



# Memorial Descritivo de Construção

## FLOW BY GAFISA

---

Rua Nestor Pestana, nº94  
CONSOLAÇÃO - SÃO PAULO SP

NOVEMBRO, 2021  
R06

---

ALINE CALLEGARI GANDRA  
Gerente Área Técnica

---

ARACELES SEDANO  
Gerente de Produto – DESENVOLVIMENTO DE PRODUTO

---

LUIZ FERNANDO ORTIZ  
Diretor de Incorporação



# Memorial Descritivo de Construção

## FLOW BY GAFISA

Rua Nestor Pestana, 94  
CONSOLAÇÃO - SÃO PAULO SP

### A. UNIDADES AUTÔNOMAS

---

**Studio – Pavimento Tipo - finais 06 a 13 e 15 a 20 – (2º Pav ao 24º Pav.):**

#### 1. DORMITÓRIO

**Piso:** Base para acabamento;  
**Paredes:** Pintura látex;  
**Teto:** Pintura látex ;  
**Complementos:** Tomadas de uso geral conforme lay-out;

#### 2. BANHO SOCIAL:

**Piso:** Porcelanato padrão Ceccrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;  
**Paredes:** Cerâmica padrão Ceccrisa / Portinari, Eliane ou Portobello (somente na área do box);  
**Teto:** Pintura látex;  
**Complementos:** Banca de mármore ou granito natural nacional;  
Cuba de embutir e bacia com caixa acoplada com sistema dual flush padrão Incepa, Celite, Roca ou Deca;  
Misturador, chuveiro (vazão máx. 12l/min), ducha higiênica padrão Docol, Fabrimar, Roca, Lorenzetti ou Deca;  
Carenagem para proteção das tubulações técnicas;  
Tomada de uso geral conforme lay-out;  
**Equipamentos:** Sistema de exaustão mecânica individual para renovação de ar (quando enclausurado).

#### 3. COZINHA

**Piso:** Base para acabamento;  
**Paredes:** Pintura látex  
**Teto:** Pintura látex;  
**Complementos:** Banca de granito natural nacional;  
Cuba em aço inox simples padrão Franke ou Tramontina;  
Misturador padrão Fabrimar, Docol, ou Deca;  
Carenagem para proteção das tubulações técnicas;  
Tomadas de uso geral conforme lay-out.

**Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):**

Geladeira, cooktop elétrico de 2 bocas, forno elétrico, forno microondas e depurador de ar (sem saída externa).

#### 4. TERRAÇO

**Piso:** Porcelanato padrão Ceccrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;  
**Rodapé:** Porcelanato padrão Ceccrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;  
**Paredes:** Conforme especificação do projeto arquitetônico (fachada);  
**Teto:** Pintura látex;  
**Complementos:** Gradil em ferro, conforme projeto arquitetônico;

**Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):**

Máquina lava e seca (dimensões aproximadas 0,64cm x 0,74cm);  
Máquina condensadora de ar-condicionado, conforme projeto específico.



# Memorial Descritivo de Construção

**Apartamento Tipo - finais 01 a 04 e 14 – (2º Pav ao 24º Pav.):**

## **5. SALA DE ESTAR/JANTAR**

**Piso:** Base para acabamento  
**Paredes:** Pintura látex  
**Teto:** Pintura látex  
**Complementos:** Tomadas de uso geral conforme lay-out;

## **6. DORMITÓRIOS/CIRCULAÇÃO**

**Piso:** Base para acabamento;  
**Paredes:** Pintura látex;  
**Teto:** Pintura látex;  
**Complementos:** Tomadas de uso geral conforme lay-out.

