MEMORIAL DESCRITIVO
RESIDENCIAL SUNSET

Araxá/MG
Lote Residencial Solaris — Lote 01, Quadra T
Área do lote: 371,07 m²
Rua Abraão José Bittar, esquina com Rua Antônio Carlos Verçosa

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DO TERRENO

Empreendimento: Residencial Sunset
Localização: Rua Abraão José Bittar, esquina com Rua Antônio Carlos Verçosa, Araxá/MG.
Identificação do terreno: Lote 01, Quadra T — Residencial Solaris.
Área do lote: 371,07 m².

As dimensões lineares, confrontações, testadas, recuos e demais características geométricas do terreno deverão ser consideradas conforme matrícula, levantamento topográfico e projeto aprovado. A informação fornecida para este memorial corresponde à área de 371,07 m²; não foram informadas neste momento as medidas de frente e profundidade do lote.

A identificação 'Residencial Solaris' corresponde à denominação constante das informações do lote e da prancha recebida. O empreendimento objeto deste memorial é denominado Residencial Sunset.

MEMORIAL DESCRITIVO

RESIDENCIAL SUNSET

Araxá/MG • Versão Técnica Ampliada

Empreendimento	Residencial Sunset
Localização	Araxá/MG
Tipologia	08 apartamentos tipo + 04 coberturas
Elevador	01 elevador de passageiros • capacidade nominal de 06 passageiros
Incorporadora	Ferreira & Ferreira Construções e Incorporações Ltda.

1. OBJETO E FINALIDADE

Este Memorial Descritivo estabelece o padrão técnico, construtivo, de instalações e de acabamento previsto para o Residencial Sunset, em Araxá/MG. O documento integra, juntamente com os projetos aprovados, o memorial de incorporação e os instrumentos contratuais aplicáveis, a documentação técnica do empreendimento. Seu objetivo é permitir a identificação clara dos sistemas construtivos, materiais, equipamentos e acabamentos que compõem a entrega das unidades e áreas comuns.

2. DOCUMENTOS E PROJETOS INTEGRANTES

Serão considerados integrantes da documentação técnica, conforme aplicabilidade: projeto arquitetônico, projeto estrutural, projeto de fundações, projeto elétrico, projeto hidrossanitário, projeto de prevenção e

combate a incêndio, projeto de elevador, detalhamentos executivos, especificações de fornecedores, documentos de aprovação e demais projetos complementares. Em caso de divergência, prevalecerão os projetos aprovados e executivos, as exigências dos órgãos públicos e as normas técnicas vigentes, preservando-se as características essenciais contratadas.

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Residencial Sunset será composto por 08 apartamentos tipo e 04 coberturas, conforme configuração comercial e documentação técnica. Os apartamentos tipo possuem referência comercial de aproximadamente 60 m^2 e as coberturas aproximadamente 120 m^2; as áreas oficiais serão aquelas constantes do quadro de áreas e documentos da incorporação. O empreendimento contará com garagem, portaria/entrada, circulação vertical, escadas, hall e 01 elevador de passageiros com capacidade nominal de 06 passageiros, conforme especificação e fabricante contratados.

4. IMPLANTAÇÃO, ACESSOS E GARAGEM

A implantação será executada conforme projeto aprovado. Serão previstos acesso social, acesso de veículos, portão, circulação interna, áreas técnicas e vagas de garagem conforme projeto. As vagas serão vinculadas às unidades conforme quadro de áreas, convenção e documentos da incorporação. A garagem terá piso e sistema de drenagem compatíveis com o uso, além de sinalização e iluminação conforme projetos.

5. FUNDAÇÕES — CRITÉRIOS EXECUTIVOS

As fundações serão executadas exclusivamente conforme projeto de fundações elaborado por profissional legalmente habilitado e fundamentado nas condições do solo e nos elementos de investigação/sondagem disponíveis. O sistema poderá utilizar radier, sapatas, blocos, estacas ou solução combinada somente se definido pelo projeto estrutural/geotécnico. O concreto empregado nos elementos de fundação será concreto estrutural usinado ou produzido com controle equivalente, com classe de resistência (fck), abatimento, dimensão máxima do agregado, relação água/cimento e demais parâmetros definidos pelo projeto estrutural e pelo responsável técnico. Não será admitida alteração da classe do concreto em obra sem autorização técnica.

