

# NEOCONX

G U I L H E R M I N A

MEMORIAL DESCRITIVO

## 1. INTRODUÇÃO | FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

### 1.1 Empreendimento

Este memorial refere-se ao projeto de incorporação e construção do empreendimento residencial “NeoConx Guilhermina”, localizado na Avenida Antônio Estevão de Carvalho, 1226 e Rua Poxoréu - Vila Guilhermina - São Paulo - SP.

- Projeto arquitetônico: Marcos Ferreira Gavião & Associados S/S Ltda.
- Projeto de paisagismo: Harumi Paisagismo & Arquitetos Associados
- Projeto de decoração: Barbara & Purchio Interior Design
- Subcondomínios: 02 (NEOCONX Guilhermina I | NEOCONX Guilhermina II)
- Número de torres: 02 torres em cada Subcondomínio (Torres A e B)
- Número de pavimentos: Térreo + 21 Pavimentos  
(Sendo 22 pavimentos somente na Torre B do NEOCONX Guilhermina II)
- Número total de unidades: 592 unidades residenciais  
(292 unidades no NEOCONX Guilhermina I | 300 unidades no NEOCONX Guilhermina II)

### 1.2 Determinações Legais

A Construção atenderá as disposições legais previstas no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo (P.M.S.P) e demais concessionárias e entidades que por circunstâncias da lei devam ser acatadas.

- Incorporação: Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- Realização: Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- Construção: Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.

## 2. ÁREAS EXTERNAS | Uso comum

- 2.1 Acesso de veículos | Pedestres | Calçada | Circulação Pedestre  
Piso: Concreto | Porcelanato | Intertravado
- 2.2 Churrasqueira  
Piso: Porcelanato | Intertravado  
Rodapé: Pedra Natural | Porcelanato  
Parede: Porcelanato | Pedra Natural sobre a bancada e demais paredes, conforme fachada  
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso  
Outros: Tampo em Pedra Natural  
Pergolado metálico
- 2.3 Quadra  
Piso: Gramado  
Outros: Fechamento em alambrado metálico
- 2.4 Fitness Externo  
Piso: Gramado
- 2.5 Bicicletários  
Piso: Concreto | Intertravado | Porcelanato
- 2.6 Playground Kids  
Piso: Gramado
- 2.7 Pet Place  
Piso: Gramado  
Outros: Fechamento em gradil metálico
- 2.8 Playground Baby  
Piso: Emborrachado, conforme projeto de paisagismo
- 2.9 Praças | Lounge (4º Pavimento)  
Piso: Porcelanato e Gramado  
Rodapé: Pedra Natural | Porcelanato
- 2.10 Solário  
Piso: Pedra Natural | Porcelanato  
Rodapé: Pedra Natural | Porcelanato  
Parede: Conforme Fachada

## 2.11 Piscinas | Deck Molhado

Piso: Porcelanato | Pastilha

Parede: Porcelanato | Pastilha

Borda: Porcelanato | Pedra Natural

### 3. ÁREAS INTERNAS | Uso comum

#### 3.1 Estacionamento | Circulação de Veículos

Piso:	Concreto   Cimentado desempenado com pintura de faixas demarcatórias das vagas
Parede:	Pintura sobre bloco
Teto:	Caiação sobre concreto

#### 3.2 Rampas de veículos

Piso:	Ladrilho hidráulico   Concreto vassourado
Parede:	Pintura sobre bloco

#### 3.3 Reservatório Inferior

Piso:	Concreto   Cimentado pigmentado
Parede:	Pintura sobre bloco
Teto:	Caiação sobre concreto

#### 3.4 Áreas Técnicas

Piso:	Cimentado pintado
Parede:	Pintura sobre bloco
Teto:	Caiação sobre concreto

#### 3.5 Hall's sociais | Circulação

Piso:	Cerâmica
Soleira:	Pedra Natural
Rodapé:	Cerâmica   Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso   Pintura sobre forro de gesso

