



## **MEMORIAL DESCRITIVO**

---

Empreendimento: **ANERI CAMBUCCI**  
Rua Dona Ana Neri, nº 721/723 – Cambuci – 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 tipo, 01 (um) pavimento térreo e 01 (um) pavimento com lazer.
- O pavimento tipo terá 12 (doze) apartamentos por andar.
- O pavimento térreo terá áreas de lazer, áreas de uso comum, áreas técnicas e vagas coberta e descoberta.
- O 1º pavimento terá áreas de lazer, áreas de uso comum, áreas técnicas e apartamentos, sendo 05 (cinco) apartamentos.
- O acesso se dará única e exclusivamente através da Rua Dona Ana Neri.

## ÁREAS COMUNS SOCIAIS

---

### ÁREAS EXTERNAS

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

Piso: Concreto e cimento vassourado

#### • ACESSO DE PEDESTRES E VEÍCULOS

Piso Pedestres: Cimento Vassourado, intertravado e/ou cerâmica antiderrapante.

Piso Veículos: Cimento Vassourado

#### • ESCADA DESCOBERTA DE ACESSO (PORTARIA)

Piso: Cimento Vassourado, cimentado liso, porcelanato e/ou cerâmica antiderrapante.

Teto: Descoberto e nos trechos cobertos, textura sobre laje

#### • CLAUSURA DE PEDESTRES

Piso: Cerâmica antiderrapante

Teto: Pergolado de concreto descoberto, pintura sobre laje de concreto ou textura acrílica ou monocapa

Fechamento: Gradil

#### • PORTARIA

Piso: Cerâmica

Paredes: Internas: Gesso liso sobre bloco e pintura

Externas: Textura sobre bloco  
Teto: Pintura sobre laje  
Bancada: Granito e/ou MDF

• **CIRCULAÇÃO EXTERNA DA TORRE**

Piso: Intertravado de concreto e cerâmica antiderrapante

• **PLAY AVENTURA (Térreo)**

Piso: Grama natural  
Equipamentos: 01 Casinha com escorregador de madeira

• **PET PLACE (Térreo)**

Piso: Grama natural  
Equipamentos: 01 Rampa em A  
01 Pneu  
01 Túnel

• **QUADRA GRAMADA (Térreo)**

Piso: Grama natural  
Fechamento: Alambrado  
Equipamentos: 02 Traves de futebol

• **CHURRASQUEIRA (x2) (Térreo e 1º pavimento)**

Piso: Cerâmica antiderrapante  
Parede: Cerâmica acima da bancada e o restante das paredes em monocapa ou textura acrílica sobre bloco  
Teto: Pergolado e nos trechos cobertos, textura sobre laje  
Bancada: Granito com cuba de aço inox  
Metais: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (*O filtro não será entregue*)  
Equipamentos: 01 Churrasqueira pré-moldada com revestimento em tijolos e coifa aparente (não contempla acessório)  
02 Mesas de plástico  
08 Cadeiras de plástico

• **PLAYGROUND (1º pavimento)**

Piso: Piso emborrachado  
Equipamentos: 01 Escorregador de Plástico

• **SOLÁRIO DAS PISCINAS (1º pavimento)**

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

• **PISCINA ADULTO (1º pavimento)**

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

• **PISCINA INFANTIL (1º pavimento)**

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

**ÁREAS INTERNAS**

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

Piso: Cerâmica  
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura  
Teto: Forro de gesso com pintura e/ou gesso liso sobre laje com pintura

• **ESCADARIA DA TORRE**

Piso: Concreto desempenado  
Paredes: Pintura e/ou textura rolada sobre bloco  
Teto: Monocapa, pintura e/ou textura sobre laje

• **SANITÁRIOS, VESTIÁRIOS E SANITÁRIOS PCD (pessoa com deficiência) DAS ÁREAS COMUNS**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Sanitários: Gesso liso sobre bloco com pintura  
Vestiários: Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes  
Teto: Forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura  
Louças: 01 Bacia de louça com caixa acoplada  
01 Lavatório de louça com coluna  
01 Lavatório suspenso em louça com ou sem coluna (*nos espaços adaptados para PCD*)  
Metals: Torneira cromada  
Torneira cromada tipo alavanca (*nos espaços adaptados para PCD*)  
Barras de apoio (*nos espaços adaptados para PCD*).