6. CONCRETO E ESTRUTURA — PADRÃO DE CONTROLE

Todos os elementos estruturais — fundações, pilares, vigas, lajes, escadas, elementos de contenção e demais peças estruturais — serão executados de acordo com projeto estrutural. A resistência característica do concreto (fck) será a indicada no projeto estrutural para cada elemento, não podendo ser reduzida. O concreto deverá possuir documentação de fornecimento quando usinado, controle de recebimento, verificação de consistência/abatimento quando prevista, rastreabilidade dos lotes e controle tecnológico por ensaios quando exigidos pelo projeto e pelas normas. Deverão ser respeitados cobrimentos das armaduras, posicionamento de

barras, juntas, cura, desforma e escoramento conforme projeto e especificações técnicas. Não será permitida adição indiscriminada de água ao concreto no canteiro.

7. IMPERMEABILIZAÇÃO

Serão impermeabilizadas as áreas sujeitas à presença de água ou umidade conforme projeto, incluindo, conforme aplicabilidade, banheiros, áreas molhadas, terraços, cobertura, ralos, floreiras, reservatórios e pontos críticos. O sistema de impermeabilização será compatível com o substrato e receberá proteção mecânica quando necessária. As soluções, produtos e detalhes serão definidos pelo projeto de impermeabilização ou pelo responsável técnico, quando aplicável.

8. ALVENARIAS E VEDAÇÕES

As paredes externas serão executadas em alvenaria de vedação com espessura nominal indicada no projeto arquitetônico/executivo, adotando-se como referência construtiva a modulação do projeto e as espessuras necessárias para desempenho, instalações e revestimentos. As paredes internas seguirão as espessuras indicadas no projeto, com execução de prumo, nível, esquadro, amarração, vergas e contravergas quando aplicáveis. As paredes externas e as áreas molhadas receberão chapisco e reboco/emboço adequado antes dos acabamentos finais. Não serão executados rasgos que comprometam elementos estruturais.

9. REVESTIMENTOS DE ARGAMASSA

As superfícies receberão preparação adequada, incluindo chapisco, emboço/reboco e regularização conforme o ambiente. Paredes externas serão rebocadas e receberão acabamento compatível com pintura externa emborrachada. Paredes de banheiros, cozinhas e lavanderias receberão revestimento de argamassa adequado à posterior aplicação dos revestimentos. Cantos, encontros e arremates serão executados de forma a proporcionar acabamento uniforme.

10. COBERTURA

A cobertura será executada conforme projeto arquitetônico e estrutural, com estrutura de suporte dimensionada para as cargas previstas. O sistema de telhamento, inclinações, rufos, calhas, condutores e arremates será executado de forma a garantir estanqueidade e condução adequada das águas pluviais. As coberturas e terraços das unidades serão executados conforme plantas e detalhamentos específicos.

11. CALHAS, RUFOS E DRENAGEM

Calhas, rufos, pingadeiras e demais peças metálicas de cobertura serão em chapa galvanizada ou sistema equivalente especificado no projeto, com espessura compatível com a aplicação. As águas pluviais serão

conduzidas por calhas, condutores e pontos de descarte previstos no projeto, sem lançamento inadequado sobre fachadas ou áreas de circulação.

12. ESQUADRIAS E VIDROS

As esquadrias externas das unidades e áreas comuns serão executadas em alumínio com acabamento na cor preta, com os respectivos componentes, perfis, ferragens e acessórios compatíveis com o sistema especificado em projeto. Os fechamentos envidraçados previstos serão em vidro temperado incolor, com espessura definida conforme dimensões, vãos, sistema de esquadria e projeto executivo. A instalação deverá garantir prumo, nível, estanqueidade e adequado funcionamento das folhas. Perfis, ferragens, roldanas, puxadores, fechaduras, silicones e demais componentes deverão ser próprios para a aplicação. A execução observará as normas técnicas aplicáveis aos vidros de segurança e às esquadrias.

