



MEMORIAL DESCRITIVO
Especificações e Acabamentos
ANEXO AO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Empreendimento: UP TOWN SUZANO

RUA BARÃO DE JACEGUAI, 176 - CENTRO - SUZANO - SP

Nota Importante:

As imagens, ilustrações, artes, plantas humanizadas, perspectivas e filmes 3D referentes ao imóvel, apresentadas em qualquer tipo de material publicitário, mídia, redes sociais e no stand de vendas, são meramente ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação ao produto acabado, devido o desenvolvimento dos projetos executivos e da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a posturas legais. Todos os itens que não constarem, expressamente, no presente Memorial Descritivo, quer nas unidades autônomas, quer nas áreas comuns, não constituem obrigações dos incorporadores em fornecer, entregar e/ou instalar.

1 INFRA-ESTRUTURA

FUNDAÇÃO		
1	Tipo de fundação	Conforme Projeto Específico seguindo as normas ABNT.

2 SUPRA-ESTRUTURA

ESTRUTURA NÃO CONVENCIONAL		
1	Tipo de estrutura e principais características	Alvenaria Estrutural e lajes de concreto armado. As fôrmas serão em madeira, as armaduras serão do tipo aço CA 50 e / ou CA 60 conforme o detalhamento no projeto de estrutura, seguindo as normas ABNT.
2	Rampas de acesso	Em concreto armado.

ALVENARIA ESTRUTURAL		
1	Espessura mínima da parede, sem considerar o revestimento:	Bloco de Concreto estrutural – 14 cm.

3 VEDAÇÕES

ALVENARIA DE VEDAÇÃO		
1	Espessura mínima da parede, sem considerar o revestimento:	Bloco Comum de Concreto – 09 cm (Paredes não estruturais).

4 COBERTURAS / IMPERMEABILIZAÇÕES / TRATAMENTOS

COBERTURA		
1	Laje impermeabilizada	A cobertura será impermeabilizada com manta asfáltica Tipo IIIB – 4 mm, aderida a fogo; cobertura do reservatório.
2	Rufos e condutores	Os condutores serão em PVC providos de grelha hemisférica. A platibanda será dotada de rufo em todo seu perímetro.

IMPERMEABILIZAÇÃO			
ITEM	LOCAL	REQUISITO MÍNIMO	COMPLEMENTO OU ALTERNATIVA COM DESCRIÇÃO E JUSTIFICATIVA
1	Baldrame ou embasamento	Bloquear a umidade ascendente. Sistema rígido.	Pintura asfáltica ou Impermeabilização Polimérica
2	Revestimento externo de paredes do térreo	Barrado impermeável.	Impermeabilização polimérica
3	Piso subsolo em contato com o solo	Camada isolante sob o piso (5 cm de brita).	Lona plástica
4	Parede em contato c/ o solo - Poço de elevador.	Sistema que seja aplicado sobre o concreto, pela face interna.	Impermeabilização polimérica
5	Laje descoberta.	Sistema flexível.	Manta asfáltica
6	Cortinas de concreto	Cimento polimérico.	Camada drenante na cortina
7	Área de serviço e banheiros	Sistema rígido com reforço de sistema estruturante nos ralos e pontos críticos.	Impermeabilização polimérica com tela de poliéster em pontos de fragilidade
8	Terraço	Área completamente exposta ao tempo: Sistema flexível.	Os ralos receberão reforços de impermeabilização e os rodapés receberão impermeabilização até h=20cm.

TRATAMENTOS				
1	Concreto aparente	Tratamento da superfície	Regularização	Estucagem com material compatível com as características de cor e tonalidade do concreto.
			Acabamento	Caição.
2	Junta de dilatação	Local, descrição e acabamento	Não haverá junta de dilatação na fachada.	
3	Junta entre esquadrias e alvenaria / estrutura	Descrição	Aplicação de poliuretano expansivo em todos os vãos entre as esquadrias e a alvenaria ou estrutura (esquadrias de alumínio receberão preenchimento total e esquadrias de madeira parcial).	

