

# MEMORIAL DESCRITIVO

---



**“Condomínio Novvo Barra Funda Pacaembu” – HIS (Torres B, C e D) e NR (Torre E)**

Rua Da Várzea, 394

São Paulo - SP

# Índice

<b>CAPÍTULO I</b>	<b>4</b>
ÁREAS COMUNS SOCIAIS	4
ÁREAS EXTERNAS .....	4
TÉRREO - PAV. LAZER .....	4
ÁREAS INTERNAS .....	5
TÉRREO - PAV. LAZER .....	5
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>10</b>
ÁREAS COMUNS DE SERVIÇO	10
TÉRREO .....	10
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>11</b>
UNIDADES AUTÔNOMAS	11
ÁREA COMUM.....	11
ÁREA PRIVATIVA – TIPO HIS.....	12
ÁREA PRIVATIVA – STUDIO NR.....	13
<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>14</b>
ESPECIFICAÇÕES GERAIS	14
FACHADAS.....	14
ESTRUTURA.....	14
VEDAÇÕES .....	14
FORROS E TETOS .....	14
ESQUADRIAS E VIDROS.....	14
ESQUADRIAS DE MADEIRA E FERRAGENS.....	14
ACABAMENTOS ELÉTRICOS .....	15
ILUMINAÇÃO .....	15
PORTÕES E GRADIS .....	15
<b>CAPÍTULO V</b>	<b>15</b>
EQUIPAMENTOS E SISTEMAS	15
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS .....	15
GERADOR .....	15
SENSORIAMENTO PERIMETRAL E CERCA ELÉTRICA .....	15
SISTEMA DE SEGURANÇA .....	15
SISTEMAS.....	16
SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA.....	16
ELEVADORES .....	16
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E GÁS .....	16
AQUECIMENTO DE ÁGUA .....	16
BOMBAS DE RECALQUE.....	16
EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO .....	16
MATERIAIS DE INFRAESTRUTURA .....	16
AR CONDICIONADO .....	16
EXAUSTÃO MECÂNICA.....	17
PORTÕES DE ACESSO .....	17
<b>CAPÍTULO VI</b>	<b>17</b>
SUSTENTABILIDADE	17
CONSUMO RACIONAL DOS RECURSOS NATURAIS (ÁGUA, GÁS E ENERGIA) .....	17
PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS.....	17
PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE GÁS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS	17
17	
DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS.....	17
DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS ÁREAS COMUNS SOCIAIS .....	17
DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ENERGIA NAS ÁREAS COMUNS .....	17

COLETA SELETIVA DO LIXO .....	18
GESTÃO DE MATERIAIS E RESÍDUOS.....	18
REUSO DE ÁGUA .....	18
<b>CAPÍTULO VII</b>	<b>18</b>
OBSERVAÇÕES GERAIS	18

## CAPÍTULO I

---

### ÁREAS COMUNS SOCIAIS

#### ÁREAS EXTERNAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações dos projetos de arquitetura e paisagismo.

#### TÉRREO – PAV. LAZER

- **CALÇADA**

Piso: Piso de concreto usinado armado com acabamento desempenado e antiderrapante

- **ACESSO DE PEDESTRES (RAMPA)**

Piso: Piso de concreto e/ou cerâmico

- **BOULEVARD DE ACESSO / ACESSO ÀS TORRES**

Piso: Piso intertravado de concreto  
Mobiliário: 12 bancos e 3 mesinhas

- **PLAYGROUND**

Piso: Piso emborrachado  
Equipamentos: 01 brinquedo tronco com plástico  
01 cama elástica de pneu  
01 banco

- **ESPAÇO PIQUENIQUE**

Piso: Grama  
Equipamentos: 01 mesa para piquenique  
01 Ombrelone

- **QUADRA ESPORTIVA**

Piso: Grama sintética  
Equipamentos: 02 traves para futebol

- **DECK MOLHADO**

Revestimento: Pastilha ou cerâmica, conforme projeto de paisagismo  
Mobiliário: 04 espreguiçadeiras

- **PISCINA**

Revestimento: Pastilha ou cerâmica, conforme projeto de paisagismo  
Equipamento: Escada metálica, escada submersa e cadeira hidráulica para PCD

