



MEMORIAL DESCRITIVO

Empreendimento: **K Cupecê**
Endereço: Rua Sasaki, 175 e 185 – Cidade Ademar – 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:

- 01 (uma) torre com 24 (vinte e quatro) pavimentos, 01 (um) pavimento térreo e 01 (um) subsolo.
- Os pavimentos tipo terão 08 (oito) apartamentos por andar, sendo apartamentos de 02 (dois) dormitórios.
- O segundo pavimento da torre terá 06 (seis) apartamentos, área técnica, áreas de lazer e uso comum.
- O primeiro pavimento, o térreo e os subsolos serão destinados à áreas técnicas, áreas de lazer, uso comum, circulação e vagas de veículos;

ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS

TÉRREO

ACESSO (RUA SASSAKI)

● PASSEIO EXTERNO DE PEDESTRE

Piso: Intertravado de concreto

● ACESSO DE PEDESTRE E ACESSO DE VEÍCULOS

Piso: Intertravado de concreto ou cerâmica antiderrapante.

● PORTARIA

Piso: Cerâmica

Paredes: Internas: Gesso liso com pintura látex.
Externas: Textura sobre bloco.

Teto: Pintura látex sobre laje de concreto.

Bancada: Granito

● SANITÁRIO DA PORTARIA

Piso: Cerâmica

Paredes: Gesso liso e pintura látex.

Teto: Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso e pintura látex



Louças: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça com coluna

Metais: Torneira cromada

- **CIRCULAÇÃO EXTERNA DO CONDOMÍNIO**

Piso: Cerâmica ou porcelanato antiderrapante

1º PAVIMENTO

- **CIRCULAÇÃO EXTERNA DO CONDOMÍNIO**

Piso: Cerâmica ou porcelanato antiderrapante

2º PAVIMENTO

- **CIRCULAÇÃO EXTERNA DO CONDOMÍNIO**

Piso: Cerâmica ou porcelanato antiderrapante

- **SOLARIUM**

Piso: Porcelanato antiderrapante

Equipamentos: 07 Espreguiçadeiras em madeira
02 Mesas em madeira
08 Cadeiras em madeira
01 Ducha
01 Mesa de apoio

- **PISCINA**

Revestimento: Cerâmica

Borda: Pedra natural

- **PLAYGROUND**

Piso: Emborrachado

Equipamentos: 01 Brinquedo múltiplo
01 Brinquedo de mola em madeira

- **CHURRASQUEIRA**

Piso: Cerâmica ou porcelanato antiderrapante

Parede: Textura acrílica
Cerâmica sobre a bancada

Teto: Textura sobre laje de concreto e trecho em pérgola de concreto com acabamento em textura

Bancada: Granito com cuba em aço inox

Metais: Torneira de mesa

Equipamentos: 01 Kit churrasqueira (não contempla acessório)



- 01 Bancada de granito para apoio
- 03 Banquetas
- 01 Mesa de madeira
- 04 Cadeiras de madeira
- 03 Pufes redondos

ÁREAS INTERNAS

● HALL SOCIAL E CIRCULAÇÃO SOCIAL DOS ANDARES

- Piso: Cerâmica e/ou conforme projeto de decoração
- Paredes: Gesso liso e pintura látex acrílica
- Teto: Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso e pintura látex

● ESCADARIA DA TORRE, CIRCULAÇÃO TÉCNICA DA TORRE E ESCADA DO SUBSOLO

- Piso: Concreto desempenado e/ou Cimento Liso com pintura
- Paredes: Gesso liso e pintura látex acrílica
- Teto: Gesso liso e pintura látex acrílica ou textura rolada

TÉRREO

● HALL SOCIAL E CIRCULAÇÃO SOCIAL DOS ANDARES

- Piso: Cerâmica e/ou conforme projeto de decoração
- Paredes: Gesso liso e pintura látex acrílica
- Teto: Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso e pintura látex
- Equipamentos: 02 Pufes
02 Mesas de apoio

● SALÃO DE FESTAS

- Piso: Cerâmica
- Paredes: Gesso liso e pintura látex e/ou conforme projeto de decoração
- Teto: Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso, com pintura látex e/ou conforme projeto de decoração
- Bancada: Granito com cuba de aço inox
- Metais: Torneira de mesa
- Equipamentos: 02 Mesas com tampo de madeira quadrada
01 Bancada de madeira
10 Cadeiras
06 Mesas de apoio
04 Banquetas altas



01 Mesa de madeira
05 Puffes
02 Sofás
01 Geladeira
01 Cooktop

1º PAVIMENTO

● BICICLETÁRIO

Piso: Cimentado liso ou desempenado ou intertravado
Paredes: Gesso liso e pintura látex acrílica
Teto: Laje acabada com pintura
Equipamentos: 04 Suportes verticais para bicicleta
01 Bicicleta elétrica

