



MEMORIAL DESCRITIVO

Empreendimento: **KZ Select São Bernardo**
Endereço: Rua Luisiana, nº 920, Rua São Paulo e Rua Rússia

APRESENTAÇÃO

O MEMORIAL DESCRITIVO

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

O EMPREENDIMENTO

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

- 01 (uma) torre, com 03 (três) subsolos, térreo e mais 19 (dezenove) pavimentos.
- Os subsolos terão área de lazer (no 3º subsolo), estacionamento, área de apoio e técnica
- O térreo, terá acesso de veículos e pedestre, portaria, área de lazer, área de apoio, área técnica e estacionamento.
- O 1º (primeiro) pavimento, terá 08 (oito) apartamentos com 02 (dois) dormitórios, área de apoio e estacionamento.
- Do 2º ao 14º pavimento terá 12 (doze) apartamentos com 2 dormitórios por andar, o 15º e 16º pavimento terá 10 (dez) apartamentos com 2 dormitórios por andar, o 17º e 18º pavimento terá 8 (oito) apartamentos com 2 dormitórios por andar, o 19º pavimento terá 6 apartamentos com 2 dormitórios por andar.

ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS

TÉRREO

ACESSO (RUA LUISIANA)

● **PASSEIO EXTERNO DE PEDESTRE**

Piso: Intertravado de concreto

● **ACESSO DE PEDESTRE E ACESSO DE VEÍCULOS**

Piso: Intertravado de concreto

● **CIRCULAÇÃO EXTERNA DO CONDOMÍNIO**

Piso: Intertravado de concreto

● **SOLÁRIO**

Piso: Pedra

Equipamentos: 06 Espreguiçadeiras

02 Mesas

08 Cadeiras

01 Ducha

● **PISCINA**

Revestimento: Pastilha
Borda: Pedra

● **CHURRASQUEIRA**

Piso: Pedra e intertravado de concreto
Parede: Textura acrílica
Ladrilho na parede hidráulica
Forro: Gesso liso sobre laje e pintura látex acrílica
Bancada: Granito com cuba em aço inox
Metais: Torneira de mesa
Equipamentos: Kit churrasqueira (não contempla acessório)
01 Mesa retangular
02 Mesas quadradas
14 Cadeiras

● **BICICLETARIO**

Piso: Concreto com pintura epóxi
Parede: Textura acrílica
Equipamentos: 03 Suportes suspensos
01 Bicicleta elétrica

● **FUNCIONAL EXTERNO**

Piso: Piso emborrachado
Equipamentos: 01 Barra dupla
01 Prancha
01 Corda naval

● **ESTAR EXTERNO**

Piso: Intertravado de concreto
Equipamentos: 03 Cadeiras MDF
03 Mesas
01 Banco em concreto

3º SUBSOLO

● **PLAYGROUND**

Piso: Piso emborrachado
Equipamentos: 01 Brinquedo “Casa do Tarzan”
01 Brinquedo amarelinha
01 Brinquedo “cavalo molejo”
01 Banco em concreto

● **QUADRA**

Piso: Concreto com pintura epóxi
 Equipamentos: 02 Traves de futebol
 01 Cesta de baquete

● **PET PLACE**

Piso: Grama
 Equipamentos: 02 Pneus suspenso recreativos
 01 Túnel
 01 Passarela recreativa
 01 Bancos em madeira

● **ESTAR EXTERNO**

Piso: Intertravado de concreto
 Equipamentos: 02 Cadeiras MDF
 02 Mesas
 01 Banco em concreto

● **HORTA**

Piso: Grama
 Equipamentos: Floreira elevada

● **ESPAÇO GRILL**

Piso: Cerâmica
 Rodapé: Cerâmica
 Parede: Textura acrílica
 Ladrilho na parede hidráulica
 Forro: Gesso liso sobre laje e pintura látex acrílica
 Bancada: Granito com cuba em aço inox
 Metais: Torneira de mesa
 Equipamentos: Kit churrasqueira (não contempla acessório)
 01 Forno a lenha
 01 Mesa retangular em MDF
 06 Cadeiras
 04 Banquetas
 01 Bancada em MDF

ÁREAS INTERNAS

TERREO

● **PORTARIA**

Piso: Cerâmica
 Rodapé: Cerâmica
 Paredes: Internas: Gesso liso com pintura látex PVA

Externas: Textura sobre bloco.
Teto: Pintura látex PVA sobre laje de concreto.
Bancada: Granito

● **SANITÁRIO DA PORTARIA (PCD)**

Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica
Paredes: Gesso liso e pintura látex acrílica.
Teto: Pintura látex PVA sobre laje de concreto.
Louças: 01 Bacia de louça com caixa acoplada
01 Lavatório suspenso em louça com ou sem coluna
Metals: Torneira cromada tipo alavanca
Barras de apoio

● **DELIVERY**

Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica
Paredes: Gesso liso e pintura látex acrílica
Teto: Gesso sobre laje de concreto e pintura
Equipamento: 01 Refrigerador
01 Estante com nichos

● **HALL SOCIAL ACESSO TORRE**

Piso: Cerâmica e/ou conforme projeto de decoração
Rodapé: Cerâmica e/ou conforme projeto de decoração
Paredes: Gesso liso e pintura látex acrílica e/ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso e pintura látex acrílica
Equipamentos: 01 Sofá
01 Mesa de apoio lateral
01 Aparador em MDF

● **SALÃO DE FESTAS**

Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica
Paredes: Gesso liso e pintura látex e/ou conforme projeto de decoração
Teto: Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso e/ou conforme projeto de decoração
Equipamentos: 02 Poltronas
01 Sofá em L
03 Mesas de apoio
02 Mesas de centro
01 Mesa para bolo
04 Mesas quadradas em MDF
16 Cadeiras

● COPA SALÃO DE FESTAS

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica na parede hidráulica (02 fiadas), e nas demais paredes gesso liso e pintura
Teto:	Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso e/ou conforme projeto de decoração
Bancada:	Granito com cuba de aço inox
Metais:	Torneira de mesa
Equipamentos:	01 Geladeira 01 Cooktop

● SALÃO DE JOGOS

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso e pintura látex e/ou conforme projeto de decoração
Teto:	Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso e/ou conforme projeto de decoração
Equipamentos:	01 Sofá 01 TV com suporte 01 Mesa de sinuca 01 Rack 01 Bancada baixa estofada em L com nicho 01 Prateleira em MDF 01 Mesa de apoio

COWORKING

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso e pintura látex e/ou conforme projeto de decoração
Teto:	Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso e/ou conforme projeto de decoração
Equipamentos:	01 Mesa retangular com divisória 14 Cadeiras com rodízio 01 Poltrona 01 Mesa de apoio mdf 02 Bancadas 01 TV com suporte 01 Estante com nicho em MDF 02 Mesas quadradas em MDF 04 Puffs retangulares

● **FITNESS**

Piso:	Vinílico
Rodapé:	Poliestireno
Paredes:	Gesso liso e pintura látex e/ou conforme projeto de decoração
Teto:	Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso, com pintura
Equipamentos:	03 Esteiras 01 Bicicleta ergométrica 01 TV com suporte 01 Kit com suporte de halteres 01 Estação de musculação 01 Espaldar 01 Banco supino e barra 01 Colchonete

● **SANITÁRIOS DAS ÁREAS COMUNS**

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso e pintura látex
Teto:	Gesso liso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso, com pintura látex
Louças:	01 Bacia de louça com caixa acoplada 01 Lavatório com coluna 01 Lavatório suspenso em louça com ou sem coluna (apenas no sanitário destinado ao PCD)
Metais:	Torneira de mesa cromada Torneira cromada tipo alavanca (apenas no sanitário destinado ao PCD) Barras de apoio (apenas no sanitário destinado a PCD)

● **HALL SOCIAL E CIRCULAÇÃO SOCIAL DOS ANDARES**

Piso:	Porcelanato e/ou conforme projeto de decoração
Rodapé:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso e pintura látex acrílica
Teto:	Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso e pintura látex acrílico

● **ESCADARIA DA TORRE, CIRCULAÇÃO TÉCNICA DA TORRE**

Piso:	Concreto desempenado e/ou Cimento Liso com pintura
Paredes:	Gesso liso e pintura látex acrílica
Teto:	Gesso liso e pintura látex acrílica ou textura rolada

1º SUBSOLO

● BICICLETARIO

Piso:	Concreto com pintura epóxi
Parede:	Textura acrílica
Equipamentos:	08 suportes de parede 01 bicicleta elétrica

ÁREAS TÉCNICAS E SERVIÇOS

● ÁREA DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTO E COBERTO

Rampa:	Acesso/internas: Concreto vassourado, trecho da rampa em cimentado ranhurado com rebaixo no centro e nas laterais para escoamento da água (espinha de peixe)
Piso:	Cimentado liso ou concreto desempenado com a demarcação das vagas
Parede:	Pintura com faixas de segurança em esmalte sintético. O restante em concreto e bloco aparentes com caiação

● ADMINISTRAÇÃO (1º PAVIMENTO)

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso e pintura látex acrílica
Teto:	Gesso sobre laje de concreto com pintura

● VESTIÁRIOS DE FUNCIONÁRIOS PCD (1º PAVIMENTO)

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica piso ao teto em todas as paredes
Teto:	Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso, com pintura látex acrílico
Louças:	02 Bacias de louça com caixa acoplada 02 Lavatórios suspenso em louça coluna
Metais:	Torneira cromada tipo alavanca 02 bancos Barras de apoio

● A.P.A (Área de preparo de alimentos) DE FUNCIONÁRIOS (1º PAVIMENTO)

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica na parede hidráulica, e nas demais paredes e sancas gesso liso e pintura látex acrílica
Teto:	Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso, com pintura látex acrílica
Bancada:	Granito com cuba de aço inox
Metais:	Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (O filtro não será entregue)

DML (1º PAVIMENTO)

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica piso ao teto em todas as paredes
Teto:	Gesso sobre laje de concreto
Equipamentos:	01 Tanque

• DEPÓSITO DE LIXO COBERTO (TÉRREO)

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica
Teto:	Ciação sobre laje

UNIDADES AUTÔNOMAS

• SALA DE JANTAR/ SALA DE ESTAR E CIRCULAÇÃO

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Gesso liso com pintura látex PVA
Teto:	Gesso liso sobre laje com pintura látex PVA e/ou sanca de gesso (quando aplicável) com pintura látex PVA
Portas:	1 folha de abrir em madeira lisa e sarrafeada Batente em madeira
Esquadrias:	Porta em alumínio com pintura eletrostática preta com 02 (duas) folhas de correr em vidro incolor

• COZINHA

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica do piso ao teto na parede hidráulica. Nas demais paredes e sancas, gesso liso com pintura látex
Teto:	Gesso liso sobre laje com pintura látex PVA e/ou sanca de gesso (quando aplicável) com pintura látex PVA
Bancada:	Mármore sintético
Metais:	Torneira de mesa com saída para filtro (filtro não será entregue) Cuba retangular inox

• ÁREA DE SERVIÇO

Piso/ Rodapé:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica do piso ao teto na parede hidráulica. Nas demais paredes e sancas, gesso liso com pintura latex acrílica
Teto:	Gesso liso sobre laje com pintura látex PVA e/ou sanca de gesso (quando aplicável) com pintura látex PVA
Louças:	Tanque sem coluna
Metais:	Torneira de parede com saída para máquina de lavar roupas e acabamentos de registro cromados

Esquadrias: Janela em alumínio com pintura eletrostática na cor preta com 02 (duas) folhas de correr e veneziana permanente superior.
Veneziana permanente inferior.

● DORMITÓRIOS

Piso: Concreto desempenado
 Paredes: Gesso liso e pintura látex
 Teto: Gesso liso sobre laje e/ou sanca de gesso (quando aplicável) com pintura látex PVA
 Porta: 1 folha de abrir em madeira lisa
 Batente em madeira
 Esquadrias: Janela em alumínio com pintura eletrostática preta com 2 folhas de correr em vidro comum liso

● BANHEIRO

Piso: Cerâmica
 Paredes: Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes
 Teto: Rebaixo em forro de gesso com pintura
 Louças: 01 Bacia de louça branca com caixa acoplada
 01 Lavatório de coluna
 Metais: Torneira cromada de mesa
 Misturador cromado para chuveiro
 Portas: 01 folha de abrir em madeira
 Batente em madeira
 Equipamento: Exaustor para ventilação forçada (todas as unidades)

● TERRAÇO

Piso: Cerâmica
 Rodapé: Cerâmica
 Teto: Gesso liso sobre laje com pintura látex
 Gradil: Ferro

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

ESTRUTURA E VEDAÇÕES

- O sistema construtivo da torre será misto, estrutura convencional e estrutural e o sistema construtivo do edifício garagem será em estrutura convencional.
- As paredes externas e internas serão executadas em alvenaria de blocos de concreto e serão entregues acabadas, exceto paredes internas do estacionamento, que serão de concreto ou pintura.

