



MEMORIAL DESCRITIVO

Empreendimento: **TRIO GREEN**
Rua dos Silvas, 173 - Vila Nina, São Paulo-SP

APRESENTAÇÃO

O MEMORIAL DESCRITIVO

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

O EMPREENDIMENTO

O projeto prevê a construção de 01 empreendimento residencial, implantado da seguinte forma:

- 01 (uma) torre com 01 (um) pavimento térreo e 12 (doze) pavimentos tipo.
- O térreo é destinado a área técnica, áreas de lazer, áreas de uso comum e 03 (três) apartamentos de dois dormitórios.
- Os pavimentos tipo da torre terá 08 (oito) apartamentos por andar de dois dormitórios.
- O acesso se dará única e exclusivamente através da Rua dos Silvas

ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS

• PASSEIO EXTERNO DE PEDESTRES (CALÇADA)

Piso: Concreto e concreto vassourado

• ACESSO DE PEDESTRES E ACESSO VEÍCULO

Piso: Pedestres: Concreto vassourado

Veículo: Acesso em concreto vassourado com demarcação da vaga

• CLAUSURA DE PEDESTRES

Piso: Intertravado de concreto

Teto: Pintura sobre laje de concreto ou textura acrílica ou monocapa

Fechamento: Gradil

• PORTARIA

Piso: Cerâmica

Paredes: Internas: Gesso liso e pintura sobre bloco

Externas: Monocapa jateada

Teto: Pintura sobre laje de concreto

Bancada: Granito e/ou MDF

• SANITÁRIO DA PORTARIA

Piso: Cerâmica

Paredes: Gesso liso e pintura sobre bloco

Teto: Gesso sobre laje ou forro de gesso com pintura

Louça: Bacia em louça com caixa acoplada

Lavatório em louça com ou sem coluna

Metais: Torneira cromada de bancada

• **CIRCULAÇÃO EXTERNA DAS TORRES**

Piso: Intertravado de concreto e cimentado vassourado

ÁREAS EXTERNAS

• **CHURRASQUEIRA**

Piso: Cerâmica antiderrapante

Parede: Cerâmica acima da bancada e demais paredes com monocapa sobre bloco

Teto: Cobertura em telhas cerâmicas sem laje

Bancada: Granito com cuba de aço inox

Metais: Torneira cromada 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 acessórios*)

02 Mesas de plástico

08 Cadeiras de plástico

• **PLAYGROUND**

Piso: Piso emborrachado

Equipamentos: 02 brinquedos de mola

• **SOLÁRIO DAS PISCINAS**

Piso: Pedra natural

Equipamentos: 04 Espreguiçadeiras de plástico

01 Mesas de plástico

4 Cadeiras de plástico

01 Ducha

• **PISCINA ADULTO**

Revestimento: Cerâmica, sendo antiderrapante na escada

Borda e banco

de transferência: Pedra natural

• **PISCINA INFANTIL**

Revestimento: Cerâmica, sendo antiderrapante no piso

Borda: Pedra natural

ÁREAS INTERNAS

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

Piso: Cerâmica

Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura

Teto: Gesso liso sobre laje e/ou forro de gesso com pintura

• **ESCADARIA DA TORRE**

Piso: Concreto desempenado

Paredes: Pintura e/ou textura rolada sobre bloco
Teto: Pintura e/ou monocapa e/ou textura rolada sobre laje

• **SANITÁRIOS E SANITÁRIOS PCD (PESSOAS COM DEFICIÊNCIA) DAS ÁREAS COMUNS**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura
Teto: Gesso sobre laje ou forro de gesso com pintura
Louças: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça com ou sem coluna
Metais: Torneira cromada
Torneira cromada tipo alavanca (*nos espaços adaptados para PCD*)
Barras de apoio (*nos espaços adaptados para PCD*)

• **SALÃO DE FESTAS**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Equipamentos: 08 cadeiras
03 mesas
02 mesas de apoio
01 mesa bistrô
02 bancadas de madeira
06 banquetas
04 pufes
01 sofá ou banco com futon

• **APA DO SALÃO DE FESTAS**

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica acima da bancada e demais paredes em gesso liso e pintura
Teto: Forro de gesso com pintura
Bancadas: Granito com cuba de aço inox
Metais: Torneira cromada de bancada com ponto de filtro acoplado (*O filtro não será entregue*)

• **ESPAÇO FUNCIONAL**

Piso: Vinílico
Paredes: Gesso liso com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Equipamentos: 01 Espaldar
01 Kit cones
01 Escada de agilidade
01 Bola
01 Bosu ball
02 camas elásticas
01 banco reto
01 kit halter
02 Steps

