



## MEMORIAL DESCRITIVO PARA CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COM 188 APARTAMENTOS (HIS) COM OUTORGA ONEROSA

**Local:** Rua Antônio José Nurchis, 650 – Vila Yolanda – Osasco – São Paulo.

**Proprietário:** Saldanha Construtora Empreendimentos e Incorporações Ltda.

**Inscrição Cadastral:** 22241.23.96.0635.00.000.03/ 22241.23.96.0622.00.000.03/  
22241.23.96.0607.00.000.03/ 22241.23.96.0557.00.000.03

### **1. Infra Estrutura**

#### **1.1. Trabalhos em Terra**

Serão executados por empresa especializada em terraplanagem, utilizando equipamentos adequados dentro das normas atuais de segurança.

#### **1.2. Fundações**

As fundações serão em estacas ou tubulão, cortinas ou perfis, blocos ou baldrames executadas de acordo com projeto desenvolvido por firma especializada em concreto.

### **2. Supra Estrutura**

O sistema estrutural será em alvenaria de blocos de concreto estrutural e não estrutural.

### **3. Paredes e Painéis**

A alvenaria será executada em bloco de concreto estrutural e não estrutural.

### **4. Especificações do Tipo de Acabamento por Cômodo**

#### **4.1. Revestimentos de :**

- Nos Apartamentos Tipos:

##### a) Pisos

Sala/ Dormitórios/ Circulação dos Dormitórios :

Cimentado preparado para colocação de carpete de nylon ou têxtil ou sintético.

Cozinha/ Área de Serviço/ Banheiro/ Terraço :

Piso cerâmico.

##### b) Paredes

Sala/ Dormitórios/ Circulação dos Dormitórios :

Pintura látex sobre gesso.

Cozinha/ Área de Serviço/ Banheiro :

Azulejo até o teto somente nas paredes hidráulicas. Restante das paredes com pintura acrílica sobre massa.

Terraço:

Monocapa Quartzolit ou pintura sobre massa na cor a ser definida posteriormente no projeto arquitetônico, seguindo padrão da fachada.

##### c) Teto:

Pintura látex sobre gesso ou massa ou forro de gesso



No terraço e na parte interna dos apartamentos Tipos (1º ao 20º pavimento), não farão parte desse contrato: móveis, plantas, vasos, bancada, pia no terraço, entre outros itens de decoração constantes da perspectiva artística e dos materiais de venda que tem caráter exclusivamente promocional por tratar-se de bem a ser construído, sendo que as condições de comercialização, projetos e especificações são aquelas dos contratos e memoriais a serem firmados com os adquirentes. O apartamento será entregue no ato do pagamento das chaves, conforme a planta anexa assinada entre as partes no ato da assinatura do Compromisso de venda e compra.

**Vide parte 12. Declarações Finais, item d), deste documento, onde até 6 meses após o início das fundações, o cliente poderá adquirir os kits de modificações para personalizar o seu apartamento.**

- Nos Apartamentos Garden:

a) Pisos

Sala/ Dormitórios/ Circulação dos Dormitórios:

Cimentado preparado para colocação de carpete de nylon ou têxtil ou sintético.

Cozinha/ Área de Serviço/ Banheiro/ Terraço Descoberto :

Piso cerâmico.

b) Paredes

Sala/ Dormitórios/ Circulação dos Dormitórios:

Pintura látex sobre gesso.

Cozinha/ Área de Serviço/ Banheiro:

Azulejo até o teto somente nas paredes hidráulicas. Restante das paredes com pintura acrílica sobre massa.

Terraço Descoberto

Monocapa Quartzolit ou pintura sobre massa na cor a ser definida posteriormente no projeto arquitetônico, seguindo padrão da fachada.

c) Teto

Pintura látex sobre gesso ou massa ou forro de gesso

No terraço descoberto e na parte interna dos apartamentos Garden, não farão parte desse contrato: móveis, Ofurô, plantas, grama, vasos, deck, churrasqueira, forno de pizza, espreguiçadeiras, ombrelones, bancada extra externa, pia extra externa, entre outros itens de decoração constantes da perspectiva artística e dos materiais de venda que tem caráter exclusivamente promocional por tratar-se de bem a ser construído, sendo que as condições de comercialização, projetos e especificações são aquelas dos contratos e memoriais a serem firmados com os adquirentes. O apartamento será entregue no ato do pagamento das chaves, conforme a planta anexa assinada entre as partes no ato da assinatura do Compromisso de venda e compra.

**Vide parte 12. Declarações Finais, item d), deste documento, onde até 6 meses após o início das fundações, o cliente poderá adquirir os kits de modificações para personalizar o seu apartamento.**

## 4.2. Esquadrias



- Nos Apartamentos Tipos e nos Apartamentos Garden:

a) Madeira

Portas e batentes em madeira folhadas, para receber pintura ou verniz ou tipo Duratex ou Eucatex acabadas ou para pintura.

b) Metálicas

Todos os caixilhos serão em aço galvanizado fosfatizado, com pintura eletrostática na cor branca ou de alumínio.

Todos os gradis, grades e alçapões serão em ferro ou aço pintado, na cor branca, preta ou conforme projeto.

#### 4.3. Ferragem

- Nos Apartamentos Tipos e nos Apartamentos Garden:  
Será em metal.

#### 4.4. Vidros

- Nos Apartamentos Tipos e nos Apartamentos Garden:  
Transparentes de 3mm nos Dormitórios e Sala  
Transparentes de 3 mm ou fantasia de 3mm na Área de Serviço  
Fantasia de 3mm nos Banheiros.

#### 4.5. Louças

- Nos Apartamentos Tipos e nos Apartamentos Garden:  
Serão em cerâmica esmaltada. Serão utilizadas bacias com caixa acoplada.

#### 4.6. Equipamento de Cozinha e Área de Serviço:

- Nos Apartamentos Tipos e nos Apartamentos Garden:
  - ✓ Ponto para a torneira de água fria na Pia e no Tanque;
  - ✓ Ponto de água para alimentação do aquecedor de água de passagem\*;
  - ✓ Ponto de gás para o fogão;
  - ✓ Tomada para geladeira;
  - ✓ Tomada para microondas;
  - ✓ Tomada para liquidificador sobre a bancada da pia;
  - ✓ Tomada para máquina de lavar roupas;
  - ✓ Tanque para lavar roupa;
  - ✓ Tomada para aquecedor a gás, na area de serviço, para futura instalação de aquecedor a gás pelo proprietário \* .

\* Infra estrutura toda pronta para Ponto de água quente no chuveiro do(s) banheiro(s), que será gerada pelo aquecedor de passagem à gás, a ser adquirido e instalado pelo Proprietário após a entrega do apartamento. SOMENTE SE EXISTIR DISPONIBILIDADE DE GÁS DE RUA DA EMPRESA COMGÁS. CASO NÃO EXISTA O CHUVEIRO SERÁ ELÉTRICO.

#### 4.7. Equipamento do Banheiro

- Nos Apartamentos Tipos e nos Apartamentos Garden:



- ✓ Ponto de água para chuveiro a gás\* ;
- ✓ Ponto de água fria para pia de louça com coluna;
- ✓ Tomada acima da pia.

\* Infra estrutura toda pronta para Ponto de água no chuveiro do(s) banheiro(s), a água quente será gerada pelo aquecedor de passagem à gás, a ser adquirido e instalado pelo Proprietário após a entrega do apartamento. SOMENTE SE EXISTIR DISPONIBILIDADE DE GÁS DE RUA DA EMPRESA CONGÁS. CASO NÃO EXISTA O CHUVEIRO SERÁ ELÉTRICO.

**Será usado Sanca no teto do Apartamento**, para cobrir eventuais tubulações aparentes de instalações elétricas e/ou hidráulica, somente quando necessário. A Sanca é um fechamento em caixote de gesso para cobrir eventuais tubulações aparentes de instalações elétricas e/ou hidráulica. Não é sanca decorativa com rebaixos, molduras e iluminação, a sanca decorativa poderá ser feita pelo proprietário, da forma que julgar necessário, após a entrega do apartamento.

## 5. Acabamentos das partes comuns

### a) Pisos

- Piso Cerâmico

Guarita / Lavabo Guarita / Acesso Hall Térreo e 1º. SS / Hall Térreo e Tipo / Hall Elevadores Térreo e Tipo/ Circulação Coberta Térreo e Tipo / Salão de Festas / Copa Salão de Festas / Fraldário / WCs Salão de Festas / WCs Brinquedoteca / Churrasqueira Coberta / Praça sob Pergolado de Madeira / Praça de Leitura Zen / Sanitários Feminino e Masculino PNE / Depósito de Material de Limpeza / Lixeira.

- Madeira ou Deck ou Piso Cerâmico ou Pedra Natural  
Solário

- Azulejos  
Piscina Adulto e Infantil / Deck Molhado.

- Piso Emborrachado ou Cerâmica  
Brinquedoteca / Playground

- Piso Cerâmico ou Pedra Miracema ou Cimentado **liso ou desempenado**  
Circulação de Pedestre Coberta Sobressolos / Circulação de Pedestre Descoberta Sobressolos e Térreo / Rampa acesso Piscina / Acesso Hall Sobressolos / Hall Sobressolos / Hall Elevadores Sobressolos.

- Cimentado Desempenado **liso ou desempenado**.  
Telefonia / Centro de Medição / Casa de Bombas Piscina / Depósitos / Barrilete / Casa de Máquinas / Reservatório de Caixas D'água Inferior no Sobressolo / Barrilete.

- Cimentado Desempenado ou concreto com acabamento polido  
Circulação de autos / Estacionamento / Vagas PNE / Vagas Moto / Vagas Autos / Sobressolos / Rampas para autos

- Cimentado Desempenado com Pintura Pinta Piso  
Escada de Incêndio e Ante Câmera para Escada de Incêndio.

- Piso Drenante Tipo Concregrama ou Piso Permeável Drenante Rústico ou Piso Drenante



Intertravado.

Acesso Autos 1º Sobressolo

- Grama Sintética

Quadra Esportiva / Jardins do Térreo.

- Grama Natural

Jardins em área Permeável / Espaço Pet.

#### b) Paredes Internas

- Pintura latex sobre gesso

Acesso Hall Térreo / Hall Térreo / Hall Elevadores 2º SS ao 20º Pavimento/ Circulação Coberta Térreo/ Circulação Coberta Tipo / Salão de Festas / Fraldário / Brinquedoteca / Escadaria do 2º SS á Casa de Máquinas

- Pintura latex sobre massa

Guarita / Acesso Hall 1º. SS / Hall Elevadores 1º SS / Escadaria do 1º SS ao 2º SS

- Pintura latex sobre bloco ou bloco aparente ou caiação sobre bloco ou concreto aparente ou pintura latéx sobre concreto aparente ou caiação sobre concreto aparente

Centro de medição / Telefonia / Depósitos / Barrilete / Casa de Máquinas / 1º, 2º e 3º Sobressolos / Compartimento para Caixas D'água inferiores

- Azulejo até o Teto

Lixeira.

- Azulejo até o teto somente nas paredes hidráulicas. Restante das paredes com pintura acrílica sobre massa

Lavabo Guarita / Copa Salão de Festas / WCs Salão de Festas / WCs Brinquedoteca / Sanitários Feminino e Masculino PNE

- Massa raspada tipo monocapa da quartzolit ou pintura sobre massa na cor a ser definida posteriormente pela arquiteta.

Churrasqueira Coberta / Quadra Esportiva / Muros

#### c) Fachadas

- Massa raspada tipo monocapa da Quartzolit ou pintura sobre massa na cor a ser definida posteriormente pela arquiteta.

### 6. Equipamentos e Serviços Especializados

- Nos Apartamentos Tipos e nos Apartamentos Garden:

#### a) Telefone:

Será instalado 1 ponto a seco na sala para futura instalação de fiação de telefone pelo Proprietário.

#### b) Interfone:

Será instalado uma Central de Interfones na guarita ligando com um ponto na cozinha ou na sala de todos os Apartamentos.

### 7. Sistema de Proteção e Combate à Incêndio



A edificação possuirá hidrante e extintores de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

### **8. Instalações Elétricas e Hidráulicas**

Serão executadas de acordo com as normas das concessionárias.

Nos apartamentos haverá um ponto de luz em cada ambiente. Haverá uma tomada em cada dormitório, uma no banheiro e duas na sala. Para cozinha e área de serviço ver item 4.6. Para interfone ver item 6.

### **9. Áreas Comuns e de Lazer Equipadas e Decoradas:**

- **PLAY GROUND:**

O playground será equipado com:

- ✓ 1 escorregador de plástico colorido;
- ✓ 1 casinha colorida de plástico;
- ✓ 1 mesa infantil de plástico.

- **PISCINAS ADULTO E INFANTIL E DECK MOLHADO:**

As piscinas adulto e infantil serão equipadas com:

- ✓ 02 espreguiçadeiras de madeira ou plástico ou alumínio.
- ✓ 02 ombrelones com base de madeira ou plástico e cobertura de lona ou plástico
- ✓ 02 jogos de mesa com 4 cadeiras cada de madeira ou plástico ou alumínio.

- **QUADRA**

Executada com Grama Sintética.

Será colocado alambrado em ferro, sobre muro, nas 4 faces da quadra, com altura mínima de 2,5 m.

A quadra esportiva será equipada com:

- ✓ 2 traves para gol;

- **CHURRASQUEIRA COBERTA**

A área de churrasqueira será equipada com:

- ✓ 1 mesa em madeira ou alumínio ou vidro ou plástico;
- ✓ 4 cadeiras em madeira ou alumínio ou de plástico;
- ✓ 1 forno de pizza em alvenaria ou tijolo aparente ou concreto;
- ✓ 1 churrasqueira em alvenaria ou tijolo aparente ou de concreto com chaminé do mesmo material ou exaustor metálico;
- ✓ 1 pia com torneira, sifão e cuba.

- **SALÃO DE FESTAS E COPA:**

O Salão de Festas e a Copa serão equipados com:

- ✓ 3 mesas em madeira ou alumínio ou vidro ou plástico
- ✓ 12 cadeiras em madeira ou alumínio ou de plástico
- ✓ 1 sofá de 3 lugares;
- ✓ 1 tapete;
- ✓ 2 plotronas em madeira ou alumínio ou vidro ou plástico para a área interna;
- ✓ 2 quadros;
- ✓ 1 mesa de centro em madeira ou alumínio ou vidro ou plástico para a área interna;
- ✓ 1 pia de granito com torneira, sifão e cuba na Copa



- **BRINQUEDOTECA:**

A Brinquedoteca será equipada com:

- ✓ 03 mesas infantis de madeira ou plástico;
- ✓ 09 bancos infantis de madeira ou plástico;
- ✓ 01 piscina de bolinhas pequena;
- ✓ 01 escorregador pequeno de plástico;
- ✓ 1 estante pequena para livros;
- ✓ 1 lousa pequena.

- **ESPAÇO PET:**

O Espaço Pet será equipado com:

- ✓ 1 rampa pequena para cachorro de madeira ou plástico
- ✓ 1 túnel pequeno para cachorro de madeira ou plástico ou pano ou aramado

- **PRAÇA SOB PERGOLADO:**

A Praça sob pergolado será equipada com:

- ✓ 01 banco de madeira ou concreto
- ✓ 01 pergolado em madeira

- **PRAÇA DE LEITURA ZEN:**

A Praça de leitura zen será equipada com:

- ✓ 01 banco de madeira ou concreto
- ✓ 03 vasos de flores no centro

- **GUARITA E BANHEIRO DA GUARITA:**

A Guarita e banheiro da guarita serão equipadas com:

- ✓ 1 banqueta para porteiro;
- ✓ Central de interfones ligando todos os aptos;
- ✓ Bancada de granito ou mesa de madeira, na guarita para suporte da central de interfones.

## 10.Cobertura

No Telhado, do tipo convencional, madeiramento por tesouras ou terças com telhas de fibra PVA no prédio e na laje de cobertura da caixa d'água será laje Impermeabilizada.

## 11.Limpeza

Serão removidas todas as peças não utilizadas, bem como entulho, sendo a obra entregue limpa e em condições de habitabilidade.

## 12.Declarações Finais

- a) Em função da variedade de marcas e dimensões de produtos no mercado, a Construtora poderá fazer eventuais substituições dos materiais, desde que os mesmos tenham desempenho similares ou superiores.
- b) As perspectivas artísticas, o apartamento modelo, as imagens de publicidade do site, panfletos e etc.. são materiais meramente ILUSTRATIVOS, SUJEITOS A MODIFICAÇÕES e portanto não fazem parte desse Memorial Descritivo. Os materiais entregues serão somente os materiais descritos neste MEMORIAL DESCRITIVO.
- c) O projeto poderá ser alterado, sem prévio consentimento dos Proprietários, caso a Construtora necessite de fazer uma modificação ou adequação para compatibilidade dos projetos ou atender



alguma exigência da Caixa Econômica Federal, Orgão Público ou Concessionária de Serviços (água, luz, telefone e gás) ou para garantir a usabilidade plena da construção ou proporcionar melhor conforto, ou, ainda, uma melhor estética e/ou estilo arquitetônico.

- d) Nesse Empreendimento o Comprador tem a oportunidade de personalizar o seu apartamento conforme o COMUNICADO DE MODIFICAÇÕES PAGAS A PARTE (modificações essas descritas abaixo. Nesse comunicado (anexo a esse documento), descreve as opções, prazos e diferenciais de cada uma das personalizações oferecidas, ou se optar poderá deixar o apartamento com o acabamento Padrão proposto neste Memorial Descritivo do Empreendimento. ATENÇÃO!!! Neste comunicado estão descritas todas as modificações que serão possíveis solicitar no apartamento antes do início das obras ou mesmo dependendo do estágio de obra que o empreendimento se encontra. A Personalização/Modificação somente será possível após a compra ter sido fechada pelo cliente, ou seja com contratos aprovados e assinados por ambas as partes. TEMPO LIMITE PARA PERSONALIZAÇÃO: Mesmo que ainda que o imóvel tenha sido adquirido na planta, o cliente poderá se decidir até 6 meses após o início da fundação do prédio. Esse prazo é necessário para a Construtora programar a compra e instalação dos itens escolhidos e somente dessa forma o andamento da obra não é comprometida:

TODAS AS MODIFICAÇÕES DESCRITAS ABAIXO, SERÃO COBRADAS A PARTE E NÃO FAZEM PARTE DESSE CONTRATO OU MEMORIAL DESCRITIVO.

1. Opção paga á parte para Kit Grill Elétrico no Terraço para os apartamentos Tipos: (Opção somente para os aptos Tipos do 1º ao 20º andar)
2. Opção paga á parte para Parede para fechar Cozinha Americana com porta, batente e guarnição e Alteração da locação da pia da Cozinha com o ponto de água e tomadas sobre a mesma: (Opção para os aptos Tipos do 1º ao 20º andar e para os Apartamentos Garden no Térreo)
3. Opção paga á parte para Nicho para Shampoo no banheiro: (Opção para os aptos Tipos do 1º ao 20º andar e para os Apartamentos Garden no Térreo)
4. Opção paga á parte para Gás para ilha de Cooktop, somente o ponto de gás com execução de meia parede entre a prumada e o ponto de gás e Alteração da locação da pia da Cozinha com o ponto de água e tomadas sobre a mesma: (Opção para os aptos Tipos do 1º ao 20º andar e para os Apartamentos Garden no Térreo)
5. Opção paga á parte para Kit Churrasqueira de Tijolo Aparente ou de Concreto: (Opção somente para os Apartamentos Garden no Térreo)
6. Opção paga á parte para Kit ponto de água, esgoto e elétrica para futura instalação de Ofurô e Deck de madeira pelo Proprietário após a entrega das chaves. (Opção somente para os Apartamentos Garden no Térreo)

Serviços com trocas de portas, peças sanitárias, pintura, etc... serão de responsabilidade do Proprietário após a entrega das chaves. Visitação do Apartamento durante o período da obra, não serão permitidas por questão de segurança e desenvolvimento das atividades executivas.

#### Observação:

**As paredes do Edifício (internas e externas) são de Alvenaria Estrutural e fazem parte da estrutura do prédio, portanto não devem ser efetuadas em hipótese alguma demolições de paredes ou aberturas de vãos no interior do apartamento. A quebra de qualquer parede poderá danificar a estrutura do Edifício.**



VENDEDORA  
Saldanha Construtora Emp e Inc Ltda

---

Comprador 1:

---

Comprador 2:

Data do Contrato: