

# WelconX

PERDIZES

MEMORIAL DESCRITIVO  
RESIDENCIAL

## 1. INTRODUÇÃO | FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

### 1.1 Empreendimento

Este memorial refere-se ao projeto de incorporação e construção do empreendimento residencial “WELCONX PERDIZES”, localizado na Rua Domício da Gama, 110 - Perdizes - São Paulo - SP.

- Projeto arquitetônico: Marcos Ferreira Gavião & Associados S/S Ltda.
- Projeto de paisagismo: Rossin + Tramontina - Desenho da Paisagem
- Projeto de decoração: Ricardo Basiches
- Número de torres: Torre única
- Número de pavimentos: Térreo + 17 pavimentos
- Número total de unidades: 126 unidades

### 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

Piso: Cimento desempenado

### 2.2 Circulação de Pedestres interna ao lote

Piso: Porcelanato | Cerâmica | Grama

### 2.3 Circulação de Pedestres externa ao lote

Piso: Cimento desempenado

### 2.4 Churrasqueira

Piso: Cerâmica | Porcelanato

Rodapé: Cerâmica | Porcelanato

Tampo: Pedra natural

Parede: Cerâmica sobre a bancada e demais paredes Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

Teto: Pergolado descoberto

### 2.5 Piscinas | Deck Molhado

Piso: Porcelanato | Pastilha

Parede: Porcelanato | Pastilha

Borda: Porcelanato | Pedra Natural

### 2.6 Solário

Piso: Porcelanato

Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

### 2.7 Fitness externo

Piso: Cerâmica | Emborrachado conforme projeto de paisagismo

Rodapé: Cerâmica | Pedra Natural

Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

### 2.8 Terraço

Piso: Cerâmica | Porcelanato

Rodapé: Cerâmica | Porcelanato

Parede: Conforme Fachada e projeto de Paisagismo

### 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   Conforme fachada
Teto:	Caiação sobre concreto

#### 3.2 Depósito de lixo

Piso:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica
Teto:	Textura sobre concreto   Pintura sobre gesso   Caiação

#### 3.3 Áreas técnicas

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

#### 3.4 Sala de Funcionários

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica   Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto   Pintura sobre gesso   Caiação
Outros	Tampo em Pedra Natural   Marmorite

#### 3.5 Vestiário de Funcionários

Piso:	Cerâmica
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto   Pintura sobre gesso   Caiação
Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório com coluna

#### 3.6 Portaria

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

#### 3.7 W.C. - Portaria

Piso: Cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso  
Louça: Bacia com caixa acoplada  
Lavatório com coluna

### 3.8 Delivery

Piso: Cerâmica  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

### 3.9 Depósitos

Piso: Cerâmica  
Rodapé: Cerâmica  
Parede: Pintura sobre bloco | Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

### 3.10 Hall social | Circulação

Piso: Porcelanato  
Rodapé: Porcelanato | Poliestireno  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

### 3.11 Escada de emergência

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

### 3.12 Vestiários PNE feminino e masculino

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

### 3.13 Salão de festas

Piso: Porcelanato  
Rodapé: Porcelanato | Poliestireno  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso  
Outros: Tampo em pedra natural

### 3.14 Sala de Ginástica

Piso: Vinílico

Rodapé: Poliestireno  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

### 3.15 Brinquedoteca

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

### 3.16 Coworking

Piso: Porcelanato  
Rodapé: Porcelanato | Poliestireno  
Parede: Pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

### 3.17 Lavanderia Coletiva

Piso: Porcelanato  
Rodapé: Porcelanato | Poliestireno  
Parede: Porcelanato na parede hidráulica e nas demais paredes pintura sobre gesso  
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

## 4. APARTAMENTO NÃO RESIDENCIAL | Unidades NR 2° e 3° Pavimento - Finais 01 ao 08

### 4.1 A.P.A. (Área de preparo de alimentos) | Área de serviço

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário.
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias
Louça:	Tanque com coluna
Outros:	Tampo em Pedra Natural

### 4.2 Estar | Jantar | Circulação - **Válido para as unidades finais 01 | 02 | 07 | 08**

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário.
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias

### 4.3 Estar | Dormitório (Studio) - **Válido para as unidades finais 03 | 04 | 05 | 06**

Piso:	Laminado
Rodapé:	MDF   Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias
Outros:	Ponto de força   Dreno para instalação de ar-condicionado

### 4.4 Dormitório - **Válido para as unidades finais 01 | 02 | 07 | 08**

Piso:	Laminado
Rodapé:	MDF   Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias
Outros:	Ponto de força   Dreno para instalação de ar-condicionado.

### 4.5 Banho

Piso:	Cerâmica
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
Tampo:	Pedra natural
Louça:	Bacia com caixa acoplada Cuba de embutir

**4.6 Banho PNE (válido para o apartamento com finais 03 do 2º pavimento e opção de planta)**

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

**4.7 Terraço**

Piso: Cerâmica  
Rodapé: Cerâmica  
Parede: Conforme fachada  
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso

## 5. APARTAMENTO RESIDENCIAL | Unidades HMP

4° ao 12° Pavimento - Finais 01 ao 08

13° Pavimento - Finais 03 ao 08

14° ao 16° Pavimento - Finais 03 ao 06

17° pavimento - Finais 05 e 06

### 5.1 A.P.A. (Área de preparo de alimentos)

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário.
Parede:	Pintura sobre gesso.
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias
Outros:	Tampo em Pedra Natural

### 5.2 Área de serviço

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica na parede hidráulica e Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias
Louça:	Tanque com coluna

### 5.3 Estar | Jantar | Circulação

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário.
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias

### 5.4 Estar - Opção Sala Ampliada

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

### 5.5 Dormitórios

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

Outros: Ponto de força / dreno para instalação de ar-condicionado. (Válido para dormitório casal).

#### 5.6 Banho

Piso: Cerâmica  
Rodapé: Cerâmica  
Parede: Cerâmica nas paredes do box, e pintura sobre gesso nas demais paredes  
Teto: Pintura sobre forro de gesso  
Tampo: Pedra natural  
Louça: Bacia com caixa acoplada  
Cuba de embutir

#### 5.7 Banho PNE (válido como opção de planta para os apartamentos com finais 03, 04, 05 e 06 do 4º pavimento)

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

#### 5.8 Terraço

Piso: Cerâmica  
Rodapé: Cerâmica  
Parede: Conforme fachada  
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso

## 6. APARTAMENTO RESIDENCIAL | Unidades R2V

13° Pavimento - Finais 01 e 02

14° ao 16° Pavimento - Finais 01 e 02 / 07 e 08

17° pavimento - Finais 03 e 04 / 07 e 08

### 6.1 A.P.A. (Área de preparo de alimentos)

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário.
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias
Outros:	Tampo em Pedra Natural

### 6.2 Área de serviço

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica na parede hidráulica e Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias
Louça:	Tanque com coluna

### 6.3 Estar | Jantar | Circulação

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário.
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias

### 6.4 Estar - Opção Sala Ampliada

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

### 6.5 Dormitórios

Piso:	Laminado
Rodapé:	MDF   Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitárias
Outros:	Ponto de força / dreno para instalação de ar-condicionado. (Válido para dormitório casal).

## 6.6 Banho

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica nas paredes do box, e pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre forro de gesso
Tampo:	Pedra natural
Louça:	Bacia com caixa acoplada Cuba de embutir

## 6.7 Terraço

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

## 6.8 Terraço Descoberto (válido para unidades finais 03 e 04 do 17º pavimento)

Piso:	Porcelanato
Rodapé:	Porcelanato
Parede:	Conforme fachada

## 7. ESPECIFICAÇÕES GERAIS

### 7.1 Fundações

Conforme projeto específico do empreendimento.

### 7.2 Sistema construtivo.

Estrutura em concreto armado (bloco de vedação) - Térreo ao 1º Pavimento

Alvenaria estrutural (2º Pavimento até a cobertura)

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

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

### 7.3 Fachada

Conforme projeto arquitetônico

### 7.4 Gradis

Ferro Pintado

### 7.5 Esquadrias

Portas em madeira: Kit porta pronta com pintura cor branca

Caixilhos: Alumínio com pintura eletrostática ou PVC

Caixilhos dos dormitórios com persiana integrada

### 7.6 Fechaduras

Portas internas em madeira: Maçaneta com alavanca cromada

### 7.7 Cerâmicas | Porcelanatos

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

**7.8 Pisos vinílicos ou laminados**

Serão das marcas Duratex, Eucaflor, Durafloor, Tarket ou produto de desempenho equivalente

**7.9 Louças**

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

**7.10 Metais**

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

**7.11 Soleiras | Baguetes | Tentos**

As soleiras, baguetes e tentos serão em pedra natural, onde aplicável

## 8. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

### 8.1 Instalações Elétricas

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

### 8.2 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 HMP / R2v / NR
- Sistema de Gás: Alimentação do fogão - Tubulação em multicamada ou cobre aparente (referente aos finais 01, 02, 07 e 08 do 4 ao 16º pavimento e unidades finais 04, 03, 07 e 08 do 17º pavimento).

### 8.3 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.

### 8.4 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.

### 8.5 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.

### 8.6 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.

### 8.7 Elevadores

Serão instalados 02 elevadores na Torre de uso comum.

Todos com capacidade e velocidade adequada ao cálculo de tráfego, de acordo com as normas técnicas.

## 9. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- 9.1 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 meramente 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.
- 9.2 As áreas comuns do empreendimento serão entregues equipadas e decoradas conforme imagens de vendas. Exceto as bicicletas e objetos decorativos representados nas imagens.
- 9.3 A construtora, a critério próprio, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o mesmo padrão dos acabamentos.
- 9.4 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.
- 9.5 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.
- 9.6 O Projeto poderá sofrer alterações nos forros e sancas em função do projeto de instalações.
- 9.7 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.
- 9.8 A aquisição do chuveiro ficará a cargo dos proprietários.
- 9.9 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).
- 9.10 O empreendimento atende o nível mínimo dos critérios de desempenho acústico de sistemas construtivos conforme norma técnica ABNT NBR 15575.

- 9.11 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.
- 9.12 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.
- 9.13 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.
- 9.14 O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos, será informado no manual do proprietário.

