

## MEMORIAL DESCRITIVO

**lina** jardins

## **ÍNDICE**

### **CAPÍTULO I .....04**

ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ÁREAS EXTERNAS

ÁREAS INTERNAS

### **CAPÍTULO II .....05**

ÁREAS COMUNS DE SERVIÇO 6

PAVIMENTO TÉRREO / MEZANINO

SUBSOLOS

### **CAPÍTULO III .....06**

UNIDADES AUTÔNOMAS . 7

ÁREA COMUM

ÁREA PRIVATIVA – TIPO, PAVIMENTO INFERIOR DA COBERTURATRIplex

PAVIMENTO SUPERIOR – COBERTURA TRIPLEX

### **CAPÍTULO IV .....07**

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

FACHADAS

VEDAÇÕES

FORROS E TETOS

ESQUADRIAS E VIDROS

PORTAS

FERRAGENS

ACABAMENTO ELÉTRICO

ILUMINAÇÃO

PORTÕES E GRADIS

TRATAMENTO ACÚSTICO

TRATAMENTO TÉRMICO

### **3 CAPÍTULO V .....8**

EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

GERADOR

ELEVADORES

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

ÁGUA FILTRADA

AQUECIMENTO DE ÁGUA

AR CONDICIONADO

EXAUSTÃO MECÂNICA

ANTENA COLETIVA / TV POR ASSINATURA

SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

AUTOMAÇÃO DAS UNIDADES AUTONOMAS

EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO

SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

SISTEMA DE SEGURANÇA

**CAPÍTULO VI .....10**

OBSERVAÇÕES GERAIS



## CAPÍTULO I - ÁREAS COMUNS SOCIAIS

### ÁREAS EXTERNAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações seguindo o projeto de paisagismo.

- **ACESSO DE PEDESTRES**  
Piso: Piso drenante, conforme projeto de paisagismo  
Parede: Pintura
- **ENTRADA DE VEÍCULOS**  
Piso: Piso drenante, conforme projeto de paisagismo Parede: Porcelanato ou Concreto sarrafeado

### ÁREAS INTERNAS

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações do projeto de arquitetura e interiores

- **PISCINA**  
Revestimento: ladrilho hidráulico, pastilha cerâmica ou cerâmica  
Parede: Porcelanato ou concreto sarrafeado e painel em madeira ou similar  
Teto: Concreto aparente, revestimento tipo Miaki ou similar
- **SAUNA E DESCANSO**  
Piso, parede e teto: madeira  
Equipamentos: 02 espreguiçadeiras
- **HALL SOCIAL / LOBBY**  
Piso: Revestimento topseal concreto, ou porcelanato ou granilite em placas ou similar  
Parede: Painéis de madeira e metálicos, concreto aparente e pintura  
Forro decorativo ou concreto aparente  
Equipamentos: 01 banco, 01 cadeira, 01 vaso
- **SALÃO DE FESTAS**  
Piso: Revestimento topseal concreto, porcelanato ou granilite em placas ou similar  
Parede: Painéis de madeira, concreto aparente e pintura Forro decorativo  
Forro decorativo ou concreto aparente  
Equipamentos: 1 conjunto estofado, 3 mesas baixas com 4 cadeiras em cada, 1 bancada alta com cockpit, pia e 6 bancos altos, paineleiro com utensílios de cozinha
- **FITNESS**  
Piso: Vinílico, Aubicon ou similar  
Parede: Pintura e espelho  
Forro decorativo ou concreto aparente  
Equipamentos: 02 esteiras, 01 bicicleta vertical, 01 elíptico, 01 estação múltipla, 01 banco, 01 suporte para pesos e cargas, pesos para musculação

Acessórios: TV de 55 polegadas

▪ **DUCHA DA PISCINA**

Piso: Porcelanato ou mármore

Parede: Porcelanato ou mármore

Equipamento: Ducha de água fria

▪ **W.C. PISCINA**

Piso: Cerâmica ou porcelanato

Parede: Cerâmica ou pintura lisa

Teto: Forro de gesso com pintura látex

Aparelhos: Lavatório em bancada e bacia sanitária em louça branca

Equipamentos e acessórios: não inclusos

▪ **W.C SALÃO DE FESTAS**

Piso: Cerâmica ou porcelanato

Parede: Pintura látex

Teto: Forro de gesso com pintura látex

Aparelhos: Lavatório em bancada e bacia sanitária em louça branca

Equipamentos e acessórios: não inclusos

▪ **WC PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS**

Piso: Cerâmica ou porcelanato

Parede: Pintura lisa

Aparelhos: Lavatório e bacia sanitária em louça branca, 2 barras de apoio

Equipamentos e acessórios: não inclusos

▪ **COPA SALÃO DE FESTAS**

Piso: Cerâmica ou porcelanato cerâmica gail ou similar

Parede: Pintura látex lisa

Aparelhos: bancada em granito com cuba embutida, 1 fogão 4 bocas, 1 micro-ondas e geladeira

Teto: Forro de gesso com pintura látex

Pia em bancada de granito cinza andorinha levigado ou similar

▪ **BRINQUEDOTECA**

Piso: Vinílico ou Aubicon ou similar

Parede: Pintura

Equipamentos: Escorregador, 1 mesa e 2 cadeiras com lápis de cor, 1 mesa com 3 cadeiras, estante com livros e pelúcias

## **CAPÍTULO II - ÁREAS COMUNS DE SERVIÇO**

### **PAVIMENTO TÉRREO**

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações.

▪ **ESCADA DE SEGURANÇA**



Piso: Cimentado liso pintado  
Corrimão: Metálico ou PVC com pintura  
Teto: Pintura látex texturizada

- **ÁREAS TÉCNICAS**

Piso: Cimentado  
Parede: Pintura Latex Branca  
Teto: Pintura Latex Branca

## SUBSOLOS

- **RAMPAS**

Acesso: Ladrilho Hidráulico  
Internas: Laje de concreto

- **ÁREA DE ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO**

Piso: Pintura Epóxi sobre laje de concreto com acabamento superficial e demarcação de vagas  
Parede: Pintura látex e barra de 1,0 metro de altura em esmalte  
Teto: Pintura em látex

- **BICICLETÁRIO**

Piso: Pintura sobre laje com acabamento superficial e demarcação de vagas  
Parede: Tela metálica

- **DEPÓSITO DE LIXO**

Piso: Cerâmica  
Parede: Azulejo até o teto  
Teto : Azulejo

- **ÁREAS TÉCNICAS**

Piso: Cimentado  
Parede: Caiçã  
Teto: Caiçã

## CAPÍTULO III - UNIDADES AUTÔNOMAS

- **HALL DE SERVIÇO**

Piso: Porcelanato 60cm X 60cm ou similar  
Parede: Pintura lisa

- **HALL SOCIAL**

Piso: Porcelanato 60cm X 60cm ou similar  
Parede: Pintura lisa



**ÁREA PRIVATIVA – TIPO, PAVIMENTO INFERIOR E INTERMEDIÁRIO DA COBERTURA TRIPLEX**

- **SALA DE ESTAR / SALA DE JANTAR**  
Piso: Contrapiso  
Parede: Pintura sobre gesso liso sarrafeado  
Teto: Pintura sobre gesso liso
- **TERRAÇO SOCIAL**  
Piso: Porcelanato 60cm X 60cm ou similar  
Parede: Concreto aparente ou pintura Miaki, acompanhando a fachada  
Teto: Forro em madeira ou similar  
Guarda-corpo: Em vidro com estrutura em alumínio
- **DORMITÓRIOS E CORREDOR**  
Piso: Contrapiso  
Parede: Pintura sobre gesso liso sarrafeado  
Teto: Pintura sobre gesso liso
- **BANHO SOCIAL**  
Piso: Porcelanato 60cm X 60cm ou similar Parede: Revestimento cerâmico 30cm X 40cm ou similar  
Bancada: Granito ou similar  
Bacia sanitária com caixa acoplada  
Misturador para bancada monocomando
- **LAVABO**  
Piso: Porcelanato 60cm X 60cm ou similar  
Parede: Pintura lisa  
Bancada: Granito ou similar  
Bacia sanitária com caixa acoplada  
Torneira para bancada
- **COZINHA**  
Piso: Porcelanato 60cm X 60 cm ou similar na área de trabalho  
Parede: Revestimento cerâmico  
Bancada: Granito com cuba dupla em inox  
Misturador de bancada monocomando

**ÁREA PRIVATIVA – SUPERIOR DA COBERTURA DUPLEX TRIPLEX**

- **TERRAÇO SOCIAL**  
Piso: Cerâmica, porcelanato, piso elevado ou similar  
Parede: Concreto aparente ou Miaki concreto ou pintura, acompanhando a fachada  
Teto: Laje em concreto aparente  
Guarda-corpo: Em vidro com estrutura em alumínio  
Assessório: Spa para 6 lugares

**CAPÍTULO IV - ESPECIFICAÇÕES GERAIS FACHADAS**

- **FACHADAS**

As fachadas receberão revestimento em argamassa e acabamento em pintura texturizada acrílica, com detalhes em concreto aparente ou revestimento similar

▪ **VEDAÇÕES**

As paredes externas e internas serão executadas em alvenaria de blocos de concreto ou cerâmico e serão entregues acabadas com pintura lisa. Nas unidades autônomas, as paredes hidráulicas e as paredes dos quadros de luz poderão ser em gesso acartonado.

▪ **ESQUADRIAS E VIDROS**

As unidades terão seus caixilhos em alumínio com vidro, conforme projeto específico.

▪ **PORTAS**

As portas são compostas de madeiras e seus derivados (MDP, MDF, HDF, chapa dura ou OSB), com núcleo de derivados de madeira ou chapas isolantes, acabadas na cor branca para as portas internas e na cor cinza ou branca para a porta do hall social.

▪ **ILUMINAÇÃO**

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns e do(s) terraço(s) da(s) unidade(s) autônoma(s).

▪ **PORTÕES E GRADIS**

Será instalada e entregue em funcionamento a automação dos portões da garagem e da entrada de pedestres. Os portões e gradis ornamentais do empreendimento serão executados em material metálico pintado.

## CAPÍTULO V - EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

▪ **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais e das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.

▪ **GERADOR**

O empreendimento será dotado de um gerador, com ligação automática no caso de queda de energia elétrica da rede pública, com capacidade para alimentação do elevador de serviço, mantendo-os em funcionamento permanente e capacidade para movimentar os outros elevadores até o térreo. Atenderá também a alguns pontos de iluminação das áreas comuns; bombas de recalque de água servida e pluvial; portões elétricos, pontos do ático e na guarita.

▪ **ELEVADORES**

Serão instalados 03 elevadores, sendo 02 sociais com controle de acesso por biometria ou similar e 01 de serviço. A quantidade de elevadores atende ao tráfego da edificação conforme norma.

▪ **INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais e das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes. O projeto hidráulico será feito de forma a possibilitar a instalação, por parte do condomínio, de medição individual de água.

▪ **ÁGUA FILTRADA**



Será entregue sistema de água filtrada coletiva - junto à entrada de água da concessionária, ou antes do reservatório de água inferior, visando à eliminação das partículas sólidas da água fornecida, garantindo melhor funcionamento e maior vida útil das bombas e outros equipamentos.

▪ **AQUECIMENTO DE ÁGUA**

Para atendimento dos pontos de chuveiro, bancadas dos banheiros e bancada da cozinha, será entregue um sistema de aquecimento de água do tipo passagem a gás (não inclui o equipamento), localizado em área técnica de cada unidade residencial.

