



MEMORIAL DESCRITIVO

Empreendimento: **ALTO DO JARDIM ARAUCÁRIA**
Rua Professor Artur Primavesi, 575



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 composto por 2 (duas) torres e estacionamento no pavimento térreo.

O acesso de veículos e pedestres se dará única e exclusivamente através da Rua Professor Artur Primavesi.

ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS

• PASSEIO EXTERNO DE PEDESTRES (CALÇADA)

Piso: Concreto vassourado

• ACESSO DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS

Piso: Veículos: Intertravado de concreto ou cimento vassourado, e cimentado ranhurado ou intertravado em rampa de acesso
Pedestres: Intertravado ou cerâmica antiderrapante.

• ESTACIONAMENTO DESCOBERTO

Piso: Asfalto ou Intertravado de concreto com demarcação de vagas em esmalte sintético
Mureta: Monocapa ou textura sobre bloco.

• CLAUSURA DE PEDESTRES

Piso: Intertravado de concreto ou cerâmica antiderrapante
Teto: Gesso liso com 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
Teto: Pintura sobre laje
Bancada: Granito e/ou MDF

• SANITÁRIO DA PORTARIA

Piso: Cerâmica



Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura
Teto:	Gesso sobre laje com pintura ou rebaixo em forro de gesso com pintura
Louça:	01 Bacia de louça com caixa acoplada 01 Lavatório de louça com coluna
Metais:	01 Torneira cromada de mesa

• CIRCULAÇÃO EXTERNA DAS TORRES

Piso:	Intertravado de concreto ou cerâmica antiderrapante e/ou pedra natural e cimentado vassourado.
-------	------------------------------------------------------------------------------------------------

• PLAYGROUND

Piso:	Emborrachado
Equipamentos:	01 Pannel de atividades 02 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:	Gramada
Fechamento:	Alambrado sobre muro e/ou mureta com textura ou monocapa sobre bloco
Equipamentos:	02 Traves de Futebol

• CHURRASQUEIRAS (2X)

Piso:	Cerâmica antiderrapante ou porcelanato.
Parede:	Cerâmica sobre a bancada e demais paredes com monocapa sobre bloco
Teto:	Monocapa sobre laje e pergolado em madeira descoberto
Bancada:	Granito com cuba de aço inox
Metais:	Torneira de bancada com ponto de filtro acoplado (<i>O filtro não será entregue</i>)
Equipamentos:	01 Churrasqueira pré-moldada com revestimento em tijolos e coifa aparente (não contempla acessórios)



02 Mesas de plástico
08 Cadeiras de plástico

• **PETPLACE**

Piso: Grama natural
Equipamentos: 01 Passarela
01 Pneu
01 Túnel

ÁREAS INTERNAS

• **HALL SOCIAL E CIRCULAÇÃO SOCIAL DOS ANDARES**

Piso: Cerâmica nos halls cobertos ou cerâmica antiderrapante nos halls abertos das torres
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou monocapa sobre bloco (*nos hall abertos do térreo*)
Teto: Forro de gesso com pintura e/ou gesso liso sobre laje com pintura

• **ESCADARIA DA TORRE**

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

• **SANITÁRIOS E SANITÁRIOS PCD DAS ÁREAS COMUNS**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura
Teto: Gesso liso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso com pintura
Louças: 01 Bacia de louça com caixa acoplada
01 Lavatório de louça com coluna
01 Lavatório em louça, de canto ou frontal, com ou sem coluna (*apenas no destinado ao PCD*)
Metais: Torneira cromada de bancada
Torneira cromada de bancada tipo alavanca (*apenas no destinado ao PCD*)
Barras de apoio (*apenas no destinado ao PCD*)

• **SALÃO DE FESTAS**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Gesso liso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso com pintura
Equipamentos: 04 Mesas
12 Cadeiras
01 Banco com futon ou sofá
01 Bancada alta
06 Banquetas



02 Aparadores
01 Mesa lateral
02 Poltronas

• **A.P.A DO SALÃO DE FESTAS**

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

• **SALÃO DE JOGOS**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Gesso liso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso com pintura
Equipamentos: 01 Mesa de sinuca
01 Mesa de pebolim
01 Mesa de ping pong
01 Banco com futon ou sofá
03 Puffs
02 Mesas de apoio
01 Aparador

ÁREAS TÉCNICAS E SERVIÇOS

ÁREAS EXTERNAS

• **DEPÓSITO DE LIXO COBERTO**

Piso: Cerâmica
Paredes: Interno: Cerâmica piso ao teto em todas as paredes
Externo: Monocapa sobre bloco
Teto: Caiação sobre laje de concreto

• **BICICLETÁRIO**

Piso: Cimentado liso ou concreto desempenado
Paredes: Blocos em concreto aparente e fechamento em tela metálica em ferro com pintura em esmalte sintético.
Teto: Laje acabada sem pintura
Equipamentos: Suporte de bikes



ÁREAS INTERNAS

• DEPÓSITO

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Pintura sobre bloco
Teto:	Caiação sobre laje de concreto

UNIDADES AUTÔNOMAS

• SALA DE JANTAR/ESTAR E CIRCULAÇÃO

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Gesso liso com pintura sobre bloco
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

• COZINHA

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Cerâmica acima da bancada e 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 no caso de opção de planta PCD</i>)
Metais:	Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (<i>O filtro não será entregue</i>) Torneira cromada tipo bica ou 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:	Cerâmica acima do tanque e demais paredes em 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 com ventilação permanente (veneziana) superior. Veneziana permanente de alumínio/PVC na parte inferior da janela

• DORMITÓRIOS

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Gesso liso com pintura sobre bloco



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 de alumínio com 2 folhas de correr em vidro comum.

• BANHEIRO

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica do piso ao teto nas paredes dentro do box, meia altura na parede hidráulica (vaso e lavatório) e demais paredes em pintura sobre gesso
Teto: Rebaixo em forro de gesso liso com pintura
Louças: Lavatório de louça com coluna
Bacia de louça com caixa acoplada
01 Lavatório em louça, de canto ou frontal, com ou sem coluna (*apenas no destinado ao PCD*)
Metals: Torneira de mesa para o lavatório
Torneira cromada tipo alavanca (*apenas na opção de planta PCD*)
Barras de apoio (*apenas na opção de planta PCD*)
Esquadrias: Porta em madeira lisa com pintura, com 1 folha de abrir
Fechadura e maçaneta tipo alavanca
Exaustor para ventilação forçada

• TERRAÇO

Piso: Cerâmica
Paredes: Paredes 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 e 02 (duas) folhas de correr, sendo com vidro comum na parte superior e vidro laminado na parte inferior
Porta em alumínio com pintura eletrostática branca com 3 folhas de correr de vidro (*apenas para apartamentos PCD*)
Guarda-corpo de ferro com pintura

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

ESTRUTURA E VEDAÇÕES

- O sistema construtivo das torres será 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, 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 das áreas comuns, varandas, 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, nos halls dos andares tipo e térreo 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.
- 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 03 (três) elevadores nas torres A e B que atenderão o térreo e pavimentos tipo.
- Será entregue 01 (um) elevador para circulação do estacionamento e lazer, que atenderá do pavimento de acesso ao condomínio (térreo torre A) ao pavimento lazer (térreo torre B).
- 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

- 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).



AR CONDICIONADO

- Na área comum (Salão de Festas e Portaria) será entregue somente a 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.