RESIDENCIAL ALTA VISTA
MEMORIAL DESCRITIVO DA OBRA

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Obra:	**EDIFÍCIO RESIDENCIAL ALTA VISTA**
Endereço:	Rua Lacy Pereira Figueiró, nº 494. Bairro Santa Tereza, São Leopoldo, RS.
Área do Terreno:	**962,33 m²**
Área Total de Construção:	**3.540,87 m²** (NBR 12.721, Quadro II - Coluna 37).
Tipo de Construção:	Dois pavimentos com estrutura em concreto armado – Subsolo e Térreo Seis pavimentos em alvenaria estrutural de blocos cerâmicos – Segundo a sétimo pavimento.
Unidades Autônomas:	**33 Apartamentos Tipo** **03 Apartamentos com Terraço – Unidades 202, 204, e 206** **24 Boxes de estacionamento simples** **03 Boxes de estacionamento simples com depósito** **10 Boxes de estacionamento duplo com depósito** **20 Depósitos extras**
Incorporação Imobiliária:	Registrada em 25.04.2016, sob nº R-2/97.840, no Ofício de Registro de Imóveis da cidade de São Leopoldo, RS.
Incorporadora/Construtora:	Residencial Alta Vista SPE Ltda.

2. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

2.1. SUBSOLO composto de:

- Três (03) boxes de estacionamento simples com depósitos, nº 35 a nº 37;
- 10 boxes de estacionamento duplos com depósitos, nº 25 a nº 34;
- 20 depósitos individuais, nº 38 a nº 57;
- Um depósito condominial;
- Rampa de acesso para veículos;
- Área para reservatórios de água potável, da chuva e de reserva para incêndio;
- Elevador, escadaria e áreas de circulação.

2.2. PAVIMENTO TÉRREO:

- Hall de Entrada e Portaria;
- Salão de Festas com Churrasqueira e Banheiro;
- Área para *Playground*/Terraço descoberto;
- 24 boxes de estacionamento simples e cobertos, nº 01 a nº 24;
- Lavabo condominial;
- Central de gás GLP;
- Área para medidores de energia elétrica;
- Rampa de acesso para veículos;
- Seis áreas de permeabilidade;
- Elevador, escadaria e áreas de circulação.

2.3. SEGUNDO PAVIMENTO:

- **Seis apartamentos** de 02 (dois) Dormitórios, com Sala de Estar/Jantar, Cozinha, Banheiro, Sacada e Churrasqueira;
- Três (03) unidades, apartamentos nº 202, 204 e 206, possuem terraço;
- Pavimento com elevador, escadaria e área de circulação.

2.4. TERCEIRO A SÉTIMO PAVIMENTO:

- Cada pavimento é composto por **seis apartamentos** de 02 (dois) Dormitórios, com Sala de Estar/Jantar, Cozinha, Banheiro, Sacada e Churrasqueira;
- Pavimentos com elevador, escadaria e área de circulação.

3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE ACABAMENTO DOS APARTAMENTOS

3.1. PISOS:

- Laminado nos Dormitórios;
- Porcelanato nas demais áreas internas dos apartamentos, nas Sacadas e nos Terraços dos apartamentos 202, 204 e 206.

3.2. PAREDES E TETOS

- Dormitórios, Sala de Estar/Jantar, Cozinha e Circulação: pintura PVA, na cor branca, sobre massa corrida ou calfino nas paredes e, nos tetos, reboco com acabamento em argamassa fina industrializada.
- Banheiros: azulejo até o teto e forro de gesso.
- Cozinha: azulejo até a altura de 1,20m na parede hidráulica e forro em gesso nos locais onde existem tubulações hidráulicas.
- Sacadas e Terraços: pintura látex acrílico em reboco com acabamento em argamassa fina industrializada.
- Haverá acabamento em gesso ou material compatível, onde necessário, para a passagem das esperas do sistema de ar condicionado, tipo *split*.

3.3. RODAPÉS

- Sala de Estar/Jantar, Cozinha e Circulação: em cerâmica, madeira ou MDF.
- Dormitório: em conformidade com o piso laminado.
- Sacadas e Terraços: cerâmica.

3.4. ESQUADRIAS

- Portas Internas: em madeira ou MDF, com acabamento em pintura esmalte ou laminado.
- Janelas e Porta-Janela da Sala de Estar/Jantar: em alumínio ou PVC.

3.5. GRADES das Sacadas e Terraços: metálicas, pintadas com tinta esmalte.

3.6. CHURRASQUEIRAS: acabamento externo em alvenaria.

3.7. OUTROS ELEMENTOS/COMPONENTES DOS APARTAMENTOS

3.7.1. Espera para ar-condicionado do tipo *split*, individuais e sem fiação, nos Dormitórios e na Sala;

3.7.2. Espera para aquecedor a gás, a ser adquirido e instalado pelo comprador do imóvel;

3.7.3. Rede de água quente: ponto para a rede de água quente no chuveiro e nas torneiras da Cozinha e do Banheiro;

3.7.4. Medição individual de gás, água e energia elétrica.

3.8. ALTERAÇÕES NAS FACHADAS, SACADAS E TERRAÇOS DOS APARTAMENTOS

Embora de uso exclusivo das unidades, **é vedada qualquer alteração nos elementos das fachadas do prédio, das sacadas e dos terraços dos apartamentos** conforme estabelecido na minuta da convenção de condomínio, arquivada no Ofício do Registro de Imóveis, e na Legislação Municipal.

Qualquer alteração futura que afete as fachadas do prédio, as sacadas ou os terraços somente poderá ser efetuada com a autorização prévia do condomínio a ser instituído pelos proprietários das unidades, após a entrega da obra, e de acordo com a legislação vigente.

4. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

4.1. SUBSOLO – GARAGEM:

- Rampa de acesso e piso em concreto desempenado;
- Paredes das divisas em concreto aparente;
- Pilares e em concreto aparente e teto em concreto aparente ou rebocado;
- Demais paredes em alvenaria ou em blocos de concreto com pintura PVA;
- Depósitos com portas metálicas ou em alumínio.

4.1.1. DEPÓSITO CONDOMINIAL:

- Paredes e tetos rebocados e pintados com tinta PVA;
- Piso em concreto desempenado e sem rodapés.

4.2. TÉRREO

4.2.1. GARAGEM, TERRAÇO/ÁREA PARA *PLAYGROUND* e CIRCULAÇÕES:

- Rampa de acesso e pisos em concreto desempenado;
- Tetos em concreto aparente;
- Muros das divisas em blocos de concreto ou em alvenaria com pintura;
- Pilares em concreto aparente com pintura PVA;
- Demais paredes em alvenaria ou em blocos de concreto com pintura.

4.2.2. SALÃO DE FESTAS:

- Paredes com pintura PVA, na cor branca, e reboco com acabamento em argamassa fina industrializada;
- Forro de madeira ou PVC fixado em estrutura metálica ou de madeira pintada com tinta esmalte;
- Piso e rodapés em cerâmica;
- Banheiros: com azulejo até a altura de 1,20m na parede hidráulica; porta de madeira ou MDF, com acabamento em pintura esmalte ou laminado;

- Esquadrias em alumínio ou PVC;
- Churrasqueira.

4.2.3. HALL/PORTARIA e LAVABO:

- Paredes e tetos com pintura PVA e reboco com acabamento em argamassa fina industrializada;
- Piso e rodapés em cerâmica;
- Hall com porta de metal, alumínio ou PVC e vidros conforme especificado no projeto arquitetônico;
- Lavabo porta de madeira ou MDF, com acabamento em pintura esmalte ou laminado.

4.3. CIRCULAÇÃO DOS PAVIMENTOS TIPO:

- Pisos e rodapés em cerâmica;
- Paredes e tetos com pintura PVA em reboco, com acabamento em argamassa fina industrializada.

4.4. ESCADA:

- Piso em concreto pintado com tinta epóxi;
- Paredes com pintura em PVA;
- Teto com pintura PVA em concreto aparente;
- Corrimão metálico, com pintura em tinta esmalte.

4.5. ÁREAS EXTERNAS

4.5.1. PAVIMENTAÇÃO:

- Recuos Frontal e Lateral / Áreas de Permeabilidade 1, 2 e 3: piso de grama;
- Áreas de Permeabilidade 4, 5 e 6: piso de brita;
- Passeio em blocos de concreto intertravado;
- Canteiros dos passeios em grama.

4.5.2. PAREDES EXTERNAS DO PRÉDIO com pintura em tinta acrílica, duas demãos, sobre textura hidrorrepelente.

4.5.3. COBERTURA PARA BOXES DE ESTACIONAMENTO de nº 10, 11, 12, 13 e 24 em estrutura de metal, pintada com tinta esmalte, telhado em chapas onduladas galvanizadas.

4.5.4. GRADES no perímetro do terreno e PORTÕES de pedestres e de acesso aos medidores: em metal, pintados com tinta esmalte.

4.5.5. PORTÕES de acesso às garagens: de elevação, metálicos, pintados com tinta esmalte e **sem movimentadores**.

4.5.6. PAISAGISMO: será fornecido Projeto Paisagístico, elaborado de acordo com os critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SEMMAM, **cabendo ao condomínio de proprietários a responsabilidade pela aquisição e plantio das espécies vegetais** se optarem pela execução/implantação do projeto.