- **SOLÁRIO**

Piso: Grama e/ou cerâmica

Mobiliário: 04 espreguiçadeiras  
Aparelhos: 01 ducha

▪ **CHURRASQUEIRA 01**

Piso: Porcelanato ou Cerâmica e/ou piso cimentício e/ ou grama  
Mobiliário: 03 banquetas, 01 banco, 02 mesas e 08 cadeiras  
Equipamentos: 01 refrigerador  
Aparelhos: 01 bancada de pedra natural com cuba de aço inox e torneira cromada  
01 bancada alta de pedra natural  
01 churrasqueira a carvão com coifa e grelha

▪ **CHURRASQUEIRA 02**

Piso: Porcelanato ou Cerâmica e/ou piso cimentício e/ ou grama  
Mobiliário: 03 banquetas, 01 banco, 02 mesas e 08 cadeiras  
Equipamentos: 01 refrigerador  
Aparelhos: 01 bancada de pedra natural com cuba de aço inox e torneira cromada  
01 bancada alta de pedra natural  
01 churrasqueira a carvão com coifa e grelha

▪ **FITNESS EXTERNO**

Piso: Grama  
Equipamentos: 01 equipamento de argola, 01 prancha de abdominal e 01 equipamento fitness.

▪ **PET PLACE**

Piso: Grama  
Mobiliário: 02 bancos Pufe em concreto  
01 pneu  
01 slalom  
Aparelhos: 01 hidrante sanitário  
01 lixeira  
01 bebedouro para cães  
01 pedestal de saquinhos

## ÁREAS INTERNAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme projeto de arquitetura e decoração.

### TÉRREO – PAV. LAZER

▪ **HALLS DE ACESSO ÀS TORRES**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura conforme projeto de decoração  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Mobiliário: 01 aparador

▪ **HALL DOS ELEVADORES/CIRCULAÇÃO**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso

▪ **WC MASCULINO E FEMININO (PNE)**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Aparelhos: Lavatório em louça e torneira cromada e barras de apoio (aplicável para wc PCD)  
Bacia com caixa acoplada com duplo acionamento.

▪ **BICICLETÁRIO 01**

Piso: Cimentado  
Parede: Pintura sobre bloco  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Aparelhos: Suportes para bicicleta  
01 tela para ferramentas

▪ **BICICLETÁRIO 02**

Piso: Cimentado  
Parede: Pintura sobre bloco  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Aparelhos: Suportes para bicicleta  
01 bancada em pedra natural com cuba de inox e torneira cromada.

▪ **COWORKING TORRE B**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura e/ou papel de parede conforme projeto de decoração  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Mobiliário: 02 mesas, 04 pufes, 01 banco de concreto com futtons, 01 bancada de madeira e 02 cadeiras.

▪ **MINIMERCADO\* TORRE B**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso

\*Será entregue um espaço para futura implantação de minimercado, no qual a empresa operadora a ser definida pelo condomínio será responsável pelo fornecimento de toda a mobília e equipamentos necessários, sendo a imagem do minimercado apresentada meramente ilustrativa, com mobiliário e equipamentos sugeridos e não entregues.

▪ **DELIVERY/MENSAGERIA**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Mobiliário: Prateleiras e/ou nichos.

▪ **FITNESS TORRE B**

Piso: Vinílico

Parede: Pintura e/ou espelhos e/ou revestimento conforme projeto de decoração  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Equipamentos: 01 purificador de água, 01 gym ball, 01 barra com presilhas, 01 banco de supino, 01 banco reto, 01 cadeira adutora/abduutora, 01 conjunto de halteres, 02 esteiras, 01 elíptico, 02 bicicletas, 01 espaldar, 01 kit anilhas, 02 colchonetes e 01 TV.

▪ **SALÃO DE FESTAS TORRE B**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura e/ou papel de parede e/ou revestimento conforme projeto de decoração  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Mobiliário: 01 balcão, 04 banquetas, 01 mesa bistrô, 03 mesas, 09 cadeiras, 03 bancos de concreto com futtons, 01 mesa de centro, 02 poltronas, 01 aparador e 02 puffes.

▪ **ÁREA DE PREPARAÇÃO DE ALIMENTOS (APA) SALÃO DE FESTAS**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Equipamentos: 01 refrigerador, 01 cooktop elétrico 2 bocas, 01 bancada em pedra natural com cuba de inox ou bancada sintética e torneira cromada

▪ **WCS MASCULINO E FEMININO (FESTAS)**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Aparelhos: lavatório em louça e torneira cromada  
01 bacia com caixa acoplada com duplo acionamento

▪ **PET CARE**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura e/ou papel de parede conforme projeto de decoração e/ou cerâmica  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Equipamentos: 01 cercado removível

▪ **ESPAÇO BELEZA**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura e/ou papel de parede conforme projeto de decoração  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Mobiliário: 02 cadeiras, 02 espelhos e 01 poltrona.  
Equipamentos: 01 lavatório com cadeira.

▪ **SALA DE MASSAGEM**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Mobiliário: 01 maca.  
Equipamentos: 01 bancada em pedra natural com cuba em inox e torneira cromada.

▪ **BRINQUEDOTECA DE 3 A 5 ANOS – TORRE C**

Piso: Vinílico  
Parede: Pintura e/ou adesivos e/ou papel de parede conforme projeto de decoração  
Mobiliário: 02 brinquedos, 02 pufes, 01 mesa, 06 cadeiras, 01 cabaninha, 01 painel em formato de casinha e estante em formato de casinha.  
Equipamentos: 01 TV.

▪ **BRINQUEDOTECA DE 0 A 2 ANOS - TORRE C**

Piso: Vinílico  
Parede: Pintura e/ou adesivos e/ou papel de parede conforme projeto de decoração  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Mobiliário: 01 piscina de bolinhas, 01 escorregador e 01 tapete em EVA tipo amarelinha.

▪ **SALÃO DE JOGOS**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura e/ou papel de parede e/ou revestimento conforme projeto de decoração  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Mobiliário: 01 pebolim, uma mesa de xadrez, 01 pufe pequeno, 02 bancos de concreto com futtons, 02 cadeiras, 02 pufes e 01 rack para TV.  
Aparelhos: 01 TV.

▪ **LOUNGE BAR**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura e/ou papel de parede e/ou revestimento conforme projeto de decoração  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Mobiliário: 01 balcão de madeira, 01 mesa bistrô, 04 banquetas, 03 mesas, 06 pufes, 02 bancos de concreto com futtons e 01 bancada em pedra natural com cuba de inox e torneira cromada.  
Aparelhos: 01 refrigerador.

▪ **MINIMERCADO\* TORRE C**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso

\*Será entregue um espaço para futura implantação de minimercado, no qual a empresa operadora a ser definida pelo condomínio será responsável pelo fornecimento de toda a mobília e equipamentos necessários, sendo a imagem do minimercado apresentada meramente ilustrativa, com mobiliário e equipamentos sugeridos e não entregues.

▪ **COWORKING TORRE C**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura e/ou papel de parede conforme projeto de decoração  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Mobiliário: 01 mesa, 02 pufes, 01 banco de concreto com futtons, 01 bancada de madeira e 02 cadeiras.

▪ **ESPAÇO GOURMET**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura e/ou papel de parede e/ou revestimento conforme projeto de decoração  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso



Mobiliário: 02 mesas, 01 balcão, 08 cadeiras, 02 bancso em concreto com futtons, 02 pufes, 01 aparador e 01 bancada em pedra natural com cuba de inox e torneira cromada.  
Aparelhos: 01 refrigerador e 01 cooktop elétrico 04 bocas.

▪ **SALÃO DE FESTAS TORRE D**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura e/ou papel de parede e/ou revestimento conforme projeto de decoração  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Mobiliário: 04 mesas, 02 bancos de concreto com futtons, 09 pufes, 04 cadeiras, 02 poltronas, 01 mesa de centro, 01 aparador.

▪ **ÁREA DE PREPARAÇÃO DE ALIMENTOS (APA) SALÃO DE FESTAS**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Equipamentos: 01 refrigerador, 01 cooktop elétrico portátil 2 bocas, 01 bancada em pedra natural com cuba de inox ou bancada sintética e torneira cromada

▪ **WCS MASCULINO E FEMININO (FESTAS)**

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Aparelhos: lavatório em louça e torneira cromada  
01 bacia com caixa acoplada com duplo acionamento

▪ **FITNESS TORRE D**

Piso: Vinílico  
Parede: Pintura e/ou espelhos e/ou revestimento conforme projeto de decoração  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Equipamentos: 01 purificador de água, 01 gym ball, 01 barra com presilhas, 01 banco de supino, 01 banco, 01 cadeira adutora/abductora, 01 conjunto de halteres, 02 esteiras, 01 elíptico, 02 bicicletas, 01 espaldar, 01 kit anilhas, 02 colchonetes e 01 TV.

