



## **MEMORIAL DESCRITIVO DE CONSTRUÇÃO**

Rua Melo Palheta, 133 x Rua Doutor Costa Júnior, 418 x Rua Desembargador  
Guimarães, 39



## **MEMORIAL DESCRITIVO DE CONSTRUÇÃO**

### **DOMUM**

Rua Melo Palheta, 133 x Rua Doutor Costa Júnior, 418 x Rua Desembargador Guimarães, 39.

### **Descrição Geral**

### **GARAGENS**

#### **4º Subsolo**

O acesso de veículos ao 4º subsolo dar-se-á pela rampa do 3º subsolo. Neste pavimento haverá 04 (quatro) elevadores de acesso à torre, sendo 3 (três) elevadores sociais e 1 (um) elevador de serviço, escada de acesso ao térreo, rampa para acesso ao 3º subsolo, vagas para estacionamento de veículos, vagas para motos, depósitos e áreas técnicas.

#### **3º Subsolo**

O acesso de veículos ao 3º subsolo dar-se-á pela rampa do 2º subsolo. Neste pavimento haverá 04 (quatro) elevadores de acesso à torre, sendo 3 (três) elevadores sociais e 1 (um) elevador de serviço, escada de acesso ao térreo, rampas para acesso ao 2º subsolo e 4º subsolo, vagas para estacionamento de veículos, vaga para moto, vaga para pessoas com deficiência e depósitos.

#### **2º Subsolo**

O acesso de veículos ao 2º subsolo dar-se-á pela rampa do 1º subsolo. Neste pavimento haverá 04 (quatro) elevadores de acesso à torre, sendo 3 (três) elevadores sociais e 1 (um) elevador de serviço, escada de acesso ao térreo, rampas para acesso ao 1º subsolo e 3º subsolo, vagas para estacionamento de veículos, vagas para motos e depósitos.

#### **1º Subsolo**

O acesso de veículos ao 1º subsolo dar-se-á pela rampa de acesso ao térreo. Neste pavimento haverá 04 (quatro) elevadores de acesso à torre, sendo 3 (três) elevadores sociais e 1 (um) elevador de serviço, escada de acesso ao térreo, rampas para acesso ao térreo e 2º subsolo, vagas para estacionamento de veículos, vaga para moto, vaga para pessoas com deficiência, áreas técnicas e depósitos.

## **TÉRREO**

O acesso de pedestres ao nível do térreo dar-se-á pela Rua Doutor Costa Junior através de portaria que controlará a entrada e a saída de pessoas

O acesso de veículos dar-se-á ao Térreo pela Rua Desembargador Guimarães, com entrada e saída, clausura e rampa. Neste pavimento haverá 3 (três) elevadores sociais e 1 (um) elevador de serviço, escada de acesso aos subsolos, escada de acesso à torre, rampa para acesso ao 1º subsolo, áreas de lazer e áreas de apoio tais como vestiários e copa de funcionários.

## **Áreas externas**

### **Jardins**

No térreo haverá áreas de estar ajardinadas, praça descoberta, playground, redário e piscina, seguindo o escopo do projeto paisagístico.

### **Piscina**

No nível do térreo haverá 02 (duas) piscinas de lazer descobertas, sendo uma para uso de adultos e outra para uso infantil, conforme características e detalhes constantes nos projetos de paisagismo.

## **EDIFÍCIO**

### **Áreas Internas**

O condomínio será composto por 01 (uma) torre, provida com os seguintes ambientes internos para uso dos condôminos:

1- Térreo

- A) Hall Social;
- B) Salão de festas com copa de apoio e WC's masculino e feminino;
- C) Espaço Gourmet;
- D) Espaço Kids;
- D) Terraço Coberto;
- E) WC para pessoas com deficiência.

## 2- 24º Pavimento – Lazer

- A) Academia;
- B) Sala de Jogos;
- C) WC para pessoas com deficiência.

## **UNIDADES AUTÔNOMAS**

A torre terá, acima do nível do 1º pavimento, 22 pavimentos tipo (2º ao 23º) com 03 unidades por andar. Acima do 24º pavimento (lazer) localiza-se a caixa d'água. Será dotada de 03 (três) elevadores sociais, 1 (um) elevador de serviço de uso geral com hall comum e 1 (uma) escada.

## **EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS**

### **Infra-Estrutura**

#### **1 – Movimento de Terra**

Será executado de acordo com os níveis previstos e obedecendo o projeto específico de contenções.

#### **2 – Fundações**

Serão executadas conforme projeto específico, elaborado de acordo com as cargas a serem suportadas e com as normas técnicas vigentes, sendo fiscalizadas pela empresa autora do projeto para que sejam garantidos o dimensionamento do projeto e os procedimentos de execução.

#### **3 – Estrutura**

Os edifícios serão construídos em estrutura de concreto armado de alta resistência e desempenho, composta por lajes, vigas e pilares, conforme projeto específico e de acordo com a nova Norma Técnica para projeto de estruturas de concreto armado. Todos os materiais serão submetidos a ensaios específicos, garantindo o desempenho previsto para a estrutura.

#### **4 – Alvenaria**

As paredes de vedação e as paredes divisórias internas serão executadas em blocos de concreto e/ou cerâmico.

## **5 – Rede de Energia e Telefonia**

A energia será fornecida pela rede da empresa concessionária, e a medição deverá ser individualizada. Todas as instalações serão executadas de forma a atender os requisitos de conforto e segurança exigidos pelos padrões técnicos e normativos.

Será instalado um sistema de iluminação geral com alimentação pela rede de energia. Haverá também dois sistemas de iluminação de emergência, sendo um deles alimentado pelo gerador e outro por blocos autônomos acionados por baterias.

O quadro de luz será em material termoplástico, ou metálico, com tamanho compatível com o número de circuitos constantes no projeto elétrico.

As tomadas e interruptores serão da Prime, Pial, Siemens ou similar.

Os fios e cabos serão do tipo antichama, com selo em conformidade com a ABNT.

Para a telefonia, será entregue pronta para a instalação de aparelhos telefônicos nos compartimentos das unidades autônomas e na área comum, de acordo com projeto específico para tal.

## **6 – Rede de água e esgoto**

O abastecimento de água será feito pela rede da empresa concessionária, dimensionado e distribuído de acordo com o sistema projetado. Contará com reservatórios superiores e inferiores.

O sistema de coleta de esgoto e águas pluviais será dimensionado e executado de acordo com projeto específico e será interligado à rede pública de coleta.

Para as instalações hidrossanitárias serão utilizados os seguintes materiais:

Água Fria: tubos e conexões de PVC e da marca Tigre, Amanco, PPR ou tipo PEX, Acqua System, Unikap, Amanco ou similar.

Esgoto de Águas Pluviais: tubos e conexões de PVC da marca Tigre, Amanco ou similar.

Água quente: tubos de cobre e/ou CPVC e/ou polietileno reticulado e/ou Polipropileno.

## **7 – Interfonia**

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema central de interfonia, que possibilitará a comunicação entre condôminos e entre estes e a portaria.

## **8 – Segurança**

A Segurança Patrimonial estará sob a responsabilidade da Administradora do Condomínio e será entregue com os seguintes equipamentos:

- Sistema elétrico de automação dos portões de acesso ao condomínio.
- Portões duplos (clausura) para acesso de pedestres e veículos.
- Interfone interligando a portaria às unidades.
- Infra-estrutura (tubulação seca) para instalação de proteção perimetral, através

de circuito fechado de TV (a ser contratado pelo condomínio).

- Guarita.

## **9 – Antena Coletiva de TV**

Serão previstas tubulações e caixas necessárias para a instalação de antena para circuito de TV à cabo, para a futura instalação pelos adquirentes das unidades.

## **10 – Ar Condicionado**

Será prevista infraestrutura – ponto de energia e dreno - para futura instalação de aparelhos de ar-condicionado, a cargo dos adquirentes das unidades.

## **11 – Gerador**

Será instalado um gerador abastecido por óleo diesel. Este equipamento terá acionamento automático e alimentará os elevadores, a iluminação essencial das áreas comuns e os portões automáticos no caso de falha no suprimento de energia elétrica pela rede da concessionária.

## **12 – Elevadores**

Na torre serão instalados 04 (quatro) elevadores de uso geral, com características e velocidades compatíveis com o cálculo de tráfego definido pela Prefeitura do Município de São Paulo e conforme Normas Técnicas vigentes. Em caso de falha no fornecimento de energia elétrica um dos elevadores funcionará ligado ao gerador. Os elevadores em questão serão das marcas Atlas-Schindler, Otis ou Thyssen Krupp.

## **13 – Aquecimento**

Será instalada infra-estrutura com previsão para a futura instalação de aquecedor de passagem a gás pelos adquirentes dos apartamentos.

## **14 – Sistemas de Prevenção e Combate à Incêndio**

Serão instalados os equipamentos necessários à prevenção e combate a incêndio, conforme as normas, instruções técnicas e exigências específicas informadas pelo Corpo de Bombeiros.

## **15 – Bombas**

Serão instaladas e entregues em funcionamento bombas de recalque de água com características e potenciais determinados por projeto específico, das marcas Jacuzzi, ABS, Mark Perless ou similar.

## **16 – Exaustão Mecânica**

Será instalado sistema de exaustão mecânica para os banheiros e lavabos das unidades residenciais e banheiros das áreas comuns que não sejam providos de aberturas para ventilação.

## **MATERIAIS DE ACABAMENTO**

### **SUBSOLOS**

#### **Áreas de estacionamento de veículos**

Piso:	Concreto desempenado ou contrapiso.
Paredes:	Barra a óleo nas cores e altura padrão e restante em caiação.
Teto:	Caiação.

#### **Halls dos elevadores**

Piso:	Cerâmica Cecrisa, Incepa, Eliane ou similar.
Rodapé:	Cerâmica Cecrisa, Incepa, Eliane ou similar.
Paredes:	Pintura látex acrílica sobre gesso desempenado.
Teto:	Pintura látex PVA sobre placa de gesso ou gesso desempenado.

#### **Depósitos**

Piso:	Concreto desempenado ou contrapiso.
Paredes:	Caiação.
Teto:	Caiação.

#### **Depósito de Lixo**

Piso:	Cerâmica Cecrisa, Incepa, Eliane ou similar.
Paredes:	Cerâmica Cecrisa, Incepa, Eliane ou similar.
Teto:	Caiação.

#### **Bombas**

Piso:	Cimentado liso.
Paredes:	Caiação.
Teto:	Caiação.

#### **Compartimentos Técnicos**

Piso:	Concreto desempenado ou contrapiso.
Paredes:	Caiação.
Teto:	Caiação.

<b>Rampa</b>	
Piso:	Cimentado/concreto ranhurado.
Paredes:	Barra a óleo nas cores e altura padrão e restante em caiação.
Teto:	Caiação.

## **TÉRREO E LAZER NO 24º PAVIMENTO**

As especificações de acabamentos para o Térreo e áreas de lazer do 24º pavimento seguirão os Projetos específicos de Paisagismo e/ou Arquitetura de Interiores e serão entregues decoradas e mobiliadas. A CONSTRUTORA se reserva o direito de substituir alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente ou superior, atendendo a modificações e atualizações nos Projetos.

### **Área de acesso de pedestres (portaria) e veículos**

O piso será executado conforme especificações dos Projetos Arquitetônico e/ou Paisagístico.

<b>Portaria</b>	
Piso:	Cerâmica Incepa, Cecrisa, Eliane ou similar.
Rodapé:	Cerâmica Incepa, Cecrisa, Eliane ou similar.
Paredes:	Pintura látex acrílica sobre gesso desempenado.
Teto:	Pintura látex PVA sobre sobre placa de gesso ou gesso desempenado.

<b>Banheiro da portaria</b>	
Louças:	Bacia com Caixa Acoplada Deca, Incepa ou similar; lavatório pequeno sem coluna Deca, Incepa ou similar.
Metais:	Torneira para lavatório Deca, Fabrimar ou similar. Acabamento para registro, Esteves, Fabrimar ou similar.
Piso:	Cerâmica Cecrisa, Incepa, Eliane ou similar.
Paredes:	Azulejos Cecrisa, Incepa, Eliane ou similar.
Teto:	Pintura em látex acrílica sobre gesso desempenado.

<b>Halls dos elevadores</b>	
Piso:	Cerâmica Cecrisa, Incepa, Eliane ou similar.
Rodapé:	Cerâmica Cecrisa, Incepa, Eliane ou similar.
Paredes:	Pintura látex acrílica sobre gesso desempenado.
Teto:	Pintura látex PVA sobre placa de gesso ou gesso desempenado.

---

**Vestiários e Copa de Funcionários**

---

Louças:	Bacia com Caixa Acoplada Deca, Incepa ou similar; lavatório pequeno sem coluna Icasa, Incepa ou similar.
Metais:	Torneira para lavatório Deca, Fabrimar ou similar. Acabamentos para registro Deca, Fabrimar ou similar.
Piso:	Cerâmica Cecrisa, Incepa, Eliane ou similar.
Paredes:	Azulejos Cecrisa, Incepa, Eliane ou similar.
Chuveiro:	Ponto para futura instalação de chuveiro elétrico.
Teto:	Pintura em látex acrílica sobre gesso desempenado.
Bancada:	Pedra Natural

---

**Hall Social**

---

Piso:	Pedra natural e/ou Madeira e/ou Porcelanato Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Parede:	Pintura látex PVA sobre gesso desempenado.
Teto:	Gesso em placas com pintura látex PVA.
Rodapé:	Pedra natural e/ou madeira e/ou Porcelanato Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.

