

**MEMORIAL DESCRITIVO**  
**NURBAN CONCEIÇÃO**  
**Rua Guamiuma, 94 – Vila Guarani – São Paulo**

**1. Descrição Geral:**

Condomínio residencial, com acesso a Rua Guamiuma, 94, é composto por 251 unidades autônomas, sendo:

- 176 unidades residenciais destinadas para Habitação de Interesse Social (HIS);
- 36 unidades residenciais destinadas para Residência vertical (R2V);
- 36 unidades não residenciais (NR1-12);
- 3 lojas NR1-3 (fachada ativa).

**2. Composição das áreas:**

**No subsolo:**

- Reservatório inferior;

**No pavimento térreo:**

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 08 unidades tipo R2V privativas com garden;
- 03 lojas tipo NR1-3;
- Clausura com lockers e correios;
- Portaria;
- Deposito material de limpeza;
- Área técnica;
- Lixeira;
- Bicicletário;
- Mercado;
- Estar;
- Pet care;
- Academia;
- Lavanderia;
- Coworking.

**No 1º pavimento:**

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 05 unidades tipo HIS com Garden privativa;
- 03 unidades tipo HIS privativa;
- 04 unidades tipo R2V com Garden privativa;
- 04 unidades tipo NR1-12 privativa.

**No 2º pavimento:**

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 06 unidades tipo HIS privativa;
- 10 unidades tipo NR1-12 privativa.

**No 3º pavimento:**

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 05 unidades tipo HIS privativa;
- 10 unidades tipo NR1-12 privativa;
- 01 unidade tipo R2V privativa.

**No 4º pavimento:**

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 09 unidades tipo HIS privativa;
- 06 unidades tipo NR1-12 privativa;
- 01 unidade tipo R2V privativa.

**No 5º pavimento:**

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 08 unidades tipo HIS privativa;
- 06 unidades tipo NR1-12 privativa;
- 02 unidades tipo R2V privativa.

**No 6º ao 15º pavimento:**

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 14 unidades tipo HIS privativa;
- 02 unidades tipo R2V privativa.

**Cobertura:**

- Reservatórios superiores;
- Áreas Técnicas.
- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- Salão de Festas Gourmet;
- Churrasqueira;
- Horta;
- Estar;
- Piscina;
- Solário.

### **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, com lajes em concreto armado, 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 (alvenaria estrutural), nas dimensões de projeto, assentados com argamassa específica.

As paredes externas da unidade serão em blocos de concreto e as paredes internas poderão ser em drywall ou em blocos cerâmicos ou em blocos de concreto.

As paredes em bloco de concreto são parte da estrutura do edifício, e não podem ser abertas ou removidas sem um estudo estrutural elaborado por profissional responsável.

#### **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. As cores, desenhos, dimensões e detalhes da pintura são meramente indicativas, podendo haver diferenças entre as imagens apresentadas e o trabalho final na fachada da torre.

### **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 Guamiúma.

A partir da entrada de energia, correrá embutida em eletrodutos de PVC ou ferro até os quadros de entrada localizados no 1º pavimento.

Dos quadros, os cabos correrão em barramento blindado em “shaft” até cada pavimento, e segue por eletrodutos 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 (lojas) terá entrada de energia independente na Rua Guamiúma que irá até o quadro de luz interno, e a partir deste, o proprietário fará a distribuição necessária.

#### **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 de vidro, smc ou resina de poliéster, localizado no subsolo.

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 o registro de cada apartamento.

O empreendimento estará preparado para futura medição individual do consumo de água, cujos custos de implantação serão arcados pelo condomínio se assim decidirem os condôminos.

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 (lojas) terá entrada de água independente, e uma caixa d'água exclusiva.

#### **4.3 Água quente**

O aquecimento da água é através de chuveiro elétrico (finais 04 e 05) e a gás (finais 01, 02, 03, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16) a ser instalado por cada morador individualmente. A potência máxima do chuveiro estará definida no projeto executivo e indicado no manual do proprietário.

#### **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/ou Subsolo, e será ligado na rede da Concessionária existente na via pública.

Os apartamentos de 02 dormitórios possuem previsão para instalação de máquina de lavar e secar roupa.