▪ **AR CONDICIONADO**

Nas unidades autônomas será instalada e entregue infra estrutura hidráulica, frigorífica e carga elétrica para a instalação de sistema de ar condicionado individual, tipo Split System, atendendo os dormitórios e sala, ficando por conta dos adquirentes das unidades a aquisição e instalação das condensadoras e evaporadoras.

Nas áreas comuns, será entregue sistema de ar condicionado, tipo Split System, instalado na Portaria. Nos demais ambientes como Salão de Festas e Fitness .

▪ **EXAUSTÃO MECÂNICA EXAUSTÃO MECÂNICA**

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de exaustão mecânica para atendimento dos lavabos e banheiros das unidades autônomas e das áreas comuns, com acionamento pelo interruptor (situações sem ventilação natural).

▪ **TV POR ASSINATURA**

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) com pontos nas unidades para futura instalação pelo adquirente o sistema de TV a cabo.

▪ **SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA**

Será instalada e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna, tipo interfone, que possibilitará aos condôminos se comunicarem entre si, com a Guarita e com os Ambientes Sociais das Áreas Comuns.

▪ **EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO**

Serão instalados os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme norma e exigências do corpo de bombeiros.

▪ **SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS**

O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas conforme norma.

▪ **SISTEMA DE SEGURANÇA CFTV**

Sistema de circuito fechado de TV com câmeras localizadas nas áreas comuns, e nos acessos de pedestres e veículos, demarcadas de acordo com o projeto de instalações elétricas, e com controle na Sala de Segurança ou Portaria. Será entregue sistema de segurança perimetral

▪ **CONTROLE DE ACESSO**

Sistema de aberturas de portões automatizados e duplos com clausura nos acessos de pedestres e veículos.

▪ **PORTARIA**

Será blindada

**CAPÍTULO VII - OBSERVAÇÕES GERAIS**

- 1) A CONSTRUTORA se reserva o direito de substituir marca e/ou modelo de alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente.
- 2) Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades;
- 3) As superfícies com acabamento em pintura látex das áreas privativas e comuns poderão apresentar pequenas ondulações provenientes do processo construtivo.
- 4) Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A CONSTRUTORA se reserva o direito de atualizar a estética da Decoração e Paisagismo desses ambientes;
- 5) O Empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas conforme a especificação do paisagismo. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies.
- 6) Os pisos da área de banho (Box) serão entregues com caimento em direção ao ralo; os pisos das varandas com caimento atenuado em direção ao ralo; e os demais pisos nivelados.
- 7) As modificações na unidade residencial serão possíveis dentro do prazo estipulado pela Construtora. O critério para alterações será informado oportunamente aos senhores adquirentes.
- 8) Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
- 9) As opções de plantas apresentadas em todo e qualquer material publicitário do empreendimento, bem como as modificações solicitadas pelos senhores adquirentes, que impliquem na retirada de alvenarias em relação a planta padrão, poderão resultar na exposição de vigas e sancas dentro dos ambientes.
- 10) Os chuveiros das unidades autônomas serão adquiridos e instalados pelos seus respectivos adquirentes e deverão apresentar vazão adequada às instalações hidráulicas dos apartamentos. A instalação de chuveiros com grandes vazões poderá acarretar em alteração do desempenho do sistema de aquecimento. Neste caso aconselha-se a instalação de chuveiros com restritor de vazão.
- 11) Os materiais utilizados na unidade modelo virtual do stand de vendas ou do apartamento decorado da obra, são meramente ilustrativas ou sugestões de decoração e não fazem parte do contrato de compra e venda. Enquadram-se neste critério os revestimentos de piso e paredes, tampos e bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, forros, molduras, tabicas e sancas de gesso, móveis, objetos de decoração, etc. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda, bem como sobre os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou no apartamento decorado da obra, o acabamento previsto neste memorial descritivo que, rubricado pelas partes, faz parte integrante àquele contrato.
- 12) O projeto de estrutura poderá prever vigas que fiquem visíveis nas unidades autônomas, cabendo ao cliente a decisão de utilizar forro ou deixá-las aparentes