



MEMORIAL DESCRITIVO  
EMPREENDIMENTO:  
**TERRAZO IPIRANGA**

CIDADE: SÃO PAULO

REGIONAL: SÃO PAULO

09/02/2022

COMPOSTO POR 2 BLOCOS, NUM TOTAL DE 256 UNIDADES

TPA: mai/21

**Padrão: Class**

**MRV&CO**

## ESPECIFICAÇÕES GERAIS

### ESTRUTURA BLOCOS

#### ALVENARIA ESTRUTURAL

A ESTRUTURA SERÁ EM PAREDES DE BLOCO DE CONCRETO ARMADO E AS LAJES SERÃO MACIÇAS EM CONCRETO ARMADO, COM DIMENSÕES E FCK CONFORME PROJETO ESPECÍFICO E OBEDECERÃO A NBR16055 E DEMAIS NORMAS PERTINENTES E AO CÓDIGO DE PRÁTICAS DA CAIXA. AS PAREDES NÃO PODERÃO SOFRER QUALQUER TIPO DE ALTERAÇÃO POR POSSUÍREM FUNÇÃO ESTRUTURAL.

### VEDAÇÕES

ONDE HOUVER, SERÁ DE TIJOLOS CERÂMICOS, BLOCOS DE CONCRETO OU PAREDE DE CONCRETO, SENDO QUE AS PAREDES OBEDECERÃO ÀS DIMENSÕES DO PROJETO ESTRUTURAL. VEDAÇÕES SEM FUNÇÃO ESTRUTURAL PODERÃO SER EXECUTADAS EM GESSO ACARTONADO (DRYWALL). PODERÁ HAVER SHAFT ELÉTRICO OU HIDRÁULICO NO BANHEIRO, COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO E QUARTOS, CONFORME INDICADO EM PROJETO ARQUITETÔNICO.

### COBERTURA

SERÁ EM TELHAS DE FIBROCIMENTO OU METÁLICAS AFIXADAS COM PARAFUSOS AUTO-ATARRACHANTES EM ESTRUTURA DE MADEIRA OU METÁLICA OU EM STEEL FRAME.

## ACABAMENTOS APARTAMENTO PADRÃO

### SALA - CIRCULAÇÃO

#### PISO / RODAPÉ

PORCELANATO COM RODAPÉ DE 10 CM

#### PAREDE

SERÃO REVESTIDAS COM PINTURA LISA.

#### TETO

SERÁ REVESTIDO EM PINTURA LISA.

#### SOLEIRA/PEITORIL

GRANITO / PINGADEIRA ACOPLADA NA JANELA OU GRANITO, CONFORME CÓDIGO DE PRÁTICAS.

#### PONTOS ELÉTRICOS

LUZ NO TETO	2
INTERRUPTOR	1
TOMADA DE CORRENTE	3
PONTO DE TV	1
TELEFONE	1

#### ESQUADRIAS

JANELA EM ALUMÍNIO E VIDRO / PORTAS EM COMPENSADO DE MADEIRA

## DORMITÓRIO

### PISO / RODAPÉ

LAMINADO COM RODAPÉ DE 6 CM.

### PAREDE

SERÃO REVESTIDAS COM PINTURA LISA.

### TETO

SERÁ REVESTIDO EM PINTURA LISA.

### SOLEIRA / PEITORIL

PINGADEIRA ACOPLADA NA JANELA OU GRANITO, CONFORME CÓDIGO DE PRÁTICAS.

### PONTOS ELÉTRICOS

LUZ NO TETO	1
INTERRUPTOR	1
TOMADA DE CORRENTE	2
COMUNICAÇÃO	1

### ESQUADRIAS

JANELA EM ALUMÍNIO E VIDRO COM PERSIANA INTEGRADA / PORTAS EM COMPENSADO DE MADEIRA

## COZINHA

### PISO / RODAPÉ

REVESTIDO COM PORCELANATO.

### PAREDE

CERÂMICA, DO PISO AO TETO.

### TETO

SERÁ REVESTIDO EM PINTURA LISA.

### PIA

GRANITO E INOX

### PONTOS ELÉTRICOS

LUZ NO TETO	1
INTERRUPTOR	1
TOMADA DE CORRENTE	5

### PONTOS HIDRÁULICOS

ÁGUA FRIA	1
ESGOTO SECUNDÁRIO	1

### ESQUADRIAS

JANELA (SE HOVER) EM ALUMÍNIO E VIDRO / PORTAS (SE HOVER) EM COMPENSADO DE MADEIRA

## ÁREA DE SERVIÇO

### PISO / RODAPÉ

REVESTIDO COM PORCELANATO.

### PAREDE

CERÂMICA, DO PISO AO TETO.

### TETO

SERÁ REVESTIDO EM PINTURA LISA.

### TANQUE

GRANITO E INOX

### PONTOS HIDRÁULICOS

ÁGUA FRIA	2
ESGOTO SECUNDÁRIO	3

## BANHEIRO

### PISO / RODAPÉ

REVESTIDO COM PORCELANATO.

### PAREDE

CERÂMICA, DO PISO AO TETO.

### TETO

SERÁ REVESTIDO COM FORRO DE GESSO.  
APARTAMENTOS DO ÚLTIMO PAVIMENTO PODERÃO SER REVESTIDOS COM PINTURA LISA DIRETO NA LAJE, SEM O USO DE FORRO.

### SOLEIRA / PEITORIL

GRANITO / PINGADEIRA ACOPLADA NA JANELA OU GRANITO, CONFORME CÓDIGO DE PRÁTICAS.

### LAVATÓRIO

LOUÇA E GRANITO

### BACIA SANITÁRIA

LOUÇA

### PONTOS ELÉTRICOS

LUZ NO TETO	1
INTERRUPTOR	1
TOMADA DE CORRENTE	1

### PONTOS HIDRÁULICOS

ÁGUA FRIA	4
ESGOTO PRIMÁRIO	1
ESGOTO SECUNDÁRIO	2

### ESQUADRIAS

JANELAS EM ALUMÍNIO E VIDRO / PORTAS EM COMPENSADO DE MADEIRA

## TERRAÇO

(APENAS PARA APARTAMENTOS CONFORME PROJETO)

### PISO / RODAPÉ

REVESTIDO COM PORCELANATO.

### PAREDE

SERÁ CONFORME FACHADA.

### TETO

SERÁ REVESTIDO EM PINTURA LISA.

### SOLEIRA/PEITORIL

PINGADEIRA ACOPLADA NA JANELA OU GRANITO, CONFORME CÓDIGO DE PRÁTICAS.

### PONTOS ELÉTRICOS

LUZ NO TETO	1
INTERRUPTOR	1
TOMADA DE CORRENTE	1

### PORTAS

PORTA EM ALUMÍNIO E VIDRO

## ACABAMENTOS LAZER COBERTO

### SALÃO DE FESTAS

### PISO / RODAPÉ

REVESTIDO EM PORCELANATO

### PAREDE

REVESTIDO EM PINTURA LISA.

### TETO

REVESTIDO COM FORRO DE GESSO E PINTURA LISA.

### MOBILIÁRIOS

06 MESAS COM 4 CADEIRAS  
1 MESA RETANGULAR

### PONTOS ELÉTRICOS

SERÁ INSTALADO CIRCUITO PARA AR CONDICIONADO

### ESQUADRIAS

ESQUADRIAS EM ALUMÍNIO E VIDRO

## COPA SALÃO DE FESTAS

### PISO / RODAPÉ

REVESTIDO EM PORCELANATO

### PAREDE

REVESTIDO EM CERÂMICA DO PISO AO TETO.

### TETO

REVESTIDO COM FORRO DE GESSO E PINTURA LISA.

### MOBILIÁRIOS

1 FOGÃO  
1 REFRIGERADOR

## SALÃO DE JOGOS

### PISO / RODAPÉ

REVESTIDO EM PORCELANATO

### PAREDE

REVESTIDO EM PINTURA LISA.

### TETO

REVESTIDO COM FORRO DE GESSO E PINTURA LISA.

### MOBILIÁRIOS

1 MESA DE BILHAR  
1 MESA PEBOLIM  
1 MESA COM 4 CADEIRAS  
2 POLTRONAS  
1 MESA LATERAL

### ESQUADRIAS

ESQUADRIAS EM ALUMÍNIO E VIDRO

## CHURRASQUEIRA

### PISO / RODAPÉ

REVESTIDO EM PORCELANATO

### PAREDE

REVESTIDO EM PORCELANATO NA PAREDE DA CHURRASQUEIRA. DEMAIS PAREDES EM PINTURA TEXTURIZADA.

### TETO

REVESTIDO COM FORRO DE GESSO E PINTURA LISA.

### MOBILIÁRIOS

4 CADEIRAS  
1 CHURRASQUEIRA  
1 REFRIGERADOR

## I.S LAZER

### PISO / RODAPÉ

REVESTIDO EM PORCELANATO

### PAREDE

REVESTIDO EM CERÂMICA DO PISO AO TETO.

### TETO

REVESTIDO COM FORRO DE GESSO E PINTURA LISA.

### MOBILIÁRIOS

-

### ESQUADRIAS

ESQUADRIAS EM ALUMÍNIO E VIDRO

## ESPECIFICAÇÕES EQUIPAMENTOS DE LAZER

### PISCINA DESCOBERTA

#### ACABAMENTOS

REVESTIMENTO INTERNO EM CERÂMICA E REVESTIMENTO EXTERNO EM PORCELANATO

#### MOBILIÁRIOS

5 ESPREGUIÇADEIRAS  
3 MESAS COM 4 CADEIRAS  
3 OMBRELONES  
4 MESAS LATERAIS

### QUADRA DESCOBERTA

#### ACABAMENTOS

CONFORME PROJETO EXECUTIVO

#### MOBILIÁRIOS

-

### PLAYGROUND

#### PISO

EMBORRACHADO

#### FECHAMENTO

GRADIL

#### MOBILIÁRIOS

1 MULTIPLAY  
4 BANCOS



## SELOS

### SUSTENTABILIDADE

ILUMINAÇÃO NATURAL DE ÁREAS DE LAZER - PROMOVER BEM-ESTAR E QUALIDADE AMBIENTAL, E REDUZIR O CONSUMO DE ENERGIA MEDIANTE ILUMINAÇÃO NATURAL DAS ÁREAS DE LAZER;  
MELHORIAS NO ENTORNO;  
PAISAGISMO;  
SERÃO FORNECIDOS CONTENTORES PARA COLETA SELETIVA (DEVERÁ SER FEITO CONVÊNIO, PELO CONDOMÍNIO, COM COOPERATIVA ESPECÍFICA PARA A RETIRADA PERIÓDICA DO MATERIAL);  
EQUIPAMENTOS DE LAZER, E/OU ESPORTIVOS;  
ORIENTAÇÃO AOS MORADORES;  
LÂMPADAS DE BAIXO CONSUMO - AS LÂMPADAS DAS ÁREAS COMUNS DO EMPREENDIMENTO SERÃO EFICIENTES DO TIPO LED, COM EXCEÇÃO DOS POSTES DE ILUMINAÇÃO EXTERNA;  
DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES (SENSOR DE PRESENÇA) - NOS HALLS DE ESCADA SERÃO INSTALADOS SENSORES DE PRESENÇA A FIM DE PROPORCIONAR REDUÇÃO NO CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA;  
DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES (SISTEMA DE DESCARGA) - A VÁLVULA DE DESCARGA DA BACIA SANITÁRIA SERÁ DE DUPLO ACIONAMENTO;  
DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES (REDUTOR DE VAZÃO E AREJADOR) - EXISTÊNCIA DE TORNEIRA COM REDUTOR DE VAZÃO E AREJADOR NOS BANHEIROS, COZINHAS E ÁREAS DE SERVIÇO DAS UNIDADES HABITACIONAIS;  
DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES - TORNEIRA PRESSMATIC NOS BANHEIROS DAS ÁREAS DE LAZER;  
HAVERÁ PREVISÃO DE HIDRÔMETRO INDIVIDUAL DE AGUA (SENDO QUE O HIDRÔMETRO NÃO SERÁ ENTREGUE PELA CONSTRUTORA, A NÃO SER NAS CIDADES EM QUE HÁ EXIGÊNCIA DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS COMPETENTES);  
ATENDIMENTO AS EXIGÊNCIAS DE CONFORTO TÉRMICO E ACÚSTICO ESPECIFICADAS NA NORMA DE DESEMPENHO NBR 15575;

HAVERÁ BICICLETÁRIO EM MATERIAL METÁLICO E/OU CICLOVIAS NAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO;

### SEGURANÇA E TECNOLOGIA

LUMINÁRIA COM SENSOR DE PRESENÇA EM PARTE DO PERÍMETRO EXTERNO

CÉLULA DE SEGURANÇA PARA ACESSO DE PEDESTRE NO CONDOMÍNIO

## CONSIDERAÇÕES GERAIS

### INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

SERÁ INSTALADO NOS QUARTOS CIRCUITO PARA AR CONDICIONADO COM POTÊNCIA MÁXIMA CONFORME PROJETO ELÉTRICO.

HAVERÁ UM PONTO DE ÁGUA QUENTE PARA O CHUVEIRO DO BANHEIRO E NÃO HAVERÁ PONTO PARA CHUVEIRO ENERGIZADO.

AS REDES DE ENTRADA DE ENERGIA ELÉTRICA, TELEFÔNICA, TV, INTERNET, QUANDO EXISTIREM, PODERÃO SER SUBTERRÂNEAS OU AÉREAS, COM POSTES DE CONCRETO OU AÇO, DEVENDO ATENDER ÀS NORMAS DAS CONCESSIONÁRIAS.

PODERÁ HAVER ENCHIMENTO (BONECA) PARA PROTEÇÃO DE TUBULAÇÕES ELÉTRICAS E DE COMUNICAÇÃO NAS ÁREAS PRIVATIVAS COBERTAS, DESCOBERTAS E ÁREAS DE USO COMUM DO CONDOMÍNIO.

CASO NECESSÁRIO, AS CAIXAS DE PASSAGEM ELÉTRICAS E DE COMUNICAÇÃO PODERÃO SER EXECUTADAS NAS ÁREAS PRIVATIVAS DESCOBERTAS DO PAVIMENTO TÉRREO E VAGAS DE ESTACIONAMENTO.

SERÁ DEIXADA TUBULAÇÃO SECA E SONDADA PARA QUARTO DE CASAL, SOLTEIRO E SALA DE ESTAR. PODERÁ SER UTILIZADA COMO PONTO DE TV OU TELEFONE.

INTERFONE: SERÁ INSTALADO SISTEMA DE INTERCOMUNICAÇÃO ENTRE GUARITA E UNIDADES PRIVATIVAS QUE FUNCIONARÁ ATRAVÉS DA REDE DE TELEFONIA MÓVEL DISPONÍVEL NO LOCAL. (PARA ESTE CASO A RESPONSABILIDADE DE CONTRATAÇÃO DA OPERADORA DE TELEFONIA E DO APARELHO SERÁ DO CLIENTE) OU SISTEMA TRADICIONAL COM CABEAMENTO (NESSE CASO SERÁ ENTREGUE UM APARELHO DE INTERFONE POR APARTAMENTO). INDEPENDENTE DO SISTEMA UTILIZADO AS TUBULAÇÕES SECA E SONDADA SERÃO ENTREGUES (SEM FIAÇÃO). SERÁ DEIXADA UMA PREVISÃO DE PONTO DE INTERFONE PARA ELEVADOR (OU PARA PREVISÃO DE ELEVADOR) NO PRIMEIRO ANDAR OU NO TÉRREO, NO HALL DE ESCADA SEM ACESSO A GUARITA.