13. PORTAS DE MADEIRA E FERRAGENS

As portas internas dos dormitórios e banheiros serão em madeira, preferencialmente em sistema de porta pronta/kit porta pronta ou equivalente, com folhas, batentes/portais, guarnições e ferragens compatíveis. As portas de acesso e demais portas seguirão o projeto. Portais e acabamentos de madeira serão entregues com padrão compatível com a proposta arquitetônica. Fechaduras e ferragens serão de fabricante reconhecido ou equivalente de qualidade compatível.

14. PEDRAS NATURAIS

Bancadas, soleiras, peitoris e demais elementos em pedra natural previstos no projeto serão executados preferencialmente em Granito Preto São Gabriel ou Verde Ubatuba, conforme ambiente e composição arquitetônica. A escolha entre as duas opções poderá ser definida pela Incorporadora de acordo com o projeto executivo. Por se tratar de pedra natural, poderão ocorrer variações de tonalidade, granulação e veios, sem que isso caracterize defeito.

15. PISOS INTERNOS

Os ambientes internos das unidades receberão piso em porcelanato/gresalato retificado, de padrão residencial compatível com o empreendimento. A paginação, formato e tonalidade serão definidos no projeto de interiores/acabamentos e poderão variar entre ambientes. O assentamento será realizado com argamassa apropriada e rejunte compatível.

16. REVESTIMENTOS DE PAREDES

Banheiros receberão revestimento cerâmico retificado nas paredes das áreas molhadas, com paginação conforme projeto. Cozinha e lavanderia receberão revestimento nas áreas especificadas. Os demais ambientes terão pintura sobre superfície regularizada, salvo detalhes arquitetônicos expressamente previstos.

17. BANHEIROS

Cada apartamento será entregue com banheiros conforme projeto, incluindo piso, revestimento de paredes nas áreas especificadas, bancada em pedra natural, cuba, louças sanitárias, metais, registros, acessórios hidráulicos e pontos elétricos. Louças: referência Santa Clara ou similar. Torneiras e registros: Deca, Fani ou similar de qualidade equivalente ou superior. Não serão entregues boxes de vidro, salvo previsão expressa em contrato ou documento comercial específico.

18. COZINHA

As cozinhas serão entregues com bancada em granito Preto São Gabriel ou Verde Ubatuba, cuba e pontos hidráulicos conforme projeto. Será instalado em cada apartamento fogão de indução de 04 bocas, com modelo definido pela Incorporadora dentro de linha residencial compatível com a proposta do empreendimento. Não será previsto sistema de gás canalizado ou ponto de gás para fogão.

19. LAVANDERIA

As lavanderias receberão tanque de louça, bancada quando prevista, pontos de água, esgoto e energia conforme projeto. Será prevista infraestrutura para máquina de lavar roupas. A posição dos pontos seguirá o projeto hidráulico e elétrico.

20. FORRO DE GESSO

Será utilizado forro de gesso nos ambientes e locais indicados no projeto executivo, especialmente onde houver necessidade de ocultação de instalações, composição luminotécnica ou acabamento arquitetônico. Nos ambientes em que o projeto não indicar forro, será mantido o acabamento do teto/laje com regularização e pintura, sem execução de rebaixamento de gesso. Em banheiros e áreas com instalações aparentes/embutidas, o forro será utilizado quando indicado no projeto. A definição final de cada ambiente deverá constar da planta de forro do projeto executivo.

21. PINTURA INTERNA

As paredes internas receberão selador/fundo preparador quando tecnicamente necessário, massa/regularização onde especificado e pintura látex ou acrílica de acabamento. Padrão cromático proposto: paredes em tonalidade clara, preferencialmente Branco Neve ou equivalente; tetos em Branco Neve. Portas e

elementos de madeira terão acabamento próprio. A tonalidade definitiva poderá ser ajustada pelo projeto de interiores sem redução do padrão de acabamento.

22. PINTURA EXTERNA E FACHADA

As paredes externas receberão preparação, selador/fundo adequado e pintura externa emborrachada/elastomérica, apropriada à exposição às intempéries. A composição cromática da fachada utilizará a paleta arquitetônica do empreendimento, podendo combinar Cinza Cromo, Cinza Titânio, Areia e/ou Camurça, conforme projeto executivo e perspectiva aprovada.

23. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas serão executadas conforme projeto elétrico e ABNT NBR 5410, com quadro de distribuição, circuitos independentes, disjuntores, dispositivos de proteção, aterramento e demais componentes especificados. As cargas específicas do fogão de indução e dos demais equipamentos serão contempladas no dimensionamento elétrico. Cabos e condutores serão de fabricantes reconhecidos e seção conforme projeto.

24. TOMADAS, INTERRUPTORES E ACABAMENTOS ELÉTRICOS

Tomadas e interruptores serão de linha residencial WEG, preferencialmente linha WEG Prime ou equivalente de mesma categoria e qualidade, com placas e módulos na cor branca ou conforme padrão definido para o empreendimento. A quantidade e localização dos pontos obedecerão ao projeto elétrico. Serão previstos pontos de uso geral, pontos específicos para cozinha, lavanderia, fogão de indução, geladeira, máquina de lavar e demais cargas previstas. A Incorporadora poderá utilizar modelo equivalente ou superior caso o produto de referência esteja indisponível.

25. ILUMINAÇÃO

As unidades receberão pontos de iluminação conforme projeto elétrico. Nos pontos entregues com luminária, será utilizada iluminação LED de sobrepor, em modelo compatível com o ambiente. Áreas comuns, hall, escadas, garagem, portaria e fachadas terão iluminação conforme projeto, incluindo iluminação de emergência quando exigida pelo projeto de segurança contra incêndio.

26. INFRAESTRUTURA PARA AR-CONDICIONADO

Será prevista infraestrutura para futura instalação de aparelhos de ar-condicionado nos ambientes definidos em projeto, contemplando ponto elétrico e dreno. A capacidade elétrica, posição dos pontos e encaminhamento serão definidos no projeto. Os aparelhos, condensadoras, evaporadoras, suportes e instalação dos equipamentos não integram a entrega, salvo previsão contratual específica.

27. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

As instalações de água fria, esgoto, ventilação sanitária e águas pluviais serão executadas conforme projeto hidrossanitário. Tubulações, conexões, registros e componentes serão compatíveis com a aplicação e dimensionados conforme projeto. Serão realizados testes de estanqueidade e funcionamento antes da entrega, conforme procedimentos técnicos aplicáveis.

28. RESERVAÇÃO DE ÁGUA

O empreendimento contará com sistema de reservação de água dimensionado conforme projeto, concessionária e legislação aplicável. O reservatório, conforme especificação atual do empreendimento, terá referência de capacidade de 1.500 litros, podendo a capacidade e a quantidade final ser ajustadas pelo projeto hidrossanitário e exigências técnicas.

29. ELEVADOR

Será instalado 01 elevador de passageiros com capacidade nominal de 06 passageiros. O equipamento será fornecido e instalado por empresa especializada, atendendo aos requisitos de segurança, acessibilidade, instalação, manutenção e normas técnicas aplicáveis. A marca e o modelo definitivo serão definidos pela Incorporadora de acordo com disponibilidade, projeto e especificações técnicas, mantendo-se a capacidade e o padrão contratados.

30. PORTARIA, INTERFONE E CONTROLE DE ACESSO

A portaria/entrada será executada conforme projeto arquitetônico, com infraestrutura elétrica e de comunicação. Será prevista interfonia e/ou sistema de controle de acesso conforme especificação final. Equipamentos adicionais de segurança eletrônica, como câmeras e sistemas de gravação, somente serão entregues se expressamente previstos no projeto ou contrato.

31. PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO

O empreendimento terá projeto de prevenção e combate a incêndio aprovado pelos órgãos competentes e será executado de acordo com esse projeto. Conforme aplicabilidade, serão instalados extintores, sinalização de emergência, iluminação de emergência, equipamentos de combate, hidrantes, corrimãos, guarda-corpos, rotas e saídas de emergência e demais itens exigidos. A instalação elétrica será projetada considerando proteção contra sobrecorrentes, curto-circuito e demais riscos aplicáveis. A proteção contra descargas atmosféricas será prevista quando exigida pelo projeto e pela legislação.

32. ACESSIBILIDADE E SEGURANÇA DE USO

As áreas comuns e os acessos serão executados observando as exigências legais e técnicas de acessibilidade e segurança aplicáveis ao empreendimento, incluindo circulação, desníveis, corrimãos, guarda-corpos, sinalização e demais elementos previstos nos projetos aprovados.

33. CHURRASQUEIRA E ÁREAS DE LAZER DAS COBERTURAS

As coberturas receberão os ambientes e áreas externas previstos no projeto, incluindo espaço gourmet e terraço. Quando prevista churrasqueira, será executada churrasqueira pré-moldada, com dimensões e posição conforme projeto. Acabamentos, bancada e pontos hidráulicos/elétricos seguirão os detalhamentos específicos.

34. PAISAGISMO E ÁREAS EXTERNAS

As áreas externas serão executadas conforme implantação e projeto paisagístico, com pisos, acessos, áreas verdes e elementos de composição compatíveis com o padrão do empreendimento. A especificação de espécies e quantidades dependerá do projeto paisagístico definitivo.

35. MUROS, FECHAMENTOS E PORTÕES

Os fechamentos perimetrais serão executados conforme projeto. Muros receberão alvenaria, chapisco/reboco e pintura conforme exposição e acabamento previsto. O acesso de veículos contará com portão conforme projeto arquitetônico, podendo ser manual ou automatizado conforme especificação contratual. Portões, grades e demais elementos metálicos receberão proteção anticorrosiva e acabamento adequado.

36. GÁS — NÃO PREVISTO

O Residencial Sunset não terá sistema de gás canalizado destinado ao fogão das unidades. O preparo de alimentos será realizado por equipamento de indução elétrica de 04 bocas, entregue em cada apartamento. Eventuais equipamentos que dependam de gás somente poderão ser instalados pelo proprietário posteriormente se houver infraestrutura e autorização técnica específica, não sendo responsabilidade da Incorporadora adaptar a instalação original para tal finalidade.

37. EQUIPAMENTOS ENTREGUES NAS UNIDADES

Além dos acabamentos e instalações descritos neste memorial, cada apartamento será entregue com fogão de indução elétrico de 04 bocas. Não estão incluídos móveis planejados, eletrodomésticos adicionais, decoração, cortinas, persianas, espelhos e outros itens não expressamente previstos.

38. CONTROLE DE QUALIDADE E EXECUÇÃO

A execução deverá observar boas práticas de construção, controle de materiais, conferência de prumo e nível, preparação dos substratos, controle de cura do concreto, proteção de revestimentos, testes das instalações e inspeções antes da entrega. Materiais deverão ser armazenados de modo a preservar suas características e aplicados conforme recomendações dos fabricantes.

39. VISTORIA E ENTREGA DAS UNIDADES

Antes da entrega das chaves será realizada vistoria da unidade e das áreas comuns aplicáveis, verificando instalações, portas, esquadrias, vidros, revestimentos, pintura, louças, metais, pontos elétricos e hidráulicos e demais componentes aparentes. Eventuais pendências aparentes serão registradas e tratadas conforme os procedimentos da Incorporadora. A entrega será formalizada mediante termo próprio.

40. GARANTIAS, USO E MANUTENÇÃO

As garantias observarão a legislação aplicável, os prazos e critérios técnicos pertinentes, os manuais de uso e manutenção e as orientações da Incorporadora e dos fabricantes. O desempenho e a vida útil dos sistemas dependem também do uso adequado, manutenção preventiva e intervenções realizadas pelos proprietários e condomínio.

41. SUBSTITUIÇÃO DE MARCAS E MATERIAIS

As marcas e modelos indicados neste memorial constituem referências de padrão e qualidade. Em caso de indisponibilidade, descontinuidade, alteração de linha, necessidade técnica ou exigência de órgão público, poderão ser utilizados produtos equivalentes ou superiores, preservando as características essenciais, desempenho e padrão de acabamento previstos.

42. NORMAS TÉCNICAS E LEGISLAÇÃO

A elaboração dos projetos e a execução observarão as normas ABNT e legislação aplicáveis, em suas edições vigentes e conforme pertinência, incluindo: ABNT NBR 6118 (estruturas de concreto); NBR 6120 (ações para estruturas); NBR 6122 (fundações); NBR 5410 (instalações elétricas de baixa tensão); NBR 5419 (proteção contra descargas atmosféricas); NBR 5626 (instalações prediais de água); NBR 8160 (esgoto sanitário); NBR 10844 (águas pluviais); NBR 9050 (acessibilidade); NBR 9077 (saídas de emergência); NBR 15575 (desempenho de edificações habitacionais); NBR 17170 (garantias); normas aplicáveis a vidros, esquadrias, elevadores, instalações de incêndio e demais sistemas. Também serão observadas as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais e a legislação municipal, estadual e federal pertinente.

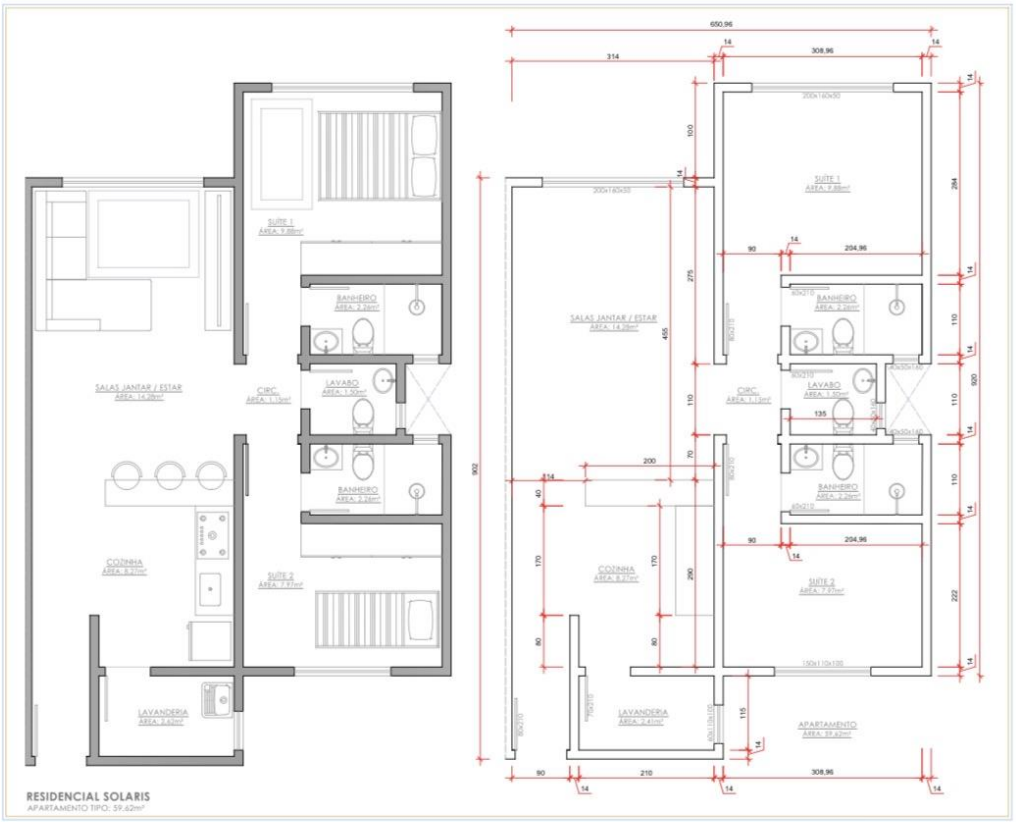
43. DISPOSIÇÕES FINAIS

Este memorial deve ser lido em conjunto com os projetos aprovados e executivos. As imagens 3D, perspectivas e materiais de apresentação possuem caráter ilustrativo; prevalecem os projetos, especificações técnicas e documentos da incorporação. Pequenas variações de tonalidade, textura e granulação de materiais naturais são inerentes aos produtos e não caracterizam defeito. Alterações solicitadas pelo adquirente somente serão realizadas mediante análise técnica e formalização específica, quando permitidas.

