



## **MEMORIAL DESCRITIVO**

---

Empreendimento: **WALK GUARULHOS**  
Rua Endres, nº 1165

## 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, 3 (três) pavimentos de estacionamento e 1 (um) pavimento de lazer.

O acesso de pedestres e veículos se dará através da Rua Endres.

## 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  
Rampas em cimentado ranhurado ou intertravado de concreto  
Pedestres: Intertravado de concreto ou cerâmica antiderrapante

#### • ESTACIONAMENTO DESCOBERTO

Piso: Intertravado de concreto ou asfalto com demarcação de vagas em esmalte sintético  
Rampas em cimentado ranhurado ou intertravado de concreto  
Muros: Textura sobre bloco.

#### • ESTACIONAMENTO COBERTO/DESCOBERTO SOBRE LAJE

Piso: Cimentado liso ou concreto desempenado com demarcação de vagas em esmalte sintético  
Rampas em cimentado ranhurado  
Fechamento: Até altura de 1,0m com faixas de segurança em esmalte sintético sobre bloco e/ou concreto. Acima de 1,0m bloco e concreto aparentes.

#### • CLAUSURA DE PEDESTRES

Piso: Cerâmica antiderrapante ou Intertravado de concreto  
Teto: Rebaixo de forro de gesso com pintura  
Fechamento: Gradil

#### • PORTARIA

Piso: Cerâmica  
Paredes: Internas: Gesso liso sobre bloco e pintura  
Externas: Monocapa

Teto: Rebaixo de forro de gesso com pintura  
 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: 01 Bacia de louça com caixa acoplada  
 01 Lavatório de louça com coluna  
 Metais: 01 Torneira cromada

• **CIRCULAÇÃO EXTERNA DAS TORRES**

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

• **PLAY AVENTURA**

Piso: Gramado  
 Equipamentos: 01 Escorregador de madeira  
 01 Balanço de pneus em madeira

• **PLAYGROUND**

Piso: Emborrachado  
 Equipamentos: 01 Casinha com escorregador em madeira

• **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 submersa  
 Borda: Pedra natural

• **PISCINA INFANTIL**

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

• **QUADRA**

Piso: Cimentado  
 Fechamento: Alambrado sobre muro e/ou mureta com monocapa sobre bloco  
 Equipamentos: 02 Traves  
 02 Tabelas de basquete

• **CHURRASQUEIRA (2x)**

Piso:	Cerâmica antiderrapante ou porcelanato.
Parede:	Cerâmica sobre a bancada e demais paredes com monocapa sobre bloco
Teto:	Monocapa sobre laje Pergolado descoberto de madeira ( <i>apenas na churrasqueira do pavimento térreo</i> )
Bancada:	Granito com cuba de embutir aço inox e bancada de granito
Metais:	Torneira de bancada com ponto de filtro acoplado ( <i>O filtro não será entregue</i> )
Equipamentos:	Churrasqueira pré-moldada com revestimento em tijolos e coifa aparente (não contempla acessórios) 02 Mesas de madeira 08 Cadeiras 03 Banquetas

• **ESPAÇO FUNCIONAL**

Piso:	Emborrachado
Equipamentos:	02 Bosu ball 02 Balance board 01 Escada + kit agilidade

• **PET PLACE**

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

**ÁREAS INTERNAS**

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

Piso:	Cerâmica nos halls cobertos ou cerâmica antiderrapante nos halls abertos da torre
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:	Gesso liso com pintura ou textura rolada ou monocapa sobre bloco
Teto:	Pintura ou textura rolada ou monocapa sobre laje

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

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Sanitários: Gesso liso sobre bloco com pintura Vestiários: Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes
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*)

• **PETCARE**

Piso: Cerâmica  
 Paredes: Cerâmica acima da bancada e demais paredes em gesso liso com pintura ou conforme projeto de decoração  
 Teto: Rebaixo de forro de gesso com pintura  
 Bancada: Granito com ou cuba de aço inox ou louça ou conforme projeto de decoração.  
 Equipamentos: 01 Ducha elétrica  
 03 Puffs  
 01 Mesa de apoio  
 01 Prateleira

◆ **FITNESS**

Piso: Vinílico  
 Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração  
 Teto: Rebaixo de forro de gesso com pintura  
 Equipamentos: 01 Escada + kit agilidade  
 01 Multiestação  
 02 Esteiras  
 01 Bicicleta  
 01 Banco reto  
 01 Suporte com halteres

**SALÃO DE FESTAS**

Piso: Cerâmica  
 Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração  
 Teto: Rebaixo de forro de gesso com pintura  
 Equipamentos: 04 Mesas  
 12 Cadeiras  
 03 Mesas de apoio  
 01 Banco com futon ou sofá  
 01 Aparador  
 02 Poltronas  
 02 Puffs

• **A.P.A DO SALÃO DE FESTAS**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica sobre bancada ou frontão em granito e demais paredes com gesso liso e pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Rebaixo de forro de gesso com pintura
Bancada:	Granito com cuba de embutir de aço inox Bancada alta em granito
Metais:	Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado <i>(O filtro não será entregue)</i>
Equipamentos:	04 Banquetas

