



MEMORIAL DESCRITIVO PARA CONSTRUÇÃO DE 2 EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS COM 190 APARTAMENTOS (HMP) COM OUTORGA ONEROSA

Local: Rua Jose Gimenes Gomes ,294, Vila Osasco – Osasco – São Paulo.

Proprietário: Jose Gimenes Gomes 2013 Empreendimento Imobiliario Ltda

Inscrição Cadastral: 23223.64.29.0348.00.000.04

1. Infra Estrutura

1.1. Trabalhos em Terra

Serão executados por empresa especializada em terraplanagem, utilizando equipamentos adequados dentro das normas atuais de segurança.

1.2. Fundações

As fundações serão em estacas ou tubulão, cortinas ou perfis, blocos ou baldrames executadas de acordo com projeto desenvolvido por firma especializada em concreto.

2. Supra Estrutura

O sistema estrutural será em alvenaria de blocos de concreto estrutural e não estrutural.

3. Paredes e Painéis

A alvenaria será executada em bloco de concreto estrutural e não estrutural.

4. Especificações do Tipo de Acabamento por Cômodo

4.1. Revestimentos de :

- Nos Apartamentos Tipos:

a) Pisos

Sala/ Dormitórios/ Circulação dos Dormitórios :

Cimentado preparado para colocação de carpete de nylon ou têxtil ou sintético.

Cozinha/ Área de Serviço/ Banheiro/ Terraço :

Piso cerâmico.

b) Paredes

Sala/ Dormitórios/ Circulação dos Dormitórios :

Pintura látex sobre gesso.

Cozinha/ Área de Serviço/ Banheiro :

Azulejo até o teto somente nas paredes hidráulicas. Restante das paredes com pintura acrílica sobre massa.

c) Teto

Pintura látex sobre gesso ou massa ou forro de gesso

d) Terraço:

Monocapa Quartzolit ou pintura sobre massa na cor a ser definida posteriormente no projeto arquitetônico, seguindo padrão da fachada.

- Nos Apartamentos de Cobertura:

a) Pisos

Sala pav. inferior / Sala pav. superior / Dormitórios / Suítes / Circulação do dormitório e Suíte (**opção**) /



Home Office:

Cimentado preparado para colocação de carpete de nylon ou têxtil ou sintético.

Cozinha / Área de Serviço / Banheiros / Terraço Inferior e Superior descoberto :

Piso Cerâmico

Escada – Em concreto armado ou pré fabricada de concreto

b) Paredes

Sala pav. inferior / Sala pav. superior / Dormitórios / Suítes (**opção**) / Circulação do dormitório e Suíte (**opção**) / Home Office:

Pintura látex sobre gesso.

Cozinha/ Área de Serviço/ Banheiro:

Azulejo até o teto somente nas paredes hidráulicas. Restante das paredes com pintura acrílica.

Terraço Inferior e Superior descoberto

Monocapa Quartzolit ou pintura sobre massa na cor a ser definida posteriormente no projeto arquitetônico, seguindo padrão da fachada.

c) Teto

Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.

4.2. Esquadrias

- Nos Apartamentos Tipos e nos Apartamentos de Cobertura

a) Madeira

Portas e batentes em madeira folhadas, para receber pintura ou verniz ou tipo Duratex ou Eucatex acabadas ou para pintura.

b) Metálicas

Todos os caixilhos serão em aço galvanizado fosfatizado, com pintura eletrostática na cor branca ou de alumínio.

Todos os gradis, grades e alçapões serão em ferro ou aço pintado, na cor branca, preta ou conforme projeto.

4.3. Ferragem

- Nos Apartamentos Tipos e nos Apartamentos de Cobertura

Será em metal.

4.4. Vidros

- Nos Apartamentos Tipos e nos Apartamentos de Cobertura

Transparentes de 3mm nos Dormitórios, Suítes (**opção**), Salas e Home Office,

Transparentes de 3 mm ou fantasia de 3mm na Área de Serviço

Fantasia de 3mm nos Banheiros.

4.5. Louças

- Nos Apartamentos Tipos e nos Apartamentos de Cobertura

Serão em cerâmica esmaltada. Serão utilizadas bacias com caixa acoplada.

4.6. Equipamento de Cozinha e Área de Serviço:



- Nos Apartamentos Tipos e nos Apartamentos de Cobertura
 - ✓ Ponto para a torneira de água fria na Pia e no Tanque;
 - ✓ Ponto de água para alimentação do aquecedor de água de passagem*;
 - ✓ Ponto de gás para o fogão;
 - ✓ Tomada para geladeira;
 - ✓ Tomada para microondas;
 - ✓ Tomada para liquidificador sobre a bancada da pia;
 - ✓ Tomada para máquina de lavar roupas;
 - ✓ Tanque para lavar roupa;
 - ✓ Tomada para aquecedor a gás, na area de serviço, para futura instalação de aquecedor a gás pelo proprietário * .

* Infra estrutura toda pronta para Ponto de água quente no chuveiro do(s) banheiro(s), que será gerada pelo aquecedor de passagem à gás, a ser adquirido e instalado pelo Proprietário após a entrega do apartamento. **SOMENTE SE EXISTIR GÁS DE RUA DA EMPRESA CONGÁS. CASO NÃO EXISTA O CHUVEIRO SERÁ ELÉTRICO.**

4.7. Equipamento do Banheiro

- Nos Apartamentos Tipos e nos Apartamentos de Cobertura
 - ✓ Ponto de água para chuveiro a gás* ;
 - ✓ Ponto de água fria para pia de louça com coluna;
 - ✓ Tomada acima da pia.

* Infra estrutura toda pronta para Ponto de água no chuveiro do(s) banheiro(s), a água quente será gerada pelo aquecedor de passagem à gás, a ser adquirido e instalado pelo Proprietário após a entrega do apartamento. **SOMENTE SE EXISTIR GÁS DE RUA DA EMPRESA CONGÁS. CASO NÃO EXISTA O CHUVEIRO SERÁ ELÉTRICO.**

Será usado Sanca no teto do Apartamento, para cobrir eventuais tubulações aparentes de instalações elétricas e/ou hidráulica, somente quando necessário. A Sanca é um fechamento em caixote de gesso para cobrir eventuais tubulações aparentes de instalações elétricas e/ou hidráulica. Não é sanca decorativa com rebaixos, molduras e iluminação, a sanca decorativa deverá ser feita pelo proprietário, da forma que julgar necessário, após a entrega do apartamento.

5. Acabamentos das partes comuns

a) Pisos

- Piso Cerâmico

Guarita / Salão de Festas / Salão de Festas Infantil / Sala de Televisão / Acesso Social Bloco 1 e 2 / Hall Elevadores Bloco 1 e 2 / Lavabo Guarita / Copa Salão de Festas / Churrasqueira Coberta / Área de Piquenique / Sanitário Feminino PNE / Copa / Vestiário Masc. PNE / Vestiário Feminino / Vestiário Funcionários Masculino e Feminino / Lavabo Masc. e Fem. e Ante Camera dos Lavabos / Copa do Salão de Festas / Copa Funcionários e Área de Serviço / Lixeira.

- Madeira ou Deck ou Piso Cerâmico ou Pedra Natural
Solarium / Praça de Leitura.

- Azulejos
Piscina Adulto e Infantil / Prainha / Deck Molhado.



- Piso Emborrachado ou Cerâmica
Brinquedoteca / Playground / Sala de Ginástica.

- Piso Cerâmico ou Pedra Miracema ou Cimentado
Circulação de Pedestre / Rampa acesso Piscina / Acesso Pedestres / Saída Coberta / Circulação para o Estacionamento no Bloco 2 / Telefonia.

- Cimentado Desempenado
Centro de Medição / Casa de Bombas Piscina / Bicletário / Depósitos / Saída Descuberta / Telefonia / Barrilete / Casa de Máquinas / Reservatório de Caixas D'água Inferior no 2º Sub Solo / Barrilete.

- Cimentado Desempenado ou concreto com acabamento polido
Circulação de autos / Estacionamento / Rampa externa de pedestres / Rampa para Acesso PNE / Vaga PNE / Moto / 1º e 2º Sub Solo / Rampa para 1º SS / Rampa desce para 2º Sub Solo

- Cimentado Desempenado com Pintura Pinta Piso
Escada de Incêndio e Anti Camera para Escada de Incêndio.

- Piso Drenante Tipo Concregrama ou Piso Permeável Drenante Rústico ou Piso Drenante Intertravado.
Acesso Veículos Pav. Terreo / Acesso Autos 1ª Sub Solo / Estacionamento 4 vagas da frente .

- Grama Sintética
Quadra Esportiva / Jardins Interno do Térreo.

- Grama Natural
Jardim em área Permeável.

b) Paredes

- Pintura latex sobre gesso
Guarita / Salão de Festas / Salão de Festas Infantil / Sala de Televisão / Acesso Social Bloco 1 e 2 / Hall Elevadores Bloco 1 e 2 / Brinquedoteca / Sala de Ginástica / Escadaria

- Pintura latex sobre bloco ou caiação sobre bloco
Centro de medição / Telefonia / Depósitos / Bicletário / Barrilete / Casa de Máquinas/
1ª e 2º Sub Solos.

- Azulejo até o Teto
Lixeira.

- Azulejo até o teto somente nas paredes hidráulicas. Restante das paredes com pintura acrílica sobre massa
Lavabo Guarita / Copa Salão de Festas / Sanitário Feminino PNE / Copa / Vestiário Masc. PNE / Vestiário Feminino / Vestiário Funcionários Masculino e Feminino / Lavabo Masc. e Fem. e Ante Camera dos Lavabos / Copa do Salão de Festas / Copa Funcionários e Área de Serviço.

- Massa raspada tipo monocapa da quartzolite ou pintura sobre massa na cor a ser definida posteriormente pela arquiteta.
Churrasqueira Coberta.

c) Fachadas



- Massa raspada tipo monocapa da Quartzolit ou pintura sobre massa na cor a ser definida posteriormente pela arquiteta.

6. Equipamentos e Serviços Especializados

- Nos Apartamentos Tipos e nos Apartamentos de Cobertura.
 - a) Tv a cabo:
 - Aptos Tipo - Será instalado 1 ponto a seco na sala e 1 no dormitório do casal, para futura instalação de fiação de tv a cabo pelo Proprietário ou Condomínio.
 - Aptos de Coberturas - Será instalado 1 ponto a seco na sala do pav. superior e 1 no dormitório do casal no pav. superior , para futura instalação de fiação da tv a cabo pelo Proprietário ou Condomínio.
 - b) Interfone:

Será instalado uma Central de Interfones na guarita ligando com um ponto na cozinha ou na sala de todos os Apartamentos.
 - c) Telefone:
 - Aptos Tipo - Será instalado um ponto a seco na sala, para futura instalação de fiação do telefone pelo Proprietário ou Condomínio.
 - Aptos de Coberturas - Será instalado um ponto a seco na sala do pav. superior, para futura instalação de fiação do telefone pelo Proprietário ou Condomínio.

7. Sistema de Proteção e Combate à Incêndio

A edificação possuirá hidrante e extintores de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

8. Instalações Elétricas e Hidráulicas

Serão executadas de acordo com as normas das concessionárias.

Nos apartamentos haverá um ponto de luz em cada ambiente. Haverá uma tomada em cada dormitório, uma no banheiro e duas na sala. Para cozinha e área de serviço ver item 4.6. Haverá um ponto de telefone na sala. Para interfone ver item 6.

9. Áreas Comuns e de Lazer Equipadas e Decoradas:

(Todos os itens listados abaixo, serão entregues, vistoriados e aprovados pela comissão de obra dos moradores da Torre Itamambuca e não serão vistoriados novamente na entrega da Torre Maraú)

- **PLAY GROUND:**

O playground será equipado com:

- ✓ 1 escorregador de plástico colorido;
- ✓ 1 casinha colorida de plástico;
- ✓ 1 banco infantil de plástico.

- **PISCINAS ADULTO E INFANTIL, DECK MOLHADO E PRAINHA :**

As piscinas adulto e infantil serão equipadas com:

- ✓ 03 espreguiçadeiras de plástico;
- ✓ 01 ombrelone de madeira ou plástico;
- ✓ 02 espreguiçadeiras de madeira ou plástico ou alumínio.



- **QUADRA**

Executada com Grama Sintética.

Será colocado alambrado em ferro, sobre muro, nas 4 faces da quadra, com altura mínima de 2,5 m.

A miniquadra será equipado com:

- ✓ 2 traves para gol;
- ✓ Piso de Grama sintética;
- ✓ Será toda fechada com alambrado, sobre mureta com altura mínima de 2,5 m, ou muro altura mínima de 2,5m.

- **CHURRASQUEIRA COBERTA**

A áreas de churrasqueira será equipada com:

- ✓ 2 mesas em madeira ou alumínio ou vidro ou plástico;
- ✓ 8 cadeiras em madeira ou alumínio ou de plástico;
- ✓ 1 forno de pizza em alvenaria ou tijolo aparente ou concreto;
- ✓ 1 churrasqueira em tijolo aparente ou de concreto com chaminé do mesmo material ou exaustor metálico;
- ✓ 1 pia com torneira, sifão e cuba.

- **SALÃO DE FESTAS E COPA:**

O Salão de Festas e a Copa serão equipados com:

- ✓ 3 mesas em madeira ou alumínio ou vidro ou plástico;
- ✓ 1 balcão em madeira ou em alvenaria com tampo de granito;
- ✓ 1 sofá de 3 lugares;
- ✓ 1 pia de granito com torneira, sifão e cuba.

- **SALA GINÁSTICA:**

O Fitness será equipado com:

- ✓ 1 Esteira de Corrida;
- ✓ 1 Bicicleta Ergométrica;
- ✓ 1 Aparelho de Estação de Musculação;

- **BICICLETÁRIO:**

O Bicletário será equipado com:

- ✓ 1 conjunto de **ganchos** suspensos para segurar e armazenar as bicicletas no teto (mínimo de 6 **ganchos nesse conjunto**)

- **BRINQUEDOTECA:**

A Brinquedoteca será equipado com:

- ✓ 01 mesa infantil de madeira ou plástico;
- ✓ 03 bancos infantis de madeira ou plástico;
- ✓ 01 piscina de bolinhas ;
- ✓ 01 gangorra pequena de plástico;
- ✓ 01 escorregador pequeno de plástico.

- **SALÃO DE FESTAS INFANTIL E COPA:**



O Salão de festas infantil e copa serão equipados com:

- ✓ 02 mesas adulto de plástico ou metal ou madeira;
- ✓ 06 cadeiras adulto de plástico ou metal ou madeira;
- ✓ 02 mesas infantil de plástico ou metal ou madeira;
- ✓ 04 mini pufes;
- ✓ 1 mesa apoiadora de plástico ou metal ou madeira;
- ✓ 1 pia de granito com torneira, sifão e cuba.

- **PAREDE DE ESCALADA:**

A Parede de escalada será equipado com:

- ✓ 01 parede de escalada;

- **PRAÇA DE LEITURA:**

A Praça de Leitura será equipada com:

- ✓ 02 bancos de madeira ou plástico ou metal.

- **SALA DE TELEVISÃO:**

A Sala de televisão será equipada com:

- ✓ 03 pufes;
- ✓ 01 rack;
- ✓ 01 tv de 32 polegadas.

- **ÁREA DE PIQUENIQUE:**

A Área de Piquenique será equipada com:

- ✓ 01 mesa de madeira rústica para quatro lugares ou de madeira lisa
- ✓ 02 bancos de madeira rústica ou de madeira lisa ou 4 cadeiras de plástico ou metal ou madeira rústica ou lisa;

- **COPA DE FUNCIONÁRIOS / ÁREA DE SERVIÇO:**

A Copa de funcionários / Área de serviço serão equipadas com:

- ✓ 1 pia de granito com torneira, sifão e cuba.

- **GUARITA E BANHEIRO DA GUARITA:**

A Guarita e banheiro da guarita serão equipadas com:

- ✓ 1 banqueta para porteiro;
- ✓ Central de interfonos ligando todos os aptos;
- ✓ Bancada de granito na guarita para suporte da central de interfonos.

10.Cobertura

No Telhado, do tipo convencional, madeiramento por tesouras ou terças com telhas de fibra PVA no prédio e na laje de cobertura da caixa d'água será laje Impermeabilizada.

11.Limpeza

Serão removidas todas as peças não utilizadas, bem como entulho, sendo a obra entregue limpa e em condições de habitabilidade.

12.Declarações Finais

- ✓ Em função da variedade de marcas e dimensões de produtos no mercado, a Construtora poderá fazer



eventuais substituições dos materiais, desde que os mesmos tenham desempenho similares ou superiores.

- ✓ As perspectivas artísticas, o apartamento modelo, as imagens de publicidade do site, panfletos e etc.. são materiais meramente ILUSTRATIVOS, SUJEITOS A MODIFICAÇÕES e portanto não fazem parte desse Memorial Descritivo. Os materiais entregues serão somente os materiais descritos neste MEMORIAL DESCRITIVO.
- ✓ O projeto poderá ser alterado, sem prévio consentimento dos Proprietários, caso a Construtora necessite de fazer uma modificação ou adequação para compatibilidade dos projetos ou atender alguma exigência da Caixa Econômica Federal, Órgão Público ou Concessionária de Serviços (água, luz, telefone e gás)
- ✓ Nesse Empreendimento o Comprador tem a oportunidade de personalizar o seu apartamento conforme o COMUNICADO DE MODIFICAÇÕES PAGAS A PARTE (modificações essas descritas abaixo de a) a k). Nesse comunicado (anexo a esse documento), descreve as opções, prazos e diferenciais de cada uma das personalizações oferecidas, ou se optar poderá deixar o apartamento com o acabamento Padrão proposto neste Memorial Descritivo do Empreendimento. **ATENÇÃO!!!** Neste comunicado estão descritas todas as modificações que serão possíveis solicitar no apartamento antes do início das obras ou mesmo dependendo do estágio de obra que o empreendimento se encontra. A Personalização/Modificação somente será possível após a compra ter sido fechada pelo cliente, ou seja com contratos aprovados e assinados por ambas as partes. **TEMPO LIMITE PARA PERSONALIZAÇÃO:** Mesmo que ainda que o imóvel tenha sido adquirido na planta, o cliente poderá se decidir em 4 ou 6 meses após o início da fundação do prédio. Esse prazo é necessário para a Construtora programar a compra e instalação dos itens escolhidos e somente dessa forma o andamento da obra não é comprometida:

TODAS AS MODIFICAÇÕES DESCRITAS ABAIXO, SERÃO COBRADAS A PARTE E NÃO FAZEM PARTE DESSE CONTRATO OU MEMORIAL DESCRITIVO.

- a) Ralo Linear no banheiro - Apts de 2 Dorms. e Coberturas de 2 e 3 Dorms (Valor por unidade);
- b) Kit Gril Elétrico - Para os Apts de 2 Dorms. e Coberturas de 2 e 3 Dorms no pav. inferior (Valor por unidade);
- c) Parede para fechar Cozinha Americana: Para os Apts 2 Dorms. e Coberturas de 3 Dorms; (Valor por unidade);
- d) Nicho para Shampoo no banheiro, no mesmo material da parede hidráulica: Para os Apts 2 Dorms. e Coberturas de 2 e 3 Dorms (Valor por unidade);
- e) Kit Tomada USB, nos quartos e sala: Para os Apts 2 Dorms. e Coberturas de 2 e 3 Dorms (Valor por unidade);
- f) Elétrica para ilha do Cooktop, somente o ponto de elétrica: Para os Apts 2 Dorms. e Coberturas de 2 e 3 Dorms no pav. inferior; (Valor por unidade);
- g) Porta AS / Varanda: Para os Apts 2 Dorms. (final 1/2/4/5) e Coberturas de 3 Dorms no pav. inferior (final 1/2/4/5); (Valor por unidade);
- h) Porta(s) Extra(s) Quarto / Banho: Para os Apts 2 Dorms. (final 3) e Coberturas 2 dorms no pav. inferior e superior (final 3) (Valor por unidade);
- i) Deslocamento de porta da sala para adaptação do Kit Gril Elétrico: Para os Apts 2 Dorms. (final 1/2/4/5) e Coberturas de 3 Dorms no pav. inferior (final 1/2/4/5); (Valor por unidade);
- j) Porta hall do quarto / sala para transformar em uma suíte o quarto do casal: Para os Apts de Cobertura de 3 Dorms no pav. superior (final 1/2/4/5); (Valor por unidade);
- k) Kit Churrasqueira de Tijolo aparente - Para os Apts de Coberturas de 3 Dorms no pav. superior; (Valor por unidade);

Serviços com trocas de portas, peças sanitárias, pintura, etc... Serão de responsabilidade do Proprietário após a entrega das chaves. Visitação do Apartamento durante o período da obra, não serão permitidas por questão de segurança e desenvolvimento das atividades executivas.



Observação:

As paredes do Edifício (internas e externas) são de Alvenaria Estrutural e fazem parte da estrutura prédio, portanto não deve ser efetuado em hipótese alguma demolições de paredes ou aberturas de vãos no interior do apartamento. A quebra de qualquer parede poderá danificar a estrutura do Edifício.

Propr.: Jose Gimenes Gomes 2013 Emp Imob Ltda
Richard Serrano de Saldanha Rodrigues

Resp.Téc.:Eng.Richard S Saldanha Rodrigues
Crea: 5060604552 Inscr.Pref.: 3134

Comprador