

NEOCONX

E L I S I O 6 6 0

MEMORIAL DESCRIPTIVO
RESIDENCIAL

1. INTRODUÇÃO | FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

1.1 Empreendimento

Este memorial refere-se ao projeto de incorporação e construção do empreendimento residencial “NeoConx Elísio 660”, localizado na Rua José Pereira de Araujo esq. Avenida Elísio Teixeira Leite, 660 - Freguesia do Ó - São Paulo - SP.

- Projeto arquitetônico: Rubio e Luongo Arquitetura
- Projeto de paisagismo: Rossin + Tramontina Desenho da Paisagem
- Projeto de decoração: DP Barros
- Blocos: A e B
- Número de torres: Torre única
- Número de pavimentos: Térreo + 25 Pavimentos
- Número total de unidades: 437 unidades residenciais

1.2 Determinações Legais

A Construção atenderá as disposições legais previstas no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo (P.M.S.P) e demais concessionárias e entidades que por circunstâncias da lei devam ser acatadas.

- Incorporação: Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- Realização: Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- Construção: Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.

2. ÁREAS EXTERNAS | Uso comum

- 2.1 Acesso de veículos | Pedestres | Calçada | Circulação Pedestre
Piso: Concreto | Porcelanato
- 2.2 Rampa de veículos
Piso: Ladrilho Hidráulico | Concreto vassourado
- 2.3 Churrasqueiras
Piso: Porcelanato
Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural
Parede: Cerâmica sobre a bancada e demais paredes, conforme projeto de paisagismo
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso
Outros: Tampo em Pedra Natural
- 2.4 Apoio Festas
Piso: Porcelanato
Rosapé: Porcelanato | Pedra Natural
- 2.5 Streetball (Quadra)
Piso: Cimentado pintado
Outros: Fechamento com mureta e alambrado metálico
- 2.6 Playground
Piso: Emborrachado, conforme projeto de Paisagismo
- 2.7 Fitness Externo
Piso: Emborrachado, conforme projeto de Paisagismo
Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural
Parede: Conforme projeto de paisagismo
- 2.8 Piscinas | Deck Molhado
Piso: Porcelanato | Pastilha
Parede: Porcelanato | Pastilha
Borda: Porcelanato | Pedra Natural
- 2.9 Solário
Piso: Porcelanato
Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural
Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

2.10 Praças

Piso: Porcelanato
Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

2.11 Lounge Rooftop (25º Pavimento)

Piso: Porcelanato
Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

3. ÁREAS INTERNAS | Uso comum

3.1 Estacionamento | Circulação de Veículos

Piso:	Concreto Cimentado desempenado com pintura de faixas demarcatórias das vagas
Parede:	Pintura sobre bloco
Teto:	Caiação sobre concreto

3.2 Reservatório inferior

Piso:	Gramado
Parede:	Conforme Fachada

3.3 Rampas de veículos

Piso:	Ladrilho hidráulico Concreto vassourado
Parede:	Pintura sobre bloco

3.4 Áreas Técnicas

Piso:	Cimentado pintado
Parede:	Pintura sobre bloco
Teto:	Caiação sobre concreto

3.5 Hall Social | Circulação

Piso:	Cerâmica
Soleira:	Pedra Natural
Rodapé:	Cerâmica Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso

3.6 Portaria

Piso:	Cerâmica
Soleira:	Pedra Natural
Parede:	Cerâmica
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso

3.7 W.C. Portaria

Piso:	Cerâmica
Baguete:	Pedra Natural
Parede:	Cerâmica
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Louças:	Bacia com caixa acoplada Lavatório com coluna

3.8 Escadas de emergência

Piso:	Concreto Cimentado pintado
Parede:	Textura sobre bloco Pintura sobre gesso

Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso

3.9 Depósitos de Lixo

Piso: Cerâmica
Soleira: Pedra Natural
Parede: Cerâmica
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso

3.10 Depósitos

Piso: Cerâmica
Soleira: Pedra Natural
Rodapé: Pintura | Cerâmica
Parede: Pintura sobre bloco | Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

3.11 Vestiários Funcionários Feminino e Masculino PNE

Piso: Cerâmica
Soleira: Pedra Natural
Parede: Cerâmica
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
Louça: Bacia com caixa acoplada
Lavatório Suspenso

3.12 A.P.A. (Área de Preparo de Alimentos) para funcionários

Piso: Cerâmica
Soleira: Pedra Natural
Rodapé: Cerâmica
Parede: Cerâmica na parede hidráulica e nas demais paredes pintura sobre bloco | Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
Outros: Tampo em Pedra Natural | Marmorite

3.13 W.C.'s PNE

Piso: Cerâmica
Soleira: Pedra Natural
Rodapé: Cerâmica | Poliestireno
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
Louça: Bacia com caixa acoplada
Lavatório suspenso

3.14 W.C.'s - Salão de Festas

Piso:	Cerâmica
Baguete:	Pedra Natural
Rodapé:	Cerâmica Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Louças:	Bacia com caixa acoplada Lavatório com coluna

3.15 Salão de Festas

Piso:	Cerâmica
Soleira:	Pedra Natural
Rodapé:	Cerâmica Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso

3.16 A.P.A. (Área de Preparo de Alimentos) - Salão de Festas

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica Poliestireno
Parede:	Cerâmica Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Outros:	Tampo em Pedra Natural

3.17 Brinquedoteca

Piso:	Vinílico
Soleira:	Pedra Natural
Rodapé:	Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso

3.18 Lounge Teen (Sala de Jogos)

Piso:	Vinílico
Soleira:	Pedra Natural
Rodapé:	Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso

3.19 Coworking

Piso:	Vinílico
Soleira:	Pedra Natural
Rodapé:	Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso

3.20 Crossfit

Piso: Vinílico
Soleira: Pedra Natural
Rodapé: Poliestireno
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

3.21 Fitness

Piso: Vinílico
Soleira: Pedra Natural
Rodapé: Poliestireno
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

3.22 Sala de Administração

Piso: Cerâmica
Soleira: Pedra Natural
Rodapé: Cerâmica | Poliestireno
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

4. APARTAMENTO RESIDENCIAL | Unidades HIS

BLOCO A:	Finais 01, 02, 03, 05, 07 e 09 (1º ao 3º Pavimento) Finais 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10 (4º ao 22º Pavimento) Finais 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 (23º ao 25º Pavimento)
BLOCO B:	Finais 07, 08 e 09 (1º ao 4º Pavimento) Finais 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 (5º ao 25º Pavimento)

4.1 A.P.A. (Área de Preparo de Alimentos)

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário
Parede:	Cerâmica na parede hidráulica da pia e Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrosanitárias
Outros:	Tampo em marmorite Pedra natural

4.2 Estar | Jantar | Circulação

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário
Soleira*:	Pedra natural (*Porta de Entrada)
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso

4.3 Banho

Piso:	Cerâmica
Baguete Teto:	Pedra natural
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica nas paredes hidráulicas e em todas as paredes do box, e pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre forro de gesso
Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório com coluna

4.4 Banho PNE (Opção de planta)

Piso:	Cerâmica
Baguete:	Pedra natural
Parede:	Cerâmica
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório suspenso

4.5 Dormitórios

Piso:	Piso Laminado
Rodapé:	MDF Poliestireno

Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição das tubulações hidrosanitárias

4.6 Terraço de Serviço | Área de Serviço (Apenas unidade final 08 do Bloco B)

Piso: Cerâmica
Baguete: Pedra Natural
Rodapé: Cerâmica
Parede: Cerâmica na parede hidráulica do tanque e pintura sobre o gesso nas demais paredes
Teto: Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição das tubulações hidrosanitárias | Pintura sobre forro de gesso
Outros: Tanque em marmorite | Tanque em louça

4.7 Terraço (Apenas unidade final 10 do Bloco A)

Piso: Cerâmica
Soleira: Pedra Natural
Rodapé: Cerâmica
Parede: Conforme fachada
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso

4.8 Terraço Descoberto (Válido para unidade 102 do Bloco A)

Piso: Porcelanato
Soleira: Pedra Natural
Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural
Parede: Conforme Fachada

5. APARTAMENTO RESIDENCIAL | Unidades HMP

BLOCO A: Finais 01 e 02 (4° ao 25° Pavimento)
 Final 10 (23° ao 25° Pavimento)

BLOCO B: Finais 01 e 02 (5° ao 24° Pavimento)

5.1 A.P.A. (Área de Preparo de Alimentos)

Piso: Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário
Parede: Cerâmica na parede hidráulica da pia e pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto: Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrosanitárias
Outros: Tampo em Pedra Natural

5.2 Estar | Jantar | Circulação

Piso: Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário
Soleira*: Pedra natural
 (*Porta de Entrada)
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrosanitárias

5.3 Banho

Piso: Cerâmica
Baguete | Teto: Pedra natural
Rodapé: Cerâmica
Parede: Cerâmica nas paredes hidráulicas e em todas as paredes do box, e pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Outros: Tampo em Pedra Natural
Louça: Bacia com caixa acoplada
 Cuba oval de embutir

5.4 Dormitórios

Piso: Piso Laminado
Rodapé: MDF | Poliestireno
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição das tubulações hidrosanitárias

5.5 Terraço

Piso: Cerâmica
Soleira: Pedra Natural
Rodapé: Cerâmica

Parede: Conforme fachada
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

5.6 Terraço Serviço

Piso: Cerâmica
Soleira: Pedra Natural
Rodapé: Cerâmica
Parede: Cerâmica na parede hidráulica do tanque, demais paredes conforme Fachada
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
Louça: Tanque com coluna

6. ESPECIFICAÇÕES GERAIS

6.1 Fundações

Conforme projeto específico do empreendimento.

6.2 Sistema construtivo.

Estrutura em concreto armado (Blocos de Vedação) - Térreo ao 3º Pavimento

Alvenaria estrutural - 4º ao 25º Pavimento

Vedações internas em gesso acartonado (drywall) conforme plantas de contrato

*O empreendimento utiliza o sistema construtivo em alvenaria estrutural, onde todas as paredes exercem função estrutural, isto é, recebem cargas dos pavimentos superiores, portanto fica terminantemente **PROIBIDO**:

- Abrir paredes para instalar janelas, balcões, passa-pratos, rasgos, ar condicionado, etc.
- Retirar paredes, total ou parcialmente, sob qualquer pretexto.

Condôminos que não atenderem estas determinações poderão ser responsabilizados civil e criminalmente.

6.3 Fachada

Conforme projeto arquitetônico

6.4 Gradis

Ferro Pintado

6.5 Esquadrias

Portas em madeira:

Kit porta pronta com pintura cor branca

Caixilhos:

Alumínio com pintura eletrostática ou PVC

Caixilho da sala com ventilação permanente

Caixilho da área de serviço (apenas unidades finais do bloco B) com ventilação permanente.

Caixilho dos dormitórios com persiana integrada

6.6 Fechaduras

Portas internas em madeira:

Maçaneta com alavanca cromada

6.7 Cerâmicas | Porcelanatos

Serão das marcas Biancogres, Incepa, Eliane ou produto de desempenho equivalente

6.8 Pisos vinílicos ou laminados

Serão das marcas Duratex, Eucafloor, Tarket ou produto de desempenho equivalente

6.9 Louças

As bacias sanitárias, lavatórios, cuba oval de embutir e tanque (apenas nas unidades HMP) serão em louça das marcas Icasa, Celite, Deca ou produto de desempenho equivalente.

6.10 Metais

As torneiras e registros serão cromados no padrão Docol, Fabrimar, Deca ou produto de desempenho equivalente.

7. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

7.1 Instalações Elétricas

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos e especificações, atendendo as Normas Técnicas vigentes da ABNT.

7.2 Instalações Hidráulicas

Conforme projeto específico e atendendo as exigências municipais da concessionária, de acordo com as Normas Técnicas ou outras normas internacionais equivalentes.

Sistema de Água Quente: Previsão para aquecedor de passagem no terraço de serviço.

Sistema de Gás: Alimentação do fogão - Tubulação em multicamada ou cobre aparente

Previsão para aquecedor de passagem para todas as unidades

7.3 Instalações Especiais | TV e Telefonia

TV: Serão executadas as tubulações secas para futuras instalações de TV a cabo.

Telefonia: Serão executadas as tubulações secas para futuras instalações de telefonia.

7.4 Sistema de Comunicação Interna

Será instalado e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna do tipo interfone, que possibilitará aos condôminos comunicação com a portaria.

7.5 Equipamentos de Combate a Incêndio

Serão instalados todos os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

7.6 Sistema de proteção contra descargas atmosféricas

O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas de acordo com as Normas Técnicas ou outras normas equivalentes.

7.7 Elevadores

Serão instalados 08 elevadores na Torre, que darão acesso a todos os pavimentos.

Todos com capacidade e velocidade adequada ao cálculo de tráfego, de acordo com as normas técnicas.

8. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- 8.1 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.
- 8.2 As áreas comuns do empreendimento serão entregues equipadas e decoradas conforme imagens de vendas.
- 8.3 A Construtora, a critério próprio, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o mesmo padrão dos acabamentos.
- 8.4 Em virtude do elevado número de lançamentos de produtos, materiais e equipamentos, a Construtora se reserva o direito de substituí-los mantendo o padrão e qualidade dos apresentados neste memorial.
- 8.5 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.
- 8.6 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.
- 8.7 A aquisição da ducha e do aquecedor de passagem ficará a cargo dos proprietários.
- 8.8 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).
- 8.9 O empreendimento atende o nível mínimo dos critérios de desempenho acústico de sistemas construtivos conforme norma técnica ABNT NBR 15575.

- 8.10 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.
- 8.11 No desenvolvimento dos projetos de instalações (elétrica, hidráulica, bombeiros) 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, e na posição dos equipamentos, vãos, janelas, etc., para adaptar às necessidades do projeto.
- 8.12 A Construtora poderá, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto executivo do imóvel, em razão de imposição de novas normas técnicas de execução da obra ou de determinação ou exigência dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.
- 8.13 O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos, será informado no manual do proprietário.

