



MEMORIAL DESCRITIVO

Empreendimento: **ZOOM VILA DAS BELEZAS**
Rua Carlos Leite dos Santos – 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 com 18 (dezoito) pavimentos cada, 01 (um) pavimento térreo e 05 (cinco) subsolos.
- Os pavimentos tipo das torres terão 08 (oito) apartamentos por andar.
- O pavimento térreo das torres terá áreas de lazer, áreas de uso comum, áreas técnicas e apartamentos, sendo, 06 (seis) apartamentos em cada torre.
- O 1º subsolo terá áreas de lazer, áreas de uso comum, áreas técnicas e estacionamento.
- O 2º, 3º, 4º e 5º subsolos terão estacionamento.
- O acesso se dará única e exclusivamente através da Rua Carlos Leite dos Santos.

ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS

TÉRREO

• PASSEIO EXTERNO DE PEDESTRES (CALÇADA)

Piso: Cimento vassourado

• ACESSO DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS

Piso: Cimento vassourado

• CLAUSURA DE PEDESTRES

Piso: Cerâmica antiderrapante

Teto: Textura sobre laje no acesso de pedestres

Fechamento: Gradil

• PORTARIA

Piso: Cerâmica

Paredes: Internas: Pintura sobre bloco

Externas: Textura sobre bloco

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:	Cerâmica antiderrapante
-------	-------------------------

• **TERRAÇO COBERTO ABERTO**

Piso:	Cerâmica antiderrapante
Paredes:	Textura sobre bloco
Teto:	Gesso sobre laje com pintura ou forro de gesso com pintura

• **QUADRA**

Piso:	Cimentado liso com pintura
Fechamento:	Alambrado sobre mureta
Equipamentos:	Traves de futebol

• **CHURRASQUEIRA (x2) – TÉRREO E 1º SUBSOLO**

Piso:	Cerâmica antiderrapante
Parede:	Textura sobre bloco Cerâmica sobre a bancada
Teto:	Textura sobre laje Pérgola descoberta
Bancada:	Granito com cuba de aço inox Churrasqueira 02 (1º subsolo): Granito sobre mureta de alvenaria
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

1º SUBSOLO

• **PLAYGROUND**

Piso:	Emborrachado
Equipamentos:	01 Escorregador de madeira 02 Brinquedos de madeira e mola

• **SOLÁRIO DAS PISCINAS**

Piso:	Pedra natural e cerâmica antiderrapante no lava-pés
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 e banco
de transferência: Pedra natural

• **PISCINA INFANTIL**

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

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, pintura e/ou textura sobre laje

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

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura
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 (apenas no sanitário destinado ao PCD)
Metals:
Torneira cromada
Torneira cromada tipo alavanca (apenas no sanitário destinado ao PCD)
Barras de apoio (apenas no sanitário destinado ao PCD).

TÉRREO

• **SALÃO DE FESTAS INFANTIL (TORRE A)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Equipamentos:
03 Mesas
08 Cadeiras

02 Mesas laterais
01 Sofá ou banco com futon
02 Pufes

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

1º SUBSOLO

• **SALÃO DE FESTAS (TORRE B)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Equipamentos: 01 Banco com futon ou sofá
16 Cadeiras
05 Mesas de madeira
04 Mesas laterais
04 Pufes
02 Banquetas
01 Bancada de madeira
01 Mesa de centro

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

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)*

• **SALÃO DE JOGOS (TORRE B)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Equipamentos: 01 Mesa
04 Cadeiras
03 Banquetas
01 Bancada

01 Mesa de sinuca
01 Mesa de pebolim
01 Pufe
01 Mesa lateral

• **BRINQUEDOTECA (TORRE B)**

Piso: Vinílico
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Equipamentos: 01 Cabaninha
01 Mesa infantil
04 Bancos infantis
01 Gangorra
01 Porta sapatos

• **FITNESS (TORRE B)**

Piso: Vinílico
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Equipamentos: 02 Esteiras
02 Bicicletas
01 Elíptico
01 Banco
01 Kit Halteres
01 Espaldar

ÁREAS TÉCNICAS E SERVIÇOS

• **RAMPAS ACESSO ESTACIONAMENTO**

Acesso/ Internas: Cimentado ranhurado com acabamento em espinha de peixe

• **ÁREA DE ESTACIONAMENTO COBERTO E CIRCULAÇÃO**

Piso: Cimentado liso ou concreto desempenado com a demarcação das vagas
Parede: Pintura com faixas de segurança em esmalte sintético. O restante em concreto e bloco aparentes
Teto: Laje acabada sem pintura

• **ÁREA DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTO E CIRCULAÇÃO**

Piso: Cimentado liso ou concreto desempenado com a demarcação das vagas
Parede: Blocos com revestimento conforme muros

TÉRREO

• DEPÓSITO DE LIXO COBERTO (TORRE B)

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

• A.P.A. (Área de preparo de alimentos) DE FUNCIONÁRIOS (TORRE B)

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

• VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIOS (TORRE B)

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

1º SUBSOLO

• DEPÓSITO (TORRE A e B)

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

• ADMINISTRAÇÃO (TORRE B)

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

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
Janela em alumínio com pintura eletrostática branca com 2 folhas de correr em vidro comum incolor

• 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 (*apenas no caso de opção de planta PCD*)
Metais: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (*O filtro não será entregue*)
Torneira de mesa. O ponto de filtro será na parede apenas para planta PCD (*O filtro não será entregue*)

• 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 (*apenas no caso de 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 (*apenas no caso de opção de planta PCD*)
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 Janela em alumínio com pintura eletrostática branca e vidro mini boreal, com abertura maxim-ar <i>(Apenas nos finais 01, 02, 07 e 08)</i> Exaustor para ventilação forçada <i>(Apenas nos finais 03, 04, 05 e 06)</i>

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

ESTRUTURA E VEDAÇÕES

- O sistema construtivo da torre e dos subsolos serão em estrutura convencional.
- 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

FACHADA E FECHAMENTOS

- As fachadas terão revestimento em textura sobre massa e detalhes 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 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, estacionamento e no hall dos andares tipo, térreo e dos subsolos.

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 03 (três) elevadores em cada torre que atenderão o térreo, os pavimentos tipo e os subsolos. Os elevadores da torre B atenderão até ao 4º subsolo.
- 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).

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.