



CONDOMÍNIO
GÊNESIS

MEMORIAL DESCRITIVO

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 Dados Gerais Da Obra

Razão Social: CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO CONDOMÍNIO GÊNESIS

Proprietário(a): GÊNESIS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

CNPJ: 52.547.545/0001-16

REGISTRO DE INCORPORAÇÃO (RI): nº 15303

Cartório Joaquim Pereira, 3º Ofício de Registro de Imóveis de Aquiraz/CE

Setor: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Endereço: Av. Noé Leite de Freitas - Nº: 1166

Bairro: João de Castro

Município: Aquiraz **UF:**CE

Engenheira Responsável: Valéria Rezende Duarte **CREA:** 375430CE

Arquiteto Responsável: Luiz Alberto Lopes Cordeiro **CAU/BR:** A22279-8

1.2 Dados Físicos da Obra

• Área do terreno.....	44.464,38 m²
• Área construída	13.379,26 m²
• Área verde	14.860,03m2
• Número de unidades	152 unidades
• Número de pavimentos	01 pavimento

2. RELATÓRIO TÉCNICO

O presente memorial tem por objetivo especificar e complementar as informações contidas no projeto arquitetônico para sua perfeita leitura, interpretação e regularização.

2.1 Situação Atual

O terreno, em sua situação atual, encontra-se sem edificação. A proposta consiste na implantação de um condomínio térreo, utilizando o sistema construtivo em light steel frame, a edificação ocupará a parte frontal e posterior do terreno, sendo projetada para atender as necessidades dos futuros moradores.

2.2 Proposta

O projeto foi elaborado em conformidade com as normas técnicas brasileiras. O sistema construtivo adotado para a residência unifamiliar será em Light Steel Frame, uma estrutura metálica leve composta por perfis de aço galvanizado, dimensionados conforme cálculo estrutural. Os fechamentos internos utilizarão chapas de drywall ST 12,5 mm (1200 x 1800

mm) e chapas drywall RU 12,5 mm (1200 x 1800 mm) em áreas molhadas, além de lã de PET 100mm para isolamento termoacústico, com suas devidas fixações da marca Trevo ou similar.

Nos fechamentos externos, serão empregadas placas de fibrocimento 10 mm (2400 x 1200 mm) da Eternit ou similar, acompanhadas de membrana hidrófuga, primer, cordão delimitador Eternit 6 mm, massa única, fita telada de fibra de vidro, basecoat, e tela de fibra de vidro (1 m x 50 m), também com as fixações recomendadas da marca Eternit ou equivalente.

Essa tecnologia construtiva industrializada, composta por perfis leves de aço galvanizado, oferece resistência, durabilidade e precisão, sendo utilizada com aço estrutural de 230 Mpa galvanização de 275 g/m² (ZAR230/Z275g/m²)

O telhamento da residência será composto por telhas metálicas com propriedades de conforto térmico e acústico, assegurando maior eficiência energética e bem-estar aos usuários.

Este método construtivo oferece vantagens como rapidez na execução, menor geração de resíduos, desempenho térmico e acústico, além de uma solução sustentável, com redução de impactos ambientais.

O programa de necessidades do condomínio conta com áreas comuns como: guarita, portaria, salão de festas, campo gramado, playground, piscina, quadras de areia multiuso, quiosques, administração, eclusa de serviço, espaço teen, pátio interno e áreas livres descobertas. Vale salientar que o programa de necessidades que compõem a residência unifamiliar é composto por: garagem descoberta, varanda, sala de estar integrada com sala de jantar e cozinha, circulação interna quarto solteiro, suíte reversível, banheiro reversível, suíte master, banheiro suíte master, terraço, área de serviço.

Fica estabelecido que itens e acessórios opcionais, tais como área gourmet, sistemas de automação, jacuzzi, sistema de energia solar e demais equipamentos específicos, não estão inclusos no escopo presente da contratação. A aquisição desses itens será de responsabilidade do cliente. Não sendo considerados partes integrantes da proposta padrão de construção. Caso haja interesse na inclusão de quaisquer desses elementos, deverá ser formalizado aditivo contratual específico, com orçamento e prazos ajustados entre as partes.

2.3 Quantitativos de Áreas e Especificações Gerais da Residência Unifamiliar

Área Construída.....85,86m²

Áreas Úteis

1 Varanda.....	7,00m ²
2 Sala de Estar/ Jantar.....	16,74m ²
3 Circulação Interna.....	3,68m ²
4 Cozinha	6,54m ²
5 Quarto Solteiro	8,08m ²
6 Banheiro Reversível.....	3,30m ²
7 Suíte Reversível	8,38m ²
8 Suíte Master.....	17,35m ²
9 Banheiro Suíte Master	3,59m ²
10 Área de Serviço.....	1,50m ²
11 Terraço.....	2,93m ²

1. Garagem

Área destinada ao estacionamento de veículos dos moradores da residência unifamiliar, localizada em espaço externo e descoberto, com acesso facilitado a unidade.

- **Piso:** Pré-moldado.
- **Teto:** Área descoberta.
- **Parede:** Pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor Branco Gelo, em paredes específicas, salvo elementos de divisa, muros ou elementos delimitadores conforme projeto.
- **Esquadrias:** Não se aplica.
- **Iluminação:** Ponto de iluminação externa com luminária de LED com luz branca.

2. Varanda

Área coberta de acesso e permanência, localizada na fachada principal da residência, proporcionando abrigo e integração com o exterior.

- **Piso:** Cerâmica super prime, Veneza Gris Matte 75x75 Cerbras ou similar
- **Teto:** Forro com tabica metálica e Chapa Drywall ST 12,5mm 1200 x 1800 trevo ou similar, com pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor na cor branco neve.
- **Parede:** Cerâmica Super Prime Eclipse Polido 75x75 Cerbras ou similar em tonalidade definida conforme tipo de fachada escolhida pelo cliente e rejunte acrílico, detalhe em Ripado Eko 125,5 x 25mm ou similar, acabamento e cor de acordo com a escolha do cliente da Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar.
- **Esquadrias:** Porta principal em alumínio preto e vidro laminado reflecta 6mm, conforme projeto, e janelas de alumínio preto e vidro laminado reflecta 6mm.
- **Iluminação:** Luminárias de LED com luz branca, embutidas e perfil de LED de embutir com luz neutra.

3. Sala de Estar e Jantar

Ambiente social integrado, com área de alimentação, promovendo convivência, conforto e funcionalidade

- **Piso:** Cerâmica super prime, Veneza Gris Matte 75x75 Cerbras ou similar.
- **Teto:** Forro com tabica metálica e Chapa Drywall ST 12,5mm 1200 x 1800 trevo ou similar, com pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor na cor branco neve.
- **Parede:** Pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor Branco Gelo e detalhe de parede no efeito cimento queimado cinza claro da Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar.
- **Esquadrias:** Porta principal em alumínio preto e vidro laminado reflecta 6mm, conforme projeto
- **Iluminação:** Luminárias de LED com luz branca, embutidas.

4. Circulação

Ambiente de passagem que interliga os espaços íntimos e sociais da residência, proporcionando fluidez e acessibilidade entre os ambientes.

- **Piso:** Cerâmica super prime, Venezia Gris Matte 75x75 Cerbras ou similar.
- **Teto:** Forro com tabica metálica e Chapa Drywall ST 12,5mm 1200 x 1800 trevo ou similar, com pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor na cor branco neve.
- **Parede:** Pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor Branco Gelo.
- **Esquadrias:** Não se aplica.
- **Iluminação:** Luminária de LED com luz branca.

5. Cozinha

Ambiente integrado, destinado ao preparo de alimentos e apoio às atividades do espaço social.

- **Piso:** Cerâmica super prime, Venezia Gris Matte 75x75 Cerbras ou similar.
- **Teto:** Forro com tabica metálica e Chapa Drywall ST 12,5mm 1200 x 1800 trevo ou similar, com pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor na cor branco neve.
- **Parede:** Pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor Branco Gelo, sobre camada de regularização em massa corrida comum, e revestimento cerâmico de parede Venezia Gris Matte 75x75 ou similar.
- **Esquadrias:** Porta em alumínio preto e vidro laminado incolor 6mm, com abertura de correr conforme projeto.
- **Iluminação:** Luminária de LED com luz branca.
- **Bancada:** Bancada em granito, Verde Ubatuba.

6. Quarto Solteiro

Ambiente destinado ao dormitório, com conforto e ventilação natural.

- **Piso:** Cerâmica super prime, Venezia Gris Matte 75x75 Cerbras ou similar.
- **Teto:** Forro com tabica metálica e Chapa Drywall ST 12,5mm 1200 x 1800 trevo ou similar, com pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor na cor branco neve.
- **Parede:** Pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor Branco Gelo
- **Esquadrias:** Porta de madeira, branca, alisaes com pintura de tinta esmalte, janelas em alumínio preto e vidro laminado incolor 6mm.
- **Iluminação:** Luminária de LED com luz branca.

7. Banheiro Reversível

Banheiro de uso comum ou suíte, com acesso tanto pela circulação quanto pelo quarto reversível.

- **Piso:** Cerâmica super prime, Venezia Gris Matte 75x75 Cerbras ou similar.
- **Teto:** Forro com tabica metálica e Chapa Drywall RU 12,5mm 1200 x 1800 trevo ou similar, com pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor na cor branco neve.
- **Parede:** Revestimento cerâmico super prime, Venezia Gris Matte 75x75 ou similar.

- **Esquadrias:** Porta de madeira, branca, alisares com pintura de tinta esmalte, janela em alumínio preto basculante e vidro laminado incolor 6mm.
- **Iluminação:** Luminária de LED com luz branca
- **Bancada:** Bancada em granito, Verde Ubatuba.
- **Louças e Metais:** Lavatório, vaso sanitário, chuveiro, torneira, em aço inoxidável, latão cromado ou similar. Louças da marca Celite ou equivalente.

8. Suíte Reversível

Quarto com possibilidade de uso como dormitório ou outro ambiente, com banheiro integrado de uso reversível.

- **Piso:** Cerâmica super prime, Venezia Gris Matte 75x75 Cerbras ou similar.
- **Teto:** Forro com tabica metálica e Chapa Drywall ST 12,5mm 1200 x 1800 trevo ou similar, com pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor na cor branco neve.
- **Parede:** Pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor Branco Gelo.
- **Esquadrias:** Porta de madeira, branca, alisares com pintura de tinta esmalte, janela em alumínio preto e vidro laminado incolor 6mm.
- **Iluminação:** Luminária de LED com luz branca.

9. Suíte Master

Quarto principal da residência, com banheiro privativo e maior área interna.

- **Piso:** Cerâmica super prime, Venezia Gris Matte 75x75 Cerbras ou similar.
- **Teto:** Forro com tabica metálica e Chapa Drywall ST 12,5mm 1200 x 1800 trevo ou similar, com pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor na cor branco neve.
- **Parede:** Pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor Branco Gelo sobre camada de regularização em massa corrida comum.
- **Esquadrias:** Porta de madeira, branca, alisares com pintura de tinta esmalte, porta em alumínio preto e vidro laminado incolor 6mm.
- **Iluminação:** Luminária de LED com luz branca.

10. Banheiro Suíte Master

Banheiro privativo da suíte master, garantindo conforto e privacidade.

- **Piso:** Cerâmica super prime, Venezia Gris Matte 75x75 Cerbras ou similar.
- **Teto:** Forro com tabica metálica e Chapa Drywall RU 12,5mm 1200 x 1800 trevo ou similar, com pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor na cor branco neve.
- **Parede:** Revestimento cerâmico super prime, Venezia Gris Matte 75x75 ou similar.
- **Esquadrias:** Porta de madeira, branca, alisares com pintura de tinta esmalte, janela em alumínio preto basculante e vidro laminado incolor 6mm.
- **Iluminação:** Luminária de LED com luz branca.

- **Bancada:** Bancada em granito, Verde Ubatuba
- **Louças e Metais:** Lavatório, vaso sanitário, chuveiro, torneira, em aço inoxidável, latão cromado ou similar. Louças da marca Celite ou equivalente.

11. Área de Serviço

Ambiente destinado à lavanderia e apoio às atividades domésticas, com espaço para instalação de tanque, máquina de lavar e demais equipamentos.

- **Piso:** Cerâmica super prime, Venezia Gris Matte 75x75 Cerbras ou similar
- **Teto:** Forro com tabica metálica e Chapa Drywall ST 12,5mm 1200 x 1800 trevo ou similar, com pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor na cor branco neve.
- **Parede:** Revestimento cerâmico super prime, Venezia Gris Matte 75x75 ou similar.
- **Esquadrias:** Não se aplica.
- **Iluminação:** Luminária de LED com luz branca.

12. Terraço

Espaço externo descoberto, destinado à convivência, descanso ou uso multifuncional, conforme necessidade dos moradores.

- **Piso:** Não se aplica.
- **Teto:** Área descoberta.
- **Parede:** Pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor Branco Gelo sobre camada de regularização em massa corrida comum.
- **Esquadrias:** Sem esquadrias específicas, exceto portas de acesso.
- **Iluminação:** Luminária de LED com luz branca.

13. Área Gourmet (Aditivo contratual, não está incluso no escopo presente da contratação)

Espaço externo destinado a lazer, convivência e preparo de alimentos.

- **Piso:** Cerâmica super prime, Venezia Gris Matte 75x75 Cerbras ou similar.
- **Teto:** Forro com tabica metálica e Chapa Drywall ST 12,5mm 1200 x 1800 trevo ou similar, com pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor na cor branco neve.
- **Parede:** Pintura acrílica Linha Premium da Fortex, Hidracor, Iquine ou similar na cor Branco Gelo e detalhe de parede no efeito grafiato, cinza claro.
- **Esquadrias:** Sem esquadrias específicas, exceto portas de acesso.
- **Iluminação:** Luminária de LED com luz branca.
- **Bancada:** Bancada em granito, Verde Ubatuba.

3. OBSERVAÇÕES GERAIS

Visando o bom andamento da obra, a Construtora, a seu exclusivo critério, poderá substituir qualquer material especificado no padrão de qualidade, caso, na ocasião prevista para sua aquisição, encontre dificuldades em sua obtenção. Essa substituição poderá, desde que seja preservado o mesmo padrão de acabamento. Durante a execução da obra, a Incorporadora poderá adotar atualizações tecnológicas para substituir sistemas ou equipamentos previstos no projeto aprovado, desde que mantenham as mesmas características técnicas, sem gerar qualquer ônus ou benefício adicional ao comprador decorrente dessas mudanças.

As maquetes, plantas humanizadas, ilustrações constantes em materiais publicitários, bem como os itens presentes na unidade decorada (como revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, molduras de gesso, móveis, objetos de decoração, entre outros) possuem caráter meramente ilustrativo e não integram este contrato. Portanto, prevalecerão, para todos os efeitos, as especificações constantes neste **Memorial Descritivo**, que, devidamente rubricado pelas partes, passa a fazer parte integrante do contrato, sobre qualquer material de divulgação, unidade modelo ou stand de vendas.

Nos casos em que forem apresentadas opções de materiais e/ou acabamentos, a definição da alternativa a ser utilizada no empreendimento caberá, exclusivamente, **à Construtora**. As bancadas e pisos em granito, mármore ou materiais similares estão sujeitos a variações naturais de cor, tonalidade, veios e demais características inerentes aos materiais de origem natural.

4. PRAZO DE GARANTIA

Os prazos de garantia dos materiais e serviços dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir da data de Notificação de Conclusão da Obra.

SISTEMA	DEFINIÇÃO	ESPECIFICAÇÃO	PRAZO
Esquadria de Madeira	Material Serviço	Resistência e comportamento da madeira	03 anos
		Desempenho do sistema, dobradiças e fechaduras	03 anos
Esquadrias Metálicas	Material Serviço	Borrachas, escovas, articulações, fechos, roldanas - Durabilidade	02 anos
		Perfis e fixadores – Durabilidade e acabamento	05 anos
		Partes móveis – Vedação e funcionamento	02 anos
Impermeabilização	Material Serviço	Solidez e desempenho técnico.	05 anos

Instalações Elétricas	Fios e Cabos	Resistência e Durabilidade	05 anos
	Funcionamento	Funcionamento do sistema elétrico na forma como foi executado dentro dos padrões estabelecidos	05 anos
	Tomadas	Acabamento e isolamento térmico.	02 anos
	Interruptores	Funcionamento e desempenho	02 anos
Instalações Hidráulicas	Tubos e Conexões	Durabilidade do material dentro dos padrões estabelecidos	05 anos
Louças e Metais	Louças e Metais	Funcionamento e acabamento	2 anos
	Serviços	Funcionamento do sistema hidráulico dentro dos padrões normais, isento de qualquer vazamento	05 anos
Paredes e revestimentos	Light Steel Frame	Comportamento adequado do sistema, garantindo estanqueidade e integridade de todo sistema.	30 anos
	Cerâmica	Forma, textura, resistência do esmalte e aderência.	03 anos
	Forro de Gesso	Resistência à variação de temperatura, não aparecimento de fissuras.	01 ano
	Pintura	Acabamento, cobertura e coloração.	01 ano
	Piso de cerâmica	Forma, textura, resistência do esmalte polimento e aderência.	03 anos

	Rejuntamento	Aderência.	01 ano
--	--------------	------------	--------

5. TIPOS DE PLANTA:

TERRENO – 150m²



TERRENO – 168m²



TERRENO – 205,50m² - (com variação estimada entre 190,00 m² e 205,50 m²)



LUIZ ALBERTO LOPES CORDEIRO

Arquiteto e Urbanista | CAU/BR: A22279-8

GÊNESIS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

CNPJ: 52.547.545/0001-16

VALÉRIA REZENDE DUARTE

Engenheira Civil | CREA: 375430CE