



## **MEMORIAL DESCRITIVO**

---

Empreendimento: **DOM JARAGUÁ**  
Estrada Turística do Jaraguá, nº732

## APRESENTAÇÃO

---

### O MEMORIAL DESCRITIVO

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

### O EMPREENDIMENTO

O projeto prevê a construção de um empreendimento residencial, implantado em 02 (duas) Torres e 01 (um) edifício garagem. O acesso se dará única e exclusivamente através da Estrada Turística do Jaraguá.

## ÁREAS COMUNS SOCIAIS

---

### ÁREAS EXTERNAS

#### • PASSEIO EXTERNO DE PEDESTRES (CALÇADA)

Piso: Concreto vassourado

#### • ACESSO DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS

Piso Veículos: Intertravado de concreto ou cimento vassourado  
Rampas em cimentado ranhurado ou intertravado de concreto.

Piso Pedestres: Intertravado de concreto ou cerâmica antiderrapante.

#### • ESTACIONAMENTO COBERTO / DESCOBERTO

Piso: Cimentado liso ou concreto desempenado com demarcação de vagas em esmalte sintético  
Rampas em cimento ranhurado.

Fechamento: Até altura de 1,00m com faixas de segurança em esmalte sintético sobre bloco e/ou concreto. Acima de 1,00m bloco e concreto aparentes.  
Nas áreas descobertas as paredes receberão o mesmo acabamento das fachadas das torres.

#### • CLAUSURA DE PEDESTRES

Piso: Cerâmica antiderrapante ou intertravado de concreto  
Teto: Gesso liso com 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  
Teto: Pintura sobre laje  
Bancada: Granito e/ou MDF

#### • SANITÁRIO DA PORTARIA

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura
Teto:	Gesso sobre laje com pintura ou forro de gesso com pintura
Louça:	01 Bacia em louça com caixa acoplada 01 Lavatório com coluna
Metais:	01 Torneira cromada de bancada

#### • CIRCULAÇÃO EXTERNA DAS TORRES

Piso:	Intertravado de concreto ou cerâmica antiderrapante e/ou pedra natural e cimentado vassourado.
-------	--

#### • CHURRASQUEIRAS (2x)

Piso:	Cerâmica antiderrapante ou porcelanato
Parede:	Cerâmica sobre a bancada e demais paredes em monocapa sobre bloco
Teto:	Monocapa sobre laje Pergolado em madeira descoberta ( <i>apenas na churrasqueira 02</i> )
Bancada:	Granito com cuba de embutir em aço inox
Metais:	Torneira de bancada com ponto de filtro acoplado ( <i>O filtro não será entregue</i> )
Equipamentos:	01 Churrasqueira pré-moldada com revestimento em tijolos e coifa aparente (não contempla acessório) 02 Mesas de plástico 08 Cadeiras de plástico

#### • PISCINA ADULTO

Revestimento:	Cerâmica, sendo antiderrapante na escada submersa
Borda:	Pedra natural

#### • PISCINA INFANTIL

Revestimento:	Cerâmica, sendo antiderrapante no piso
Borda:	Pedra natural

#### • SOLÁRIO DAS PISCINAS

Piso:	Pedra natural
Equipamentos:	04 Espreguiçadeiras de plástico 01 Mesa de plástico 04 Cadeiras de plástico 01 Ducha

#### • QUADRA

Piso:	Cimentado
Fechamento:	Alambrado sobre muro e/ou mureta com monocapa sobre bloco
Equipamentos:	02 Traves 02 Tabelas de basquete

#### • PLAYGROUND

Piso:	Emborrachado
-------	--------------

Equipamentos: 01 Brinquedo de mola  
01 Casinha com escorregador de madeira  
01 Conjunto de gangorras de madeira

• **PET PLACE**

Piso: Gramado  
Equipamentos: 01 Rampa  
01 Túnel

**ÁREAS INTERNAS**

• **HALL SOCIAL E CIRCULAÇÃO SOCIAL DOS ANDARES**

Piso: Cerâmica nos halls cobertos ou cerâmica antiderrapante nos halls abertos da torre  
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura  
Teto: Gesso sobre laje de concreto ou rebaixo de forro de gesso com pintura

• **ESCADARIA DA TORRE E ESTACIONAMENTO.**

Piso: Concreto desempenado  
Paredes: Gesso liso com pintura ou textura rolada ou monocapa sobre bloco  
Teto: Pintura ou textura rolada ou monocapa sobre laje

• **SANITÁRIOS, SANITÁRIOS PCD E VESTIÁRIOS PDC DAS ÁREAS COMUNS**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Sanitários: Gesso liso sobre bloco com pintura  
Vestiários: Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes  
Teto: Gesso liso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso com pintura  
Louças: 01 Bacia em louça com caixa acoplada  
01 Lavatório em louça com coluna  
01 Lavatório em louça, de canto ou frontal, com ou sem coluna (*apenas no destinado ao PCD*)  
Metais: Torneira cromada de bancada  
Torneira cromada de bancada tipo alavanca (*apenas no destinado ao PCD*)  
Barras de apoio (*apenas no destinado ao PCD*).

• **SALÃO DE FESTAS**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração  
Teto: Rebaixo em forro de gesso com pintura  
Equipamentos: 04 Mesas  
10 Cadeiras  
02 Mesas de apoio  
01 Sofá ou banco com futon  
02 Mesas bistrô  
04 Banquetas  
01 Aparador  
01 Pufe

• **A.P.A DO SALÃO DE FESTAS**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica ou frontão em granito sobre bancada e demais paredes em gesso liso e pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Rebaixo em forro de gesso com pintura ou conforme projeto de decoração
Bancada:	Granito com cuba de aço inox Granito sobre mureta em alvenaria
Metais:	Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado <i>(O filtro não será entregue)</i>

• **SALÃO DE JOGOS**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Rebaixo em forro de gesso com pintura
Equipamentos:	06 Cadeiras 01 Mesa quadrada 01 Mesa redonda 01 Mesa de pebolim 01 Aparador

• **COWORKING**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Rebaixo em forro de gesso com pintura
Equipamentos:	01 Mesa retangular 01 Mesa redonda 10 Cadeiras 01 Poltrona 01 Mesa de apoio 01 Bancada alta 01 Banqueta

• **BRINQUEDOTECA**

Piso:	Vinílico ou conforme projeto de decoração.
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Rebaixo em forro de gesso com pintura
Equipamentos:	01 Piscina de bolinhas 08 Cadeiras infantis 02 Mesas infantis 01 Cabaninha 04 Pufes 01 Gangorra

• **PET CARE**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica acima da bancada e demais paredes gesso liso com pintura ou conforme projeto de decoração

Teto:	Rebaixo em forro de gesso com pintura
Bancada:	Granito com cuba de aço inox ou louça ou conforme projeto de decoração
Equipamentos:	02 Pufes 02 Mesas de apoio 01 Prateleira

#### • ESPAÇO FUNCIONAL

Piso:	Vinílico ou conforme projeto de decoração.
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Rebaixo em forro de gesso com pintura
Equipamentos:	01 Banco reto 01 Torre de halteres 01 Espaldar 01 Escada + kit agilidade 02 Steps 01 Cama elástica

#### • ESPAÇO DELIVERY

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Rebaixo em forro de gesso com pintura ou conforme projeto de decoração
Equipamentos:	Prateleiras 01 Geladeira 02 Cabideiros 01 Bancada em granito

## ÁREAS TÉCNICAS E SERVIÇOS

---

### ÁREAS EXTERNAS

#### • DEPÓSITO DE LIXO COBERTO

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Interno: Cerâmica piso ao teto em todas as paredes Externo: Monocapa sobre bloco
Teto:	Caição sobre laje de concreto

### ÁREAS INTERNAS

#### • ADMINISTRAÇÃO

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura
Teto:	Gesso liso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso com pintura

#### • DEPÓSITO

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Pintura sobre bloco

Teto: Caiação sobre laje de concreto

• **DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Cerâmica acima do tanque e demais paredes em gesso liso com pintura  
Teto: Laje acabada sem pintura  
Metais: Torneira cromada de parede  
Tanque: Mármore sintético

• **A.P.A DE FUNCIONÁRIO**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Cerâmica sobre bancada e demais paredes em gesso liso com pintura sobre bloco  
Teto: Gesso liso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso com pintura  
Bancada: Mármore sintético ou aço inox  
Metais: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado *(O filtro não será entregue)*

• **VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIO**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes  
Teto: Gesso liso sobre laje de concreto ou rebaixo em forro de gesso com pintura  
Louças: 01 Bacia de louça com caixa acoplada  
01 Lavatório em louça com coluna  
Metais: Torneira cromada de bancada

• **BICICLETÁRIO**

Piso: Cimentado liso ou concreto desempenado  
Paredes: Blocos em concreto aparente ou conforme projeto de decoração  
Teto: Laje acabada e/ou trechos com sanca de gesso com pintura ou forro de gesso com pintura  
Equipamentos: Suporte de bikes

## UNIDADES AUTÔNOMAS

---

• **SALA DE JANTAR/ESTAR E CIRCULAÇÃO**

Piso: Concreto desempenado  
Paredes: Gesso liso com pintura  
Teto: Gesso liso com pintura 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

• **COZINHA**

Piso: Concreto desempenado  
Paredes: Cerâmica acima da bancada e nas demais paredes gesso liso com pintura  
Teto: Gesso liso com pintura e/ou trechos com sanca de gesso com pintura

Bancada: Mármore sintético com cuba acoplada  
Granito com cuba de aço inox *(apenas na opção de planta PCD)*

Metais: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado *(O filtro não será entregue)*  
Torneira cromada tipo bica ou torneira de mesa tipo alavanca e ponto de filtro sob a bancada para planta PCD. *(O filtro não será entregue)*

#### • ÁREA DE SERVIÇO

Piso: Cerâmica

Paredes: Cerâmica acima do tanque e nas demais paredes gesso liso com pintura

Teto: Gesso liso com pintura e/ou trechos com sanca de gesso com pintura

Tanque: Mármore sintético  
Louça *(apenas na opção de planta PCD)*

Metais: Torneira de parede com saída para máquina de lavar roupas  
Torneira de parede ou torneira de mesa, e ponto para saída da máquina de lavar roupas na parede *(apenas na opção de planta PCD)*

Esquadrias: Janela em alumínio com pintura eletrostática branca com 2 folhas de correr em vidro mini boreal com ventilação permanente (veneziana) superior

#### • DORMITÓRIOS

Piso: Concreto desempenado

Paredes: Gesso liso com pintura

Teto: Gesso liso com pintura 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 de alumínio com 2 folhas de correr em vidro comum.

#### • BANHEIROS

Piso: Cerâmica

Paredes: Cerâmica do piso ao teto nas paredes dentro do box, meia altura na parede hidráulica (vaso e lavatório) e demais paredes em pintura sobre gesso

Teto: Rebaixo em forro de gesso liso com pintura

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

Metais: Torneira de mesa para o lavatório  
Torneira cromada tipo alavanca *(apenas na opção de planta PCD)*  
Barras de apoio *(apenas na opção de planta PCD)*

Esquadrias: Porta em madeira lisa com pintura, com 1 folha de abrir  
Fechadura e maçaneta tipo alavanca  
Exaustor para ventilação forçada

#### • TERRAÇO

Piso: Cerâmica

Paredes: Paredes conforme fachada

Teto: Gesso liso com pintura ou monocapa jateada sobre concreto e/ou trechos com sanca de gesso com pintura.

- Esquadrias:
- Porta em alumínio com pintura eletrostática branca e 02 (duas) folhas de correr, sendo com vidro comum na parte superior e vidro laminado na parte inferior
  - Porta em alumínio com pintura eletrostática branca 3 folhas de correr de vidro (*apenas na opção de planta PCD*)
  - Guarda-corpo de ferro com pintura

## ESPECIFICAÇÕES GERAIS

---

### ESTRUTURA E VEDAÇÕES

- O sistema construtivo será em alvenaria estrutural.
- As paredes externas e internas serão executadas em alvenaria de blocos de concreto e serão entregues acabadas.
- Algumas paredes exercem função estrutural, portanto, é terminantemente proibido realizar qualquer tipo de abertura e/ou remoção das paredes, com exceção das paredes de vedação já previstas em projeto conforme indicado no manual do proprietário.
- 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](http://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 veículos e pedestres será entregue portão automatizado.

### COBERTURA DAS TORRES

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

### 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, 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 nos halls dos andares de acordo com projetos específicos de instalações elétricas.

## **COMUNICAÇÃO VISUAL**

- O empreendimento será entregue com placas de identificação das torres e dos 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 executada instalação de antena coletiva com antena e tubulação, sendo que será previsto 01 ponto com fiação na sala e 01 ponto sem fiação em cada dormitório. A tubulação para futura instalação de TV a cabo será a mesma da antena coletiva.
- O serviço de TV por assinatura deverá ser adquirido pelo proprietário.

### **SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA**

- Será instalado 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 específicos.
- 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**

- Será entregue 05 (cinco) elevadores na Torre A que atenderão o pavimento térreo e pavimentos tipo.
- Será entregue 06 (seis) elevadores na Torre B que atenderão o pavimento térreo e pavimentos tipo.
- Será entregue 01 (um) elevador no ed. garagem que atenderá o subsolo e pavimento térreo ao 4º pavimento.
- 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 das Torres A e B serão equipadas com sistema de pressurização. A escada do edifício garagem será ventilada naturalmente. Ambas 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/janela).

### **AR CONDICIONADO**

- Nas áreas comuns (Salão de Festas, Espaço Funcional, Portaria e Espaço Delivery) será entregue 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, haverá água quente nos chuveiros através de ponto para instalação aquecimento a gás.
- 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 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 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. Deverá ser verificada a voltagem das tomadas para a compra dos eletrodomésticos e equipamentos das áreas comuns;
9. 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;
10. 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;
11. **Não é possível instalar ar condicionado nas unidades autônomas.** No apartamento decorado, o ar condicionado é para ambientalizar o espaço do stand.
12. 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;
13. Na unidade autônoma, a aquisição do chuveiro e do aquecedor de passagem ficará a cargo dos proprietários;
14. 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);
15. 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;
16. Não serão fornecidos pela Construtora/ Incorporadora quaisquer outros elementos de decoração, equipamentos ou acabamentos não mencionados expressamente neste memorial;
17. 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.