## **7. BANHO SOCIAL:**

**Piso:** Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;  
**Paredes:** Cerâmica padrão Cecrisa / Portinari, Eliane ou Portobello (somente na área do box);  
**Teto:** Pintura látex;  
**Complementos:** Banca de mármore ou granito natural nacional;  
Cuba de embutir e bacia com caixa acoplada com sistema dual flush padrão Incepa, Celite, Roca ou Deca;  
Misturador, chuveiro (vazão máx. 12l/min), ducha higiênica padrão Docol, Fabrimar, Roca, Lorenzetti ou Deca;  
Carenagem para proteção das tubulações técnicas;  
Tomada de uso geral conforme lay-out;  
**Equipamentos:** Sistema de exaustão mecânica individual para renovação de ar (quando enclausurado).

## **8. COZINHA**

**Piso:** Base para acabamento;  
**Paredes:** Pintura látex  
**Teto:** Pintura látex;  
**Complementos:** Banca de granito natural nacional;  
Cuba em aço inox simples padrão Franke ou Tramontina;  
Misturador padrão Fabrimar, Docol, ou Deca;  
Carenagem para proteção das tubulações técnicas;  
Tomadas de uso geral conforme lay-out.

**Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):**

Geladeira, cooktop elétrico de 4 bocas, forno elétrico, forno microondas, depurador de ar (sem saída externa) e Máquina Lava e Seca (dimensões aproximadas 0,74cm x 0,74cm);

## **9. TERRAÇO**

**Piso:** Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;  
**Rodapé:** Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;  
**Paredes:** Conforme especificação do projeto arquitetônico (fachada);  
**Teto:** Pintura látex;  
**Complementos:** Gradil em ferro, conforme projeto arquitetônico.

**Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):**

Ponto de energia elétrica para instalação de máquina condensadora de ar condicionado e adega, conforme projeto específico.



# Memorial Descritivo de Construção

**Apartamento Duplex – (4º Pav ao 23º Pav.):**

## **10. SALA DE ESTAR/JANTAR**

**Piso:** Base para acabamento  
**Paredes:** Pintura látex  
**Teto:** Pintura látex  
**Complementos:** Tomadas de uso geral conforme lay-out;

## **11. LAVABO:**

**Piso:** Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;  
**Rodapé:** Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;  
**Paredes:** Pintura látex;  
**Teto:** Pintura látex;  
**Complementos:** Banca de mármore ou granito natural nacional;  
Cuba de embutir e bacia com caixa acoplada com sistema dual flush padrão Incepa, Celite, Roca ou Deca;  
Torneira padrão Docol, Fabrimar, Roca, Lorenzetti ou Deca;  
Carenagem para proteção das tubulações técnicas;  
Tomada de uso geral conforme lay-out;

## **12. DORMITÓRIO/CIRCULAÇÃO**

**Piso:** Base para acabamento  
**Paredes:** Pintura látex  
**Teto:** Pintura látex  
**Complementos:** Tomadas de uso geral conforme lay-out;

## **13. BANHO SUITE:**

**Piso:** Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello  
**Paredes:** Cerâmica padrão Cecrisa / Portinari, Eliane ou Portobello (somente área do box)  
**Teto:** Pintura látex;  
**Complementos:** Banca de mármore ou granito natural nacional;  
Cuba de embutir e bacia com caixa acoplada com sistema dual flush padrão Incepa, Celite, Roca ou Deca;  
Misturador, chuveiro (vazão máx. 12l/min), ducha higiênica padrão Docol, Fabrimar, Roca, Lorenzetti ou Deca;  
Carenagem para proteção das tubulações técnicas;  
Tomada de uso geral conforme lay-out;

## **14. COZINHA**

**Piso:** Base para acabamento;  
**Paredes:** Pintura látex;  
**Teto:** Pintura látex;  
**Complementos:** Banca de granito natural nacional;  
Cuba em aço inox simples ou dupla padrão Franke ou Tramontina;  
Misturador padrão Fabrimar, Docol, ou Deca;  
Carenagem para proteção das tubulações técnicas;  
Tomadas de uso geral conforme lay-out.

**Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos pelo proprietário):**

Geladeira, cooktop elétrico de 4 bocas, forno elétrico, forno microondas, depurador de ar (sem saída externa) e Máquina lava e seca (dimensões aproximadas 0,74cm x 0,74cm);



# Memorial Descritivo de Construção

## **15. TERRAÇO**

<b>Piso:</b>	Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
<b>Rodapé:</b>	Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello;
<b>Paredes:</b>	Conforme especificação do projeto arquitetônico (fachada);
<b>Teto:</b>	pintura látex;
<b>Complementos:</b>	Gradil em ferro, conforme projeto arquitetônico. Ponto de energia elétrica para instalação de máquina condensadora de ar-condicionado, conforme projeto específico.

## **B. ÁREAS COMUNS:**

---

### **1. TÉRREO INTERNO/ EXTERNO**

Ambientes sociais comuns do térreo interno entregues decorados de acordo com projeto de decoração personalizado e projetados para uso conforme finalidade no projeto de arquitetura. Ambientes do térreo externo serão entregues de acordo com o projeto de paisagismo e desenvolvidos conforme o projeto de arquitetura. Previsão para a implantação de lavanderia e mini market. Caberá exclusivamente ao condomínio a responsabilidade pela implantação e funcionamento dos serviços de lavanderia e mini market. Inclusive a aquisição das lavadoras e secadoras de roupas e máquinas de vending machine.

### **2. HALL DOS ELEVADORES**

#### **SOCIAL (Tipos e Térreo)**

<b>Piso</b>	Porcelanato padrão Cecrisa/Portinari, Eliane ou Portobello
<b>Rodapé:</b>	Material Sintético;
<b>Paredes:</b>	Conforme projeto específico de Comunicação Visual;
<b>Teto:</b>	Pintura látex.

#### **SOCIAL e SERVIÇO (Subsolo)**

<b>Piso</b>	Conforme projeto específico de Comunicação Visual;
<b>Paredes:</b>	Conforme projeto específico de Comunicação Visual;
<b>Teto:</b>	Pintura látex.

### **3. ESCADARIAS**

<b>Piso:</b>	Conforme projeto específico de Comunicação Visual;
<b>Paredes:</b>	Conforme projeto específico de Comunicação Visual
<b>Teto:</b>	Conforme projeto específico de Comunicação Visual
<b>Complementos:</b>	Gradil e corrimão em ferro, conforme projeto arquitetônico; Portas Corta-fogo; Iluminação e sinalização de emergência.

### **4. GARAGENS**

<b>Piso:</b>	Concreto liso, conforme projeto de Comunicação Visual
<b>Paredes:</b>	Concreto aparente sem acabamento ou Pintura Latéx, conforme projeto específico de Comunicação Visual;
<b>Teto:</b>	Concreto aparente sem acabamento ou Pintura Latéx, conforme projeto específico de comunicação visual;
<b>Complementos:</b>	Tubulações aparentes identificadas conforme ABNT e conforme projeto de comunicação visual. Em garagem e bicicletário as vagas serão identificadas.



# Memorial Descritivo de Construção

## C. ESPECIFICAÇÕES GERAIS:

---

### 1. TIPOLOGIA CONSTRUTIVA

<b>Estrutura:</b>	Torre: Concreto armado; Embasamento: Concreto armado moldado in loco, pré-fabricado ou estrutura mista.
<b>Vedações:</b>	Internas e externas: em blocos de concreto, cerâmico, gesso acartonado (dry-wall ou placa cimentícia do tipo vedação (com isolamento acústico), estrutural ou painéis;  Shafts (fechamentos): em blocos de concreto, cerâmico, gesso acartonado (dry-wall) ou placa cimentícia do tipo vedação ou painéis.
<b>Fachada:</b>	Revestimento cerâmico e/ou textura, sobre base adequada (alvenaria, concreto ou painéis industrializados) conforme detalhes do Projeto Arquitetônico.

### 2. PAISAGISMO

Projeto específico, contemplando áreas verdes distribuídas ao longo do empreendimento, integrando toda área de lazer.

### 3. ESQUADRIAS DE MADEIRA

Portas, marcos e alizares executados em madeira com acabamento pintado, padrão 3N, Nacional Madeira, Pormade, Sincol, Aero ou equivalente, com ferragens adequadas aos ambientes, padrão La Fonte, Papaiz, Pado ou Arouca.

### 4. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO / PVC

Esquadrias de alumínio ou PVC, com tratamento superficial adequado e vidros conforme especificações do Projeto Arquitetônico.

### 5. ELEVADORES

04 elevadores, interligando o subsolo ao último pavimento lazer, padrão Atlas-Schindler, Thyssenkrupp, Otis, Hyundai Elevadores ou Mitsubishi Elevadores.

Os elevadores terão controle de acesso por senha/cartão ou aplicativo.

### 6. SEGURANÇA PATRIMONIAL

Sistema para controle de acesso (portão automatizado e porteiro eletrônico) e infraestrutura (tubulação seca) para instalação de sistema de Segurança Patrimonial.

Guarita com vidro blindado.

### 7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS

Projetos elaborados incorporando conceitos de modernidade, aspectos de conforto, segurança, praticidade e economia, empregando materiais de avançada tecnologia e sistemas com alto grau de industrialização, garantindo produtos e serviços com maior qualidade, eficiência operacional e durabilidade.

O projeto hidráulico prevê a possibilidade de instalação de sistemas de medição individual de água potável fria e gás.

**Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos e instalados pelo proprietário):** medidores e demais equipamentos do sistema de medição.



# Memorial Descritivo de Construção

## **8. AQUECIMENTO DE ÁGUA**

Projeto concebido para aquecimento central de água, contemplando infra e equipamentos modernos, buscando junto com a sua distribuição proporcionar maior segurança, eficiência e menor custo de manutenção.

## **9. SISTEMA DE AQUECIMENTO SOLAR**

O projeto atende a Lei 14.459/07 e decreto 49.148/08.

O empreendimento prevê previsão do sistema solar como apoio a Central de aquecimento de água das unidades. A aquisição e instalação do sistema completo fica a cargo do condomínio conforme projeto fornecido pela construtora.

## **10. CONFORTO AMBIENTAL**

O projeto foi concebido para possibilitar a instalação de sistema de ar condicionado do tipo Split para os seguintes ambientes: dormitórios e sala, com a infraestrutura composta de ponto de dreno e o conduíte (sem fiação) entre o local previsto para instalação da condensadora e o quadro elétrico da unidade. A instalação deve ser realizada conforme orientação no manual do proprietário e projeto.

**Previsão para instalação dos seguintes equipamentos (a serem adquiridos e instalados pelo proprietário):** infraestrutura (rede frigorígena), dispositivo de proteção (disjuntor) e condutor elétrico, evaporadoras,

Condensadoras e demais equipamentos e acessórios do sistema de ar condicionado.

Obs.: As máquinas de ar condicionado devem ser instaladas nos locais indicados em projeto. A ventilação permanente prevista no terraço para a troca de ar do equipamento deve ser preservada para seu correto funcionamento.

### **Ar condicionado Áreas comuns**

Os seguintes ambientes serão entregues com ar condicionado: Lobby & Lounge, Delivery Room, Coworking, Laundry Space, SPA Urbano, Sala de Massagem, Mini Market, Sky Fitness, Gourmet, Lounge e Bar.

## **11. TELECOM**

Projeto concebido com soluções flexíveis, levando-se em conta as atuais necessidades e comprometido com novas tecnologias, dispondo de espaços abertos permitindo rápida expansão.

São contempladas canalizações (infraestrutura) para receber as instalações de antena coletiva, telefonia interna e externa, TV a cabo e Internet. Para telefonia interna será entregue fiação e aparelho de interfone.

## **12. GRUPO GERADOR**

Grupo gerador movido a diesel, atendendo de forma autônoma, conforme projeto a operação alternada dos elevadores, iluminação parcial das áreas comuns, equipamentos de segurança e controle, portas e portões automáticos e bombas de drenagem.

O gerador full, quando especificado, atenderá também o sistema de bombas de incêndio e de pressurização.

## **13. DIFERENCIAIS**

Os seguintes itens fazem parte do projeto:

### **Tipo:**

- Portas dos ambientes produzidas com madeira reflorestada;
- Tomadas USB nas unidades autônomas (sala e dormitório);
- Fechadura eletrônica em todas as unidades autônomas;
- Unidades entregues 100% com forro de gesso;
- Previsão para medição individual de água;



# Memorial Descritivo de Construção

## Áreas Comuns:

- Fechadura eletrônica para acesso a lavanderia e fitness;
  - Tomadas USB nos seguintes ambientes das áreas comuns:  
Lobby & Lounge, Delivery Room, Bike Storage, Coworking, Laundry Space SPA Urbano, Sala de Massagem, Mini Market, Churrasqueira, Deck Piscina, Sky Fitness, Gourmet, Lounge e Bar;
  - Tomada para carga de bicicleta elétrica no bicicletario e calibrador;
  - Espaço para coleta seletiva de lixo no subsolo;
  - Utilização de sensores de presença nas áreas comuns dos andares tipo, para economia de energia.
- Ambientes de áreas comuns acessíveis através de rampas e/ou guarda-corpo conforme a NBR 9050/2015;
- Vagas na garagem reservada a PCD (Pessoas com deficiência);
  - Projeto de Comunicação Visual nas Áreas Comuns;
  - Comunicação em braile e piso tátil em todas as áreas comuns do térreo;
  - Banheiro adaptado para PCD (Pessoas com deficiência) nas Áreas Comuns;
  - WIFI nos seguintes ambientes das áreas comuns: Lobby & Lounge, Coworking, Mini Market, Laundry Space, SPA Urbano, Sala de Massagem, BBQ & Bar, Sky Fitness, Gourmet e Bar;
  - Sistema de reuso de água pluvia para irrigação e lavagem dos pisos e jardins do térreo;
  - Programação de gestão e reciclagem de resíduos da construção;
  - Projeto de alvenaria modular, prevendo menor geração de entulho e desperdício de material.

## Subsolo:

Tomada para carga de carro elétrico com plug T2.

## E. OBSERVAÇÕES:

---

### a. Empresas Parceiras Gafisa:

A fim de agilizar o atendimento em uma eventual falha técnica e preservar a garantia dos produtos/serviços, o condômino deverá entrar em contato direto com a área de assistência Técnica das Empresas parceiras, cujo contato será fornecido por ocasião da Assembléia de Instalação do Condomínio, que estarão aptas a prestar um pronto atendimento.

#### b.1. Piso laminado: **Durafloor (Duratex)**

O piso Laminado a ser instalado, possui propriedades acústica e térmica além de proteção antibacteriana e extraproteção contra microrriscos.

**b. Substituição de materiais:** para o bom andamento da Obra, a Construtora poderá substituir equipamentos ou materiais que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis, desde que mantida a mesma qualidade, podendo inclusive as partes comuns sofrerem pequenas alterações ditadas pela melhor solução técnica ou estética.

**c. Visitas à obra:** permitidas somente com autorização da construtora e sempre acompanhadas por um representante da equipe da obra, com agendamento prévio realizado através da Central de Relacionamento Gafisa, até 90 dias antes do término da obra.

**d. Produtos naturais (madeira, pedra decorativa, mármore e granito):** poderão estar sujeitos a variações de tonalidade, veios e grãos descontínuos e não uniformes, não descaracterizando a sua qualidade.

**e. Forros rebaixados:** certos ambientes das unidades autônomas poderão receber forro rebaixado total ou parcial (sanca), conforme detalhamento do projeto arquitetônico, face a necessidade de proteger a passagem de uma tubulação técnica.





# Memorial Descritivo de Construção

- f. **Carenagens:** Os ambientes que possuem instalações hidráulicas poderão receber carenagens para a proteção da passagem de tubulações.