ÁREAS TÉCNICAS E SERVIÇOS

ÁREAS EXTERNAS

• DEPÓSITO DE LIXO COBERTO

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

ÁREAS INTERNAS

• DEPÓSITO

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Pintura sobre bloco
Teto:	Caiação sobre laje de concreto

• APA DE FUNCIONÁRIO

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica acima da bancada e demais paredes e sancas com gesso liso e pintura
Teto:	Forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura
Bancada:	Mármore sintético e/ou aço inox com cuba integrada
Metais:	Torneira cromada de bancada com ponto de filtro acoplado (<i>O filtro não será entregue</i>)

• ADMINISTRAÇÃO

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso com pintura
Teto:	Pintura sobre laje de concreto

UNIDADES AUTÔNOMAS

• SALA DE JANTAR/ESTAR E CIRCULAÇÃO

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Gesso liso com pintura sobre bloco
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 em alumínio com pintura eletrostática branca com 2 folhas de correr em vidro comum incolor

• COZINHA

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Duas ou três fiadas de cerâmica acima da bancada, as demais paredes em gesso liso com pintura
Teto:	Gesso liso com pintura e/ou trechos com sanca de gesso com pintura
Bancada:	Mármore sintético com cuba integrada Granito com cuba de aço inox <i>(apenas para opção de planta PCD)</i>
Metais:	Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado <i>(O filtro não será entregue)</i> Torneira de mesa e ponto de filtro na parede apenas para planta PCD <i>(O filtro não será entregue)</i>

• ÁREA DE SERVIÇO

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Duas ou três fiadas de 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 para opção de planta PCD)</i>
Metais:	Torneira de parede com saída para máquina de lavar roupas Torneira de mesa e ponto para saída da máquina de lavar roupas na parede <i>(apenas para 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 e inferior (abaixo da janela)

• 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 em alumínio com pintura eletrostática branca com 2 folhas de correr em vidro comum incolor

• BANHEIRO

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica do piso ao teto nas paredes dentro do box, meia altura na parede hidráulica (vaso e lavatório) e o restante em pintura látex acrílico sobre gesso.
Teto:	Forro de gesso liso com pintura
Louças:	Lavatório de louça branca com coluna Bacia de louça branca com caixa acoplada
Metais:	Torneira cromada
Esquadrias:	Porta em madeira lisa com pintura, com 1 folha de abrir Fechadura e maçaneta tipo alavanca Exaustor para ventilação forçada

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

ESTRUTURA E VEDAÇÕES

- O sistema construtivo será em alvenaria estrutural do pavimento térreo ao 12º pavimento.
- As paredes externas e internas serão executadas em alvenaria e serão entregues acabadas.
- Em função das características estruturais da torre (alvenaria estrutural), **é proibida** a execução de reformas ou alterações nos apartamentos que envolvam a remoção, modificação ou abertura de vãos nas alvenarias estruturais e de vedação, inclusive rasgos nas paredes para instalação embutida de tubulações hidráulicas e/ou elétricas.
- 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

- A fachada terá revestimento em monocapa, 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, pintada, conforme 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, 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, nos halls dos andares tipo e no pavimento térreo 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 aprovado pela concessionária local;
- 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

- Serão entregues 02 (dois) elevadores, que atenderão do pavimento térreo ao 12º 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 da torre será equipada com sistema de pressurização, conforme exigências de Normas Técnicas e projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

EXAUSTÃO MECÂNICA E AR CONDICIONADO

- Será instalado e entregue 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).
- Nas áreas comuns (Salão de festas e Espaço funcional) será entregue somente previsão 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 de chuveiro 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.
- O prédio será abastecido com gás natural, 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. Estão previstos pontos elétricos e hidráulicos para a instalação de máquina lava-seca em todas as unidades;
9. Deverá ser verificada a voltagem das tomadas para a compra dos eletrodomésticos e equipamentos das áreas comuns;
10. 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;
11. 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;
12. **Não é possível instalar ar condicionado nas unidades autônomas.** No apartamento decorado, o ar condicionado é para ambientalizar o espaço do stand.
13. 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;
14. Na unidade autônoma, a aquisição do chuveiro e do aquecedor de passagem ficará a cargo dos proprietários;
15. 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);
16. 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;
17. Não serão fornecidos pela Construtora/ Incorporadora quaisquer outros elementos de decoração, equipamentos ou acabamentos não mencionados expressamente neste memorial;
18. 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.