



MEMORIAL DESCRITIVO

Empreendimento: **ALTO DO JARDIM AROEIRA**
Rua Ercílio Contrucci – São Paulo - SP



APRESENTAÇÃO

O MEMORIAL DESCRITIVO

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

O EMPREENDIMENTO

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

- 02 (duas) torres sendo a torre A com 14 (quatorze) pavimentos e a torre B com 15 (quinze) pavimentos, 01(um) pavimento lazer, 01 (um) um pavimento térreo e 04 (quatro) níveis.
- O pavimento tipo das torres terão 10 (dez) apartamentos por andar.
- O pavimento térreo terá áreas de lazer, áreas de uso comum, áreas técnicas, estacionamento e 07 (sete) apartamentos na torre A e 04 (quatro) apartamentos na torre B.
- O 1º nível terá áreas de lazer, áreas de uso comum, estacionamento e 03 (três) apartamentos na torre B.
- O 2º, 3º e 4º nível terá áreas de uso comum, áreas técnicas e estacionamento.
- O acesso se dará única e exclusivamente através da Rua Ercílio Contrucci.

ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS

• PASSEIO EXTERNO DE PEDESTRES (CALÇADA)

Piso: Cimento vassourado

• ACESSO DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS

Piso: Cimento vassourado

• CLAUSURA DE PEDESTRES

Piso: Cerâmica antiderrapante

Teto: Pintura sobre laje de concreto ou textura acrílica ou monocapa

Fechamento: Gradil

• PORTARIA

Piso: Cerâmica

Paredes: Internas: Gesso liso sobre bloco e pintura

Externas: Monocapa sobre bloco e/ou textura acrílica

Teto: Textura rolada com pintura ou pintura sobre laje

Bancada: Granito e/ou MDF



• SANITÁRIO DA PORTARIA

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura
Teto:	Textura rolada com pintura ou pintura sobre laje ou forro de gesso com pintura
Louça:	Bacia de louça com caixa acoplada Lavatório de louça com coluna
Metais:	Torneira cromada

• CIRCULAÇÃO EXTERNA DAS TORRES

Piso:	Cerâmica antiderrapante e/ou cimento vassourado
-------	---

• CHURRASQUEIRAS (x2) – TÉRREO E 1º-PAVIMENTO LAZER

Piso:	Cerâmica antiderrapante
Parede:	Cerâmica acima da bancada e o restante das paredes em monocapa sobre bloco
Teto:	Monocapa sobre laje e pergolado de madeira descoberto
Bancada:	Granito com cuba de aço inox Granito sobre mureta de alvenaria (1º pavimento lazer)
Metais:	Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (<i>O filtro não será entregue</i>)
Equipamentos:	01 Churrasqueira pré-moldada com revestimento em tijolos e coifa aparente (<i>não contempla acessórios</i>) 02 Mesas de plástico 08 Cadeiras de plástico

1º PAVIMENTO LAZER

• PLAYGROUND

Piso:	Emborrachado
Equipamentos:	01 Brinquedo múltiplo de madeira com escorregador 03 Brinquedos de mola

• SOLÁRIO DAS PISCINAS

Piso:	Pedra natural
Equipamentos:	04 Espreguiçadeiras de plástico 01 Mesa de plástico 04 Cadeiras de plástico 01 Ducha

• PISCINA ADULTO

Revestimento:	Cerâmica, sendo antiderrapante na escada
Borda e banco de transferência:	Pedra natural



- **PISCINA INFANTIL**

Revestimento: Cerâmica, sendo antiderrapante no piso

Borda: Pedra natural

- **QUADRA**

Piso: Cimentado

Fechamento: Mureta com monocapa sobre bloco e alambrado

Equipamentos: 02 Traves de futebol
02 Tabelas de basquete

1º NÍVEL

- **PET PLACE**

Piso: Grama natural

Equipamentos: 01 Salto

ÁREAS INTERNAS

- **HALL SOCIAL E CIRCULAÇÃO SOCIAL DOS ANDARES**

Piso: Cerâmica

Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura

Teto: Forro de gesso com pintura e/ou gesso liso sobre laje com pintura

- **ESCADARIA DA TORRE**

Piso: Concreto desempenado

Paredes: Pintura e/ou textura rolada sobre bloco

Teto: Monocapa, pintura e/ou textura sobre laje

- **SANITÁRIOS E SANITÁRIOS PCD (Pessoas com deficiência) DAS ÁREAS COMUNS**

Piso: Cerâmica

Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura

Teto: Forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura

Louças: Bacia de louça com caixa acoplada

Lavatório de louça com ou sem coluna

Metais: Torneira cromada

Torneira cromada tipo alavanca (*apenas no sanitário destinado ao PCD*)

Barras de apoio (*apenas no sanitário destinado ao PCD*)

TÉRREO

- **BRINQUEDOTECA (TORRE A)**

Piso: Vinílico



Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Equipamentos: 01 Mesa infantil
04 Bancos infantis
01 Piscina de bolinhas
01 Pufe
01 Cabaninha infantil
01 Gangorra
01 Estante

• SALÃO DE JOGOS (TORRE A)

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Equipamentos: 01 Mesa de pebolim
04 Cadeiras
02 Mesas
01 Pufe
01 Sofá ou banco com futon

• SALÃO DE FESTAS (TORRE B)

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Equipamentos: 06 Mesas de madeira
14 Cadeiras
01 Pufe
06 Mesas de apoio
02 Poltronas
01 Aparador
02 Sofás ou bancos com futon

• APA DO SALÃO DE FESTAS (TORRE B)

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica acima da bancada e demais paredes em gesso liso com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Bancada: Granito com cuba de aço inox
Metais: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (*O filtro não será entregue*)

◆ ESPAÇO FUNCIONAL

Piso: Vinílico
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura



Equipamentos: 01 Espaldar
02 Caixotes
01 Escada agilidade
02 Aparelhos abdominais
01 Gym ball
01 Mini cama elástica

1º NÍVEL

• OFICINA DE BIKES (TORRE B)

Piso: Cimentado ou concreto desempenado
Paredes: Bloco de concreto aparente ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre bloco com pintura
Bancada: Granito com cuba de aço inox
Metais: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (*O filtro não será entregue*)
Equipamentos: 01 Mesa
02 Banquetas

• COWORKING (TORRE B)

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Equipamentos: 02 Mesas de madeira
08 Cadeiras
02 Mesas de apoio
01 Sofá ou banco com futon

• PET CARE (TORRE B)

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica acima da bancada e o restante das paredes em gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Bancada e lavatório: Granito
Equipamentos: 01 Mesa de apoio
02 Pufes
02 Prateleiras
01 Ducha elétrica

ÁREAS TÉCNICAS E SERVIÇOS

• ÁREA DE ESTACIONAMENTO COBERTO, DESCOBERTO E CIRCULAÇÃO

Piso: Cimentado liso ou concreto desempenado com a demarcação das vagas



Parede: Pintura com faixas de segurança em esmalte sintético. O restante em bloco de concreto aparente e/ou conforme muros
Teto: Laje acabada sem pintura nos trechos cobertos

TÉRREO

• DEPÓSITO DE LIXO COBERTO

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes
Teto: Textura rolada ou caiação sobre laje

• ADMINISTRAÇÃO (TORRE B)

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso com pintura
Teto: Forro de gesso com pintura ou pintura sobre laje ou textura rolada

• DEPÓSITO (TORRE A)

Piso: Concreto desempenado
Paredes: Pintura sobre bloco
Teto: Textura rolada ou caiação sobre laje

1º NÍVEL

• APA DE FUNCIONÁRIO

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica acima da bancada e demais paredes em gesso liso com pintura
Teto: Forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura
Bancada: Mármore sintético ou aço inox
Metais: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (*O filtro não será entregue*)

• VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIO PCD (Pessoa com deficiência)

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes
Teto: Forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura
Louças: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório suspenso em louça com ou sem coluna
Metais: Torneira cromada tipo alavanca
Barras de apoio



• BICICLETÁRIO

Piso:	Cimentado liso ou concreto desempenado
Paredes:	Blocos de concreto aparente
Teto:	Laje acabada sem pintura

UNIDADES AUTÔNOMAS

• SALA DE JANTAR/ESTAR E CIRCULAÇÃO

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Gesso liso com pintura
Teto:	Textura acrílica sobre laje e/ou trechos com sanca de gesso com pintura
Esquadrias:	Porta em madeira lisa com pintura, com 1 folha de abrir Batente em madeira com pintura Fechadura e maçaneta tipo alavanca

• TERRAÇO

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Monocapa conforme fachada
Teto:	Textura acrílica sobre laje e/ou trechos com sanca de gesso com pintura ou monocapa
Esquadrias:	Porta em alumínio com pintura eletrostática branca com 02 (duas) folhas de correr em vidro incolor Porta em alumínio com pintura eletrostática branca com 03 (três) folhas de correr em vidro incolor <i>(apenas na opção de planta PCD)</i> Guarda-corpo de ferro com pintura sobre mureta com monocapa

• COZINHA

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Duas ou três fiadas de cerâmica acima da bancada, as demais paredes em gesso liso com pintura
Teto:	Textura acrílica sobre laje e/ou trechos com sanca de gesso com pintura
Bancada:	Mármore sintético com cuba integrada Granito com cuba de aço inox <i>(apenas na opção de planta PCD)</i>
Metais:	Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado <i>(O filtro não será entregue)</i> Torneira de mesa e ponto de filtro na parede para planta PCD <i>(O filtro não será entregue)</i>

• ÁREA DE SERVIÇO

Piso:	Cerâmica
-------	----------



Paredes:	Duas ou três fiadas de cerâmica acima do tanque, e nas demais paredes gesso liso com pintura
Teto:	Textura acrílica sobre laje e/ou trechos com sanca de gesso com pintura
Tanque:	Mármore sintético Louça <i>(apenas na opção de planta PCD)</i>
Metais:	Torneira de parede com saída para máquina de lavar roupas Torneira de mesa e ponto para saída da máquina de lavar roupas na parede <i>(apenas na opção de planta PCD)</i>
Esquadrias:	Janela em alumínio com pintura eletrostática branca com 2 folhas de correr em vidro mini boreal e veneziana superior com ventilação permanente Veneziana inferior com ventilação permanente em alumínio/pvc.

• DORMITÓRIOS

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Gesso liso com pintura
Teto:	Textura acrílica sobre laje e/ou trechos com sanca de gesso com pintura
Esquadrias:	Porta em madeira lisa com pintura, com 1 folha de abrir Batente em madeira com pintura Fechadura e maçaneta tipo alavanca Janela em alumínio com pintura eletrostática branca com 2 folhas de correr em vidro comum incolor

• BANHEIRO

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica do piso ao teto nas paredes dentro do box, parede hidráulica (vaso e lavatório) com revestimento cerâmico meia altura e o restante em pintura látex acrílico sobre gesso
Teto:	Forro de gesso liso com pintura
Louças:	Lavatório de louça branca com coluna Bacia de louça branca com caixa acoplada
Metais:	Torneira de mesa para o lavatório
Esquadrias:	Porta em madeira lisa com pintura, com 1 folha de abrir Fechadura e maçaneta tipo alavanca Exaustor para ventilação forçada

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

ESTRUTURA E VEDAÇÕES

- O sistema construtivo será em estrutura convencional nos 4º níveis de estacionamento, térreo e 1º pavimento lazer e as torres serão em alvenaria estrutural.
- As paredes externas e internas serão executadas em alvenaria de blocos de concreto e serão entregues acabadas.



- Em função das características estruturais da torre (alvenaria estrutural), **é proibida** a execução de reformas ou alterações nos apartamentos que envolvam a remoção, modificação ou abertura de vãos nas alvenarias estruturais e de vedação, inclusive rasgos nas paredes para instalação embutida de tubulações hidráulicas e/ou elétricas.
- As reformas realizadas nas áreas privativas e áreas comuns do empreendimento devem seguir a norma da ABNT NBR 16280/14 – Reformas em Edificações, esta norma pode ser obtida através do site www.abntcatalogo.com.br

FACHADA E FECHAMENTOS

- A fachada terá revestimento em monocapa, conforme projeto arquitetônico.
- O empreendimento será cercado de muros que serão em blocos de concreto com textura ou muro pré-moldado sem pintura (modelo Orbitelli) e gradil de ferro conforme projeto de paisagismo.
- Para acesso de veículos e pedestres será entregue portão automatizado.

COBERTURA DAS TORRES

- Será com trechos em laje de concreto e trechos em telhado com estrutura de madeira ou metálica com telhas de fibrocimento, conforme especificações constantes em projeto específico.

ESQUADRIAS EM MADEIRA

- Nas áreas comuns e áreas técnicas do empreendimento, serão instaladas portas de abrir do tipo lisa, pintada, conforme especificações de projeto arquitetônico.

ESQUADRIAS METÁLICAS

- Nas áreas comuns e áreas técnicas do empreendimento, poderão ser instaladas esquadrias em alumínio com pintura eletrostática branca ou em ferro com pintura branca, conforme especificações de projeto arquitetônico.

ILUMINAÇÃO

- Serão entregues todas as luminárias dos terraços, 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 na escadaria da torre, no estacionamento e nos halls dos andares tipo, térreo e níveis de acordo com projetos específicos de instalações elétricas.

COMUNICAÇÃO VISUAL

- O empreendimento será entregue com placas de identificação das torres e dos apartamentos.

EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

- Serão dimensionadas e instaladas de acordo com projeto específico, normas técnicas vigentes e exigências da concessionária local.



- Nas unidades, todas as tubulações elétricas serão embutidas.

ANTENA COLETIVA/ TV POR ASSINATURA

- Será entregue 01 (um) ponto na sala e 01 (um) ponto em cada dormitório com tubulação seca para futura instalação da fiação de antena coletiva. A fiação ficará à cargo do morador e/ou condomínio.
- A tubulação para futura instalação de TV a cabo será a mesma da antena coletiva.
- O serviço de TV a cabo deverá ser adquirido pelo proprietário.

SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

- Será instalado 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 na portaria. O aparelho será entregue com fiação instalada.

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 na sala e 01 (um) ponto de telefone em cada dormitório com tubulação seca. A linha telefônica deverá ser adquirida pelo proprietário junto à concessionária local.

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

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

SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

- O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas conforme normas vigentes a época da elaboração do projeto.

ELEVADORES

- Serão entregues 04 (quatro) elevadores na torre A, que atenderão o pavimento térreo e os pavimentos tipo.
- Serão entregues 04 (quatro) elevadores na torre B, que atenderão o 1º nível, o pavimento térreo e os pavimentos tipo.
- Será entregue 01 (um) elevador para circulação do estacionamento e pavimento lazer, que atenderá do 4º nível ao 1º pavimento lazer.
- Os elevadores terão uma parada por pavimento. As capacidades e velocidades serão calculadas de acordo com projeto e normas específicas.

PRESSURIZAÇÃO

- A escada de segurança da torre será equipada com sistema de pressurização, conforme exigências de Normas Técnicas e projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.



EXAUSTÃO MECÂNICA E AR CONDICIONADO

- Será instalado e entregue um sistema de exaustão mecânica para atendimento dos banheiros das unidades autônomas e das áreas comuns, com acionamento pelo interruptor (somente para situações sem ventilação natural/janela).
- Nas áreas comuns (salão de festas e espaço funcional) será entregue somente previsão para instalação de ar condicionado, ficando por conta do condomínio a aquisição e instalação dos equipamentos.

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 para instalação de chuveiro a gás.
- O condomínio será entregue com os medidores de consumo de água instalados no hall, sendo que a gestão da leitura e rateio do consumo individualizado de água fica sob responsabilidade do condomínio.

REDE DE GÁS

- Será dimensionada e instalada de acordo com projeto específico, normas técnicas vigentes e exigências da concessionária local.
- O prédio será abastecido com gás natural, que alimentará o ponto de fogão na cozinha das unidades e o ponto para instalação do aquecedor de passagem na área de serviço de todas as unidades; A tubulação será aparente.
- Será entregue previsão para medidores individuais, sendo que o medidor deverá ser adquirido e instalado pelo condomínio.

BOMBAS DE RECALQUE

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

OBSERVAÇÕES GERAIS

1. Não serão autorizadas aos proprietários 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 na 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 finais não sejam prejudicados;
2. 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 menos) que não excederão a 5% (cinco por cento) em tais medidas;
3. O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos das unidades habitacionais serão informados no manual do proprietário.
4. Poderão ser executadas, por motivos técnicos, sancas em gesso, para passagem de tubulação de instalações, nas dependências das unidades autônomas e nas áreas comuns;



5. Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados pela construtora shafts e/ou enchimentos, bem como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias;
6. 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;
7. Não estão previstos pontos elétricos e hidráulicos para a instalação de máquina de lavar louça;
8. Estão previstos pontos elétricos e hidráulicos para a instalação de máquina lava-seca em todas as unidades;
9. Deverá ser verificada a voltagem das tomadas para a compra dos eletrodomésticos e equipamentos das áreas comuns;
10. A Construtora/Incorporadora, visando o bom andamento da obra, poderá substituir tipo ou cor dos materiais especificados neste memorial, mantendo a qualidade dos produtos, sempre que houver dificuldade de aquisição dos mesmos no momento da compra;
11. Não serão fornecidas pela Construtora/Incorporadora: luminárias dos apartamentos, armários embutidos e gabinetes de cozinha e banheiros, eletrodomésticos e eletroeletrônicos, bem como móveis e elementos decorativos constantes no material e no stand de vendas. Estes itens deverão ser adquiridos por cada proprietário após o recebimento das chaves do imóvel;
12. **Não é possível instalar ar condicionado nas unidades autônomas.** No apartamento decorado, o ar condicionado é para ambientalizar o espaço do stand.
13. Para os itens nos quais constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada para o empreendimento ficará a critério da construtora/incorporadora;
14. Na unidade autônoma, a aquisição do chuveiro e do aquecedor de passagem ficará a cargo dos proprietários;
15. Caso o piso escolhido como acabamento necessite de nivelamento perfeito, a execução do mesmo deverá ser realizada pelo fornecedor do piso, pois, em alguns casos a laje poderá apresentar desnivelamento natural (previsto em projeto estrutural);
16. 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 à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a postulados legais;
17. Não serão fornecidos pela Construtora/ Incorporadora quaisquer outros elementos de decoração, equipamentos ou acabamentos não mencionados expressamente neste memorial;
18. 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, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies.