

MEMORIAL DESCRITIVO

“EMERALD”

O condomínio comercialmente denominado “EMERALD” localizado na Rua Armenia, nº 472, Presidente Altino, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, CEP: 06.210-135 está registrado como Condomínio BB ALTINO junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, SP., sob R. 19 em 28/10/2022 na Matrícula nº 7.544. Projeto da construção aprovado pelo alvará nº 253/2022, emitido aos 06 de maio de 2022, nos autos do procedimento administrativo (Processo 15286/2022) junto a Prefeitura Municipal de Osasco, SP.

1 APRESENTAÇÃO

O MEMORIAL DESCRITIVO

Este documento tem a finalidade de descrever o projeto, os acabamentos, tipo e qualidade dos materiais a serem utilizados na construção do empreendimento supracitado.

O EMPREENDIMENTO

O projeto prevê a construção de 01 empreendimento residencial, implantado da seguinte forma:

- Com 09 (nove) pavimentos, sendo 3 pavimentos de estacionamento, e 6 pavimentos com unidades habitacionais e lazer, totalizando 44 unidades habitacionais; 25 vagas para automóveis sendo 02 P.M.R e 12 vagas para motocicletas.
- Pavimento térreo com: Entrada de pedestres; Guarita com lavabo; Acesso de carros; Lixeira; Depósito; Centro de medição; Copa funcionários; Bicletário; Vestiário masculino e feminino; Lavanderia coletiva; estacionamento.
- Contém 02 (dois) sobressolos de estacionamento.
- Pavimento ático com 04 (quatro) unidades habitacionais; Piscina adulto e infantil; Deck; Fitness; Salão de festas; Pressurização; Lavabo e Lavabo P.M.R.
- Nº de elevadores: 01 (hum) que atendem do térreo ao 9º Pavimento.
- O acesso de veículos e pedestres será na Rua Armênia.

IMPLANTAÇÃO



ÁTRIO



2 **ÁREAS COMUNS SOCIAIS**

EXTERNAS

- **PASSEIO EXTERNO DE PEDESTRES.**
Piso: Intertravado de concreto ou cimento vassourado.
- **ACESSO DE PEDESTRE, ACESSO DE VEÍCULOS E RAMPAS.**
Piso: Intertravado de concreto no acesso de pedestre
Concreto sarrafeado no acesso de veículos e rampas.
- **PORTARIA / GUARITA**
Piso: Cerâmica
Paredes: Internas: Gesso liso e pintura.
Externas: texturizada – Vidro frontal blindado.
Teto: Pintura sobre laje.
Bancada: Granito.
Vidro: Vidro frontal blindado.
- **LAVABO DA PORTARIA**
Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso e pintura látex acrílico.
Teto: Gesso sobre laje com pintura ou forro de gesso com pintura.
Louças: 01 Bacia de louça com caixa acoplada.
01 Lavatório de mármore sintético.
- **HALL SOCIAL, HALL ELEVADORES E CIRCULAÇÃO SOCIAL DOS ANDARES**

Piso: Cerâmica.
Paredes: Gesso liso com pintura.
Teto: Forro de gesso liso com pintura ou gesso liso com pintura.

- **ESCADARIA DA TORRE E CIRCULAÇÃO DE SERVIÇO NOS ANDARES**

Piso: Concreto desempenado.
Paredes: Pintura sobre bloco aparente
Teto: Laje acabada sem pintura

- **ÁREA DO ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO**

Piso: Cimentado liso ou concreto desempenado com a demarcação de vagas.
Paredes: Pintura com faixas de segurança em esmalte sintético. O restante em concreto e bloco aparente.
Teto: Laje acabada sem pintura.

- **DEPÓSITO DE LIXO**

Piso: Cerâmico.
Paredes: Internas, com revestimento cerâmico do piso ao teto em todas as paredes.
Teto: Laje acabada sem pintura.

- **LAZER DESCOBERTO / ÁREAS COMUNS (ÁTRIO)**

Piso: Cerâmica antiderrapante.

- ▮ **PISCINA ADULTO E DECK.**

Revestida com pastilhas inclusive deck molhado. Deck externo em madeira ou pedra ou piso cerâmico "imitando" madeira com: 02 (duas) espreguiçadeiras; 01 (um) sofá e 01 (uma) mesa de centro baixa.