5 REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA

REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA				
AMBIENTE	PISO, RODAPÉ E SOLEIRA	PAREDE	TETO	PEITORIL
Sala e circulação	Laje em concreto sem acabamento.	Pintura látex sobre gesso liso.	Pintura látex sobre gesso liso.	-
Dormitórios	Laje em concreto sem acabamento.	Pintura látex sobre gesso liso.	Pintura látex sobre gesso liso.	-
Banheiro Social e Suíte	Piso cerâmica nas marcas Eliane, Incepa, Incefra, ou similar e rodapé do mesmo material	Revestimento Cerâmica, Eliane, Incepa, Incefra, nas paredes do box e paredes hidráulicas (parede da pia), do piso até a altura do forro. Nas demais paredes pintura látex sobre gesso liso e rodapé cerâmico.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	-
Cozinha	Piso cerâmica nas marcas Eliane, Incepa, Incefra, ou similar e rodapé do mesmo material	Revestimento Cerâmica, Eliane, Incepa, Incefra, na parede hidráulica do piso (parede da pia). As demais paredes receberão pintura látex sobre gesso liso e rodapé cerâmico.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso / sanca (para ocultação de tubulações hidráulicas).	-
Área de Serviço	Piso cerâmica nas marcas Eliane, Incepa, Incefra, ou similar e rodapé do mesmo material	Revestimento Cerâmica Eliane, Incepa, Incefra, assentadas em uma faixa de 150cm apenas na parede hidráulica sobre o tanque e rodapé cerâmico e pintura na demais paredes	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	
Terraço	Piso cerâmica nas marcas Eliane, Incepa, Incefra, ou similar e rodapé do mesmo material	Pintura látex sobre gesso liso.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	Guarda corpo em ferro.

REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA – ÁREAS COMUNS				
AMBIENTE	PISO, RODAPÉ E SOLEIRA	PAREDE	TETO	PEITORIL
Delivery	Cerâmica ou Porcelanato PEI 4 nas marcas Portobello, Portinari, Eliane, Incepa, Incefra,	Pintura látex sobre gesso iso	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	-
Co-Work	Piso Laminado de borracha tipo Paviflex ou cerâmica	Pintura látex sobre gesso liso ou drywall	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	-
Áreas de Lazer (Ginástica, Brinquedoteca)	Cerâmica ou Porcelanato PEI 4, nas marcas Portobello, Portinari, Eliane, Incepa, Incefra, ou piso laminado, ou vinílico, ou carpete ou emborrachado.	Pintura látex sobre gesso liso ou drywall	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	-
Banheiros do WC-PCD e Vestiários	Piso Cerâmica, Eliane, Incepa, Incefra ou similar com rodapé.	Pintura acrílica sobre gesso liso.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	-
APA	Piso Cerâmica Eliane, Incepa, Incefra ou similar, com rodapé	Pintura látex sobre gesso liso.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso / sanca (para ocultação de tubulações hidráulicas).	-
Cozinha Gourmet	Piso Porcelanato PEI 4, Portobello, Portinari, Eliane, Incepa, Incefra.	Pintura látex sobre gesso liso ou drywall	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	-
Churrasqueira	Piso Porcelanato PEI 4 Portobello, Portinari, Eliane, Incepa, Incefra ou pedra.	Aplicação de textura raspada ou rolada sobre massa.	Pergolado com acabamento em pintura.	-

Hall Térreo	Cerâmica ou Porcelanato PEI 4 Portobello, Portinari, Eliane, Incepa, Incefra.	Pintura látex sobre gesso liso ou drywall	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso liso.	-
Hall andares	Cerâmica ou Porcelanato PEI 4 Portobello, Portinari, Eliane, Incepa, Incefra.	Pintura látex sobre gesso liso ou drywall	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso liso.	-
Caixa de Escada	Piso de concreto regularizado com pintura na cor concreto.	Aplicação de Textura	Aplicação de Textura.	-
Medidores	Piso cimentado acabado	Pintura látex sobre gesso liso	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso liso.	
Sala Segurança	Piso cerâmico, Eliane, Incepa, Incefra	Pintura látex sobre gesso liso	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso liso.	-
Garagem Subsolo	Piso cimentado acabado	Pintura látex	Pintura látex	-
Garagem Térreo	Laje em concreto com acabamento.	Pintura látex	Pintura látex	-

6 ESQUADRIAS E SEUS COMPLEMENTOS

PORTAS			
AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO DIMENSÃO	MARCA
Portas internas dos apartamentos e áreas comuns Internas	Madeira	Kit porta pronta em madeira, uma folha de abrir lisa, miolo colmeia – Dimensões de acordo com projeto de arquitetura e ou projetos específicos.	Reflorestadores Unidos, Sincol, Randa, Pormade, 3N, Jorsil, Lavrasul, Vert, Fort ou similar

Acesso Externos de ambientes de Áreas Comuns	Alumínio Série 20 ou Vidros	1 Folha (porta) de abrir ou correr ou quando necessário com veneziana sempre verificar CONFORME PROJETO	Jap, Esaf, Sasasaki, OGB Esquadrias, MP Alumínio ou similar
Escadaria	Metálica Corta-Fogo	1 Folha de abrir, lisa atendendo ao projeto de Bombeiros. Não será entregue guarnições para essa tipologia de porta.	-

As portas para as unidades adaptadas serão entregues seguindo as normas de acessibilidade (NBR 9050), atendendo as dimensões mínimas de abertura. Os acabamentos seguirão conforme padrão das portas "Kit porta-pronta".

JANELAS E BASCULANTES			
AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO DIMENSÃO	MARCA
Apartamentos	Alumínio e Vidro	Os caixilhos serão na cor branca com modelos de correr 2fl, abrir e maxim ar de acordo com o projeto de arquitetura e com dimensões variadas conforme os ambientes onde serão instalados e projetos específicos.	Jap, Unika, MP Alumínio, Aluminc, PWJ esquadrias
Co-Work	Vidro	Folhas de vidro 4mm de correr, com caixilho e trinco acoplados.	-
Áreas de lazer (Ginástica, Cozinha Gourmet)	Alumínio branco	2 folhas, sendo 2 folhas de correr de vidro,4mm, liso e incolor, conforme projeto de arquitetura.	Jap, Unika, MP Alumínio, Aluminc, PWJ esquadrias
Brinquedoteca	Alumínio Série 20	1 unidade de 2 folhas de vidro 4mm de correr, conforme projetos específicos.	Jap, Unika, MP Alumínio, Aluminc, PWJ esquadrias
Vestiários M e F	Alumínio Série 20	1 folha maxim ar com vidro de 4mm mini boreal, conforme projeto específicos.	Jap, Unika, MP Alumínio, Aluminc, PWJ esquadrias

FECHADURAS		
ESQUADRIA	TIPO E MODELO	MARCA
Porta Entrada	Fechadura de embutir completa, para porta externa, padrão de acabamento simples.	Pardo, Soprano, La Fonte, Yale, Arouca.

Porta Dormitório / Escritório/Banheiro / Lavabo	Fechadura de embutir completa, para porta interna/WC, padrão de acabamento simples.	Pardo, Soprano, La Fonte, Yale, Arouca.
Janela Dormitório	Fecho ou trinco do próprio caixilho.	-

BATENTES					
ITEM	AMBIENTE E LOCAL	LARGURA EM RELAÇÃO A PAREDE	MATERIAL / ACABAMENTO	FIXAÇÃO	TIPO DE GUARNIÇÃO / ACABAMENTO
1	Porta - entrada	Rente	Madeira e pintura	Espuma expansiva	Madeira e pintura
2	Porta - dormitório	Rente	Madeira e pintura	Espuma expansiva	Madeira e pintura
3	Porta - banheiro	Rente	Madeira e pintura	Espuma expansiva	Madeira e pintura
4	Porta - Cozinha	N/A	N/A	N/A	N/A

ESQUADRIAS ESPECIAIS, PORTÕES, GRADES, BOX, CORRIMÃOS				
AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	DIMENSÃO	MARCA
Caixa D'água	Metálico	Alçapão com caixilho e trinco acoplados.	0,80 x 0,80	N/A - Serralheiro
Acesso bicicletário	Metálico	Portão de ferro	0,80 x 1,20	N/A - Serralheiro
Pet place	Metálico	Portão de ferro	0,80 x 1,20	N/A - Serralheiro
Garagem	Metálico	Portão de ferro.	4,20 x 2,20	N/A - Serralheiro
Terraço	Metálico	Guarda corpo em ferro com seção circular e/ou quadrada (tipo paliteiro).	Variável x 1,20	N/A - Serralheiro
Cobertura	Metálico	Escada Marinheiro, barra de ferro redonda ½", a projetar.	0,70 x 4,50	N/A - Serralheiro
Escada /Rampa	Metálico	Corrimão em ferro.	Perímetro total	N/A - Serralheiro

7 INSTALAÇÕES

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

O apartamento terá pontos de iluminação no teto, pontos de interruptores, tomadas, antena, telefone Interfone e campainha com quantidade de acordo com o projeto de Instalações Elétricas.

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos específicos de empresa especializada, de acordo com as normas técnicas. Serão executados os serviços que compreendem força, luz, telefone, entrada de energia, para-raios e demais instalações que se façam necessárias.

Os materiais a serem adotados são:

- Fios e cabos: em cobre, marca: Reicon, Cooperthree, Corfio, Cobrecom, Nambei, Pirelli, Ficap, Conducab, Coflex, Sil ou similar;
- Eletroduto: em tubos polivinílicos ou polietileno;
- Quadro de distribuição: em caixas embutidas com portas de ferro, fibra ou PVC e disjuntores, marcas: Pial, CEMAR, Eletromar, Steck, Schneider, Hager, Siemens, Tigre ou similar;
- Interruptores e tomadas: serão instalados interruptores e tomadas das marcas Pial Legrand, Perlex, Lorenzetti, Iriel, Weg, Alumbra, Steck, ABB, Siemens, Building ou similar.

Todas as unidades serão entregues com Infraestrutura seca (somente conduíte sem fiação) de telefone e antena coletiva, sendo a definição da utilização a cargo do proprietário.

Todos os dormitórios entregues com Infraestrutura seca p/ antena (apenas tubulação e espelho cego). Será previsto chuveiro elétrico para os vestiários da área comum, e previsão de carga elétrica no quadro para futura instalação de aparelho de ar-condicionado em algumas áreas comuns.

Será executada a infraestrutura de ponto de energia, dreno e carga no quadro para um (01) ponto, conforme projeto específico, para futura instalação de aparelho de ar-condicionado tipo Split por conta do proprietário adquirente. A localização do ponto previsto para eventual instalação do Aparelho Condensador do Ar Condicionado ficará no terraço. Não será entregue tubulação frigorígena.

Será instalado sistema de Interfone (com tubulação, fiação, equipamentos) ou Solução Tecnológica Equivalente, para intercomunicação entre as unidades e a entrada do empreendimento. Serão instaladas luminárias nas áreas comuns de acordo com os projetos executivos. Serão utilizadas lâmpadas do tipo PL ou LED nas áreas comuns, colaborando para a eficiência energética do empreendimento.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

O apartamento terá pontos de água fria, esgoto e água quente (apenas chuveiro elétrico e torneira elétrica na cozinha), e quantidades respectivas de acordo com o projeto de Instalações Hidráulicas.

Serão utilizados tubos e conexões da marca TIGRE, CARDINALI, AMANCO ou similar. Poderão ser utilizados sistemas de tubulação flexível de polietileno reticulado (PEX).

Será entregue previsão para futura instalação sob responsabilidade e custos pelo Condomínio, de medidores individual de consumo.

Será entregue tubulação de dreno para equipamentos de ar-condicionado nos dormitórios suítes dos

apartamentos.

Serão utilizados arejadores nas torneiras e descarga dual-flush para as bacias sanitárias, colaborando na redução de consumo de água e sustentabilidade do empreendimento.

LOUÇAS E METAIS						
1	Pia de cozinha ou copa de salão de jogos	Bancada	Material		Granito	
		Cuba	Material		Aço inoxidável	
		Metais	Válvula	Material	PVC cromado	
				Marcas	Esteves, G3 e Astra	
			Sifão	Material	PVC com copo rosqueável	
				Marcas	Esteves, G3 e Astra	
			Torneira	Marcas	Perflex, Forusi, Deca, Fani, Jiwi, Fabrimar, Lorenzetti e Docol	
2	Lavatório de banheiro	Bancada	Material		Granito	
		Cuba ou lavatório	Tipo		Cuba de embutir oval	
			Material		Louça	
			Marcas		Logasa, Icasa, Deca, Docol, Celite, Incepa, Icasa, Lorenzetti e Hervy	
3	Vaso sanitário	Bacia e caixa acoplada	Marcas	Logasa, Icasa, Deca, Docol, Celite, Incepa, Icasa, Lorenzetti e Hervy		
4	Tanque de lavar roupa	Tanque	Material		Louça	
			Marcas		Logasa, Icasa, Deca, Docol, Celite, Incepa, Icasa, Lorenzetti e Hervy	
		Metais	Válvula	Material	PVC cromado	
				Marcas	Esteves, G3 e Astra	
			Sifão	Material	PVC com copo rosqueável	

			Marcas	Esteves, G3 e Astra
		Torneira	Marcas	Perflex, Forusi, Deca, Fani, Jiwi, Fabrimar, Lorenzetti e Docol

SISTEMAS ESPECÍFICOS			
1	Instalação de gás	Alimentação (rede pública ou armazenado)	Rede de concessionária – COMGÁS.
		Sistema (coletivo ou individual)	Previsão de individualização por unidade.
		Nº de pontos (no mínimo 1 para o fogão)	Haverá um ponto na cozinha, para unidades
		Material (tubos e conexões)	Cobre ou pex multicamadas
		Dispositivos (registros e medidores)	Haverá um registro tipo globo, em cada unidade, na parte interna da área de serviço. Haverá medição única de consumo localizada no abrigo de entrada de gás da COMGÁS. Os medidores individuais poderão ser instalados pelo condomínio posteriormente às suas expensas (entregue apenas previsão de individualização).
2	Instalações mecânicas	Exaustão mecânica	Sim
		Pressurização de escada	Não
		Sistema de bombas	Conforme projeto executivo de hidráulica/rede de incêndio.
3	Elevador	Marca	Vilarta, Alfa elevadores, Atlas Schindler, Thyssenkrupp e Otis.
		Acabamento da cabine	Painel em inox ou pintura padrão automotiva.
		Botoeira	Aço inoxidável
		Modelo	Sem casa de máquinas
4		Outro	-

8 COMPLEMENTOS DO EMPREENDIMENTO

COMPLEMENTOS			
1	Muros divisórios ou de Fechamento	Material	Bloco de concreto com acabamento em textura
		Altura	2,80 a 3,00m
2	Calçadas periféricas	Material	Concreto regularizado vassourado.
		Largura, espessura, juntas	Largura 80cm, espessura 3cm, junta 2cm a cada 200cm
3	Sala Ginástica	Piso	Emborrachado
		Equipamentos que serão fornecidos	Equipamentos de ginástica de acordo com o material e memorial de vendas do cliente.
4	Brinquedoteca	Brinquedo(s)	Piscina de bolas, 3 mesas plásticas p/ crianças e 9 cadeiras plásticas p/ crianças.
		Material(is) do(s) brinquedo(s)	Plásticos
5	Cozinha Gourmet	Equipamentos	Geladeira, Cooktop 4 bocas,
6	Churrasqueira	Equipamentos	Churrasqueira com coifa e exaustão mecânica
7	Lavanderia coletiva	Equipamentos	Máquinas de Lavar/secar e tanque

Acessibilidade: Declaramos o atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, em especial à NBR 9050, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme projeto executivos;
- A aquisição do chuveiro elétrico ficará a cargo dos proprietários;
- Será executada a infraestrutura de ponto de energia, dreno e carga no quadro para um (01) ponto de ar-condicionado tipo *split*, para ser instalado por conta do proprietário adquirente. A localização do ponto previsto para instalação do aparelho condensador do ar-condicionado ficará na varanda da unidade. Não será entregue rede frigorígena;
- Os aptos serão entregues com ponto elétricos e hidráulicos;

- 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, representam artisticamente a fase adulta da vegetação especificada no projeto de paisagismo;
- 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;
- As imagens, plantas humanizadas e maquetes referentes ao imóvel apresentadas no stand de vendas, folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação a obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a postulados legais;
- Não serão fornecidos pela Incorporadora/Construtora quaisquer outros elementos de decoração, equipamentos ou acabamentos não mencionados expressamente neste memorial;
- No desenvolvimento dos projetos de instalações (elétrica, hidráulica, bombeiro, exaustão e ar-condicionado) poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas dos ambientes (cômodos) deslocando elementos estruturais (para mais ou menos), as quais não excederão 5% (cinco por cento) as medidas, e na posição dos equipamentos, (portas, vãos, janelas, etc.), para adaptar as necessidades do projeto.

Assinatura do (a) (s) comprador (a) (s) (es):

COMPRADOR (A) (S) (ES)

Esta folha faz parte do documento MEMORIAL DESCRITIVO - ESPECIFICAÇÕES E ACABAMENTOS - Empreendimento: UP TOWN SUZANO - RUA BARÃO DE JACEGUAÍ, 176 – CENTRO – SUZANO - SÃO PAULO/SP