▪ **LAVANDERIA\*\***

Piso: Porcelanato ou cerâmica  
Parede: Pintura e/ou papel de parede e/ou revestimento conforme projeto de decoração  
Teto: Pintura látex sobre laje ou forro de gesso  
Mobiliário: bancada em pedra natural com 02 tanques em inox.

\*\*O ambiente destinado à Lavanderia (na Torre E) será operado por empresa do ramo, prestando serviço que inclui o fornecimento pelo sistema de comodato de todas as máquinas lava e seca, a serem instaladas periodicamente conforme a demanda condominial, e serviços pay per-use (pagos pelo uso) para lavagem e secagem de roupas. A imagem do ambiente lavanderia apresentada é meramente ilustrativa, com os equipamentos sugeridos e não entregues.

## CAPÍTULO II

### ÁREAS COMUNS DE SERVIÇO

#### TÉRREO

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações.

##### ▪ PORTARIAS

Piso:	Cerâmica
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura texturizada sobre laje ou pintura látex sobre forro de gesso
Mobiliário:	Bancada em pedra natural ou ardósia cinza

##### ▪ WC PORTARIA

Piso:	Cerâmica
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura texturizada sobre laje ou pintura látex sobre forro de gesso
Aparelhos:	Lavatório em louça e torneira cromada Bacia com caixa acoplada

##### ▪ WC (PNE) PORTARIA

Piso:	Cerâmica
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura texturizada sobre laje ou pintura látex sobre forro de gesso
Aparelhos:	Lavatório em louça, torneira cromada, barras de apoio e Bacia com caixa acoplada

##### ▪ DEPÓSITO DE LIXO

Piso:	Cerâmica
Parede:	Azulejo até o teto
Teto:	Pintura texturizada sobre laje ou pintura látex sobre forro de gesso

##### ▪ DEPÓSITOS

Piso:	Cerâmica
Parede:	Pintura sobre gesso ou sobre bloco frisado
Teto:	Pintura texturizada sobre laje ou pintura látex sobre forro de gesso

##### ▪ DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA (DML)

Piso:	Cerâmica
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura texturizada sobre laje ou pintura látex sobre forro de gesso
Tanque:	Em mármore sintético ou plástico ABS sem coluna

##### ▪ ESCADA DE SEGURANÇA

Piso:	Concreto
-------	----------

Parede: Pintura sobre gesso ou pintura látex sobre bloco  
Corrimão: Metálico com pintura  
Teto: Pintura texturizada sobre laje

#### ▪ **ÁREAS TÉCNICAS**

Piso: Concreto ou cimentado desempenado  
Parede: Pintura látex ou caiação ou textura sobre bloco de concreto  
Teto: Pintura texturizada sobre laje ou pintura látex sobre forro de gesso

#### ▪ **ELEVADORES**

Piso: Porcelanato ou pedra natural ou cerâmica

#### ▪ **ÁREA DE PREPARAÇÃO DE ALIMENTOS (APA) FUNCIONÁRIOS**

Piso: Cerâmica  
Parede: Revestimento cerâmico do piso até o teto.  
Aparelhos: Bancada em pedra natural com cuba de aço inox ou sintética e torneira cromada  
Teto: Pintura texturizada sobre laje ou pintura látex sobre forro de gesso

#### ▪ **WCS FUNCIONÁRIOS MASCULINO E FEMININO (PNE)**

Piso: Cerâmica  
Parede: Cerâmica em todas as paredes  
Aparelhos: Lavatório em louça, torneira cromada, barras de apoio e bacia com caixa acoplada  
Teto: Pintura texturizada sobre laje ou pintura látex sobre forro de gesso

#### ▪ **RESERVATÓRIO INFERIOR**

Piso: Concreto ou Cimentado desempenado  
Fechamento: Alambrado

#### ▪ **CENTRO DE MEDIÇÃO / DG/ PRESSURIZAÇÃO/ RESERVATÓRIO SUPERIOR**

Piso: Concreto ou cimentado desempenado  
Parede: Pintura látex ou caiação ou textura sobre bloco de concreto  
Teto: Pintura texturizada sobre laje ou pintura látex sobre forro de gesso

## **CAPÍTULO III**

### **UNIDADES AUTÔNOMAS**

#### **ÁREA COMUM**

##### ▪ **HALL DOS ELEVADORES E CIRCULAÇÃO**

Piso: Porcelanato ou Cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre forro de gesso

##### ▪ **ESCALADA DE SEGURANÇA**

Piso: Concreto

Parede: Pintura sobre gesso e/ou pintura látex sobre bloco  
Corrimão: Metálico com pintura  
Teto: Pintura texturizada sobre laje

## ÁREA PRIVATIVA – TIPO HIS

### ▪ SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR E CIRCULAÇÃO

Piso: Cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura texturizada sobre laje

### ▪ DORMITÓRIOS

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

### ▪ BANHOS

Piso: Cerâmica  
Parede: Revestimento cerâmico do piso até o teto somente nas paredes do box, nas demais pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre forro de gesso  
Louça: Bacia com caixa acoplada cor branco  
Lavatório sem coluna  
Metal: Torneira em acabamentos cromados

### ▪ BANHOS PNE (Somente para as unidades Adaptadas)

Piso: Cerâmica  
Parede: Revestimento cerâmico do piso até o teto somente nas paredes do box, nas demais pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre forro de gesso  
Louça: Lavatório em louça, torneira cromada, barras de apoio e bacia com caixa acoplada  
Metal: Torneira em acabamentos cromados

### ▪ COZINHA

Piso: Cerâmica  
Parede: Revestimento cerâmico do piso até o teto (somente na parede hidráulica da cozinha)  
Teto: Pintura texturizada sobre laje  
Bancada: Aço inox ou mármore sintético  
Metal: Torneira cromada de bancada

### ▪ ÁREA DE SERVIÇO

Piso: Cerâmica  
Parede: Revestimento cerâmico do piso até o teto (somente na parede hidráulica da área de serviço)  
Teto: Pintura texturizada sobre laje  
Tanque: Em mármore sintético ou plástico ABS sem coluna  
Metal: Torneira de parede cromada com derivação para máquina de lavar roupas

▪ **TERRAÇO (Apartamentos Jardinos)**

Piso: Cerâmica  
Parede: Acompanha a fachada  
Fechamento: Muro e/ ou elemento vazado

**ÁREA PRIVATIVA – STUDIO NR**

▪ **SALA DE ESTAR/DORMITÓRIO**

Piso: Contrapiso  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura texturizada sobre laje

▪ **BANHOS**

Piso: Cerâmica  
Parede: Revestimento cerâmico do piso até o teto em todas as paredes  
Teto: Pintura sobre forro de gesso  
Louça: Bacia com caixa acoplada  
Lavatório sem coluna  
Metal: Torneira e acabamentos cromados e uma barra de apoio.

▪ **BANHOS PNE (Somente para as unidades Adaptadas – do 17º ao 19º pavimento)**

Piso: Cerâmica  
Parede: Revestimento cerâmico do piso até o teto em todas as paredes  
Teto: Pintura sobre forro de gesso  
Louça: Lavatório sem coluna e bacia com caixa acoplada  
Metal: Torneira em acabamentos cromados e barras de apoio.

▪ **ÁREA DE PREPARAÇÃO DE ALIMENTOS (APA)**

Piso: Contrapiso  
Parede: Pintura látex sobre gesso  
Teto: Pintura texturizada sobre laje  
Bancada: Aço inox ou mármore sintético  
Metal: Torneira de bancada

▪ **DORMITÓRIOS (Somente para as unidades Adaptadas – do 17º ao 19º pavimento)**

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

▪ **ÁREA DE SERVIÇO (Somente para as unidades Adaptadas de 1 dorm. – do 17º ao 19º pavimento)**

Piso: Contrapiso  
Parede: Pintura sobre gesso e/ou 2 fiadas de cerâmica sobre o tanque  
Teto: Pintura texturizada sobre laje  
Bancada: Aço inox ou mármore sintético  
Metal: Torneira cromada com derivação para máquina de lavar roupas  
Tanque: Em mármore sintético ou plástico ABS sem coluna

## ▪ TERRAÇO

Piso:	Cerâmica
Parede:	Acompanha a fachada
Fechamento:	Gradil metálico e/ou muro

## CAPÍTULO IV

---

### ESPECIFICAÇÕES GERAIS

#### FACHADAS

As fachadas receberão acabamento em pintura texturizada, monocapa ou bicamada e frisos, conforme especificação do projeto de arquitetura.

#### ESTRUTURA

Sistema estrutural em alvenaria autoportante.

Nenhuma parede poderá ser removida, exceto as alvenarias de vedação indicadas no manual do proprietário.

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, nichos, etc.;
- Retirar paredes, total ou parcialmente, sob qualquer pretexto. Os condôminos que não atenderem estas determinações poderão ser responsabilizados cível e criminalmente.

#### VEDAÇÕES

As paredes internas não estruturais são executadas em alvenaria de blocos de concreto ou cerâmico ou gesso acartonado e serão entregues acabadas conforme indicação do memorial. Nas unidades autônomas, as paredes dos shafts e de quadro de luz poderão ser em gesso acartonado ou placa cimentícia.

#### FORROS E TETOS

Os forros serão executados em placas de gesso ou gesso liso ou PVC nos ambientes previstos e serão entregues acabados com pintura látex, quando for o caso.

Sobre a área de reservatórios superiores, haverá cobertura em telhado.

#### ESQUADRIAS E VIDROS

Os caixilhos serão em alumínio com acabamento em pintura eletrostática na cor branca ou ferro ou PVC conforme projeto de arquitetura. Os vidros serão incolores, sendo translúcidos nos banhos e lisos nos demais ambientes.

As janelas dos dormitórios nas unidades HIS e portas dos terraços das unidades nRs serão de vidro sem persiana de enrolar ou veneziana.

#### ESQUADRIAS DE MADEIRA E FERRAGENS

As portas serão de madeira e seus derivados (MDF, MDP, HDF, chapa dura ou OSB) com núcleo de derivados de madeira ou chapas isoladas, acabada na cor branca.

As ferragens serão da marca La Fonte, Arouca, Haga, Ketesi, Modena, Soprano, Assa Abloy, Pado, Papaiz, Arouca ou equivalente, exceto onde indicado em projeto. As dobradiças terão acabamento cromado.

Nas áreas comuns as portas serão conforme projeto de arquitetura e/ou decoração.

### **ACABAMENTOS ELÉTRICOS**

Serão da marca Simon, Perlex, Alumbra, Pial, Krone, Tramontina, Apoio, Blux, Schneider, ABB, Fame, Steck ou de qualidade equivalente. A cor será branca para todos os conectores existentes nas unidades autônomas e nas áreas comuns.

### **ILUMINAÇÃO**

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns e dos terraços das unidades autônomas da torre NR. As luminárias das áreas externas obedecerão às especificações do projeto de paisagismo.

### **PORTÕES E GRADIS**

Os guarda-corpos dos terraços das unidades nRs, os gradis e os portões de acesso das áreas comuns serão metálicos, montados ou soldados, obedecendo ao projeto arquitetônico e/ou paisagístico.

## **CAPÍTULO V**

---

### **EQUIPAMENTOS E SISTEMAS**

#### **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

As instalações elétricas do empreendimento serão executadas obedecendo ao projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

#### **GERADOR**

O empreendimento não será equipado com gerador.

#### **SENSORIAMENTO PERIMETRAL E CERCA ELÉTRICA**

Serão instaladas tubulações secas para futura instalação, por conta do Condomínio, do sistema de sensoriamento no fechamento frontal e cerca eletrificada nos demais muros do perímetro do empreendimento.

#### **SISTEMA DE SEGURANÇA**

CFTV – Sistema de circuito fechado de tv contará com infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação de câmeras nos halls dos elevadores dos térreos com divisa com a rua cujo custo de implantação será por conta do condomínio

## **SISTEMAS**

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) com ponto nas unidades para futura instalação pelo condomínio de ponto de sistema que poderá ser utilizado para antena coletiva convencional ou a cabo.

## **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, com a Guarita e com os Ambientes Sociais das Áreas Comuns.

## **ELEVADORES**

Serão instalados 16 elevadores. A quantidade de elevadores atende ao tráfego da edificação conforme norma específica.

## **INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E GÁS**

As instalações hidráulicas do empreendimento serão executadas obedecendo ao projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

O projeto de gás será feito de forma a possibilitar a instalação, por parte do condomínio, de medição individual de gás. Serão entregues instalados os medidores de água fria, modelos mecânicos, instalados nos shafts dos halls dos pavimentos.

## **AQUECIMENTO DE ÁGUA**

Será entregue apenas o ponto elétrico para instalação de chuveiro elétrico no banho das unidades. Demais pontos serão entregues sem previsão de aquecimento.

## **BOMBAS DE RECALQUE**

As bombas de recalque serão instaladas obedecendo às características técnicas especificadas no projeto de instalações hidráulicas.

## **EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO**

Serão instalados os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme norma e exigências do corpo de bombeiros.

## **MATERIAIS DE INFRAESTRUTURA**

Água Fria - PVC, PPR, PEAD, CPVC, PERT ou PEX

Gás - cobre, aço preto, polietileno e aço ou multicamada

Esgoto - PVC, polietileno ou ferro fundido

Águas Pluviais - PVC, polietileno ou ferro fundido

## **AR CONDICIONADO**

Nas unidades NR será entregue infraestrutura hidráulica (dreno) e carga elétrica para a instalação de sistema de ar condicionado individual, tipo Split System, atendendo o dormitório, ficando por conta dos adquirentes das unidades a



aquisição e instalação da rede frigorígena, condensadora, evaporadora e sancas. A condensadora deverá ficar no terraço das unidades.

Nas unidades autônomas HIS não será prevista infraestrutura hidráulica (dreno) e carga elétrica para a instalação de sistema de ar condicionado.

Nas guaritas, serão entregues instalados o sistema de ar condicionado. Nas áreas comuns (Torre B – coworking, fitness e salão de festas / Torre C – coworking / Torre D – espaço gourmet, salão de festas e fitness) será entregue infraestrutura (carga e dreno) para futura instalação do sistema de ar condicionado às custas do condomínio.

### **EXAUSTÃO MECÂNICA**

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de exaustão mecânica para atendimento dos banhos das unidades autônomas e das áreas comuns, com acionamento pelo interruptor (situações sem janela).

### **PORTÕES DE ACESSO**

Serão instalados portões para acesso de pedestres. A abertura dos portões será comandada pela guarita.

## **CAPÍTULO VI**

---

### **SUSTENTABILIDADE**

#### **CONSUMO RACIONAL DOS RECURSOS NATURAIS (ÁGUA, GÁS E ENERGIA)**

##### **PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

Serão entregues instalados os medidores de água fria, modelos mecânicos, instalados nos shafts dos halls dos pavimentos.

##### **PREVISÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE GÁS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

Será entregue no condomínio a previsão para instalação de medidores individuais de gás, a ser instalado posteriormente, permitindo ao condomínio fazer futuramente a gestão e o rateio proporcional ao consumo de cada apartamento. A aquisição e instalação dos medidores ficarão por conta do condomínio.

##### **DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

Nas unidades autônomas, serão entregues bacias sanitárias com duplo acionamento.

##### **DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS ÁREAS COMUNS SOCIAIS**

Nas áreas comuns, serão entregues bacias sanitárias com duplo acionamento.

##### **DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ENERGIA NAS ÁREAS COMUNS**

O sistema de iluminação de escadas e halls serão compostos por sensores ativando a luz somente na presença de usuários.

### **COLETA SELETIVA DO LIXO**

Previsão de um depósito de lixo, possibilitando que o Condomínio possa fazer coleta, separação e armazenamento de lixo reciclável.

### **GESTÃO DE MATERIAIS E RESÍDUOS**

#### **▪ GESTÃO DE RESÍDUOS NAS OBRAS**

Resíduos gerados como alvenaria, concreto, argamassa, solos, madeira, metal, plástico, papel e gesso serão reutilizados, reciclados ou descartados em áreas licenciados durante a obra.

#### **▪ PROJETOS DE MODULAÇÃO DE ALVENARIAS EM BLOCOS DE CONCRETO**

Os projetos de modulação de alvenarias em blocos determinam a quantidade exata de materiais utilizada em cada parede evitando o desperdício na execução dos serviços, resultando na redução de geração de resíduos e economia de materiais.