5. OUTROS ITENS DAS ÁREAS DE USO COMUM

- ELEVADOR;
- CENTRAL DE GÁS;
- PORTEIRO ELETRÔNICO/INTERFONE;
- RESERVATÓRIOS inferiores para o sistema de reutilização de águas das chuvas, água para consumo, para acumulação e recalque, e superiores, para estocagem e distribuição.

6. INSTALAÇÕES, EQUIPAMENTOS E PROJETOS COMPLEMENTARES

6.1. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS:

- Serão instaladas apenas as bacias sanitárias e as caixas acopladas nos Banheiros dos apartamentos; no Banheiro do Salão de Festas; e, no lavabo do térreo, sendo todas na cor branca.
- Todos os demais elementos de louça (lavatórios, pias, tanques, etc.) e acabamentos (metais, torneiras, etc.) deverão ser adquiridos e instalados pelo comprador do imóvel após a entrega das chaves.
- Os pontos de água e de esgoto das unidades terão esperas para futura instalação dos acabamentos e elementos a serem adquiridos e instalados pelos compradores, tais como louças, metais, etc.

6.2. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

- Serão executadas de acordo com as Normas Técnicas vigentes e conforme projeto específico.
- PORTEIRO ELETRÔNICO/TELEFONIA/TV COLETIVA: serão instalados pontos e infraestrutura de esperas conforme projetos específicos.
- Não será instalado nenhum tipo de luminária nos apartamentos e nem nas áreas condominiais.

7. DIREITOS DA INCORPORADORA, RESSALVAS E OBSERVAÇÕES GERAIS

7.1. ALTERAÇÃO DE MATERIAIS

- Em função do grande número de lançamentos de materiais e de novos equipamentos, a Incorporadora se reserva o direito de substituir alguns dos itens especificados neste Memorial, por outros de padrão equivalente, com a intenção de obter melhor qualidade final em funcionalidade, em resistência ou em padronagem, ou quando algum material indicado deixar de ser fabricado ou, ainda, por exigência de agente financeiro que venha a financiar a construção da obra.

7.2. AJUSTES EM PROJETOS

- A construtora poderá efetuar pequenos ajustes nos projetos para equacionar condicionantes e promover melhorias de técnicas executivas durante o período da obra, por exigência de órgãos públicos ou de agente financeiro que venha a financiar o empreendimento.

7.3. LIGAÇÕES NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

- Não estão inclusos, no preço de venda, os custos das ligações de energia elétrica e de quaisquer outras despesas determinadas pelas concessionárias públicas, na unidade privativa, nem as taxas de manutenção e/ou de adesão dos sistemas de telefonia, TV por assinatura ou a cabo, itens que deverão ser providenciados pelos compradores, a suas custas, após a entrega das unidades residenciais.

7.4. ELEMENTOS DE DECORAÇÃO, DE MOBILIÁRIO E OUTROS CONSTANTES NO MATERIAL PROMOCIONAL DE VENDAS E NAS MAQUETES ELETRÔNICAS

- Os *layouts*, mobiliários, elementos decorativos, cores e paginações de acabamento e os demais elementos elucidativos das plantas, das maquetes eletrônicas e do material promocional de vendas são meramente ilustrativos e sugestivos e não estão incluídos nas especificações da obra, nem, portanto, no preço de venda das unidades.

- Não serão fornecidas pela Incorporadora nenhuma das peças de decoração constantes nos instrumentos promocionais, tais como espelhos, gabinetes de pias de cozinha e banheiros, aparelhos de iluminação elétrica, aquecedores, armários, luminárias, box de banheiros, molduras e forros de madeira ou de gesso, móveis de espécie alguma, eletrodomésticos ou qualquer outro elemento de decoração ou acabamento, além dos expressamente citados neste Memorial.

7.5. VISITAS À OBRA

- Por questões de segurança e para o bom andamento dos serviços, não serão permitidas visitas ao canteiro de obras. Exceções poderão ser avaliadas através de consulta prévia à Incorporadora, que poderá permitir a visita desde que atendidos os quesitos de segurança conforme as normas e a legislação vigentes.

São Leopoldo, RS – Fevereiro de 2019.

RESIDENCIAL ALTA VISTA SPE LTDA.
João Batista Andara
Sócio-administrador
Incorporadora do empreendimento

JBA INCORPORADORA – LTDA.
João Batista Andara
Sócio-administrador
Cotista majoritária do empreendimento