

WelconX

VILA ROMANA

**MEMORIAL DESCRITIVO
RESIDENCIAL**

1. INTRODUÇÃO | FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

1.1 Empreendimento

Este memorial refere-se ao projeto de incorporação e construção do empreendimento residencial “WELCONX VILA ROMANA”, localizado na Rua Cipião, 238 x Rua Faustolo, 1430 - Lapa - São Paulo - SP.

- Projeto arquitetônico: Marchi Arquitetura
- Projeto de paisagismo: Rossin + Tramontina - Desenho da Paisagem
- Projeto de decoração: DP Barros
- Número de torres: Torre única
- Número de pavimentos: Térreo + 19 pavimentos
- Número total de unidades: 138 unidades
116 Residenciais + 20 Não Residenciais + 02 Lojas

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 Acesso de veículos | Pedestres | Calçada

Piso: Cimentado desempenado

2.2 Estacionamento | Circulação de Veículos

Piso: Piso drenante | Piso intertravado com pintura de faixas demarcatórias das vagas

Parede: Conforme fachada

2.3 Circulação

Piso: Porcelanato

Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

2.4 Churrasqueiras

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

2.5 Piscina

Piso: Porcelanato | Pastilha

Parede: Porcelanato | Pastilha

Borda: Porcelanato | Pedra Natural

2.6 Solário

Piso: Porcelanato

Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

2.7 Playground

Piso: Emborrachado, conforme projeto de Paisagismo
Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural
Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

2.8 Terraço - Apoio Festas

Piso: Porcelanato
Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural
Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

2.9 Bicicletário

Piso: Intertravado | Concreto
Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural
Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo
Teto: Pergolado Descoberto
Outros: Fechamento em alambrado

2.10 Reservatório Inferior

Piso: Gramado
Parede: Conforme Fachada
Outros: Fechamento com gradil

3. ÁREAS INTERNAS | USO COMUM

3.1 Áreas Técnicas

Piso:	Concreto Cimentado pintado
Parede:	Pintura sobre bloco
Teto:	Caiçãõ sobre concreto Pintura sobre concreto

3.2 Portaria

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

3.3 W.C. Portaria

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

3.4 Hall Social | Circulações

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

3.5 Depósito Delivery

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Pintura sobre bloco Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso

3.6 Escada de emergência

Piso:	Concreto Cimentado pintado
-------	------------------------------

Parede: Textura sobre bloco | Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso

3.7 Depósito de Lixo

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

3.8 A.P.A. de Funcionários

Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
Outros: Tampo em Pedra Natural

3.9 Vestiário de Funcionários

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

3.10 Vestiário de Funcionários - PCD

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

3.11 W.C.s Feminino e Masculino - PCD

Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica
Parede: Pintura sobre bloco | Pintura sobre gesso

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

3.12 Salão de Festas

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

3.13 Fitness

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

3.14 Coworking

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

3.15 Brinquedoteca

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

3.16 Laundry - Lavanderia Coletiva

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

3.17 Sala de Jogos

Piso: Porcelanato

Rodapé: Porcelanato | Poliestireno

Parede: Pintura sobre gesso

Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

4. APARTAMENTO NÃO RESIDENCIAL | Unidades NR1-12 (Flats)

2º e 3º Pavimento - Finais 01 ao 08
4º Pavimento - Finais 05 ao 08

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

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
Louça:	Tanque com coluna
Outros:	Tampo em Pedra Natural Cuba em inox

4.2 Área de Serviço - Válido apenas para as unidades finais 01 | 03 | 04 | 05

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários
Outros:	Tanque com coluna

4.3 Estar | Jantar

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

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 hidrossanitários

4.5 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

4.6 Banho

Piso: Cerâmica
Parede: Cerâmica
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Louça: Bacia com caixa acoplada
Cuba oval de embutir
Outros: Tampo em Pedra Natural

4.7 Banho PCD (Válido para apartamento o 406)

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

4.8 Terraço

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

5. APARTAMENTO RESIDENCIAL | Unidades HMP

4º Pavimento - Finais 01 a 04

5º ao 18º pavimento - Finais 01 ao 08

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

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 Pedra Natural Cuba em inox

5.2 Área de Serviço - Válido apenas para as unidades finais 01 | 03 | 04 | 05

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários
Outros:	Tanque com coluna

5.3 Estar | Jantar

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

5.4 Estar (Opção Sala Ampliada)

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

5.5 Dormitórios

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 (Válido para o dormitório de casal)

5.6 Banho

Piso: Cerâmica
Parede: Cerâmica 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 oval de embutir
Outros: Tampo em Pedra Natural

5.7 Banho PCD - Adaptáveis - (Válido para as unidades finais 01 | 02 | 03 | 04 no 4º Pavimento)

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

5.8 Terraço

Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica
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.

Estrutura em concreto armado (bloco de vedação) - Térreo ao 1º Pavimento

Alvenaria estrutural (2º Pavimento a Cobertura)

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, nichos, 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

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.

6.11 Soleiras | Baguetes | Tentos

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

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 específico para o chuveiro (220v) em todas as unidades.

Sistema de Gás: Alimentação do fogão (Tubulação em multicamada ou cobre aparente) - Válido para as unidades finais
01|03|04|05

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 03 elevadores na Torre, de uso comum, que darão acesso a todos os pavimentos.

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

7.8 Ar-Condicionado

Será entregue infraestrutura (ponto de força e dreno) para ar-condicionado nas áreas comuns (Salão de festas, Brinquedoteca, Coworking, Sala de Jogos, Lavanderia e Fitness).

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 e nas imagens de vendas.
- 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 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.
- 8.7 A aquisição do chuveiro ficará a cargo dos proprietários.
- 8.8 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).
- 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.

