

Welconx Vila Olímpia

MEMORIAL DESCRITIVO
RESIDENCIAL | NÃO RESIDENCIAL

1.1 Empreendimento

Este memorial refere-se ao projeto de incorporação e construção do empreendimento residencial “WELCONX VILA OLÍMPIA”, localizado na Rua Doutor Cardoso de Melo, 714 – Vila Olímpia – São Paulo – SP.

- Projeto arquitetônico: Marcos Gavião
- Projeto de paisagismo: Martha Gavião
- Projeto de decoração: Thalita Lima
- Número de torres: Torre única
- Número de pavimentos: Subsolo + Térreo + 20 pavimentos
- Número total de unidades: 203 unidades
180 Residenciais + 22 Não Residenciais + 01 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.

ÁREAS EXTERNAS | Uso comum Flats e Residencial

2.1 Acesso de Pedestres | Calçada

Piso: Concreto | Intertravado | Porcelanato

2.2 Circulação

Piso: Porcelanato

Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

Parede: Conforme Fachada e Projeto de Paisagismo

2.3 Churrasqueira

Piso: Porcelanato

Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

Parede: Cerâmica, conforme projeto de Paisagismo

Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso | Pergolado Descoberto

Outros: Tampo em Pedra Natural

2.4 Pet Place

Piso: Gramado

Outros: Fechamento em gradil metálico, conforme projeto de paisagismo

2.5 Estar descoberto

Piso: Gramado

2.6 Piscina

Piso: Porcelanato | Pastilha

Parede: Porcelanato | Pastilha

Borda: Porcelanato | Pedra Natural

2.7 Solário

Piso: Gramado | Porcelanato

Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

ÁREAS EXTERNAS | Uso comum Residencial

3.1 Acesso de Veículo

Piso: Concreto | Intertravado | Porcelanato

3.2 Rampa de Veículos

Piso: Intertravado | Ladrilho hidráulico

Parede: Conforme Fachada e Projeto de Paisagismo

ÁREAS INTERNAS | Uso comum Flats e Residencial

4.1 Portaria

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

4.2 W.C. Portaria

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

4.3 Hall Social | Circulação

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

4.4 Escada de emergência

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

4.5 Áreas Técnicas

Piso:	Cimentado pintado
Parede:	Pintura sobre bloco
Teto:	Ciação sobre concreto Pintura sobre concreto

4.6 Depósito de Lixo

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

4.7 Sala Funcionários

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

4.8 Vestiários PCD Feminino e Masculino | Banho Funcionários

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica em todas as paredes do box Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório

4.09 Salão de Festas

Piso:	Cerâmica Porcelanato
Rodapé:	Cerâmica Porcelanato Poliestireno
Parede:	Cerâmica Porcelanato sobre a bancada Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Outros:	Tampo em Pedra Natural

4.10 Coworking

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

4.11 Laundry – Lavanderia Coletiva

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

4.12 Sala de Ginastica

Piso: Vinílico

Rodapé: Poliestireno

Parede: Pintura sobre gesso

Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

ÁREAS INTERNAS | Uso comum Residencial

5.1 Estacionamento | Circulação de veículos

Piso: Concreto com pintura das faixas demarcatórias das vagas

Parede: Pintura sobre bloco

Teto: Caiçã sobre concreto

APARTAMENTO RESIDENCIAL | 3º ao 20º Pavimento
Unidades Finais 03 a 10

6.1 A.P.A (Área de preparo de alimentos) | Área de Serviço

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 Marmorite Pedra Natural <i>Previsão para instalação do tanque e MLSR</i>

6.2 Estar | Jantar

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

6.3 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:	01 Ponto de força e dreno para instalação de Ar-Condicionado

6.4 Banho

Piso:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica em todas as paredes do box Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre forro de gesso
Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório

6.5 Banho PCD (Válido para apartamento o 303, 304, 305, 306, 307 e 308)

Piso:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica

Teto:	Pintura sobre forro de gesso
Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório

6.6 Terraço

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

6.7 Terraço Semi-descoberto (Válido para as unidades do 20º pavimento)

Piso:	Porcelanato
Rodapé:	Porcelanato
Parede:	Conforme Fachada
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso

APARTAMENTO RESIDENCIAL | 3º ao 20º Pavimento
Unidades Finais 01 e 02

7.1 A.P.A (Área de preparo de alimentos) | Área de Serviço

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 Pedra Natural <i>Previsão para instalação do tanque e MLSR</i>

7.2 Estar | Jantar

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

7.3 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

7.4 Banho

Piso:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica em todas as paredes do box Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre forro de gesso
Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório

7.5 Banho PCD (Válido para apartamento o 303, 304, 305, 306, 307 e 308)

Piso:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica

Teto:	Pintura sobre forro de gesso
Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório

7.6 Terraço

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

7.7 Terraço Semi-descoberto (Válido para as unidades do 20º pavimento)

Piso:	Porcelanato
Rodapé:	Porcelanato
Parede:	Conforme Fachada
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso

APARTAMENTO FLAT | 1º e 2º Pavimento

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

Piso:	Laminado
Rodapé:	MDF Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários
Outros:	Tampo em Marmorite Pedra Natural

8.2 Estar | Jantar | 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:	01 Ponto de força e dreno para instalação de Ar-Condicionado

8.3 Banho | Banho PCD (Válido para apartamento o 107)

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

8.4 Terraço

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

8.5 Terraço Descoberto (Válido para as unidades 102, 104, 106, 108, 110, 211 e 212)

Piso:	Porcelanato
Rodapé:	Porcelanato
Parede:	Conforme Fachada

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

9.1 Fundações

Conforme projeto específico do empreendimento.

9.2 Sistema construtivo

Estrutura em concreto armado (Blocos de Vedação) – Subsolo e Térreo

Alvenaria estrutural - 1º ao 20º 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.

9.3 Fachada

Conforme projeto arquitetônico

9.4 Gradis

Ferro Pintado

9.5 Esquadrias

Portas em madeira:	Kit porta pronta com pintura cor branca
Caixilhos:	Alumínio com pintura eletrostática ou PVC
	Caixilho dos dormitórios sem persiana integrada

9.6 Fechaduras

Portas internas em madeira:	Maçaneta com alavanca cromada
-----------------------------	-------------------------------

9.7 Cerâmicas | Porcelanatos

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

9.8 Pisos vinílicos | Laminados

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

9.9 Louças

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

9.10 Metais

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

9.11 Soleiras | Baguetes | Tentos

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

EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

10.1 Instalações Elétricas

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

10.2 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 o chuveiro (220v) em todas as unidades.

Sistema de Gás: Alimentação do cooktop – Tubulação multicamada ou cobre aparente (exceto para apartamento opção PNE) – apenas nas unidades residências. As unidades não residenciais terão ponto elétrico para cooktop.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 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.

10.6 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.

10.7 Elevadores

Serão instalados 02 elevadores na Torre, de uso comum.

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

10.8 Ar-Condicionado

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

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- 11.1 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.
- 11.2 As áreas comuns do empreendimento serão entregues equipadas e decoradas conforme imagens de vendas. Exceto os objetos decorativos representados nas imagens.
- 11.3 A Construtora, a critério próprio, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o padrão dos acabamentos.
- 11.4 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.
- 11.5 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.
- 11.6 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.
- 11.7 A aquisição do chuveiro ficará a cargo dos proprietários.
- 11.8 Caso o piso escolhido como acabamento necessite de nivelamento perfeito, a execução dele deverá ser realizada pelo fornecedor do piso, pois, em alguns casos, a laje poderá apresentar desnivelamento natural (previsto em projeto estrutural).
- 11.9 O empreendimento atende o nível mínimo dos critérios de desempenho acústico de sistemas construtivos conforme norma técnica ABNT NBR 15575.
- 11.10 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.

- 11.11 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.
- 11.12 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.
- 11.13 O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos, será informado no manual do proprietário.

