

MEMORIAL DESCRITIVO
- UNIDADES AUTÔNOMAS E ÁREAS COMUNS -

R00 – Novembro//2019

A. DESCRIÇÃO DA TIPOLOGIA

Trata-se de edifício com uma torre de 10 pavimentos (térreo + 9 pavimentos tipo) com 5 unidades residenciais de 2 dormitórios e 7 unidades residenciais de 1 dormitório no térreo e, 4 unidades residenciais de 2 dormitórios com terraço, 7 unidades residenciais de 2 dormitórios e 8 unidades residenciais de 1 dormitório por pavimento tipo (1° ao 9°), totalizando 183 unidades. O acesso ao empreendimento se dá por 1 elevador (transfer - térreo elevado) e o acesso aos pavimentos da torre se dá por 3 elevadores e/ou escada de emergência.

O empreendimento possui as seguintes áreas comuns: salão de festas com espaço gourmet, fitness com área de apoio externa, brinquedoteca, playground, churrasqueira, praça central, estar sob pergolado e lavanderia coletiva, localizados no térreo. O edifício ainda possui 2 subsolos destinados às vagas cobertas e descobertas, quadra recreativa gramada, bicicletários e áreas técnicas no 1° subsolo e, pet place, bicicletário e áreas técnicas no 2° subsolo.

B. ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

Dormitórios:

- Piso: Laminado
- Rodapé: MDF branco, altura 8 cm
- Paredes: Pintura látex PVA sobre gesso liso desempenado (canto e rodapé);
- Teto: Pintura látex PVA sobre gesso liso ou sanca de gesso, caso exista.

Sala:

- Piso: Cerâmico
- Rodapé: Cerâmico, altura 7cm
- Paredes: Pintura látex PVA sobre gesso liso desempenado (canto e rodapé);
- Teto: Pintura látex PVA sobre gesso liso ou sanca de gesso, caso exista.

Banheiro:

- Piso: Cerâmico;
- Paredes: Revestimento cerâmico diretamente sobre bloco em todas as paredes
- Teto: Pintura látex acrílica sobre forro em placa de gesso;
- Aparelhos: Bacia de louça com caixa acoplada.

Área Lavatório:

- Piso: Cerâmico
- Rodapé: Cerâmico, altura 7cm
- Paredes: Uma faixa com altura aproximada de 90cm (acima do lavatório) com revestimento cerâmico ou pastilha, colado diretamente sobre o bloco, na parede hidráulica. No restante das paredes, pintura látex PVA sobre gesso liso desempenado (canto e rodapé)
- Teto: Pintura látex PVA sobre gesso liso ou sanca de gesso, caso exista.
- Aparelhos: Lavatório de louça com coluna e torneira de mesa.

Cozinha:

- Piso: Cerâmico
- Rodapé: Cerâmico, altura 7cm
- Paredes: Uma faixa com altura aproximada de 90cm (acima da bancada da pia) com revestimento cerâmico, colado diretamente sobre o bloco, na parede hidráulica. No restante das paredes, pintura látex PVA sobre gesso liso desempenado (canto e rodapé)
- Teto: Pintura látex PVA sobre gesso liso e sanca de gesso onde necessário;
- Aparelhos: Bancada da pia da cozinha em resina e torneira de mesa;
- Pontos para equipamentos: previsão para instalação de geladeira, fogão, micro-ondas e ponto para filtro na torneira

Área de Serviço (somente unidades de 2 dorm.):

- Piso: Cerâmico
- Rodapé: Cerâmico, altura 7cm

- Paredes: Uma faixa com altura aproximada de 90cm (acima do tanque e máquina de lavar roupa) com revestimento cerâmico, colado diretamente sobre o bloco, na parede hidráulica. No restante das paredes, pintura látex PVA sobre gesso liso desempenado (canto e rodapé);
- Teto: Pintura látex PVA sobre gesso liso e sanca de gesso onde necessário;
- Aparelhos: tanque de louça (sem coluna) e torneira de parede;
- Pontos para equipamentos: há previsão para instalação de máquina de lavar roupa e tanque de louça.

Terraço (onde houver):

- Piso: Cerâmico;
- Paredes: Conforme projeto arquitetônico de fachada;
- Teto: Revestimento conforme acabamento da fachada, sobre laje.
- Guarda corpo: Em ferro

C. ESPECIFICAÇÕES GERAIS:

1. Fundações:

As fundações rasas e profundas serão executadas de acordo com projeto específico, levando-se em consideração as características do terreno obtidas pela sondagem e cargas solicitadas no projeto estrutural.

