

# MEMORIAL DESCRITIVO – RESIDENCIAL ILHA DE PAROS

## I - PRELIMINARES

1 - Projeto Arquitetônico

M<sup>ª</sup> Cecília Passarelli Zonis e José Roberto Zonis

2 - Projeto Estrutural

Escritório Técnico José Marques Coelho Filho e Clóvis dos Santos SS Ltda.

3 - Engenheiro Responsável

Diogo Godinho Barroso

4 - Construção, Incorporação e Vendas

Engeplus - Construtora e Incorporadora Ltda.

## II - DO TERRENO

1 - Propriedade

Engeplus Construtora e Incorporadora Ltda.

2 - Metragens

O lote identificado pelo n.º 111 na Avenida Dr. Epitácio Pessoa, situado no bairro do Boqueirão, apresenta as seguintes medidas e confrontações: um terreno com área de 1.053,405 m<sup>2</sup>, medindo 22,00 m de frente para o alinhamento da Avenida Dr. Epitácio Pessoa; 50,371 m do lado esquerdo do lote, confrontando com o imóvel n.º 107 da Avenida Dr. Epitácio Pessoa; 12,025 m nos fundos do lote, onde há uma deflexão de 5,997 m para dentro do terreno e mais 10,042 m nos fundos, totalizando 22,067 m de fundos, confrontando com o imóvel n.º 634 da Avenida Siqueira Campos; 45,407 m do lado direito do lote, confrontando com o imóvel n.º 117 da Avenida Dr. Epitácio Pessoa;

## III - DO PROJETO

O projeto foi elaborado, levando-se em consideração as boas condições de insolação, ventilação e iluminação e em observância às diretrizes da Legislação Municipal. O projeto é composto de 73 unidades de 2 e 3 suítes, 1

cobertura privativa e área de lazer comum no 5º pavimento, 25º pavimento e na cobertura.

## 1 - Descrição do Projeto

### 1.1 - Subsolo:

O Subsolo contém: rampa de acesso, portão automático, hall, escada, elevadores (03), caixas d'água (04), sala de pressurização com antecâmara, bicicletário, depósito e vagas privativas para estacionamento de automóveis.

### 1.2 - 1º Pavimento (Andar Térreo):

No andar térreo ou primeiro pavimento localizam-se: entrada, acesso social, hall social, escada, elevadores (03), copa para funcionários, vestiário masculino, hall de serviço, controle (portaria com sanitário), medidores de energia, depósito para lixo, depósito para lixo reciclável, espaço para delivery, central para gás de rua, local para instalação do gerador de energia, sala elétrica, medidores de energia, jardins, portões automatizados para controle de entrada e saída de pessoas e veículos, vagas de para estacionamento de automóveis para visitantes (02) e vagas privativas para estacionamento de automóveis.

### 1.3 - 2º Pavimento (1º Andar):

Hall, sala para o síndico ou administração, escada, elevadores (03), rampa de acesso e vagas privativas para estacionamento de automóveis.

### 1.4 - 3º Pavimento (2º Andar):

Hall, vestiário feminino, escada, elevadores (03), rampa de acesso e vagas privativas para estacionamento de automóveis.

### 1.5 - 4º Pavimento (3º Andar):

Hall, depósito para materiais de limpeza, escada, elevadores (03), rampa de acesso e vagas privativas para estacionamento de automóveis.

### 1.6 - 5º Pavimento (4º Andar):

Hall, depósito, depósito para materiais de limpeza, escada, elevadores (03), rampa de acesso, vagas privativas para estacionamento de automóveis, brinquedoteca, espaço grill com churrasqueira e salão de festas com bar.

### 1.7 - 6º Pavimento (5º Andar):

Hall, escada, elevadores (03), espaço técnico (shaft), laje impermeabilizada externa, 02 apartamentos de 3 suítes com garden (frente) e 02 apartamentos de 2 suítes com garden (laterais), assim distribuídos:

- Aptos. 51 e 52 - Sala (living), vestíbulo, terraço coberto com churrasqueira, terraço descoberto, circulação, 3 suítes (quarto com banheiro), lavabo, cozinha, área de serviço, W.C. de serviço e espaço técnico para ar-condicionado tipo Split no terraço.
- Apto. 53 - Sala (living), terraço coberto com churrasqueira, terraço descoberto com piscina privativa, circulação, 2 suítes (quarto com banheiro), lavabo, cozinha, área de serviço e espaço técnico para ar-condicionado tipo Split no terraço.
- Apto. 54 - Sala (living), terraço com churrasqueira coberto, terraço descoberto, circulação, 2 suítes (quarto com banheiro), lavabo, cozinha, área de serviço e espaço técnico para ar-condicionado tipo Split no terraço.

#### 1.8 - Pavimentos Tipo – do 7º ao 21º pavimento (6º ao 20º Andar):

São compostos por: Hall, escada, elevadores (03), espaço técnico (shaft), 02 apartamentos de 3 suítes (frente) e 02 apartamentos de 2 suítes (laterais), assim distribuídos:

- Aptos. 61/201 e 62/202 - Sala (living), vestíbulo, terraço coberto com churrasqueira, circulação, 3 suítes (quarto com banheiro), lavabo, cozinha, área de serviço, W.C. de serviço e terraço técnico para ar-condicionado tipo Split.
- Aptos. 63/203 e 64/204 - Sala (living), terraço coberto com churrasqueira, circulação, 2 suítes (quarto com banheiro), lavabo, cozinha, área de serviço e espaço técnico para ar-condicionado tipo Split no terraço.

#### 1.9 – 22º Pavimento (21º Andar):

Hall, escada, elevadores (03), espaço técnico (shaft), 01 apartamento de 3 suítes (frente) e 02 apartamentos de 2 suítes (laterais), assim distribuídos:

- Apto. 211 – Hall privativo, sala (living), vestíbulo, terraço coberto com churrasqueira e piscina privativa, circulação, 3 suítes (quarto com banheiro), lavabo, cozinha, área de serviço, despensa, W.C. de serviço, terraço descoberto e terraço técnico para ar-condicionado tipo Split.
- Aptos. 212 e 213 - Sala (living), terraço coberto com churrasqueira, circulação, 2 suítes (quarto com banheiro), lavabo, cozinha, área de serviço e espaço técnico para ar-condicionado Split no terraço.

#### 1.10 – 23º e 24º Pavimento (22º e 23º Andar):

Hall, escada, elevadores (03), espaço técnico (shaft), 01 apartamento de 3 suítes (frente) e 02 apartamentos de 2 suítes (laterais), assim distribuídos:

- Apto. 221/231 – Hall privativo, sala (living), vestíbulo, terraço coberto com churrasqueira e piscina privativa, circulação, 3 suítes (quarto com banheiro), lavabo, cozinha, área de serviço, despensa, W.C. de serviço e terraço técnico para ar-condicionado tipo Split.

- Aptos. 222/232 e 223/233 - Sala (living), terraço coberto com churrasqueira, circulação, 2 suítes (quarto com banheiro), lavabo, cozinha, área de serviço e espaço técnico para ar-condicionado Split no terraço.

#### 1.11 – 25º Pavimento (24º Andar):

Hall social, hall de serviço, hall, escada, elevadores (03), espaço técnico (shaft), descanso sauna, sauna, 01 sanitário PNE feminino, 01 sanitário PNE masculino, academia (fitness), terraço coberto, terraço técnico para ar condicionado tipo Split e 01 apartamento de cobertura (frente) no seu andar inferior, assim distribuído:

- Apto. 241 – Sala (living), adega, lavabo, vestíbulo, circulação íntima, 3 suítes (quarto com banheiro), escada, cozinha, área de serviço, despensa, W.C. de serviço e terraço técnico para ar-condicionado tipo Split.

#### 1.12 - Cobertura - 26º Pavimento (25º Andar):

Hall, hall social, escada, elevadores (03), espaço técnico (shaft), 01 sanitário PNE feminino, 01 sanitário PNE masculino, lava-pés com ducha, deck descoberto, piscina, deck molhado e 01 apartamento de cobertura (frente) no seu andar superior, assim distribuído:

- Apto. 241 – Sala (living), copa, lavabo, escada, terraço coberto com churrasqueira, terraço descoberto, piscina privativa e vestiário.

#### 1.13 - Ático

É composto por escada (01), barrilete, espaço técnico dos elevadores, casa de máquinas dos elevadores, casa de bombas, caixas d'água (04) e lajes impermeabilizadas.

## IV - DA EXECUÇÃO

### 1 - Serviços Iniciais

Os serviços de sondagem e os projetos das fundações, estrutural, instalações elétricas, telefônicas, hidráulicas, combate a incêndio e gás, foram executados por profissionais qualificados e de reconhecida idoneidade técnica, a critério e responsabilidade da Construtora, dentro das Normas Técnicas da A.B.N.T.

### 1.1 - Fundação

As fundações serão executadas com estacas escavadas de concreto armado com profundidade conforme projeto estrutural, de acordo com o projeto de sondagem a percussão.

## 2 - Estrutura

Será executada em concreto armado, de acordo com o projeto estrutural, apresentado por profissionais qualificados e obedecendo às Normas Técnicas da A.B.N.T. Durante a execução das diversas etapas da concretagem, serão criteriosamente efetuadas provas de resistência do concreto e do aço por laboratório tecnológico especializado.

## 3 - Alvenaria

As paredes serão construídas com tijolos cerâmicos, ou qualquer outro material de qualidade, a critério da Construtora, assentados com argamassa mista de cimento, cal e areia, nas proporções devidas. Terão as espessuras indicadas nas plantas de execução e servirão para vedar e separar os vãos da estrutura.

## 4 - Acabamento Padrão das Unidades Autônomas

### 4.1 - Apartamentos Tipo

#### - Salas de estar / jantar

piso: porcelanato Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari.

paredes: pintura látex sobre massa corrida.

teto: pintura látex sobre forro de gesso.

#### - Terraço

piso: porcelanato Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari.

paredes: cerâmica a ser utilizada na fachada

teto: pintura látex sobre forro de gesso

bancada: granito natural com cuba de aço inox embutido e churrasqueira a gás.

#### - Dormitório (suíte)

piso: porcelanato Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari.

paredes: pintura látex sobre massa corrida.

teto: pintura látex sobre forro de gesso.

#### - Banheiro suíte

piso: porcelanato Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari.

paredes: azulejo Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari. Em uma das paredes do box, será executado um “nicho” com medidas e posição a serem definidos no projeto executivo.

teto: pintura látex sobre forro de gesso.

louça: Incepa, Deca, Roca, Celite ou Kohler.

bancada: granito natural com cuba de apoio ou de sobrepor.

metais: Deca, Docol, Roca ou Kohler.

- Cozinha

piso: porcelanato Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari.

paredes: cerâmica ou azulejo até o teto Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari.

teto: pintura látex sobre forro de gesso.

pia: em granito natural com uma cuba em aço inox embutido.

metais: Deca, Docol, Roca ou Kohler.

- Lavabo

piso: porcelanato (o mesmo a ser aplicado na sala).

paredes: pintura látex sobre massa corrida.

teto: pintura látex sobre forro de gesso.

louça: Incepa, Deca, Roca, Celite ou Kohler

metais: Deca, Docol, Roca ou Kohler.

bancada: granito natural com cuba de apoio ou de sobrepor.

- Área de serviço

piso: cerâmico esmaltado (o mesmo a ser aplicado na cozinha).

paredes: cerâmica ou azulejo até o teto (o mesmo a ser aplicado na cozinha).

teto: pintura látex sobre forro de gesso.

tanque: de inox embutido das marcas Tramontina, Deca, Franke, Docol ou Mecal.

metais: torneira tipo jardim linha Deca, Docol, Roca ou Kohler.

bancada: granito natural com tanque embutido e sifão, ambos de inox.

## 5 - Acabamento das Áreas Comuns

### 5.1 - Fachada

Revestimento cerâmico e/ou pastilha Portobello, Eliane, Atlas ou Elizabeth, sobre argamassa pronta composta por areia, cal e cimento desempenado, específica para fachada.

### 5.2 - Pavimento Térreo e Mezaninos

#### - Hall social

piso: cerâmica, granito natural ou porcelanato Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari.

paredes: pintura látex sobre massa corrida.

teto: pintura látex sobre forro de gesso.

- Rampa (subsolo, térreo e mezanino)

piso: cimentado com faixa antiderrapante ou pedra Miracema.

paredes: argamassa com pintura texturizada.

teto: argamassa com pintura texturizada.

- Hall de serviço e escadaria

piso: cerâmica ou porcelanato rústico Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari.

paredes: pintura látex sobre massa corrida.

teto: pintura látex sobre massa corrida.

- Vestiário para empregados e Wcs.

piso: cerâmica esmaltada Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari.

paredes: cerâmica ou azulejo até o teto Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari.

teto: forro de gesso, com posterior aplicação de pintura látex sobre massa corrida.

- Controle (guarita)

piso: cerâmica ou porcelanato Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari.

paredes: látex sobre massa corrida.

teto: látex sobre massa corrida.

equipamentos: central portaria com interfones, controle de câmeras e automação dos portões.

- Portões

Em alumínio anodizado ou com pintura eletrostática (automatizados).

- Circulação externa

piso: cerâmica ou porcelanato Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari.

paredes: látex sobre massa corrida ou cerâmica a ser utilizada na fachada

- Circulação interna

piso: cerâmica ou porcelanato Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari.

paredes: pintura látex sobre massa corrida.

teto: pintura látex sobre massa corrida.

### 5.3 - Áreas de Lazer e Convívio Social

- Salão de Festas / Sala de Jogos / Sala Fitness / Brinquedoteca

piso: piso vinílico, emborrachado, cerâmica ou porcelanato Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari.

paredes: pintura látex sobre massa corrida.

teto: pintura látex sobre forro de gesso.

- Copa /Vestiários

piso: cerâmica esmaltada Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari.

paredes: cerâmica ou azulejo até o teto Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari.

teto: látex sobre massa corrida.

- Terraço Coberto e Descoberto/Deck

piso: cerâmica ou porcelanato Portobello, Eliane, Delta, Roca, Helena ou Portinari.

## 6 - Revestimentos

### 6.1 - Internos

- As paredes internas serão revestidas em gesso liso (o gesso será aplicado sob lajotas, após uma demão de chapisco). As paredes internas de área molhada serão revestidas em argamassa após uma demão de chapisco.

### 6.2 - Externos

- Paredes revestidas com cerâmica especial, para revestimento externo ou pastilhas das marcas: Eliane, Portobello, Atlas ou Elizabeth.

## 7 - Ático

- Barrilete e Casa de Máquinas

piso: cimentado.

paredes: argamassa com pintura texturizada.

teto: argamassa com pintura texturizada.

## 8 - Portas e Batentes

Nas dependências de uso privativo dos apartamentos e demais partes do empreendimento: batentes, portas e guarnições serão de madeira para pintura ou madeira aparente (kit porta pronta), nas dimensões especificadas no projeto de arquitetura, das marcas: Pormade, Sincol, Concrem Wood ou Manuel Marchetti.

## 9 - Esquadrias

Em alumínio anodizado ou com pintura eletrostática, de acordo com o projeto de arquitetura.



#### 10 - Guarda-Corpos

Em alumínio anodizado com pintura eletrostática, com vidros laminados de acordo com o projeto de arquitetura.

#### 11 - Fechaduras e Dobradiças

Serão das marcas LaFonte, Pado, Papaiz ou Arouca, para as portas de madeira.

Udinese ou Fermax para caixilhos de alumínio.

As portas de entrada social dos apartamentos serão entregues com fechadura digital das marcas Pado, LaFonte, Yale, Papaiz, Intelbras, Samsung ou Primebras

#### 12 - Vidros

Os vidros serão tipo cristal ou laminado com espessuras variáveis, proporcionais aos vãos dos caixilhos. Nos banheiros, os vidros serão do tipo mini-boreal.

#### 13 - Instalações Hidráulicas

Executadas conforme projeto elaborado por profissionais qualificados, de acordo com as Normas Técnicas da A.B.N.T., obedecendo às exigências da companhia concessionária e do Corpo de Bombeiros.

Serão executadas oito caixas d'água, quatro subterrâneas e quatro elevadas na cobertura do edifício, interligadas por eletrobombas.

As tubulações de esgoto, águas pluviais e ventilação, serão em P.V.C.

A tubulação da rede de incêndio, será em ferro galvanizado.

A tubulação da rede central de gás, será em tubo multicamada alpex ou cobre.

Cada apartamento será dotado de sistema de medição individual do consumo de água e gás. Está previsto o sistema de captação de águas pluviais para abastecimento das descargas das bacias, bem como para lavagem das áreas comuns do edifício.

Será preparada toda a infraestrutura para instalação de ar-condicionado tipo Split, nas salas, dormitórios e terraços, nas dimensões apropriadas de acordo com o projeto específico.

A compra e instalação dos aparelhos de ar-condicionado e ventiladores (exaustores) será de responsabilidade do comprador.

Obs.: Os apartamentos serão dotados de sistema de água quente a gás, porém a compra e instalação do aparelho de aquecimento da água ficará de responsabilidade do comprador.

## 14 - Instalações Elétricas e Telefônicas

Será instalado um quadro de distribuição.

Previsão para a instalação de ponto para chuveiro elétrico em todos os banheiros.

Instalação de pontos de TV nas salas, dormitórios e cozinhas.

Instalação de interfone na cozinha com ligação à central - portaria.

Instalação de pontos telefônicos conforme normas da companhia telefônica.

### Pontos Elétricos

#### Salas (living)

03 tomadas baixas

01 tomada baixa do tipo USB

01 ponto de luz no teto

01 ponto de TV e telefone

#### Terraços

01 tomada baixa

01 ponto de luz no teto

#### Dormitórios

02 tomadas baixas

01 tomada baixa do tipo USB

01 ponto de luz no teto

01 ponto de TV e telefone

#### Banheiros: (Suítes)

01 tomada média

01 tomada alta

01 ponto de luz no teto

#### Cozinhas

02 tomadas baixas

03 tomadas médias

01 tomada alta

01 ponto de luz no teto

01 ponto de telefone e interfone

#### Áreas de Serviços

02 tomadas média

01 ponto de luz no teto

Lavabos

01 tomada média

01 ponto de luz no teto

Vagas de Garagem

01 tomada baixa ou no piso por apartamento

15 - Aparelhos de Iluminação (áreas comuns)

Serão instaladas luminárias em led, plafon, spots ou lustre nas partes comuns, luminárias nos halls de serviço, luminárias ou spots nos terraços dos apartamentos e luminárias fluorescentes no subsolo, térreo e mezaninos.

16 - Ar-Condicionado

16.1 - Apartamentos

As salas, dormitórios e terraços serão entregues com infraestrutura para ar-condicionado do tipo split com dreno.

16.2 - Áreas Comuns

A sala de administração, controle (portaria), salão grill, salão de festas, sala fitness (academia) e brinquedoteca serão entregues com infraestrutura para ar-condicionado do tipo split com dreno e suas respectivas máquinas instaladas;

17 - Iluminação de Emergência

Será instalado equipamento de luz de emergência nas escadarias e halls de acordo com a regulamentação de combate e incêndio ou se permitido pelo Corpo de Bombeiros toda a iluminação das áreas comuns serão ligadas ao gerador.

18 - Elevadores

Os elevadores, 02 sociais e 01 de serviço, serão da marca Atlas Schindler, Hyundai, Otis ou Thyssenkrupp.

Os elevadores terão comandos automáticos, com dimensões e velocidade determinadas pelo cálculo de tráfego vertical, que atenda às Normas Municipais.

## 19 - Complementação da Obra

19.1 - Gerador para atender ao elevador de emergência e algumas luminárias das áreas comuns e luminárias de emergência (havendo concordância e aprovação do corpo de bombeiros).

19.2 - Ligações: Serão providenciadas as ligações definitivas de água, esgoto, gás, luz e força para as áreas comuns, junto aos órgãos competentes.

19.3 - Fazenda Solar instalada em parte da área no Ático (topo do edifício), a ser definido em projeto pela incorporadora, para atender parcialmente as instalações elétricas das áreas comuns do empreendimento, através de placas fotovoltaicas.

19.4 - Não serão fornecidos armários em geral, gabinetes sob as bancadas dos banheiros e pias de cozinha, chuveiros elétricos ou não, lustres, lâmpadas, passadeiras, persianas, fogão, aquecedores, máquinas de ar-condicionado, espelhos, divisórias, móveis, coifas, banheiras, banheiras de hidromassagem, acessórios para banheiros, tais como: saboneteira, papelreira, porta toalhas e demais acessórios em geral, enfim, tudo quanto não estiver expressamente consignado no memorial descritivo. Os fabricantes, fornecedores e tipos de materiais especificados, destinam-se a estabelecer padrão de qualidade, podendo ser substituídos por outros de mesma característica e igual desempenho. Todos os móveis e equipamentos constantes nas perspectivas, plantas promocionais e em todos os materiais de venda das unidades autônomas e comuns, são meramente ilustrativos, não fazendo parte do contrato de aquisição.

19.5 – As áreas de lazer e hall de entrada do empreendimento serão entregues equipadas e decoradas á critério exclusivo da construtora, não sendo obrigatoriamente iguais as plantas de venda (decoradas), imagens em 3D, tours virtuais e vídeos divulgados.

19.6 – Parte da laje impermeabilizada, situada no ático do edifício, será utilizada para a instalação de máquinas e equipamentos técnicos do apartamento 241, tais como: trocador de calor (aquecedor) da piscina, bomba pressurizadora, conjunto de baterias (Nobreak), aquecedores a gás, máquinas condensadoras de ar condicionado, dentre outros necessários para a utilidade desse mesmo apartamento.

19.7 - Todos os materiais usados na construção serão adquiridos de fabricantes idôneos os quais fornecerão garantia de qualidade e

funcionamento, assim como assistência técnica na forma da lei do consumidor.

19.8 - As plantas de venda (decoradas), imagens em 3D, tours virtuais e vídeos divulgados, são mera sugestão de decoração, fica a Construtora e Incorporadora isenta de qualquer tipo de responsabilidade quanto ao mobiliário e decoração no geral.

19.9 - A fachada poderá sofrer alterações com relação às cores e materiais apresentados em painéis decorativos e maquetes em exposição, com a devida aprovação do arquiteto, responsável pelo projeto.

19.10 - É proibido aos compradores a introdução de quaisquer modificações, substituições de materiais ou acréscimos em sua unidade autônoma, bem como a contratação de terceiros para a execução de quaisquer serviços, antes da conclusão da obra, a fim de não provocar atraso na entrega do empreendimento.

Santos, 24 de outubro de 2024.

---

Proprietário  
ENGEPLUS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.  
CNPJ 57.731.747/0001-37

---

Responsável Técnico  
DIOGO GODINHO BARROSO  
CREA SP: 5069669379