#### **▪ ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO**

A fabricação das esquadrias de alumínio é menos poluente e possui propriedades que proporcionam melhor vedação para o ambiente interno.

### **REUSO DE ÁGUA**

Foi prevista sistema de reaproveitamento de águas de chuvas para rega do jardim nas áreas comuns, com 1 ponto de torneira no empreendimento.

## **CAPÍTULO VII**

---

### **OBSERVAÇÕES GERAIS**

- 1) As cerâmicas, porcelanatos, pastilhas e azulejos a serem utilizados neste empreendimento poderão ser das marcas : Incefra, Portobello, Villages, Biancogres, Lef, Cecrisa, Eliane, Roca, Portimari, Ceral, Delta ou equivalente.
- 2) As cubas de aço inox a serem utilizadas neste empreendimento poderão ser das marcas Fabrinox, Strake, Tramontina, TEEC, Branox, Inoxsul, Technox ou equivalente.
- 3) As louças a serem utilizadas neste empreendimento poderão ser das marcas Celite, Roca, Deca, Incepa, Icasa, Logasa ou Fiori.
- 4) Os metais a serem utilizados nesse empreendimento poderão ser das marcas Poli, Bognar, Forusi, Esteves, Fabrimar, Sigma, Astra, Docol, Celite, Deca ou equivalente.
- 5) Em virtude do grande número de lançamentos de materiais e equipamentos novos, ou devido à indisponibilidade dos materiais especificados, a CONSTRUTORA se reserva o direito de substituir alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente, sem prévio aviso.

- 6) Para os itens onde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da CONSTRUTORA.
- 7) Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.
- 8) As superfícies com acabamento em pintura látex das áreas privativas e comuns poderão apresentar pequenas ondulações provenientes do processo construtivo.
- 9) Os forros e sancas de gesso existentes na unidade autônoma poderão conter, em seu interior, instalações hidráulicas da própria unidade, da unidade do andar superior ou das Áreas Comuns do Edifício, devendo ser preservadas as dimensões e o dimensionamento do projeto original.
- 10) Devido à distribuição de instalações hidráulicas, elétricas, exaustão e de ar-condicionado, algumas sancas de gesso poderão ser criadas ou alguns forros poderão ser rebaixados para a passagem das tubulações hidráulicas. Caso estas intervenções sejam feitas, o apartamento poderá apresentar diferenças em relação à planta de vendas assinada pelo cliente.
- 11) Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A CONSTRUTORA se reserva o direito de atualizar a estética da Decoração e Paisagismo desses ambientes;
- 12) 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.
- 13) Os pisos da área de banho (dentro do box) serão entregues com caimento em direção ao ralo; Os terraços das unidades NRs não possuirão ralo.
- 14) Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
- 15) Os chuveiros das unidades autônomas serão adquiridos e instalados pelos seus respectivos Proprietários e deverão apresentar vazão adequada às instalações hidráulicas dos apartamentos. A instalação de chuveiros com grandes vazões poderá acarretar alteração do desempenho do sistema de aquecimento. Neste caso aconselha-se a instalação de chuveiros com restritor de vazão.
- 16) 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.
- 17) As áreas comuns do “Novvo Barra Funda Pacaembu” serão mobiliadas e equipadas conforme descrito anteriormente neste Memorial Descritivo. Não fazem parte do escopo de fornecimento e instalação da Construtora os seguintes itens: assentos sanitários, lixeiras, capachos, tapetes e carpetes, mobiliário da guarita, carrinhos para compras, armários, espelhos para sanitários e lavabos, chuveiros, papeleiras, saboneteiras, toalheiros,

bebedouros, quadros de aviso, quadros de chaves, vasos e demais utensílios que caracterizem a implantação do Condomínio.

- 18)** As imagens, desenhos, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes apresentadas no stand de vendas ou constante dos folders, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são de caráter meramente ilustrativo e representam artisticamente o imóvel comercializado, podendo, portanto, apresentar variações em relação à construção final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a exigências legais.
- 19)** As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes do “Manual do Proprietário” publicado em Junho de 2003 pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SINDUSCON) em conjunto com o Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração dos Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo (SECOVI), Capítulos I e II.