ILUMINAÇÃO EXTERNA PODERÁ SER COM ARANDELAS OU EM POSTES DECORATIVOS OU EM POSTES DE ENERGIA ELÉTRICA.

### INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

CAPTAÇÃO DE ÁGUA POTÁVEL PODERÁ SER FEITA, CONFORME PROJETO ESPECÍFICO, ATRAVÉS DE REDE PÚBLICA OU POÇO ARTESIANO.

A RESERVAÇÃO DE ÁGUA POTÁVEL PODERÁ SER FEITA, CONFORME PROJETO ESPECÍFICO, ATRAVÉS DE RESERVATÓRIOS INFERIORES E SUPERIORES OU EM CASTELOS D'ÁGUA.

CASO NECESSÁRIO, O LANÇAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS PODERÁ SER FEITO, CONFORME PROJETO ESPECÍFICO, EM CAIXA DE ABSORÇÃO NO TERRENO OU DIRETAMENTE NA REDE PÚBLICA OU EM CORPO HÍDRICO.

CASO NECESSÁRIO, O LANÇAMENTO DE ESGOTO PODERÁ SER EXECUTADO POR SISTEMA DE BOMBAS OU POR GRAVIDADE E AS CAIXAS DE GORDURA, SABÃO E PASSAGEM DE ESGOTO E ÁGUA PLUVIAL PODERÃO SER EXECUTADAS NAS ÁREAS PRIVATIVAS DESCOBERTAS DO PAVIMENTO TÉRREO E VAGAS DE ESTACIONAMENTO.

CASO NECESSÁRIO, O ESGOTO PODERÁ SER LANÇADO EM FOSSA FILTRO OU ETE (ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO) INTERNAS AO EMPREENDIMENTO. NESTE CASO A RESPONSABILIDADE PELA OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO SERÁ DO CONDOMÍNIO. PODERÁ TER SEU LANÇAMENTO FINAL, CONFORME PROJETO ESPECÍFICO EM CAIXA DE ABSORÇÃO NO TERRENO OU DIRETAMENTE NA REDE PÚBLICA DE ESGOTO OU EM CORPO HÍDRICO.

PODERÁ HAVER ENCHIMENTO (BONECA) PARA PROTEÇÃO DE TUBULAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS NAS ÁREAS PRIVATIVAS COBERTAS, DESCOBERTAS E ÁREAS DE USO COMUM DO CONDOMÍNIO.

PODERÁ HAVER TUBULAÇÃO HIDROSSANITÁRIA APARENTE NAS COZINHAS, BANHEIROS, ÁREAS PRIVATIVAS DESCOBERTAS DO PAVIMENTO TÉRREO E FACHADAS.

SE HOUVER COBERTURA, SERÁ DEIXADO UM PONTO DE ÁGUA FRIA E UM PONTO DE ESGOTO PARA PIA NA ÁREA EXTERNA DESSAS UNIDADES.

## COMPLEMENTOS

QUANDO HOUVER, O SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS SERÁ APARENTE OU INTERNO, DE ACORDO COM PROJETO ESPECÍFICO.

AS INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO SERÃO EXECUTADAS DE ACORDO COM PROJETO APROVADO PELO CORPO DE BOMBEIROS.

SERÁ INSTALADA, CONFORME PROJETO ESPECÍFICO, TUBULAÇÃO COLETIVA OU INDIVIDUAL DE GÁS PARA UNIDADES HABITACIONAIS. SE NECESSÁRIO, PODERÁ SER CONSTRUÍDO O ABRIGO PARA FUTURA COLOCAÇÃO DOS BUJÕES. A TUBULAÇÃO DE GÁS PODERÁ SER APARENTE NA FACHADA DAS EDIFICAÇÕES E NAS COZINHAS, ÁREAS DE SERVIÇO E ÁREAS PRIVATIVAS DESCOBERTAS DAS UNIDADES HABITACIONAIS.