ANEXO A — PLANTA DE REFERÊNCIA DO APARTAMENTO TIPO

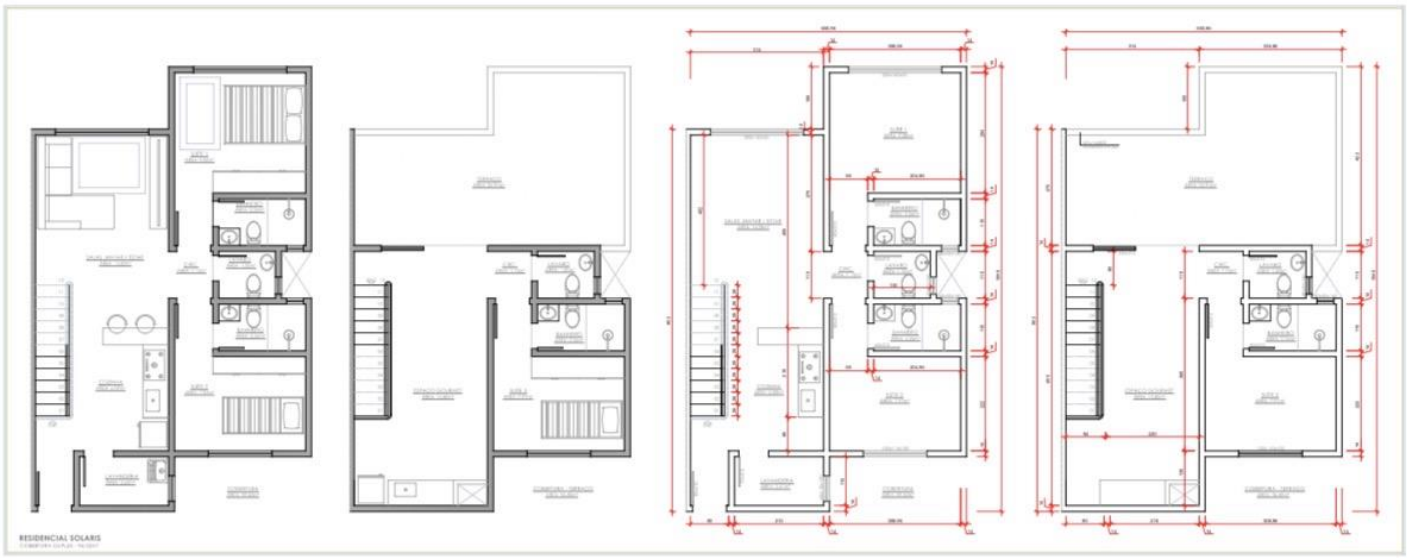
A planta do apartamento tipo deverá seguir o projeto arquitetônico aprovado e executivo. A referência anteriormente utilizada permanece apenas como material de estudo, devendo prevalecer a prancha definitiva da incorporação.

As áreas oficiais de cada unidade serão aquelas constantes do quadro de áreas e dos documentos da incorporação.



ANEXO B — PLANTA OFICIAL DE REFERÊNCIA DA COBERTURA

Prancha enviada para o empreendimento, utilizada como referência para a configuração das coberturas. A prancha identifica cobertura duplex e apresenta, entre outros ambientes, suítes, lavabos, banheiros, cozinha, lavanderia, salas de jantar/estar, espaço gourmet e terraço.



unique
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

ANEXO C — FACHADA / PERSPECTIVA 3D

Imagem de referência arquitetônica fornecida para o Residencial Sunset. A perspectiva apresenta a composição da fachada, acesso social, portão frontal, esquadrias em acabamento escuro, guarda-corpos e paisagismo.



UNIQUE EMPREENDIMENTOS LTDA

55.114.161.0001-06