- **LAZER COBERTO / ÁREAS COMUNS (ÁTRIO)**

- ▮ **SALÃO DE FESTAS**

Piso cerâmico, nas paredes gesso liso com pintura e teto com forro de gesso e pintura. Equipamentos: 01 (um) sofá; 03 (três) mesas com 04 (quatro) cadeiras cada que podem ser em madeira, plástico ou alumínio; 01 (uma) mesa de centro. Copa com piso cerâmico, revestimento cerâmico na parede sendo uma fiada no comprimento da bancada, demais paredes em gesso liso, teto com forro de gesso com pintura, bancada em granito com cuba de aço inox. Equipamentos: 01 (um) refrigerador e 01 (um) fogão de 04 bocas ou cooktop.

- ▮ **SANITÁRIOS ÁREAS COMUNS**

Piso cerâmico, paredes pintura sobre gesso e teto com forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura. Louças: 01 (uma) bacia de louça com caixa acoplada e 01 (um) lavatório de louça com coluna. Para WC P.M.R o lavatório será sem coluna, o sanitário adequado e conterà barras de apoio.

▮ **FITNESS**

Piso emborrachado, paredes em gesso liso com pintura, forro de gesso com pintura. Equipamentos: 02 (duas) esteiras; 02 (duas) bicicletas; 01 (hum) aparelho multi estação; 02 (dois) colchonetes; 02 (dois) aparelhos para abdominal.

▮ **DEPÓSITO**

Piso em concreto desempenado, paredes com pintura sobre bloco e teto caiação sobre laje.

▮ **HALL**

Piso cerâmico, paredes em gesso liso sobre pintura e teto **com** forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura. Equipamentos: 02 (duas) poltronas, 01 (uma) mesa baixa.

▮ **BICICLETÁRIO**

Piso em concreto desempenado ou cimentado liso, paredes em gesso liso sobre pintura, teto em laje acabada sem pintura. Equipamentos: suporte em ferro para bicicletas; 01 (uma) mesa. **Obs:** não serão entregues itens de bricolagem e bicicletas.

▮ **COPA FUNCIONÁRIOS**

Piso cerâmico, nas paredes gesso liso com pintura e uma fiada de revestimento cerâmico no comprimento da bancada, teto com forro de gesso com pintura ou gesso liso com pintura, bancada em granito com cuba de aço inox ou bancada e cuba em mármore sintético.

▮ **VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIOS**

Piso cerâmico, paredes com revestimento do piso ao teto em todas as paredes, teto com forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura. Louças: bacia com caixa acoplada e lavatório com coluna.

▮ **RESERVATÓRIO INFERIOR E SUPERIOR**

Piso em concreto desempenado ou cimentado liso, paredes em bloco de concreto aparente, teto em laje acabada sem pintura.

3 UNIDADES AUTONOMAS

▮ SALA DE JANTAR / SALA DE ESTAR E CIRCULAÇÃO

PISO:	Concreto desempenado.
PAREDES:	Gesso liso com pintura.
TETO:	Gesso liso com pintura
ESQUADRIAS:	Porta em madeira tipo colmeia lisa com pintura, com 01 folha de abrir. Batente em madeira com pintura. Fechadura e maçaneta tipo alavanca. Fechamento em vidro comum incolor articulado. Gradil de ferro pintado.

▮ COZINHA

PISO:	Cerâmica.
PAREDES:	Revestimento na altura de 60 cm acima da bancada da pia e no limite da bancada, as demais paredes em gesso liso comum.
TETO:	Gesso liso com pintura e trechos com sanca de gesso.
BANCADA:	em e cuba de aço inox.
METAIS:	Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (<i>o filtro não será entregue</i>).

▮ ÁREA DE SERVIÇO

PISO:	Cerâmica.
PAREDES:	Revestimento na altura de 60 cm acima do tanque limitado ao comprimento do tanque, as demais paredes em gesso liso comum.
TETO:	Gesso liso com pintura e trechos com sanca de gesso.
BANCADA:	Tanque em mármore sintético.
METAIS:	Torneira de parede.

▮ DORMITÓRIO / ESCRITÓRIO

PISO:	Concreto desempenado.
PAREDES:	Gesso liso com pintura.
TETO:	Gesso liso com pintura.
ESQUADRIAS:	Porta em madeira tipo colmeia lisa com pintura, com 01 folha de abrir. Batente em madeira com pintura. Fechadura e maçaneta tipo alavanca. Janela em alumínio com pintura eletrostática preta com persiana e 02 folhas em vidro comum.