OS PORTÕES SERÃO DE FERRO, COM FUNDO EM ZARCÃO E PINTURA ESMALTE, EM ALUMÍNIO E/OU VIDRO TEMPERADO. SERÁ INSTALADO PORTÃO DE VEÍCULOS COM ACIONAMENTO ELÉTRICO. SERÃO FORNECIDOS DOIS CONTROLES REMOTOS AO CONDOMÍNIO, QUE FUTURAMENTE DEVERÁ FAZER CÓPIAS PARA OS CONDÔMINOS. SERÁ INSTALADO PORTÃO DE PEDESTRE COM FECHADURA ELÉTRICA.

GUARDA-CORPOS, QUANDO EXISTIREM PODERÃO SER EM ALVENARIA, METÁLICOS E/OU EM VIDRO TEMPERADO.

ALGUNS APARTAMENTOS PODERÃO TER COZINHA AMERICANA. VERIFICAR NO PROJETO ARQUITETÔNICO

AS DIMENSÕES DAS PORTAS E JANELAS SERÃO CONFORME INDICADO EM PROJETO ARQUITETÔNICO.

AS ESQUADRIAS METÁLICAS SERÃO EM ALUMÍNIO BRANCO.

AS PORTAS DA SALA DOS APARTAMENTOS DO PAVIMENTO TÉRREO PODERÃO SER DO TIPO CORTA-FOGO, CONFORME INDICADO EM PROJETO DE INCÊNDIO.

PODERÁ HAVER ABERTURAS PARA VENTILAÇÃO PERMANENTE NA SALA OU ÁREA DE SERVIÇO VOLTADAS PARA A FACHADA, COBERTAS COM VENEZIANA EM PVC OU METÁLICA.

SE FOR PREVISTA BANCADA DE APOIO SOBRE PASSA-PRATO DA COZINHA AMERICANA NO PROJETO ARQUITETÔNICO, ELA SERÁ DO MESMO MATERIAL QUE A BANCADA DA PIA DA COZINHA.

O EMPREENDIMENTO TERÁ ELEVADOR APENAS ONDE INDICADO NO PROJETO ARQUITETÔNICO. CASO O PROJETO ARQUITETÔNICO INDIQUE APENAS "PREVISÃO DE ELEVADOR", SERÁ PREVISTO APENAS O ESPAÇO FÍSICO PARA FUTURA INSTALAÇÃO DO EQUIPAMENTO.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A OBRA SERÁ ENTREGUE COMPLETAMENTE LIMPA, COM CERÂMICAS E AZULEJOS 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.

EM FUNÇÃO DA DIVERSIDADE DE MARCAS EXISTENTES NO MERCADO, EVENTUAIS SUBSTITUIÇÕES SERÃO POSSÍVEIS, DEVENDO OS PRODUTOS APRESENTAR DESEMPENHO TÉCNICO EQUIVALENTE.

PEÇAS E/OU ACABAMENTOS CONSTANTES NOS INSTRUMENTOS PROMOCIONAIS, TAIS COMO: ESPELHOS, GABINETES DE PIAS DE BANHEIRO, LUMINÁRIAS, PORTA DE BOX, MÓVEIS, FORROS DE GESSO, PEÇAS DE DECORAÇÃO, ELETRODOMÉSTICOS EM GERAL, MEDIDOR DE GÁS INDIVIDUALIZADO, HOLOFOTES, ENTRE OUTROS, NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA CONSTRUTORA, EXCETO QUANDO INDICADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL.

NÃO SERÃO ADMITIDAS MODIFICAÇÕES NAS UNIDADES AO LONGO DO ANDAMENTO DAS OBRAS, EXCETO PELA CONSTRUTORA, COM AUTORIZAÇÃO PRÉVIA E POR ESCRITO.

NÃO É RECOMENDADO COBRIR ÁREAS ORIGINALMENTE DESCOBERTAS NO QUE SE REFERE À INSTALAÇÃO/EXECUÇÃO DE COBERTURAS (TOLDOS, TELHADOS, PERGOLADOS E ETC.) SOB PENA DE MULTA POR PARTE DA PREFEITURA OU DO CORPO DE BOMBEIRO.