

## MEMORIAL DESCRITIVO - Especificações

### IDENTIFICAÇÃO:

Proponente: **ECO VILA TULIPA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**  
 Incorporadora: ECO VILA INCORPORADORA LTDA  
 Construtora: ECO VILA INCORPORADORA LTDA  
**Empreendimento: ECO VILA TULIPA**  
 Endereço  
 Acesso principal: Av. Fermino Maltarollo s/n, Parque Gabriel, Hortolândia - SP  
 Acesso secundário: Rua Claudina da Costa Martins, n. 25, Parque Gabriel, Hortolândia – SP

Unidade: \_\_\_\_\_

### 1 INFRA-ESTRUTURA

FUNDAÇÃO		
1	Tipo de fundação	Fundação profunda executada com perfuratriz Hélice contínua, com estacas especificados em projeto de fundações próprio, bem como estacas rasas e baldrames.

### 2 SUPRA-ESTRUTURA

ALVENARIA ESTRUTURAL		
1	Tipo de estrutura e principais características	Sistema construtivo da edificação em <b>alvenaria estrutural</b> , com blocos de concreto estruturais com espessura de 14 cm, grauteados, armados internamente com barras de ferro conforme determinação e especificações dos projetos estruturais e arquitetônicos. Lajes maciças, com espessura de 10cm próprios, com recobrimento de contrapiso, armadura de aço, tudo conforme especificado em projeto estrutural, para suportar cargas de até 150kg/m <sup>2</sup> de utilização. Edificação realizada em alvenaria estrutural, na qual não é possível a retirada total ou parcial de paredes ou partes de estrutura, nem tão pouco efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações em paredes. Da mesma forma, não se deve sobrecarregar as lajes além dos limites previsto no projeto original.

### 3 VEDAÇÕES

ALVENARIA DE VEDAÇÃO		
1	Espessura mínima da parede, sem considerar o revestimento	Blocos de concreto, espessura mínima de 9 cm nas paredes internas.

### 4 COBERTURAS / IMPERMEABILIZAÇÕES / TRATAMENTOS

COBERTURA		
-----------	--	--

1	Estrutura	Estrutura metálica composta de pilaretes, vigas, terças. Aço galvanizado.
2	Tipo de telha	Telha de chapa galvanizada.
3	Tipo de condutores	Serão utilizadas calhas e rufos galvanizados e condutores em PVC para água pluvial.

IMPERMEABILIZAÇÃO			
ITEM	LOCAL	REQUISITO MÍNIMO	COMPLEMENTO OU ALTERNATIVA COM DESCRIÇÃO E JUSTIFICATIVA
1	Baldrame ou embasamento e/ou alvenaria do térreo e/ou interface estrutura de concreto-alvenaria	Visa bloquear a umidade ascendente. Sistema rígido.	Argamassa Polimérica
2	Laje do térreo sobre sub-solo	Sistema flexível.	Resina acrílica ou manta asfáltica
3	Revestimento externo de paredes do térreo	Barrado impermeável.	Resina acrílica ou argamassa Polimérica
4	Piso térreo em contato com o solo	Camada drenante sob o piso (5 cm de brita).	Argamassa Polimérica
5	Parede em contato com o solo - Poço de elevador, cortina, etc.	Parede dupla e impermeabilização na face externa, em contato com o solo. Área não sujeita a fissuração - Sistema rígido.	Argamassa Polimérica
		Sistema que seja aplicado sobre o concreto, pela face interna.	Resina acrílica
6	Sacada	Área completamente exposta ao tempo: Sistema flexível.	Argamassa Polimérica
7	Área de serviço, cozinhas e banheiros	Sistema rígido com reforço de sistema flexível nos ralos e pontos críticos.	Argamassa Polimérica
8	Piscina	Sistema flexível.	Argamassa Polimérica
9	Piso superior da garagem	Sistema flexível	Manta Asfáltica ou similar

TRATAMENTOS				
1	Concreto aparente	Tratamento da superfície	Regularização Acabamento	Nos apartamentos Sarrafeado
2	Junta de dilatação	Local, descrição e acabamento		Não haverá
3	Junta entre esquadrias e alvenaria / estrutura	Descrição		Calafetação com Silicone