2. Estrutura:

A estrutura será executada em concreto armado convencional (laje, pilar e viga), de acordo com projeto específico e normas brasileiras vigentes.

3. Esquadrias de madeira/ Ferragens:

- Portas: kit de porta madeira lisa para pintura;
- Batentes e guarnições em madeira;
- Ferragens: fechaduras cromadas.

4. Esquadrias Metálicas:

4.1 Caixilhos de Alumínio e Vidros:

Caixilhos de alumínio em pintura eletrostática ou anodizado.

No dormitório será instalado caixilho de correr com 2 folhas de veneziana e 1 folha de vidro.

Na sala, será instalado porta com 3 folhas de correr de vidro (onde houver terraço) ou janela com 3 folhas de vidro e uma bandeira inferior fixa.

O sanitário será entregue com exaustão forçada.

4.2 Caixilhos de Ferro:

Guarda-corpo dos terraços, portões de veículos e pedestres, gradis, corrimãos, grelhas e demais elementos em ferro recebem tratamento antiferruginoso e acabamento em pintura esmalte sintético.

5. Vidros:

Serão instalados conforme especificação abaixo:

Vidro comum incolor: janela do(s) dormitório(s) e sala

Vidro laminado incolor: na parte inferior das portas de acesso ao terraço (quando houver) e na bandeira inferior da janela da sala

6. Impermeabilização:

Aplicação de manta asfáltica para impermeabilização de áreas externas. Impermeabilização de áreas molhadas internas, tais como: terraço, cozinha e área de serviço com argamassa polimérica atendendo às especificações técnicas.

7. Instalações Hidráulicas, Sanitárias e Gás:

A edificação está provida de instalações prediais de água fria, esgoto sanitário, ventilação, águas pluviais e gás encanado para fogão. Os projetos de instalações prediais foram desenvolvidos visando atender às prescrições das concessionárias locais e da ABNT.

Será entregue previsão para medição individual de água e gás, sem entrega do medidor individual.

8. Instalações Elétricas:



Execução das instalações elétricas (luz, força, telefonia, aterramento e entrada de energia) mediante projeto específico, visando atender às prescrições das concessionárias locais e da ABNT. O projeto foi concebido conforme notas técnicas e diretrizes da concessionária e prevê medidores para registro do consumo de energia das áreas comuns.

As unidades autônomas terão chuveiro elétrico e medidor individual para o registro do consumo de energia.

9. Comunicação e Recepção de Imagem de TV:

9.1 Interfonia:

O interfone localizado próximo a cozinha das unidades será ligado na central a qual deverá ser localizada na guarita. Serão entregues com fiação e aparelhos.

9.2 Comunicação Externa (telefonia):

Infraestrutura (tubulação seca) necessária para instalação de comunicação externa (telefonia) desde a rua até a caixa de entrada da unidade, conforme projeto desenvolvido e aprovado junto às concessionárias de serviço. Em cada unidade será entregue fiação para uma linha e um ponto na sala.

9.3 Recepção de Imagem - TV:

Tubulação seca que possibilite futura instalação do sistema de TV na sala e dormitório(s), interligado até o ponto para futura instalação de antena pelo condomínio.

10. Elevadores

O fornecimento e instalação dos elevadores serão realizados por empresa contratada especializada, das marcas: Atlas Schindler, Thyssen Krupp ou Otis.

11. Segurança Patrimonial

O empreendimento contará com previsão (tubulação seca), para instalação pelo condomínio de: segurança perimetral, câmeras no hall dos elevadores do térreo, subsolos e nos acessos de veículos e pedestres.

A guarita contará com alvenaria reforçada (tipo "grout"), portas e vidros blindados, banheiro exclusivo e previsão para instalação de aparelho de ar condicionado.

12. Reuso de Água

O empreendimento contará com a reutilização de águas pluvias.

O sistema proposto irá utilizar a água coletada das áreas de cobertura (telhados) e armazenar no reservatório inferior para abastecimento das torneiras das áreas comuns.

13. Fachadas

As fachadas receberão revestimento com chapisco e emboço (reboco paulista), acabamento em pintura texturizada acrílica e friso conforme projeto de arquitetura.

D. ÁREAS COMUNS – LAZER

As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas com:

Hall: 04 poltronas, 01 mesa lateral, 01 aparador e itens decorativos.

