MEMORIAL DESCRITIVO

THE PALACE APARTMETS

CONDOMÍNIO THE PALACE ROYAL – STUDIOS
Rua Bartolomeu de Gusmão, nº 479 – Bairro Vila Mariana
São Paulo – São Paulo

ÍNDICE

CAPÍTULO I - ÁREAS COMUNS SOCIAIS....3

ÁREAS EXTERNAS....3
ÁREAS INTERNAS....3

CAPÍTULO II – UNIDADES AUTÔNOMAS....5

ÁREA COMUM....5
ÁREA PRIVATIVA – 3° AO 24°....5
UNIDADES ADAPTAVEIS COM OPÇÃO DE KIT PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS....6

CAPÍTULO III - ESPECIFICAÇÕES GERAIS....7

FACHADAS....7
ESTRUTURA....7
VEDAÇÕES....7
FORROS E TETOS....7
ESQUADRIAS E VIDROS....7
PORTAS....7
FERRAGENS....7
ILUMINAÇÃO....8
PORTÕES E GRADIS....8

CAPÍTULO IV - EQUIPAMENTOS E SISTEMAS....9

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS....9
GERADOR....9
ELEVADORES....9
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS....9
AQUECIMENTO DE ÁGUA....9
AR CONDICIONADO....10
EXAUSTÃO MECÂNICA....10
SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA....10
SISTEMA DE SEGURANÇA....10

CAPÍTULO V - OBSERVAÇÕES GERAIS....11

CAPÍTULO I – ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações de acabamentos do Projeto de Paisagismo.

TÉRREO

- **ENTRADA PRINCIPAL/CLAUSURA DE ACESSO**

Piso: Porcelanato ou cimentício

PAVIMENTO LAZER – 3° PAVIMENTO

- **LOUNGE EXTERNO – APOIO SALÃO DE FESTAS**

Piso: Porcelanato
Equipamentos: 1 sofá, 4 poltronas e 3 mesas laterais

- **PISCINA DESCOBERTA/DECK MOLHADO**

Revestimento: Pedra, pastilha ou porcelanato

- **SOLARIUM**

Piso: Porcelanato
Equipamentos: 2 mesas, 8 cadeiras, 8 espreguiçadeiras, 5 mesas laterais e 2 daybeds

- **POOL HOUSE**

Piso: Porcelanato
Equipamentos: 2 poltronas e 1 mesa lateral
Teto: Trecho em pérgola metálica

ÁREAS INTERNAS – TÉRREO

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

- **HALL SOCIAL / LOBBY**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura decorativa ou papel de parede e trechos em porcelanato e marcenaria
Equipamentos: 1 sofá e 1 poltrona
Aparelhos: 1 bancada em marcenaria com detalhes em pedra

ÁREAS INTERNAS – 3° PAVIMENTO

- **SALÃO DE FESTAS / ESPAÇO GOURMET**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura decorativa ou papel de parede
Equipamentos: 1 sofá, 2 poltronas, 1 mesa, 6 cadeiras, 3 banquetas, 2 mesas de centro e 2 mesas laterais
Aparelhos: 2 bancadas de granito, 1 cuba de aço inox, 1 torneira, 1 cooktop, 1 frigobar e 1 forno elétrico

- **LAVABO SOCIAL SALÃO DE FESTAS (X2)**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura texturizada
Aparelhos: Bancada em pedra com cuba de louça e torneira cromada
Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento (3 e 6 litros).

- **FITNESS**

Piso: Emborrachado ou vinílico
Parede: Pintura texturizada
Equipamentos: 2 esteiras, 1 cadeira abdutora/adutora, 1 cadeira flexora/extensora, 1 bike spinning, 1 polia, 1 rack de agachamento e supino, 1 espaldar e 2 bancos

- **LAVANDERIA**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura texturizada
Aparelhos: Bancada em pedra com 2 cubas de aço inox e 2 torneiras

- **WC PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS (X2)**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura texturizada
Aparelhos: Bancada em pedra com cuba de louça, torneira cromada adaptada,
Bacia sanitária com caixa acoplada adaptada e duplo acionamento (3 e 6 litros)
Equipamentos e acessórios: Barras de apoio e assento sanitário

CAPÍTULO II – 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
Parede:	Pintura lisa

ÁREA PRIVATIVA – 3° AO 24°

- **STUDIO**

Piso:	Entregue sem revestimento (laje acabada com pintura anti ruído para receber carpete de madeira ou porcelanato). Obs: *Para as unidades com configuração de 1 dormitório será entregue piso laminado apenas no dormitório.*
Parede:	Pintura lisa 1ª demão
Bancada:	Granito
Cuba:	Aço Inox
Metal:	Torneira “Docol” ou do mesmo desempenho técnico e estético

- **BANHO SOCIAL**

Piso:	Cerâmica ou porcelanato “Biancogres” 60x60cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Portinari” ou “Roca”)
Parede:	Cerâmica ou porcelanato “Biancogres” 30x60cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Portinari” ou “Roca”), somente na parede do box. Demais paredes, pintura
Bancada:	Granito
Louça:	"Deca", cor branco Bacia com caixa acoplada Cuba de embutir
Metal:	Torneira “Docol” ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Deca “ou “Roca”)

- **TERRAÇO/ TERRAÇO TÉCNICO**

Piso:	Entregue sem revestimento (laje acabada com pintura anti ruído preparado para receber porcelanato)
Parede:	Acompanha fachada
Guarda-corpo:	Gradil de ferro com pintura

