



## **MEMORIAL DESCRITIVO**

---

Empreendimento: **LAR SANTA MARINA**  
Avenida Santa Marina, nº 1495 – São  
Paulo - SP

## APRESENTAÇÃO

---

### O MEMORIAL DESCRITIVO

Este documento tem a finalidade de descrever o projeto, os acabamentos, tipo e qualidade dos materiais a serem utilizados na construção do empreendimento supracitado.

### O EMPREENDIMENTO

O projeto prevê a construção de 01 empreendimento residencial, implantado da seguinte forma:

- 03 (três) torres com 09 (nove) pavimentos tipo e 01 (um) pavimento térreo.
- Os pavimentos tipo das torres A e C terão 08 (oito) apartamentos por andar, e o pavimento tipo da torre B terá 10 (dez) apartamentos por andar.
- O pavimento térreo das torres terá áreas de lazer, áreas de uso comum, áreas técnicas e apartamentos, sendo, 05 (cinco) apartamentos na torre A e 02 (dois) apartamentos na torre C.
- O acesso se dará única e exclusivamente através da Avenida Santa Marina.

## ÁREAS COMUNS SOCIAIS

---

### ÁREAS EXTERNAS

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

Piso: Cimento vassourado e trecho com a demarcação da vaga

#### • ACESSO DE PEDESTRES

Piso: Intertravado de concreto

#### • CLAUSURA DE PEDESTRES

Piso: Intertravado de concreto

Teto: Pintura sobre laje de concreto ou textura acrílica ou monocapa

Fechamento: Gradil

#### • PORTARIA

Piso: Cerâmica

Paredes: Internas: Gesso liso sobre bloco e pintura

Externas: Monocapa sobre bloco

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: Bacia de louça com caixa acoplada

Lavatório de louça com ou sem coluna

• **CIRCULAÇÃO EXTERNA DAS TORRES**

Piso: Intertravado de concreto e cimentado

• **PLAYGROUND (x2)**

Piso: Grama natural

Equipamentos: 01 Gira-gira de madeira (Playground 01)  
 01 Gangorra de madeira (Playground 01)  
 01 Casinha com escorregador de madeira (Playground 02)  
 02 Brinquedos de mola (Playground 02)

• **QUADRA**

Piso: Cimentado liso com pintura

Fechamento: Alambrado sobre mureta

Equipamentos: 01 Tabela de basquete  
 02 Traves de futebol

• **CHURRASQUEIRA (x2)**

Piso: Cerâmica antiderrapante e intertravado de concreto

Parede: Cerâmica acima da bancada e o restante das paredes em monocapa sobre bloco

Teto: Monocapa sobre laje  
 Pergolado de madeira descoberto

Bancada: Granito com cuba de aço inox

Metais: Torneira de mesa 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

• **SOLÁRIO DAS PISCINAS**

Piso: Pedra natural

Equipamentos: 04 Espreguiçadeiras de plástico  
 01 Mesa de plástico  
 04 Cadeiras de plástico  
 01 Ducha

• **PISCINA ADULTO COM DECK MOLHADO**

Revestimento: Cerâmica, sendo antiderrapante na escada submersa e deck molhado

Borda: Pedra natural

• **PISCINA INFANTIL**

Revestimento: Cerâmica, sendo antiderrapante no piso

Borda: Pedra natural

• **FITNESS EXTERNO**

Piso: Grama natural

Equipamentos: 01 Prancha  
 01 Trave

01 Barra paralela

• **PET PLACE**

Piso: Grama natural  
 Equipamentos: 01 Passarela  
 01 Pneu  
 01 Túnel

**ÁREAS INTERNAS**

• **HALL SOCIAL E CIRCULAÇÃO SOCIAL DOS ANDARES**

Piso: Cerâmica  
 Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura  
 Teto: Forro de gesso com pintura e/ou gesso liso sobre laje com pintura

• **ESCADARIA DA TORRE**

Piso: Concreto desempenado  
 Paredes: Pintura e/ou textura rolada sobre bloco  
 Teto: Monocapa, pintura e/ou textura sobre laje

• **SANITÁRIOS, VESTIÁRIOS E SANITÁRIOS PCD (pessoa com deficiência) DAS ÁREAS COMUNS**

Piso: Cerâmica  
 Paredes: Sanitários: Gesso liso sobre bloco com pintura  
 Vestiários: Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes  
 Teto: Forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura  
 Louças: 01 Bacia de louça com caixa acoplada  
 01 Lavatório de louça com ou sem coluna  
 Metais: Torneira cromada  
 Torneira cromada tipo alavanca (*nos espaços adaptados para PCD*)  
 Barras de apoio (*nos espaços adaptados para PCD*).

• **COWORKING (TORRE A)**

Piso: Cerâmica  
 Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração  
 Teto: Forro de gesso com pintura  
 Equipamentos: 02 Mesas  
 01 Bancada  
 01 Aparador  
 11 Cadeiras

• **SALÃO DE FESTAS ADULTO (TORRE B)**

Piso: Cerâmica  
 Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração  
 Teto: Forro de gesso com pintura  
 Equipamentos: 06 Mesas  
 01 Mesa de apoio  
 02 Aparadores

12 Cadeiras  
04 Banquetas  
02 Poltronas  
01 Sofá

• **A.P.A. (ÁREA DE PREPARO DE ALIMENTOS) DO SALÃO DE FESTAS ADULTO (TORRE B)**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Cerâmica acima da bancada e demais paredes em gesso liso com pintura ou conforme projeto de decoração  
Teto: Forro de gesso com pintura  
Bancada: Granito com cuba de aço inox  
Granito sobre mureta de alvenaria  
Metals: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (*O filtro não será entregue*)  
Equipamentos: 03 Banquetas

• **PET CARE (TORRE B)**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Cerâmica acima da bancada e demais paredes em gesso liso com pintura ou conforme projeto de decoração  
Teto: Forro de gesso com pintura  
Bancada e lavatório: Granito  
Equipamentos: 02 Pufes  
01 Prateleira  
01 Ducha elétrica

• **SALÃO DE JOGOS (TORRE B)**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração  
Teto: Forro de gesso com pintura  
Equipamentos: 01 Mesa de bilhar  
01 Mesa de pebolim  
01 Aparador  
02 Pufes  
01 Sofá ou banco com futon  
02 Cadeiras  
01 Mesa

• **BRINQUEDOTECA (TORRE B)**

Piso: Vinílico  
Paredes: Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração  
Teto: Forro de gesso com pintura  
Equipamentos: 01 Cabaninha infantil  
01 Mesa infantil  
06 Bancos infantis  
01 Gangorra  
02 Pufes  
01 Piscina de bolinhas

• **SALÃO DE FESTAS INFANTIL (TORRE B)**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Forro de gesso com pintura
Equipamentos:	04 Mesas 02 Mesas de apoio 01 Aparador 12 Cadeiras 02 Poltronas 02 Sofás ou banco com futon 02 Pufes

• **A.P.A. (ÁREA DE PREPARO DE ALIMENTOS) DO SALÃO DE FESTAS INFANTIL (TORRE B)**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica acima da bancada e demais paredes em gesso liso com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Forro de gesso com pintura
Bancada:	Granito com cuba de aço inox Granito sobre mureta de alvenaria
Metais:	Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado <i>(O filtro não será entregue)</i>
Equipamentos:	02 Banquetas

• **FITNESS (TORRE C)**

Piso:	Vinílico
Paredes:	Gesso liso sobre bloco com pintura ou conforme projeto de decoração
Teto:	Forro de gesso com pintura
Equipamentos:	01 Kit Halteres 01 Espaldar 01 Escada agilidade 01 Mini cama elástica 03 Caixotes 01 Esteira 01 Bike 01 Banco 01 Televisão

## ÁREAS TÉCNICAS E SERVIÇOS

---

• **DEPÓSITO DE LIXO COBERTO**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Internas: Cerâmica piso ao teto em todas as paredes Externas: Monocapa sobre bloco
Teto:	Ciação sobre laje de concreto

• **DEPÓSITO (TORRES A, B E C)**

Piso:	Concreto desempenado
-------	----------------------

Paredes: Pintura sobre bloco  
Teto: Caiação sobre laje de concreto

• **DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA (TORRES B E C)**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Cerâmica acima do tanque e demais paredes em pintura sobre bloco  
Teto: Laje acabada sem pintura  
Metais: Torneira cromada  
Tanque: Mármore sintético

• **BICICLETÁRIO (TORRE B)**

Piso: Cimentado liso ou concreto desempenado  
Paredes: Blocos e concreto aparente  
Teto: Laje acabada sem pintura

• **A.P.A. (Área de preparo de alimentos) DE FUNCIONÁRIOS (TORRE C)**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Cerâmica acima da bancada e demais paredes em gesso liso com pintura  
Teto: Forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura  
Bancada: Mármore sintético ou aço inox  
Metais: Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado (O filtro não será entregue).

• **VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIOS (TORRE C)**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes  
Teto: Forro de gesso com pintura ou gesso liso sobre laje com pintura  
Louças: 01 Bacia de louça com caixa acoplada  
01 Lavatório de louça com ou sem coluna  
Metais: Torneira cromada

• **ADMINISTRAÇÃO (TORRE C)**

Piso: Cerâmica  
Paredes: Gesso liso com pintura  
Teto: Forro de gesso com pintura ou pintura sobre laje

## UNIDADES AUTÔNOMAS

---

• **SALA DE JANTAR/ESTAR E CIRCULAÇÃO**

Piso: Concreto desempenado  
Paredes: Gesso liso com pintura  
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  
Batente em madeira com pintura  
Fechadura e maçaneta tipo alavanca

• **COZINHA**

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Duas ou três fiadas de cerâmica acima da bancada, as demais paredes em gesso liso com pintura
Teto:	Gesso liso com pintura e/ou trechos com sanca de gesso com pintura
Bancada:	Mármore sintético com cuba integrada Granito com cuba de aço inox <i>(apenas na opção de planta PCD)</i>
Metais:	Torneira de mesa com ponto de filtro acoplado <i>(O filtro não será entregue)</i> Torneira de mesa. O ponto de filtro será na parede apenas na opção de planta PCD <i>(O filtro não será entregue)</i>

• **ÁREA DE SERVIÇO**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Duas ou três fiadas de cerâmica acima do tanque, e nas demais paredes gesso liso com pintura
Teto:	Gesso liso com pintura e/ou trechos com sanca de gesso com pintura
Tanque:	Mármore sintético Louça <i>(apenas na opção de planta PCD)</i>
Metais:	Torneira de parede com saída para máquina de lavar roupas Torneira de mesa e ponto para saída da máquina de lavar roupas na parede <i>(apenas na opção de planta PCD)</i>
Esquadrias:	Janela em alumínio com pintura eletrostática branca com 2 folhas de correr em vidro mini boreal com ventilação permanente (veneziana) superior e inferior (abaixo da janela)

• **DORMITÓRIOS**

Piso:	Concreto desempenado
Paredes:	Gesso liso com pintura
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 Batente em madeira com pintura Fechadura e maçaneta tipo alavanca Janela em alumínio com pintura eletrostática branca com 2 folhas de correr em vidro comum incolor

• **BANHEIRO**

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Cerâmica do piso ao teto nas paredes dentro do box, parede hidráulica (vaso e lavatório) com revestimento cerâmico meia altura e o restante em pintura látex acrílico sobre gesso
Teto:	Forro de gesso liso com pintura
Louças:	Lavatório de louça branca com coluna Bacia de louça branca com caixa acoplada
Metais:	Torneira de mesa para o lavatório
Esquadrias:	Porta em madeira lisa com pintura, com 1 folha de abrir Fechadura e maçaneta tipo alavanca





Exaustor para ventilação forçada

#### • TERRAÇO

Piso:	Cerâmica
Paredes:	Conforme fachada
Teto:	Gesso liso com pintura ou monocapa sobre laje
Esquadrias:	Porta em alumínio com pintura eletrostática branca com 02 (duas) folhas de correr em vidro incolor Porta em alumínio com pintura eletrostática branca com 03 (três) folhas de correr em vidro incolor ( <i>apenas na opção de planta PCD</i> ) Guarda-corpo de ferro com pintura

## ESPECIFICAÇÕES GERAIS

---

### ESTRUTURA E VEDAÇÕES

- O sistema construtivo das torres será em alvenaria estrutural.
- As paredes externas e internas serão executadas em alvenaria de blocos de concreto e serão entregues acabadas.
- 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 e elementos decorativos 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 pedestres será entregue portão automatizado.

### COBERTURA DA TORRE

- Será com trechos em laje de concreto e com trechos em telhado com estrutura de madeira ou metálica com telhas de fibrocimento, conforme especificações constantes em projeto arquitetônico;

### 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, das áreas comuns, áreas técnicas, circulações sociais e serviço dos andares das escadas do empreendimento de acordo com projetos específicos de instalações elétricas;
- Haverá sensor de presença na escadaria da torre e no hall dos andares tipo e térreo.

## **COMUNICAÇÃO VISUAL**

- A obra será entregue com placas de identificação das torres e 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 deixado 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 instalada 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 aprovado pela concessionária local;
- 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**

- Serão entregues 02 (dois) elevadores em cada torre que atenderão o pavimento térreo e os pavimentos tipo.

- 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 serão equipadas com sistema de pressurização, conforme exigências de Normas Técnicas e projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

#### **EXAUSTÃO MECÂNICA E AR CONDICIONADO**

- 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).
- Nas áreas comuns (salão de festas adulto e infantil e fitness) será entregue somente previsão para instalação de ar condicionado, ficando por conta do condomínio a aquisição e instalação dos equipamentos e tubulação frigorígena.

#### **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, haverá água quente nos chuveiros através de ponto para instalação de chuveiro 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 de todas as unidades; 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.