

MEMORIAL DESCRITIVO

EDIFÍCIO BELA VISTA

- 1. APRESENTAÇÃO.**
- 2. O PROJETO.**
 - 2.1. LOCALIZAÇÃO.**
 - 2.2. O EMPREENDIMENTO.**
- 3. ESPECIFICAÇÕES DE ACABAMENTO**
 - 3.1 – ÁREAS DE USO COMUM**
 - 3.2 – ANEXOS**
 - 3.3 - ÁREAS PRIVATIVAS (LOJAS)**
 - 3.4 – ÁREAS PRIVATIVAS (APARTAMENTOS)**
- 4 – ESPECIFICAÇÕES GERAIS**

Incorporação: LNZ Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Construção: LNZ Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Característica do Empreendimento:

1. APRESENTAÇÃO.

Tem por finalidade o presente memorial descritivo determinar os detalhes de acabamento, o tipo e a qualidade dos materiais a ser utilizados na construção do edifício residencial a ser construído nesta cidade, Estado de São Paulo, na Rua Bela Vista n.º 303 esquina com a Rua Paraíso, objeto do presente documento.

2. O PROJETO.

2.1 LOCALIZAÇÃO.

O Empreendimento localiza-se nesta cidade de Tietê, Estado de São Paulo, na Rua Bela Vista, 303 esquina com a Rua Paraíso.

2.2 O EMPREENDIMENTO.

O empreendimento será constituído por vinte e sete (27) unidades autônomas, sendo 24 (vinte e quatro) apartamentos; e três (03) lojas, situadas em um (1) único bloco, com oito (8) pavimentos, sendo um (01) subsolo, um (01) térreo, um (01) pavimento atípico e cinco (5) pavimentos tipo; pavimento da casa de máquinas e pavimento dos reservatórios.

O **Subsolo é constituído de** hall de acesso às Lojas, com oito (8) vagas de veículos de porte médio localizadas na área externa cuja utilização será exclusiva das lojas, numeradas de 01 a 08, todas descobertas; e de uso exclusivo dos apartamentos: rampa de acesso de veículos, caixa de escada, caixa d'água, poço para um (01) elevador, vagas de garagem, as áreas de circulação ou também denominadas de corredores de circulação dos estacionamentos de veículos e 15 (quinze) vagas de veículos de porte médio numeradas do número 21 a 35, sendo onze (11) vagas simples cobertas sob os números 21, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35, e duas (02) vagas duplas cobertas sob os números 24/25 e 26/27, para estacionamento de veículos; e, finalmente as unidades autônomas: **loja 01, constituída de:** espaço para loja, e um (01) w.c.; **loja 02, constituída de:** espaço para loja, e um (01) w.c., e **loja 03, constituída de:** espaço para loja, depósito, copa/lavanderia, dois (2) w.c.

No primeiro pavimento ou andar térreo - contendo rampa de acesso de veículos e a rampa de acesso à guarita, as áreas de circulação ou também denominadas de corredores de circulação dos estacionamentos de veículos, caixa de escadas, depósito de gás, guarita, lavabo, vestiário, depósito, medidores de energia elétrica, depósito de lixo, salão de festa com churrasqueira, brinquedoteca, marquise, w.c., circulação, hall de entrada, shaft, hall do elevador e respectivo poço, e vinte (20) vagas de veículos de porte médio numeradas de 01 a 20, sendo nove (09)

vagas simples descobertas sob os números 01, 02, 03, 08, 09, 10, 11, 12, 13, três (03) vagas duplas descobertas sob os números 04/05, 06/07 e 14/15, duas (02) vagas duplas cobertas 16/17 e 18/19, e uma (01) vaga simples coberta sob n.º 20, conforme projeto.

No segundo pavimento ou 1º andar - apartamentos tipos "1" - números 11 e 12, constituídos de: três (03) dormitórios, sendo um (01) suíte, cozinha, sala de jantar/estar, depósito, lavanderia, w.c. social, terraço gourmet com churrasqueira e quintal.

No segundo pavimento ou 1º andar – apartamentos tipos "2" - números 13 e 14, constituídos de: três (03) dormitórios, sendo um (01) suíte, cozinha, sala de jantar/estar, lavanderia, w.c. social, terraço gourmet com churrasqueira e quintal.

Nos pavimentos do terceiro ao sétimo ou 2º ao 6º andar - apartamentos tipos "1" - números 21, 22, 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61 e 62 constituídos de: três (03) dormitórios, sendo um (01) suíte, cozinha, sala de jantar/estar, depósito, lavanderia, w.c. social e terraço gourmet com churrasqueira.

Nos pavimentos do terceiro ao sétimo ou 2º ao 6º andar - apartamentos tipos "2" - números 23, 24, 33, 34, 43, 44, 53, 54, 63 e 64, constituídos de: três (03) dormitórios, sendo um (01) suíte, cozinha, sala de jantar/estar, lavanderia, w.c. social e terraço gourmet com churrasqueira.

DAS VAGAS DE GARAGEM

As vagas de garagem que comporão o Edifício serão tratadas como propriedade comum, sem manobrista com direito de utilização pelas unidades autônomas da seguinte forma: As lojas localizadas no subsolo terão direito de uso das oito (08) vagas localizadas na área externa, numeradas de 01 a 08; e os apartamentos da seguinte forma: Apartamento n.º 11 (onze), direito de uso da garagem n.º 01 (um); Apartamento n.º 12 (doze), direito de uso da garagem n.º 02 (dois); Apartamento n.º 13 (treze), direito de uso da garagem n.º 09 (nove); Apartamento n.º 14 (quatorze), direito de uso da garagem n.º 10 (dez); Apartamento n.º 21 (vinte e um), direito de uso da garagem n.º 03 (três); Apartamento n.º 22 (vinte e dois), direito de uso da garagem n.º 08 (oito); Apartamento n.º 23 (vinte e três), direito de uso da garagem n.º 11 (onze); Apartamento n.º 24 (vinte e quatro), direito de uso da garagem n.º 12 (doze); Apartamento n.º 31 (trinta e um), direito de uso da garagem n.º 33 (trinta e três); Apartamento n.º 32 (trinta e dois), direito de uso da garagem n.º 34 (trinta e quatro); Apartamento n.º 33 (trinta e três), direito de uso da garagem n.º 35 (trinta e cinco); Apartamento n.º 34 (trinta e quatro), direito de uso da garagem n.º 13 (treze); Apartamento n.º 41 (quarenta e um), direito de uso das garagens n.ºs 04 (quatro) e 05 (cinco); Apartamento n.º 42 (quarenta e dois), direito de uso das garagens n.ºs 06 (seis) e 07 (sete); Apartamento n.º 43 (quarenta e três), direito de uso da garagem n.º 20 (vinte); Apartamento n.º 44 (quarenta e quatro), direito de uso das garagens n.ºs 14 (quatorze) e 15 (quinze); Apartamento n.º 51 (cinquenta e um), direito de uso das garagens n.º 31 (trinta e um) e 32 (trinta e dois); Apartamento n.º 52 (cinquenta e dois), direito de uso das garagens n.ºs 21 (vinte e um) e 22 (vinte e dois); Apartamento n.º 53 (cinquenta e três), direito de uso das garagens n.ºs

16 (dezesesseis) e 17 (dezesete); Apartamento n.º 54 (cinquenta e quatro), direito de uso das garagens n.ºs 18 (dezoito) e 19 (dezenove); Apartamento n.º 61 (sessenta e um), direito de uso das garagens n.º 29 (vinte e nove) e 30 (trinta); Apartamento n.º 62 (sessenta e dois), direito de uso das garagens n.ºs 23 (vinte e três) e 28 (vinte e oito); Apartamento n.º 63 (sessenta e três), direito de uso das garagens n.ºs 24 (vinte e quatro) e 25 (vinte e

cinco); Apartamento n.º 64 (sessenta e quatro), direito de uso das garagens n.ºs 26 (vinte e seis) e 27 (vinte e sete).

3 – ESPECIFICAÇÕES DE ACABAMENTO

3.1 – Anexos:

3.1.1 – **Vestiários de deficientes:** Paredes, tetos e pisos receberão revestimentos impermeáveis, bem como pintura será aplicada em especificações próprias para o ambiente. Haverá lavatório, bacia e ponto para chuveiro, atendendo exigências dos órgãos competentes.

3.1.2 – **Deposito de materiais, deposito de gás e deposito de lixos:** Paredes, tetos e pisos receberão revestimentos impermeáveis e pintura compatível com as normas regulamentares. A porta poderá ser de ferro, alumínio ou madeira e receberá acabamento apropriado.

3.1.3 – **Guarita:** Paredes e teto receberão desengrosso desempenado e o piso será em cerâmica esmaltada, bem como rodapés. Paredes, tetos e caixilhos receberão pinturas.

3.1.4 – **Lavabo:** Paredes, tetos e caixilhos receberão pinturas será aplicada em especificações próprias para o ambiente. Haverá lavatório e bacia, atendendo exigências dos órgãos competentes.

3.1.5 – **Muros:** Todo o empreendimento será fechado com muro de concreto na altura de 2,20 metros, onde necessário.

3.1.6 – **Salão de festas:** Paredes terão revestimentos tipo reboco recebendo pintura e o piso cerâmico em todos os ambientes será revestido com azulejos. O salão terá disponibilidade de uma churrasqueira, o que poderemos denominar copa.

3.1.7 – **Banheiros masculino, feminino e para deficientes:** Os tetos serão em forro de gesso liso e receberá pintura a base de látex PVA. As paredes serão revestidas com azulejos de primeira qualidade, até o teto.- As bacias e lavatórios serão de louças, bem como os metais serão cromados e de primeira qualidade. Os pisos serão empregados contra pisos de cimento e areia aplicado cerâmica de primeira qualidade.

3.1.8 – **Área externa do empreendimento:** Toda a área externa será em piso de concreto desempenado, e paredes terão revestimento tipo reboco e receberá pintura.

3.2 – DEPENDENCIAS DE USO COMUM DO PAVIMENTO

3.2.1 – **Hall:** Paredes e tetos receberão revestimentos em gesso liso e terá pinturas á base de látex PVA. Os pisos em todos os pavimentos serão em cerâmica de primeira qualidade, bem como os rodapés. As portas dos elevadores receberão pinturas esmaltadas.

3.2.2 – **Escadaria:** Os pisos serão pré-moldados de concretos. As paredes terão revestimentos em gesso liso ou desengrosso desempenado com pintura a base de látex PVA. Os tetos terão acabamento em gesso liso ou

desengrosso desempenado e receberá pintura à base de látex PVA. Haverá corrimões de segurança, conforme exigências dos órgãos competentes e receberá pintura à base de esmalte.

3.3 – LOJAS

3.3.1- **Lojas números 01 e 02:** As paredes serão revestidas com barra impermeável ou azulejos de primeira qualidade até a altura de um metro e meio (1,50m) do piso e o restante com reboco e pintura látex.- Os pisos serão empregados contra pisos de cimento e areia aplicado porcelanato de primeira qualidade. Haverá bancada de pedra natural com cuba de inox. Os tetos terão revestimentos em gesso liso e receberá pintura a base de látex.-

3.3.2 – **Banheiros:** Os tetos serão em forro de gesso liso e receberá pintura a base de látex PVA. As paredes serão revestidas com azulejos de primeira qualidade, até o teto.- As bacias e lavatórios serão de louças, bem como os metais serão cromados e de primeira qualidade. Os pisos serão empregados contra pisos de cimento e areia aplicado porcelanato

3.3.4- **Loja número 03:** As paredes serão revestidas com barra impermeável ou azulejos de primeira qualidade até a altura de um metro e meio (1,50m) do piso e o restante com reboco e pintura látex.- Os pisos serão empregados contra pisos de cimento e areia aplicado porcelanato de primeira qualidade. Haverá bancada de pedra natural com cuba de inox. Os tetos terão revestimentos em gesso liso e receberá pintura a base de látex.-

3.3.5 – **Banheiros:** Os tetos serão em forro de gesso liso e receberá pintura a base de látex PVA. As paredes serão revestidas com azulejos de primeira qualidade, até o teto. As bacias e lavatórios serão de louças, bem como os metais serão cromados e de primeira qualidade. Os pisos serão empregados contra pisos de cimento e areia aplicado porcelanato.

3.3.6 – **Depósito:** Os pisos serão empregados contra pisos de cimento e areia aplicado porcelanato de primeira qualidade. As paredes e tetos terão revestimentos em gesso liso e receberá pintura a base de látex PVA.

3.4 – APARTAMENTOS

3.4.1- **Sala/circulação:** Paredes e tetos terão revestimentos em gesso liso e receberá pinturas a base de látex PVA. Os contra pisos serão de cimento desempenado, preparados para receber forração cerâmica ou laminado, que não será fornecido pela construtora/incorporadora. Haverá pontos de tomadas, interruptores e iluminação distribuídos conforme a divisão dos ambientes,

bem como ponto de antena de TV e telefone. Todos os batentes dos apartamentos serão de madeiras e receberão pintura apropriada ou acabamento em verniz. As fechaduras dos apartamentos serão de primeira qualidade. As esquadrias externas dos apartamentos serão de alumínio com paletas de alumínio. Os vidros distribuídos conforme espessuras e tipo adequados ao ambiente.

3.4.2 – **Dormitórios:** As paredes e tetos terão revestimentos em gesso liso e receberá pintura a base de látex PVA. Os contra pisos serão de cimento desempenado, preparados para receber forração cerâmica ou

laminado, que não será fornecido pela construtora/incorporadora. Haverá pontos de tomadas, interruptores e iluminação distribuídos conforme o ambiente.

3.4.3 – **Banheiro suíte:** Os tetos serão em forro de gesso liso e receberá pintura a base de látex PVA. As paredes serão revestidas com azulejos de primeira qualidade, até o teto. As bacias e lavatórios serão de louças, bem como os metais serão cromados e de primeira qualidade.

3.4.4 – **Banheiro social:** Os tetos serão em forro de gesso liso e receberá pintura a base de látex PVA. As paredes serão revestidas com azulejos de primeira qualidade, até o teto. As bacias e lavatórios serão de louças, bem como os metais serão cromados e de primeira qualidade.

3.4.5 – **Cozinha/Área de serviços:** Os tetos receberão revestimento em gesso liso e pintura a base de látex PVA. As paredes serão revestidas com azulejos de primeira qualidade, até o teto. O piso será em cerâmica de primeira qualidade. Haverá bancada de pedra natural com cuba de inox na cozinha. As torneiras da pia, tanque, máquina de lavar roupas serão de metal cromado de primeira qualidade. O tanque de serviços será de louça ou mármore sintético. Serão distribuídos pontos de tomadas, interruptores, interfone e iluminação conforme o ambiente.

3.4.6 – **Espaço Gourmet:** Os contra pisos serão de cimento desempenado, com forração cerâmica de primeira qualidade. As paredes serão gesso liso. Haverá bancada de pedra natural com cuba de inox, e uma churrasqueira revestida em pastilha cerâmica de boa qualidade.

3.4.7 – **Quintal (somente no 2º pavimento ou 1º andar – apartamentos tipos “1” - números 11 e 12, 13 e 14):** Os contra pisos serão de cimento desempenado, preparados para receber forração cerâmica, que não será fornecido pela construtora/incorporadora. Paredes terão revestimentos sobre massa e receberá pinturas a base de látex PVA.

3.4.7 – **Depósito (somente no 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º pavimento ou 1º ao 6º andar – apartamentos tipos “1” - números 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61 e 62):** Os contra pisos serão de cimento desempenado, preparados para receber forração cerâmica ou laminado, que não será fornecido pela construtora/incorporadora. As paredes e tetos terão revestimentos em gesso liso e receberá pintura a base de látex PVA.

4 – ESPECIFICAÇÕES GENERICAS

4.1 – Detalhes construtivos

4.1.1 – **Sondagem:** Serão executados vários pontos de sondagem tipo SPT, á percussão, para que tenhamos uma análise do solo. Em função dessas informações, o projetista de fundações dimensionará o tipo de fundação a ser empregada no empreendimento.

4.1.2 – **Fundações:** Serão executadas de acordo com a carga do edifício e da resistência do solo, serão executados tubulões nas fundações profundas e nas superficiais serão executadas vigas baldrames e blocos de acordo com o projeto.

4.1.3 – **Estrutura:** A estrutura do prédio (pilares, vigas, lajes e demais elementos estruturais) será executada em concreto armado, obedecendo-se ao projeto estrutural e de acordo com as normas técnicas. Será feito o controle tecnológico do concreto através da moldagem e rompimento de corpos de prova, de acordo com as normas técnicas relativas. A estrutura será em alvenaria estrutural utilizando-se blocos de concreto de seis (6,0) MPA nos três primeiros pavimentos e 4,5 MPA nos demais pavimentos cujas resistências serão calculadas em função da distribuição das cargas do prédio. As lajes serão maciças em concreto armado convencional, cuja resistência do concreto será determinada no projeto estrutural. O concreto utilizado terá a resistência e as características especificadas, será produzido em usina e fornecido na obra por empresa fornecedora através de caminhões betoneiras.

4.1.4 – **Instalações hidráulicas:** Projetadas para atender plenamente as unidades habitacionais, empregando materiais normatizados e seguindo rigorosamente as normas da ABNT para dimensionamento de ramais e prumadas de água fria, pluviais, esgoto, recalque e incêndio. A distribuição hidro sanitárias dos apartamentos é executada baseada no lay out da planta decorada. A torre terá seu reservatório elevado e haverá medidores individuais de consumo.

4.1.5 – **Instalações elétricas:** Dimensionadas de acordo com a carga das unidades, todas as instalações serão dimensionadas seguindo rigorosamente as normas da Cia concessionária, com o emprego de todos os materiais normatizados pela ABNT e de primeira qualidade. Haverá medidores individuais de consumo.

4.1.6 – **Instalação do gás:** O prédio será dotado de central de gás dimensionada para atender todos os apartamentos e lojas. A tubulação será de acordo com o projeto específico. A medição de gás será individualizado para cada apartamento e os medidores localizar-se-ão no pavimento térreo.

4.1.7 – **Esquadrias:** Os batentes dos apartamentos e lojas serão em madeiras maciças. As portas serão em madeiras compensadas, com acabamento em esmalte ou verniz, bem como as guarnições; os caixilhos serão em ferro com pintura eletrostática ou alumínio natural com paletas em PVC. O portão de acesso de veículos, as esquadrias de dutos, ambientes secundários, alçapões, grades, grelhas, escadas de marinho, serão em ferro e chapa de aço, dobrada e pintadas com tinta esmalte, ou em alumínio.- As lojas terão portas de fechamento em vidro blindes de oito milímetros (8 mm) de espessura.

4.1.8 – **Telhados:** Os telhados serão executados com estruturas de madeiras, dimensionada com vigas maciças e serão empregadas telhas de fibrocimento onduladas com seis milímetros (6 mm) de espessura. As águas pluviais serão conduzidas até as vigas calhas por gravidade e essas

para as respectivas prumadas até o destino final nas guias. Serão empregados rufos e pingadeiras de chapas, de acordo com a necessidade da estrutura do telhado.

4.1.9 – **Impermeabilizações:** nos banheiros serão feitos impermeabilização tipo cristalização.

4.1.10 – **Revestimentos Internos:** Internamente nos apartamentos, paredes e tetos receberão revestimentos de gesso liso aplicados diretamente nos blocos. Nos banheiros, cozinha e área de serviços serão empregados azulejos sempre de primeira qualidade.

4.1.11 – **Revestimentos externos:** Todos os revestimentos externos do prédio, como fachada e demais ambientes receberão revestimentos argamassados de areia, cal e cimento sobre chapiscos. Haverá alguns detalhes em pastilhas na fachada e muros frontais.

4.1.12 – **Pintura interna:** Serão empregados materiais de primeira qualidade, sendo que internamente serão utilizados correção de possíveis imperfeições com massa corrida PVA e 02 demãos de látex PVA para acabamento final.

4.1.13 – **Pintura externa:** Serão utilizadas texturas acrílicas em toda a fachada do prédio.

4.1.14 – **Pisos internos:** Nas áreas frias tais como cozinha, área de serviços, espaço gourmet e banheiros serão empregados pisos cerâmicos de primeira qualidade. No hall social serão colocados pisos de primeira qualidade, bem como nos rodapés. As escadas serão pré-moldadas em concreto e receberá acabamento com impermeabilizante.

4.1.15 – **Pisos externos:** Toda pavimentação externa do prédio será executado em concreto armado, bloquetes intertravados ou pavimentação asfáltica ou concreto desempenado.

4.1.16 – **Elevadores:** O edifício contará com 01 (um) elevador da marca Atlas-Schindler, Otis ou similar, com 08 paradas, capacidade para 06 passageiros e com dimensionamento de velocidade de acordo com as normas da ABNT.

4.1.17 – **Central de emergência:** O prédio conterà uma central composta de um conjunto de baterias, dimensionadas para iluminação em toda a área comum do edifício por determinado período de tempo, em caso de “Black-out”.

4.1.18 – **Pára-raios:** O prédio terá um sistema de pára-raio e será do tipo Franklin seguindo as normas regulamentares e aprovadas pela ABNT.

4.1.19 – **Proteção e Combate a Incêndios:** Todos os equipamentos de proteção e combate a incêndio como extintores, mangueiras, hidrantes, setas sinalizadoras, central de emergência, fonte autônoma, bombas de recalque, etc. seguem rigorosamente as normas de segurança da ABNT e são vistoriadas e aprovadas pelo Corpo de Bombeiros.

4.1.20 – **Limpeza Final:** As unidades serão entregues aos proprietários devidamente limpas. O hall, escadaria e áreas externas também receberão limpeza final.

4.1.21 – **Calçadas:** em todo o perímetro da torre serão executadas calçadas.

4.1.22 – **Alvenaria:** todas as paredes serão executadas blocos de concretos estruturais. As paredes externas dos dormitórios terão espessuras final de 25 cm e as demais 15 cm. As paredes, por terem função estrutural, não podem ser retiradas e nem “rasgadas” na horizontal para passagem de tubulação e/ou alteração de pontos elétricos, aberturas para cozinhas “americanas”, janelas, portas, ar condicionado tipo “janela”, etc.

4.2 – GERAL:

4.2.1 – Os pedidos de ligação de força e telefone das unidades autônomas deverão ser feitos por seus respectivos proprietários, arcando assim também com as despesas oriundas de ligação.

4.2.2 – Todos os móveis, armários, gabinetes, Box de banheiro, luminárias e equipamentos constantes nos folhetos e plantas promocionais das unidades e áreas comuns são meramente ilustrativos, não fazendo parte do contrato de aquisição.

4.2.3 - Todos os projetos constantes em materiais de divulgação ou ilustrativos tanto das áreas privativas ou comuns do empreendimento estão sujeitas a pequenas alterações de layout de acabamento bem como de dimensões, sendo definidos posteriormente nos projetos executivos, após aprovação em seus respectivos órgãos competente.

Tietê, 04 de outubro de 2011.

LNZ Empreendimentos Imobiliários Ltda.