▮ **BANHEIROS**

PISO:	Cerâmica.
PAREDES:	Revestimento na altura de 60 cm acima da bancada da pia no limite de comprimento da bancada, revestimento nas paredes do box até o teto e demais paredes em gesso liso comum.
TETO:	Forro de gesso liso com pintura.
LOUÇAS:	Bacia de louça branca com caixa acoplada com sistema dual fluxo e cuba em mármore sintético.
BANCADA:	Mármore sintético
METAIS:	Torneira de mesa para o lavatório com redutores de pressão. Registros simples para chuveiro.
ESQUADRIAS:	Porta em madeira tipo colmeia lisa com pintura, com 01 folha de abrir. Batente em madeira com pintura. Fechadura e maçaneta tipo alavanca. Janela maxim-ar.
EQUIPAMENTOS:	Barras de apoio (<i>Apenas nos banheiros dos apartamentos destinados aos P.M.R</i>)

4 ESPECIFICAÇÕES GERAIS

● **ESTRUTURAS E VEDAÇÕES**

- ▮ O sistema construtivo da torre será em estrutura convencional reticulada para o prédio garagem e alvenaria estrutural para os pavimentos com unidades habitacionais.
- ▮ As paredes externas e internas serão executadas em alvenaria de blocos de concreto e serão entregues acabadas, salvo exceções que poderão ser em concreto aparente ou pintura sobre bloco (*paredes internas*).
- ▮ Em função das características estruturais do empreendimento (*alvenaria estrutural*), **É PROIBIDA A REMOÇÃO, MODIFICAÇÃO OU ABERTURA DE VÃOS NAS ALVENARIAS, INCLUSIVE RASGOS NAS PAREDES.**
- ▮ As paredes de divisão interna poderão ser em alvenaria de vedação em blocos de concreto/cerâmico ou dry wall conforme projeto específico.

● **EXTERIORES, FACHADAS E MUROS**

- ▮ As paredes externas do edifício receberão chapisco e “massa única” revestida com pintura acrílica texturizada, ou revestimento tipo bicamada ou monocamada nas cores especificadas.
- ▮ Os pisos externos da área de lazer serão em cerâmica ou pedra (Miracema, São Tomé, Pedra Goiás ou pedra decorativa) ou concreto sarrafeado.
- ▮ O piso da calçada será em concreto ou piso intertravados.
- ▮ Os muros de divisa laterais e de fundos serão feitos em blocos de concreto aparentes e receberão revestimento de pintura.

- **COBERTURA / TELHADO**

- Telhas: De fibrocimento sem amianto com estrutura de madeira.
- Os rufos serão em chapa galvanizada pintadas com galvite.

- **IMPERMEABILIZAÇÕES**

- Todos os locais necessários de impermeabilização receberão sistemas e produtos impermeabilizantes, visando garantir a estanqueidade e a não infiltração de água. Os produtos serão aplicados conforme as recomendações de seus fabricantes.
- Banheiros terão impermeabilização somente no box e reforço no ralo externo (se houver).
- Área de serviço será impermeabilizada sendo que a cozinha não será impermeabilizada,
- Os pisos dos estacionamentos não serão impermeabilizados.

- **SOLEIRA / PEITORIL**

- Serão utilizadas soleiras de granito na largura dos batentes ou alvenaria nas portas de entrada dos apartamentos. Serão utilizados filetes de granito sob as portas de banheiro e divisão com o box.
- Serão instalados filetes de granito sob as portas corta fogo e demais portas de shafts dos halls quando até o piso.
- Será instalado peitoril de ardósia sob o gradil de varanda.
- Será instalado peitoril de ardósia nas janelas de quartos e banheiros.

- **PINTURA DE ESQUADRIAS**

- As esquadrias de madeira (portas tipo colmeia, batentes e guarnições) serão pintadas com tinta ou demão de verniz para madeira.
- As esquadrias de ferro e itens de serralheria (portões, corrimãos, escadas, portinholas, etc.) receberão fundo anti-corrosivo e recobrimento final de no mínimo duas demãos com tinta esmalte na cor indicada.

- **ILUMINAÇÃO**

- Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns, áreas técnicas, circulações sociais e serviço dos andares e das escadas do empreendimento de acordo com projetos específicos de instalações elétricas.
- Haverá sensor de presença nas escadarias e nos halls dos andares de acordo com projetos específicos de instalações elétricas e Corpo de Bombeiros.

- **PLACAS DE IDENTIFICAÇÃO**

- A obra será entregue com as placas de identificação nas portas dos apartamentos e do condomínio.

- **FECHAMENTO PERIMETRAL DE CONDOMÍNIO**

- O condomínio será fechado por muros em blocos de concreto ou gradil metálico h = 1,80 m
- O acesso de veículos será através de um portão em chapa ou tubos de ferro, com sistema de acionamento automático através da portaria/ guarita;

- O acesso de pedestres terá as portas de grade metálica com fechadura elétrica, com acionamento através da portaria / guarita, com sistema de clausura.

