MEMORIAL DESCRITIVO

Empreendimento: **INOV ZONA SUL**
Rua Pontes de Morais - São Paulo/SP

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.
O acesso se dará única e exclusivamente através da Rua Pontes de Morais.

ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS

- **PASSEIO EXTERNO DE PEDESTRES (CALÇADA)**

Piso:	Concreto vassourado

- **ACESSO DE PEDESTRES**

Piso Pedestres:	Intertravado de concreto, cerâmica antiderrapante ou pedra natural

- **CLAUSURA DE PEDESTRES**

Piso:	Intertravado de concreto, cerâmica antiderrapante ou pedra natural
Teto:	Pintura sobre laje de concreto ou textura acrílica ou monocapa
Paredes:	Conforme fachada
Fechamento:	Gradil

- **PORTARIA**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Internas: Gesso liso sobre bloco e pintura
	Externas: Conforme fachada
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 em louça, de canto ou frontal, com ou sem coluna suspensa
Metais:	01 Torneira cromada de mesa tipo alavanca
	Barras de apoio

- **CIRCULAÇÃO EXTERNA DAS TORRES**

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

• **PLAYGROUND**

Piso:	Emborrachado
Equipamentos:	01 Casinha de madeira com escorregador
	01 Gangorra de madeira

• **QUADRA**

Piso:	Grama natural
Fechamento:	Alambrado e/ou alambrado sobre mureta com monocapa sobre bloco
Equipamentos:	02 Traves

• **CHURRASQUEIRA (2x)**

Piso:	Cerâmica antiderrapante ou porcelanato
Parede:	Cerâmica sobre a bancada e demais paredes em monocapa sobre bloco
Teto:	Monocapa sobre laje de concreto
Bancada:	Granito com cuba de embutir em aço inox
	Bancada de granito sobre mureta de alvenaria (apenas na churrasqueira 01)
Metais:	Torneira de bancada 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

• **PET PLACE**

Piso:	Grama natural
Fechamento:	Alambrado
Equipamentos:	01 Gangorra
	01 Rampa
	01 Pneu

• **SOLÁRIO DAS PISCINAS**

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

• **PISCINA ADULTO**

Revestimento:	Cerâmica
Borda:	Pedra natural

• **PISCINA INFANTIL**

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

ÁREAS INTERNAS

• HALL SOCIAL E CIRCULAÇÃO SOCIAL DOS ANDARES

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

• ESCADARIA DA TORRE

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Monocapa jateada sem fundo
Teto:	Pintura ou textura rolada ou monocapa sobre laje

• SANITÁRIOS, SANITÁRIOS PCD E VESTIÁRIOS PCD 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 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 suspensa *(apenas no destinado ao PCD)*
Metais:	Torneira cromada de mesa
	Torneira cromada de mesa tipo alavanca *(apenas no destinado ao PCD)*
	Barras de apoio *(apenas no destinado ao PCD)*

• COWORKING

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Forro de gesso com pintura
Equipamentos:	01 Mesa
	07 Cadeiras
	01 Bancada

• BRINQUEDOTECA

Piso:	Vinílico ou conforme projeto de decoração
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Forro de gesso com pintura
Equipamentos:	01 Bancada
	03 Pufes
	01 Sofá ou banco com futon
	09 Cadeiras infantis
	01 Mesa
	01 Piscina de bolinhas

• **FITNESS**

Piso:	Vinílico ou conforme projeto de decoração
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Forro de gesso com pintura
Equipamentos:	01 Esteira
	01 Bike
	01 Banco regulável
	01 Torre de halteres
	01 Step
	01 Espaldar

• **PET CARE**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica acima da bancada e demais paredes gesso liso com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Forro de gesso com pintura
Bancada:	Granito com cuba esculpida
Equipamentos:	01 Ducha elétrica

• **SALÃO DE JOGOS**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Forro de gesso com pintura
Equipamentos:	03 Mesas de apoio
	02 Poltronas
	01 Sofá ou banco com futon
	06 Cadeiras
	01 Mesa
	01 Aparador
	01 Mesa de Pebolim
	01 Mesa de Aerohockey

• **SALÃO DE FESTAS**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Forro de gesso com pintura
Equipamentos:	04 Mesas
	12 Cadeiras
	01 Sofá ou banco com futon
	03 Mesas de apoio
	07 Pufes
	01 Mesa alta
	06 Bancos altos

• **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:	Forro de gesso com pintura
Bancada:	Granito com cuba de aço inox
Metais:	Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado *(O filtro não será entregue)*

ÁREAS TÉCNICAS E SERVIÇOS

ÁREAS INTERNAS

• BICICLETÁRIO

Piso:	Cimentado liso ou concreto desempenado
Paredes:	Blocos em concreto aparente ou conforme projeto de decoração
Teto:	Laje acabada sem pintura ou conforme projeto de decoração
Bancada:	Granito com cuba de aço inox
Metais:	Torneira cromada de bancada
Equipamentos:	Suporte de bikes

• A.P.A DE FUNCIONÁRIO

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica acima bancada e demais paredes em gesso liso com pintura sobre bloco
Teto:	Gesso liso sobre laje de concreto ou forro de gesso com pintura
Bancada:	Mármore sintético ou aço inox
Metais:	Torneira cromada de bancada 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 forro de gesso com pintura
Louças:	01 Bacia de louça com caixa acoplada
	01 Lavatório em louça, de canto ou frontal, com ou sem coluna suspensa
Metais:	Torneira cromada de mesa tipo alavanca
	Barras de apoio

• ADMINISTRAÇÃO

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura
Teto:	Pintura sobre laje

• 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:	Louça com coluna

ÁREA EXTERNA

• ESTACIONAMENTO DESCOBERTO

Piso:	Cimentado ou Intertravado de concreto com demarcação de vagas em esmalte sintético
	Rampas em cimentado ranhurado com rebaixos no centro e nas laterais para escoamento da água (espinha de peixe)
Muros:	Textura sobre bloco

• DEPÓSITO DE LIXO COBERTO

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Interno: Cerâmica piso ao teto em todas as paredes
	Externo: Conforme fachada
Teto:	Caiação sobre laje de concreto

UNIDADES AUTÔNOMAS

• SALA DE JANTAR/ESTAR E CIRCULAÇÃO

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Gesso liso com pintura sobre bloco
Teto:	Gesso liso com pintura e/ou trechos com sanca de gesso com pintura sobre laje de concreto
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 *(finais 01, 02, 07 e 08)*

• 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 (entre tanque e janela) e nas demais paredes gesso liso com pintura *(finais 01, 02, 07 e 08)*
	Cerâmica acima do tanque e nas demais paredes gesso liso com pintura *(finais 03, 04, 05 e 06)*

Teto:	Gesso liso com pintura e/ou trechos com sanca de gesso com pintura
Tanque:	Louça
Metais:	Torneira de mesa com bica alta com saída para máquina de lavar roupas
Esquadrias:	Janela de alumínio com 2 folhas de correr em vidro mini boreal e Veneziana permanente na parte inferior e superior da janela

• **DORMITÓRIOS**

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Gesso liso com pintura sobre bloco
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 incolor

• **BANHEIROS**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica do piso ao teto nas paredes dentro do box e na lateral do shaft do box, meia altura na parede hidráulica (vaso sanitário e lavatório) e demais paredes em pintura sobre gesso
Teto:	Forro de gesso liso com pintura
Louças:	Lavatório de louça com coluna Bacia de louça com caixa acoplada Lavatório em louça, de canto ou frontal, com ou sem coluna suspensa *(apenas na opção de plantas PCD)*
Metais:	Torneira cromada 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 *(Finais 03, 04, 05 e 06)***

Piso:	Cerâmica
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, com vidro comum na parte superior e vidro laminado na parte inferior (*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

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 da torre de acordo com projetos específicos de instalações elétricas
- Haverá sensor de presença na escadaria e nos halls dos andares da torre 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 03 (três) elevadores em cada torre que atenderão todos os pavimentos
- Será entregue 01 (um) elevador tipo plataforma que dará acesso ao lazer descoberto e a Torre B
- 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, 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, Fitness e Portaria) 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 finais 01, 02, 07 e 08 da torre A e B haverá água quente nos chuveiros através de ponto elétrico (220V)
- Nas unidades autônomas finais 03, 04, 05 e 06 da torre A e B haverá água quente nos chuveiros através de ponto para instalação de 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 de todas as unidades e ponto para instalação do aquecedor de passagem na área de serviço *(apenas nos finais 03, 04, 05 e 06).* 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. Estão previstos pontos elétricos e hidráulicos para a instalação de máquina **lava-seca** em todas as unidades;
9. Deverá ser verificada a voltagem das tomadas para a compra dos eletrodomésticos e equipamentos das áreas comuns;
10. 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;
11. 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;

12. **Não é possível instalar ar condicionado nas unidades autônomas**. No apartamento decorado, o ar condicionado é para ambientalizar o espaço do stand.
13. 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;
14. Na unidade autônoma, a aquisição do chuveiro e do aquecedor de passagem ficará a cargo dos proprietários;
15. 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);
16. 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;
17. Não serão fornecidos pela Construtora/ Incorporadora quaisquer outros elementos de decoração, equipamentos ou acabamentos não mencionados expressamente neste memorial;
18. 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.