

MEMORIAL DESCRITIVO

Endereço: Rua Benedito Antônio de Souza, 177, Jacareí – SP

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Edifício Residencial com térreo mais 15 pavimentos tipo, 06 apartamentos por andar, sendo 04 unidades de 02 dormitórios, 02 unidades de 03 dormitórios, exceção feita ao pavimento térreo.

PROJETO

Atendendo todos os padrões de conforto e segurança, e concebido dentro dos mais modernos conceitos de arquitetura.

TÉRREO

A área destina-se a construção do edifício, depósito de lixo, portaria, dropbox, mini market, espaço uber, playground, terraço, salão de festas com copa, copa para funcionários, vestiário de funcionários, salão de jogos, casa de máquinas, espaço fitness, coworking, centro de medição de energia, sala de pressurização de escada, sala de anti câmera, espaço gourmet, piscina infantil, piscina adulto com raia, vestiário piscina, casa de máquinas piscina, quadra de beach sports, WC PNE/Feminino e Masculino, DML e vagas de estacionamento para veículos de pequeno porte.

Haverá 90 vagas para moradores de veículo de pequeno porte sendo 47 vagas gavetas, 8 cobertas, 14 paralelas e 21 simples, 10 vagas para visitantes sendo 1 vaga para PNE e 1 para idoso estacionamento de veículo de pequeno porte, conforme projeto aprovado.

PAVIMENTO TIPO

O edifício contém 15 (quinze) pavimentos tipo, servidos de dois elevadores que levarão a todos os pavimentos com acesso ao hall de distribuição nos andares, assim distribuídos, com apartamentos de final 1, 2, 3, 4, 5 e 6; os **apartamentos tipo 1, finais 1 e 2** com **03 dormitórios** (sendo 01 suíte), WC social, sala, cozinha, área de serviço e varanda, totalizam uma **área privativa de 74,50 m²**, com vaga no andar térreo; os **apartamentos tipo 2, finais 3 e 4**, com **02 dormitórios** (sendo 01 suíte), WC social, sala, cozinha, área de serviço e varanda, totalizam uma **área privativa de 66,15 m²**, com vaga no andar térreo; os **apartamentos tipo 3, finais 5 e 6**, com **02 dormitórios** (sendo 01 suíte), WC social, sala, cozinha, área de serviço e varanda, totalizam uma **área privativa de 58,80 m²** com vaga no andar térreo.

01. PRELIMINARES

O terreno será limpo e preparado, após o qual terá início a construção do empreendimento.

02. FUNDAÇÕES

Serão executadas de acordo com o projeto, devidamente dimensionadas com base na sondagem, sendo executada por uma empresa especializada e habilitada.

Para início da supra-estrutura, serão executados blocos de concreto no topo das estacas, com arranques na armadura para os pilares da laje de transição.

RUBRICAS: COMPRADOR (ES): _____ / _____

VENDEDORA: _____ / _____ TESTEMUNHAS: _____ / _____

03. ESTRUTURA

Será executada conforme projeto estrutural, elaborado por escritório técnico especializado em estruturas de concreto, de acordo com o NB-01 da ABNT, tendo acompanhamento de um laboratório de análises tecnológicas, para verificação das resistências dos concretos utilizados.

04. ALVENARIA

As paredes serão compostas em blocos estruturais, devidamente dimensionadas de acordo com projeto específico. Os blocos serão assentados com argamassa mista de cimento e areia, com traço determinado em projeto.

05. COBERTURA

A estrutura do telhado será em madeira ou aço, coberta com telhas de fibrocimento ou metálica com 5 mm de espessura, com calhas e rufos de chapas e/ou alvenaria.

06. REVESTIMENTOS

06A. Pisos - Para todos os apartamentos tipo, os pisos dos banheiros, cozinhas, áreas de serviço e varandas, serão em cerâmica esmaltada assentada com argamassa colante (cimento cola) e rejuntada. Serão das marcas Gerbi, Cocrisa, Incepa, Eliane, Vilagrés ou similar no tamanho aproximado de 20x20 cm.

Os demais cômodos do apartamento tipo, serão entregues com contra-piso de cimento desempenado, para recebimento de piso cerâmico a cargo do comprador, posteriormente à entrega das chaves.

06B. Paredes e Tetos Internos - O revestimento dos tetos e das paredes internas que não receberem azulejo será em gesso liso aplicado diretamente sobre os blocos. Sobre o gesso será aplicado uma demão de seladora e duas demãos de tinta látex de 1ª linha à base de PVA.

Os WCs levarão azulejos em todas as paredes até o teto.

Na cozinha será aplicado azulejo na parede da pia, na parede divisória com a área de serviço, na parede do tanque e na parede da janela, sendo que as demais paredes terão aplicação de massa corrida e pintura em látex acrílico.

O azulejo será da marca Gerbi, Cocrisa, Incepa, Eliane, Vilagrés ou similar no tamanho aproximado de 20x20 cm.

06C. Paredes Externas e Fachadas - As paredes externas e fachadas receberão uma demão de seladora acrílica e uma demão de textura, em cores conforme perspectiva do empreendimento, obedecendo as determinações do(a) arquiteto(a) responsável pelo projeto de fachadas.

07. VARANDAS

Estas receberão uma proteção em gradil de alumínio e vidro.

08. MUROS DE DIVISA

Os fechamentos laterais e fundo serão de muro, e na frente de muro e grade.

RUBRICAS: COMPRADOR (ES): _____ / _____

VENDEDORA: _____ / _____ TESTEMUNHAS: _____ / _____

09. INSTALAÇÕES

09A. HIDRÁULICA

A.1. Entrada e Distribuição de Água – A entrada de água no Condomínio será feita através de tubulação de PVC, passando pelo medidor (hidrômetro fornecido pela concessionária SAAE) colocado na entrada do prédio. A partir daí, alimentará a caixa d'água subterrânea, através de sub-ramais, que por sua vez alimentará a caixa d'água superior, através de um sistema de bombas de recalque. O abastecimento dos apartamentos será feito através de prumadas de água fria, ligadas a caixa d'água superior, em tubos de PVC rígido, nas quantidades e dimensões de acordo com projeto de instalação hidráulica, tendo cada apartamento o seu hidrômetro individual (medição individualizada).

A.2. Pontos de Água e Metais de Acabamento – Está previsto um ponto de água fria para a torneira da pia da cozinha, um ponto para o tanque e a máquina de lavar roupas, um para cada lavatório dos banheiros, um para cada chuveiro a gás dos banheiros. As torneiras e registros serão cromados.

A.3. Louças e Peças sanitárias – Está previsto a instalação nos banheiros de uma bacia sanitária com caixa acoplada, e um lavatório com coluna. Na área de serviço, um tanque de louça, e na cozinha uma pia de mármore branco com cuba de alumínio. As louças a serem instaladas serão na cor branca.

A.4. Instalações Hidráulicas de Segurança – Conforme projeto aprovado no Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, as tubulações serão em ferro galvanizado e em multicamadas, com registros.

09B. ELÉTRICA

B.1. Entradas e Distribuições de Energia Elétrica das Dependências de Uso Comum – A entrada de energia elétrica do Condomínio será aérea até o poste de entrada, a partir daí será subterrânea até o centro de medição, localizado no pavimento térreo do prédio, conforme normas da Empresa Bandeirante de Energia.

B.2. Alimentação e Distribuição de Energia Elétrica das Dependências de Uso Privativo – A alimentação de cada apartamento será devidamente dimensionada pelas normas existentes para comportar a potência instalada de cada unidade. A distribuição interna de energia elétrica dos apartamentos será feita através de quadro de disjuntores, com um número de circuitos necessários à demanda de utilização.

As tomadas e interruptores usados serão com corpo e espelho de baquelite, aprovados pela ABNT e certificadas pela Norma ISO.

B.3. Telefonia, Interfonia e Antena Coletiva – A entrada de telefonia no Condomínio será interligada ao quadro DG – Distribuidor Geral, colocado no pavimento térreo do empreendimento. Para interligação dos pavimentos tipo, será utilizada tubulação e quadros de distribuição nos andares, partindo então para os apartamentos. Na portaria possuirá pontos para instalação de central de interfones. Os apartamentos possuirão pontos para instalação de antena coletiva na sala e nos dormitórios.

B.4. Pontos de ar condicionado – Os apartamentos tipo 1 terão a opção de ter ponto para ar condicionado no dormitório suíte e na sala ou dormitório. Os apartamentos tipos 2 terão a opção de ter pontos de ar

RUBRICAS: COMPRADOR (ES): _____ / _____

VENDEDORA: _____ / _____ TESTEMUNHAS: _____ / _____

condicionado no dormitório suíte ou na sala ou no dormitório. Os apartamentos tipo 3 terão a opção de ter pontos de ar condicionado na sala.

09 C. GÁS

C.1. – Existirá tubulação para gás canalizado; o abastecimento e consumo de gás, da rede concessionária ou mesmo a instalação de bateria de GLP, será por conta e ônus do Condomínio. Os apartamentos terão medição individualizada de gás. Todos os apartamentos serão entregues com ponto de gás para os todos os chuveiros.

10. PAVIMENTAÇÃO DO TÉRREO

A entrada social do edifício terá pavimentação em piso cerâmico antiderrapante. Nos halls sociais e distribuição dos elevadores, serão em cerâmica esmaltada. Na portaria piso cerâmico.

Na área do estacionamento, a pavimentação será em piso de concreto sextavado ou intertravado.

11. ELEVADORES

O Condomínio possuirá dois elevadores servindo a todos os pavimentos do prédio. Os elevadores terão revestimento melamílico.

12. SISTEMAS ESPECIAIS DE SEGURANÇA

O empreendimento possuirá ponto para instalação de portão eletrônico interligado com a portaria.

O prédio terá um sistema de proteção e combate de incêndios, composto por hidrantes, extintores, iluminação de emergência, de acordo com NBR-9077, e na cobertura para-raios e luz obstáculo.

A escada terá corrimãos de ambos os lados, de acordo com normas de segurança do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

13. ESQUADRIAS

13.A. Caixilharia de Alumínio.

As janelas dos dormitórios, sala, área de serviço e banheiros serão em alumínio. As portas das salas para sacada terão vidro liso incolor; nos dormitórios serão de correr integradas com vidro liso incolor ou mini boreal, nos banheiros serão tipo maxi-ar com vidro mini boreal e na área de serviço/cozinha serão de correr com vidro mini boreal.

13. B. Portas, Batentes e Ferragens.

As portas serão em chapa de fibra de madeira acabada tipo Duratex, com 3,0cm de espessura nos tamanhos de 82x210 cm para entrada, 72x210 cm nos dormitórios e 62x210 cm nos banheiros. Os batentes das portas serão de madeira com largura em conformidade com as alvenarias e receberão guarnições.

As fechaduras terão acabamento preto, cromado ou fosco; as dobradiças serão de ferro polido e 3", na mesma cor das fechaduras, sendo instalado 03 dobradiças por porta.

14. LAZER/ADM

As áreas de lazer abaixo identificadas, serão entregues decoradas e equipadas. As imagens utilizadas em campanhas publicitárias são meramente ilustrativas.

RUBRICAS: COMPRADOR (ES): _____ / _____

VENDEDORA: _____ / _____ TESTEMUNHAS: _____ / _____



14. A. Salão de festas.

O salão de festas estará localizado no pavimento térreo, possuirá uma copa com pia e um balcão em pedra. O acabamento no piso será em cerâmica e nas paredes revestimento em gesso finalizado com pintura látex. Terá dois wcs: um feminino e um masculino. Está previsto a instalação nos banheiros de uma bacia sanitária com caixa acoplada, e um lavatório com coluna na cor branca e piso em cerâmica.

14. B. Espaço Gourmet

O espaço gourmet estará localizado no pavimento térreo, possuirá uma churrasqueira com uma pia. O acabamento no piso será em cerâmica, na pia será aplicado azulejo até 1,80m.

14. C. Espaço Fitness e Salão de Jogos.

O espaço fitness e salão de jogos estarão localizados no pavimento térreo. O acabamento no piso será em cerâmica e nas paredes revestimento em gesso finalizado com pintura látex.