## 5 REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA

REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA			
AMBIENTE	PISO, RODAPÉ E SOLEIRA	PAREDE	TETO

<b>ÁREA PRIVATIVA</b>	Sala	Contra piso sarrafeado sobre laje.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.
	Dormitórios e circulação	Contra piso sarrafeado sobre laje.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.
	Banheiros	Piso cerâmico, liso, em dimensões comerciais, sobre contrapiso, com rodapé de 30cm	Azulejo cerâmico em dimensões comerciais, liso, na cor branco e nicho na área do box, sobre chapisco e emboço. E nas demais paredes pintura acrílica sobre massa acrílica, em 2 demãos.	Forro em placas de gesso acartonado. Pintura látex sobre gesso.
	Área Serviço e Cozinha	Piso cerâmico, liso, em dimensões comerciais, sobre contrapiso, em rodapé do mesmo material.	Azulejo, liso, na cor branco, uma fiada de revestimento em cima da pia da cozinha e do tanque da área de serviço. Nas demais áreas será pintura acrílica sobre massa acrílica, na cor branco.	Forro em placas de gesso liso onde houver tubulações e revestimento com gesso onde não houver e pintura látex sobre gesso.
	Sacada	Piso cerâmico, dimensões comerciais, sobre contra piso, com rodapé do mesmo material.	Pintura ou textura sobre revestimento de argamassa.	Forro em placas de gesso acartonado onde houver tubulação. Pintura acompanha a fachada
	Revestimento Externo das Torres		Pintura ou textura sobre revestimento de argamassa.	

<b>ÁREAS COMUNS - REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA</b>				
	<b>AMBIENTE</b>	<b>PISO, RODAPÉ E SOLEIRA</b>	<b>PAREDE</b>	<b>TETO</b>
<b>ÁREAS COMUNS COBERTAS</b>	Guarita	Cerâmica em dimensões comerciais, sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.
	Salão Festas	Cerâmica em dimensões comerciais de 1º linha, sobre contra piso, com rodapé do mesmo material.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.
	Brinquedoteca	Cerâmica em dimensões comerciais de 1º linha, sobre contra piso, com rodapé do mesmo material, OU Piso vinílico	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.
	4 Quiosques das churrasqueiras	Cerâmica em dimensões comerciais de 1º linha, sobre contra piso, com rodapé do mesmo material.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.

Academia	Piso Vinílico com rodapé de poliestireno	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.
Conveniência / mercado	Cerâmica em dimensões comerciais de 1º linha, sobre contra piso, com rodapé do mesmo material.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.
Gourmet	Cerâmica em dimensões comerciais de 1º linha, sobre contra piso, com rodapé do mesmo material.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.
Sala de encomendas	Cerâmica em dimensões comerciais de 1º linha, sobre contra piso, com rodapé do mesmo material.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.
Salão de Jogos	Cerâmica em dimensões comerciais de 1º linha, sobre contra piso, com rodapé do mesmo material.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.
Espaço youtuber	Cerâmica em dimensões comerciais de 1º linha, sobre contra piso com rodapé do mesmo material ou piso vinílico.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.
Copa e banheiros de funcionários	Cerâmica em dimensões comerciais de 1º linha, sobre contra piso, com rodapé do mesmo material.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.
Lixeira	Cerâmica em dimensões comerciais de 1º linha, sobre contra piso.	Cerâmica em dimensões comerciais de 1º linha.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.
Caixa de Escada	Degraus em Cimentado desempenado.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.	Revestimento com gesso. Pintura látex sobre gesso.
Garagem Subsolo e térreo	Piso em concreto polido.	Chapisco e Emboço. Pintura sobre emboço.	Chapisco e Emboço. Caiação sobre emboço.

## 6 ESQUADRIAS E SEUS COMPLEMENTOS

PORTAS			
AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	DIMENSÃO
Sala	Alumínio	2 folhas de correr, com vidro 6mm	1,50 x 2,15
	Madeira	1 folha de abrir, lisa, compensada encabeçada, com uso de contramarco.	0,82 x 2,10
Área de	Alumínio	2 folhas de correr, com vidro 6mm, com ventilação	1,50 x 2,15

Serviço		permanente na parte superior da porta, com uso de contramarco.	
Dormitórios	Madeira	1 folha de abrir, lisa, compensada, miolo colmeia	0,72 x 2,10
Banheiro	Madeira	1 folha de abrir, lisa, compensada, encabeçada, miolo colmeia.	0,62 x 2,10
Escadaria	Metálica Corta-Fogo	1 folha de abrir, atendendo às especificações dos Bombeiros	0,80 x 2,15
Hall de Entrada	Alumínio	1 folha de correr, e 1 folha fixa, ou 2 folhas de corres, para vidro de 4mm.	1,50 x 2,15

<b>JANELAS E BASCULANTES</b>			
<b>AMBIENTE</b>	<b>MATERIAL</b>	<b>TIPO E MODELO</b>	<b>DIMENSÃO</b>
Dormitórios	Alumínio	1 folha de correr, veneziana com ventilação, 1 folha de correr, veneziana sem ventilação e 1 folha de correr com vidro 3mm, com uso de contramarco.	1,10 x 1,00
Banheiro	Alumínio	Maxim-ar com 1 folha basculante, com vidro 3mm miniboreal, com uso de contramarco.	0,60 x 0,60

As esquadrias atenderão à NBR – 10.821 para região IV.

<b>FECHADURAS</b>	
<b>ESQUADRIA</b>	<b>TIPO E MODELO</b>
Porta Entrada dos apartamentos.	Maçaneta cromada, com chave
Porta Banheiros	Maçaneta cromada com trinco
Porta Dormitórios	Maçaneta cromada, com chave

<b>ESQUADRIAS ESPECIAIS, PORTÕES, GRADES, BOX, CORRIMÃOS</b>				
<b>AMBIENTE</b>	<b>MATERIAL</b>	<b>TIPO E MODELO</b>	<b>DIMENSÃO</b>	<b>MARCA</b>
Caixa D'água	Metálico	Alçapão, com caixilho e trinco acoplados.	Conforme projeto	Confeccionado em serralheria
Garagem	Metálico	Portão de correr, em ferro, com tamanho apropriado para vencer o vão de acesso dos estacionamentos.	Conforme projeto	
Escada	Metálico	Corrimão em seção circular fixado com grapas	Conforme projeto	

## 7 INSTALAÇÕES

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS – NÚMERO DE PONTOS							
AMBIENTE	LUZ TETO	ARANDELA	INTERRUPT	TOMADA	ANTENA	TELEFONE	INTERFONE
ÁREA PRIVATIVA	Sala	2		1	4	2	1
	Dormitório 1	1		1	2		
	Dormitório 2	1		1	2	1	
	Dormitório Suíte	1		1	2	1	
	Banheiro Social	2		1	1		
	Banheiro Suíte	2		1	1		
	Circulação	1		1			
	Sacada*	2			2*		
	Cozinha	1		2	6		1
Área Serviço	1			1			

\*Somente nos apartamentos de 71,01m<sup>2</sup> terão 3 pontos de tomada na sacada.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – NÚMERO DE PONTOS				
AMBIENTE	ÁGUA FRIA	ÁGUA QUENTE	ESGOTO	
ÁREA PRIVATIVA	Banheiro Social	3	1	3
	Banheiro Suíte	3	1	3
	Cozinha	1		1
	Área de Serviço	1		2
	Sacada	1		2

LOUÇAS E METAIS						
1	Pia de cozinha dos apartamentos	Bancada	Material		Granito A bancada da cozinha dos apartamentos é de 1,40m de comprimento.	
		Cuba	Material		Inox	
		Metais	Válvula	Material	Metal	
			Sifão	Material	PVC, sanfonado	
			Torneira	Material	Metal	
2	Lavatório de banheiro	Cuba ou lavatório	Tipo		Suspenso	
			Material		Louça	
3	Vaso sanitário	Bacia e caixa acoplada com duplo acionamento		Material	Louça	
4	Tanque de lavar roupa	Tanque	Material		Louça	
			Dimensões - Volume (litros)		20 litros	
		Metais	Válvula	Material	Metal	

		Sifão	Material	PVC, sanfonado
		Torneira	Material	Metal

SISTEMAS ESPECÍFICOS				
1	Instalação de gás	Alimentação	Armazenado	
		Sistema	Haverá um ramal por unidade, com medidor individual, o aquecimento das duchas será através de aquecedor de passagem a gás, <b><u>não incluso o fornecimento de medidor individual e aquecedor.</u></b>	
		Nº de pontos	Haverá um ponto na área de serviço para a instalação do aquecedor a gás (GN), e outro ponto na cozinha para fogão.	
		Material	Prumada de cobre, conexões de cobre e mangueira de distribuição em PEX Multicamadas.	
		Dispositivos	O registro, medidores de gás, aquecedor de passagem a gás, serão de responsabilidade do cliente.	
2	Instalações mecânicas	Sistema de bombas	Bombas de incêndio e bombas de recalque.	
		Exaustão mecânica nos banheiros nos apartamentos centrais	Será instalado e entregue funcionando o sistema de exaustão mecânica dos banheiros das unidades com ventilação forçada.	
3	Elevadores	2 elevadores por torre, com revestimento interno de chapa metálica pintada ou chapa de inox, botoeiras, espelhos e pisos de granito.		

## 8 COMPLEMENTOS DO EMPREENDIMENTO

COMPLEMENTOS			
1	Muros divisórios ou de Fechamento	Material	Alvenaria em bloco de concreto frisados
		Acabamento	Pintura
		Altura	2,60m muro divisa e 1,80m de muro privativo dos apartamentos Garden.
2	Calçadas periféricas	Material	Concreto ou piso intertravado
		Largura, espessura, juntas	1,00m de largura, 5cm de espessura
3	Passeios	Material	Concreto ou piso intertravado
		Largura, espessura, juntas	1,00m de largura, 5 cm de espessura
4	Campo de futebol		Gramado, com dimensão aproximada de 13,60m x 23,00m
5	Piscina adulto	Acabamento	Dimensão aproximada de 19,18m por 6,70m, com total de 105,85m <sup>2</sup> , prainha de banho complementando o conjunto de

			piscinas com dimensão total
6	Piscina infantil	Acabamento	Revestimento cerâmico, próprio para piscina, dimensão da piscina de aproximada de 5,20m x 6,30m, com total de 32,76m².

## 9 EQUIPAMENTOS FORNECIDOS NA ÁREA COMUM

COMPLEMENTOS			
1	Sala Youtubers	Equipamentos fornecidos	1 mesa com suporte para 2 microfones, 2 cadeiras, 2 pufs, 1 tripé com iluminação, 1 tela de fundo infinito
2	Brinquedoteca	Equipamentos fornecidos	3 mesas infantis, 3 pufs, 1 piscina de bolinha, 1 escorregador
3	Salão de Jogos	Equipamentos fornecidos	mesa de Sinuca e mesa Pebolim
4	Academia	Equipamentos fornecidos	1 estação de musculação, 2 esteiras, 2 bicicletas ergométricas, 1 suporte para halter com 10 pares, 1 espaldar, 1 banco supino, 1 barra reta com presilha, anilhas, 2 abdominais, 1 step, 1 trampolim, 6 colchonetes
5	Espaço Gourmet	Equipamentos fornecidos	Geladeira, cooktop, forno, armários ou gabinetes, 1 mesa e 6 cadeiras
6	Sala de Encomendas	Equipamentos fornecidos	Armários e prateleiras
7	Mercado	Entregue sem mobiliário e sem equipamentos	Espaço direcionado para instalação de franquia com serviços de café da manhã, artigos de conveniência, bebidas e refeições no local e atendimento nas áreas da piscina, com ou sem funcionários.
8	Salão de festas	Equipamentos fornecidos	Entregue com geladeira ou frizer, fogão, forno, micro-ondas, pia de granito, cuba, torneira, gabinetes;
9	Piscina	Equipamentos fornecidos	Área externa equipada com 6 espreguiçadeiras, 7 guarda-sol com base própria, 4 mesas e 16 cadeiras. Materiais em alumínio ou madeira, próprios para áreas externas
7	Quiosques (4)	Equipamentos fornecidos	Equipados com 4 geladeiras, 4 mesas, 16 cadeiras, 4 churrasqueiras com grelhas e utensílios internos, 4 pias em granito com cubas e torneiras
8	Campo de futebol	Equipamentos fornecidos	Entregue com grama natural, 2 traves com redes, iluminação em led e 1 bola., alambrado com 6 metros de altura
9	Praças		Praça de convivência externa ao lado da torre A, voltada para Av. Fermino Maltarollo, com bancos de concreto e madeira, entregue com paisagismo e vias de calçadas



			Uma Praça de convivência externa ao lado da torre C, voltada para Rua Claudina da Costa Martins, com bancos de concreto e madeira, entregue com paisagismo e vias de calçadas
--	--	--	---

### Observações Finais:

1. **Granitos (Bancadas e Filetes)**, o granito é um material natural composto principalmente por rochas magmáticas de textura granular, formadas pela mistura de lavas vulcânicas. Sua constituição é marcada pela presença de quartzo e feldspato. Como material ornamental, o granito, por ser de origem natural, apresenta variações inerentes, como manchas, veios e diferentes tonalidades, que podem ser confundidas com imperfeições. No entanto, essas variações são características do próprio material, e é raro encontrar duas pedras completamente idênticas.
2. A **pintura** será aplicada como acabamento final em tetos e paredes, oferecendo proteção às superfícies. Será executada sobre gesso liso, o que uniformiza a base e ajuda a proteger contra a ação de agentes agressivos. Embora seja considerado um acabamento estético, ele não terá acabamento fino, podendo haver pequenas ondulações nas superfícies.
3. **Limpeza da Obra**, após a conclusão dos serviços, será realizada uma limpeza geral em toda a obra, e será verificado o perfeito funcionamento de todas as instalações, equipamentos e metais. O empreendimento será entregue limpo, mas sem a limpeza fina dentro dos apartamentos, o que pode resultar na presença de poeira e respingos. No entanto, isso não comprometerá o funcionamento das unidades ou do condomínio.
4. **A medição de água individual** está prevista, contudo, a concessionária local (SABESP) faz apenas a medição do registro geral. Cabe ao condomínio a responsabilidade pela medição individual dos apartamentos.
5. As instalações de combate a incêndio seguirão o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.
6. As instalações de gás serão executadas conforme o projeto específico, em conformidade com as normas da concessionária Comgás.
7. **Ar Condicionado:** o projeto prevê a futura instalação de ar-condicionado do tipo "multisplit". A incorporadora deixará preparado o ponto de elétrica e drenagem; a instalação dos aparelhos e toda a infraestrutura necessária ficará a cargo do cliente. A área técnica será localizada na sacada.
8. Será instalado e entregue em pleno funcionamento o sistema de exaustão mecânica dos banheiros das unidades que possuam ventilação forçada (unidades localizadas no centro das torres).
9. **Rede de Água Pluvial:** A captação de água pluvial no terraço será feita por um ralo, que deverá ser mantido limpo e livre de folhas e detritos para garantir o escoamento adequado da água. Toda a água de chuva será coletada por calhas, ralos e grelhas, conduzida pelas tubulações coletoras até o reservatório de retenção pluvial. Quando o reservatório atingir sua capacidade máxima, o volume excedente será liberado na rede pública.
10. **Pontos para Televisão:** Será executada a infraestrutura com tubulação seca para futura instalação de antena coletiva (sinal aberto) ou TV a cabo nos pontos de televisão do apartamento.

11. Serão previstas tomadas de uso específico na cozinha e área de serviço. As tomadas de 220V serão localizadas na cozinha e haverá outro ponto de 220V na sacada para o ar-condicionado.
  12. As dimensões das janelas e portas poderão sofrer alterações para atender eventuais exigências de segurança impostas por órgãos públicos.
  13. A maquete e as ilustrações do folheto de vendas, bem como os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou da obra (quando aplicável), como revestimentos de piso e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pintura, molduras de gesso, tabicas, móveis e utensílios em geral, são meramente ilustrativos. Não fazem parte do memorial de compra e venda. Portanto, prevalece o acabamento especificado neste memorial descritivo, que, uma vez rubricado pelas partes, torna-se parte integrante do contrato.
  14. O paisagismo representado nas ilustrações artísticas dos folhetos é apenas ilustrativo. Ele será executado com mudas, e caberá ao condomínio a responsabilidade por sua manutenção, para que o paisagismo atinja ou se aproxime do nível representado nas ilustrações artísticas.
  15. Será executada toda a tubulação e cabeamento de fibra óptica de telefone e internet dos apartamentos e interligação com a Caixa de Entrada da Concessionária de telefonia.
  16. **Água Potável:** será feito captação e distribuição pela Sabesp, serviço público, e haverá reservatório elevado localizado em cima das torres e inferior. Para a reserva superior, consideramos: Torre A: 41,5m<sup>3</sup> (16,5m<sup>3</sup> de consumo + 25m<sup>3</sup> de incêndio), Torre B e C: 41,5m<sup>3</sup> (23,5m<sup>3</sup> de consumo + 18m<sup>3</sup> de incêndio), Reserva inferior: 110m<sup>3</sup>
  17. **Rede de águas pluviais:** Toda a água de chuva captada pelas calhas, ralos e grelhas é conduzida pelas tubulações coletoras entre os andares, direcionando-se até o reservatório de reuso e retenção de águas pluviais. Ao atingir sua capacidade máxima, o volume excedente é liberado para a rede pública. As caixas de reuso abastecem torneiras localizadas nas áreas comuns do empreendimento, destinadas à jardinagem e demais usos não potáveis.
- 

Hortolândia, Novembro de 2024