#### **4.5 Rede de águas pluviais**

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

A coleta dos ralos das varandas privativas será através de tubulação de PVC.

Nas unidades (01 a 08) localizadas no pavimento térreo, terá tubulações de águas pluviais sob área verde externa e as mesmas não poderão ser alteradas ou removidas. Essas tubulações o condomínio deverá ter acesso para manutenções.

#### **4.6 Abastecimento de gás**

O edifício terá rede de gás para aquecimento dos chuveiros nas unidades de finais 01, 02, 03, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.

Os fogões das unidades de finais 01, 08, 09 e 16 serão a gás e as demais unidades e 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 futura instalação de pontos wi-fi nas áreas comuns, nos seguintes ambientes:

- Hall de entrada no térreo;
- Mercado Onii ou similar;
- Lavanderia Omo ou similar;
- Coworking;
- Academia;
- Salão de festas gourmet;
- Churrasqueira.

### **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 dos finais 01, 08, 09 e 16 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. As portas dos dormitórios terão maçanetas do tipo alavanca e fechadura.

### **6. Áreas permeáveis**

Quanto as áreas permeáveis, visando atender a legislação urbanística e ambiental do município de São Paulo e estando em área comum ou privativa, não pode ser alterada sem as devidas anuências dos órgãos competentes (Secretaria Municipal de Licenciamentos e Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente).

## 7. Ar condicionado

As unidades privativas possuem previsão para futura instalação de equipamentos de ar-condicionado pelo morador. Foram previstos condicionadores do tipo mini split system, tipo hi wall com condensadores resfriados a ar, posicionados na varanda dos próprios apartamentos (finais 01, 04, 05, 08, 09 e 16) e área técnica nas unidades (finais 02, 03, 06, 07, 10, 11, 12, 13, 14 e 15), capacidade 9.000 BTU e evaporadora no interior da unidade, de acordo com projeto específico. Os equipamentos, tubulação frigorígena, dreno e sanca de gesso serão executados pelo morador.

As áreas comuns, especificamente o salão de festas, academia e coworking possuem previsão para instalação de ar-condicionado pelo condomínio, de acordo com projeto específico a ser fornecido ao final da obra.

Para as lojas há previsão para instalação de ar-condicionado pelo proprietário, de acordo com projeto específico a ser fornecido ao final da obra.

## 8. Revestimentos e Acabamentos - Áreas Privativas

### 8.1 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.	Conforme fachada.
Áreas descobertas privativas apartamentos do térreo e 1º pavimento	Área permeável, entregue com grama. ***	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 nos banheiros dos apartamentos pode conter paredes em dry-wall, por onde passam as instalações hidráulicas do edifício, a ser determinado pelo projeto de instalações.

\*\*\* Os apartamentos do térreo possuem área privativa descoberta. Sob o solo desta área existem tubulações que poderão ser acessadas para eventual manutenção pelo Condomínio. A área possui ainda uma área verde gramada, cuja remoção é proibida sem anuência da Secretaria do Verde e Meio Ambiente. A manutenção desta área é responsabilidade do Condomínio, e o morador deverá permitir a entrada para este serviço.

## 8.2 Área Comercial (loja)

Local	Piso	Paredes	Teto
Salão Loja	Concreto bruto, acabamento será executado pelo proprietário.	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 manguueiras aparentes, referentes às instalações da própria unidade, das unidades do pavimento superior ou as de uso comum do edifício, que deverão ser mantidas pelo ocupante, e deve permitir o acesso para manutenção pelo condomínio

## 9. Revestimentos e Acabamentos – Áreas Comuns

Local	Piso	Paredes	Teto
Hall Entrada	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Pintura 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.	Revestimento e pintura látex acrílico.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex PVA.
Escadaria	Piso cimentado.	Revestimento e pintura látex acrílico.	Textura acrílica aplicada sobre a laje de concreto tratada.
Sanitários – Áreas Comuns	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.
Pet Care	Vegetação conforme indicado no projeto de paisagismo.	Conforme fachada.	
Deck da piscina	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	
Piscina	Cerâmica, sobre impermeabilização em manta asfáltica.	Conforme fachada.	
Jardim	Vegetação conforme indicado em projeto de paisagismo.	Conforme fachada.	
Coworking	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.
Lavanderia	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.
Academia	Piso vinílico ou similar próprio para o ambiente sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material, nas cores conforme projeto.	Pintura látex acrílico ou revestimento, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.

<b>Salão de Festas Gourmet</b>	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex acrílico ou revestimento, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
<b>Estar</b>	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex acrílico ou revestimento, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
<b>Churrasqueira</b>	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Pintura nas cores indicadas em projeto.	
<b>Bicicletário</b>	Piso drenante ou similar.	Pintura nas cores indicadas em projeto.	
<b>Barrilete e Áreas Técnicas</b>	Cimentado.	Caiação sobre bloco aparente.	Laje em concreto aparente, sem tratamento.

#### 10. Louças e Metais Sanitários

Local	Aparelhos
<b>Cozinhas Apartamentos, Lavanderia, Salão de Festas Gourmet e Churrasqueira</b>	Pia em granito ou mármore ou alvenaria com revestimento, com cuba em inox. Torneira de mesa cromada para Pia de Cozinha e Lavanderia.
<b>Banheiros dos apartamentos</b>	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).
<b>Banheiros das áreas comuns</b>	Bacia sanitária com caixa acoplada com sistema dual flex. Lavatório de parede. Torneira de mesa cromada lavatório. Registros cromados.

#### 11. Itens de decoração entregues nas áreas comuns:

Local	Móveis instalados
<b>PAVIMENTO TÉRREO:</b>	
Lavanderia + Coworking	Máquinas de lavar OMO (serão locados de acordo com a demanda do condomínio) Máquinas de secar OMO (serão locados de acordo com a demanda do condomínio) 06 Banquetas 01 mesa Bancada com tanque 01 Frigobar 01 cafeteria 01 purificador de água

	<p>01 banco em marcenaria  04 mesas de apoio  01 luminária cachepô com vegetação  02 quadros  Armários em marcenaria</p>
Academia	<p>01 Bebedouro / purificador de água  01 Estação Power Plus  02 Esteiras  01 Bicicleta  01 Elíptico  01 Espalдар  01 Step em EVA  01 Colchonete  01 Kit Torre Suporte Expositor + Halteres Sextavados  01 Mini Jump  01 Bola de Ginástica  01 TV Smart  01 cachepô com vegetação</p>
Entrada / acesso	<p>Lockers + delivery (serão locados de acordo com a demanda do condomínio)  Escaninhos para correio  01 Banco em madeira  01 cachepô com vegetação</p>
Mercado	De acordo com especificação do operador
Bicicletário	<p>03 suportes para 10 bicicletas cada  02 bancos em madeira</p>
Pet care	<p>01 bancada em alvenaria para banho  01 ducha para banho</p>
Estar	<p>01 sofá  03 almofadas  02 cadeiras  02 mesas de apoio  04 vasos com vegetação  02 quadros  01 tapete</p>
<b>COBERTURA</b>	
Salão de Festas Gourmet	<p>05 cadeiras  03 banquetas altas  01 Sofá  01 banco  03 Puffs  04 bancos apoio redondo  03 vasos com vegetação  01 geladeira  01 Cooktop  01 Microondas  01 TV Smart</p>

	01 Forno elétrico 01 Lava louça 01 Luminária com cachepô e vegetação Armários em marcenaria
Estar Externo	01 banco 12 cadeiras 03 mesas 03 sofás 03 cadeiras com peseiras 06 vasos com vegetação 03 composteiras
Churrasqueira	04 banquetas altas 01 TV Smart 01 geladeira 01 luminária com cachepô e vegetação 03 puffs
Piscina + Solário	02 espreguiçadeiras com almofadas 01 Puff 03 sofás puff 01 mesa de apoio 02 vasos com vegetação

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 da Ilha Arquitetura, autor do projeto de decoração.

\*O empreendimento foi concebido atendendo todas as Normativas e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, o que impossibilita o fechamento das sacadas no alinhamento da fachada do prédio. Qualquer alteração no projeto após o habite-se deve ser elaborada por responsável técnico e aprovada pelos órgãos competentes.

São Paulo,

---

**COMPRADOR (A, ES, AS):**

Nome (es):

---

**VENDEDORA:**

**VITOURBANA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

---