

NEOCONX

I M I R I M

MEMORIAL DESCRITIVO

1. INTRODUÇÃO | FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

1.1 Empreendimento

Este memorial refere-se ao projeto de incorporação e construção do empreendimento residencial "NeoConx Imirim", localizado na Avenida Imirim, 702 - Imirim - São Paulo - SP.

- Projeto arquitetônico: Marcos Gavião
- Projeto de paisagismo: Harumi Paisagismo
- Projeto de decoração: Fernanda Hoffmann
- Número de torres: Torre única
- Número de pavimentos: 3 subsolos + Térreo + 15 pavimentos
- Número total de unidades: 262 unidades

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 Rampa de veículos interna ao lote
Piso: Ladrilho hidráulico
- 2.2 Acesso de veículos
Piso: Cimento desempenado | Ladrilho Hidráulico
- 2.3 Circulação de Pedestres interna ao lote
Piso: Porcelanato | Grama
Parede: Conforme fachada
- 2.4 Circulação de Pedestres externa ao lote
Piso: Concreto | Grama
- 2.5 Churrasqueiras
Piso: Porcelanato
Rodapé: Porcelanato
Baguete | Tampo: Pedra natural
Parede: Porcelanato | Conforme fachada
Teto: Pintura sobre gesso | Textura acrílica sobre concreto | Pergolado descoberto
- 2.6 Apoio Churrasqueiras
Piso: Porcelanato
Rodapé: Porcelanato
Parede: Conforme fachada
- 2.7 Apoio Festas
Piso: Porcelanato
Rodapé: Porcelanato
Parede: Conforme fachada
- 2.8 Piscinas | Solário
Piso Solário: Porcelanato | Pedra Natural
Piscina: Pedra natural | Porcelanato | Pastilha
Rodapé: Pedra natural | Porcelanato
Parede: Conforme fachada | Gradil de ferro
- 2.9 Playground
Piso: Emborrachado conforme projeto de paisagismo
Fechamento: Conforme fachada

2.10 Fitness externo

Piso: Emborrachado conforme projeto de paisagismo

Fechamento: 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: Caiação sobre concreto
- 3.2 Rampas de veículos
Piso: Ladrilho hidráulico | Concreto vassourado
Parede: Pintura sobre bloco
- 3.3 Depósito de lixo
Piso: Cerâmica
Soleira: Pedra natural
Parede: Cerâmica
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso | Caiação
- 3.4 Copa dos funcionários
Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica | Poliestireno
Soleira: Pedra natural
Parede: Cerâmica na parede hidráulica e nas demais paredes pintura sobre bloco | Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso | Caiação
- 3.5 Armários funcionários
Piso: Cerâmica
Soleira: Pedra natural
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso | Caiação
- 3.6 Vestiários PNE feminino e masculino
Piso: Cerâmica
Baguete: Pedra natural
Parede: Cerâmica na parede hidráulica e nas demais paredes pintura sobre bloco | Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso | Caiação
Louça: Bacia com caixa acoplada
Lavatório suspenso
- 3.7 Áreas técnicas
Piso: Cimentado pintado
Parede: Pintura sobre bloco
Teto: Caiação ou Pintura sobre concreto

- 3.8 **Bicicletário**
Piso: Concreto
Rodapé: Poliestireno
Soleira: Pedra natural
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso
- 3.9 **W.C.'s PNE**
Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica | Poliestireno
Soleira: Pedra natural
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso
Louça: Bacia com caixa acoplada
Lavatório suspenso
- 3.10 **W.C.'s feminino e masculino**
Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica | Poliestireno
Soleira: Pedra natural
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso
Louça: Bacia com caixa acoplada
Lavatório com coluna
- 3.11 **Salão de festas**
Piso: Porcelanato
Rodapé: Porcelanato | Poliestireno
Soleira: Pedra natural
Parede: Pintura sobre gesso | Cerâmica
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
Outros: Tampo em pedra natural
- 3.12 **Espaço gourmet**
Piso: Porcelanato
Rodapé: Porcelanato | Poliestireno
Soleira: Pedra natural
Parede: Pintura sobre gesso | Cerâmica
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
Outros: Tampo em pedra natural

- 3.13 Sala de Ginástica
 Piso: Vinílico
 Rodapé: Poliestireno
 Soleira: Pedra natural
 Parede: Pintura sobre gesso
 Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
- 3.14 Brinquedoteca
 Piso: Vinílico
 Rodapé: Poliestireno
 Soleira: Pedra natural
 Parede: Pintura sobre gesso
 Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
- 3.15 Coworking
 Piso: Porcelanato
 Rodapé: Porcelanato | Poliestireno
 Soleira: Pedra natural
 Parede: Pintura sobre gesso
 Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
- 3.16 Sala de jogos
 Piso: Porcelanato
 Rodapé: Porcelanato | Poliestireno
 Soleira: Pedra natural
 Parede: Pintura sobre gesso
 Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
- 3.17 Hall social | Circulação
 Piso: Porcelanato
 Rodapé: Porcelanato ou Poliestireno
 Soleira: Pedra natural
 Parede: Pintura sobre gesso | Porcelanato
 Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
- 3.18 Escada de emergência
 Piso: Cimentado pintado | Concreto
 Parede: Pintura sobre gesso | Textura sobre bloco
 Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso
- 3.19 Portaria
 Piso: Cerâmica
 Soleira: Pedra natural
 Parede: Cerâmica
 Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

3.20	W.C - Portaria	
	Piso:	Cerâmica
	Soleira:	Pedra natural
	Parede:	Cerâmica
	Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
	Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório com coluna
3.21	Depósito	
	Piso:	Cerâmica
	Rodapé:	Cerâmica
	Soleira:	Pedra natural
	Parede:	Pintura sobre gesso
	Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso

4. APARTAMENTO RESIDENCIAL | Unidades HIS

1º Subsolo – Finais 09 ao 14

Térreo ao 15º Pavimento – Finais 03 ao 14

4.1 A.P.A. (Área de preparo de alimentos)

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário
Parede:	Cerâmica nas paredes hidráulicas e Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias
Outros:	Tampo em pedra natural Marmorite

4.2 Área de serviço

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica na parede hidráulica e Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre gesso
Louça:	Tanque

4.3 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 hidrossanitárias

4.4 Estar - Opção Sala Ampliada

Piso:	Laminado
Rodapé:	MDF Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias

4.5 Dormitórios

Piso:	Laminado
Rodapé:	MDF ou Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição das tubulações hidrossanitárias

- 4.6 Banho
Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica
Baguete: Pedra natural
Parede: Cerâmica nas paredes hidráulicas e em todas as paredes do box e pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Louça: Bacia com caixa acoplada
Lavatório com coluna
- 4.7 Banho PNE (válido para os apartamentos com finais 09 ao 12 do 1º Subsolo, finais 05 ao 08 do Térreo – Opção de planta)
Piso: Cerâmica
Baguete: Pedra natural
Parede: Cerâmica nas paredes hidráulicas e Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto: Pintura sobre forro de gesso | Pintura sobre gesso
Louça: Bacia com caixa acoplada
Lavatório suspenso
- 4.8 Terraço (válido para todas as unidades exceto unidades com garden no 1º Subsolo e Térreo)
Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica
Soleira: Pedra natural
Parede: Conforme fachada
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso
- 4.9 Terraço descoberto (válido para os apartamentos com finais 09 ao 14 do 1º Subsolo e finais 03 ao 08 do Térreo)
Piso: Porcelanato
Rodapé: Porcelanato
Soleira: Pedra natural
Parede: Conforme fachada

5. APARTAMENTO RESIDENCIAL | Unidades HMP

1º Subsolo – Finais 15 e 16

Térreo – Finais 15 e 16

1º ao 15º Pavimento – Finais 01,02,15 e 16

5.1 A.P.A. (Área de preparo de alimentos)

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário
Parede:	Cerâmica nas paredes hidráulicas e Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias
Outros:	Tampo em pedra natural

5.2 Área de serviço

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica na parede hidráulica e Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre gesso
Louça:	Tanque

5.3 Estar | Jantar | Circulação

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso

5.4 Estar (Opção Sala Ampliada)

Piso:	Laminado
Rodapé:	MDF ou Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuições das tubulações hidrossanitárias

5.5 Dormitórios

Piso:	Laminado
Rodapé:	MDF ou Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição das tubulações hidrossanitárias

5.6 Banho
Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica
Baguete |Tento: Pedra natural
Parede: Cerâmica nas paredes hidráulicas e em todas as paredes do box,
e pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Louça: Bacia com caixa acoplada
Cuba de embutir

5.7 Terraço
Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica
Soleira: Pedra natural
Parede: Conforme fachada
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso

6. ESPECIFICAÇÕES GERAIS

6.1 Fundações

Conforme projeto específico do empreendimento.

6.2 Sistema construtivo.

Apartamentos : Alvenaria estrutural*

Vedações internas em gesso acartonado (drywall) 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, ar condicionado, 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 sala com ventilação permanente (HIS)

Caixilhos 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 ou laminados

Serão das marcas Duratex, Eucaflor, Durafloor, Tarket ou produto de desempenho equivalente

6.9 Louças

As bacias sanitárias e lavatórios 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.

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: Será previsto ponto elétrico específico para chuveiro (220V) para as unidades HIS

Sistema de Gás: Alimentação do fogão - Tubulação em multicamada ou cobre aparente (exceto para apartamento opção PNE)
Previsão para aquecedor de passagem para todas as unidades HMP.

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 05 elevadores na Torre de uso comum.

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

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 as bicicletas e 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.
- 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 O Projeto poderá sofrer alterações nos forros e sancas em função do projeto de instalações.
- 8.7 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.
- 8.8 A aquisição da ducha e chuveiro ficará a cargo dos proprietários.
- 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.

