



MEMORIAL DESCRITIVO

Empreendimento: **GROW SAPOPEMBA**
Avenida Sapopemba, 7595 – Vila Virgínia – São Paulo – SP

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:

- 02 (duas) torres sendo a Torre A com 14 (quatorze) pavimentos tipo e 01 (um) pavimento térreo, e a Torre B com 16 (dezesesseis) pavimentos tipo e 01 (um) pavimento térreo.
- O pavimento tipo da Torre A terá 10 (dez) apartamentos por andar de 02 (dois) dormitórios, e o pavimento tipo da Torre B terá 12 (doze) apartamentos por andar de 02 (dois) dormitórios;
- O pavimento térreo da Torre A terá áreas de lazer, áreas de uso comum e áreas técnicas. O pavimento térreo da Torre B terá áreas de lazer, áreas de uso comum, áreas técnicas e apartamentos, sendo, 05 (cinco) apartamentos.
- O acesso se dará única e exclusivamente através da Avenida Sapopemba.

ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS (TÉRREO)

• PASSEIO EXTERNO DE PEDESTRES (CALÇADA)

Piso: Concreto e cimento vassourado

• ACESSO DE PEDESTRES E VEÍCULOS

Piso Pedestres: Cimento Vassourado

Piso Veículos: Cimento Vassourado

• CLAUSURA DE PEDESTRES

Piso: Intertravado de concreto

Teto: 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 sobre bloco e/ou textura acrílica

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 forro de gesso com pintura
Louça:	Bacia de louça com caixa acoplada Lavatório de louça com coluna

• **CIRCULAÇÃO EXTERNA DAS TORRES**

Piso:	Intertravado de concreto e/ou cerâmica antiderrapante e/ou cimento vassourado
-------	---

• **PLAYGROUND**

Piso:	Grama natural
Equipamentos:	01 Casinha com escorregador de madeira 03 Brinquedos de mola

• **PLAYBABY**

Piso:	Grama natural
Equipamentos:	02 Brinquedos de mola

• **QUADRA**

Piso:	Grama natural
Fechamento:	Alambrado sobre mureta
Equipamentos:	02 Traves de futebol

• **CHURRASQUEIRA (x2)**

Piso:	Cerâmica antiderrapante e intertravado de concreto
Parede:	Cerâmica acima da bancada e o restante das paredes em monocapa sobre bloco
Teto:	Cobertura em telha cerâmica, sem laje
Bancada:	Granito com cuba de aço inox
Metais:	Torneira de mesa 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 acessório) 02 Mesas de plástico 08 Cadeiras de plástico

• **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: Pedra natural
Equipamentos: 01 Cadeira hidráulica

• **PISCINA INFANTIL**

Revestimento: Cerâmica, sendo antiderrapante no piso
Borda: Pedra natural

• **FITNESS EXTERNO**

Piso: Grama natural
Equipamentos: 01 Prancha Abdominal
01 Barra Dupla
01 Barra Paralela

• **PET PLACE**

Piso: Grama natural
Equipamentos: 01 Rampa em A
01 Pneu

ÁREAS INTERNAS

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

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura
Teto: Forro de gesso com pintura e/ou gesso liso sobre laje com pintura

• **ESCADARIA DA TORRE**

Piso: Concreto desempenado
Paredes: Pintura e/ou textura rolada sobre bloco
Teto: Monocapa e/ou pintura e/ou textura sobre laje

• **SANITÁRIOS, VESTIÁRIOS E SANITÁRIOS PCD (pessoa com deficiência) DAS ÁREAS COMUNS**

Piso: Cerâmica
Paredes: Sanitários: Gesso liso sobre bloco com pintura
Vestiários: Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes
Teto: Forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura
Louças: 01 Bacia de louça com caixa acoplada
01 Lavatório de louça com coluna
01 Lavatório suspenso em louça com ou sem coluna (*nos espaços adaptados para PCD*)
Metals: Torneira cromada
Torneira cromada tipo alavanca (*nos espaços adaptados para PCD*)

Barras de apoio (*nos espaços adaptados para PCD*).

• **SALÃO DE FESTAS (TORRE A)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Equipamentos: 06 Mesas
01 Mesa Lateral
09 Cadeiras
02 Bancos com futon ou Sofá
04 Bancos altos
01 Poltrona

• **A.P.A. (ÁREA DE PREPARO DE ALIMENTOS) DO SALÃO DE FESTAS (TORRE A)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica acima da bancada e demais paredes em gesso liso com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Bancada: Granito com cuba de aço inox
Metais: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (*O filtro não será entregue*)

• **PET CARE (TORRE A)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica acima da bancada e demais paredes gesso liso com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura
Bancada: Granito com cuba esculpida ou inox ou louça
Granito para apoio
Equipamentos: 02 duchas elétrica
01 Cercado

• **SALÃO DE JOGOS (TORRE A)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Equipamentos: 01 Mesa de sinuca
01 Mesa Pebolim
01 Banco com futon ou Sofá
01 Puff
01 Mesa
01 Aparador
02 Banquetas Alta

• **BRINQUEDOTECA (TORRE A)**

Piso: Vinílico

Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Forro de gesso com pintura
Equipamentos:	01 Aparador 01 Mesa infantil 06 Banquetas 01 Cabaninha 02 Gangorras 03 Pufes 01 Piscina de bolinhas

• ESPAÇO FUNCIONAL (TORRE B)

Piso:	Vinílico
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Forro de gesso com pintura
Equipamentos:	01 Rack com Kit Halteres 01 Banco reto 01 Espaldar de Madeira 03 Colchonetes 01 Escada agilidade 01 Kit Argolas e Cones 01 Bola Pilates 01 Trampolim mini cama elástica 02 Steps 01 Meia Bola Bosu

• COWORKING (TORRE B)

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Forro de gesso com pintura
Equipamentos:	01 Bancada 03 Banquetas Altas 05 Banquetas Baixas 02 Mesas 02 Puffes 01 Mesa Lateral 06 Cadeiras

ÁREAS TÉCNICAS E SERVIÇOS

• DEPÓSITO DE LIXO COBERTO

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica piso ao teto em todas as paredes

Teto: Caiação sobre laje de concreto

• **DEPÓSITO**

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

• **DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA (TORRES A e B)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica acima do tanque e demais paredes em pintura sobre bloco
Teto: Laje acabada sem pintura
Metais: Torneira cromada de parede
Tanque: Mármore sintético

• **BICICLETÁRIO (TORRE A)**

Piso: Cimentado liso ou concreto desempenado
Paredes: Gesso liso com pintura
Teto: Laje acabada com pintura ou gesso liso com pintura
Equipamentos: Suportes de Bicicleta

• **A.P.A. (Área de Preparo de Alimentos) DE FUNCIONÁRIOS (TORRE A)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica acima da bancada e demais paredes em gesso liso com pintura
Teto: Forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura
Bancada: Mármore sintético ou aço inox
Metais: Torneira cromada de mesa com ponto de filtro acoplado (O filtro não será entregue).

• **VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIOS (TORRE A)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes
Teto: Forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura
Louças: 01 Bacia de louça com caixa acoplada
01 Lavatório de louça com coluna
Metais: Torneira cromada de bancada (lavatório) / Torneira cromada (chuveiro)

• **ADMINISTRAÇÃO (TORRE B)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura
Teto: Forro de gesso com pintura e/ou gesso liso sobre laje com pintura e/ou pintura sobre laje.

UNIDADES AUTÔNOMAS

• SALA DE JANTAR/ESTAR E CIRCULAÇÃO

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Gesso liso com pintura
Teto:	Gesso liso com pintura 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:	Duas ou três fiadas de cerâmica acima da bancada, as demais paredes em gesso liso com pintura
Teto:	Gesso liso com pintura e/ou trechos com sanca de gesso com pintura
Bancada:	Mármore sintético com cuba integrada Granito com cuba de aço inox <i>(apenas na opção de planta PCD)</i>
Metais:	Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado <i>(O filtro não será entregue)</i> Torneira de mesa. O ponto de filtro será na parede apenas na opção de planta PCD <i>(O filtro não será entregue)</i>

• ÁREA DE SERVIÇO

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Duas ou três fiadas de cerâmica acima do tanque, e nas demais paredes gesso liso com pintura
Teto:	Gesso liso com pintura 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 e inferior abaixo da janela

• DORMITÓRIOS

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Gesso liso com pintura
Teto:	Gesso liso com pintura 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 em alumínio com pintura eletrostática branca com 2 folhas de correr em vidro comum incolor

• **BANHEIRO**

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica do piso ao teto nas paredes dentro do box, parede hidráulica (vaso e lavatório) com revestimento cerâmico meia altura e o restante em pintura látex acrílico sobre gesso
Teto: Forro de gesso liso com pintura
Louças: Lavatório de louça branca com coluna
Bacia de louça branca com caixa acoplada
Metais: Torneira de mesa para o lavatório
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: Conforme fachada
Teto: Gesso liso com pintura ou monocapa
Esquadrias: Porta em alumínio com pintura eletrostática branca com 02 (duas) folhas de correr em vidro incolor
Porta em alumínio com pintura eletrostática branca com 03 (três) folhas de correr em vidro incolor (*apenas na opção de planta 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.
- 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 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 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 instaladas portas de abrir do tipo lisa, pintadas e terão dimensões de acordo com 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, 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 e no hall dos andares tipo e térreo.

COMUNICAÇÃO VISUAL

- A obra será entregue com placas de identificação das torres e 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 executada instalação de antena coletiva com antena e tubulação, sendo que será deixado 01 ponto com fiação na sala e 01 ponto sem fiação em cada dormitório. A tubulação para futura instalação de TV a cabo será a mesma da antena coletiva.
- O serviço de TV por assinatura deverá ser adquirido pelo proprietário.

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 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 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

- Serão entregues 04 (quatro) elevadores em cada torre que atenderão o térreo e os pavimentos tipo.
- Os elevadores terão uma parada por pavimento. 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).

AR CONDICIONADO

- Nas áreas comuns (Salão de Festas – Torre A e Espaço Funcional – Torre B) 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, quando aplicável;
- O prédio será abastecido com gás natural ou GLP, 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. Deverá ser verificada a voltagem das tomadas para a compra dos eletrodomésticos e equipamentos das áreas comuns;
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. **Não é possível instalar ar condicionado nas unidades autônomas.** No apartamento decorado, o ar condicionado é para ambientalizar o espaço do stand.
12. 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;
13. Na unidade autônoma, a aquisição do chuveiro e do aquecedor de passagem ficará a cargo dos proprietários;
14. 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);
15. 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;
16. Não serão fornecidos pela Construtora/ Incorporadora quaisquer outros elementos de decoração, equipamentos ou acabamentos não mencionados expressamente neste memorial;
17. 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.