

WelconX

ALTO DE PINHEIROS

MEMORIAL DESCRITIVO
RESIDENCIAL

1. INTRODUÇÃO | FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

1.1 Empreendimento

Este memorial refere-se ao projeto de incorporação e construção do empreendimento residencial “**Welconx Alto de Pinheiros**”, localizado na Avenida Padre Pereira de Andrade, 13, - Boaçava - São Paulo - SP.

- **Projeto arquitetônico:** Marcos Ferreira Gavião Arquitetos Associados
- **Projeto de paisagismo:** Marcelo Vassalo Arquitetura da Paisagem
- **Projeto de decoração:** DP Barros
- **Número de torres:** Torre única
- **Número de pavimentos:** 2 Subsolos + Térreo + 16 Pavimentos
- **Número total de unidades:** 127 Unidades | 112 Residenciais + 14 Não Residenciais + Loja

1.2 Determinações Legais

A Construção atenderá as disposições legais previstas no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo (P.M.S.P) e demais concessionárias e entidades que por circunstâncias da lei devam ser acatadas.

- **Incorporação:** Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- **Realização:** Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- **Construção:** Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.

2. ÁREAS EXTERNAS | USO COMUM

2.1 Acesso de veículos | Pedestres | Calçada | Circulação de Pedestre do 2° Subsolo

Piso: Concreto | Porcelanato | Intertravado

2.2 Vaga Utilitário (Uso compartilhado entre unidades NR e Loja)

Piso: Concreto | Intertravado

2.3 Churrasqueiras

Piso: Porcelanato

Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

Parede: Conforme projeto de Paisagismo

Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso

Outros: Tampo em Pedra Natural

2.4 Playground

Piso: Emborrachado, conforme projeto de Paisagismo

Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

2.5 Piscinas | Deck Molhado

Piso: Porcelanato | Pastilha

Parede: Porcelanato | Pastilha

Borda: Porcelanato | Pedra Natural

2.6 Solário

Piso: Porcelanato

Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

2.7 Fitness Externo

Piso: Porcelanato | Emborrachado, conforme projeto de Paisagismo

Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

2.8 Apoio Festas

Piso: Porcelanato

Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

2.9 Terraço

Piso: Porcelanato

Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

2.10 Circulação (Térreo)

Piso: Porcelanato

Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

2.11 Escada (Acesso 2° Subsolo ao Térreo)

Piso: Porcelanato | Pedra Natural

Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

Parede: Conforme Fachada

3. ÁREAS INTERNAS | USO COMUM

3.1 Estacionamento | Circulação de Veículos

| | |
|---------|--|
| Piso: | Concreto Cimentado desempenado com pintura de faixas demarcatórias das vagas |
| Parede: | Pintura sobre bloco |
| Teto: | Caição sobre concreto |

3.2 Rampas de veículos

| | |
|---------|---|
| Piso: | Ladrilho hidráulico Concreto vassourado |
| Parede: | Pintura sobre bloco |

3.3 Reservatório Inferior

| | |
|---------|---------------------------------|
| Piso: | Concreto Cimentado Pigmentado |
| Parede: | Pintura sobre bloco |
| Teto: | Caição sobre concreto |
| Outros: | Fechamento em alambrado |

3.4 Áreas Técnicas

| | |
|---------|-----------------------|
| Piso: | Cimentado pintado |
| Parede: | Pintura sobre bloco |
| Teto: | Caição sobre concreto |

3.5 Hall Social | Circulações

| | |
|---------|--|
| Piso: | Cerâmica Porcelanato |
| Rodapé: | Cerâmica Porcelanato Poliestireno |
| Parede: | Pintura sobre gesso |
| Teto: | Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso |

3.6 Portaria

| | |
|---------|--|
| Piso: | Cerâmica |
| Parede: | Cerâmica Pintura sobre gesso |
| Teto: | Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso |

3.7 W.C. Portaria

| | |
|---------|--|
| Piso: | Cerâmica |
| Parede: | Cerâmica |
| Teto: | Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso |
| Louças: | Bacia com caixa acoplada Lavatório com coluna |

3.8 Escada de emergência

| | |
|---------|--|
| Piso: | Concreto Cimentado pintado |
| Parede: | Textura sobre bloco Pintura sobre gesso |
| Teto: | Textura sobre concreto Pintura sobre gesso |

3.9 Depósito de Lixo

| | |
|---------|--|
| Piso: | Cerâmica |
| Parede: | Cerâmica |
| Teto: | Textura sobre concreto Pintura sobre gesso |

3.10 DML (Depósito de Material de Limpeza)

| | |
|---------|--|
| Piso: | Cerâmica |
| Rodapé: | Cerâmica |
| Parede: | Pintura sobre bloco Pintura sobre gesso |
| Teto: | Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso |

3.11 Sala de administração

| | |
|---------|--|
| Piso: | Cerâmica |
| Rodapé: | Cerâmica |
| Parede: | Pintura sobre gesso |
| Teto: | Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso |

3.12 Depósito Delivery

| | |
|---------|---|
| Piso: | Cerâmica |
| Rodapé: | Cerâmica |
| Parede: | Pintura sobre bloco Pintura sobre gesso |

Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

3.13 Sala de Funcionários

Piso: Cerâmica

Rodapé: Cerâmica

Parede: Pintura sobre gesso

Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

Louça: Tanque com coluna

Outros: Tampo em Pedra Natural

3.14 W.C. de Funcionários

Piso: Cerâmica

Rodapé: Cerâmica

Parede: Cerâmica na parede hidráulica e nas demais paredes pintura sobre bloco | Pintura sobre gesso

Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

Louça: Bacia com caixa acoplada
Lavatório com coluna

3.15 Bicicletários

Piso: Concreto | Cimento desempenado

Parede: Pintura sobre gesso

Teto: Caição sobre concreto

3.16 Vestiários PCD Feminino e Masculino

Piso: Cerâmica

Rodapé: Cerâmica

Parede: Cerâmica na parede hidráulica e nas demais paredes pintura sobre bloco | Pintura sobre gesso

Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

Louça: Bacia com caixa acoplada
Lavatório Suspenso

3.17 Salão de Festas

Piso: Cerâmica | Porcelanato

Rodapé: Cerâmica | Porcelanato | Poliestireno
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
Outros: Tampo em Pedra Natural

3.18 A.P.A (Área de Preparo de Alimentos) - Salão de Festas

Piso: Cerâmica | Porcelanato
Rodapé: Cerâmica | Porcelanato | Poliestireno
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
Outros: Tampo em Pedra Natural

3.19 W.C.'s - Salão de Festas

Piso: Cerâmica | Porcelanato
Rodapé: Cerâmica | Porcelanato | Poliestireno
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
Louças: Bacia com caixa acoplada
Cuba oval de embutir
Outros: Tampo em Pedra Natural

3.20 Brinquedoteca

Piso: Vinílico
Rodapé: Poliestireno
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

3.21 Coworking

Piso: Vinílico
Rodapé: Poliestireno
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

3.22 Fitness

| | |
|---------|--|
| Piso: | Vinílico |
| Rodapé: | Poliestireno |
| Parede: | Pintura sobre gesso |
| Teto: | Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso |

4. APARTAMENTO NÃO RESIDENCIAIS | Unidades NR 1 e 2º Pavimento

4.1 Cozinha

| | |
|---------|--|
| Piso: | Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário |
| Parede: | Pintura sobre gesso |
| Teto: | Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários |
| Outros: | Tampo em Pedra Natural Cuba em inox |

4.2 Área de Serviço

| | |
|---------|--|
| Piso: | Cerâmica |
| Rodapé: | Cerâmica |
| Parede: | Pintura sobre gesso |
| Teto: | Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários |
| Outros: | Tanque com coluna |

4.3 Estar | Jantar

| | |
|---------|--|
| Piso: | Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário |
| Parede: | Pintura sobre gesso |
| Teto: | Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários |

4.4 Dormitório

| | |
|---------|---|
| Piso: | Laminado |
| Rodapé: | MDF Poliestireno |
| Parede: | Pintura sobre gesso |
| Teto: | Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição das tubulações hidrossanitários |
| Outros: | Ponto de força e dreno para instalação de Ar-Condicionado |

4.5 Banho

| | |
|---------|--|
| Piso: | Cerâmica |
| Parede: | Cerâmica |
| Teto: | Pintura sobre forro de gesso |
| Louça: | Bacia com caixa acoplada Cuba oval de embutir |
| Outros: | Tampo em Pedra Natural |

4.6 Banho PCD (Válido para apartamento o 204)

| | |
|---------|--|
| Piso: | Cerâmica |
| Parede: | Cerâmica |
| Teto: | Pintura sobre forro de gesso |
| Louça: | Bacia com caixa acoplada Lavatório suspenso |

4.7 Terraço

| | |
|---------|--|
| Piso: | Cerâmica |
| Rodapé: | Cerâmica |
| Parede: | Conforme Fachada |
| Teto: | Textura sobre concreto Pintura sobre gesso |

5. APARTAMENTOS RESIDENCIAIS

3° ao 16° Pavimento

5.1 Cozinha

| | |
|---------|--|
| Piso: | Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário |
| Parede: | Pintura sobre gesso |
| Teto: | Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários |
| Outros: | Tampo em Pedra Natural Cuba em inox |

5.2 Estar | Jantar | Circulação

| | |
|---------|--|
| Piso: | Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário |
| Parede: | Pintura sobre gesso |
| Teto: | Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários |

5.3 Estar (Opção Sala Ampliada) - Válido para unidades finais 03 | 04 | 05 | 06

| | |
|---------|---|
| Piso: | Laminado |
| Rodapé: | MDF Poliestireno |
| Parede: | Pintura sobre gesso |
| Teto: | Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição das tubulações hidrossanitários |

5.4 Dormitórios

| | |
|---------|---|
| Piso: | Laminado |
| Rodapé: | MDF Poliestireno |
| Parede: | Pintura sobre gesso |
| Teto: | Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição das tubulações hidrossanitários |
| Outros: | Ponto de força e dreno para instalação de Ar-Condicionado (Válido para o dormitório de casal) |

5.5 Banho

| | |
|---------|---|
| Piso: | Cerâmica |
| Parede: | Cerâmica em todas as paredes do box, e Pintura sobre gesso nas demais paredes |
| Teto: | Pintura sobre forro de gesso |
| Outros: | Tampo em Pedra Natural |
| Louça: | Bacia com caixa acoplada Cuba oval de embutir |

5.6 Banho PCD (Válido para as unidades finais 04 do 3° ao 6° Pavimento)

| | |
|---------|--|
| Piso: | Cerâmica |
| Parede: | Cerâmica |
| Teto: | Pintura sobre forro de gesso |
| Louça: | Bacia com caixa acoplada Lavatório suspenso |

5.7 Terraço

| | |
|---------|--|
| Piso: | Cerâmica |
| Rodapé: | Cerâmica |
| Parede: | Conforme Fachada |
| Teto: | Textura sobre concreto Pintura sobre gesso |
| Outros: | Será entregue ponto de água e esgoto para instalação do tanque a cargo do proprietário |

6. ESPECIFICAÇÕES GERAIS

6.1 Fundações

Conforme projeto específico do empreendimento.

6.2 Sistema construtivo

Estrutura em concreto armado (Blocos de Vedação) - 2° Subsolo ao Térreo

Alvenaria estrutural - 1° ao 16° Pavimento

Vedações internas em gesso acartonado (drywall) ou bloco de concreto, conforme plantas de contrato

*O empreendimento utiliza o sistema construtivo em alvenaria estrutural, onde todas as paredes exercem função estrutural, isto é, recebem cargas dos pavimentos superiores, portanto fica terminantemente **PROIBIDO**:

- Abrir paredes para instalar janelas, balcões, passa-pratos, rasgos, etc.
- Retirar paredes, total ou parcialmente, sob qualquer pretexto.

Condôminos que não atenderem estas determinações poderão ser responsabilizados civil e criminalmente.

6.3 Fachada

Conforme projeto arquitetônico

6.4 Gradis

Ferro Pintado

6.5 Esquadrias

Portas em madeira: Kit porta pronta com pintura cor branca

Caixilhos: Alumínio com pintura eletrostática ou PVC

Caixilho da área de serviço (apenas unidades Não Residenciais) com ventilação permanente.

Caixilho dos dormitórios com persiana integrada

6.6 Fechaduras

Portas internas em madeira: Maçaneta com alavanca cromada

6.7 Cerâmicas | Porcelanatos

Serão das marcas Biancogres, Incepa, Eliane ou produto de desempenho equivalente

6.8 Pisos vinílicos | Laminados

Serão das marcas Duratex, Eucafloor, Tarket ou produto de desempenho equivalente

6.9 Louças

As bacias sanitárias, lavatórios, cuba oval de embutir serão em louça das marcas Icasa, Celite, Deca ou produto de desempenho equivalente.

6.10 Metais

As torneiras e registros serão cromados no padrão Docol, Fabrimar, Deca ou produto de desempenho equivalente.

6.11 Soleiras | Baguetes | Tentos

As soleiras, baguetes e tentos serão em pedra natural, onde aplicável

7. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

7.1 Instalações Elétricas

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos e especificações, atendendo as Normas Técnicas vigentes da ABNT.

7.2 Instalações Hidráulicas

Conforme projeto específico e atendendo as exigências municipais da concessionária, de acordo com as Normas Técnicas ou outras normas internacionais equivalentes.

Sistema de Água Quente: Previsão para aquecedor de passagem no terraço nas unidades residenciais, e na área de serviço nas unidades não residenciais.

Sistema de Gás: Alimentação do fogão (Tubulação em multicamada ou cobre aparente)
Previsão para aquecedor de passagem para todas as unidades

7.3 Instalações Especiais | TV e Telefonia

TV: Serão executadas as tubulações secas para futuras instalações de TV a cabo.

Telefonia: Serão executadas as tubulações secas para futuras instalações de telefonia.

7.4 Sistema de Comunicação Interna

Será instalado e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna do tipo interfone, que possibilitará aos condôminos comunicação com a portaria.

7.5 Equipamentos de Combate a Incêndio

Serão instalados todos os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

7.6 Sistema de proteção contra descargas atmosféricas

O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas de acordo com as Normas Técnicas ou outras normas equivalentes.

7.7 Elevadores

Serão instalados 03 elevadores na Torre, que darão acesso a todos os pavimentos e 01 elevador que dará acesso ao 2º Subsolo e Térreo.

Todos com capacidade e velocidade adequada ao cálculo de tráfego, de acordo com as normas técnicas.

7.8 Ar-Condicionado

Será entregue infraestrutura (ponto de força e dreno) para ar-condicionado nas áreas comuns (Salão de festas, Brinquedoteca, Coworking e Fitness).

8. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- 8.1 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.
- 8.2 As áreas comuns do empreendimento serão entregues equipadas e decoradas conforme imagens de vendas. Exceto objetos decorativos representados nas imagens.
- 8.3 A Construtora, a critério próprio, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o mesmo padrão dos acabamentos.
- 8.4 Em virtude do elevado número de lançamentos de produtos, materiais e equipamentos, a Construtora se reserva o direito de substituí-los mantendo o padrão e qualidade dos apresentados neste memorial e nas imagens de vendas.
- 8.5 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.
- 8.6 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.
- 8.7 A aquisição da ducha, do aquecedor de passagem e equipamento de ar-condicionado ficará a cargo dos proprietários.
- 8.8 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).
- 8.9 O empreendimento atende o nível mínimo dos critérios de desempenho acústico de sistemas construtivos conforme norma técnica ABNT NBR 15575.

- 8.10 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.
- 8.11 No desenvolvimento dos projetos de instalações (elétrica, hidráulica, bombeiros) 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, e na posição dos equipamentos, vãos, janelas, etc., para adaptar às necessidades do projeto.
- 8.12 A Construtora poderá, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto executivo do imóvel, em razão de imposição de novas normas técnicas de execução da obra ou de determinação ou exigência dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.
- 8.13 O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos, será informado no manual do proprietário.

