

MEMORIAL DESCRITIVO

NURBAN CLEMENTINO

Rua Doutor Diogo de Faria, 448 – Vila Clementino – São Paulo

1. Descrição Geral:

Condomínio residencial, composto por 108 unidades autônomas, sendo:

- 65 unidades residenciais classificadas como Habitação de Mercado Popular (HMP);
- 24 unidades residenciais classificadas como R2V;
- 18 unidades classificadas como não residenciais (NR1-12);
- 1 Loja NR1-3 (fachada ativa).

2. Composição das áreas do Condomínio:

No pavimento térreo:

- 1 Loja – Fachada Ativa – (Rua Doutor Diogo de Faria e Marselhesa);
- Hall de entrada residencial;
- Área de correspondências;
- Área para encomendas (Lockers ou similar);
- Mercadinho Onii (ou similar);
- Área técnica - Pressurização;
- Depósito de lixo;
- Elevadores e escada para áreas residenciais;
- Área técnica;
- Copa de funcionários;
- Sanitário uso comum;
- Vaga PNE/carga e descarga;
- Bicicletário;
- Espaço pet;
- Piscina;
- Casa de bombas da piscina;
- Reservatório Inferior.

No 1º pavimento

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- Academia;
- Coworking + sala reunião;
- Lavanderia Omo ou similar;
- Espaço Influencer;
- Sanitário de uso comum;
- 3 unidades tipo NR1-12 privativas;

No 2º e 3º pavimento

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 5 unidades tipo NR1-12 privativas;
- 3 unidades HMP privativas.

No 4º pavimento

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 4 unidades tipo NR1-12 privativas;
- 2 unidades HMP privativas;
- 2 unidades R2V privativas;

No 5º pavimento

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 1 unidade tipo NR1-12 privativa;
- 4 unidades HMP privativas;
- 2 unidades R2V privativas;

No 6º ao 12º pavimento

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 5 unidades HMP privativas;
- 2 unidades R2V privativas;

No 13º pavimento

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- PUB;
- Churrasqueira;
- Cinema;
- Lounge e Mirante;
- Sanitário de uso comum;
- 2 unidades HMP privativas;
- 1 unidade R2V privativa;

No 14º ao 18º pavimento

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 3 unidades HMP privativas;
- 1 unidade R2V privativa;

No 19º pavimento

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- Salão de Festas Gourmet;
- Sanitário de uso comum;
- 1 unidade HMP privativa com Garden;

No Ático e Barrilete

- Reservatórios superiores;
- Áreas Técnicas.

3. Serviços Técnicos e Infraestrutura

3.1 Terraplenagem

O movimento de terra será executado com equipamento especializado, até os níveis especificados em projeto. Toda a terra excedente será descartada, encaminhada para bota-fora cadastrado nos órgãos competentes.

Eventuais aterros terão a composição da terra analisada para ingresso no terreno.

Os níveis de solo resultantes serão compactados com equipamento mecânico, de acordo com o especificado em projeto.

3.2 Fundações

As fundações serão executadas de acordo com as normas técnicas, conforme projeto específico elaborado por profissional especializado, considerando a carga da estrutura e a capacidade de suporte do solo.

3.3 Estrutura

Será em alvenaria estrutural (bloco concreto + pilar + vigas), projetado por profissionais especializados de acordo com as normas técnicas.

A resistência do concreto, o dimensionamento das armaduras, formas e escoramento serão de acordo com o previsto em projeto.

3.4 Alvenarias

Serão em blocos de concreto, nas dimensões de projeto, assentados com argamassa específica.

3.5 Impermeabilização

Todas as lajes descobertas terão impermeabilização em manta asfáltica, argamassa polimérica ou manta líquida flexível, e posterior proteção mecânica com argamassa.

3.6 Cobertura

Em laje impermeabilizada com manta asfáltica.

Todas as bordas de paredes terão rufos e pingadeiras em chapa galvanizada.

3.7 Fachadas

Massa única sobre blocos de concreto, e pintura texturizada acrílica nas cores definidas em projeto.

4. Instalações Elétricas e Hidráulicas

4.1 Rede de Energia

O empreendimento será interligado à rede da concessionária por poste e cabos aéreos até o poste de entrada de energia junto à via pública na Rua Diogo de Faria.

A partir da entrada de energia, correrá embutida em eletrodutos de PVC até os quadros de entrada localizados no pavimento térreo.

Dos quadros, os cabos correrão em barramento blindado pelo teto do Térreo, subindo em "shaft" até cada pavimento, e segue embutido na laje até o quadro de distribuição da unidade privativa.

Na unidade privativa, a distribuição até os pontos de consumo será em eletrodutos de PVC, por onde passará a fiação definida em projeto.

Cada condômino deverá solicitar sua ligação diretamente à concessionária após o recebimento das chaves.

A área comercial (loja) terá entrada de energia independente na Rua Marselhesa.

4.2 Rede de água fria

O empreendimento será interligado à rede da Concessionária Sabesp. Do relógio de entrada, a água será direcionada à caixa d'água inferior em tubulação de PVC.

A caixa d'água inferior será em fibra circular, localizado no térreo.

Será entregue um conjunto de bombas que fará o recalque da água para os reservatórios superiores.

Na cobertura, o barrilete fará a distribuição em cada prumada, também em tubos de PR ou PVC, até a entrada de água em cada apartamento.

O empreendimento estará preparado para medição individual do consumo de água.

Do registro de cada apartamento, a água será distribuída aos pontos de consumo no banheiro e pia em tubos de PVC aparentes ou embutidas em sancas e shafts.

A área comercial (loja) terá entrada de água independente, e uma caixa d'água exclusiva.

4.3 Água quente

O aquecimento da água é através de chuveiro elétrico a ser instalado por cada morador individualmente.

Será entregue infra para futura instalação de outro tipo de aquecimento.

4.4 Rede de esgoto

O esgoto de cada unidade descerá em tubulação de PVC pelo shaft junto ao banheiro, e será encaminhado a caixas de passagem sob o piso do Térreo, e será ligado na rede da Concessionária existente na via pública.

Os apartamentos não possuem previsão para instalação de máquina de lavar roupa.

4.5 Rede de águas pluviais

As águas pluviais serão coletadas através de ralos localizados nas áreas descobertas, e encaminhadas através de tubulação de PVC até caixas no piso do térreo, e serão ligadas na rede existente na via pública.

A coleta dos ralos das varandas privativas será através de tubulação de PVC aparente em cada unidade localizada no mesmo ambiente.

4.6 Abastecimento de gás

O edifício não terá rede de gás.

Os fogões de cada unidade privativa, bem como das áreas comuns deverão ser elétricos.

4.7 Rede de Telefone

A partir da rede da concessionária local, haverá interligação através de eletrodutos de PVC até um ponto em cada unidade. A fiação deverá ser feita pelo condomínio e futuro morador.

4.8 Rede de Interfone, CFTV e Segurança

Haverá interfone junto ao portão de acesso, com interligação direta para cada unidade privativa. A incorporadora poderá substituir o interfone em cada unidade por aplicativo em que o atendimento à portaria se deve através do telefone celular de cada morador.

Serão instalados eletrodutos secos, com pontos para futura instalação de sistemas de segurança, câmeras e alarmes pelo Condomínio. A especificação, aquisição e instalação dos equipamentos será definida pelo Condomínio em assembleia específica.

4.9 Rede de Wi-Fi

Será entregue a infraestrutura para pontos wi-fi nas áreas comuns, nos seguintes ambientes:

- Hall de entrada no térreo;
- Mercado Onii ou similar;
- Coworking;

- Lavanderia;
- Academia;
- PUB;
- Espaço Influencer;
- Salão de festas gourmet;

5. Esquadrias

5.1 Esquadrias de Alumínio

Serão em alumínio anodizado, ou pintura eletrostática na cor preta. Serão projetados de acordo com as normas brasileiras.

Terão ferragens compatíveis com a forma de abertura.

5.2 Vidros

As esquadrias dos banheiros terão vidro opaco, e vidro comum incolor nas demais janelas.

A espessura dos vidros será definida de acordo com as normas técnicas em função da dimensão dos vãos e do uso a que se destina.

5.3 Esquadrias de Madeira

As portas serão do tipo semioca com miolo tipo colmeia. Os batentes serão em madeira, na espessura da alvenaria ou drywall, e acabamento com guarnição em madeira.