• **SALÃO DE JOGOS**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Rebaixo de forro de gesso com pintura
Equipamentos:	01 Mesa de sinuca 01 Mesa de Pebolim 01 Mesa de apoio 01 Mesa de carteadado 07 Cadeiras 01 Prateleira

• **BRINQUEDOTECA**

Piso:	Vinílico
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Rebaixo de forro de gesso com pintura
Equipamentos:	02 Mesas infantis 08 Cadeiras 01 Piscina de bolinhas 01 Escorregador 01 Cabaninha 01 Gangorra 04 Futons 02 Pufes 01 Estante com prateleiras

• **COWORKING**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Rebaixo de forro de gesso com pintura
Equipamentos:	02 Mesas 11 Cadeiras 02 Poltronas 01 Mesa de apoio 01 Bancada alta 03 Banquetas

01 Aparador

• **ESPAÇO DELIVERY**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração  
Teto: Rebaixo de forro de gesso com pintura  
Equipamentos: 01 Estante com prateleiras  
01 Geladeira

## 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

### ÁREAS INTERNAS

• **ADMINISTRAÇÃO**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Gesso liso com pintura  
Teto: Pintura sobre laje

• **BICICLETÁRIO**

Piso: Cimentado liso ou concreto desempenado  
Paredes: Blocos em concreto aparente ou conforme projeto de decoração  
Teto: Laje acabada e/ou trechos com sanca de gesso com pintura ou forro de gesso com pintura  
Equipamentos: Suporte de bikes

• **A.P.A DE FUNCIONÁRIO**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Cerâmica sobre bancada e demais paredes em gesso liso com pintura  
Teto: Gesso liso sobre laje de concreto ou rebaixo de 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*)

• **VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIO**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes  
Teto: Gesso liso sobre laje de concreto ou rebaixo de forro de gesso com pintura  
Louças: 01 Bacia de louça com caixa acoplada

Metais: 01 Lavatório em louça com coluna  
Torneira cromada de bancada

## UNIDADES AUTÔNOMAS

---

### • SALA DE JANTAR/ESTAR E CIRCULAÇÃO

Piso: Concreto desempenado  
Paredes: Gesso liso com pintura sobre bloco  
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: Cerâmica do piso ao teto na parede hidráulica. Nas demais paredes gesso liso com pintura  
Teto: Gesso liso com pintura e/ou trechos com sanca de gesso com pintura  
Bancada: Bancada de aço inox com cuba acoplada  
Granito com cuba de aço inox (*apenas na opção de planta PCD*)  
Metais: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (*O filtro não será entregue*)  
Torneira cromada tipo bica ou torneira de mesa tipo alavanca e ponto de filtro na parede para planta PCD. (*O filtro não será entregue*)

### • DORMITÓRIOS

Piso: Concreto desempenado  
Paredes: Gesso liso com pintura sobre bloco  
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 de alumínio com pintura eletrostática branca com 2 folhas de correr em vidro comum e persiana de enrolar.

### • BANHEIROS

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 de forro de gesso liso com pintura  
Louças: Lavatório de louça com coluna  
Lavatório de louça de canto ou frontal sem coluna ou coluna suspensa (*apenas na opção de planta PCD*)  
Bacia de louça com caixa acoplada  
Metais: Torneira cromada 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  
Janela com 1 folha maxim-ar em alumínio com vidro mini boreal  
Exaustor para ventilação forçada (apenas no banheiro sem janela)

#### • TERRAÇO COM ÁREA DE SERVIÇO

Piso: Cerâmica  
Paredes: Cerâmica do piso ao teto na parede hidráulica. Nas demais paredes conforme fachada  
Teto: Gesso liso com pintura e/ou trechos com sanca de gesso com pintura.  
Tanque: Mármore sintético  
Louça (*apenas na opção de planta PCD*)  
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 ou torneira tipo bica com alavanca fixada na própria louça (*apenas na opção de planta PCD*)  
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 3 folhas de correr de vidro (*apenas na opção de planta PCD*)  
Porta de alumínio com pintura eletrostática com 1 folha de abrir e 1 folha fixa. Na folha de abrir, vidro mini boreal na parte superior e alumínio com VP na parte inferior. Na folha fixa, vidro mini boreal na parte superior e alumínio com VP cega na parte inferior.  
Guarda-corpo de ferro com pintura

## ESPECIFICAÇÕES GERAIS

---

### ESTRUTURA E VEDAÇÕES

- O sistema construtivo das torres será em alvenaria convencional do térreo ao 3º pavimento e alvenaria estrutural nos demais pavimentos.
- As paredes externas e internas serão executadas em alvenaria de blocos de concreto e serão entregues acabadas exceto paredes internas do estacionamento, que serão de concreto ou pintura.
- 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](http://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, terraços, 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 das torres e nos halls dos andares 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 executada instalação de antena coletiva com antena e tubulação, sendo que será previsto 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 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 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 03 (três) elevadores nas torres A e B que atenderão o pavimento térreo, pavimentos de estacionamento, lazer e pavimentos tipo.
- 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**

- Nas áreas comuns (Fitness, Salão de Festas, Portaria, Espaço Delivery) será entregue 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 aquecimento 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. 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.