UNIDADES PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS (FINAL 4 DO 6° AO 10° PAVIMENTO)

- **BANHO SOCIAL**

Piso:	Cerâmica ou porcelanato “Biancogres” 60x60cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Portinari” ou “Roca”)
Parede:	Cerâmica ou porcelanato “Biancogres” 30x60cm ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Portinari” ou “Roca”) em todas as paredes
Louça:	“Deca”, cor branco Cuba de louça com coluna suspensa Bacia sanitária com caixa acoplada adaptada e duplo acionamento (3 e 6 litros).
Metal:	Torneira de bancada adaptada “Deca”, ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Docol “ ou “Roca”)

Equipamentos e acessórios: Barras de apoio

CAPÍTULO III – 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 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 (exceto a parede de gesso acartonado do dormitório reversível, se indicada na opção de planta de contrato.
Os condôminos que não atenderem estas determinações poderão ser responsabilizados civil e criminalmente.

VEDAÇÕES

As paredes externas e internas serão executadas em alvenaria de blocos estruturais 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 ou madeira 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 (se aplica apenas nas unidades que possuem divisória em drywall entre dormitório e sala).

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 das marcas de mercado com acabamento cromado.

ILUMINAÇÃO

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns.

PORTÕES E GRADIS

Será instalada e entregue em funcionamento a automação do portão da entrada de pedestres.

CAPÍTULO IV – 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 depurador na cozinha
- Ponto 220V para cooktop elétrico na cozinha;
- Ponto 220V para forno elétrico na cozinha;
Obs: Todas as tomadas exceto cooktop e forno elétrico serão entregues em voltagem 127V.

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 áreas de lazer;
- Infraestrutura para Wi-Fi em todos os ambientes de lazer coberto (FITNESS, SALÃO DE FESTAS E LAVANDERIA) e descobertos (PISCINA DESCOBERTA, SOLARIUM E POOL HOUSE). A aquisição e instalação do cabeamento e equipamentos ficarão por conta do condomínio.
Obs: Todas as tomadas e pontos de luz serão entregues em voltagem 127V

GERADOR

O empreendimento será dotado de um gerador, com ligação automática no caso de queda de energia elétrica da rede pública, com capacidade para alimentação do elevador de serviço mantendo-o em funcionamento permanente e capacidade para movimentar os outros até o térreo, conforme projeto de específico. Atenderá também aos pontos de iluminação das áreas comuns, bombas de recalque de água servida e pluvial, portões elétricos, pontos do ático, na guarita e na central de segurança.

ELEVADORES

Serão instalados 3 elevadores, sendo 2 sociais e 1 de serviço. 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 carenagem

AQUECIMENTO DE ÁGUA

Nas unidades autônomas, será entregue instalado sistema de aquecimento de água do tipo central a gás para atendimento ao ponto de chuveiro no banheiro, ficando por conta da construtora a aquisição e instalação dos equipamentos, conforme projeto específico. Será entregue também infraestrutura para futura instalação do sistema de aquecimento complementar do tipo solar, ficando por conta do condomínio a aquisição e instalação

de materiais, equipamentos e componentes, necessários para o funcionamento completo do sistema, conforme projeto específico.
Para a piscina descoberta, será previsto infraestrutura para sistema de aquecimento do tipo trocador de calor.

AR CONDICIONADO

Nas unidades autônomas, será entregue previsão para carga elétrica e ponto de dreno para futura instalação de sistema de ar condicionado, com um ponto no studio, ficando por conta dos proprietários das unidades a aquisição e instalação dos equipamentos (condensadora, evaporadoras, sancas de gesso e tubulação frigorígena), conforme projeto específico.
Para as áreas comuns será entregue sistema de ar condicionado instalado e em funcionamento no LOBBY, LAVANDERIA, FITNESS E SALÃO DE FESTAS. Demais áreas comuns não será entregue infraestrutura para sistema de ar condicionado.

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 especifico 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 área comuns, será entregue em funcionamento sistema de exaustão mecânica para atendimento do banho, 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 concierge, conforme projeto específico.
Observação: Os equipamentos serão a cargo da construtora

SISTEMA DE SEGURANÇA

Será entregue instalado sistema de segurança, conforme projeto específico:

- Controle de acesso ao portão do empreendimento com sistema de aberturas pela concierge;
- Sistema entregue instalado de sistema de proteção perimetral e CFTV

CAPÍTULO V – 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 ítens 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) Em caso de fechamento da varanda com cortina de vidro ou similar, após ter sido avaliada, aprovada e liberada sua instalação pelos órgãos competentes e em Assembleia, caberá ao Condomínio também consultar e cumprir as outras exigências técnicas que venham a ser feitas por concessionárias e demais órgãos competentes;
6) 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;
7) 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.
8) O ralo da área de serviço e dos banheiros (fora do box) não tem a função de limpeza, apenas de segurança (extravasor), e não contam com impermeabilização e caimento no piso. Os terraços cobertos das unidades terão ralo e caimento atenuado no piso para esgotamento da água pluvial.
9) As modificações na unidade residencial serão possíveis dentro do prazo estipulado pela CONSTRUTORA. O critério para alterações será informado oportunamente aos senhores adquirentes.
10) Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
11) As opções de plantas apresentadas em todo e qualquer material publicitário do empreendimento, bem como as modificações solicitadas pelos senhores adquirintes, que impliquem na retirada de alvenarias em relação a planta padrão, poderão resultar na exposição de vigas e sancas dentro dos ambientes.
12) 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.
13) 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.