Athié Wohnrath e receberão composição de revestimentos e elementos tais como massa, pintura, caixilhos e guarda-corpo de metal e vidro.

2.3 Esquadrias e Caixilhos:

2.3.1 Esquadrias em Alumínio:

As esquadrias das áreas sociais serão em alumínio com pintura eletrostática conforme indicações e especificações do projeto específico.

2.3.2 Esquadrias em Madeira:

As portas serão do tipo kit porta-pronta (folha, batentes e guarnições), podendo haver portas especiais conforme projeto de interiores.

2.3.3 Esquadrias de Ferro/Aço:

As portas corta-fogo atenderão as exigências estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

2.3.4 Vidros:

Todos os vidros dos caixilhos terão espessura compatível com os vãos correspondentes e atenderão o desempenho necessário, conforme projeto específico de esquadrias.

2.3.5 Ferragens:

As ferragens serão das marcas Pado, La Fonte, Papaiz ou similar com desempenho e qualidade equivalentes.

2.4 Acabamentos:

2.4.1 Louças:

Serão entregues e instaladas louças das marcas Celite, Incepa, Deca ou similar com desempenho e qualidade equivalentes.

2.4.2 Metais

Serão entregues e instalados metais (torneiras e registros) das marcas Deca, Docol, Fabrimar ou similar com desempenho e qualidade equivalentes.

2.4.3 Revestimentos:

Os ambientes de uso comum e circulações serão entregues com revestimentos e acabamentos especificados no projeto de interiores e paisagismo, e atenderão às necessidades técnicas e de desempenho exigidas por norma. Em virtude de suas características, os revestimentos provenientes de pedras naturais, como mármore e granito, e madeiras poderão sofrer variações de desenho, cor e tonalidade.

Os revestimentos cerâmicos e porcelanatos serão de fabricantes como Portinari, Eliane, Portobello ou similar de qualidade e desempenho equivalentes.

2.4.4 Bancadas, tentos e soleiras:

Em virtude de suas características, as bancadas, tentos e soleiras confeccionados em pedras naturais, como mármore e granito, poderão sofrer variações de desenho, cor e tonalidade.

3. EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES / UNIDADES AUTÔNOMAS E ÁREAS DE USO COMUM:

3.1 Elevadores:

Serão instalados 02 (dois) elevadores, sendo um para uso social e outro para serviço, das marcas Atlas Schindler, Otis, Hyundai, Thyssen Krupp ou similar com desempenho e qualidade equivalentes, que atenderão os pavimentos de garagem, o térreo, 2º pavimento de lazer e pavimentos das unidades autônomas residenciais.

3.2 Gerador:

O empreendimento contará com gerador que, em caso de interrupção no fornecimento de energia por parte da concessionária, terá capacidade de atender integralmente os sistemas e circuitos elétricos do empreendimento, tanto das áreas comuns quanto das unidades autônomas.

3.3 Segurança Patrimonial:

Para complementação do sistema de segurança interna do edifício, será executada infraestrutura (tubulação seca e caixas de passagem) para instalação de circuito fechado ou circuito interno de televisão (“CFTV”), proteção perimetral, controle de acesso de pedestres e de veículos e segurança das áreas de risco. Os equipamentos adicionais, a serem instalados para extensão do sistema, ficarão por conta do condomínio.

3.4 Sistema de Proteção e Combate a Incêndio

A sinalização, instalações e equipamentos de combate e prevenção a incêndio obedecerão rigorosamente ao projeto específico aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo e pelo Corpo de Bombeiros.

3.5 Antena Coletiva

Serão previstas as tubulações secas e as caixas necessárias (infraestrutura sem cabeamento e/ou enfiamentos) para instalação de equipamentos destinados à recepção de sinal audiovisual (análogo e/ou digital), com pontos distribuídos nas unidades autônomas e áreas de uso comum, de acordo com projeto específico. Os equipamentos, enfiamento, conectores e tomadas pertinentes a serem instalados, bem como a contratação dos serviços de recepção de sinal audiovisual, dentre as várias opções que o mercado oferece, ficarão por conta do cliente.

3.6 Interfones e Telefonia

Será instalado e entregue em funcionamento o sistema de discagem direta digital interna e externa, interligando a portaria, os apartamentos e ambientes comuns do térreo entre si, conforme projeto.

Serão previstas as tubulações secas e as caixas necessárias (sem cabeamento e/ou enfiamentos) para a instalação de telefone externo particular nas unidades autônomas.

3.7 Exaustão Mecânica

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de exaustão mecânica para o atendimento dos lavabos e banheiros das áreas comuns e unidades autônomas não dotados de ventilação natural direta, com acionamento através de interruptor, conforme projeto específico.

3.8 Ar-Condicionado

O projeto contempla carga elétrica que permitirá a instalação de máquinas de ar-condicionado nos seguintes ambientes:

- Áreas de Uso Comum/Lazer: entrega do sistema de ar-condicionado completo e em funcionamento no fitness e espaço gourmet. A aquisição e instalação dos equipamentos (evaporadoras e condensadoras) correrão por conta e responsabilidade do condomínio.
- Unidades Autônomas: entrega de infraestrutura (ponto de energia e dreno) para instalação de equipamento do tipo split ou VRF nos dormitórios, sala e terraço. A infraestrutura (ponto de energia e dreno) será executada de acordo com projeto específico e a aquisição e instalação da rede frigorígena e dos equipamentos (evaporadoras e condensadoras) que compõem o sistema de ar-condicionado serão de responsabilidade dos proprietários, após o recebimento formal da unidade.

3.9 Instalações Elétricas

Os serviços serão executados de acordo com os projetos específicos elaborados, e segundo as normativas nacionais e recomendações das concessionárias de energia elétrica e telefonia competentes. Os projetos executivos serão desenvolvidos e executados por profissionais específicos.

3.9.1 Fios e Cabos

Serão do tipo antichama em cobre normatizados e aprovados pela ABNT.

3.9.2 Eletrodutos

Serão do tipo meio-pesado, plástico rígido ou plástico flexível.

3.9.3 Quadro de Energia

Serão em caixa com tampa de PVC ou ferro e disjuntores termomagnéticos com identificação de circuitos.

3.9.4 Aparelhos de Iluminação

Serão fornecidas e instaladas as luminárias das áreas comuns e jardineiras dos terraços das unidades privativas, conforme projeto específico de iluminação.

3.9.5 Interruptores e Tomadas

Os acabamentos para interruptores e tomadas serão das marcas Pial Legrand, Alumbra, Siemens ou similar com desempenho e qualidade equivalentes.

3.10 Instalações Hidráulicas

Os serviços serão executados de acordo com os projetos específicos elaborados, e segundo as normativas nacionais e recomendações das concessionárias de energia elétrica e telefonia competentes. Os projetos executivos serão desenvolvidos e executados por profissionais específicos.

3.10.1 Água Fria

O sistema de abastecimento de água fria será executado conforme projeto, obedecendo as Normas Técnicas específicas. Haverá infraestrutura para instalação de sistema de medição individual de água, não sendo de fornecimento da Incorporadora/Construtora a instalação do sistema (tais como elementos ativos de captação da leitura, enfição, dispositivos para armazenagem de dados, etc.) e de seus equipamentos.

3.10.2 Sistema de aquecimento

Para atendimento dos pontos de água quente dos banheiros (lavatório e chuveiro), exceto lavabo, e cozinha (pia) será instalada infraestrutura para sistema de aquecimento, seguindo o projeto específico de aquecimento de água. O sistema projetado é misto, tendo como fontes de geração de calor o sistema de aquecimento solar e um ponto individual de gás, instalado em cada uma das unidades autônomas residenciais. Para sua utilização, será necessária a aquisição e instalação, por parte do proprietário, de um aquecedor de acumulação, também conhecido como reservatório térmico ou 'boiler'.

4. OBSERVAÇÕES GERAIS

- 4.1** As cerâmicas, pisos e vidros serão entregues limpos, livres de resíduos e sujeiras provenientes da construção, podendo deixar forrações ou revestimentos que protejam piso e outros materiais de acabamento. A limpeza fina ficará a cargo dos proprietários das unidades.
- 4.2** Todos os ambientes que serão regularizados para posterior aplicação de revestimento por conta dos adquirentes, não receberão rodapé.
- 4.3** Devido à distribuição de água no apartamento, algumas sancas de gesso poderão ser criadas ou alguns forros poderão ser rebaixados para a passagem das tubulações hidráulicas.
- 4.4** As instalações elétricas do apartamento preveem pontos de tomada com voltagens definidas para a utilização de equipamentos e/ou maquinários comuns e padronizados. Para a instalação de equipamentos ou maquinários diferenciados os proprietários deverão consultar o Manual do Proprietário, e obter a prévia anuência do síndico, e de projetistas e técnicos específicos.
- 4.5** As duchas dos banheiros das unidades autônomas serão adquiridas e instaladas pelos respectivos proprietários, que deverão consultar o Manual do Proprietário e obter a prévia anuência do síndico. As duchas especificadas a serem instaladas deverão apresentar vazão adequada às instalações hidráulicas

dos apartamentos. A instalação de chuveiros com grandes vazões poderá acarretar em alteração do desempenho do sistema de aquecimento. Neste caso aconselha-se a instalação de chuveiros com restritor de vazão.

- 4.6** Toda e qualquer reforma a ser realizada nas unidades autônomas após o recebimento do imóvel por parte do proprietário deverá seguir as orientações constantes na Convenção do Condomínio, no Manual do Proprietário e atender ao disposto na Norma de Reforma em Edificações – Sistema de Gestão de Reformas – ABNT NBR nº 16.280/2014 ou legislação específica vigente à época da referida modificação.
- 4.7** As condições de Garantia de Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes do Manual do Proprietário elaborado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP) em conjunto com o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP).
- 4.8** As imagens, desenhos, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes físicas e eletrônicas apresentadas no estande de vendas ou utilizadas no material publicitário de divulgação do empreendimento, tais como folheto, mala-direta, outdoor, anúncios etc., são de caráter meramente ilustrativo e representam artisticamente o imóvel comercializado. O material mencionado poderá, portanto, apresentar variações em relação à construção final em virtude do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a postulados legais. Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas e/ou representadas nos materiais supramencionados, memorial de incorporação ou de prefeitura.
- 4.9** O empreendimento receberá tratamento paisagístico adequado, abrangendo a área externa comum, incluindo-se jardineiras, pisos, calçadas e iluminação, seguindo as especificações do projeto e entregue com vegetação em mudas. As imagens utilizadas nas peças e filmes publicitários ou qualquer outro material de divulgação do empreendimento, bem como a reprodução da vegetação na maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies.
- 4.10** As áreas comuns do empreendimento serão mobiliadas e equipadas conforme representado nos materiais de divulgação do empreendimento, respeitando a disponibilidade de materiais, móveis, equipamentos e demais itens de decoração à época da entrega edifício. Não fazem parte do escopo de fornecimento e instalação os seguintes itens: assentos sanitários, lixeiras, capachos, carpetes, mobiliário da guarita, carrinhos para compras, armários, espelhos para sanitários e vestiários, chuveiros, papeleiras, saboneteiras, toalheiros, bebedouros, mobiliário das áreas administrativas e zeladoria, quadros de aviso, quadros de chaves e demais móveis e utensílios que caracterizam a implantação e administração condominial.
- 4.11** Fica reservado à incorporadora e à construtora o direito de proceder com alterações às especificações estabelecidas, desde que mantidas a qualidade e desempenho dos produtos e/ou serviços, sempre que:
- encontrar dificuldade por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços;
 - houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
 - precisar atender exigências legais de órgãos competentes ou concessionárias de serviços públicos;
 - caso fortuito ou força maior.
- 4.12** Não serão permitidas visitas por parte dos condôminos à obra, a não ser nos casos excepcionais, com autorização escrita da incorporadora e da construtora e hora marcada com antecedência mínima de dois dias, sempre na presença do engenheiro da obra. Estas autorizações, em hipótese alguma, serão concedidas durante os 60 (sessenta) dias anteriores à data da entrega da obra, a fim de evitar transtornos e atrasos à execução dos serviços finais de acabamentos.

- 4.13** Os serviços condominiais sugeridos para este empreendimento terão suas regras e condições estabelecidas na Convenção do Condomínio e poderão depender de adesão mínima de condôminos para que sejam efetivamente implantados. A responsabilidade pela gestão dos serviços é integralmente da administradora do condomínio, estando o incorporador e a empresa de comercialização ausentados de quaisquer compromissos posterior à Instalação do Condomínio. O fornecimento de equipamentos específicos e insumos necessários para a prestação e oferta dos serviços aos condôminos é de total responsabilidade da administradora e os custos serão de responsabilidade do condomínio.
- 4.14** Este Memorial Descritivo de Vendas é parte integrante do Compromisso de Compra e Venda assinado entre comprador e incorporador.

De acordo,

COMPRADOR:

AW REALTY FARIA LIMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
CNPJ: 38.369.467/0001-86