
MEMORIAL DESCRITIVO

HART SANTANA

RUA RAUL DIAS, 84;104e S/N – PQ. DO MANDAQUI – SP

1 INFRA-ESTRUTURA

1.1 TRABALHOS EM TERRA

- a) O terreno será limpo e terá a camada de solo vegetal removida para local apropriado.

1.2 FUNDAÇÕES

- a) Será contratada empresa especializada em consultoria de solos que irá analisar as características topográficas, geotécnicas, de carregamento e implantação das obras para então projetar as fundações e contenções.

2 SUPRA ESTRUTURA

A estrutura da edificação será convencional de concreto armado (pilares, vigas, lajes semi-planas, escadaria, piscina).

- a) O projeto estrutural irá conter a especificação dos componentes conforme normas vigentes.
- b) Será contratada empresa especializada para projetar as estruturas.

3 PAREDES E PAINÉIS

3.1 PAREDES OU PAINÉIS DE VEDAÇÃO

- a) As paredes de divisão interna podem ser em alvenaria de vedação em blocos de concreto/cerâmico ou dry wall conforme projeto específico.

3.2 ESQUADRIAS

PORTAS			
AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	DIMENSÃO
Sala (entrada)	Madeira	Folha de abrir, lisa, compensada, miolo em colmeia.	0,82 x 2,10
Dormitórios	Madeira	Folha de abrir, lisa, compensada, miolo em colmeia.	0,72 x 2,10
Banheiros	Madeira	Folha de abrir, lisa, compensada, miolo em colmeia.	0,62 x 2,10
Área de Serviço	Alumínio/PVC	Folha de abrir, de alumínio, vidro liso e incolor e com ventilação permanente	0,72 x 2,10
Apto. PNE*	Madeira	Folha de abrir, lisa, compensada, miolo em colmeia.	0,92 x 2,10
Jantar/Estar	Alumínio / PVC	02 Folhas de correr, perfil de alumínio, vidro liso e incolor.	2,00 x 2,20
Dormitórios 01 Aptos 11 e 16	Alumínio / PVC	02 folhas de correr, vidro liso e incolor, com persiana de enrolar	1,40 x 2,20

JANELAS E BASCULANTES (ÁREA PRIVATIVA)			
AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	DIMENSÃO
Dormitórios 01 e 02	Alumínio / PVC	02 folhas de correr com vidro liso incolor e 01 persiana de enrolar	1,40 x 1,20
Banheiros (*)	Alumínio / PVC	Maxim-ar em perfis de alumínio com vidro incolor texturizado.	0,80 x 0,80
Cozinha – aptos final 2 e 7	Alumínio / PVC	Maxim-ar em perfis de alumínio com vidro incolor.	1,20 x 0,40
Sacadas	Ferro	Gradil de ferro pintado	Altura = 1,10 m

(*) Os banheiros que não tiverem janela, terão ventilação mecânica, através de ventokit instalado, com acionamento pelo interruptor da iluminação. Os FINAIS 1;3;4;5;6 e 8 **NÃO** possuem janelas e os FINAIS 2 e 7 somente na suíte..

3.3 BATENTES E GUARNIÇÕES

- a) Todos os batentes e as guarnições serão em madeira maciça, prensadas ou tipo finger.

3.4 FERRAGENS

FECHADURAS	
ESQUADRIA	TIPO E MODELO
Porta de Entrada	Cromada, maçaneta tipo alavanca, chave em cilindro.
Porta dos Dormitórios	Cromada, maçaneta tipo alavanca, interna, com chave tipo gorge.
Porta dos Banheiros	Cromada, maçaneta tipo alavanca, especial para banheiro chave tipo tranqueta.

4 REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA

4.1 EXTERIORES, FACHADAS E MUROS

- As paredes externas do edifício receberão chapisco e “massa única” revestida com pintura acrílica texturizada, ou revestimento tipo bicamada ou monocamada nas cores especificadas.
- Os pisos externos da área de lazer serão em cerâmica, porcelanato ou pedra (Miracema, São Tomé, Pedra Goiás ou pedra decorativa) ou concreto sarrafeado.
- O piso da calçada será em concreto ou bloquetes Inter travados.
- Os muros de divisa laterais e de fundos serão feitos em blocos de concreto aparentes e receberão revestimento de pintura.