- **PAISAGISMO**

- Será executado paisagismo na frente de toda edificação, e floreiras da área de lazer.
- Será contratado serviço profissional para a definição das características, tamanhos, quantidades e espécies das plantas que comporão o paisagismo.
- A manutenção da grama, árvores e arbustos será feita até a emissão do HABITE-SE.

5 EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

- **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

- Serão dimensionadas e instaladas de acordo com projeto específico, normas técnicas vigentes e exigências da concessionária local.
- Os eletrodutos serão embutidos nas alvenarias, lajes, forros sancas ou shafts;
- Os fios, cabos e quadros de entrada de energia utilizados serão todos normatizados e definidos em projeto específico.
- Será adotada codificação por cores para a fiação.
- As ligações definitivas dos apartamentos deverão ser solicitadas pelos proprietários diretamente nas empresas fornecedoras, tanto de energia como de telefonia.

- **ANTENA COLETIVA / TV POR ASSINATURA**

- Será executada instalação para previsão de antena coletiva com tubulação, sendo que será deixado 01 ponto com fiação na sala e 01 (um) ponto sem fiação em cada dormitório. A tubulação para futura instalação de TV a cabo será a mesma da antena coletiva.
- Não será entregue a antena da TV coletiva.

- **BOMBAS DE RECALQUE**

- Serão instaladas bombas de recalque com características e especificações de acordo com projeto de instalações.

- **SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCENDIO**

- As instalações de combate a incêndio serão executadas de acordo com as normas técnicas e projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

- **SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA**

- Será instalada e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna, tipo interfone, que possibilitará aos condôminos se comunicarem entre si e com a portaria.

- Será entregue 01 (um) ponto de interfone no apartamento, ligado à central localizada a portaria. Será entregue o aparelho com fiação instalada.

- **SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS**
 - O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descarga atmosférica conforme normas vigentes a época da elaboração do projeto.

- **SISTEMA DE TELEFONIA**
 - As instalações de telefonia serão executadas de acordo com as normas técnicas e projeto aprovado pela concessionária local.
 - Será entregue 01 (um) ponto de telefone com fiação na sala e 01 (um) ponto com tubulação seca nos dormitórios. A linha telefônica deverá ser adquirida pelo proprietário junto a concessionária local.

- **ELEVADORES**
 - Será entregue da seguinte forma: 01 (hum) para atender do Térreo ao 9º Pavimento.

- **PRESSURIZAÇÃO**
 - As escadas de segurança serão equipadas com sistema de pressurização, conforme exigências de Normas Técnicas e projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

- **INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS (REDE DE ÁGUA FRIA, ÁGUA QUENTE, ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS)**
 - Serão dimensionadas e instaladas de acordo com projeto específico, normas técnicas vigentes e exigências da concessionária local e prefeitura.
 - Nas unidades autônomas, haverá água quente nos chuveiros através de ponto de aquecimento a gás na área de serviço.
 - As tubulações serão embutidas nos shafts, carenagens ou forros ou sancas.
 - Será previsto ralo na área de serviço e, portanto, a limpeza da cozinha deverá ser feita com pano úmido.
 - No banheiro do apartamento será previsto ralo somente no box, e, portanto, a limpeza do banheiro fora da área do box deverá ser feita com pano úmido.
 - Torneiras de jardim e lavagem serão abastecidas pela tubulação da entrada de água.
 - Será previsto a instalação de um ponto de torneira junto à lixeira da área comum, assim como ralo em seu interior para permitir a limpeza.
 - Todos os tubos e conexões de colunas de água fria serão de PVC.
 - Todos os tubos e conexões de águas pluviais e esgoto sanitário serão de PVC.
 - Os sifões serão metálicos ou em PVC modelo copo.
 - Os engates (rabichos) serão metálicos ou em PVC.
 - Reaproveitamento de água para irrigação de jardim.
 - **Haverá em cada apartamento a previsão de instalação de hidrômetro (medidores instalados pelo proprietário / adquirente da unidade).**

- ▮ **Nota: O termo sanca na coluna TETO, trata-se de um fechamento em caixote de gesso para cobrir eventuais tubulações aparentes de instalações elétricas e/ou hidráulicas (Podendo ser tubulações de água fria, esgoto ou ventilação). Não se trata de sancas decorativas (com rebaixo, molduras e iluminação).**

- **REDE DE GÁS**

- ▮ As instalações de gás serão executadas conforme projetos específicos, contemplando a utilização do gás de rua.
- ▮ Os materiais utilizados na rede de distribuição serão de acordo com o projeto e atenderão as normas vigentes.
- ▮ A tubulação de gás será dimensionada para atender o ponto na cozinha para o fogão e para atender o chuveiro.
- ▮ Haverá trocador de calor na piscina ou pré-aquecimento a gás.
- ▮ Haverá em cada apartamento a previsão de instalação de medidor de gás (**medidores instalados pelo proprietário/adquirente da unidade**).

6 DECLARAÇÕES FINAIS

- a) A obra obedecerá à boa técnica, atendendo às recomendações da ABNT e das Concessionárias locais.
- b) Não serão autorizados os compradores visitas à obra, exceto em casos excepcionais que deverão ter autorização por escrito da Construtora / Incorporadora, hora marcada com uma semana de antecedência e sempre a presença do Coordenador de Obras da Construtora. A 60 (sessenta) dias da entrega da obra as visitas não serão mais permitidas, para que os serviços de acabamentos não sejam prejudicados;
- c) No desenvolvimento dos projetos executivos e/ou durante a execução da obra, poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas dos cômodos deslocando elementos estruturais (*para mais ou para menos*) que não excederão a 5% (*cinco por cento*) em tais medidas.
- d) O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos das unidades habitacionais serão informados o manual do proprietário.
- e) Poderão ser executadas, por motivo técnicos, sacas em gesso, para passagem de tubulação de instalações, nas dependências das unidades autônomas e nas áreas comuns.
- f) Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados pela construtora shafts e/ ou enchimentos, em como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias.
- g) Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registros de comando das instalações hidráulicas, dependendo do final da unidade autônoma, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no modelo do stand de vendas e material publicitário.
- h) Não estão previstos pontos elétricos e hidráulicos para instalações de máquina de lavar louça.
- i) Nas unidades autônomas, a aquisição do chuveiro e do aquecedor a gás ficará a cargo do proprietário.
- j) A obra será entregue completamente limpa, com cerâmicas e revestimentos totalmente rejuntados e lavados, com aparelhos, vidros, bancadas e peitoris isentos de respingos. As instalações serão ligadas definitivamente à rede pública existente, sendo entregues devidamente testadas e em perfeito estado de funcionamento. A obra oferecerá total condição de habitabilidade, comprovada com a expedição do “habite-se” pela Prefeitura Municipal.

- k) Em função da diversidade de marcas existentes no mercado serão possíveis eventuais substituições dos materiais, desde que os produtos apresentem desempenho técnico equivalente aos anteriormente especificados. Pisos e bancadas em pedra podem sofrer variações de coloração ou manchas por se tratar de produto natural.
- l) Caso o piso escolhido como acabamento necessite de nivelamento perfeito, a execução do mesmo deverá ser realizada pelo fornecedor e/ou comprador do piso, pois, em alguns casos a laje poderá apresentar desnivelamento natural (*previsto em projeto estrutural*).
- m) O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas conforme a especificação do projeto paisagístico. As imagens apresentadas nas perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação são meramente ilustrativas.
- n) **Não serão fornecidos quaisquer materiais, equipamentos, lâmpadas, acessórios, armários, eletrodomésticos ou outros elementos de decoração que constarem das plantas ilustrativas, perspectivas artísticas ou do material publicitário.**

Somente serão entregues os materiais que constarem neste Memorial Descritivo.

Fica reservado o direito a incorporadora de proceder a alterações as especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade 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 dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos;

AS PAREDES EXTERNAS E PAREDES INTERNAS SERÃO EM ALVENARIA ESTRUTURAL DE CONCRETO. POR ESSA RAZÃO NÃO PODERÃO SER DEMOLIDAS E NEM MODIFICADAS, EM NENHUMA HIPÓTESE, EM QUALQUER TEMPO APÓS A ENTREGA DA UNIDADE.

OS ACABAMENTOS NÃO DESCRITOS NESTE MEMORIAL NÃO SERÃO ENTREGUES, OU SEJA, OS ITENS DE DECORAÇÃO, ITENS DE ACABAMENTOS UTILIZADOS NAS ILUSTRAÇÕES PARA DIVULGAÇÃO DO EMPREENHIMENTO, QUE ESTEJAM DIFERENTES DOS AQUI DESCRITOS NÃO SERÃO ENTREGUES.

Osasco, 23/02/2022.

VENDEDORA: _____
BB EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

COMPRADOR: _____
 Nome:
 CPF:

COMPRADOR: _____
 Nome:
 CPF: