

COM
POSI
TE. MOEMA

MEMORIAL DESCRITIVO

1. INTRODUÇÃO | FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

1.1 Empreendimento

Este memorial refere-se ao projeto de incorporação e construção do empreendimento residencial "Composite Moema", localizado na Avenida dos Carinás, 64 - Moema - São Paulo - SP.

- Projeto arquitetônico: Rubio e Luongo Arquitetura
- Projeto de paisagismo: Martha Gavião
- Projeto de decoração: Basiches
- Número de torres: Torre única
- Número de pavimentos: Térreo + 17 pavimentos
- Número total de unidades: 355 unidades | 289 Residenciais + 63 Não Residenciais + 3 Lojas

1.2 Determinações Legais

A Construção atenderá as disposições legais previstas no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo (P.M.S.P) e demais concessionárias e entidades que por circunstâncias da lei devam ser acatadas.

- Incorporação: Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- Realização: Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- Construção: Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.

2. ÁREAS EXTERNAS

- 2.1 Vaga PNE e Utilitário | Circulação de Pedestres interna ao lote
Piso: Concreto
Parede: Conforme fachada
- 2.2 Circulação de Pedestres externa ao lote
Piso: Concreto | Porcelanato | Grama
- 2.3 Churrasqueiras
Piso: Porcelanato
Rodapé: Porcelanato
Baguete | Tampo: Pedra natural
Parede: Porcelanato | Conforme fachada
Teto: Pintura sobre gesso | Textura acrílica sobre concreto | Pergolado descoberto
- 2.4 Piscina | Solário
Piso Solário: Porcelanato | Gramado
Piscina: Pedra natural e Cerâmica
Parede: Conforme fachada
- 2.5 Playground
Piso: Gramado
Fechamento: Conforme fachada | Gradil de ferro | Elemento vazado
- 2.6 Área de lazer descoberto
Piso: Porcelanato | Gramado
Fechamento: Conforme fachada

3. ÁREAS INTERNAS

3.1 Hall social | Circulação

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica ou Poliestireno
Soleira:	Pedra natural
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso ou Pintura sobre forro de gesso

3.2 Escada de emergência

Piso:	Cimentado pintado
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto ou Pintura sobre laje

3.3 Portaria

Piso:	Cerâmica
Soleira:	Pedra natural
Parede:	Pintura sobre gesso Cerâmica
Teto:	Pintura sobre gesso

3.4 W.C - Portaria

Piso:	Cerâmica
Soleira:	Pedra natural
Parede:	Cerâmica na parede hidráulica e Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre gesso

3.5 Áreas técnicas

Piso:	Cimentado pintado
Soleira:	Pedra natural
Parede:	Pintura sobre bloco
Teto:	Ciação ou Pintura sobre concreto

3.6 Depósito de lixo

Piso:	Cerâmica
Soleira:	Pedra natural
Parede:	Cerâmica
Teto:	Textura sobre concreto ou Pintura sobre gesso

3.7 APA Funcionários

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica ou Poliestireno
Soleira:	Pedra natural

	Parede:	Cerâmica na parede hidráulica e Pintura sobre gesso nas demais paredes
	Teto:	Pintura sobre gesso ou Pintura sobre forro de gesso
3.8	Depósito	
	Piso:	Cerâmica
	Rodapé:	Cerâmica
	Soleira:	Pedra natural
	Parede:	Pintura sobre gesso
	Teto:	Pintura sobre gesso
3.9	Vestiários de funcionários PNE feminino e masculino	
	Piso:	Cerâmica
	Baguete:	Pedra natural
	Parede:	Cerâmica na parede hidráulica e Pintura nas demais paredes
	Teto:	Pintura sobre forro de gesso
	Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório suspenso
3.10	W.C.'s PNE Feminino e Masculino – Áreas comuns	
	Piso:	Cerâmica
	Rodapé:	Cerâmica ou Poliestireno
	Soleira:	Pedra natural
	Parede:	Pintura sobre gesso nas demais paredes
	Teto:	Pintura sobre gesso ou Pintura sobre forro de gesso
	Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório suspenso
3.11	Salão de festas	
	Piso:	Cerâmica
	Rodapé:	Cerâmica ou Poliestireno
	Soleira:	Pedra natural
	Parede:	Pintura sobre gesso
	Teto:	Pintura sobre forro de gesso
3.12	A.P.A. (Área de preparo de alimentos) do Salão de festas	
	Piso:	Cerâmica
	Rodapé:	Cerâmica ou Poliestireno
	Tampo:	Pedra natural
	Parede:	Pintura sobre gesso
	Teto:	Pintura sobre forro de gesso
3.13	Bicicletário	
	Piso:	Cerâmica
	Rodapé:	Cerâmica ou Poliestireno

	Soleira:	Pedra natural
	Parede:	Pintura sobre gesso
	Teto:	Pintura sobre gesso ou Pintura sobre forro de gesso
3.14	Sala de Ginástica	
	Piso:	Vinílico
	Rodapé:	Poliestireno
	Soleira:	Pedra natural
	Parede:	Pintura sobre gesso
	Teto:	Pintura sobre gesso ou Pintura sobre forro de gesso
3.15	Brinquedoteca Jogos	
	Piso:	Vinílico
	Rodapé:	Poliestireno
	Soleira:	Pedra natural
	Parede:	Pintura sobre gesso
	Teto:	Pintura sobre gesso ou Pintura sobre forro de gesso
3.16	Coworking	
	Piso:	Cerâmica
	Rodapé:	Cerâmica ou Poliestireno
	Soleira:	Pedra natural
	Parede:	Pintura sobre gesso
	Teto:	Pintura sobre gesso ou Pintura sobre forro de gesso
3.17	Espaço Happy Hour	
	Piso:	Cerâmica
	Rodapé:	Cerâmica ou Poliestireno
	Soleira:	Pedra natural
	Parede:	Pintura sobre gesso
	Teto:	Pintura sobre gesso ou Pintura sobre forro de gesso
3.18	Lavanderia	
	Piso:	Cerâmica
	Rodapé:	Cerâmica ou Poliestireno
	Soleira:	Pedra natural
	Parede:	Pedra natural na parede hidráulica e Pintura sobre gesso nas demais paredes
	Teto:	Pintura sobre gesso ou Pintura sobre forro de gesso
	Bancada:	Pedra natural

4. APARTAMENTO NÃO RESIDENCIAL | Unidades NR

1º Pavimento ao 3º Pavimento

- 4.1 A.P.A. (Área de preparo de alimentos) | Área de serviço (Para as unidades que são studio não teremos área de serviço)
- Piso: Cerâmica sob a bancada da pia e tanque
Soleira | Baguete: Pedra natural
Tampo: Pedra natural
Parede: Cerâmica na parede hidráulica e Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto: Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias
Louça: Tanque com coluna
- 4.2 Estar | Jantar | Circulação
- Piso: Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias
- 4.3 Estar (Opção Sala Ampliada e Unidade Studio)
- Piso: Laminado
Rodapé: MDF ou Poliestireno
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias
- 4.4 Dormitório
- Piso: Laminado
Rodapé: MDF ou Poliestireno
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição das tubulações hidrossanitárias
- 4.5 Banho
- Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica
Baguete: Pedra natural
Parede: Cerâmica
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Louça: Bacia com caixa acoplada
Lavatório suspenso

4.6 Banho PNE (válido para os apartamentos com final 20 do 1º ao 3º Pavimento e final 02 no 1º Pavimento)

Piso: Cerâmica
Baguete: Pedra natural
Parede: Cerâmica
Teto: Pintura sobre forro de gesso ou Pintura sobre gesso
Louça: Bacia com caixa acoplada
Lavatório suspenso

4.7 Terraço técnico (válido para todos as unidades exceto unidades com garden no 1º Pavimento)

Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica
Soleira: Pedra natural
Parede: Conforme fachada
Teto: Textura sobre concreto ou Pintura sobre gesso

4.8 Terraço descoberto (válido para os apartamentos com finais 1, 2, 3, 18 ao 21 do 1º Pavimento)

Piso: Porcelanato
Rodapé: Porcelanato
Soleira: Pedra natural
Parede: Conforme fachada

5. APARTAMENTO RESIDENCIAL | Unidades Residenciais

4º Pavimento ao 17º Pavimento

5.1 A.P.A. (Área de preparo de alimentos)

Piso:	Cerâmica sob a bancada da pia e tanque
Soleira Baguete:	Pedra natural
Tampo:	Pedra natural
Parede:	Cerâmica na parede hidráulica e Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias
Outros:	Tanque com coluna

5.2 Estar | Jantar | Circulação

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso

5.3 Estar (Opção Sala Ampliada)

Piso:	Laminado
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso

5.4 Dormitórios

Piso:	Laminado
Rodapé:	MDF ou Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição das tubulações hidrossanitárias

5.5 Banho

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Baguete Teto:	Pedra natural
Tampo:	Pedra Natural
Parede:	Cerâmica nas paredes hidráulicas e em todas as paredes do box, e pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre forro de gesso
Louça:	Bacia com caixa acoplada Cuba de embutir

5.6 Banho PNE (Opção de planta)
Piso: Cerâmica
Baguete: Pedra natural
Parede: Cerâmica
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Louça: Bacia com caixa acoplada
Lavatório suspenso

5.7 Terraço
Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica
Soleira: Pedra natural
Parede: Conforme fachada
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso
Louça: Tanque com coluna (Apenas nas unidades finais 02 e 20)

6. ESPECIFICAÇÕES GERAIS

6.1 Fundações

Conforme projeto específico do empreendimento.

6.2 Sistema construtivo.

Alvenaria estrutural (1º Pavimento até a cobertura)

Vedações internas em gesso acartonado (drywall) conforme plantas de contrato

*O empreendimento utiliza o sistema construtivo em alvenaria estrutural, onde todas as paredes exercem função estrutural, isto é, recebem cargas dos pavimentos superiores, portanto fica terminantemente PROIBIDO:

- Abrir paredes para instalar janelas, balcões, passa-pratos, rasgos, ar condicionado, etc.
- Retirar paredes, total ou parcialmente, sob qualquer pretexto.

Condôminos que não atenderem estas determinações poderão ser responsabilizados civil e criminalmente.

6.3 Fachada

Conforme projeto arquitetônico

6.4 Gradis

Ferro Pintado

6.5 Esquadrias

Portas em madeira: Kit porta pronta

Caixilhos: Alumínio com pintura eletrostática ou PVC

Caixilho da sala com ventilação permanente

Caixilhos dos dormitórios com persiana integrada

6.6 Fechaduras

Portas internas em madeira: Maçaneta cromada

6.7 Cerâmicas | Porcelanatos

Serão das marcas Biancogres, Incepa, Eliane ou produto de desempenho equivalente

6.8 Pisos vinílicos ou laminados

Serão das marcas Duratex, Eucaflor, Durafloor ou produto de desempenho equivalente

6.9 Louças

As bacias sanitárias e lavatórios serão em louça das marcas Icasa, Celite, Deca ou produto de desempenho equivalente.

6.10 Metais

As torneiras e registros serão cromados no padrão Docol, Fabrimar, Deca ou produto de desempenho equivalente.

7. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

7.1 Instalações Elétricas

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos e especificações, atendendo as Normas Técnicas vigentes da ABNT

7.2 Instalações Hidráulicas

Conforme projeto específico e atendendo as exigências municipais da concessionária, de acordo com as Normas Técnicas ou outras normas internacionais equivalentes.

7.3 Instalações Especiais | TV e Telefonia

TV: Serão executadas as tubulações secas para futuras instalações de TV a cabo.

Telefonia: Serão executadas as tubulações secas para futuras instalações de telefonia.

7.4 Sistema de Comunicação Interna

Será instalado e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna do tipo interfone, que possibilitará aos condôminos comunicação com a portaria.

7.5 Equipamentos de Combate a Incêndio

Serão instalados todos os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

7.6 Sistema de proteção contra descargas atmosféricas

O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas de acordo com as Normas Técnicas ou outras normas equivalentes.

7.7 Elevadores

Serão instalados 05 elevadores na Torre de uso comum.

Todos com capacidade e velocidade adequada ao cálculo de tráfego, de acordo com as normas técnicas.

7.8 Aquecimento de água:

1º ao 3º Pavimento (Não Residencial): Nas unidades destes pavimentos está previsto chuveiro elétrico.

4º ao 17º Pavimento (Residencial): Nas unidades destes pavimentos está previsto aquecimento central para atendimento do chuveiro.

7.9 Ar-Condicionado

Será entregue infra-estrutura (ponto de força e dreno) para ar-condicionado no dormitório principal. A tubulação frigorígena e os equipamentos ficarão a cargo do proprietário

8. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- 8.1 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.
- 8.2 Às áreas comuns do empreendimento serão entregues equipadas e decoradas conforme imagens de vendas.
- 8.3 A construtora, a critério próprio, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o mesmo padrão dos acabamentos.
- 8.4 Em virtude do elevado número de lançamentos de produtos, materiais e equipamentos, a construtora se reserva o direito de substituí-los mantendo o padrão e qualidade dos apresentados neste memorial.
- 8.5 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.
- 8.6 O Projeto poderá sofrer alterações nos forros e sancas em função do projeto de instalações.
- 8.7 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.
- 8.8 A aquisição da ducha e chuveiro ficará a cargo dos proprietários.
- 8.9 O empreendimento atende o nível mínimo dos critérios de desempenho acústico de sistemas construtivos conforme norma técnica ABNT NBR 15575.
- 8.10 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.

8.11 No desenvolvimento dos projetos de instalações (elétrica, hidráulica, bombeiros) 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, e na posição dos equipamentos, vãos, janelas, etc., para adaptar às necessidades do projeto.

8.12 A construtora poderá, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto executivo do imóvel, em razão de imposição de novas normas técnicas de execução da obra ou de determinação ou exigência dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.

8.13 O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos, será informado no manual do proprietário.

