

MEMORIAL DESCRITIVO



CONDOMÍNIO CELEBRA

Rua Francisco Haro Alaminos, nº 234 – Bairro Vila Ayrosa

Osasco – São Paulo

ÍNDICE

CAPÍTULO I - ÁREAS COMUNS SOCIAIS	3
ÁREAS EXTERNAS	3
ÁREAS INTERNAS - ÁTRIO	4
CAPÍTULO II - ESTACIONAMENTO	7
CAPÍTULO III – UNIDADES AUTÔNOMAS	8
ÁREA COMUM	8
ÁREA PRIVATIVA – TIPO.....	8
UNIDADES ADAPTÁVEIS COM OPÇÃO DE KIT PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS	9
CAPÍTULO IV - ESPECIFICAÇÕES GERAIS	11
FACHADAS	11
ESTRUTURA	11
VEDAÇÕES	11
FORROS E TETOS.....	11
ESQUADRIAS E VIDROS	11
PORTAS.....	11
FERRAGENS.....	11
ILUMINAÇÃO	11
PORTÕES E GRADIS	12
CAPÍTULO V - EQUIPAMENTOS E SISTEMAS.....	13
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	13
ELEVADORES.....	13
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS.....	13
PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE GÁS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS	13
MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS.....	14
AR CONDICIONADO.....	14
EXAUSTÃO MECÂNICA	14
SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA.....	14
SISTEMA DE SEGURANÇA.....	14
CAPÍTULO VII - OBSERVAÇÕES GERAIS.....	16

CAPÍTULO I – ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações de acabamentos do Projeto de Paisagismo.

- **ENTRADA DE VEÍCULOS**

Piso: Intertravado de concreto

- **ENTRADA PRINCIPAL COM PORTARIA**

Piso: Intertravado de concreto

- **ACESSO DE PEDESTRES**

Piso: Intertravado de concreto

- **CIRCULAÇÃO**

Piso: Porcelanato

- **PRAÇA DA FOGUEIRA**

Piso: Porcelanato

Aparelhos: 01 lareira ecológica

Equipamentos: 01 mesa lateral, 02 poltronas, 01 banco

- **ESPAÇO GOURMET (CHURRASQUEIRA E FORNO DE PIZZA) X 2**

Piso: Porcelanato

Aparelhos: Bancada de granito com cuba de aço inox e torneira cromada

Churrasqueira com coifa e grelha e forno de pizza

Equipamentos: 02 mesas, 08 cadeiras, 01 geladeira

- **PISCINA RECREATIVA ADULTO E INFANTIL**

Revestimento: Pastilha, conforme especificações de projeto.

- **DECK MOLHADO**

Revestimento: Pastilha, conforme especificações de projeto.

Equipamentos: 04 espreguiçadeiras.

- **SOLARIUM**

Piso: Porcelanato e pedra natural

Equipamentos: 04 mesas, 16 cadeiras, 01 ducha e 04 ombrelones.

- **PLAYGROUND**

Piso: Emborrachado

Equipamentos: 01 banco, 02 brinquedos de plástico e 01 brinquedo de madeira

- **MINI QUADRA**

Piso: Cimentado pintado com demarcação recreativa

Fechamento: Alambrado

- **FITNESS EXTERNO**

Piso: Emborrachado

Equipamentos: 03 equipamentos

ÁREAS INTERNAS – ÁTRIO

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações dos projetos de Arquitetura e Decoração.

- **BICICLETÁRIO (GARAGENS)**

Piso: Cimentado liso

Equipamento: Suporte para bicicletas

- **ESPAÇO DELIVERY (TÉRREO)**

Piso: Cimentado liso

Equipamento: Prateleiras de madeira

- **HALL SOCIAL / LOBBY LEVADORES**

Piso: Porcelanato

Parede: Pintura lisa

Teto: Pintura sob forro de gesso

- **SALÃO DE FESTAS**

Piso: Porcelanato

Parede: Pintura lisa com detalhes em madeira

Teto: Pintura sob forro de gesso

Equipamentos: 01 sofá, 01 mesa lateral, 04 mesas, 16 cadeira), 04 banquetas, 01 estante decorativa, 01 bancada de marcenaria

Acessórios: não inclusos

- **COPA DO SALÃO DE FESTAS**

Piso: Porcelanato

Parede: Cerâmica somente na parede da bancada. Demais paredes, pintura.

Teto: Pintura sob forro de gesso

Equipamentos: 01 Geladeira, 01 forno e cooktop, 01 microondas e 01 depurador

Acessórios: não inclusos

- **SALÃO DE JOGOS**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura lisa com detalhes em marcenaria
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 01 sofá, 02 cadeiras, 02 mesas de apoio, 01 mesa de centro, 02 puffs, um aparador.
Acessórios: 01 televisão e 01 mesa de pebolim.

- **COWORKING**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura lisa com detalhes em marcenaria
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 01 sofá, 03 cadeiras, 02 mesas de apoio, 01 bancada em marcenaria.

- **BRINQUEDOTECA**

Piso: Vinílico
Parede: Pintura lisa e papel de parede
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 01 sofá, 01 mesa, 03 cadeiras, 01 aparador, 01 piscina de bolinhas, 01 escorregador.
Acessórios: 01 televisão

- **FITNESS**

Piso: Vinílico
Parede: Pintura lisa com detalhes em espelho
Teto: Pintura sob forro de gesso
Equipamentos: 02 esteiras, 01 bicicleta ergométrica, 01 eliptcon, 02 colchonetes, 02 aparelhos de abdominal, 01 estação múltipla com cargas, 01 suporte para pesos e cargas, 03 bolas de pilates e 01 espaldar.
Acessórios: 01 televisão e 01 bebedouro.

- **VESTIÁRIO SOCIAL**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso
Aparelhos: Bancada em mármore ou granito com cuba de louça e torneira cromada.
Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento (3 e 6 litros).
Acessórios: Assento sanitário

- **WC PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS**

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura lisa
Teto: Pintura sob forro de gesso

Aparelhos: Lavatório de louça com coluna suspensa e torneira cromada adaptada
Bacia sanitária com caixa acoplada adaptada e duplo acionamento (3 e 6 litros).

Acessórios: Barras de apoio e assento sanitário

CAPÍTULO II – ESTACIONAMENTO

- **ÁREA DE ESTACIONAMENTO COBERTO E CIRCULAÇÃO**

Piso:	Laje de concreto
Parede:	Pintura com faixas de sinalização. O restante será caiação
Teto:	Caiação
Rampas:	Laje de concreto ou cimentado

- **HALL ELEVADORES**

Piso:	Porcelanato
Parede:	Pintura lisa
Teto:	Forro de gesso

CAPÍTULO III – UNIDADES AUTÔNOMAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações do Projeto de Arquitetura.

ÁREA COMUM

- **HALL SOCIAL DE ACESSO AS UNIDADES**

Piso:	Porcelanato das marcas “Cecrisa”, “Incepa”, “Villagres”, “Ceral”, “Incefra”, “Eliane” ou outra, de mesmo desempenho técnico ou estético.
Parede:	Pintura lisa
Teto:	Pintura sob gesso liso

ÁREA PRIVATIVA – TIPO

- **SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR E CIRCULAÇÃO**

Piso:	Contrapiso
Parede:	Pintura Látex PVA sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a alvenaria
Teto:	Pintura látex PVA sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura

- **SUÍTE E DORMITÓRIOS**

Piso:	Contrapiso
Parede:	Pintura Látex PVA sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a alvenaria
Teto:	Pintura látex PVA sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura

- **BANHOS SOCIAIS E SUITE**

Piso:	Cerâmica “Cecrisa”, “Incepa”, “Incefra”, “Ceral”, “Eliane” ou outra do mesmo desempenho técnico e estético.
Parede:	Cerâmica “Cecrisa”, “Incepa”, “Incefra”, “Ceral”, “Eliane” ou outra do mesmo desempenho técnico e estético, somente na parede do box. Demais paredes, pintura.
Teto:	Pintura sob forro de gesso
Bancada:	Granito
Louça:	“Icasa”, “Fiori”, “Deca”, “Celite” ou “Incepa”, cor branco gelo Bacia com caixa acoplada Cuba de embutir
Metal:	Torneira de bancada marca “Esteves”, “Astra”, “Celite”, “Forusi”, “JED” ou do mesmo desempenho técnico e estético.

- **COZINHA**

Piso:	Cerâmica “Cecrisa”, “Incepa”, “Incefra”, “Ceral”, “Eliane” ou outra de mercado com mesmo desempenho estético e técnico.
Parede:	Cerâmica “Cecrisa”, “Incepa”, “Incefra”, “Ceral”, “Eliane” ou outra de mercado com mesmo desempenho estético e técnico, somente uma faixa sobre a bancada. Demais paredes, pintura.
Teto:	Pintura látex PVA sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura
Bancada:	Granito ou mármore sintético
Cuba:	Embutida na bancada inox ou granito sintético
Metal:	Torneira de bancada marca “Esteves”, “Astra”, “Celite”, “Forusi”, “JED” ou do mesmo desempenho técnico e estético.

- **ÁREA DE SERVIÇO/ TERRAÇO GOURMET**

Piso:	Cerâmica “Cecrisa”, “Incepa”, “Incefra”, “Ceral”, “Eliane” ou outra de mercado com mesmo desempenho estético e técnico.
Parede:	Cerâmica “Cecrisa”, “Incepa”, “Incefra”, “Ceral”, “Eliane” ou outra de mercado com mesmo desempenho estético e técnico, somente uma faixa sobre o tanque. Demais paredes, pintura.
Teto:	Textura sob laje
Guarda-corpo:	Gradil de ferro com pintura
Louça:	Tanque com coluna marca “Icasa”, “Fiori”, “Deca”, “Celite” ou “Incepa”, cor branco gelo
Metal:	Torneira de parede com saída para máquina de lavar roupa, marca “Esteves”, “Celite”, “Astra”, “Forusi”, “JED” ou outra de mesmo desempenho técnico e estético.
Equipamento:	Churrasqueira ecológica a carvão e bancada de granito para apoio da churrasqueira
Observação:	A esquadria e o vidro de fechamento externo não estão inclusos

- **ÁREA EXTERNA (PARA GIARDINOS/UNIDADES GARDENS)**

Piso:	Cerâmica “Cecrisa” ou de mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado (“Incepa”, “Incefra” ou “Ceral”)
Parede:	Acabamento conforme fachada
Fechamento:	Muro de alvenaria com acabamento conforme fachada

UNIDADES ADAPTAVEIS COM OPÇÃO DE KIT PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS

- **DORMITÓRIOS**

Piso:	Contrapiso
Parede:	Pintura Látex PVA sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a alvenaria
Teto:	Pintura látex PVA sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura

- **COZINHA**

Piso:	Cerâmica “Cecrisa”, “Incepa”, “Incefra”, “Ceral”, “Eliane” ou outra de mercado com mesmo desempenho estético e técnico.
Parede:	Cerâmica “Cecrisa”, “Incepa”, “Incefra”, “Ceral”, “Eliane” ou outra de mercado com mesmo desempenho estético e técnico, somente uma faixa sobre a bancada. Demais paredes, pintura.
Teto:	Textura sob laje
Bancada:	Aço inox "Fabrinox" ou do mesmo desempenho técnico e estético das marcas de mercado
Cuba:	Embutida na bancada
Metal:	Torneira de bancada marca “Esteves”, “Astra”, “Celite”, “Forusi”, “JED” ou do mesmo desempenho técnico e estético.

- **BANHO SOCIAL**

Piso:	Cerâmica “Cecrisa”, “Incepa”, “Incefra”, “Ceral”, “Eliane” ou outra do mesmo desempenho técnico e estético.
Parede:	Cerâmica “Cecrisa”, “Incepa”, “Incefra”, “Ceral”, “Eliane” ou outra do mesmo desempenho técnico e estético, somente na parede do box. Demais paredes, pintura.
Teto:	Pintura sob forro de gesso
Louça:	“Icasa”, “Fiori”, “Deca”, “Celite” ou “Incepa”, cor branco gelo Cuba de louça com coluna suspensa Bacia sanitária com caixa acoplada adaptada e duplo acionamento (3 e 6 litros).
Metal:	Torneira de bancada marca “Esteves”, “Astra”, “Celite”, “Forusi”, “JED” ou do mesmo desempenho técnico e estético.
Equipamentos e acessórios: Barras de apoio e cadeira articulada para chuveiro	

CAPÍTULO IV – ESPECIFICAÇÕES GERAIS

FACHADAS

As fachadas receberão revestimento em massa e acabamento em pintura texturizada acrílica ou reboco decorativo, conforme especificações do projeto de Arquitetura.

ESTRUTURA

Sistema estrutural em alvenaria autoportante.

ATENÇÃO: 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 instalação de janelas, balcões, passa-prato, rasgos para inclusão ou realocação de instalação elétrica ou hidráulica, ar-condicionado, etc;
- Retirar paredes total ou parcialmente, sob qualquer pretexto.

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

VEDAÇÕES

As paredes externas e internas do átrio, sobressolo, térreo e subsolo serão executadas em alvenaria de blocos de concreto ou cerâmico ou drywall e serão entregues acabadas conforme projeto de Arquitetura e Decoração.

Nas unidades autônomas, as paredes hidráulicas, as paredes dos quadros de luz, poderão ser em gesso acartonado.

FORROS E TETOS

Os forros serão executados em placas de gesso, gesso liso, gesso acartonado ou madeira nos ambientes previstos, e serão entregues acabados.

Nas unidades autônomas, os forros e sancas estão indicadas em planta de contrato.

As unidades Garden serão entregues com forro em todos os ambientes.

ESQUADRIAS E VIDROS

As unidades autônomas terão seus caixilhos em alumínio ou PVC com vidro, conforme projeto específico, com persianas de enrolar nos dormitórios.

PORTAS

Nas unidades autônomas, as portas são compostas de madeiras e seus derivados (MDP, MDF, HDF, chapa dura ou OSB), acabadas na cor branca

Nas áreas comuns, as portas seguirão conforme projeto de decoração.

FERRAGENS

Serão da marca “La Fonte” ou similar de mesma qualidade das marcas de mercado “Arouca” ou “Pado” com acabamento cromado.

ILUMINAÇÃO

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns e do terraço das unidades autônomas, inclusive para unidades Garden.

PORTÕES E GRADIS

Será instalada e entregue em funcionamento a automação dos portões da garagem e da entrada de pedestres.

CAPÍTULO V – EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.

Estão previstas as seguintes instalações especiais para as unidades autônomas, conforme projeto específico de elétrica:

- Ponto (TUG)¹ para depurador na cozinha;
- Ponto (TUG)¹ para fogão na cozinha;
- Ponto (TUG)¹ para máquina de lavar roupa;
- Ponto (TUG)¹ 220V para chuveiro elétrico nos banhos;
- Ponto (TUG)¹ 220V para futura instalação de torneira elétrica na cozinha;

Obs: Todas as tomadas serão entregues em voltagem 127V.

¹ tomada de uso geral

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.

Estão previstas as seguintes instalações especiais para áreas de lazer;

- Infraestrutura para Wi-Fi em todos os ambientes de lazer coberto (Salão de Festas, Jogos, Fitness e Brinquedoteca) e descobertos (Piscina e Espaço Gourmet (Churrasqueira). A aquisição e instalação do cabeamento e equipamentos ficarão por conta do condomínio.

Obs: Todas as tomadas e pontos de luz serão entregues em voltagem 127V

ELEVADORES

Serão instalados 03 elevadores, sendo 02 social e 01 de serviço. A quantidade de elevadores atende ao tráfego da edificação conforme norma.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.

Estão previstos os seguintes pontos hidráulicos e/ou instalações especiais para as unidades autônomas:

- Ponto de água para filtro na bancada da cozinha
- Ponto de água para máquina de lavar roupa na torneira do tanque
- Ponto de esgoto para máquina de lavar roupa

PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE GÁS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Será entregue medição coletiva de consumo de gás e infraestrutura para futura instalação de medição individualizada, ficando por conta do condomínio a aquisição e instalação dos equipamentos, conforme projeto específico.

A instalação possibilita ao condomínio a gestão, rateio ou individualização da medição de consumo geral e de cada unidade autônoma.

MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Será entregue medição coletiva de consumo de água para as áreas comuns e medição individual para as unidades autônomas.

A instalação permite ao condomínio fazer a gestão e rateio, e ao proprietário aferir a medição de consumo de sua unidade.

AR CONDICIONADO

Nas unidades autônomas, será entregue previsão para carga elétrica e ponto de dreno para futura instalação de sistema de ar-condicionado, com ponto na sala e 1 dormitório, ficando por conta dos proprietários das unidades a aquisição e instalação dos equipamentos (condensadora, evaporadoras, sancas de gesso e tubulação frigorígena), conforme projeto específico.

Para as áreas comuns nos ambientes como Salão de Festas, Salão de Jogos, Coworking, Fitness, Brinquedoteca e Portaria, será entregue infraestrutura (carga elétrica e ponto de dreno) para futura instalação de sistema de ar-condicionado, ficando por conta do condomínio a aquisição e instalação das condensadoras, evaporadoras e tubulação frigorígena, conforme projeto específico. Demais áreas comuns não será entregue infraestrutura para sistema de ar-condicionado.

ATENÇÃO

No caso de equipamentos não fornecidos pela construtora, estes devem ser adquiridos e instalados de acordo com as características do projeto e por profissional ou empresa credenciada pelo fabricante. Para fixação e instalação dos componentes, considerar as características do local a ser instalado, quantidade de pontos e os posicionamentos indicados em projeto. Não é permitido relocar a posição, bem como aumentar sua quantidade e potência dos equipamentos especificados, além de efetuar furações em lajes, vigas, pilares e paredes estruturais para a passagem de infraestrutura. As instalações elétricas foram dimensionadas considerando a carga de ar-condicionado prevista no projeto específico e o acréscimo de equipamentos ou de carga elétrica poderá impactar diretamente no funcionamento do empreendimento como um todo. Os condôminos que não atenderem estas determinações poderão ser responsabilizados civil e criminalmente

EXAUSTÃO MECÂNICA

Nas unidades autônomas e/ou área comuns, será entregue em funcionamento sistema de exaustão mecânica para atendimento do(s) lavabo(s) e/ou banho(s), sem ventilação direta e permanente, bem como da portaria, conforme projeto específico.

SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

Nas unidades autônomas, será instalada e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna, tipo interfone, que possibilitará aos condôminos se comunicarem entre si, com a portaria e com os ambientes sociais das áreas comuns, conforme projeto específico.

SISTEMA DE SEGURANÇA

Será entregue instalado sistema de segurança, conforme projeto específico:

- Controle de acesso aos portões do empreendimento com sistema de aberturas

automatizadas;

- Portaria com alvenaria reforçada e vidros blindados
- Clausura nos acessos de pedestres
- Sistema entregue instalado de proteção perimetral e CFTV

CAPÍTULO VII – OBSERVAÇÕES GERAIS

- 1) Poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação.
- 2) A CONSTRUTORA se reserva o direito de substituir marca e/ou modelo de alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente ou superior.
- 3) Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades;
- 4) As superfícies com acabamento em pintura látex das áreas privativas e comuns poderão apresentar pequenas imperfeições provenientes do processo construtivo.
- 5) Em caso de fechamento da varanda com cortina de vidro ou similar, após ter sido avaliada, aprovada e liberada sua instalação pelos órgãos competentes e em Assembleia, caberá ao Condomínio também consultar e cumprir as outras exigências técnicas que venham a ser feitas por concessionárias e demais órgãos competentes;
- 6) Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A INCORPORADORA se reserva o direito de fazer pequenos ajustes estéticos na Decoração e Paisagismo desses ambientes;
- 7) O Empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas conforme a especificação do paisagismo. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies.
- 8) Banheiros, áreas de serviço e terraços são impermeabilizados. O ralo da área de serviços e dos banhos (fora do box) não tem função de limpeza, apenas de segurança (extravasor) e não contam com caimento no piso. Os terraços cobertos das unidades terão ralo e caimento atenuado no piso para esgotamento da água pluvial.
- 9) Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
- 10) Os chuveiros das unidades autônomas serão adquiridos e instalados pelos seus respectivos proprietários e deverão apresentar vazão e potência adequada à instalações dos apartamentos, conforme especificado no Manual do Proprietário. A instalação de chuveiros com especificações superiores acarretará no desarme dos disjuntores e comprometerá ao seu funcionamento.
- 11) Os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou do apartamento decorado da obra, são meramente ilustrativas ou sugestões de decoração e não fazem parte do contrato de compra e venda. Enquadram-se neste critério os revestimentos de piso e paredes, tampos e bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, forros, molduras, tabicas e sancas de gesso, móveis, objetos de decoração, etc. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda, bem como sobre os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou no apartamento decorado da obra, o acabamento previsto neste memorial descritivo que, rubricado pelas partes, faz parte integrante àquele contrato.