

# MEMORIAL DESCRITIVO



## 1. O EMPREENDIMENTO

O condomínio será composto por uma torre de 11 pavimentos com apartamentos residenciais e espaços destinados ao convívio social e estrutura de lazer no 12º pavimento (cobertura). Será composto pelo pavimento térreo e subsolo para estacionamento. Também o pavimento térreo será composto pela entrada social de pedestres, portaria e recepção.

## 2. SISTEMA, INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

### **2.1. Fundações**

Serão executadas de acordo com a natureza do solo através da análise das sondagens e do projeto de fundações.

### **2.2. Sistema Estrutural**

As torres dos apartamentos serão executadas em ALVENARIA ESTRUTURAL.

### **2.3. Paredes**

As paredes externas e internas serão executadas em alvenaria de blocos de concreto.

### **2.4. Forros**

Os forros serão executados em painéis de gesso ou gesso liso nos ambientes previstos em projetos.

### **2.5. Elevadores**

Serão instalados elevadores para atender ao tráfego da edificação conforme normas pertinentes.

### **2.6. Iluminação**

Todas as dependências comuns do empreendimento receberão luminárias adequadas.

### **2.7. Instalações Elétricas**

Conforme projeto específico, atendendo as exigências municipais, das concessionárias e de acordo com a ABNT ou norma internacional equivalente. Nos dormitórios serão instaladas tomadas com entrada USB. As áreas comuns serão entregues com iluminação em LED.

### **2.8. Antena Coletiva / TV por assinatura**

Será entregue infra-estrutura para sistema de Antena Coletiva e TV por assinatura com pontos nas unidades. A instalação dos sistemas ficará a cargo do condomínio/proprietário.

### **2.9. Pára-raios**

Os Pára-Raios serão executados conforme detalhes e especificações do Projeto de Instalações Elétricas.

### **2.10. Instalações Hidráulicas**

Conforme projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e de acordo com a ABNT ou norma internacional equivalente. Será prevista infra-estrutura para futura instalação de medidores individuais de água por conta do condomínio. Serão executadas as tubulações para água quente que abastecerão os chuveiros e torneiras das pias da cozinha e banheiros, sendo que ficará por conta do proprietário a compra e instalação do aquecedor.

Será utilizada tubulação para água fria em PVC ou sistema PEX e para água quente em cobre, PPR ou sistema PEX. As áreas comuns serão entregues com torneiras com temporizadores nos banheiros.

### **2.11. Ar Condicionado**

Previsão para ar condicionado tipo "Split" na sala e dormitórios (entrega de ponto de força e drenos). A aquisição e instalação dos equipamentos e da rede frigorígena ficará por conta do proprietário.

### **2.12. Equipamentos de Combate à Incêndio**

Os equipamentos de Combate e Prevenção à Incêndio serão instalados e entregues conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

### **2.13. Abastecimento de Gás**

As unidades serão abastecidas por gás natural ou gás tipo GLP. Será executada rede para abastecimento com tubos de PEX ou de cobre. Será prevista infra-estrutura para posterior instalação de medidores eletrônicos, na área de serviço dos apartamentos, por conta do condomínio.

### **2.14. Bombas D'água**

As bombas de recalque de água potável, águas pluviais e incêndio serão instaladas e entregues conforme detalhes e especificação do projeto de Instalações Elétricas e Hidráulicas.

### **2.15. Telefonia**

Serão instaladas as tubulações e caixas necessárias para a futura ligação, por parte do proprietário, de linha externa particular.

### **2.16. Sistema de Comunicação Interna**

Será instalada e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna que possibilitará aos condôminos comunicarem-se entre si, com a guarita e áreas comuns determinadas em projeto específico.

### **2.17. Segurança Patrimonial**

Será entregue sistema de segurança predial tipo CFTV com 06 câmeras instaladas.

Tubulação seca para previsão de sistema de alarme no condomínio.

Portões automatizados.

Portaria 24hs entregue com vidros blindados e com previsão para implantação de portaria virtual.

### **2.18. Gerador**

Entregue com gerador de energia atendendo elevador, bombas, portões e iluminação das áreas comuns.

### **2.19. Piscinas**

As piscinas adulto e infantil serão entregues climatizadas.

## **3. ACABAMENTOS**

### **3.1. Fachada**

As fachadas serão executadas conforme projeto arquitetônico obedecendo ao estilo adotado.

### **3.2. Esquadrias de Alumínio e Vidros**

Os edifícios terão seus caixilhos em alumínio com pintura eletrostática e vidros lisos e incolores.

O guarda-corpo do terraço do apartamento possuirá montantes em alumínio e vidros lisos e incolores.

### **3.3. Esquadrias de Madeira**

As folhas das portas, batentes e guarnições, presentes no projeto, serão estruturadas em madeira, com acabamento em pintura.

### **3.4. Ferragens**

Serão instaladas ferragens em conformidade às necessidades do empreendimento de fornecedores de reconhecida qualidade técnica como "*La Fonte, Imab, Pado, Arouca, Aliança ou Papaiz*".

### **3.5. Acabamento Elétrico**

Serão instalados acabamentos elétricos em conformidades às necessidades do empreendimento de fornecedores de reconhecida qualidade técnica como "*Pial, Alumbra, Prime, Fame ou Steck*".

### **3.6. Portões e Gradis**

Os portões e gradis do empreendimento serão executados em ferro ou alumínio, conforme definido em projeto. Será instalada e entregue em funcionamento a automatização dos portões de veículos e da entrada de pedestres

## **4. ESPECIFICAÇÃO E ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

### **4.1. Pavimento Tipo**

- Sala de Estar / Jantar

Piso: Cimentado para receber carpete.  
Parede: Pintura látex sobre gesso.  
Teto: Pintura látex sobre gesso.

#### • **Dormitórios**

Piso: Cimentado para receber carpete.  
Parede: Pintura látex sobre gesso.  
Teto: Pintura látex sobre gesso.

#### • **Circulação**

Piso: Cimentado para receber carpete.  
Parede: Pintura látex sobre gesso.  
Teto: Pintura látex sobre gesso.

#### • **Banhos**

Piso: Cerâmica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”  
Parede: Azulejo da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”  
Teto: Pintura látex sobre forro de gesso.  
Louças: Bacia com caixa acoplada da marca “*Incepa, Icasa, Celite ou Deca*”  
Bancada: Tampo em Granito com cuba de embutir da marca “*Incepa, Icasa, Celite ou Deca*”  
Metais: Torneira da marca “*Docol, Perflex, Esteves ou Fabrimar*”

#### • **Lavabo**

Piso: Cerâmica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”  
Parede: Pintura látex sobre gesso nas demais paredes.  
Teto: Pintura látex sobre forro de gesso.  
Louças: Bacia com caixa acoplada da marca “*Incepa, Icasa, Celite ou Deca*”  
Bancada: Tampo em Granito com cuba de embutir da marca “*Incepa, Icasa, Celite ou Deca*”  
Metais: Torneira da marca “*Docol, Perflex, Esteves ou Fabrimar*”

#### • **Cozinha**

Piso: Cerâmica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”  
Parede: Azulejo na parede hidráulica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*” e pintura látex sobre gesso nas demais paredes.  
Teto: Pintura látex sobre gesso  
Bancada: Tampo em Granito com cuba de aço inox  
Metais: Torneira da marca “*Docol, Perflex, Esteves ou Fabrimar*”

#### • **Área de Serviço**

Piso: Cerâmica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”  
Parede: Azulejo na parede hidráulica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*” e pintura látex sobre gesso nas demais paredes.  
Teto: Pintura látex sobre gesso.  
Louça: Tanque em louça da marca “*Incepa, Icasa, Celite ou Deca*”  
Metais: Torneira da marca “*Docol, Perflex, Esteves ou Fabrimar*”

#### • **Terraço**

Piso: Cerâmica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”  
Parede: Conforme especificações da fachada.  
Teto: Pintura látex sobre forro de gesso.  
Bancada: Tampo em granito com cuba de aço inox  
Metais: Torneira da marca “*Docol, Perflex, Esteves ou Fabrimar*”  
Aparelho: Churrasqueira à carvão ecológica (sem duto)

## **5. ESPECIFICAÇÃO E ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS**

### **5.1. Subsolo**

#### • **Área de estacionamento, rampas e circulação**

Piso: Concreto  
Parede: Caiacção e sinalização em pintura látex  
Teto: Caiacção

#### • **Escadas de Segurança**

Piso: Cimentado liso  
Parede: Pintura látex sobre gesso

Teto: Pintura látex PVA

## **5.2. Pavimento Térreo**

### **• Área de estacionamento e circulação**

Piso: Intertravado

Parede: Caiação e sinalização em pintura látex

Teto: Caiação

### **• Rampa**

Piso: Ladrilho hidráulico

Parede: Caiação e sinalização em pintura látex

Teto: Caiação

### **• Escadas de Segurança**

Piso: Cimentado liso

Parede: Pintura látex sobre gesso

Teto: Pintura látex PVA

### **• Portaria**

Piso: Cerâmica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Parede: Pintura látex sobre gesso

Teto: Pintura látex sobre gesso

### **• WC da Portaria**

Piso: Cerâmica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Parede: Pintura látex sobre gesso

Teto: Pintura látex sobre gesso

Louça: Bacia com caixa acoplada da marca “*Incepa, Icasa, Celite ou Deca*”

Lavatório em louça da marca “*Incepa, Icasa, Celite ou Deca*”

Metais: Torneira da marca “*Docol, Perflex, Esteves ou Fabrimar*”

### **• Depósito de Lixo**

Piso: Cerâmica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Parede: Cerâmica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Teto: Pintura látex sobre gesso

### **• Vestiário Funcionários**

Piso: Cerâmica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Parede: Azulejo da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Teto: Pintura látex sobre gesso

Louça: Bacia com caixa acoplada da marca “*Incepa, Icasa, Celite ou Deca*”

Lavatório em louça da marca “*Incepa, Icasa, Celite ou Deca*”

Metais: Torneira da marca “*Docol, Perflex, Esteves ou Fabrimar*”

### **• Depósito**

Piso: Cerâmica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Parede: Cerâmica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Teto: Pintura látex sobre gesso

### **• Hall Entrada / Recepção**

Piso: Cerâmica ou Porcelanato da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Parede: Pintura látex sobre gesso

Teto: Pintura látex sobre gesso

## **5.3. 12º Pavimento (Lazer)**

### **• Hall Social / Elevadores**

Piso: Cerâmica ou Porcelanato da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Parede: Pintura látex sobre gesso

Teto: Pintura látex sobre gesso

- **Salão de Festas**

Piso: Cerâmica ou Porcelanato da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Parede: Pintura látex sobre gesso

Teto: Pintura látex sobre gesso

- **Copa Salão de Festas**

Piso: Cerâmica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Parede: Azulejo na parede hidráulica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*” e pintura látex sobre gesso nas demais paredes.

Teto: Pintura látex sobre gesso

Bancada: Tampo em Granito com cuba de aço inox

Metais: Torneira da marca “*Docol, Perflex, Esteves ou Fabrimar*”

- **Espaço Gourmet**

Piso: Cerâmica ou Porcelanato da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Parede: Pintura látex sobre gesso

Teto: Pintura látex sobre gesso

- **Copa Espaço Gourmet**

Piso: Cerâmica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Parede: Azulejo na parede hidráulica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*” e pintura látex sobre gesso nas demais paredes.

Teto: Pintura látex sobre gesso

Bancada: Tampo em Granito com cuba de aço inox

Metais: Torneira da marca “*Docol, Perflex, Esteves ou Fabrimar*”

- **WC PNE**

Piso: Cerâmica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Parede: Azulejo da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Teto: Pintura látex sobre gesso

Louça: Bacia da marca “*Incepa, Icasa, Celite ou Deca*”

Lavatório em louça da marca “*Incepa, Icasa, Celite ou Deca*”

Metais: Torneira da marca “*Docol, Perflex, Esteves ou Fabrimar*”

- **WC's Sociais Fem. e Masc.**

Piso: Cerâmica da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Parede: Azulejo da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Teto: Pintura látex sobre gesso

Louça: Bacia da marca “*Incepa, Icasa, Celite ou Deca*”

Tampo em Granito com cuba de embutir da marca “*Incepa, Icasa, Celite ou Deca*”

Metais: Torneira da marca “*Docol, Perflex, Esteves ou Fabrimar*”

- **Recreação Infantil**

Piso: Vinílico da marca “*Ace Revestimentos, Lumifloor ou Tarkett*”

Parede: Pintura látex sobre gesso

Teto: Pintura látex sobre gesso

- **Sala de Ginástica**

Piso: Vinílico ou Emborrachado da marca “*Ace Revestimentos, Lumifloor, Tarkett, Decortech, Aubicon ou CrossFit Pisos*”

Parede: Pintura látex sobre gesso

Teto: Pintura látex sobre gesso

#### **5.4. 12º Pavimento (Área Externa)**

- **Área Churrasqueira**

Piso: Cerâmica ou Porcelanato da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Parede: Pintura texturizada

- **Terraço Descoberto**

Piso: Cerâmica ou Porcelanato da marca “*Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari*”

Parede: Pintura texturizada

- **Playground**

Piso: Emborrachado da marca “Aubicon, Decortech, CrossFit Pisos ou Piso Leve”

Parede: Pintura texturizada

- **Piscina Adulto, Infantil e Deck Molhado**

Piso: Pastilha cerâmica da marca “Eliane, Incepa, Portobello, Atlas ou Jatobá”

Parede: Pastilha cerâmica da marca “Eliane, Incepa, Portobello, Atlas ou Jatobá”

- **Deck Solarium**

Piso: Cerâmica ou Porcelanato da marca “Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari”

Parede: Pintura texturizada

## **5.5. Pavimento Tipo:**

- **Hall Social**

Piso: Cerâmica da marca “Eliane, Incepa, Elizabeth, Portobello ou Portinari”

Parede: Pintura látex sobre gesso

Teto: Pintura látex sobre gesso

- **Escada de Segurança**

Piso: Cimentado liso

Parede: Pintura látex sobre gesso ou pintura texturizada

Teto: Pintura látex sobre gesso ou pintura texturizada

## **5.6. ÁTICO**

- **Casa de Máquinas**

Piso: Cimentado liso

Parede: Caiação

Teto: Caiação

- **Barrilete**

Piso: Cimentado liso.

Parede: Caiação

Teto: Caiação

## **6. EQUIPAMENTOS**

Alguns ambientes e/ou áreas comuns serão entregues equipadas, conforme relação a seguir:

### Pavimento Térreo:

#### **Recepção / Hall**

02 cadeiras

01 mesa centro

01 aparador

### 12º pavimento (cobertura):

#### **Salão de Festas**

01 geladeira 340L

01 fogão de 04 bocas

06 mesas

24 cadeiras

02 sofás de 03 lugares

#### **Espaço Goumert**

01 geladeira 340L

01 fogão de 04 bocas  
01 mesa  
08 cadeiras  
04 banquetas

#### **Recreação Infantil**

01 TV 43"  
01 mesas  
06 cadeiras  
03 puffs  
01 lousa,  
01 rack  
01 estante nicho organizador

#### **Sala de Ginástica**

01 TV 43"  
02 bicicletas ergométricas  
04 esteiras elétricas  
01 estação multifuncional  
01 aparelho de abdômen c/ colchonete  
01 torre suporte de chão com halteres

#### Área Externa:

##### **Área Churrasqueira**

02 mesas  
08 cadeiras

##### **Terraço Descoberto**

02 mesas  
08 cadeiras  
05 bancos de madeira

##### **Playground**

03 brinquedos

##### **Deck Solarium**

03 espreguiçadeiras  
03 mesas  
12 cadeiras  
01 ombrelone

#### **Demais ambientes e áreas:**

Os demais ambientes e/ou áreas não relacionados acima e constantes desse memorial poderão ser equipados e/ou mobiliados diretamente pelo condomínio após recebimento da obra.

## **7. OBSERVAÇÕES GERAIS**

7.1. As maquetes e as ilustrações dos folhetos de vendas, caso existam, são meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de compra e venda, assim prevalecerão sobre os itens apontados os acabamentos previstos neste memorial descritivo que rubricado pelas partes faz parte integrante do contrato;

7.2. A decoração do apartamento modelo, caso existir, foi realizada para sua melhor apreciação do imóvel não constando entre os itens a serem entregues. Os itens de decoração e acabamento não fazem parte integrante do contrato. Não será entregue nada referente a móveis e decoração em geral. Os pontos de eletricidade (tomadas e pontos de luzes) em exposição neste apartamento modelo não corresponderão necessariamente à quantidade e disposição que serão definidas no projeto executivo sem prejuízo na funcionalidade e conforto dos futuros moradores;

7.3. Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade junto ao mercado de materiais de construção. Os padrões dos materiais de acabamento serão oportunamente definidos por profissionais especializados de maneira a buscar harmonia e bom gosto na caracterização final da unidade. Os Incorporadores se reservam o direito de utilizar marcas similares dos materiais de acabamento ao invés das citadas neste memorial, caso seja necessário, na intenção de se obter uma melhor qualidade final em seus aspectos de funcionalidade, resistência e padrão ou quando algum dos materiais de acabamentos indicados no memorial descritivo deixarem de ser fabricados;  
Os Incorporadores poderão proceder a ajustes no projeto de forma a atender melhor as soluções técnicas ou solicitações das concessionárias de serviços públicos: Federal, Estadual e Municipal;

7.4. Eventualmente, por motivos técnicos, poderão ser executadas sancas de gesso (para passagem das instalações) tanto nas áreas comuns como nas unidades autônomas;

7.5. Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados shafts e/ou enchimentos, bem como poderão ser alteradas as posições das peças sanitárias;

7.6. Não está prevista infra-estrutura para instalação de coifa na cozinha. O empreendimento oferece ponto elétrico para instalação de depurador de ar;