14. D. Piscina adulto com raia e infantil.

As piscinas de adulto e infantil estarão localizadas no pavimento térreo. O acabamento no piso e parede interna será em cerâmica. O piso da área externa será em cerâmica antiderrapante. Terá três vestiários: um feminino, um masculino e um PNE. Está previsto a instalação nos banheiros de uma bacia sanitária com caixa acoplada, e um lavatório com coluna na cor branca.

14. E. Quadra de Beach Sports

A quadra de beach sports ficará localizada no pavimento térreo.

14. F. Portaria.

A portaria estará localizada no pavimento térreo. O acabamento no piso será em cerâmica e nas paredes revestimento em gesso finalizado com pintura látex.

14. G. DML.

O DML estará localizado no pavimento térreo. O acabamento no piso será em cerâmica e nas paredes revestimento em gesso finalizado com pintura látex. Terá um tanque de louça na cor branca. No tanque será aplicado azulejo 3 fiadas acima.

14. H. Vestiários e copa funcionários.

O vestiário e copa dos funcionários estarão localizados no pavimento térreo. Os acabamentos no piso e na parede serão em cerâmica (em todas as paredes até o teto). Está previsto a instalação nos banheiros de uma bacia sanitária com caixa acoplada, e um lavatório com coluna na cor branca. Na copa uma pia.

14.I. Centro de medição, sala de pressurização.

O centro de medição e sala de pressurização estará localizada no pavimento térreo. O acabamento no piso será em cerâmica e nas paredes revestimento em gesso finalizado com pintura látex.

14. J. Depósito de Lixo

A lixeira estará localizada no térreo e possuirá material cerâmico nos pisos e paredes.

RUBRICAS: COMPRADOR (ES): _____ / _____

VENDEDORA: _____ / _____ TESTEMUNHAS: _____ / _____

14. K. Mini Market

O mini market será localizado no pavimento térreo. O acabamento do piso será em cerâmica ou similar e as paredes serão revestidas em gesso e finalizadas com pintura látex.

14. L. Dropbox

O Dropbox será localizado no pavimento térreo. O acabamento do piso será em cerâmica ou similar e as paredes serão revestidas em gesso e finalizadas com pintura látex.

14. M. Coworking

O coworking será localizado no pavimento térreo. O acabamento do piso será em cerâmica ou similar e as paredes serão revestidas em gesso e finalizadas com pintura látex.

14. N. Terraço e Playground

O terraço e o playground serão no pavimento térreo. O piso será em grama e o piso terraço será em madeira ou similar.

14. O. Espaço Uber

O espaço uber será localizado no pavimento térreo. O acabamento do piso será em cerâmica ou similar e as paredes serão revestidas em gesso e finalizadas com pintura látex.

15. ENTREGA

Os apartamentos serão entregues após a obtenção do “Habite-se” da Prefeitura Municipal de Jacareí ou entrega de chaves, após faxina de obra, ficando sob responsabilidade do proprietário o pedido de ligação de energia elétrica, telefone ou gás de sua unidade nos respectivos órgãos.

A Construtora fará a entrega das chaves, fornecendo o “Manual do Proprietário”, de modo a orientá-lo no uso e conservação dos equipamentos e materiais do seu imóvel.

16. OBSERVAÇÕES GERAIS

1. No interesse do bom andamento da obra, a Construtora poderá substituir quaisquer especificações de materiais, descrita neste Memorial Descritivo, sem que haja sua depreciação, sempre que quando da época para qual sua compra tenha sido programada, sempre que surgirem dificuldades conjunturais, em sua aquisição.

2. Fora das datas de visitação, somente serão permitidas visitas à Obra, por parte dos senhores proprietários, após o agendamento com o Departamento de Engenharia, sempre na companhia do Engenheiro de Obra.

São José dos Campos, 08 de agosto de 2023.

PRO ENGER CONSTRUTORA LTDA.
Depto. Engenharia

RUBRICAS: COMPRADOR (ES): _____ / _____

VENDEDORA: _____ / _____ TESTEMUNHAS: _____ / _____