2º PAVIMENTO

● BRINQUEDOTECA

Piso: Vinílico
Paredes: Gesso liso e pintura látex e/ou conforme projeto de decoração
Teto: Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso, com pintura látex e/ou conforme projeto de decoração
Equipamentos: 03 Puffes
01 Mesa infantil
04 Cadeiras infantis
02 Estante

● FITNESS

Piso: Vinílico
Paredes: Gesso liso e pintura látex e/ou conforme projeto de decoração
Teto: Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso, com pintura látex
Equipamentos: 01 Espaldar
01 Suporte com kit halteres
01 Bike
01 Eliptico
02 Esteiras
01 Banco supino inclinado
02 Gym ball
01 Torre de pancada
01 Placa de EVA (tatame)
02 Colchonetes



01 Estante
01 Televisão

● **GOURMET**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso e pintura látex e/ou conforme projeto de decoração
Teto: Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso, com pintura látex e/ou conforme projeto de decoração
Bancada: Granito com cuba de aço inox
Metais: Torneira de mesa
Equipamentos: 01 cooktop
01 mesa de jantar
06 cadeiras de jantar
01 prateleira suspensa
01 puffe
01 coifa

● **SANITÁRIOS DAS ÁREAS COMUNS E SANITÁRIO PNE (portadores de necessidades especiais)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Gesso liso e pintura látex acrílica
Teto: Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso, com pintura látex acrílica
Louças: 01 Bacia de louça com caixa acoplada
01 Lavatório de louça com coluna
01 Lavatório suspenso em louça com ou sem coluna (apenas no sanitário destinado ao pne)
Metais: Torneira cromada
Torneira cromada tipo alavanca (apenas no sanitário destinado ao pne)
Barras de apoio (apenas no sanitário destinado a pne)

ÁREAS TÉCNICAS E SERVIÇOS

● **ÁREA DE ESTACIONAMENTO COBERTO E CIRCULAÇÃO (1º SUBSOLO, TÉRREO E 1º PAVIMENTO)**

Rampa: Acesso/internas: Concreto vassourado, trecho da rampa em cimentado ranhurado com rebaixo no centro e nas laterais para escoamento da água (espinha de peixe)
Piso: Cimentado liso ou concreto desempenado com a demarcação das vagas



Parede: Pintura com faixas de segurança em esmalte sintético. O restante em concreto e bloco aparentes com caiação
Teto: Laje acabada sem pintura e/ou caiação

● **ÁREA DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTO E CIRCULAÇÃO (1º PAVIMENTO)**

Rampa: Acesso/internas: Concreto vassourado, trecho da rampa em cimentado ranhurado com rebaixo no centro e nas laterais para escoamento da água (espinha de peixe)
Piso: Cimentado liso ou concreto desempenado com a demarcação das vagas
Mureta: Mesmo acabamento das fachadas das torres e/ou muros

● **DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA (1º PAVIMENTO)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica piso-teto na parede hidráulica, e nas demais paredes e sancas pintura látex
Teto: Laje acabada sem pintura
Louças: 01 Tanque em louça
Metais: 01 Torneira cromada de parede

● **DEPÓSITO DE LIXO COBERTO (1º SUBSOLO)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica
Teto: Caiação sobre laje

● **A.P.A (Área de preparo de alimentos) DE FUNCIONÁRIOS (1º PAVIMENTO)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica na parede hidráulica, e nas demais paredes e sancas gesso liso e pintura látex acrílica
Teto: Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso, com pintura látex acrílica
Bancada: Granito com cuba de aço inox
Metais: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (O filtro não será entregue)

● **VESTIÁRIOS DE FUNCIONÁRIOS PNE (portadores de necessidades especiais) (1º PAVIMENTO)**

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica piso ao teto em todas as paredes
Teto: Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso, com pintura látex acrílica
Louças: 01 Bacia de louça com caixa acoplada
01 Lavatório suspenso em louça com ou sem coluna
Metais: Torneira cromada tipo alavanca
Barras de apoio



● DEPÓSITO (TÉRREO)

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso e pintura látex
Teto:	Caição sobre laje

UNIDADES AUTÔNOMAS

● SALA DE JANTAR/ SALA DE ESTAR E CIRCULAÇÃO

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Gesso liso com pintura látex
Teto:	Gesso liso e/ou sanca de gesso (quando aplicável) com pintura látex
Portas:	1 folha de abrir em madeira lisa e sarrafeada Batente em madeira
Esquadrias:	Janela em alumínio com pintura eletrostática branca com 2 folhas de correr em vidro comum liso Porta em alumínio com pintura eletrostática branca com 02 (duas) folhas de correr em vidro incolor (apenas para o apartamento do 2º pavimento final 04 com terraço descoberto)

● COZINHA

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica do piso ao teto na parede hidráulica. Nas demais paredes e sancas, gesso liso com pintura látex
Teto:	Gesso liso e/ou sanca de gesso (quando aplicável) com pintura látex
Bancada:	Pia de mármore sintético com cuba de aço inox
Metais:	Torneira de mesa com ponto para filtro (filtro não será entregue)

● TERRAÇO SERVIÇO

Piso/ Rodapé:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica do piso ao teto na parede hidráulica. Nas demais paredes e sancas, gesso liso com pintura acrílica
Teto:	Gesso liso e/ou sanca de gesso (quando aplicável) com pintura látex
Louças:	Tanque sem coluna
Metais:	Torneira de parede e acabamentos de registro cromados
Esquadrias:	Porta de vidro tipo box

● TERRAÇO DESCOBERTO - (APENAS PARA OS APARTAMENTOS DO 2º PAVIMENTO FINAIS 04 e 06)

Piso/Rodapé:	Cerâmica
Paredes:	Textura conforme fachada



Guarda-corpo de ferro e/ou alumínio com pintura sob mureta com textura ou monocapa

● DORMITÓRIOS

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Gesso liso e pintura látex
Teto:	Gesso liso e/ou sanca de gesso (quando aplicável) com pintura látex
Porta:	1 folha de abrir em madeira lisa e sarrafeada Batente em madeira
Esquadrias:	Janela em alumínio com pintura eletrostática branca com 2 folhas de correr em vidro comum liso Porta em alumínio com pintura eletrostática branca com 02 (duas) folhas de correr em vidro incolor (apenas para o apartamento do 2º pavimento final 06 com terraço descoberto)

● BANHEIRO

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes
Teto:	Rebaixo em forro de gesso com pintura látex acrílica
Louças:	Bacia de louça branca com caixa acoplada Lavatório de louça com coluna
Metais:	Torneira cromada de mesa Misturador cromado para chuveiro
Portas:	1 folha de abrir em madeira lisa e sarrafeada Batente em madeira
Esquadria:	Janela em alumínio com pintura eletrostática branca, abertura e tipo de vidro conforme projeto de arquitetura (apenas nos banheiros dos apartamentos finais 1,2,7 e 8)
Equipamento:	Exaustor para ventilação forçada (<i>Apenas nos banheiros que não tiverem ventilação natural</i>)



ESPECIFICAÇÕES GERAIS

ESTRUTURA E VEDAÇÕES

- O sistema construtivo da torre e dos subsolos serão em estrutura convencional.
- As paredes externas e internas serão executadas em alvenaria de blocos de concreto e serão entregues acabadas, exceto paredes internas do estacionamento, que serão de concreto ou pintura.
- 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 textura sobre massa e monocapa com detalhes conforme projeto arquitetônico.
- O empreendimento será cercado de muros que receberá monocapa sobre bloco e gradil de ferro conforme projeto de paisagismo.
- Para acesso de veículos e 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 executadas portas de abrir do tipo lisa, pintadas e terão dimensões de acordo com especificações de projeto arquitetônico;

ESQUADRIAS METÁLICAS

- Nas áreas comuns do empreendimento, serão executadas esquadrias em alumínio com pintura eletrostática branca, conforme especificações de projeto arquitetônico;
- Nas áreas técnicas portas e alçapões serão de acordo com as especificações das concessionárias.
- As portas das áreas pressurizadas serão do tipo Porta-Corta-Fogo.

VIDROS

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

GRADIS

- Serão em alumínio e/ou ferro, com pintura eletrostática e/ou pintura em esmalte sintético fosco, respectivamente.



ILUMINAÇÃO

- Serão entregues todas as luminárias dos terraços descobertos (apenas para os apartamentos do 2º pavimento finais 04 e 06), das áreas comuns, das áreas técnicas, das circulações dos andares e das escadas do empreendimento de acordo com projetos específicos de instalações elétricas;
- Haverá sensor de presença na escadaria da torre, garagem e no hall dos andares tipo, térreo e subsolos.

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 de antena coletiva na sala com tubulação e fiação e 01 (um) ponto nos dormitórios com tubulação seca.

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 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).

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 nas unidades, ligado à central localizada na portaria. Será entregue o aparelho 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 com fiação na sala e 01 (um) ponto com tubulação seca nos dormitórios. 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

- Estão previstos 03 (três) elevadores na torre. Os elevadores atenderão todos os andares.
- 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

- 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).

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;
- Nas unidades autônomas, haverá água quente nos chuveiros através de aquecimento a gás;
- Será entregue medição individual de água, localizada no hall do pavimento. Será entregue pela incorporadora/construtora conforme padrão SAAE.

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 de todas as unidades; 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, 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. Estão previstos pontos elétricos e hidráulicos para a instalação de máquina lava-seca em todas as unidades.
8. 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;
9. Não serão fornecidas pela Construtora /Incorporadora: luminárias dos apartamentos, 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;
10. Na unidade autônoma, a aquisição do chuveiro e do aquecedor de passagem ficará a cargo dos proprietários;
11. 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;
12. Não serão fornecidos pela Construtora/ Incorporadora quaisquer outros elementos de decoração, equipamentos ou acabamentos não mencionados expressamente neste memorial;
13. 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.