

**MEMORIAL DESCRITIVO**  
**ÁREAS COMUNS**

---



CONDOMÍNIO CASAVIVA MORUMBI  
Rua Clementine Brenne, nº 377 - Morumbi  
São Paulo – São Paulo



## QUE DOCUMENTO É ESTE?

---

O Memorial Descritivo do Cliente é o documento que explica detalhadamente aquilo que será entregue pela **CasaViva** ao Cliente. Ele é dividido em dois documentos: o primeiro, chamado de Áreas Comuns, contém as áreas e espaços que são comuns a todos os moradores/condôminos. O segundo chamado de Unidade Autônoma, contém a descrição do que será entregue no apartamento.

Este é o Memorial Descritivo do Cliente – Áreas Comuns.

## POR QUE ELE É IMPORTANTE?

---

Acreditamos que quanto mais você conhecer no detalhe aquilo que está comprando, mais feliz e satisfeito você estará com seu novo lar. Se houver qualquer dúvida ou questionamento sobre o conteúdo deste documento, por favor entre em contato conosco através do e-mail [cliente@minhacasaviva.com.br](mailto:cliente@minhacasaviva.com.br).

## COMO ELE ESTÁ DIVIDIDO?

---

Este documento contém seis partes. As duas primeiras contêm a relação de acabamentos e equipamentos que serão entregues pela CasaViva nas áreas comuns sociais e de serviço, respectivamente. A terceira parte contém especificações gerais de acabamentos. A quarta fala sobre especificações de equipamentos e sistemas, a quinta sobre sustentabilidade. A sexta e última parte contém observações gerais que são importantes que você saiba.

# ÍNDICE

<b>ÁREAS COMUNS SOCIAIS.....</b>	<b>4</b>
ÁREAS EXTERNAS .....	4
ÁREAS INTERNAS.....	5
<b>ÁREAS COMUNS DE SERVIÇO .....</b>	<b>7</b>
PAVIMENTO TÉRREO .....	8
1º SUBSOLO .....	8
ESTACIONAMENTO (1º E 2º SUBSOLO) .....	8
<b>ESPECIFICAÇÕES GERAIS.....</b>	<b>10</b>
FACHADAS .....	10
ESTRUTURA .....	10
FORROS E TETOS .....	10
JANELAS E VIDROS.....	10
PORTAS .....	10
ILUMINAÇÃO.....	10
PORTÕES E GRADIS.....	10
<b>EQUIPAMENTOS E SISTEMAS .....</b>	<b>10</b>
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	10
ELEVADORES .....	11
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS.....	11
AQUECIMENTO DE ÁGUA.....	11
AR CONDICIONADO.....	11
EXAUSTÃO MECÂNICA .....	11
EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO .....	11
SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS .....	11
SISTEMA DE SEGURANÇA .....	11
<b>SUSTENTABILIDADE .....</b>	<b>11</b>
GESTÃO DE RECURSOS NATURAIS (GÁS, ÁGUA E ENERGIA) .....	11
DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA .....	11
DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ENERGIA.....	12
PAVIMENTOS PERMEÁVEIS .....	12
GESTÃO DE LIXO .....	12
COLETA SELETIVA DE LIXO, ÓLEO DE COZINHA E PILHAS E BATERIAS .....	12
GESTÃO DE MATERIAIS E RESÍDUOS.....	12
GESTÃO DE RESÍDUOS NAS OBRAS.....	12
<b>OBSERVAÇÕES GERAIS .....</b>	<b>12</b>

## ÁREAS COMUNS SOCIAIS

---

### ÁREAS EXTERNAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações de acabamentos do Projeto de Paisagismo.

- **ACESSO DE VEÍCULOS COM PULMÃO**

Piso: Intertravado de concreto  
Rampa: Ladrilho hidráulico

- **ENTRADA PRINCIPAL COM PORTARIA**

Piso: Pedra natural

- **ACESSO DE PEDESTRES COM PULMÃO**

Piso: Pedra natural

- **ALAMEDA DAS PALMEIRAS**

Piso: Porcelanato

- **CIRCULAÇÃO**

Piso: Porcelanato

- **PRAÇA FESTAS**

Piso: Porcelanato  
Equipamentos: 03 bancos

- **CHURRASQUEIRA**

Piso: Porcelanato  
Aparelhos: Bancada de granito com cuba de aço inox e torneira cromada  
Churrasqueira com grelha  
Equipamentos: 02 mesas, 08 cadeiras e 01 freezer vertical

- **APOIO CHURRASQUEIRA**

Piso: Grama  
Equipamentos: 3 mesas e 12 cadeiras

- **PISCINA ADULTO E INFANTIL**

Revestimento: Pastilha, conforme especificações de projeto.

- **SOLARIUM**

Piso: Pedra natural  
Equipamentos: 02 mesas, 08 cadeiras e 09 espreguiçadeiras

- **PLAYGROUND**

Piso: Grama  
Equipamentos: 01 brinquedo multifuncional

- **PLAY BABY**

Piso: Emborrachado  
Equipamentos: 01 brinquedo multifuncional

- **QUADRA RECREATIVA**

Piso: Cimentado pintado com demarcação recreativa  
Fechamento: Alambrado  
Equipamentos: 02 tabelas para basquete e 02 traves para futebol

- **ESPERA QUADRA**

Piso: Grama  
Equipamentos: 02 bancos

- **PET PLAY**

Piso: Grama  
Equipamentos: 01 rampa, 01 pneu recreativo, 01 salto simples, 01 túnel e 01 tubo recreativo

- **VAGA PARA CARRO COMPARTILHADO/ CARGA E DESCARGA**

Piso: Intertravado de concreto

## **ÁREAS INTERNAS**

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações dos projetos de Arquitetura e Decoração.

- **HALL – TÉRREO**

Piso: Porcelanato  
Parede: Pintura lisa com detalhes em porcelanato

- **HALL – PAVIMENTO TIPO**

Piso: Porcelanato  
Parede: Pintura lisa

- **SALÃO DE FESTAS**

Piso: Porcelanato  
Parede: Pintura lisa com detalhes em tijolo cerâmico  
Equipamentos: 01 sofá duplo, 02 poltronas, 01 banco, 04 mesas, 14 cadeiras, 03 mesas de apoio e 03 banquetas altas  
Aparelho: 01 bancada de granito  
Demais equipamentos e acessórios: Não inclusos

- **COPA DO SALÃO DE FESTAS**

Piso: Porcelanato  
Parede: Cerâmica na parede da bancada h= 1,60m. Demais paredes, pintura.  
Aparelhos: Bancada de granito com cuba de aço inox e torneira cromada  
Equipamentos: 01 geladeira, 01 fogão de 04 bocas e 01 microondas  
Demais equipamentos e acessórios: Não inclusos

- **BICICLETÁRIO**

Piso: Concreto vassourado com detalhes em pintura  
Parede: Pintura lisa  
Equipamento: Suporte para bicicletas, 10 bicicletas e ferramentas diversas  
Aparelho: Bancada de granito com cuba de aço inox e torneira cromada

- **ESPAÇO FLEX:**

Piso: Porcelanato  
Parede: Pintura lisa com detalhes em tijolo cerâmico  
Equipamentos: 01 sofá, 01 mesa, 06 cadeiras, 01 bancada alta, 03 banquetas altas, 01 rack e 01 aparador.  
Demais equipamentos e acessórios: 01 televisão, 01 videogame e 01 frigobar.

- **LAVANDERIA**

Piso: Porcelanato  
Parede: Pintura lisa com detalhes em cerâmica  
Aparelhos: Bancada de granito com tanque de aço inox e torneira cromada.  
Equipamentos: 01 banco e 01 cabideiro  
Demais equipamentos e acessórios: 02 conjuntos de máquina de lava e seca entregues com o aluguel pago durante o 1º ano. Infraestrutura pronta para o 3º conjunto, caso o condomínio queira instalar.

- **ACADEMIA**

Piso: Vinílico  
Parede: Pintura lisa, espelho e painel de madeira  
Equipamentos: 02 esteiras, 01 bicicleta ergométrica, 01 remo, 01 estação múltipla com carga, 01 supino com carga, 01 suporte para peso com halteres e 01 espaldar.  
Acessórios: 01 televisão, 02 meias bola bosu, 01 corda

- **SALA DELIVERY**

Piso: Cerâmica  
Parede: Pintura lisa

- **LAVABOS SOCIAIS**

Piso: Cerâmica  
Parede: Pintura lisa e espelho  
Aparelhos: Lavatório de coluna e torneira cromada  
Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento (3 e 6 litros).  
Equipamentos e acessórios: Não inclusos

- **LAVABOS SALÃO DE FESTAS**

Piso: Cerâmica  
Parede: Pintura lisa e espelho  
Aparelhos: Bancada de granito com cuba de louça de embutir e torneira cromada  
Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento (3 e 6 litros).  
Equipamentos e acessórios: Não inclusos

- **LAVABO ESPAÇO FLEX**

Piso: Cerâmica

Parede: Pintura lisa e espelho  
Aparelhos: Bancada de granito com cuba de louça de embutir e torneira cromada  
Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento (3 e 6 litros).  
Equipamentos e acessórios: Não inclusos

- **WC PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS**

Piso: Cerâmica  
Parede: Pintura lisa e espelho  
Aparelhos: Lavatório de louça com coluna suspensa  
Bacia sanitária adaptada e torneira cromada  
Equipamentos e acessórios: Barras de apoio e assento sanitário

## **ÁREAS COMUNS DE SERVIÇO**

---

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações do Projeto de Arquitetura.

## **PAVIMENTO TÉRREO**

- **ESCALADA DE SEGURANÇA**

Piso: Concreto  
Corrimão: Ferro com pintura

- **ESCALADA EXTERNA**

Piso: Pedra Natural  
Corrimão: Ferro com pintura

## **1º SUBSOLO**

- **COPA FUNCIONÁRIOS**

Piso: Cerâmica  
Parede: Cerâmica na parede da bancada h= 1,60m. Demais paredes, pintura  
Aparelhos: Bancada de granito com cuba de aço inox e torneira cromada  
Demais equipamentos e acessórios: Não inclusos

- **VESTIÁRIOS DE FUNCIONÁRIOS**

Piso: Cerâmica  
Parede: Cerâmica na parede da bancada h= 1,60m e em todas as paredes dentro do box. Demais paredes, pintura  
Aparelhos: Lavatório de coluna com torneira cromada  
Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento (3 e 6 litros)  
Demais equipamentos e acessórios: Não inclusos

- **DEPÓSITO DE LIXO**

Piso: Cerâmica  
Parede: Cerâmica até o teto em todas as paredes  
Aparelhos: Torneira para lavagem

- **DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA**

Piso: Cerâmica  
Parede: Cerâmica na parede do tanque h= 1,60m. Demais paredes, pintura  
Aparelhos: Tanque de louça com coluna e torneira cromada

- **ÁREAS TÉCNICAS**

Piso: Cimentado  
Parede: Caiação

## **ESTACIONAMENTO (1º E 2º SUBSOLO)**

- **ÁREA DE ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO**

Piso: Laje de concreto com tratamento superficial  
Parede: Pintura com faixas de sinalização. O restante será caiação

- **HALL SOCIAL**

Piso: Cerâmica  
Parede: Pintura lisa

## **ESPECIFICAÇÕES GERAIS**

---

### **FACHADAS**

As fachadas receberão revestimento em massa e acabamento em pintura texturizada acrílica ou reboco decorativo, conforme especificações do projeto de Arquitetura.

### **ESTRUTURA**

ATENÇÃO: O empreendimento utiliza o sistema construtivo em alvenaria estrutural, em que todas as paredes exercem função estrutural, isto é, recebem cargas dos pavimentos superiores. Fica terminantemente PROIBIDO:

- Abrir paredes para instalação de janelas, balcões, passa-prato, rasgos para inclusão ou realocação de instalação elétrica ou hidráulica, ar condicionado, etc;
- Retirar paredes total ou parcialmente, sob qualquer pretexto.

### **FORROS E TETOS**

Os forros serão executados em placas de gesso, gesso liso ou gesso acartonado e serão entregues com acabamentos em pintura lisa nos ambientes previstos.

### **JANELAS E VIDROS**

As janelas das áreas comuns serão em alumínio ou PVC com vidro, conforme projeto específico.

### **PORTAS**

As portas das áreas comuns serão conforme projeto de decoração, podendo ser em alumínio, ferro ou madeira.

### **ILUMINAÇÃO**

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns.

### **PORTÕES E GRADIS**

Os portões das garagens e da entrada de pedestres serão entregues com sistema de automatização em funcionamento. Os portões e gradis ornamentais do empreendimento serão executados em ferro.

## **EQUIPAMENTOS E SISTEMAS**

---

### **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

Serão entregues conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT.

Estão previstas as seguintes instalações especiais para áreas de lazer;

- Ponto de carregamentos USB no Espaço Flex.
- Ponto de tomada de monitoramento no teto do Espaço Flex, da Academia e do Salão de Festas.

#### **ELEVADORES**

Serão instalados 03 elevadores para cada torre, sendo 02 sociais e 01 de serviço. A quantidade de elevadores atende ao tráfego da edificação conforme norma.

#### **INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**

Serão entregues conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT.

#### **AQUECIMENTO DE ÁGUA**

Não será previsto sistema de aquecimento para as piscinas.

#### **AR CONDICIONADO**

O salão de festas e a academia serão entregues com sistema e máquinas de ar condicionado instalados e funcionando.

#### **EXAUSTÃO MECÂNICA**

Será entregue em funcionamento sistema de exaustão mecânica para atendimento dos lavabos e/ou banhos, sem ventilação direta e permanente, conforme projeto específico.

#### **EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO**

Serão instalados os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme norma e exigências do corpo de bombeiros.

#### **SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS**

O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas, conforme norma.

#### **SISTEMA DE SEGURANÇA**

Será entregue infraestrutura para sistema de segurança, conforme projeto específico:

- Controle de acesso aos portões do empreendimento com sistema de aberturas automatizadas;
- Portaria com alvenaria reforçada e vidros resistente a balas
- Clausura nos acessos de pedestres
- Clausura nos acessos de veículos
- Infraestrutura para futura instalação de sistema de proteção perimetral e CFTV
- Câmeras entregues em funcionamento no Salão de Festas, na Academia e no Espaço Flex.

#### **SUSTENTABILIDADE**

##### **GESTÃO DE RECURSOS NATURAIS (GÁS, ÁGUA E ENERGIA)**

##### **DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA**

Serão entregues bacias sanitárias com caixa acoplada e sistema de duplo acionamento (03 e 06 litros).

## **DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ENERGIA**

O sistema de iluminação de escadas, halls sociais e halls de serviço serão compostos com sensores ativando a luz somente na presença de usuários.

## **PAVIMENTOS PERMEÁVEIS**

Gramas e pisos intertravados: serão os tipos de pisos permeáveis e drenantes aplicados na área externa do empreendimento, mantendo a permeabilidade do solo, permitindo o escoamento da água das chuvas e reduzindo as possibilidades de alagamentos.

## **GESTÃO DE LIXO**

### **COLETA SELETIVA DE LIXO, ÓLEO DE COZINHA E PILHAS E BATERIAS**

Nas áreas de térreo/garagem, será entregue depósito de lixo comum e reciclável para armazenagem dos resíduos, no qual poderão ser armazenados e recolhidos a cargo do condomínio.

## **GESTÃO DE MATERIAIS E RESÍDUOS**

### **GESTÃO DE RESÍDUOS NAS OBRAS**

Resíduos gerados em obra como alvenaria, concreto, argamassa, solos, madeira, metal, plástico, papel e gesso, serão reutilizados, reciclados ou descartados em áreas licenciadas.

## **OBSERVAÇÕES GERAIS**

---

- 1) Conforme mencionado no COE (Código de Obras e Edificações – Lei Municipal PMSP nº 16.642 de 09 de Maio de 2017), poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação;
- 2) Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades;
- 3) As superfícies com acabamento em pintura branca das áreas comuns poderão apresentar pequenas ondulações provenientes do processo construtivo.

- 4) Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A CONSTRUTORA se reserva o direito de atualizar a estética da Decoração e Paisagismo desses ambientes;
- 5) O Empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas conforme a especificação do paisagismo. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies.
- 6) Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.