



## **MEMORIAL DESCRITIVO**

---

Empreendimento: **VERO HARMONIA**  
Rua Imbaçal - 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 e 1 (um) edifício garagem.

O acesso se dará única e exclusivamente através da Rua Imbaçal.

## ÁREAS COMUNS SOCIAIS

---

### ÁREAS EXTERNAS

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

Piso: Concreto vassourado

#### • ACESSO DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS

Piso Veículos: Intertravado de concreto ou cimento vassourado  
Rampas em cimentado ranhurado ou intertravado de concreto.

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 com coluna

Metais: 01 Torneira cromada de bancada

• **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 com escorregador de madeira

• **PISCINA ADULTO**

Revestimento: Cerâmica  
Borda: Pedra natural

• **PISCINA INFANTIL**

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

• **SOLÁRIO DAS PISCINAS**

Piso: Pedra natural  
Equipamentos: 03 Espreguiçadeiras de plástico  
01 Mesa de plástico  
04 Cadeiras de plástico  
01 Ducha

• **CHURRASQUEIRA**

Piso: Cerâmica antiderrapante ou porcelanato  
Parede: Cerâmica sobre a bancada e demais paredes em monocapa sobre bloco  
Teto: Monocapa sobre laje de concreto  
Pergolado em madeira descoberto  
Bancada: Granito com cuba de embutir em aço inox  
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

• **QUADRA**

Piso: Cimentado com pintura  
Fechamento: Alambrado sobre mureta com textura ou monocapa sobre bloco  
Equipamentos: 02 Traves  
02 Tabelas de basquete

**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

Teto: Gesso sobre laje de concreto ou forro de gesso com pintura

• **ESCADARIA DA TORRE**

Piso: Concreto desempenado  
 Paredes: Textura rolada sobre bloco  
 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 bancada  
 Torneira cromada de bancada tipo alavanca *(apenas no destinado ao PCD)*  
 Barras de apoio *(apenas no destinado ao PCD)*

• **DELIVERY**

Piso: Cerâmica  
 Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração  
 Teto: Forro de gesso com pintura ou conforme projeto de decoração  
 Equipamentos: Prateleiras e/ou estante  
 01 Geladeira

• **SALÃO DE FESTAS**

Piso: Cerâmica  
 Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração  
 Teto: Forro de gesso com pintura  
 Equipamentos: 07 Mesas  
 16 Cadeiras  
 02 Sofás ou banco com futon  
 01 Aparador  
 01 Poltrona

• **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 ou conforme projeto de decoração  
 Bancada: Granito com cuba de aço inox  
 Metais: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado *(O filtro não será entregue)*

• **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  
01 Banco

• **COWORKING**

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

• **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 Piscina de bolinhas  
01 Escorregador de plástico  
06 Cadeiras infantis  
01 Mesa  
01 Gangorra  
02 Pufes  
01 Cabaninha

• **SALÃO DE JOGOS**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração  
Teto: Forro de gesso com pintura  
Equipamentos: 02 Mesas de apoio  
02 Pufes  
01 Sofá ou banco com futon  
01 Mesa de Aero Hockey  
01 Mesa de pebolim

• **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: 04 Colchonetes  
01 Banco  
01 Torre de halteres

01 Espaldar  
01 Bike  
01 Esteira

## ÁREAS TÉCNICAS E SERVIÇOS

---

### • EDÍFÍCIO GARAGEM

Piso: Cimentado liso ou concreto desempenado com demarcação de vagas em esmalte sintético  
Rampas em cimento ranhurado  
Muros: Até altura de 1,0m com faixas de segurança em esmalte sintético sobre bloco e/ou concreto. Acima de 1,0m bloco e concreto aparentes  
Nas áreas descobertas as paredes receberão mesmo acabamento das fachadas das torres

### • 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

### • BICICLETÁRIO

Piso: Cimentado liso ou concreto desempenado  
Paredes: Blocos em concreto aparente  
Teto: Laje acabada sem pintura  
Fechamento: Tela metálica  
Equipamentos: Suporte de bikes

### • A.P.A DE FUNCIONÁRIO

Piso: Cerâmica  
Paredes: Cerâmica sobre 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 com coluna  
Metais: Torneira cromada de bancada

## ÁREAS INTERNAS

### • 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 |

## 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<br>Batente em madeira com pintura<br>Fechadura e maçaneta tipo alavanca<br>Janela de alumínio com 2 folhas de correr em vidro comum ( <i>finais 01 e 02</i> ) |

### • 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<br>Granito com cuba de aço inox ( <i>apenas na opção de planta PCD</i> )  |
| Metais:  | Torneira cromada de bancada com ponto de filtro acoplado ( <i>O filtro não será entregue</i> )<br>Torneira cromada tipo bica ou torneira de mesa tipo alavanca e ponto de filtro sob a bancada para planta PCD. ( <i>O filtro não será entregue</i> ) |

### • ÁREA DE SERVIÇO

|             |   |
|-------------|---|
| Piso:       | Cerâmica  |
| Paredes:    | Cerâmica acima do tanque (entre tanque e janela) e nas demais paredes gesso liso com pintura ( <i>finais 01 e 02</i> )<br>02 ou 03 fiadas de cerâmica acima do tanque e nas demais paredes gesso liso com pintura ( <i>finais 03, 04, 05, 06, 07 e 08</i> ) |
| Teto:       | Gesso liso com pintura e/ou trechos com sanca de gesso com pintura  |
| Tanque:     | Louça   |
| Metais:     | Torneira de mesa e ponto para saída máquina de lavar roupas   |
| Esquadrias: | Janela de alumínio com 2 folhas de correr em vidro mini boreal e VP superior  |

#### • 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<br>Batente em madeira com pintura<br>Fechadura e maçaneta tipo alavanca<br>Janela de alumínio com 2 folhas de correr em vidro comum |

#### • 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<br>Bacia de louça com caixa acoplada   |
| Metais:     | Torneira cromada de bancada para o lavatório<br>Torneira cromada tipo alavanca ( <i>apenas na opção de planta PCD</i> )<br>Barras de apoio ( <i>apenas na opção de planta PCD</i> )    |
| Esquadrias: | Porta em madeira lisa com pintura, com 1 folha de abrir<br>Fechadura e maçaneta tipo alavanca<br>Exaustor para ventilação forçada  |

#### • TERRAÇO (*finais 03, 04, 05, 06, 07 e 08*)

|             |  |
|-------------|--|
| 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<br>Porta em alumínio com pintura eletrostática branca 3 folhas de correr, com vidro comum na parte superior e vidro laminado na parte inferior ( <i>apenas na opção de planta PCD</i> )<br>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](http://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, das escadas da torre e edifício garagem de acordo com projetos específicos de instalações elétricas;
- Haverá sensor de presença na escadaria e nos halls dos andares da torre e edifício garagem 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 no Ed. Garagem que atenderá do 1º subsolo ao 3º pavimento.
- 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. A escada do edifício garagem será ventilada naturalmente. Ambas 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, portaria e delivery) 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 e 02 da torre A e B haverá água quente nos chuveiros através de ponto elétrico (220V).
- Nas unidades autônomas finais 03, 04, 05, 06, 07 e 08 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 das unidades e o ponto para instalação do aquecedor de passagem na área de serviço (*apenas nos finais 03, 04, 05, 06, 07 e 08*). 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.