



MEMORIAL DESCRITIVO

Empreendimento: **ALTO DO JARDIM JEQUITIBÁ**
Rua Professor Artur Primavesi, 154 - São Paulo - SP



APRESENTAÇÃO

O MEMORIAL DESCRITIVO

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

O EMPREENDIMENTO

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

- 02 (duas) torres sendo a torre A com 19 (dezenove) pavimentos tipo e 01 (um) pavimento térreo e a torre B com 17 (dezessete) pavimentos tipo, 01 (um) pavimento térreo e 02 (dois) níveis.
- Os pavimentos tipo das torres A e B terão 10 (dez) apartamentos por andar.
- O pavimento térreo da torre A terá áreas de lazer, áreas de uso comum, áreas técnicas e 02 (dois) apartamentos.
- O pavimento térreo da torre B terá áreas de uso comum, áreas técnicas e 09 (nove) apartamentos.
- No 1º nível da torre B terá áreas de lazer, áreas de uso comum e 09 (nove) apartamentos.
- No 2º nível terá vagas de garagem descobertas e na torre B terá áreas de uso comum, áreas técnicas e 06 (seis) apartamentos.
- O acesso se dará única e exclusivamente através da Rua Professor Artur Primavesi.

ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS

• PASSEIO EXTERNO DE PEDESTRES (CALÇADA)

Piso: Cimento vassourado

• ACESSO DE PEDESTRES E VEÍCULOS

Piso: Cimento vassourado

• 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 sobre bloco e pintura

Externas: Monocapa sobre bloco e/ou textura acrílica

Teto: Textura rolada com pintura ou pintura sobre laje



Bancada: Granito e/ou MDF

• SANITÁRIO DA PORTARIA

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura
Teto: Textura rolada com pintura ou pintura sobre laje ou forro de gesso com pintura
Louça: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça com coluna

• CIRCULAÇÃO EXTERNA DAS TORRES

Piso: Intertravado de concreto e cimentado

• CHURRASQUEIRA (x2)

Piso: Cerâmica antiderrapante e intertravado de concreto
Parede: Cerâmica acima da bancada e o restante das paredes em monocapa sobre bloco
Teto: Monocapa sobre laje e pergolado de madeira descoberto
Bancada: Granito com cuba de aço inox
Granito sobre mureta de alvenaria
Metais: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (*O filtro não será entregue*)
Equipamentos: 01 Churrasqueira pré-moldada com revestimento em tijolos e coifa aparente (não contempla acessório)
02 Mesas de plástico
08 Cadeiras de plástico

• PLAYGROUND

Piso: Emborrachado
Equipamentos: 01 Brinquedo múltiplo de madeira
01 Brinquedo múltiplo de plástico

• QUADRA GRAMADA

Piso: Grama natural
Fechamento: Alambrado sobre mureta
Equipamentos: 02 Traves de futebol

• SOLÁRIO DAS PISCINAS

Piso: Pedra natural
Equipamentos: 04 Espreguiçadeiras de plástico
01 Mesa de plástico
04 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: Forro de gesso com pintura e/ou gesso liso sobre laje com pintura

• **ESCADARIA DA TORRE**

Piso: Concreto desempenado
Paredes: Pintura e/ou textura rolada sobre bloco
Teto: Monocapa, pintura e/ou textura sobre laje

• **SANITÁRIOS E SANITÁRIOS PCD (pessoa com deficiência) DAS ÁREAS COMUNS**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura
Teto: Forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura
Louças: 01 Bacia de louça com caixa acoplada
01 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*)

TÉRREO

• **SALÃO DE FESTAS (TORRE A)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Equipamentos: 03 Mesas
02 Mesas de apoio
01 Sofá ou banco com futon
03 Pufes
02 Poltronas



08 Cadeiras

• **A.P.A. (ÁREA DE PREPARO DE ALIMENTOS) DO SALÃO DE FESTAS (TORRE A)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica acima da bancada e demais paredes em gesso liso com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Bancada: Granito com cuba de aço inox
Madeira
Metais: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (*O filtro não será entregue*)
Equipamentos: 02 Banquetas altas

• **BRINQUEDOTECA (TORRE A)**

Piso: Vinílico
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Equipamentos: 01 Bancada
04 Pufes
02 Mesas infantis
08 Bancos infantis
01 Gangorra

• **SALÃO DE JOGOS (TORRE A)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Equipamentos: 01 Mesa de air hockey
01 Mesa de pebolim
01 Banco com futon

• **ESPAÇO FUNCIONAL (TORRE A)**

Piso: Vinílico
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto: Forro de gesso com pintura
Equipamentos: 01 Kit Halteres
01 Espalдар
01 Escada agilidade
02 Mini cama elástica
01 Step
03 Bolas de pilates com suporte
01 Aparelho abdominal
01 Banco



1º NÍVEL

• COWORKING (TORRE B)

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Forro de gesso com pintura
Equipamentos:	01 Mesa 07 Cadeiras 01 Bancada 01 Aparador 02 Pufes

ÁREAS TÉCNICAS E SERVIÇOS

• ÁREA DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTO (2º NÍVEL)

Piso:	Intertravado ou asfalto com demarcação das vagas
Parede:	Conforme muros

• DEPÓSITO DE LIXO COBERTO

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica piso ao teto em todas as paredes
Teto:	Textura rolada ou caiação sobre laje

• DEPÓSITO (TORRE A – TÉRREO / TORRE B – 2º NÍVEL)

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Pintura sobre bloco
Teto:	Textura rolada ou caiação sobre laje

• A.P.A. (Área de preparo de alimentos) DE FUNCIONÁRIOS (TORRE B – 2º NÍVEL)

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica acima da bancada e demais paredes em gesso liso com pintura
Teto:	Forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura ou textura acrílica sobre laje
Bancada:	Mármore sintético ou aço inox com cuba integrada
Metais:	Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (O filtro não será entregue)

• VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIOS (TORRE B – 2º NÍVEL)

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes
Teto:	Forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura
Louças:	01 Bacia de louça com caixa acoplada



Metals: 01 Lavatório de louça com coluna
Torneira cromada

UNIDADES AUTÔNOMAS

• SALA DE JANTAR/ESTAR E CIRCULAÇÃO

Piso: Concreto desempenado
Paredes: Gesso liso com pintura
Teto: Textura acrílica sobre laje 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 02 (duas) folhas de correr em vidro incolor (*Apenas nos apartamentos finais 01, 02, 09 e 10*)

• TERRAÇO (Apartamentos finais 03, 04, 05, 06, 07 e 08)

Piso: Cerâmica
Paredes: Monocapa conforme fachada
Teto: Textura acrílica sobre laje e/ou trechos com sanca de gesso com pintura ou monocapa
Esquadrias: Porta em alumínio com pintura eletrostática branca com 02 (duas) folhas de correr em vidro incolor
VP inferior fixa
Guarda-corpo de ferro com pintura sobre mureta com monocapa

• COZINHA/A.P.A (Área de preparo de alimentos)

Piso: Concreto desempenado
Paredes: 02 ou 03 fiadas de cerâmica acima da bancada, as demais paredes em gesso liso com pintura
Teto: Textura acrílica sobre laje e/ou trechos com sanca de gesso com pintura
Bancada: Mármore sintético com cuba integrada
Granito com cuba de aço inox (*apenas no caso de opção de planta PCD*)
Metals: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (*O filtro não será entregue*)
Torneira de mesa e ponto de filtro na parede para planta PCD. (*O filtro não será entregue*)

• ÁREA DE SERVIÇO

Piso: Cerâmica
Paredes: 02 ou 03 fiadas de cerâmica acima do tanque, as demais paredes em gesso liso com pintura
Teto: Textura acrílica sobre laje e/ou trechos com sanca de gesso com pintura
Tanque: Mármore sintético
Louça (*apenas no caso de opção de planta PCD*)
Metals: Torneira de parede com saída para máquina de lavar roupas



Torneira de mesa e ponto para saída da máquina de lavar roupas na parede
(apenas no caso de opção de planta PCD)

Esquadrias: Janela em alumínio com pintura eletrostática branca com 2 folhas de correr em vidro mini boreal e veneziana superior com ventilação permanente
(Apenas nos apartamentos finais 01, 02, 09 e 10)
Veneziana permanente de alumínio/PVC na parte inferior da janela *(Apenas nos apartamentos finais 01, 02, 09 e 10)*

• DORMITÓRIOS

Piso: Concreto desempenado
Paredes: Gesso liso com pintura
Teto: Textura acrílica sobre laje 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, parede hidráulica (vaso e lavatório) com revestimento cerâmico meia altura e o restante em pintura látex acrílico sobre gesso
Teto: Rebaixo em forro de gesso liso com pintura
Louças: Lavatório de louça branca com coluna
Bacia de louça branca com caixa acoplada
Metais: Torneira de mesa para o lavatório
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 das torres será em alvenaria estrutural.
- As paredes externas e internas serão executadas em alvenaria de blocos de concreto e serão entregues acabadas.
- 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

- As fachadas terão 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 DA TORRE

- Será com trechos em laje de concreto e com trechos em telhado com estrutura de madeira ou metálica com telhas de fibrocimento, conforme especificações constantes em projeto arquitetônico;

ESQUADRIAS EM MADEIRA

- Nas áreas comuns e áreas técnicas do empreendimento, serão instaladas portas de abrir do tipo lisa, pintadas e terão dimensões de acordo com 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 dos terraços, das 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 e no hall dos andares tipo e térreo.

COMUNICAÇÃO VISUAL

- A obra será entregue com placas de identificação das torres e 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 entregue 01 (um) ponto na sala e 01 (um) ponto em cada dormitório com tubulação seca para futura instalação da fiação de antena coletiva. A fiação ficará à cargo do morador e/ou condomínio.
- A tubulação para futura instalação de TV a cabo será a mesma da antena coletiva.



- O serviço de TV a cabo deverá ser adquirido pelo proprietário.

SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

- Será instalada 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 na sala e 01 (um) ponto de telefone em cada dormitório com tubulação seca. 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 na torre A que atenderão o pavimento térreo e os pavimentos tipo.
- Serão entregues 02 (dois) elevadores na torre B que atenderão o 2º nível, o 1º nível, o pavimento térreo e os pavimentos tipo.
- Os elevadores terão uma parada por pavimento. As capacidades e velocidades serão calculadas de acordo com projeto e normas específicas.

PRESSURIZAÇÃO

- As escadas de segurança serão equipadas 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 em funcionamento 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).
- Nas áreas comuns (Salão de Festas e Espaço Funcional - Torre A) 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 sem terraço (finais 01, 02, 09 e 10) haverá água quente nos chuveiros através de ponto para instalação de chuveiro a gás e nas unidades com terraço (finais 03, 04, 05, 06, 07 e 08) haverá água quente nos chuveiros através de ponto para instalação de chuveiro elétrico.
- 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, quando aplicável;
- O prédio será abastecido com gás natural ou GLP, que alimentará o ponto de fogão na cozinha das unidades e o ponto para instalação do aquecedor de passagem na área de serviço das unidades sem terraço (finais 01, 02, 09 e 10); 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 (exceto nos terraços), 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.