Salão de Festas com Espaço Gourmet: 40 cadeiras, 07 mesas quadradas, 06 mesas redondas, 01 mesa gourmet, 06 bancos estofados, penderes, espelhos, 01 geladeira, 01 micro-ondas, 01 cooktop, 01 forno, 01 depurador e itens decorativos.

Brinquedoteca: 04 pufes, 11 cadeiras, 02 mesas redondas, 02 mesas escrivaninha, 02 prateleiras, 01 armário, 01 TV e itens decorativos.

Fitness: espelhos, 01 TV, 01 esteira, 01 bicicleta, 01 elíptico, 01 aparelho supino articulado, 02 bancos articulados, 01 suporte de pesos, 01 cadeira extensora/flexora, 01 puxador alto, 01 bola pilates, 02 colchonetes.

Apoio Externo - Fitness: 02 tapetes yoga, 02 bosu ball, 01 boneco profissional, 02 poltronas e vasos.

Lavanderia Coletiva: 04 poltronas, 01 mesa lateral, 01 estante, 02 máquinas de lavar profissionais, 02 máquinas de secar profissional e itens decorativos.



Playground: 01 escorregador, 01 casinha de plástico, 01 gangorra (polvo maluco), 01 sofá, 03 poltronas e vasos.

Estar sob Pergolado: 02 bancos.

Praça Central: 04 poltronas, 02 mesas, 02 sofás e vasos.

Churrasqueira: 03 mesas, 12 cadeiras, 01 banco, 02 mesas apoio e vaso.

Quadra Recreativa Gramada: 02 traves com rede

Bicicletários: 01 suporte com 10 ganchos

Pet Place: 02 bancos, 01 pneu recreativo e 01 rampa

E. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS:

1. Hall Social do Térreo:

- Piso: Porcelanato;
- Rodapé: MDF, altura 8 cm
- Paredes: Pintura acrílica sobre gesso liso desempenado (canto e rodapé);
- Teto: Pintura látex PVA sobre forro em placa de gesso;

2. Escadarias:

- Piso: Cimentado ou concreto aparente (sem revestimento);
- Paredes: Pintura látex PVA sobre gesso liso desempenado (canto e rodapé);
- Teto: Pintura látex PVA sobre laje ou textura;

3. Hall dos Pavimentos:

- Piso: Cerâmico;
- Rodapé: Cerâmico, altura 7 cm
- Paredes: Pintura látex PVA sobre gesso liso desempenado (canto e rodapé);
- Teto: Pintura látex PVA sobre forro em placa de gesso ou sanca de gesso, caso exista

4. Salão de Festas com Espaço Gourmet:

- Piso: Porcelanato;
- Rodapé: MDF, altura 8 cm
- Paredes: Pintura látex PVA sobre gesso liso desempenado (canto e rodapé);
- Teto: Pintura látex PVA sobre forro em placa de gesso

5. Brinquedoteca:

- Piso: Vinílico;
- Rodapé: Vinílico, altura 5 cm
- Parede: Pintura látex PVA sobre gesso liso desempenado (canto e rodapé);
- Teto: Pintura látex PVA sobre forro em placa de gesso

6. Fitness:

- Piso: Vinílico;
- Rodapé: Vinílico, altura 5 cm;
- Parede: Pintura látex PVA sobre gesso liso desempenado (canto e rodapé);
- Teto: Pintura látex PVA sobre forro em placa de gesso;

7. Apoio Externo (Fitness):

- Piso: Cerâmico;
- Rodapé: Cerâmico ou cimentício, altura 7 cm
- Parede: Muro de divisa conforme projeto arquitetônico;
- Teto: Descoberto;

8. Playground:

- Piso: Emborrachado;

- Rodapé: Cerâmico ou cimentício, altura 7 cm
- Parede: Muro de divisa conforme projeto arquitetônico;
- Teto: Descoberto;

9. Praça Central

- Piso: Cerâmico;
- Rodapé: Cerâmico ou cimentício, altura 7 cm;
- Parede: Muros conforme projeto arquitetônico;
- Teto: Descoberto;

10. Estar sob Pergolado:

- Piso: Cerâmico;
- Rodapé: Cerâmico ou cimentício, altura 7 cm;
- Parede: Muros conforme projeto arquitetônico;
- Teto: Pergolado descoberto;

11. Banheiros e Vestiários da área comum:

- Piso: Cerâmico;
- Rodapé: Cerâmico, altura 7 cm;
- Paredes: Pintura acrílica sobre gesso liso desempenado (canto e rodapé);
- Teto: Pintura acrílica sobre gesso liso ou forro de gesso;
- Aparelhos: Bancada em granito com cuba de embutir e torneira de mesa ou Lavatório com coluna de louça e torneira de mesa. Bacia de louça com caixa acoplada.

12. Churrasqueira:

- Piso: Cerâmico
- Rodapé: Cerâmico ou cimentício, altura 7 cm
- Paredes: Revestimento conforme acabamento da fachada
- Teto: Revestimento conforme acabamento da fachada;

- Aparelhos: Tampo em pedra natural, cuba de inox e torneira de mesa;

13. Pet Place

- Piso: Jardim;
- Parede: Muro de divisa conforme projeto arquitetônico;
- Teto: Descoberto;

14. Quadra Recreativa Gramada:

- Piso: Grama;
- Parede: Muro de divisa conforme projeto arquitetônico;
- Teto: Descoberto;

15. Bicletários:

- Piso: Cerâmico;
- Rodapé: Cerâmico, altura 7 cm;
- Paredes: Caição
- Teto: Caição;

16. Lavanderia coletiva:

- Piso: Cerâmico;
- Rodapé: Cerâmico, altura 7 cm;
- Paredes: Pintura acrílica sobre gesso liso desempenado (canto e rodapé);
- Teto: Pintura acrílica sobre forro de gesso;
- Aparelhos: Bancada em granito com 2 tanques em inox e torneira de mesa. Será entregue com 02 máquinas profissionais de lavar roupas e 02 máquinas profissionais de secar roupas.

17. Depósito de Lixo:

- Piso: Cerâmico;
- Paredes: Azulejo

- Teto: Pintura látex PVA sobre gesso liso ou textura;

18. Copa Funcionários:

- Piso: Cerâmico;
- Rodapé: Cerâmico, altura 7 cm (exceto na parede com azulejo)
- Paredes: Azulejo na parede hidráulica e pintura látex PVA branca sobre gesso liso desempenado (canto e rodapé)
- Teto: Pintura látex PVA sobre gesso liso ou textura;

19. Portaria:

- Piso: Cerâmico;
- Rodapé: Cerâmico, altura 7 cm;
- Paredes: Pintura látex PVA sobre gesso liso desempenado (canto e rodapé);
- Teto: Pintura látex PVA sobre gesso liso ou textura;

20. Estacionamento (vagas cobertas e descobertas) e manobra de veículos e motos:

- Piso: Laje de concreto e pintura de demarcação das vagas, tubulações aparentes serão identificadas conforme ABNT.
- Paredes: Caição;
- Teto: Caição;

21. Portão de Veículos e Pedestres:

De ferro, com acionamento automático.

22. Muros e Calçadas:

Muros de divisa pintados conforme projeto arquitetônico de fachada. Calçada em piso intertravado ou cimentado vassourado, com rebaixo das guias na entrada de veículos.

23. Paisagismo:

Execução do paisagismo conforme projeto específico considerando colocação de terra, plantio de grama e mudas de pequeno porte.

F. ESPECIFICAÇÕES:

- Nos demais compartimentos e ambientes de serviço que compõe a edificação serão executados acabamentos compatíveis com o fim a que se destinam.
- No interesse do bom andamento da obra, a INCORPORADORA poderá substituir os equipamentos ou materiais que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis desde que mantida a mesma qualidade.
- As áreas comuns podem sofrer pequenas alterações ditadas pela melhor solução técnica ou estética.

G. OBSERVAÇÕES:

Todas as perspectivas, plantas, ilustrações impressas nos materiais promocionais são meramente ilustrativos e não fazem parte do contrato de aquisição.

Não estão incluídos e serão de responsabilidade dos proprietários: armários, luminárias das unidades autônomas, ligações individuais de serviços públicos, fogões, coifas, chuveiros, Box de chuveiro, assentos de bacia, carpete, espelhos, acessórios de banheiro, gabinete de pia, aquecedores e torneiras elétricas, dentre outros aqui não especificados.

Eventualmente, por motivos técnicos e/ou processos construtivos, poderão ocorrer pequenas modificações nas dimensões de cômodos e layout interno das unidades autônomas.



Durante a execução da obra, ficam expressamente proibidas quaisquer modificações por parte dos proprietários nos materiais de acabamento constantes deste memorial, assim como nos projetos e detalhes dos apartamentos, a fim de que o prazo da obra e demais condições possam ser mantidos pela INCORPORADORA.

São Paulo, _____ de _____ de _____.

NOME:

CPF/ MF nº:

NOME:

CPF/ MF nº: