



## **MEMORIAL DESCRITIVO RESIDENCIAL MALUHIA**

Rua Diepe, 40 - Bairro Utinga - Santo André - SP

### **1. DESCRIÇÃO GERAL**

#### **TÉRREO**

Os acessos ao condomínio (pedestres e veículos) dar-se-ão pela Rua Diepe, 40 através de uma portaria que controlará e/ou acompanhará a entrada/saída de pedestres e portão de veículos.

#### **Neste pavimento haverá:**

- ✓ Local para estacionamento de veículos, denominado garagem;
- ✓ Rampa de acesso de veículos de garagem;
- ✓ Guarita com WC;
- ✓ Acesso para P.M.R. à portaria;
- ✓ Portaria;
- ✓ Acesso para pedestres;
- ✓ Áreas descobertas de uso comum;
- ✓ Hall de entrada e circulação com dois poços de elevadores;
- ✓ Caixa de escada de acesso ao subsolo e pavimentos superiores;
- ✓ Corredor de circulação;
- ✓ Acesso para P.M.R. às piscinas;
- ✓ Piscina infantil;
- ✓ Piscina adulto;
- ✓ Playground;
- ✓ Praça de convivência;
- ✓ Espaço Maluhia;
- ✓ 3 Vagas para visitantes e 3 vagas para de motos delivery;
- ✓ 2 Vaga de carga e descarga com área de manobra;
- ✓ Centro de medição;
- ✓ Shaft's;
- ✓ Salão de Festas.

#### ✓ SUBSOLO

#### **Neste pavimento haverá:**

- ✓ Rampa de acesso de veículos ao subsolo e rampa de acesso ao térreo;
- ✓ Área de circulação e manobras para veículos;
- ✓ 2 (dois) poços de elevadores com seu respectivo hall;
- ✓ Caixa de escada de acesso ao térreo e pavimentos superiores;
- ✓ Área de circulação para pedestres;
- ✓ Local para estacionamento de veículos leves, denominado garagem;
- ✓ Vestiário com WC;
- ✓ Depósito de materiais de limpeza;
- ✓ Lixeira;
- ✓ Bikestop;
- ✓ Reservatório inferior de água para abastecimento do edifício.



### **PAVIMENTOS TIPO (1º AO 17º ANDAR)**

- ✓ Hall de circulação com dois poços de elevadores;
- ✓ Caixa de escada de acesso aos pavimentos inferiores e superiores;
- ✓ 6 (seis) apartamentos tipo.

### **ÁTICO – CASA DE MÁQUINAS E BARRILETE (18º ANDAR)**

- ✓ Dois poços de elevadores (área de manutenção);
- ✓ Caixa de escada de acesso aos pavimentos inferiores;
- ✓ Espaço técnico;
- ✓ Shaft's;
- ✓ Reservatórios de água para abastecimento do edifício;
- ✓ Cobertura;
- ✓ Saída duto (sistema de exaustão coletiva da churrasqueira).

## **2. ACABAMENTOS**

### **2.1 UNIDADES AUTÔNOMAS (APARTAMENTOS): REVESTIMENTOS INTERNOS**

#### **Sala de Estar / Jantar / Dormitórios / Circulação**

- ✓ **Pisos:** Contra piso: Poderá apresentar pequenos desníveis sendo necessária a regularização por parte do proprietário. Não será possível instalar materiais de acabamento de piso com espessura superior a 1cm;
- ✓ **Paredes:** Pintura látex PVA aplicada diretamente sobre gesso liso (superfícies sujeitas a apresentar pequenas ondulações);
- ✓ **Tetos:** Pintura látex PVA sobre teto regularizado ou rebaixado em painéis de gesso (sancas quando necessário para passagens de instalações).

**OBS:** Poderão eventualmente aparecer pequenas fissuras nas paredes, tetos e pisos consideradas normais devido à variação térmica e acomodação natural do edifício.

#### **Banheiros (WC)**

- ✓ **Piso e rodapé:** Cerâmica das marcas Portobello, Eliane, Biancorgres, Delta, Incefra ou similar;
- ✓ **Parede:** Cerâmica até o teto das marcas Portobello, Eliane, Biancorgres, Delta, Incefra ou similar;
- ✓ **Teto:** Pintura látex PVA sobre teto regularizado ou rebaixado em painéis de gesso (sancas quando necessário para passagens de instalações);
- ✓ **Louças Sanitárias:** Bacia de louça com caixa acoplada dual flux na cor branca, das marcas Deca, Incepa, Icasa, Celite ou similar;
- ✓ **Bancada:** Mármore ou granito nacional com cuba de embutir na cor branca, das marcas Deca, Incepa, Icasa, Celite ou similar.
- ✓ **Soleiras ou baguetes:** Ardósia ou granito;
- ✓ **Metais:** Torneira com misturador para lavatório da marca Deca, Fani ou similar.