4.2 INTERIORES

REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA				
	AMBIENTE	PISO	PAREDES	TETO
ÁREAS PRIVATIVAS	Salas, dormitórios e circulação.	Concreto desempenado	Gesso liso sobre blocos e pintura látex.	Gesso liso com pintura látex ou forro em placas de gesso.
	Banheiros	Cerâmica/ Porcelanato	Azulejo até o teto somente no box, demais paredes gesso liso sobre bloco e pintura látex acrílico.	Forro em placas de gesso. Pintura látex acrílica.
	Cozinha e Área de Serviço	Cerâmica/ Porcelanato	Azulejo na parede hidráulica da cozinha com frontão de 7 à 15cm na bancada e 01 fiada de azulejos no limite do tanque. Nas demais paredes gesso liso sobre blocos e pintura látex.	Gesso liso com pintura látex. Na parte em forro em placas de gesso tipo sanca**com pintura látex.
	Sacada (*)	Cerâmica/ Porcelanato	O mesmo acabamento externo da fachada do edifício.	Gesso liso com pintura látex ou forro em placas de gesso.

(*) A sacada não terá churrasqueira, somente ponto elétrico.ou à gás

(**) O termo sanca na coluna TETO, trata-se de um fechamento em caixote de gesso para cobrir eventuais tubulações aparentes de instalações elétricas e/ou hidráulicas (água fria, esgoto ou ventilação). Não se trata de sancas decorativas (com rebaixo, molduras e iluminação).

REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA				
	AMBIENTE	PISO	PAREDES	TETO
ÁREAS COMUNS TIPO	Hall dos elevadores	Cerâmica/ Porcelanato	Gesso liso sobre blocos e pintura látex.	Gesso liso ou forro em placas de gesso com pintura látex.
	Circulação	Cerâmica/ Porcelanato	Gesso liso sobre blocos e pintura látex.	Gesso liso ou forro em placas de gesso com pintura látex.
	Caixa de Escada	Cimentado pintado	Gesso liso sobre blocos e pintura látex.	Pintura látex texturizada sobre concreto
ÁREAS COMUNS TÉRREO	Salão de Festas	Piso Laminado de borracha tipo Paviflex ou cerâmica	Gesso liso sobre blocos e pintura látex.	Gesso liso ou forro em placas de gesso com pintura látex.
	Copa Salão de festas	Porcelanato ou Cerâmica	Gesso liso sobre blocos e pintura látex. E azulejos em 2 fiadas sobre a pia.	Gesso liso ou forro em placas de gesso com pintura látex.
	Sala de entregas/delivery	Porcelanato ou Cerâmica	Gesso liso sobre blocos e pintura látex	Gesso liso ou forro em placas de gesso com pintura látex.
	Bicicletário	Cimentado com pintura	Gesso liso sobre blocos e pintura látex	Gesso liso ou forro em placas de gesso com pintura látex.
	Churrasqueira	Porcelanato ou Cerâmica	Gesso liso sobre blocos e pintura látex. E azulejos em 2 fiadas sobre a pia.	Gesso liso ou forro em placas de gesso com pintura látex.
	Academia	Piso Laminado de borracha tipo Paviflex ou cerâmica	Gesso liso sobre blocos e pintura látex.	Forro em placas de gesso liso com pintura látex.
	Hall Social	Porcelanato ou cerâmica.	Gesso liso sobre blocos e pintura látex.	Forro em placas de gesso liso com pintura látex.
	Brinquedoteca	Piso Laminado de borracha tipo Paviflex ou grama sintética	Gesso liso sobre blocos e pintura látex.	Forro em placas de gesso liso com pintura látex.

ÁREAS COMUNS	Vestiário	Cerâmica	Gesso liso sobre blocos e pintura látex. Azulejo em 2 fiadas sobre lavatórios.	Forro PVC
	WC PNE	Cerâmica	Gesso liso sobre blocos e pintura látex. Azulejo em 2 fiadas sobre lavatórios.	Forro / Gesso liso com pintura látex.
	Área técnicas: telemática, quadros, medidores, quadros e gerador	Cimentado acabado	pintura látex sobre blocos de concreto.	Pintura látex, sobre laje.
	Garagens*	Concreto desempenado (podem aparecer microfissuras no piso por retração)	Pintura látex com barras de sinalização	Concreto aparente ou pintura sobre laje
	Portaria	Cerâmica/porcelanato	Gesso liso sobre blocos e pintura látex.	Gesso liso com pintura látex.
	WC portaria	Cerâmica	Gesso liso sobre blocos e pintura látex. Azulejo em 2 fiadas sobre lavatórios.	Gesso liso com pintura látex.
	Depósito de lixo	Cerâmica	Azulejo até 1,5 m altura.	Pintura látex tipo textura sobre laje

Em função das contenções as vagas podem sofrer variações de medidas de aproximadamente 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.

4.3 PINTURA DE ESQUADRIAS

- As esquadrias de madeira (portas, batentes e guarnições) serão pintadas com tinta ou demão de verniz para madeira.
- As esquadrias de ferro e itens de serralheria (portões, corrimãos, escadas, portinholas, etc.) receberão fundo anti-corrosivo e recobrimento final de no mínimo duas demãos com tinta esmalte na cor indicada.

5 COBERTURA E PROTEÇÕES

5.1 TELHADO

- Telhas: De fibrocimento sem amianto com estrutura de madeira.
- Os rufos serão em chapa galvanizada pintadas com galvite.

5.2 IMPERMEABILIZAÇÕES

- Todos locais necessários de impermeabilização receberão sistemas e produtos impermeabilizantes, visando garantir a estanqueidade e a não infiltração de água. Os produtos serão aplicados conforme as recomendações de seus fabricantes.

- b) Varanda, área de serviço e cozinha não serão impermeabilizadas, sendo executado somente impermeabilização de reforço de ralo, portanto, a limpeza deverá ser feita com pano úmido.
- c) Banheiros terão impermeabilização somente no box, portanto, a limpeza fora da área do box deverá ser feita com pano úmido.
- d) Os pisos das garagens não serão impermeabilizados.

5.3 SOLEIRA / PEITORIL

- a) Serão utilizadas soleiras de granito na largura dos batentes ou alvenaria nas portas de entrada dos apartamentos. Serão utilizadas soleiras de granito na largura da alvenaria e filetes de granito sob as portas de banheiro e divisão com o box.
- b) Serão instalados filetes de granito sob as portas corta fogo e demais portas de shafts dos halls quando até o piso.
- c) Será instalado peitoril de ardósia sob o gradil de varanda.
- d) Será instalado peitoril de ardósia nas janelas de quartos e banheiros.

6 INSTALAÇÕES E APARELHOS

6.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS

- a) Os eletrodutos serão embutidos nas alvenarias, lajes, forros sancas ou shafts;
- e) Os fios, cabos e quadros de entrada de energia utilizados serão todos normatizados e definidos em projeto específico.
- f) Será previsto circuitos independentes para as tomadas (110 V) e para a iluminação.
- g) Será adotada codificação por cores para a fiação.
- h) Será instalado interfone em todos os apartamentos e em alguns pontos das áreas comuns.
- i) Será instalada central de interfone na guarita (tubulação, fiação e aparelho).
- j) Serão instaladas luminárias nas áreas de uso comum.
- k) O projeto prevê tubulação para sistema de antena coletiva de TV (**).
- l) As ligações definitivas dos apartamentos deverão ser solicitadas pelos proprietários diretamente nas empresas fornecedoras, tanto de energia como de telefonia.
- m) Serão instaladas luzes de emergência nas escadarias, nos Halls dos andares, no Hall de entrada e em todos ambientes que o projeto do Corpo de Bombeiros indicar.
- n) Haverá infraestrutura para sistema de medição de água e de gás individualizada no local. (MEDIDORES POR CONTA DO CONDOMÍNIO)

() Será executada instalação para previsão de antena coletiva com 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. Não será entregue a antena da TV coletiva.**

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS – NÚMERO MÍNIMO DE PONTOS								
AMBIENTE		Luz	Interruptor	Tomada	Antena	Telefone	Interfone	Sensor
ÁREA PRIVATIVAS	Sala	2	3	4 (*)	1	1	-	-
	Dormitórios 01 e suítes	1	1	2	1*	1*	-	-
	Dormitórios 02	1	1	2				
	Banheiros	1	1	1	-	-	-	-
	Sacada	2	2 (1 sala)	1 (Grill)	-	-	-	-
	Coz/Área Serviço (**)	1	2	5	-	-	1	-
ÁREA COMUM TIPO	Caixa de escada	1	-	-	-	-	-	1
	Circulação	1	-	-	-	-	-	1
	Hall elevadores	1	-	-	-	-	-	1
ÁREAS COMUNS	Academia	4	1	8	1	-	1	-
	Bicicletário	1	1	2	-	-	1	-
	Brinquedoteca	4	1	4	1	-	1	-
	Salão de Festas	4	1	4	-	-	1	-
	Copa salão festas	2	1	2	-	-	-	-
	Vestiário	1	1	1	-	-	-	-
	WC PNE	1	1	1	-	-	-	-
	Área técnicas: telemática, quadros, medidores, quadros e gerador	1	1	1	-	-	-	-
	Portaria	1	1	2	-	1	1	-
	WC portaria	1	1	1	-	-	-	-
	Churrasqueira	2	1	3	-	-	1	-
	Depósito de lixo	1	1	1	-	-	-	-
	Sala de entregas	1	1	1	-	-	-	-

Notas:

(*) – O “Ponto de Tomada”- Dormitórios duto seco para antena e telefone.

(**) – Os ambientes, Cozinha e Área de Serviço, foram considerados como “ambiente único” no critério para determinação de número mínimo de Pontos de Tomadas, conforme prescrição do item “9.5.2.2.1 B” da NBR-5410/2004, 1 tomada será em 220 v de uso geral.

6.2 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E DE ESGOTO

- Todos os tubos e conexões, de água fria, dos ramais internos aos apartamentos, serão de EPEX , envolvidos por tubos luva embutidos nas lajes e alvenarias ou em PVC colocados em shafts e ou sancas de gesso no teto (de todos os ambientes).(**)
- Todos os tubos e conexões de colunas de água fria serão de PVC.
- Todos os tubos e conexões de águas pluviais e esgoto sanitário serão de PVC.
- As tubulações serão embutidas nos shafts, carenagens ou forros ou sancas.

- e) Está previsto ponto para filtro de água na cozinha, ponto para alimentação do aquecedor de água de passagem situado na área de serviço.
- f) Os sifões serão metálicos ou em PVC modelo copo.
- g) Os engates (rabichos) serão metálicos ou em PVC.

ÁREAS PRIVATIVAS	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – NÚMERO MÍNIMO DE PONTOS			
	AMBIENTE	Água Quente	Água Fria	Esgoto
Banheiros	1	3 (Pia, bacia, ralo).	3 (Pia, bacia e ralo)	
Cozinha	-	02 (Pia e filtro).	1 (Pia)	
Área de Serviço	-	01 Tanque e máquina de lavar saindo da torneira do tanque.	2 (Tanque e ralo)	
Sacada	-	1	1 ralo	