Todas as esquadrias de madeira terão acabamento em pintura esmalte em cores definidas em projeto.

5.4 Ferragens

As fechaduras das portas de entrada de cada unidade privativa serão eletrônicas, com abertura por senha individual. O modelo será definido pela incorporadora entre os existentes no mercado à época da instalação.

As portas dos banheiros, terão maçanetas do tipo alavanca, e fechadura tipo tranqueta.

6. Revestimentos e Acabamentos - Áreas Privativas

6.1 Apartamentos

Local	Piso	Paredes	Teto
Sala / Dormitórios	Contrapiso.	Pintura látex sobre revestimento de gesso.	Pintura látex sobre revestimento de gesso liso. *
Banheiros	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Cerâmica esmaltada ou porcelanato no box e pintura acrílica nas demais paredes. **	Pintura látex sobre forro de gesso liso. *
Área de preparação de alimentos	Contrapiso.	Faixa de azulejo h=40cm sobre a pia da cozinha e pintura látex nas demais paredes.	Pintura látex sobre revestimento de gesso liso.
Terraços	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	Pintura látex sobre revestimento de gesso liso.

Áreas descobertas privativas apto do 1° e 19° pavimentos	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	
---	---	-------------------	--

* Nos tetos dos apartamentos podem existir sancas que ocultam as instalações hidráulicas do próprio apartamento ou do superior a ser determinado pelo projeto de instalações.

** O box dos apartamentos pode conter paredes em dry-wall, por onde passam as instalações hidráulicas do edifício, a ser determinado pelo projeto de instalações.

6.2 Área Comercial (loja)

Local	Piso	Paredes	Teto
Salão Loja	Concreto bruto, acabamento a ser definido pelo usuário.	Blocos aparentes ou pintura látex sobre revestimento de gesso.	Concreto sem tratamento para instalação de forro pelo usuário. *

* Os tetos das áreas comerciais terão tubulações e mangueiras aparentes, referentes às instalações da própria unidade, das unidades do pavimento superior ou as de uso comum do edifício.

7. Revestimentos e Acabamentos – Áreas Comuns

Local	Piso	Paredes	Teto
Hall Entrada	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex acrílico nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex PVA nas cores indicadas em projeto.
Hall pavimentos	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex acrílico.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex PVA.
Escadaria	Piso cimentado.	Pintura látex acrílico.	Textura acrílica aplicada sobre a laje de concreto tratada.
Sanitários – Áreas Comuns – térreo, 1°, 13° e 19° pavimentos	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex acrílico.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex PVA.
Lixeira	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso.	Revestimento em cerâmica esmaltada.	Laje de concreto aparente.
Espaço Pet	Vegetação conforme indicado no projeto de paisagismo.	Conforme fachada.	
Deck da piscina térreo	Material semi permeável conforme indicado em projeto de paisagismo.	Conforme fachada.	
Piscina Térreo	Cerâmica, sobre impermeabilização em manta asfáltica conforme indicado em projeto de paisagismo.	Conforme fachada.	
Jardim e bicicletário	Vegetação conforme indicado em projeto de paisagismo.	Conforme fachada.	

Lavanderia	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex acrílico, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
Academia	Piso vinílico ou similar sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material, nas cores conforme projeto.	Pintura látex acrílico, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
Coworking	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex acrílico, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
Espaço Influencer	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso ou piso vinílico, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex acrílico, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
PUB 13º pavimento	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex acrílico, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
Cinema 13º pavimento	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	
Churrasqueira 13º pavimento	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	
Salão de Festas Gourmet 19º pavimento	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex acrílico, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
Barrilete e Áreas Técnicas na cobertura	Cimentado.	Caiação sobre bloco aparente.	Laje em concreto aparente, sem tratamento.

8. Louças e Metais Sanitários

Local	Aparelhos
Cozinhas: Apartamentos, Lavanderia, Salão de Festas Gourmet, PUB e Churrasqueira	Pia em granito ou mármore, com cuba em inox. Torneira de mesa cromada para Pia de Cozinha.
Banheiros dos apartamentos	Bacia sanitária com caixa acoplada com sistema dual flex. Bancada em mármore ou granito, com cuba de louça. Torneira de mesa cromada lavatório. Registros cromados. Infraestrutura para chuveiro elétrico (ponto).
Banheiros das áreas comuns	Bacia sanitária com caixa acoplada com sistema dual flex. Lavatório de parede. Torneira de mesa cromada lavatório.

Registros cromados.

9. Itens de decoração entregues nas áreas comuns:

Local	Móveis instalados
TÉRREO:	
Entrada / acesso / clausura	Lockers + delivery Escaninhos para correio
Hall de entrada	02 vasos com vegetação 01 banco 02 mesas laterais 01 floreira marcenaria
Mercado	01 bancada em marcenaria para apoio
Bicicletário	07 módulos de bicicletário vertical
Pet Place	01 Gangorra prancha 01 Obstáculos 01 Salto 01 Bebedouro pet 01 Lixeira 01 Banco
Piscina com deck	03 Espreguiçadeira para deck 02 Espreguiçadeira para piscina 02 conjuntos de mesa com 4 cadeiras 02 Mesa pufe 07 assentos + almofadas 06 encostos + almofadas 01 assentos com 2 lugares + almofadas 01 Ducha de piso
1º PAVIMENTO:	
Lavanderia	03 Máquinas de lavar OMO (serão colocadas pela OMO conforme a demanda do condomínio) 03 Máquinas de secar OMO (serão colocadas pela OMO conforme a demanda do condomínio) 01 vaso com vegetação 04 Banquetas Gênova Preta Bancada com tanque em granito Bancada de apoio em marcenaria Prateleira em marcenaria
Coworking	01 Mesa 06 Cadeiras na cor cinza 01 Impressora 01 Cafeteira 01 Smart TV 43" Bancada de apoio em marcenaria
Academia	01 Puff 02 Esteiras 01 Bicicleta ergométrica 01 Estação de musculação 01 Kit Halter

	<p>01 Espaldar de Alongamento 01 Bola de ginástica 01 Espelho 01 Smart TV 43” 01 Bebedouro</p>
Terraço Academia	<p>02 cadeiras 01 mesa 04 jardineiras com vegetação</p>
Espaço Influencer	<p>04 vasos com vegetação 01 Cachepô suspenso para vegetação 01 Sofá 01 Mesa de centro 01 Puff 02 banquetas alta 01 Mesa Bistrô 02 Cadeiras 01 Microfone 01 tripé para câmera 01 Soft Box 02 Ring light 01 Tapete 01 Luminária de coluna Bancada em marcenaria</p>
13º PAVIMENTO	
PUB	<p>03 puffs 2 mesas de apoio 07 almofadas 02 banquetas 01 Geladeira 01 Smart TV 43” 01 cooktop Banco em L em marcenaria 01 Prateleira alta em marcenaria Bancada em marcenaria para apoio Bancada em granito Marcenaria embaixo da bancada em granito</p>
Churrasqueira	<p>03 vasos com vegetação 01 Mesa rustica 06 cadeiras 01 Churrasqueira com forno de pizza com grill 01 bancada em granito</p>
Lounge e Mirante	<p>01 Banco 02 mesas de apoio 02 cadeiras 01 lareira 01 Telescópio</p>
Cinema	<p>02 jardineiras 02 Mesas de apoio 01 arquibancada em alvenaria 01 Projetor</p>

19º PAVIMENTO	
Salão de festas gourmet	02 vasos com vegetação 02 mesas redondas 06 cadeiras 01 mesa retangular 08 cadeiras 03 mesas de apoio 01 poltrona 01 puff grande 01 puff pequeno 01 Smart TV 43” 01 Geladeira 01 Cooktop 01 Lava louça Bancada em granito Marcenaria embaixo da bancada de granito Prateleira em marcenaria

As especificações de móveis, equipamentos e materiais de acabamento poderão sofrer alterações entre as imagens apresentadas. Os produtos acima descritos serão adquiridos em fornecedores qualificados, entre os existentes à época, de acordo com as orientações de Michel Stein, autor do projeto de decoração.

São Paulo,

COMPRADOR (A, ES, AS):

Nome (es):

VENDEDORA:

NURBAN CLEMENTINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.