



Memorial Descritivo de Construção

IBIRAPUERA PARK HOUSES

Alameda Jauaperi
Moema – São Paulo / SP

A. UNIDADES AUTÔNOMAS

Torre A – (1º Pav ao 26º Pav.)

1. HALL SOCIAL

Piso: Base para acabamento;
Parede: Pintura látex;
Teto: Pintura látex.

2. GALERIA /SALA DE ESTAR/SALA DE JANTAR

Piso: Base para acabamento;
Paredes: Pintura látex;
Teto: Pintura látex;
Complementos: Tomadas de uso geral conforme lay-out.

3. LAVABO

Piso: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello
Rodapé: Material Sintético;
Paredes: Pintura látex;
Teto: Pintura látex;
Complementos: Bancada de granito natural nacional;
Cuba de embutir e bacia com caixa acoplada de louça padrão Incepa, Celite, Roca ou Deca;
Torneira padrão Docol, Fabrimar, Roca, Lorenzetti ou Deca;
Tomada de uso geral conforme layout;
Equipamentos: Sistema de exaustão mecânica individual para renovação de ar.

4. SUÍTE MASTER/SUÍTE 1/SUITE 2/CIRCULAÇÃO

Piso: Base para acabamento
Paredes: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Complementos: Tomadas de uso geral conforme lay-out.

5. BANHO MASTER/BANHOS SUÍTES

Piso: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello
Paredes: Cerâmica padrão Cecrisa / Portinari, Eliane ou Portobello
Teto: Pintura látex;
Complementos: Bancada de granito natural nacional;
Cuba de embutir e bacia com caixa acoplada padrão Incepa, Celite, Roca ou Deca;
Misturador padrão Docol, Fabrimar, Roca, Lorenzetti ou Deca;
Carenagem para proteção das tubulações técnicas;
Tomada de uso geral conforme lay-out.

6. COZINHA

Piso: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Paredes: Cerâmica padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Teto: Pintura látex;



Memorial Descritivo de Construção

Complementos: Bancada de granito natural nacional;
Cuba dupla em aço inox simples padrão Franke, Tramontina ou similar;
Misturador padrão Fabrimar, Docol, ou Deca;
Carenagem para proteção das tubulações técnicas;
Tomadas de uso geral conforme lay-out.

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):

Ponto de água para geladeira, filtro de água, máquina de lavar louça, fogão ou cooktop (6 bocas) à gás, forno elétrico e forno microondas;
Coifa para o fogão (exaustão com saída externa).

7. BANHO SERVIÇO

Piso: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Paredes: Cerâmica padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Teto: Pintura látex;
Complementos: Lavatório e bacia com caixa acoplada de louça padrão Incepa, Celite, Roca ou Deca;
Torneira padrão Docol, Fabrimar, Roca, Lorenzetti ou Deca;
Carenagem para proteção das tubulações técnicas;
Equipamentos: Sistema de exaustão mecânica individual para renovação de ar.

8. CIRCULAÇÃO/TERRAÇO DE SERVIÇO

Piso: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Paredes: Cerâmica padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello (apenas na parede hidráulica, demais paredes em pintura látex);
Rodapé: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello nas paredes com pintura;
Teto: Pintura látex;
Complementos: Tanque de louça padrão Incepa, Celite, Roca ou Deca;
Torneira para tanque padrão Fabrimar, Docol, ou Deca;
Carenagem para proteção das tubulações técnicas;
Tomadas de uso geral conforme lay-out.

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):

Máquinas de lavar e secar roupas;
Aquecedor de passagem a gás com exaustão forçada.

9. TERRAÇO SOCIAL

Piso: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Rodapé: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Paredes: Conforme especificação do projeto arquitetônico (fachada);
Teto: Pintura látex;
Complementos: Gradil em alumínio com vidro, conforme projeto arquitetônico;
Bancada da churrasqueira em granito natural nacional
Cuba em aço inox padrão Franke, Tramontina ou Similar;
Torneira padrão Docol, Fabrimar, Roca, Lorenzetti ou Deca;
Carenagem para proteção das tubulações técnicas;
Tomadas de uso geral conforme lay-out;
Equipamentos: Churrasqueira (incluso dutos, grelhas e sistema de exaustão coletiva).

10. TERRAÇO SUÍTE MASTER

Piso: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Rodapé: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;



Memorial Descritivo de Construção

Paredes: Conforme especificação do projeto arquitetônico (fachada);
Teto: Pintura látex (somente terraço social coberto);
Complementos: Gradil em alumínio com vidro, conforme projeto arquitetônico.

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):

Ponto de energia elétrica para instalação de máquina condensadora de ar-condicionado, conforme projeto específico.

TORRE A – Duplex Inferior (27º Pavimento)

11. HALL SOCIAL

Piso: Base para acabamento;
Parede: Pintura látex;
Teto: Pintura látex;

12. LAVABO

Piso: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Rodapé: Material Sintético;
Paredes: Pintura látex;
Teto: Pintura látex;
Complementos: Bancada de granito natural nacional;
Cuba de embutir e bacia com caixa acoplada de louça padrão Incepa, Celite, Roca ou Deca;
Torneira padrão Docol, Fabrimar, Roca, Lorenzetti ou Deca;
Tomada de uso geral conforme layout;
Equipamentos: Sistema de exaustão mecânica individual para renovação de ar (quando enclausurado).

13. SALA DE ESTAR/JANTAR/TV

Piso: Base para acabamento;
Paredes: Pintura látex;
Teto: Pintura látex;
Complementos: Tomadas de uso geral conforme lay-out;

14. SUÍTE HOSPEDES

Piso: Base para acabamento;
Paredes: Pintura látex;
Teto: Pintura látex;
Complementos: Tomadas de uso geral conforme lay-out;

15. BANHO HÓSPEDES

Piso: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello
Paredes: Cerâmica padrão Cecrisa / Portinari, Eliane ou Portobello
Complementos: Bancada de granito natural nacional;
Cuba de embutir e bacia com caixa acoplada de louça padrão Incepa, Celite, Roca ou Deca;
Torneira padrão Docol, Fabrimar, Roca, Lorenzetti ou Deca;
Carenagem para proteção das tubulações técnicas;
Tomadas de uso geral conforme lay-out;

16. BANHO SERVIÇO

Piso: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Paredes: Cerâmica padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Teto: Pintura látex;
Complementos: Lavatório e bacia com caixa acoplada de louça padrão Incepa, Celite, Roca ou Deca;



Memorial Descritivo de Construção

Equipamentos: Torneira padrão Docol, Fabrimar, Roca, Lorenzetti ou Deca;
Carenagem para proteção das tubulações técnicas;
Sistema de exaustão mecânica individual para renovação de ar;

17. COZINHA

Piso: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Paredes: Cerâmica padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Teto: Pintura látex;
Complementos: Bancada de granito natural nacional;
Cuba em aço inox dupla padrão Franke, Tramontina ou similar;
Misturador padrão Fabrimar, Docol, ou Deca;
Carenagem para proteção das tubulações técnicas;
Tomadas de uso geral conforme lay-out.

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):

Ponto de água para geladeira, filtro de água, máquina de lavar louça, fogão ou cooktop (6 bocas) à gás, forno elétrico e forno microondas;
Coifa para o fogão (exaustão com saída externa);

18. CIRCULAÇÃO/TERRAÇO DE SERVIÇO

Piso: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Paredes: Cerâmica padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello (apenas na parede hidráulica, demais paredes em pintura látex);
Teto: Pintura látex;
Complementos: Tanque de louça padrão Incepa, Celite, Roca ou Deca;
Torneira para tanque padrão Fabrimar, Docol, ou Deca;
Carenagem para proteção das tubulações técnicas;
Tomadas de uso geral conforme lay-out.

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):

Máquinas de lavar e secar roupas;
Aquecedor de passagem a gás com exaustão forçada.

19. DEPÓSITO

Piso: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Rodapé: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Paredes: Pintura látex
Teto: Pintura látex
Complementos: Tomadas de uso geral conforme lay-out;

20. TERRAÇO SOCIAL

Piso: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Rodapé: Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Paredes: Conforme especificação do projeto arquitetônico (fachada);
Teto: Pintura látex;
Complementos: Gradil em alumínio com vidro, conforme projeto arquitetônico;
Bancada em granito natural nacional;
Cuba em aço inox padrão Franke, Tramontina ou similar;
Torneira padrão Docol, Fabrimar, Roca, Lorenzetti ou Deca;
Carenagem para proteção das tubulações técnicas;
Tomadas de uso geral conforme lay-out.
Equipamentos: Churrasqueira (incluso dutos, grelhas e sistema de exaustão coletiva).



Memorial Descritivo de Construção

21. TERRAÇO

Piso:	Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Rodapé:	Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Paredes:	Conforme especificação do projeto arquitetônico (fachada);
Teto:	Pintura látex;
Complementos:	Gradil em alumínio com vidro, conforme projeto arquitetônico.

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):

Ponto de energia elétrica para instalação de máquina condensadora de ar-condicionado, conforme projeto específico.

22. ESCADA

Escada interna ligando duplex inferior e superior conforme projeto de arquitetura.

Duplex Superior (28° Pavimento)

1. ESTAR INTIMO

Piso:	Base para acabamento;
Paredes:	Pintura látex;
Teto:	Pintura látex;
Complementos:	Tomadas de uso geral conforme lay-out;

2. BANHO INTIMO

Piso:	Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello
Paredes:	Cerâmica padrão Cecrisa / Portinari, Eliane ou Portobello
Teto:	Pintura látex;
Complementos:	Bancada de granito natural nacional; Cuba de embutir e bacia com caixa acoplada padrão Incepa, Celite, Roca ou Deca; Misturador, padrão Docol, Fabrimar, Roca, Lorenzetti ou Deca; Carenagem para proteção das tubulações técnicas; Tomada de uso geral conforme lay-out;

3. SUÍTE MASTER / CLOSET

Piso:	Base para acabamento;
Paredes:	Pintura látex;
Teto:	Pintura látex;
Complementos:	Tomadas de uso geral conforme lay-out;

4. BANHO MASTER

Piso:	Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Paredes:	Cerâmica padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Teto:	Pintura látex;
Complementos:	Bancada de granito natural nacional; Cubas de embutir e bacia com caixa acoplada padrão Incepa, Celite, Roca ou Deca; Misturador, padrão Docol, Fabrimar, Roca, Lorenzetti ou Deca; Banheira de hidromassagem; Carenagem para proteção das tubulações técnicas; Tomada de uso geral conforme lay-out;



Memorial Descritivo de Construção

5. SUÍTES 02/03

Piso:	Base para acabamento;
Paredes:	Pintura látex;
Teto:	Pintura látex;
Complementos:	Tomadas de uso geral conforme lay-out;

6. BANHO SUITES 02/03

Piso:	Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Paredes:	Cerâmica padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Teto:	Pintura látex;
Complementos:	Bancada de granito natural nacional; Cubas de embutir e bacia com caixa acoplada padrão Incepa, Celite, Roca ou Deca; Misturador, padrão Docol, Fabrimar, Roca, Lorenzetti ou Deca; Carenagem para proteção das tubulações técnicas; Tomada de uso geral conforme lay-out;

7. TERRAÇO

Piso:	Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Rodapé:	Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Paredes:	Conforme especificação do projeto arquitetônico (fachada);
Teto:	Pintura látex;
Complementos:	Gradil em alumínio com vidro, conforme projeto arquitetônico;

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):

Ponto de energia elétrica para instalação de máquina condensadora de ar-condicionado, conforme projeto específico.

Previsão para SPA (a ser adquirido pelo proprietário);

B. ÁREAS COMUNS:

1. TÉRREO INTERNO/ EXTERNO

Ambientes sociais comuns do térreo interno e externo entregues decorados e projetados para uso conforme finalidade no projeto de arquitetura e decoração. Ambientes do térreo externo serão entregues de acordo com o projeto de paisagismo.

2. HALL DOS ELEVADORES

SOCIAL (Subsolo, Térreo e 1.º pavimento)

Ambientes entregues decorados conforme projeto específico.

SERVIÇO

Piso:	Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Rodapé:	Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
Paredes:	Laminado melamínico e pintura látex;
Teto:	Pintura látex;

3. ESCADARIAS

Piso:	Pintura acrílica sobre concreto liso;
Rodapé:	Pintura acrílica sobre Gesso Liso;
Paredes:	Pintura látex ou pintura texturizada;
Teto:	Pintura texturizada;
Complementos:	Gradil e corrimão em ferro, conforme projeto arquitetônico;



Memorial Descritivo de Construção

Portas Corta-fogo;
Iluminação e sinalização de emergência.

4. GARAGENS

Piso: Ladrilho hidráulico nas rampas e concreto liso com pintura epóxi nas demais áreas;
Paredes: Concreto aparente sem acabamento ou Pintura látex com barra de sinalização conforme projeto;
Teto: Concreto aparente sem acabamento ou Pintura látex;
Complementos: Tubulações aparentes identificadas conforme ABNT;
Vagas identificadas com pintura epóxi;

C. ESPECIFICAÇÕES GERAIS:

1. TIPOLOGIA CONSTRUTIVA

Estrutura: Torre: Concreto armado;
Embasamento: Concreto armado moldado in loco, pré-fabricado ou estrutura mista.
Vedações: Internas e externas: em blocos de concreto, cerâmico, gesso acartonado (dry-wall) ou placa cimentícia do tipo vedação, estrutural ou painéis;
Shafts (fechamentos): em blocos de concreto, cerâmico, gesso acartonado (dry-wall) ou placa cimentícia do tipo vedação ou painéis.
Fachada: Revestimento e/ou textura, sobre base adequada (alvenaria, concreto ou painéis industrializados) conforme detalhes do Projeto Arquitetônico.

2. PAISAGISMO

Projeto específico, contemplando áreas verdes distribuídas ao longo do empreendimento, integrando toda área de lazer.

3. ESQUADRIAS DE MADEIRA

Portas, marcos e alizares executados em madeira com acabamento pintado, padrão 3N, Nacional Madeira, Pormade, Sincol, Aero ou equivalente, com ferragens adequadas aos ambientes, padrão La Fonte, Papaiz, Pado ou Arouca.

4. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

Esquadrias de alumínio, com tratamento superficial adequado e vidros conforme especificações do Projeto Arquitetônico.

5. ELEVADORES

São 02 elevadores sociais com biometria e 01 de serviço, interligando os subsolos ao duplex inferior das marcas Atlas-Schindler, Thyssenkrupp, Otis, Hyundai Elevadores ou Mitsubishi Elevadores.

6. SEGURANÇA PATRIMONIAL

Sistema para controle de acesso (portão automatizado e porteiro eletrônico) e infraestrutura (tubulação seca) para instalação de sistema de Segurança Patrimonial.

7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS

Projetos elaborados incorporando conceitos de modernidade, aspectos de conforto, segurança, praticidade e economia, empregando materiais de avançada tecnologia e sistemas com alto grau de industrialização, garantindo produtos e serviços com maior qualidade, eficiência operacional e durabilidade. O projeto de elétrica prevê instalação de uma tomada USB nos seguintes ambientes: cozinha, suítes e terraço social. O projeto hidráulico prevê a instalação de sistemas de medição individual de água potável, além da previsão da instalação de sistema de medição individual de gás.

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos e instalados pelo proprietário):



Memorial Descritivo de Construção

medidores e demais equipamentos do sistema de medição de gás.

8. AQUECIMENTO DE ÁGUA

Projeto concebido para aquecimento a gás com apoio solar, incorporando equipamentos modernos, seguros e eficientes, com baixo consumo de energia.

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos e instalados pelo proprietário): Aquecedor de passagem (com exaustão forçada) e sistema de recirculação.

9. SISTEMA DE AQUECIMENTO SOLAR

O projeto atende a Lei 14.459/07 e decreto 49.148/08.

A Torre possui sistema de aquecimento solar instalado, composto por placas solares, reservatórios, bombas e acessórios, que fornecerá água pré-aquecida para o sistema de aquecimento a gás individual a ser instalado em cada unidade. Cada unidade deverá ter um aquecedor a gás eletrônico, preparado para receber água pré-aquecida, e capaz de complementar apenas a temperatura necessária para o uso. Está previsto para este sistema a possibilidade de medição de água pré-aquecida.

10. CONFORTO AMBIENTAL

O projeto foi concebido para possibilitar a instalação de sistema de ar condicionado do tipo Multi-Split ou VRF de pequeno porte para a sala, quartos e terraço social,, com a infraestrutura composta de ponto de dreno e carga elétrica compatível, entre o local previsto para instalação da condensadora e o quadro elétrico da unidade. A instalação deve ser realizada conforme orientação no manual do proprietário e projeto.

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos e instalados pelo proprietário): infraestrutura (rede frigorígena), dispositivo de proteção (disjuntor) e condutor elétrico, evaporadoras e condensadoras.

Obs.: A máquina de ar condicionado deve ser instalada no local indicado em projeto. A ventilação permanente prevista no terraço para a troca de ar do equipamento deve ser preservada para seu correto funcionamento.

Ar condicionado Áreas comuns

Os seguintes ambientes serão entregues com infraestrutura composta de ponto de dreno, rede frigorígena e cabos elétricos entre o local previsto para instalação da condensadora e o quadro elétrico: Fitness, Salão de Festas, Salão de Jogos e Brinquedoteca.

Guarita: fornecimento e instalação do equipamento tipo slit.

Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos e instalados pelo condomínio): evaporadoras, condensadoras e demais equipamentos e acessórios do sistema de ar condicionado.

11. TELECOM

Projeto concebido com soluções flexíveis, levando-se em conta as atuais necessidades e comprometido com novas tecnologias, dispondo de espaços abertos permitindo rápida expansão.

São contempladas canalizações (infraestrutura) para receber as instalações de antena coletiva, telefonia interna e externa, TV a cabo e Internet. Para telefonia interna será entregue fiação e aparelho de interfone.

12. GRUPO GERADOR

Grupo gerador movido a diesel, atendendo de forma autônoma, conforme projeto a operação alternada dos elevadores, iluminação parcial das áreas comuns, equipamentos de segurança e controle, portas e portões automáticos e bombas de drenagem.

13. SUSTENTABILIDADE

Reuso de água pluvial, com captação de água de chuva para utilização na irrigação dos jardins e lavagem dos Pisos no térreo.

Tomada para carga de carro elétrico no subsolo.



Memorial Descritivo de Construção

E. OBSERVAÇÕES:

- a. **Substituição de materiais:** para o bom andamento da Obra, a Construtora poderá substituir equipamentos ou materiais que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis, desde que mantida a mesma qualidade, podendo inclusive as partes comuns sofrerem pequenas alterações ditadas pela melhor solução técnica ou estética.
- b. **Visitas à obra:** permitidas somente com autorização da construtora e sempre acompanhadas por um representante da equipe da obra, com agendamento prévio realizado através da Central de Relacionamento Gafisa, até 90 dias antes do término da obra.
- c. **Produtos naturais (madeira, pedra decorativa, mármore e granito):** poderão estar sujeitos a variações de tonalidade, veios e grãos descontínuos e não uniformes, não descaracterizando a sua qualidade.
- d. **Forros rebaixados:** certos ambientes das unidades autônomas poderão receber forro rebaixado total ou parcial (sanca), conforme detalhamento do projeto arquitetônico, face a necessidade de proteger a passagem de uma tubulação técnica.
- e. **Carenagens:** Os ambientes que possuem instalações hidráulicas poderão receber carenagens para a proteção da passagem de tubulações.
- f. **Tomadas USB:** Os ambientes das unidades autônomas possuirão um ponto de tomada USB, conforme projeto.