- 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

- As fachadas terão revestimento em textura sobre massa e/ou monocapa com detalhes conforme projeto arquitetônico.
- O empreendimento será cercado de muros que receberá revestimento em textura e/ou monocapa sobre bloco e gradil de ferro conforme projeto de paisagismo.
- Para acesso de veículos e pedestres será entregue portão automatizado.

COBERTURA DA TORRE

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

ESQUADRIAS EM MADEIRA

- Nas áreas comuns e áreas técnicas do empreendimento, serão executadas portas de abrir do tipo lisa, pintadas e terão dimensões de acordo com especificações de projeto arquitetônico;

ESQUADRIAS METÁLICAS

- Nas áreas comuns do empreendimento, serão executadas esquadrias em alumínio com pintura eletrostática, conforme especificações de projeto arquitetônico;
- Nas áreas técnicas portas e alçapões serão de acordo com as especificações das concessionárias.
- As portas das áreas pressurizadas serão do tipo Porta-Corta-Fogo.

VIDROS

- Serão instalados vidros de espessura e tipo compatível com o local em que serão aplicados.

GRADIS

- Serão em alumínio e/ou ferro, com pintura eletrostática e/ou pintura em esmalte sintético fosco, respectivamente.

ILUMINAÇÃO

- Serão entregues todas as luminárias dos terraços, das áreas comuns, das áreas técnicas, das circulações dos andares e das escadas do empreendimento de acordo com projetos específicos de instalações elétricas;
- Haverá sensor de presença na escadaria da torre, garagem e no hall dos andares tipo e térreo.

COMUNICAÇÃO VISUAL

- A obra será entregue com placas de identificação das torres e apartamento

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 de antena coletiva na sala e nos dormitórios tubulação seca.

SEGURANÇA

- A segurança patrimonial estará sob a responsabilidade da Administradora do Condomínio e será entregue com os seguintes equipamentos:
- Sistema elétrico de automação dos portões de acesso ao condomínio.
- Portões para acesso de pedestres e veículos.
- Interfone interligando a portaria às unidades.
- Tubulação seca para instalação de proteção perimetral, através de circuito fechado de TV (a ser contratado pelo condomínio).

SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

- Será instalada 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 nas unidades, ligado à central localizada na portaria. Será entregue o aparelho 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 com fiação na sala e 01 (um) ponto com tubulação seca nos dormitórios. 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

- Estão previstos 04 (quatro) elevadores na torre e 01 (um) para o acesso aos subsolos. Os elevadores atenderão todos os andares.
- As capacidades e velocidades serão calculadas de acordo com projeto e normas específicas.

PRESSURIZAÇÃO

- As escadas de segurança serão equipadas com sistema de pressurização, conforme exigências de Normas Técnicas e projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

EXAUSTÃO MECÂNICA

- Será instalado e entregue em funcionamento 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).

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;
- Nas unidades haverá água quente nos chuveiros através de aquecimento a gás (deverá ser adquirido pelo condômino);
- Será entregue medição individual de água, localizada no hall do pavimento. Será entregue pela incorporadora/construtora conforme padrão SAEE.

REDE DE GÁS

- Será dimensionada e instalada de acordo com projeto específico, normas técnicas vigentes e exigências da concessionária local, quando aplicável;
- O prédio será abastecido com gás natural ou GLP, que alimentará o ponto de fogão na cozinha e o ponto para instalação do aquecedor de passagem na área de serviço. A tubulação será embutida;
- 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. O condomínio deverá regularizar com o corpo de bombeiros o fechamento do terraço em vidro, de acordo com a IT vigente.
2. 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;
3. No desenvolvimento dos projetos executivos, 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;
4. O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos das unidades habitacionais serão informados no manual do proprietário.

5. Poderão ser executadas, por motivos técnicos, sancas em gesso, para passagem de tubulação de instalações, nas dependências das unidades autônomas e nas áreas comuns;
6. 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;
7. 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. Estão previstos pontos elétricos e hidráulicos para a instalação de máquina de roupas tipo lava-seca em todas as unidades.
9. 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;
10. 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;
11. Na unidade autônoma, a aquisição do chuveiro e do aquecedor de passagem ficará a cargo dos proprietários;
12. 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;
13. Não serão fornecidos pela Construtora/ Incorporadora quaisquer outros elementos de decoração, equipamentos ou acabamentos não mencionados expressamente neste memorial;
14. 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.