#### 3.6 Portarias

Piso:	Cerâmica
Soleira:	Pedra Natural
Parede:	Cerâmica
Teto:	Pintura sobre gesso   Pintura sobre forro de gesso

#### 3.7 W.C. 's Portarias

Piso:	Cerâmica
Baguete:	Pedra Natural
Parede:	Cerâmica
Teto:	Pintura sobre gesso   Pintura sobre forro de gesso
Louças:	Bacia com caixa acoplada Lavatório com coluna

#### 3.8 Escadas de emergência

Piso: Concreto | Cimentado pintado  
Parede: Textura sobre bloco | Pintura sobre gesso  
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso

### 3.9 Depósitos de Lixo

Piso: Cerâmica  
Soleira: Pedra Natural  
Parede: Cerâmica  
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso

### 3.10 Depósito Delivery

Piso: Cerâmica  
Soleira: Pedra Natural  
Rodapé: Cerâmica  
Parede: Pintura sobre bloco | Pintura sobre gesso  
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso

### 3.11 Depósitos (4º Pavimento)

Piso: Cerâmica  
Soleira: Pedra Natural  
Rodapé: Cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

### 3.12 Sala para Funcionários

Piso: Cerâmica  
Soleira: Pedra Natural  
Rodapé: Cerâmica  
Parede: Cerâmica na parede hidráulica e nas demais paredes Pintura sobre bloco | Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso  
Outros: Tampo em Pedra Natural | Marmorite

### 3.13 Vestiários PNE Feminino e Masculino

Piso: Cerâmica  
Baguete: Pedra Natural  
Parede: Cerâmica  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso  
Louça: Bacia com caixa acoplada  
Lavatório suspenso

### 3.14 W.C. 's PNE

Piso: Cerâmica  
Soleira: Pedra Natural

Rodapé: Cerâmica | Poliestireno  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso  
Louça: Bacia com caixa acoplada  
Lavatório suspenso

### 3.15 W.C. 's

Piso: Cerâmica  
Baguete: Pedra Natural  
Rodapé: Cerâmica | Poliestireno  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso  
Louças: Bacia com caixa acoplada  
Lavatório com coluna

### 3.16 Salões de Festas

Piso: Cerâmica  
Soleira: Pedra Natural  
Rodapé: Cerâmica | Poliestireno  
Parede: Pintura sobre gesso | Cerâmica  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

### 3.17 A.P.A. (Área de Preparo de Alimentos) - Salões de Festas

Piso: Cerâmica  
Rodapé: Cerâmica | Poliestireno  
Parede: Cerâmica | Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso  
Outros: Tampo em Pedra Natural

### 3.18 Espaço Fitness

Piso: Vinílico  
Soleira: Pedra Natural  
Rodapé: Poliestireno  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

### 3.19 Brinquedoteca

Piso: Vinílico  
Soleira: Pedra Natural  
Rodapé: Poliestireno  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

### 3.20 Sala de Jogos

Piso: Cerâmica  
Soleira: Pedra Natural  
Rodapé: Cerâmica | Poliestireno  
Parede: Pintura sobre gesso | Cerâmica  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

### 3.21 Coworking

Piso: Cerâmica  
Soleira: Pedra Natural  
Rodapé: Cerâmica | Poliestireno  
Parede: Pintura sobre gesso | Cerâmica  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

### 3.22 Espaço Cinema

Piso: Vinílico  
Soleira: Pedra Natural  
Rodapé: Poliestireno  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

#### 4. APARTAMENTO RESIDENCIAL | Unidades HIS

NEOCONX Guilhermina I:	Finais 01, 03, 05 e 07 da Torre A (2º e 3º Pavimento) Finais 03, 04, 05 e 07 das Torres A e B (4º Pavimento) Finais 03 a 08 das Torres A e B (5º ao 21º Pavimento)
NEOCONX Guilhermina II:	Finais 01, 03, 05, 07 da Torre A (2º e 3º Pavimento) Finais 03, 04, 05 e 07 da Torre A (4º Pavimento) Finais 01 a 04, 05 e 07 da Torre B (4º Pavimento) Finais 03 a 08 da Torre A (5º ao 21º Pavimento) Finais 01 a 08 da Torre B (5º ao 22º Pavimento)

##### 4.1 A.P.A. (Área de Preparo de Alimentos) | Área de Serviço

Piso:	Cerâmica sob pia e tanque
Soleira   Baguete:	Pedra natural
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica na parede hidráulica da pia e tanque e Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrosanitárias
Outros:	Tampo em marmorite   Pedra natural Tanque em marmorite

##### 4.2 Estar | Jantar | Circulação

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário <i>OBS.: Para a opção sala ampliada será instalado piso laminado no ambiente</i>
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso

##### 4.3 Banho

Piso:	Cerâmica
Baguete   Teto:	Pedra natural
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica nas paredes hidráulicas e em todas as paredes do box, e pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre forro de gesso
Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório com coluna

##### 4.4 Banho PNE (Opção de planta)

Piso:	Cerâmica
Baguete:	Pedra natural
Parede:	Cerâmica
Teto:	Pintura sobre gesso   Pintura sobre forro de gesso
Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório suspenso

#### 4.5 Dormitórios

Piso:	Piso Laminado
Rodapé:	MDF   Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição das tubulações hidrosanitárias

#### 4.6 Terraço

Piso:	Cerâmica
Soleira:	Pedra Natural
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Conforme fachada
Teto:	Textura sobre concreto   Pintura sobre gesso

#### 4.7 Terraço Descoberto - Válido para as unidades 44 (Torres A do NEOCONX Guilhermina I e NEOCONX Guilhermina II) e 42 e 44 (Torre B do NEOCONX Guilhermina II)

Piso:	Porcelanato
Soleira:	Pedra Natural
Rodapé:	Porcelanato   Pedra Natural
Parede:	Conforme fachada

## 5. APARTAMENTO RESIDENCIAL | Unidades HMP

NEOCONX Guilhermina I: Finais 01 e 02 das Torres A e B (4º ao 21º Pavimento)  
NEOCONX Guilhermina II: Finais 01 e 02 da Torre A (4º ao 21º Pavimento)

### 5.1 A.P.A. (Área de Preparo de Alimentos)

Piso:	Cerâmica
Soleira   Baguete:	Pedra natural
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica na parede hidráulica da pia e tanque e Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrosanitárias
Outros:	Tampo em Pedra natural

### 5.2 Estar | Jantar | Circulação

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso

### 5.3 Banho

Piso:	Cerâmica
Baguete   Teto:	Pedra natural
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica nas paredes hidráulicas e em todas as paredes do box, e pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre forro de gesso
Outros:	Tampo em Pedra Natural
Louça:	Bacia com caixa acoplada Cuba oval de embutir

### 5.4 Dormitórios

Piso:	Piso Laminado
Rodapé:	MDF   Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição das tubulações hidrosanitárias

### 5.5 Terraço

Piso:	Cerâmica
Soleira:	Pedra Natural
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Conforme fachada
Teto:	Textura sobre concreto   Pintura sobre gesso

## 5.6 Terraço de Serviço

Piso:	Cerâmica
Soleira:	Pedra Natural
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica na parede hidráulica, demais paredes conforme fachada
Teto:	Textura sobre concreto   Pintura sobre gesso
Louça:	Tanque

## 5.7 Terraço Descoberto - Válido para as unidades 42 (Torres A do NEOCONX Guilhermina I e NEOCONX Guilhermina II)

Piso:	Porcelanato
Soleira:	Pedra Natural
Rodapé:	Porcelanato   Pedra Natural
Parede:	Conforme fachada

## 6. ESPECIFICAÇÕES GERAIS

### 6.1 Fundações

Conforme projeto específico do empreendimento.

### 6.2 Sistema construtivo.

Estrutura em concreto armado (Blocos de Vedação) - Térreo ao 3º Pavimento

Alvenaria estrutural\* (4º ao 22º Pavimento)

Vedações internas em gesso acartonado (drywall) conforme plantas de contrato

\*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, etc.
- Retirar paredes, total ou parcialmente, sob qualquer pretexto.