**OBS:** Quando necessário, as tubulações hidráulicas serão aparentes sob as bancadas e nos vasos sanitários.

## **Cozinha / Área de serviço**

- ✓ **Pisos:** Cerâmica das marcas Portobello, Eliane, Biancorgres, Delta, Incefra ou similar;
- ✓ **Paredes:** Cerâmica das marcas Portobello, Eliane, Biancorgres, Delta, Incefra ou similar;
- ✓ **Teto:** Pintura látex PVA sobre teto regularizado ou rebaixado em painéis de gesso (sancas quando necessário para passagens de instalações);
- ✓ **Metais cozinha:** Torneira de mesa com misturador da marca Deca, Lorenzetti, Fani ou similar;
- ✓ **Bancada de cozinha:** Em granito nacional, frontão, cuba de inox das marcas Tramontina, Fabrinox ou similar. Ponto extra de água. A tubulação ficará aparente sob a bancada junto à parede;
- ✓ **Soleiras ou baguetes:** Ardósia ou granito;
- ✓ **Louças área de serviço:** Tanque de louça na cor branca das marcas, Deca, Icasa, Incepa ou similar;
- ✓ **Metais área de serviço:** Torneira simples cromada para tanques da marca Deca, Fani ou similar.

## **Terraço**

- ✓ Piso e rodapé: Cerâmica das marcas Portobello, Eliane, Biancorgres, Delta, Incefra ou similar;
- ✓ Paredes: Revestimento em textura acrílica;
- ✓ Teto: Pintura látex PVA sobre teto regularizado ou rebaixado em painéis de gesso (sancas quando necessário para passagens de instalações);
- ✓ Metais: Torneira de mesa simples cromada da marca Deca, Lorenzetti, Fani ou similar;
- ✓ Soleiras ou baguetes: Ardósia ou granito nacional;
- ✓ Guarda corpo: Em ferro na cor branca;
- ✓ Bancada: Em granito nacional com cuba de inox das marcas Tramontina, Fabrinox ou similar. A tubulação ficará aparente sob a bancada junto à parede;
- ✓ Churrasqueira (incluso coifa, duto e sistema de exaustão coletiva).

## **2.2 ÁREAS COMUNS**

### **SUBSOLO**

#### **Vestiários de funcionários | WC Vestiários**

- ✓ **Piso e rodapé:** Cerâmica das marcas Portobello, Eliane, Biancorgres, Delta, Incefra ou similar;
- ✓ **Parede interna box:** Cerâmica até o teto das marcas Portobello, Eliane, Biancorgres, Delta, Incefra ou similar;
- ✓ **Parede externa box:** Pintura acrílica aplicada diretamente sobre gesso liso (superfícies sujeitas a apresentar pequenas ondulações);
- ✓ **Teto:** Pintura látex PVA sobre teto regularizado ou rebaixado em painéis de gesso (sancas quando necessário para passagens de instalações);
- ✓ **Louças Sanitárias:** Bacia de louça com caixa acoplada na cor branca, das marcas Deca, Incepa, Icasa, Celite ou similar;
- ✓ **Bancada:** Mármore ou granito nacional com cuba de embutir na cor branca, das



marcas Deca, Incepa, Icasa, Celite ou similar;

- ✓ **Metais:** Torneira simples cromada para tanques da marca Deca, Fani ou similar.

**OBS:** Quando necessário, as tubulações hidráulicas serão aparentes sob as bancadas e nos vasos sanitários.

### **Depósito para materiais de limpeza**

- ✓ **Piso:** Cerâmica das marcas Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
- ✓ **Paredes:** Pintura látex PVA aplicada diretamente sobre gesso liso (superfícies sujeitas a apresentar pequenas ondulações);
- ✓ **Teto:** Pintura látex PVA sobre teto regularizado ou rebaixado em painéis de gesso (sancas quando necessário para passagens de instalações).

### **Estacionamento para veículos**

- ✓ **Piso:** Concreto polido;
- ✓ **Paredes:** Reboco ou gesso e pintura em látex acrílico sobre alvenaria ou parede de contenção, com faixas de segurança;
- ✓ **Teto:** Concreto aparente e/ou pintura em látex; acrílico sobre laje de concreto.

## **TÉRREO**

### **Estacionamento para veículos**

- ✓ **Piso:** Concreto polido;
- ✓ **Paredes:** Pintura em látex acrílico sobre alvenaria ou parede de contenção, com faixas de segurança;
- ✓ **Teto:** Concreto aparente e/ou pintura em látex; acrílico sobre laje de concreto.

### **Guarita/WC Guarita**

- ✓ **Pisos e Rodapés:** Cerâmica das marcas Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
- ✓ **Paredes guarita:** Pintura látex PVA sobre teto regularizado ou rebaixado em painéis de gesso;
- ✓ **Paredes WC guarita:** Pintura acrílica aplicada diretamente sobre gesso liso (superfícies sujeitas a apresentar pequenas ondulações);
- ✓ **Louças Sanitárias:** Bacia de louça com caixa acoplada na cor branca, das marcas Deca, Incepa, Icasa, Celite ou similar;
- ✓ **Bancada:** Mármore ou granito com cuba de embutir na cor branca, das marcas Deca, Incepa, Icasa, Celite ou similar;
- ✓ **Metais:** Torneira simples cromada para tanques da marca Deca, Fani ou similar.

**OBS:** Quando necessário, as tubulações hidráulicas serão aparentes sob as bancadas e nos vasos sanitários.

### **Centro de Medição**

- ✓ **Piso:** Em concreto liso ou revestimento cerâmico;
- ✓ **Parede:** Pintura em látex acrílico sobre reboco;
- ✓ **Teto:** Pintura em látex acrílico sobre laje.



## Hall de entrada e hall dos elevadores

- ✓ **Piso e rodapé:** Porcelanato das marcas Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
- ✓ **Paredes:** Pintura látex PVA aplicada diretamente sobre gesso liso (superfícies sujeitas a apresentar pequenas ondulações);
- ✓ **Teto:** Pintura látex PVA sobre teto regularizado ou rebaixado em painéis de gesso.

## Piscinas Adulto e Infantil

- ✓ Em concreto ou alvenaria estrutural, revestidas em cerâmica.

## Playground

- ✓ **Piso:** Revestimento apropriado.

## Praça de convivência

- ✓ **Piso:** Revestimento imitando madeira.

## Espaço Maluhia

- ✓ **Piso:** Revestimento imitando madeira.

## Bikestop

- ✓ **Piso:** Concreto liso ou resvestimento cerâmico.

## Circulação Externa

- ✓ **Piso e rodapé:** Porcelanato específico para áreas externas, das marcas Portobello, Eliane, Biancogres ou similar.

## Muração/ Ventilação permanente

- ✓ Parte em pintura látex acrílico e parte em textura acrílica.

## PAVIMENTO TIPO

### Halls

- ✓ **Piso:** Porcelanato das marcas Portobello, Incepa, Eliane, Biancogres ou similar;
- ✓ **Paredes:** Pintura em látex acrílico sobre gesso liso;
- ✓ **Rodapé:** Porcelanato acompanhando o piso;
- ✓ **Teto:** Pintura em látex acrílico sobre gesso liso ou rebaixo em gesso.



### **Escadaria**

- ✓ **Piso:** Pré-moldada lisa em concreto ou em concreto moldada in loco com pintura para piso;
- ✓ **Paredes:** Pintura em látex em acrílico;
- ✓ **Rodapé:** Não há;
- ✓ **Teto:** Pintura em látex acrílico.

## **3. TIPOLOGIA CONSTRUTIVA | DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS**

### **Estrutura:**

- ✓ **Torre:** Estrutura convencional e concreto armado moldado in loco;
- ✓ **Embasamento:** Concreto armado moldado in loco.

### **Vedações:**

- ✓ **Internas e externas:** Alvenaria de vedação em blocos de concreto, cerâmico ou similar;
- ✓ **Shafts (fechamentos):** Em blocos de concreto, cerâmico, gesso acartonado (dry-wall) ou placa cimentícia do tipo vedação ou painéis.

### **Fachada:**

- ✓ Pintura, sobre base adequada (alvenaria, concreto ou painéis industrializados).

### **3.1 TRABALHOS DE TERRA E CONTENÇÕES**

Todo o movimento de terra será executado de acordo com os níveis de projeto, com as devidas contenções junto aos terrenos vizinhos, em conformidade com projeto específico.

### **3.2 FUNDAÇÕES**

As funções serão executadas de acordo com a sondagem, projeto específico e dimensionadas de forma a suportar e transmitir com segurança as cargas da edificação para o solo. Todos os serviços, tanto os de projeto quanto os de execução, seguirão as condições constantes nas normas brasileiras que regem o assunto (NBR 6122).

### **3.3 ALVENARIA DE VEDAÇÃO**

As paredes de vedação serão executadas em blocos de concreto, cerâmica ou similar, podendo utilizar placas cimentícias e/ou gesso acartonado nos shaft's, fechamentos e locais específicos.



### **3.4 IMPERMEABILIZAÇÕES**

Serão executadas impermeabilizações à base de cimento polimérico com pintura a frio nos box dos banheiros, área de serviço e terraços dos apartamentos. As áreas externas, como pavimento térreo e coberturas, serão impermeabilizadas com manta asfáltica ou produto similar. Serão utilizados impermeabilizantes das marcas Viapol, Sika ou similar.

### **3.5 ELEVADORES**

Serão instalados 02 elevadores que terão velocidade e capacidade calculadas de acordo com as normas municipais e podendo ser das marcas Atlas- Schindler, Otis ou Thyssen-Krupp.

### **3.6 REDES DE ÁGUA E ESGOTO**

Rede de Água fria: O condomínio será abastecido pela rede da concessionária e com distribuição por um sistema único de água interno, com reservatório superior, com possibilidade de medições individualizadas por apartamento, sendo que o sistema de medição individualizada deverá ser adquirido e instalado pelo condomínio, por conta dos proprietários. Os tubos e conexões serão de PVC, PEX ou CPVC, das marcas Amanco, Tigre, Tecnofluidos ou similar.

Rede de Esgoto e Águas Pluviais: As redes de esgoto e de águas pluviais internas serão dimensionadas para atender a demanda e ligadas à rede pública. Os tubos e conexões serão de PVC, das marcas Amanco, Tigre ou similar.

### **3.7 REDE E INSTALAÇÕES DE GÁS**

O condomínio será abastecido pela rede concessionária de gás de rua (GN). O gás será distribuído por um sistema interno conforme normas da ABNT com possibilidade de medição individual, sendo que o sistema de medição individualizada deverá ser adquirido e instalado pelo do condomínio, por conta dos proprietários. O dimensionamento foi feito para atender fogões e aquecedores das unidades autônomas. Os tubos e conexões serão em cobre, Sigás ou PPR (Polipropileno Reticulado), desde que homologados pelo Corpo de Bombeiros, das marcas Eluma, Amanco, Tigre, Tecnofluidos ou similar.

### **3.8 REDE DE ENERGIA E INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

O condomínio será abastecido de energia fornecida pela concessionária local com medições individualizadas. A distribuição elétrica até os medidores individuais dos apartamentos será feita através de barramento blindado. As áreas comuns serão iluminadas de acordo com projeto elétrico, contando com sensores de presença onde necessário. O edifício terá sistemas de para-raios e todas as instalações serão executadas dentro dos critérios prescritos nas normas brasileiras específicas. Serão utilizados eletrodutos rígidos e flexíveis e caixas de PVC e metálicas, o quadro de luz será em material termoplástico ou metálico, com tamanho compatível com o número de circuitos constantes no projeto elétrico. Os disjuntores serão no



padrão IEC, marca Schneider, Steck, Alumbra ou simila. Os fios e cabos serão do tipo anti-chama, com selo de conformidade da ABNT.

### **3.9 SISTEMA DE TV**

Será executada infraestrutura (tubulação seca) para instalação de Sistema de Antena Coletiva. Na sala e nos dormitórios serão disponibilizados pontos com tubulação seca.

### **3.10 INTERFONIA**

Será fornecido e instalado sistema de interfone, com um ponto na área de serviço de cada apartamento interligado à guarita.

### **3.11 TELEFONIA**

O projeto das tubulações telefônicas do empreendimento foi desenvolvido de acordo com as normas da Companhia Telefônica local para atender às ligações de telefones externos nos apartamentos, onde haverá um ponto (tubulação seca) em cada dormitório e um ponto na sala.

### **3.12 EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA PATRIMONIAL**

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

- ✓ Sistema elétrico de automação dos portões de acesso de veículos ao condomínio;
- ✓ Portão para acesso de pedestres;
- ✓ Interfone interligando a portaria às unidades e áreas comuns;
- ✓ Infraestrutura (com tubulação seca) para a instalação de proteção perimetral, através de circuito fechado de TV a ser contratado pelo condomínio.

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

Serão instalados os equipamentos necessários ao Combate e Prevenção a Incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

### **3.14 ESQUADRIAS DE MADEIRA**

Os batentes serão em madeira, na cor branca, as portas internas dos apartamentos e áreas comuns dos condomínios serão lisas, com enchimento tipo colmeia, na cor branca. As esquadrias de madeira estão sujeitas a pequenas imperfeições como empenamentos.



### **3.15 FERRAGENS**

As ferragens a serem utilizadas serão das marcas Aliança, Pado, Arouca ou similar.

### **3.16 ESQUADRIAS DE FERRO**

Os portões de acesso de veículos, de pedestres, gradis, corrimãos, guarda-corpos e as grelhas de ventilação permanente dos subsolos serão em ferro.

### **3.17 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO**

Os caixilhos do edifício tais como janelas, portas de abrir, portas balcão e etc., serão em alumínio com pintura eletrostática na cor branca.

### **3.18 VIDROS**

Serão do tipo incolor liso para salas e dormitórios e mini boreal ou similar nos banheiros e área de serviço.

### **3.19 PINTURA INTERNA**

Não será aplicada massa corrida nas paredes internas e nos tetos das unidades, serão apenas lixados e pintados com uma demão de seladora e duas de tinta látex PVA branco (o acabamento de pintura será de padrão médio, com algumas imperfeições).

### **3.20 FACHADA**

A fachada terá acabamento em textura acrílica, com frisos e detalhes em cor definidos no projeto arquitetônico. Se houverem reparos nas paredes externas devido a algum aparecimento de fissuras, os mesmos serão pintados com tinta da mesma especificação original, podendo haver variação na coloração da pintura devido ao tempo de exposição do existente.

### **3.21 LIMPEZA FINAL DE OBRA**

A construtora entregará o edifício, no aspecto geral, livre de todos os resquícios e sujeiras provenientes da construção. O prédio será entregue com azulejos, cerâmica, pisos e vidros lavados.

**A limpeza fina e minuciosa ficará a cargo dos proprietários das unidades.**



#### **4. LIGAÇÕES DEFINITIVAS**

As áreas comuns do condomínio serão entregues com todas as ligações definitivas de água, esgoto, eletricidade e gás.

As áreas privativas, cada proprietário deverá solicitar a ligação individual de água, esgoto, eletricidade e gás à respectiva concessionária.

#### **5. EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS**

Os objetos de decoração, mobília, plantas, revestimentos, acabamentos internos e elementos ornamentais em geral são apenas sugestões de decoração, sendo que tais dependências comuns serão entregues equipadas com os seguintes itens:

- ✓ Piscinas: 3 espreguiçadeiras e 3 mesinhas para apoio;
- ✓ Playground: 1 brinquedo infantil;
- ✓ Praça de convivência: 3 sofás;
- ✓ Espaço Maluhia: 2 pergolados com redário;
- ✓ Bikestop: suporte para 5 bikes

#### **6. NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA**

As peças de decoração constantes nos materiais publicitários de divulgação do empreendimento, como por exemplo: portas de box; espelhos; luminárias; fechamento em vidro do terraço; pisos e rodapés nas salas e dormitórios; papéis de parede; molduras ou painéis de madeira arrematando as paredes; móveis de espécie alguma; carpetes e cortinas; forros de gesso decorativo; eletrodomésticos em geral (geladeira, fogão, micro-ondas e etc.), OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL.

#### **6. OBSERVAÇÕES GERAIS**

Fica reservado à Construtora o direito de proceder com alterações às especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:

- ✓ Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços;
- ✓ Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
- ✓ Precisar atender às exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos;
- ✓ As responsabilidades da construtora/incorporadora quanto às especificações, serviços e materiais, serão complementadas pelo "Manual do Proprietário", que será entregue quando concluída a obra no momento da entrega das chaves;
- ✓ Entende-se por projeto arquitetônico o conjunto de informações disponíveis em desenhos e em especificações de materiais, de acabamento e de



cores, em conformidade com a criação concebida para o empreendimento e ao padrão estabelecido para a obra;

- ✓ **Substituição de materiais:** para o bom andamento da Obra, a Construtora poderá substituir equipamentos ou materiais que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis, desde que mantida a mesma qualidade, podendo inclusive as partes comuns sofrerem pequenas alterações ditadas pela melhor solução técnica ou estética;
- ✓ **Produtos naturais (madeira, pedra decorativa, mármore e granito):** poderão estar sujeitos a variações de tonalidade, veios e grãos descontínuos e não uniformes, não descaracterizando a sua qualidade;
- ✓ **Forros rebaixados:** certos ambientes das unidades autônomas poderão receber forro rebaixado total ou parcial (sanca), face a necessidade de proteger a passagem de uma tubulação técnica.