• **SALÃO DE FESTAS (1º pavimento)**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração  
Teto: Forro de gesso com pintura  
Equipamentos: 04 Mesas  
02 Mesas lateral  
12 Cadeiras  
01 Sofá ou banco com futon  
02 Pufes  
01 Aparador

• **A.P.A. (ÁREA DE PREPARO DE ALIMENTOS) DO SALÃO DE FESTAS (1º pavimento)**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica acima da bancada e demais paredes em gesso liso com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Forro de gesso com pintura
Bancada:	Granito com cuba de aço inox Granito sobre mureta de alvenaria
Metais:	Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado <i>(O filtro não será entregue)</i>
Equipamentos:	03 Banquetas altas

• **ESPAÇO FUNCIONAL (1º pavimento)**

Piso:	Vinílico
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Forro de gesso com pintura
Equipamentos:	01 Rack com Kit Halteres 01 Banco reto 01 Espaldar de madeira 03 Colchonetes 01 Escada agilidade 01 Kit Argolas e Cones 02 Step 01 Meia Bola Bosu 01 Esteira Ergométrica 01 Bike Ergométrica

• **COWORKING (1º pavimento)**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Forro de gesso com pintura
Equipamentos:	01 Mesa 01 Bancada 08 Cadeiras 02 Pufes ou poltronas 01 Mesa lateral

## ÁREAS TÉCNICAS E SERVIÇOS

---

• **DEPÓSITO DE LIXO COBERTO / DESCOBERTO (Térreo)**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Internas: Cerâmica piso ao teto em todas as paredes Externas: Textura sobre bloco

Teto: Caiação sobre laje de concreto no trecho coberto

• **BICICLETÁRIO (Térreo)**

Piso: Cimentado liso ou concreto desempenado  
Paredes: Blocos e concreto aparente ou gesso liso com pintura  
Teto: Laje acabada sem pintura, laje acabada com pintura ou gesso liso com pintura  
Equipamentos: Suportes de Bicicleta (de chão)

• **DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA (1º pavimento)**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Cerâmica acima do tanque e demais paredes em pintura sobre bloco  
Teto: Laje acabada sem pintura  
Metais: Torneira cromada  
Tanque: Mármore sintético

• **A.P.A. (Área de preparo de alimentos) DE FUNCIONÁRIOS (1º pavimento)**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Cerâmica acima da bancada e demais paredes em gesso liso com pintura  
Teto: Forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura  
Bancada: Mármore sintético ou aço inox  
Metais: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (O filtro não será entregue).

• **VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIOS (1º pavimento)**

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

• **ADMINISTRAÇÃO (1º pavimento)**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura  
Teto: Forro de gesso com pintura e/ou gesso liso sobre laje com pintura e/ou pintura sobre laje de concreto

## 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 Janela em alumínio com pintura eletrostática branca com 2 folhas de correr em vidro comum liso incolor de 4mm

### • COZINHA

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Duas ou três fiadas de cerâmica acima da bancada, as demais paredes em gesso liso com pintura
Teto:	Gesso liso com pintura e/ou trechos com sanca de gesso com pintura
Bancada:	Mármore sintético com cuba integrada Granito com cuba de aço inox ( <i>apenas na opção de planta PCD</i> )
Metais:	Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado ( <i>O filtro não será entregue</i> ) Torneira de mesa. O ponto de filtro será na parede apenas na opção de planta PCD ( <i>O filtro não será entregue</i> )

### • ÁREA DE SERVIÇO

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Duas ou três fiadas de 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 ( <i>apenas na opção de planta PCD</i> )
Metais:	Torneira de parede com saída para máquina de lavar roupas Torneira de mesa e ponto para saída da máquina de lavar roupas na parede ( <i>apenas na opção de planta PCD</i> )
Esquadrias:	Janela em alumínio com pintura eletrostática branca com 2 folhas de correr em vidro mini boreal com ventilação permanente (veneziana) superior e inferior (abaixo da janela)

### • 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 em alumínio com pintura eletrostática branca com 2 folhas de correr em vidro comum incolor

• **BANHEIRO**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Cerâmica do piso ao teto nas paredes dentro do box, parede hidráulica (vaso e lavatório) com revestimento cerâmico meia altura e o restante em pintura látex acrílico sobre gesso  
Teto: Forro de gesso liso com pintura  
Louças: Lavatório de louça branca com coluna  
Bacia de louça branca com caixa acoplada  
Metais: Torneira de mesa para o lavatório  
Esquadrias: Porta em madeira lisa com pintura, com 1 folha de abrir  
Fechadura e maçaneta tipo alavanca  
Exaustor para ventilação forçada

## ESPECIFICAÇÕES GERAIS

---

### ESTRUTURA E VEDAÇÕES

- O sistema construtivo da torre será em estrutura convencional.
- As paredes externas e internas serão executadas em alvenaria de blocos de concreto e serão entregues acabadas.
- 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 acrílico com textura e elementos decorativos 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 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 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 das 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 no hall dos andares tipo e térreo.

#### **COMUNICAÇÃO VISUAL**

- A obra será entregue com placas de identificação dos ambientes 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 executada instalação de antena coletiva com antena e tubulação, sendo que será deixado 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 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 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 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**

- Serão entregues 05 (cinco) elevadores na torre que atenderão o térreo e os pavimentos tipo.
- 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 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 e prefeitura;
- Nas unidades autônomas, haverá água quente nos chuveiros através de ponto para instalação de chuveiro 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.