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

### 6.3 Fachada

Conforme projeto arquitetônico

### 6.4 Gradis

Ferro Pintado

### 6.5 Esquadrias

Portas em madeira:

Kit porta pronta com pintura cor branca

Caixilhos:

Alumínio com pintura eletrostática ou PVC

Caixilho da sala com ventilação permanente

### 6.6 Fechaduras

Portas internas em madeira:

Maçaneta com alavanca cromada

### 6.7 Cerâmicas | Porcelanatos

Serão das marcas Biancogres, Incepa, Eliane ou produto de desempenho equivalente

**6.8 Pisos vinílicos ou laminados**

Serão das marcas Duratex, Eucafloor, Tarket ou produto de desempenho equivalente

**6.9 Louças**

As bacias sanitárias e lavatórios serão em louça das marcas Icasa, Celite, Deca ou produto de desempenho equivalente.

**6.10 Metais**

As torneiras e registros serão cromados no padrão Docol, Fabrimar, Deca ou produto de desempenho equivalente.

## 7. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

### 7.1 Instalações Elétricas

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos e especificações, atendendo as Normas Técnicas vigentes da ABNT.

### 7.2 Instalações Hidráulicas

Conforme projeto específico e atendendo as exigências municipais da concessionária, de acordo com as Normas Técnicas ou outras normas internacionais equivalentes.

Sistema de Água Quente: Será previsto ponto elétrico específico para chuveiro (220V) para as unidades HIS (com exceção das unidades finais 01 das Torres A do NEOCONX Guilhermina I e NEOCONX Guilhermina II, no 2º e 3º Pavimento)

Sistema de Gás: Alimentação do fogão - Tubulação em multicamada ou cobre aparente (exceto para apartamento opção PNE)  
Previsão para aquecedor de passagem para todas as unidades HMP.

### 7.3 Instalações Especiais | TV e Telefonia

TV: Serão executadas as tubulações secas para futuras instalações de TV a cabo.

Telefonia: Serão executadas as tubulações secas para futuras instalações de telefonia.

### 7.4 Sistema de Comunicação Interna

Será instalado e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna do tipo interfone, que possibilitará aos condôminos comunicação com a portaria.

### 7.5 Equipamentos de Combate a Incêndio

Serão instalados todos os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

### 7.6 Sistema de proteção contra descargas atmosféricas

O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas de acordo com as Normas Técnicas ou outras normas equivalentes.

## 7.7 Elevadores

Serão instalados 03 elevadores por Torre, que darão acesso a todos os pavimentos. Todos com capacidade e velocidade adequada ao cálculo de tráfego, de acordo com as normas técnicas.

## 8. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- 8.1 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.
- 8.2 As áreas comuns do empreendimento serão entregues equipadas e decoradas conforme imagens de vendas.
- 8.3 A Construtora, a critério próprio, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o mesmo padrão dos acabamentos.
- 8.4 Em virtude do elevado número de lançamentos de produtos, materiais e equipamentos, a Construtora se reserva o direito de substituí-los mantendo o padrão e qualidade dos apresentados neste memorial.
- 8.5 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.
- 8.6 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.
- 8.7 A aquisição da ducha, do chuveiro elétrico e do aquecedor de passagem ficará a cargo dos proprietários.
- 8.8 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).
- 8.9 O empreendimento atende o nível mínimo dos critérios de desempenho acústico de sistemas construtivos conforme norma técnica ABNT NBR 15575.

- 8.10 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.
- 8.11 No desenvolvimento dos projetos de instalações (elétrica, hidráulica, bombeiros) 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, e na posição dos equipamentos, vãos, janelas, etc., para adaptar às necessidades do projeto.
- 8.12 A Construtora poderá, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto executivo do imóvel, em razão de imposição de novas normas técnicas de execução da obra ou de determinação ou exigência dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.
- 8.13 O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos, será informado no manual do proprietário.