---

**Salão de Festas e Espaço Gourmet**

---

Piso:	Madeira e/ou Porcelanato Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Parede:	Pintura látex acrílica sobre gesso desempenado.
Teto:	Gesso em placas com pintura látex PVA.
Rodapé:	Madeira e/ou Porcelanato Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.

---

**Apoio**

---

Piso:	Porcelanato Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Parede:	Azulejo Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Teto:	Gesso em placas com pintura látex PVA.
Bancada:	Pedra natural com cuba em aço inoxidável.
Metais:	Torneira e acabamentos de registro Deca, Fabrimar ou similar.

---

**W.Cs.**

---

Piso:	Porcelanato Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Parede:	Pintura látex acrílica sobre gesso.
Teto:	Gesso em placas com pintura látex acrílica.
Rodapé:	Porcelanato Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Louças:	Bacia com Caixa Acoplada Deca, Incepa ou similar. Cuba Deca, Incepa ou similar.
Metais:	Torneira para lavatório e acabamentos de registro Deca, Fabrimar ou similar.

Bancada:	Pedra natural.
----------	----------------

### **Espaço Kids**

Piso:	Madeira e/ou vinílico e/ou Porcelanato Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Parede:	Pintura látex acrílica sobre gesso desempenado.
Teto:	Gesso em placas com pintura látex PVA.
Rodapé:	Madeira e/ou vinílico e/ou Porcelanato Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.

### **Terraço Coberto**

Piso:	Madeira e/ou vinílico e/ou Porcelanato Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Parede:	Pintura látex acrílica sobre gesso desempenado e/ou conforme fachada
Teto:	Gesso em placas com pintura látex acrílica.
Rodapé:	Madeira e/ou vinílico e/ou Porcelanato Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.

### **Academia**

Piso:	Madeira e/ou vinílico e/ou Porcelanato Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Parede:	Pintura látex acrílica sobre gesso desempenado.
Teto:	Gesso em placas com pintura látex PVA.
Rodapé:	Madeira e/ou vinílico e/ou Porcelanato Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar

### **Sala de Jogos**

Piso:	Madeira e/ou vinílico e/ou Porcelanato Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Parede:	Pintura látex acrílica sobre gesso desempenado.
Teto:	Gesso em placas com pintura látex PVA.
Rodapé:	Madeira e/ou vinílico e/ou Porcelanato Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar

### **Compartimentos Técnicos**

Piso:	Concreto desempenado ou contrapiso.
Paredes:	Caiçãõ.
Teto:	Caiçãõ.

## **UNIDADES AUTÔNOMAS – PAVIMENTO TIPO (2º ao 23º PAVIMENTO)**

### **Salas de Jantar e Estar**

Piso:	Contrapiso em cimentado para receber revestimento.
Paredes:	Pintura látex PVA sobre gesso desempenado.
Teto:	Pintura látex PVA sobre gesso desempenado.

---

**Terraços**

Louça:	Tanque com coluna Deca, Incepa ou similar.
Metais:	Torneira e acabamentos de registro Deca, Fabrimar, Docol ou similar.
Piso:	Cerâmica Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Rodapé:	Cerâmica Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Paredes:	Seguindo o acabamento das fachadas do edifício.
Teto:	Gesso em placas com pintura látex PVA.
Bancada:	Pedra Natural

---

**Banheiros**

Bancada:	Pedra natural.
Louças:	Cuba e Bacia com Caixa Acoplada Deca, Incepa ou similar.
Metais:	Misturador para lavatório e acabamentos de registro Deca, Fabrimar ou similar.
Piso:	Cerâmica Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Paredes:	Cerâmica Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar até o teto.
Teto:	Gesso em placas com pintura látex PVA.

---

**Lavabo**

Bancada:	Pedra natural.
Louças:	Cuba e Bacia com Caixa Acoplada Deca, Incepa ou similar.
Metais:	Torneira para lavatório e acabamentos de registro Deca, Fabrimar ou similar.
Piso:	Porcelanato Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Rodapé:	Porcelanato Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Paredes:	Pintura látex acrílica sobre gesso desempenado.
Teto:	Gesso em placas com pintura látex acrílica.

---

**Circulação dos dormitórios**

Paredes:	Pintura látex PVA sobre gesso desempenado.
Piso:	Contrapiso em cimentado para receber acabamento.
Teto:	Pintura em látex PVA sobre gesso desempenado.

---

**Dormitórios**

Paredes:	Pintura látex PVA sobre gesso desempenado.
Piso:	Contrapiso em cimentado para receber acabamento.
Teto:	Pintura em látex PVA sobre gesso desempenado.

---

**Cozinha**

Bancada:	Granito com cuba simples de aço inoxidável
----------	--

Metais:	Torneira e acabamentos de registro Deca, Fabrimar ou similar.
Piso:	Cerâmica Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Paredes:	Cerâmica Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar até o teto.
Teto:	Pintura látex acrílica sobre gesso desempenado.

### **Terraço de Serviço**

Louça:	Tanque com coluna Deca, Incepa ou similar.
Metais:	Torneira e acabamentos de registro Deca, Fabrimar, Docol ou similar.
Piso:	Cerâmica Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Paredes:	Seguindo o acabamento das fachadas do edifício e cerâmica Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.
Teto:	Pintura látex acrílica sobre gesso desempenado.

## **ÁTICO**

### **Casas de Bombas**

Piso:	Cimentado liso.
Paredes:	Caiação.
Teto:	Pintura látex acrílica sobre laje.

### **Barriletes**

Piso:	Cimentado liso.
Paredes:	Caiação.
Teto:	Pintura látex acrílica sobre laje.

## **RESERVATÓRIOS DE ÁGUA SUPERIORES E INFERIORES**

Serão executados em concreto armado e impermeabilizados.

### **ESCADARIAS**

Piso:	Cimentado liso com pintura acrílica para pisos, tipo Novacor, Suvinil ou similar.
Paredes:	Pintura látex acrílica sobre gesso desempenado.
Teto:	Pintura látex acrílica sobre gesso desempenado.

## **FACHADAS**

As fachadas receberão revestimento seguindo acabamento especificado no Projeto Arquitetônico.

## **ESQUADRIAS, FERRAGENS E VIDROS.**

### **1- Janelas**

As janelas serão em alumínio com pintura eletrostática.

### **2 – Portas, batentes e guarnições.**

As portas de entrada das unidades autônomas serão em madeira, preparadas para pintura. As portas dos compartimentos internos serão em madeira, preparadas para pintura. Os batentes e guarnições serão em madeira, para pintura.

Nas áreas técnicas portas e alçapões serão de acordo com as especificações das concessionárias.

As portas das áreas comuns e depósitos serão em madeira.

As portas das áreas pressurizadas serão do tipo Porta-Corta-Fogo.

As portas-balcão serão em alumínio com pintura eletrostática.

### **3- Ferragens**

Serão instaladas fechaduras e maçanetas La Fonte, Arouca, Papaiz ou similar.

### **4 – Vidros**

Serão instalados vidros de espessura e tipo compatível com o local em que serão aplicados.

### **5 – Gradis**

Serão em alumínio e/ou ferro com pintura eletrostática e/ou pintura em esmalte sintético fosco, respectivamente, e vidro com tipo e especificação compatível ao seu uso.

### **Observação:**

Em virtude da grande quantidade de materiais e/ou equipamentos constantemente disponibilizados ao mercado, fabricados no Brasil ou importados, a CONSTRUTORA se reserva o direito de substituir alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente ou superior.

## **10 - OBSERVAÇÕES GERAIS**

O empreendimento será entregue desprovido de equipamentos como fogões, máquinas de lavar ou secar, armários embutidos, armários e gabinetes de cozinha e banheiro, móveis, cortinas, lustres e luminárias, antena coletiva de tv, carpete de nylon ou madeira, assoalho ou tacos de madeira. Os equipamentos acima citados e outros

acabamentos especiais executados nas plantas de venda e nos apartamentos modelo do plantão são apenas sugestão de decoração. As unidades decoradas têm a finalidade de auxiliar os visitantes do stand de vendas a visualizar os espaços internos, e apenas apresentam sugestões de decoração. Os elementos, instalações decorativas e acabamentos (tais como pisos de área social e íntima, louças, metais, revestimentos cerâmicos ou vítreos de pisos e paredes, pintura colorida ou artística em geral, móveis, utensílios, pontos de iluminação e demais objetos), não fazem parte das unidades a venda. As unidades serão entregues prontas e acabadas, respeitando o que se encontra descrito neste memorial e na planta, que são parte integrante do respectivo contrato de compra e venda.

Por questões de segurança, as visitas individuais à obra não serão permitidas.

São Paulo, 21 de Agosto de 2019.

---

Ariba Empreendimentos Imobiliários LTDA.

---

Proprietário:

Unidade:

Data: \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_