

# WelconX

BUTANTĂ

MEMORIAL DESCRIPTIVO

## 1. INTRODUÇÃO | FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

### 1.1 Empreendimento

Este memorial refere-se ao projeto de incorporação e construção do empreendimento residencial “WELCONX BUTANTÃ”, localizado na Rua Martins, 168, 180 e 194 - Butantã - São Paulo - SP.

- Projeto arquitetônico: Marcos Ferreira Gavião & Associados S/S Ltda.
- Projeto de paisagismo: Martha Gavião - Arquitetura Paisagística
- Projeto de decoração: Thalita Lima - Interiores e Gerenciamento
- Número de torres: Torre única
- Número de pavimentos: Térreo + 20 pavimentos
- Número total de unidades: 171 unidades

### 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 de Pedestres

Piso: Concreto | Porcelanato

### 2.2 Pet Place

Piso: Gramado | Porcelanato

Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

Outros: Fechamento com gradil

### 2.3 Churrasqueira

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 Playground

Piso: Emborrachado, conforme projeto de Paisagismo

### 2.5 Piscinas

Piso: Porcelanato | Pastilha

Parede: Porcelanato | Pastilha

Borda: Porcelanato | Pedra Natural | Pastilha

### 2.6 Solário

Piso: Porcelanato

Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

### 2.7 Área de estar

Piso: Porcelanato | Emborrachado, conforme projeto de Paisagismo

Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

### 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:	Concreto   Cimentado Pigmentado
Parede:	Pintura sobre bloco
Teto:	Caiação sobre concreto

#### 3.3 Áreas Técnicas

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

#### 3.4 Hall Social | Circulações

Piso:	Cerâmica   Porcelanato
Rodapé:	Cerâmica   Porcelanato   Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso   Pintura sobre forro de gesso

#### 3.5 Portaria

Piso:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica   Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso   Pintura sobre forro de gesso

#### 3.6 W.C. Portaria

Piso:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica
Teto:	Pintura sobre gesso   Pintura sobre forro de gesso

Louça: Bacia com caixa acoplada  
Lavatório com coluna

### 3.7 Escada de emergência

Piso: Concreto | Cimentado pintado  
Parede: Textura sobre bloco | Pintura sobre gesso  
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso

### 3.8 Depósito de Lixo

Piso: Cerâmica  
Parede: Cerâmica  
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso

### 3.9 Depósito Delivery

Piso: Cerâmica  
Rodapé: Cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

### 3.10 Sala de Funcionários

Piso: Cerâmica  
Rodapé: Cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso  
Louça: Tanque com coluna  
Outros: Tampo em Pedra Natural

### 3.11 W.C. de Funcionários

Piso: Cerâmica  
Rodapé: Cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso  
Louça: Bacia com caixa acoplada  
Lavatório com coluna

### 3.12 Bicicletário

Piso: Concreto | Cimento desempenado  
Parede: Pintura sobre bloco | Pintura sobre gesso  
Teto: Caiação sobre concreto

### 3.13 Vestiários PCD Feminino e Masculino

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

### 3.14 Salão de Festas

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

### 3.15 W.C. - Salão de Festas

Piso: Cerâmica | Porcelanato  
Rodapé: Cerâmica | Porcelanato | Poliestireno  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso  
Louças: Bacia com caixa acoplada  
Cuba de apoio  
Outros: Tampo em Pedra Natural

### 3.16 W.C. PCD - Salão de Festas

Piso: Cerâmica | Porcelanato  
Rodapé: Cerâmica | Porcelanato | Poliestireno  
Parede: Pintura sobre gesso

Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso  
Louças: Bacia com caixa acoplada  
Lavatório suspenso

### 3.17 Brinquedoteca

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

### 3.18 Coworking

Piso: Cerâmica | Porcelanato  
Rodapé: Cerâmica | Porcelanato | Poliestireno  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

### 3.19 Fitness

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

### 3.20 Terraço (Lounge)

Piso: Cerâmica | Porcelanato  
Rodapé: Cerâmica | Porcelanato | Poliestireno  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

## 4. APARTAMENTO RESIDENCIAL | Unidades HMP e R2V

### 4.1 Cozinha

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários
Outros:	Tampo em Pedra Natural Cuba em inox

### 4.2 Área de Serviço - Válido para as unidades finais 04 | 05 | 06 | 07

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários
Outros:	Tanque com coluna

### 4.3 Estar | Jantar | Circulação

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários

### 4.4 Estar (Opção Sala Ampliada) - Válido para unidades finais 03 | 04 | 05 | 06 | 07

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

### 4.5 Dormitórios

Piso:	Laminado
Rodapé:	MDF   Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso

Teto: Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição das tubulações hidrossanitários  
Outros: Ponto de força e dreno para instalação de Ar-Condicionado (Válido para o dormitório de casal)

#### 4.6 Banho

Piso: Cerâmica  
Parede: Cerâmica 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

#### 4.7 Banho PCD (adaptáveis) - Válido para os aptos finais 05|06|07 no 2º e 3º pavimento

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

#### 4.8 Terraço

Piso: Cerâmica  
Rodapé: Cerâmica  
Parede: Conforme Fachada  
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso

#### 4.9 Terraço de serviço - Válido para as unidades finais 01 | 02 | 03 | 08 | 09

Piso: Cerâmica  
Rodapé: Cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso  
Louça: Tanque com coluna

## 5. ESPECIFICAÇÕES GERAIS

### 5.1 Fundações

Conforme projeto específico do empreendimento.

### 5.2 Sistema construtivo

Estrutura em concreto armado (Blocos de Vedação) - Térreo e 1º Pavimento

Alvenaria estrutural - 2º ao 20º Pavimento

Vedações internas em gesso acartonado (drywall) ou bloco de concreto, 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, etc.
- Retirar paredes, total ou parcialmente, sob qualquer pretexto.

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

### 5.3 Fachada

Conforme projeto arquitetônico

### 5.4 Gradis

Ferro Pintado

### 5.5 Esquadrias

Portas em madeira:

Kit porta pronta com pintura cor branca

Caixilhos:

Alumínio com pintura eletrostática ou PVC

Caixilho dos dormitórios com persiana integrada

### 5.6 Fechaduras

Portas internas em madeira:

Maçaneta com alavanca cromada

#### **5.7 Cerâmicas | Porcelanatos**

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

#### **5.8 Pisos vinílicos | Laminados**

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

#### **5.9 Louças**

As bacias sanitárias, lavatórios, cuba oval de embutir serão em louça das marcas Icasa, Celite, Deca ou produto de desempenho equivalente.

#### **5.10 Metais**

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

#### **5.11 Soleiras | Baguetes | Tentos**

As soleiras, baguetes e tentos serão em pedra natural, onde aplicável

## 6. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

### 6.1 Instalações Elétricas

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

### 6.2 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 das unidades finais 01 | 02 | 03 | 08 | 09  
Ponto elétrico para chuveiro nas unidades finais 04 | 05 | 06 | 07

Sistema de Gás: Alimentação do fogão (Tubulação em multicamada ou cobre aparente) e previsão para aquecedor de passagem nas unidades finais 01 | 02 | 03 | 08 | 09  
Ponto elétrico para cooktop nas unidades finais 04 | 05 | 06 | 07

### 6.3 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.

### 6.4 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.

### 6.5 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.

### 6.6 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.

#### **6.7 Elevadores**

Serão instalados 03 elevadores na Torre, que darão acesso a todos os pavimentos e 01 elevador que dará acesso ao 2º Subsolo e Térreo.

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

#### **6.8 Ar-Condicionado**

Será entregue infraestrutura (ponto de força e dreno) para ar-condicionado nas áreas comuns (Salão de festas, Brinquedoteca, Coworking, Fitness e Portaria).

## 7. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- 7.1 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.
- 7.2 As áreas comuns do empreendimento serão entregues equipadas e decoradas conforme imagens de vendas.
- 7.3 A Construtora, a critério próprio, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o mesmo padrão dos acabamentos.
- 7.4 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 e nas imagens de vendas.
- 7.5 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.
- 7.6 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.
- 7.7 A aquisição da ducha, do chuveiro, do aquecedor de passagem e equipamento de ar-condicionado ficará a cargo dos proprietários.
- 7.8 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).
- 7.9 O empreendimento atende o nível mínimo dos critérios de desempenho acústico de sistemas construtivos conforme norma técnica ABNT NBR 15575.

- 7.10 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.
- 7.11 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.
- 7.12 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.
- 7.13 O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos, será informado no manual do proprietário.