- h) Será previsto ralo nas sacadas.
- i) Será previsto ralo na área de serviço.
- j) No banheiro do apartamento será previsto ralo somente no box, e, portanto, a limpeza do banheiro deverá ser feita com pano úmido.
- k) Torneiras de jardim e lavagem serão abastecidas pela tubulação da entrada de água.
- l) Será previsto a instalação de um ponto de torneira junto à lixeira da área comum, assim como ralo em seu interior para permitir a limpeza.
- m) A tubulação de recalque terá válvula de retenção, registro e uniões para facilitar a retirada das bombas.
- n) As bombas terão suas potências definidas em projeto.
- o) Os banheiros das áreas comuns e apartamentos sem ventilação natural serão providos de exaustores cujas potências serão definidas pelo fabricante.
- p) Instalação de água quente com base em aquecedor de passagem a gás, a ser instalado na área de serviço e que atenderá aos pontos de chuveiro. O aquecedor de passagem deverá ser adquirido pelo proprietário/adquirente da unidade, junto a empresa especializada.
Haverá em cada apartamento a previsão de instalação de hidrômetro (medidores instalados pelo proprietário / adquirente da unidade).

Nota: O aquecedor de passagem a gás NÃO será fornecido pela Incorporadora / Construtora.

() Será executada instalação para previsão de antena coletiva com 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. Não será entregue a antena da TV coletiva.**

6.3 INSTALAÇÕES DE GÁS

- a) As instalações de gás serão executadas conforme projetos específicos, contemplando a utilização de gás natural.
- b) Os materiais utilizados na rede de distribuição serão de acordo com o projeto e atenderão as normas vigentes.

- c) A tubulação de gás será dimensionada para atender os pontos na cozinha para o fogão e área de serviço para aquecedor de passagem. Haverá em cada apartamento a previsão de instalação de medidor de gás (medidores instalados pelo proprietário/adquirente da unidade).

6.4 ELEVADORES

- a) Serão instalados 02 (dois) elevadores, cujas capacidades, potências e acabamentos serão definidos em projeto específico do fabricante, poderão ser das marcas, ATLAS, OTIS, THYSSEN ou similar.

6.5 APARELHOS SANITÁRIOS

- a) Nos banheiros serão instaladas bacias sanitárias com caixa acoplada em louça com sistema de dual fluxo e lavatórios em mármore sintético, natural ou granito com torneira para água fria.
- b) Nas áreas de serviço serão instalados tanques de louça 18 litros.
- c) Nas cozinhas serão instaladas bancadas de mármore ou granito, na dimensão de 120 x 54 cm.
- d) NÃO serão instalados saboneteiras, papeleiras, porta toalhas, ou quaisquer outros acessórios.
- e) Os metais sanitários dos banheiros, cozinhas e áreas de serviços serão de marcas qualificadas pelo PBPQ-H.

6.6 INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO

- a) Será feito projeto de proteção e combate a incêndio e submetido à aprovação do Corpo de Bombeiros.
- b) As instalações de combate a incêndio serão todas executadas conforme projeto aprovado e recomendações feitas pelo Corpo de Bombeiros.

6.7 INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

- a) Nas suítes dos finais 02 e 07 e no dormitório 01 (casal) dos demais aptos, será possível a instalação de ar condicionado de até 9000Btus com entrega apenas do dreno e ponto elétrico na varanda.

7 COMPLEMENTAÇÃO

7.1 BENFEITORIAS

- a) Descrição das áreas comuns, sendo que as mesmas serão entregues, equipadas e decoradas conforme descrição abaixo:
- **CHURRASQUEIRA:**
Feita com bancada de granito e cuba de inox ou bancada e cuba de inox, 03 banquetas altas em madeira ou metal, 01 mesa e 06 cadeiras, 01 sofá, 01 mesa de centro, um forno de pizza e uma lareira a gás ou carvão.
 - **PISCINA (ADULTO E INFANTIL):**
Internamente com revestimento cerâmico, piso externo cerâmico ou porcelanato antiderrapante “padrão” madeira com 05 espreguiçadeiras e 02 ombrelones.
 - **SALÃO DE FESTAS COM GOURMET:**
Com 01 mesa de 10 lugares, 02 mesas redondas com 04 quatro cadeiras cada, 03 sofás, 03 poltronas, 01 mesa de centro, bancada em granito ou em alumínio e cuba de alumínio/inox.
 - **ACADEMIA:**
Com decoração nas paredes, 03 bicicletas ergométricas, 02 esteiras elétricas, 01 aparelho multi (estação).

- **BRINQUEDOTECA:**
01 mesa baixa com 06 cadeiras, 01 piscina de bolinhas, 02 puffs, móveis de apoio e decorativos nas paredes.
- **PLAYGROUND:**
Casinha com escorrega, multi-aparelhos e banco em madeira.
- **HALL SOCIAL:**
Com banco 03 lugares
- **PET PLACE:**
Bancada para banho e brinquedos para pets.
- **QUADRA:**
Medidas não oficiais, equipado com duas traves.
- **BIKE STATION:**
Equipado com suportes para bicicletas tomada específica para patinete elétrico.
- **SALA DE ENTREGAS/DELIVERY:**
Equipado com mobiliários em madeira ou metal.
- **LADDER SPORT:**
Decoração específica na escada do térreo ao 1º pav para estímulo ao uso ao invés do elevador.

7.2 FECHAMENTO PERIMETRAL DE CONDOMÍNIO

- a) O condomínio será fechado por muros em blocos de concreto ou gradil metálico.
- b) O acesso de veículos será através de um portão em chapa ou tubos de ferro, com sistema de acionamento automático através da portaria/ guarita;
- c) O acesso de pedestres terá as portas de grade metálica com fechadura elétrica, com acionamento através da portaria/ guarita, com sistema de clausura.

7.3 PAISAGISMO

- a) Será executado paisagismo na frente de toda edificação, e floreiras da área de lazer.
- b) Será contratado serviço profissional para a definição das características, tamanhos, quantidades e espécies das plantas que comporão o paisagismo.
- c) A manutenção da grama, árvores e arbustos será feita até a emissão do HABITE-SE.

7.4 PLACAS DE IDENTIFICAÇÃO

- a) A obra será entregue com as placas de identificação nas portas dos apartamentos e do condomínio.

8 DECLARAÇÕES FINAIS

- a) A obra obedecerá à boa técnica, atendendo às recomendações da ABNT e das Concessionárias locais.
- b) A obra será entregue completamente limpa, com cerâmicas e azulejos totalmente rejuntados e lavados, com aparelhos, vidros, bancadas e peitoris isentos de respingos. As instalações serão ligadas definitivamente à rede pública existente, sendo entregues devidamente testadas e em perfeito estado de funcionamento. A obra

oferecerá total condição de habitabilidade, comprovada com a expedição do “habite-se” pela Prefeitura Municipal.

- c) Em função da diversidade de marcas existentes no mercado serão possíveis eventuais substituições dos materiais, desde que os produtos apresentem desempenho técnico equivalente aos anteriormente especificados. Pisos e bancadas em pedra podem sofrer variações de coloração ou manchas por se tratar de produto natural.
- d) Não serão fornecidos quaisquer materiais, equipamentos, lâmpadas, acessórios, armários, eletrodomésticos ou outros elementos de decoração que constarem das plantas ilustrativas, perspectivas artísticas, apartamento em exposição (decorado) ou do material publicitário.

Somente serão entregues os materiais que constarem neste Memorial Descritivo.

Fica reservado o direito a incorporadora de proceder a alterações as especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços sempre que:

- Encontrar dificuldade por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços;
- Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
- Precisar atender exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos;
- Não poderá haver alterações nas paredes devido ao tipo de alvenaria empregada, podendo-se alterar apenas, com prévia permissão da construtora, os pisos e azulejos da unidade;

OS ACABAMENTOS NÃO DESCRITOS NESTE MEMORIAL NÃO SERÃO ENTREGUES, OU SEJA, OS ITENS DE DECORAÇÃO, ITENS DE ACABAMENTOS UTILIZADOS NAS ILUSTRAÇÕES PARA DIVULGAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, QUE ESTEJAM DIFERENTES DOS AQUI DESCRITOS NÃO SERÃO ENTREGUES.

Osasco, 03 de dezembro de 2.020.

VENDEDORA: _____
CANVAS MANDAQUI SPE LTDA.

COMPRADOR: _____
Nome:

COMPRADOR: _____
Nome: