



MEMORIAL DESCRITIVO

Empreendimento: **VITA GIOVANNI GRONCHI**
Rua Vitalina Grassman, nº 09 – São Paulo/SP

APRESENTAÇÃO

O MEMORIAL DESCRITIVO

Este documento tem a finalidade de descrever o projeto, os acabamentos, tipo e qualidade dos materiais e equipamentos a serem utilizados na construção do empreendimento supracitado.

O EMPREENDIMENTO

O projeto prevê a construção de um empreendimento residencial composto por 01 (uma) torre. O acesso se dará única e exclusivamente através da Rua Vitalina Grassman.

ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS

• PASSEIO EXTERNO DE PEDESTRES (CALÇADA)

Piso: Concreto vassourado

• ACESSO DE PEDESTRES

Piso Pedestres: Intertravado de concreto ou cerâmica antiderrapante

• CLAUSURA DE PEDESTRES

Piso: Cerâmica antiderrapante ou intertravado de concreto

Teto: Gesso liso com pintura sobre laje de concreto ou textura acrílica ou monocapa

Fechamento: Gradil e trecho em vidro

• PORTARIA

Piso: Cerâmica

Paredes: Internas: Gesso liso sobre bloco e pintura
Externas: Textura sobre bloco

Teto: Pintura sobre laje

Bancada: Granito e/ou MDF

• SANITÁRIO DA PORTARIA

Piso: Cerâmica

Paredes: Gesso liso e pintura sobre bloco

Teto: Gesso sobre laje com pintura ou rebaixo em forro de gesso com pintura

Louça: 01 Bacia em louça com caixa acoplada

01 Lavatório com coluna

Metais: 01 Torneira cromada de bancada

• **CIRCULAÇÃO EXTERNA DAS TORRES**

Piso: Intertravado de concreto ou cerâmica antiderrapante e/ou pedra natural e cimentado vassourado.

• **CHURRASQUEIRAS (2x)**

Piso: Cerâmica antiderrapante ou porcelanato
Parede: Cerâmica sobre a bancada e demais paredes em textura sobre bloco
Teto: Textura sobre laje
Pergolado em madeira descoberta
Bancada: Granito com cuba de embutir em aço inox
Metais: Torneira de bancada com ponto de filtro acoplado (*O filtro não será entregue*)
Equipamentos: 01 Churrasqueira pré-moldada com revestimento em tijolos e coifa aparente (não contempla acessório)
02 Mesas de plástico
08 Cadeiras de plástico

• **PISCINA ADULTO**

Revestimento: Cerâmica, sendo antiderrapante na escada submersa
Borda: Pedra natural

• **PISCINA INFANTIL**

Revestimento: Cerâmica, sendo antiderrapante no piso
Borda: Pedra natural

• **SOLÁRIO DAS PISCINAS**

Piso: Pedra natural
Equipamentos: 03 Espreguiçadeiras de plástico
01 Mesa de plástico
04 Cadeiras de plástico
01 Ducha

• **QUADRA**

Piso: Gramado
Fechamento: Alambrado e/ou alambrado sobre muro com textura sobre bloco
Equipamentos: 02 Traves

• **PLAYGROUND**

Piso: Gramado
Equipamentos: 01 Escorregador de madeira

ÁREAS INTERNAS

• **HALL SOCIAL E CIRCULAÇÃO SOCIAL DOS ANDARES**

Piso: Cerâmica nos halls cobertos e/ou cerâmica antiderrapante nos halls abertos da torre
Paredes: Gesso liso com pintura ou textura rolada sobre bloco
Teto: Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo de forro de gesso com pintura

• **ESCADARIA DA TORRE**

Piso: Concreto desempenado
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura
Teto: Pintura ou textura rolada ou monocapa sobre laje

• **SANITÁRIOS, SANITÁRIOS PCD E VESTIÁRIOS PDC DAS ÁREAS COMUNS**

Piso: Cerâmica
Paredes: Sanitários: Gesso liso e pintura sobre bloco
Vestiários: Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes

Teto: Gesso liso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso com pintura
Louças: 01 Bacia em louça com caixa acoplada
01 Lavatório em louça com coluna
01 Lavatório em louça, de canto ou frontal, com ou sem coluna (*apenas no destinado ao PCD*)
Metals: Torneira cromada de bancada
Torneira cromada de bancada tipo alavanca (*apenas no destinado ao PCD*)
Banco e barras de apoio (*apenas no destinado ao PCD*).

• **SALÃO DE FESTAS**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Rebaixo em forro de gesso com pintura
Equipamentos: 05 Mesas
16 Cadeiras
03 Mesas de apoio
02 Sofás ou bancos com futon
02 Mesas bistrô
04 Banquetas
02 Pufes

• **A.P.A DO SALÃO DE FESTAS**

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica ou frontão em granito sobre bancada e demais paredes em gesso liso e pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Rebaixo em forro de gesso com pintura
Bancada: Granito com cuba de aço inox
Granito sobre mureta em alvenaria
Metals: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (*O filtro não será entregue*)
Equipamentos: 02 Banquetas

• **ESPAÇO GOURMET**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Rebaixo em forro de gesso com pintura
Equipamentos: 01 Mesa
06 Cadeiras

03 Mesas de apoio
01 Sofá ou banco com futon
02 Mesas bistrô
04 Banquetas
02 Poltronas
02 Pufes

• **A.P.A DO ESPAÇO GOURMET**

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica ou frontão em granito sobre bancada e demais paredes em gesso liso e pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Rebaixo em forro de gesso com pintura
Bancada: Granito com cuba de aço inox
Granito sobre mureta em alvenaria
Metais: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (*O filtro não será entregue*)

• **SALÃO DE JOGOS**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Rebaixo em forro de gesso com pintura
Equipamentos: 01 Aparador
01 Sofá ou banco com futon
01 Mesa de apoio
01 Mesa de carteadado
05 Cadeiras
01 Mesa de pebolim
01 Mesa de sinuca
01 Pufe

• **COWORKING**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Rebaixo em forro de gesso com pintura
Equipamentos: 02 Mesas
08 Cadeiras
01 Mesa alta
04 Banquetas
02 Poltronas
01 Mesa de apoio

• **BRINQUEDOTECA**

Piso: Vinílico ou conforme projeto de decoração.
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Rebaixo em forro de gesso com pintura
Equipamentos: 01 Piscina de bolinhas
02 Mesas infantis
01 Cabaninha

03 Pufes
08 Cadeiras infantis

◆ **FITNESS**

Piso: Vinílico ou conforme projeto de decoração.
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Rebaixo em forro de gesso com pintura
Equipamentos: 01 Banco reto
01 Torre de halteres
01 Espaldar
01 Escada + kit agilidade
01 Arco abdominal
02 Esteiras
01 Bicicleta
01 Bosu
02 Camas elásticas

● **ESPAÇO DELIVERY**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Rebaixo em forro de gesso com pintura
Equipamentos: Prateleiras
01 Geladeira
02 Araras
01 Aparador

ÁREAS TÉCNICAS E SERVIÇOS

ÁREAS EXTERNAS

● **DEPÓSITO DE LIXO COBERTO**

Piso: Cerâmica
Paredes: Interno: Cerâmica piso ao teto em todas as paredes
Externo: Textura sobre bloco
Teto: Caiação sobre laje de concreto

ÁREAS INTERNAS

● **ADMINISTRAÇÃO**

Piso: Cerâmica
Paredes: Interno: Gesso liso sobre bloco com pintura
Externo: Textura sobre bloco
Teto: Gesso liso sobre laje de concreto

● **DEPÓSITO**

Piso: Concreto desempenado

Paredes: Pintura sobre bloco
Teto: Caiação sobre laje de concreto

• **DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA**

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica acima do tanque e demais paredes em gesso liso com pintura
Teto: Laje acabada sem pintura
Metais: Torneira cromada de parede
Tanque: Mármore sintético

• **A.P.A DE FUNCIONÁRIO**

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica sobre bancada e demais paredes em gesso liso com pintura sobre bloco
Teto: Gesso liso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso com pintura
Bancada: Mármore sintético ou aço inox
Metais: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado *(O filtro não será entregue)*

• **VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIO PCD**

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes
Teto: Gesso liso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso com pintura
Louças: 01 Bacia de louça com caixa acoplada
01 Lavatório em louça, de canto ou frontal, com ou sem coluna
Metais: Torneira cromada de bancada tipo alavanca
Banco e barras de apoio

• **BICICLETÁRIO**

Piso: Cimentado liso com pintura
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Laje acabada e/ou trechos com sanca de gesso com pintura
Bancada: Granito com cuba de aço inox
Equipamentos: Suportes para bikes

UNIDADES AUTÔNOMAS

• **SALA DE JANTAR/ESTAR E CIRCULAÇÃO**

Piso: Concreto desempenado
Paredes: Gesso liso com pintura
Teto: Gesso liso com pintura e/ou trechos com sanca de gesso com pintura
Esquadrias: Porta em madeira lisa com pintura, com 1 folha de abrir
Batente em madeira com pintura
Fechadura e maçaneta tipo alavanca

• **COZINHA**

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Cerâmica acima da bancada e nas demais paredes gesso liso com pintura
Teto:	Gesso liso com pintura e/ou trechos com sanca de gesso com pintura
Bancada:	Mármore sintético com cuba acoplada Granito com cuba de aço inox <i>(apenas na opção de planta PCD)</i>
Metais:	Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado <i>(O filtro não será entregue)</i> Torneira cromada tipo bica ou torneira de mesa tipo alavanca e ponto de filtro sob a bancada para planta PCD. <i>(O filtro não será entregue)</i>

• **ÁREA DE SERVIÇO**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica acima do tanque e nas demais paredes gesso liso com pintura
Teto:	Gesso liso com pintura e/ou trechos com sanca de gesso com pintura
Tanque:	Mármore sintético Louça <i>(apenas na opção de planta PCD)</i>
Metais:	Torneira de parede com saída para máquina de lavar roupas Torneira de parede ou torneira de mesa, e ponto para saída da máquina de lavar roupas na parede <i>(apenas na opção de planta PCD)</i>
Esquadrias:	Janela em alumínio com pintura eletrostática branca com 2 folhas de correr em vidro mini boreal com ventilação permanente (veneziana) superior

• **DORMITÓRIOS**

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Gesso liso com pintura
Teto:	Gesso liso com pintura e/ou trechos com sanca de gesso com pintura
Esquadrias:	Porta em madeira lisa com pintura, com 1 folha de abrir Batente em madeira com pintura Fechadura e maçaneta tipo alavanca Janela de alumínio com 2 folhas de correr em vidro comum.

• **BANHEIROS**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica do piso ao teto nas paredes dentro do box, meia altura na parede hidráulica (vaso e lavatório) e demais paredes em pintura sobre gesso
Teto:	Rebaixo em forro de gesso liso com pintura
Louças:	Lavatório de louça com coluna Bacia de louça com caixa acoplada
Metais:	Torneira de mesa para o lavatório Torneira cromada tipo alavanca <i>(apenas na opção de planta PCD)</i> Barras de apoio <i>(apenas na opção de planta PCD)</i>
Esquadrias:	Porta em madeira lisa com pintura, com 1 folha de abrir Fechadura e maçaneta tipo alavanca Exaustor para ventilação forçada

• **TERRAÇO**

Piso:	Cerâmica
-------	----------

Paredes:	Paredes conforme fachada
Teto:	Gesso liso com pintura ou textura acrílica sobre concreto e/ou trechos com sanca de gesso com pintura.
Esquadrias:	Porta em alumínio com pintura eletrostática branca e 02 (duas) folhas de correr, sendo com vidro comum na parte superior e vidro laminado na parte inferior Porta em alumínio com pintura eletrostática branca 3 folhas de correr de vidro (<i>apenas na opção de planta PCD</i>) Guarda-corpo de ferro com pintura

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

ESTRUTURA E VEDAÇÕES

- O sistema construtivo será em alvenaria convencional.
- As paredes externas e internas serão executadas em alvenaria de blocos de concreto e serão entregues acabadas.
- As reformas realizadas nas áreas privativas e áreas comuns do empreendimento devem seguir a norma da ABNT NBR 16280/14 – Reformas em Edificações, esta norma pode ser obtida através do site www.abntcatalogo.com.br

FACHADA E FECHAMENTOS

- As fachadas terão revestimento em textura conforme projeto arquitetônico.
- O empreendimento será cercado de muros que serão em blocos de concreto com textura ou muro pré-moldado sem pintura (modelo Orbitelli) e gradil de ferro conforme projeto de paisagismo.
- Para acesso de pedestres será entregue portão automatizado.

COBERTURA DAS TORRES

- Será com trechos em laje de concreto e trechos em telhado com estrutura de madeira ou metálica com telhas de fibrocimento, conforme especificações constantes em projeto específico.

ESQUADRIAS EM MADEIRA

- Nas áreas comuns e áreas técnicas do empreendimento, serão instaladas portas de abrir do tipo lisa, pintadas e terão dimensões de acordo com especificações de projeto arquitetônico.

ESQUADRIAS METÁLICAS

- Nas áreas comuns e áreas técnicas do empreendimento, poderão ser instaladas esquadrias em alumínio com pintura eletrostática branca ou em ferro com pintura branca, conforme especificações de projeto arquitetônico.

ILUMINAÇÃO

- Serão entregues todas as luminárias dos terraços, áreas comuns, áreas técnicas, circulações sociais e serviço dos andares e das escadas do empreendimento de acordo com projetos específicos de instalações elétricas;

- Haverá sensor de presença na escadaria da torre e nos halls dos andares de acordo com projetos específicos de instalações elétricas.

COMUNICAÇÃO VISUAL

- O empreendimento será entregue com placas de identificação das torres e dos apartamentos.

EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

- Serão dimensionadas e instaladas de acordo com projeto específico, normas técnicas vigentes e exigências da concessionária local.
- Nas unidades, todas as tubulações elétricas serão embutidas.

ANTENA COLETIVA/ TV POR ASSINATURA

- Será executada instalação de antena coletiva com antena e tubulação, sendo que será previsto 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.
- O serviço de TV por assinatura deverá ser adquirido pelo proprietário.

SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

- Será instalado e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna, tipo interfone, que possibilitará aos condôminos se comunicarem entre si e com a portaria.
- Será entregue 01 (um) ponto de interfone no apartamento, ligado à central localizada na portaria. O aparelho será entregue com fiação instalada.

SISTEMA DE TELEFONIA

- As instalações de telefonia serão executadas de acordo com as normas técnicas e projeto específicos.
- Será entregue 01 (um) ponto de telefone com fiação na sala e 01 (um) ponto com tubulação seca nos dormitórios. A linha telefônica deverá ser adquirida pelo proprietário junto à concessionária local.

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

- As instalações de combate a incêndio serão executadas de acordo com as normas técnicas e projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

- O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas conforme normas vigentes a época da elaboração do projeto.

ELEVADORES

- Será entregue 07 (sete) elevadores que atenderão do pavimento térreo ao 24º pavimento.
- Os elevadores terão uma parada por pavimento. As capacidades e velocidades serão calculadas de acordo com projeto e normas específicas.

PRESSURIZAÇÃO

- A escada de segurança será equipada com sistema de pressurização, conforme exigências de Normas Técnicas e projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

EXAUSTÃO MECÂNICA

- Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de exaustão mecânica para atendimento dos banheiros das unidades autônomas e das áreas comuns, com acionamento pelo interruptor (somente para situações sem ventilação natural/janela).

AR CONDICIONADO

- Nas áreas comuns (Salão de Festas, Espaço Gourmet, Fitness, Portaria e Espaço Delivery) será entregue infraestrutura para instalação de ar condicionado, ficando por conta do condomínio a aquisição e instalação dos equipamentos.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS (REDE DE ÁGUA FRIA, ÁGUA QUENTE, ESGOTO e ÁGUAS PLUVIAIS)

- Serão dimensionadas e instaladas de acordo com projeto específico, normas técnicas vigentes e exigências da concessionária local e prefeitura;
- Nas unidades autônomas, haverá água quente nos chuveiros através de ponto para instalação aquecimento a gás.
- O condomínio será entregue com os medidores de consumo de água instalados no hall, sendo que a gestão da leitura e rateio do consumo individualizado de água fica sob responsabilidade do condomínio.

REDE DE GÁS

- Será dimensionada e instalada de acordo com projeto específico, normas técnicas vigentes e exigências da concessionária local, quando aplicável;
- O prédio será abastecido com gás natural ou GLP, que alimentará o ponto de fogão na cozinha das unidades e o ponto para instalação do aquecedor de passagem na área de serviço de todas as unidades; A tubulação será aparente.
- Será entregue previsão para medidores individuais, sendo que o medidor deverá ser adquirido e instalado pelo condomínio.

BOMBAS DE RECALQUE

- Serão instaladas bombas de recalque com características e especificações de acordo com projeto de instalações.

OBSERVAÇÕES GERAIS

1. Não serão autorizadas aos proprietários visitas à obra, exceto em casos excepcionais que deverão ter autorização por escrito da Construtora/ Incorporadora, hora marcada com uma semana de antecedência e sempre na presença do Coordenador de Obras da Construtora. A 60 (sessenta) dias da entrega da obra as visitas não serão mais permitidas, para que os serviços de acabamentos finais não sejam prejudicados;
2. No desenvolvimento dos projetos executivos e/ou durante a execução da obra, 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;

3. O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos das unidades habitacionais serão informados no manual do proprietário.
4. Poderão ser executadas, por motivos técnicos, sancas em gesso, para passagem de tubulação de instalações, nas dependências das unidades autônomas e nas áreas comuns;
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;
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. Não estão previstos pontos elétricos e hidráulicos para a instalação de máquina de lavar louça;
8. Deverá ser verificada a voltagem das tomadas para a compra dos eletrodomésticos e equipamentos das áreas comuns;
9. A Construtora /Incorporadora, visando o bom andamento da obra, poderá substituir tipo ou cor dos materiais especificados neste memorial, mantendo a qualidade dos produtos, sempre que houver dificuldade de aquisição dos mesmos no momento da compra;
10. Não serão fornecidas pela Construtora /Incorporadora: luminárias dos apartamentos, armários embutidos e gabinetes de cozinha e banheiros, eletrodomésticos e eletroeletrônicos, bem como móveis e elementos decorativos constantes no material e no stand de vendas. Estes itens deverão ser adquiridos por cada proprietário após o recebimento das chaves do imóvel;
11. **Não é possível instalar ar condicionado nas unidades autônomas.** No apartamento decorado, o ar condicionado é para ambientalizar o espaço do stand.
12. Para os itens nos quais constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada para o empreendimento ficará a critério da construtora/ incorporadora;
13. Na unidade autônoma, a aquisição do chuveiro e do aquecedor de passagem ficará a cargo dos proprietários;
14. 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);
15. 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;
16. Não serão fornecidos pela Construtora/ Incorporadora quaisquer outros elementos de decoração, equipamentos ou acabamentos não mencionados expressamente neste memorial;
17. 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.