

MEMORIAL DESCRITIVO

NURBAN LIBERDADE

Rua Tamandaré, 434 – Liberdade – São Paulo

1. Descrição Geral:

Condomínio residencial, com acesso a Rua Tamandaré, 428. É composto por 167 unidades autônomas, sendo:

- 117 unidades residenciais destinadas para Habitação de Interesse Social (HIS);
- 21 unidades residenciais destinadas para Residência Vertical (R2V);
- 24 unidades não residenciais (NR1-12);
- 5 lojas NR1-3 (fachada ativa).

2. Composição das áreas:

No piso inferior:

- Hall Social;
- Elevadores e escada;
- Quadra de areia;
- Pet Place;
- Jardim;
- Churrasqueira;
- Salão de Festas Gourmet;
- Coworking;
- Mini mercado;
- Lavanderia;
- Sanitários;
- Áreas técnicas;
- Reservatórios.

No pavimento térreo:

- Hall social;
- Elevadores e escada;
- 05 lojas tipo, sendo 02 lojas com pav. superior;
- Clausura com lockers e correios;
- Deposito material de limpeza;
- Lixeira;
- Bicicletário;
- Vaga PNE.

No 1º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- Pavimento Superior de 02 lojas;
- 01 unidade tipo HIS privativa;
- 01 unidade tipo R2V privativa.

No 2º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 04 unidades tipo HIS privativa;
- 06 unidades tipo HIS com terraço descoberto privativa.

No 3º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 10 unidades tipo HIS privativa;

No 4º e 5º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 10 unidades tipo NR1-12 privativa, cada pavimento.

No 6º pavimento:

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

No 7º ao 14º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 10 unidades tipo HIS privativa, cada pavimento.

No 15º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 05 unidades tipo R2V com terraço descoberto privativa.

No 16º e 17º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 05 unidades tipo HIS privativa, cada pavimento.

No 18º ao 20º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 05 unidades tipo R2V privativa, cada pavimento.

Cobertura:

- Elevadores e escada;
- Academia;
- Sanitários;
- Piscina;
- Solário.

Ático:

- 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, 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 que poderão ser de manta asfáltica, argamassa polimérica ou manta líquida flexível.

3.6 Cobertura

Em laje impermeabilizada conforme item 3.5 ou em telha de fibrocimento.

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

Todas as instalações elétricas serão executadas conforme projetos elaborados por empresa especializada e profissional registrado junto ao CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

Os materiais adotados seguirão as seguintes especificações:

Fios e cabos conforme projeto específico que será indicado no Manual do Proprietário.

Eletroduto conforme projeto específico que será indicado no Manual do Proprietário.

Quadro de distribuição: em caixas embutidas conforme projeto específico.

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 Tamandaré que irá até o quadro de luz interno, e a partir deste, o proprietário fará a distribuição necessária.

4.2 Instalações hidráulicas (Rede de água fria, esgoto e águas pluviais)

Todas as instalações hidráulicas serão executadas e instaladas conforme projeto a ser elaborado por empresa especializada e profissional registrado junto ao CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e atendendo as premissas da concessionária local.

Serão executadas as instalações de água fria, esgoto e águas pluviais.

Os materiais a serem adotados seguem abaixo:

Tubulação para água fria: PVC e/ou PEAD e/ou PPR e/ou CPVC e/ou PEX

Tubulação para esgoto e águas pluviais: PVC e/ou PVC-R.

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.

Os apartamentos de 02 dormitórios possuem infraestrutura para futura instalação de máquina de lavar e secar roupa por parte do proprietário. Demais unidades não possuem essa previsão.

A área comercial (lojas) terá entrada de água independente e caixa d'água exclusiva por unidade.

4.3 Água quente

O aquecimento da água do chuveiro será é através de aquecedor de passagem que deverá ser adquirido e instalado por cada morador individualmente.

4.6 Abastecimento de gás

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

O edifício terá rede de gás para aquecimento dos chuveiros nas unidades.

Os fogões das unidades de finais 01 a 05 do 15° ao 20° pavimento 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 secos 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 seca 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 ou conforme projeto específico. Serão projetados de acordo com as normas brasileiras.

Terão ferragens compatíveis com a forma de abertura.

5.2 Vidros

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. As unidades tipo Studio possuem previsão na sala/dormitório e unidades de 2 dormitórios possuem previsão apenas em 1 dormitório. Os equipamentos, tubulação frigorígena, dreno e sanca de gesso serão executados pelo morador conforme projeto específico.

As áreas comuns, especificamente o salão de festas, academia, coworking, lavanderia e mini-mercado 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.

7.1 Exaustão mecânica

Será instalado e entregue um sistema de exaustão mecânica para atendimento dos banheiros enclausurados das unidades e áreas comuns.

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 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.	1 Faixa de azulejo ou frontão em granito sobre a pia da cozinha e pintura látex nas demais paredes.	Pintura látex sobre revestimento de gesso liso.
Terraços	Cerâmica esmaltada sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	Conforme fachada.
Áreas descobertas privativas	Cerâmica esmaltada antiderrapante sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	Não se aplica.

* 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.

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 manguerias 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

As lojas 03 e 04 possuirão plataforma de acesso ao pavimento superior.

Todas lojas possuirão infraestrutura para futura construção de banheiro por parte do proprietário.

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.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex PVA.
Escadaria	Piso cimentado.	Revestimento e pintura látex.	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/ Place	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 projeto específico.	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, conforme projeto específico.	Pintura látex acrílico, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
Lavanderia/Mini-mercado	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso ou piso vinílico, com rodapé do mesmo material, conforme projeto específico.	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.

Salão de Festas Gourmet	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.
Churrasqueira	Cerâmica esmaltada, porcelanato ou intertravado, com rodapé do mesmo material, conforme projeto específico.	Pintura nas cores indicadas em projeto.	
Bicicletário	Piso drenante, cimentado ou similar.	Pintura nas cores indicadas em projeto.	
Quadra	Em areia.	Pintura nas cores indicadas em projeto.	
Barrilete e Áreas Técnicas	Cimentado.	Caiação sobre bloco aparente.	Laje em concreto aparente, sem tratamento.

10. Louças e Metais Sanitários

Local	Aparelhos
Cozinhas Apartamentos, Lavanderia, Salão de Festas Gourmet e Churrasqueira	Pia em granito ou similar, com cuba em inox. Torneira de mesa cromada para Pia de Cozinha e Lavanderia.
Terraço	Infraestrutura para tanque, que será adquirido e instalado pelo proprietário.
Banheiros dos apartamentos *Unidades adaptadas ou adaptáveis PDC receberão acabamentos de louças e metais conforme NBR 9050	Bacia sanitária com caixa acoplada com sistema dual flex. Bancada em granito ou similar, com cuba de louça. Torneira de mesa cromada lavatório. Registros cromados. Infraestrutura para chuveiro a gás, que será adquirido e instalado pelo proprietário.
Banheiros das áreas comuns *Banheiros PDC receberão acabamentos de louças e metais conforme NBR 9050	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
Lavanderia + Mini-Mercado	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) 01 Banqueta 01 Cesto Bancada com pia 02 quadros Armários em marcenaria Refrigeradores conforme especificação do operador

Academia	01 Bebedouro / purificador de água 01 Banco de supino regulável 02 Esteiras 01 Bicicleta 01 Elíptico 01 Colchonete 01 Kit Torre Suporte Expositor + Halteres Sextavados
Entrada / acesso	Lockers + delivery (serão locados de acordo com a demanda do condomínio) Escaninhos para correio Banco e floreiras conforme projeto
Bicicletário	Suportes para 18 bicicletas
Pet care	01 bancada em alvenaria com revestimento para banho 01 torneira para banho
Estar térreo de acesso aos elevadores	01 banco em madeira 02 bancos/cachepôs em concreto 02 vasos com vegetação
Coworking	01 balanço 05 cadeiras 01 TV Smart 01 Buffet com cafeteira Armário e mesas em marcenaria
Salão de Festas Gourmet	05 cadeiras 01 Sofá 02 mesas 04 bancos apoio redondo 03 quadros decorativos 01 geladeira 01 Cooktop 01 Microondas 01 TV Smart 01 Forno elétrico 01 banco com vegetação Armários em marcenaria
Churrasqueira	01 mesa 02 bancos 04 pufes de banco 01 bancada em granito com pia 01 Kit churrasqueira com grelha e pinça Armários em marcenaria
Piscina + Solário	03 espreguiçadeiras 02 Bancos 01 mesa de apoio 01 mesa de apoio Vasos com vegetação

OBSERVAÇÕES GERAIS

1. As visitas dos proprietários às obras deverão ser previamente agendadas com a Vendedora/Incorporadora, mediante a aprovação da mesma.
2. Poderão ocorrer variações nas medidas internas do ambiente das unidades autônomas do empreendimento, nos termos da legislação vigente e do manual do proprietário.
3. O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos das unidades autônomas serão informados no manual do proprietário, sempre respeitados os projetos aprovados do empreendimento.
4. Poderão ser executadas, por motivos técnicos, sancas em gesso, para passagem de tubulação de instalações, nas dependências das unidades autônomas e nas áreas comuns, de acordo com o manual do proprietário, sempre respeitados os projetos aprovados do empreendimento.
5. Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados pela construtora shafts e/ou enchimentos, bem como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias, de acordo com o manual do proprietário, sempre respeitados os projetos aprovados do empreendimento.
6. Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registros de comando das instalações hidráulicas, bem como tubulação de gás, serão instalados de acordo com o manual do proprietário, sempre respeitados os projetos aprovados do empreendimento.
7. Não estão previstos pontos elétricos e hidráulicos para a instalação de máquina de lavar louça.
8. Deverá ser verificada a voltagem das tomadas, que constará no manual do proprietário, para a compra dos eletrodomésticos e equipamentos das áreas comuns.
9. Não serão fornecidas pela Vendedora /Incorporadora: luminárias das unidades autônomas, armários embutidos e gabinetes de cozinha e banheiros, eletrodomésticos e eletroeletrônicos, bem como móveis e elementos decorativos constantes no material e no estande de vendas.
10. Recomenda-se a instalação de ar-condicionado conforme os pontos indicados no manual do proprietário.
11. Recomenda-se que os pisos e revestimentos das unidades autônomas do empreendimento sejam instalados por profissionais devidamente habilitados e de acordo com as orientações previstas no manual do proprietário.
12. Todas as fotos, imagens e perspectivas apresentadas, inclusive no estande de vendas, sejam por meio de folders ou qualquer outro material publicitário, são meramente ilustrativas.
13. Todos os objetos de decoração, mobiliário, paisagismo e demais utensílios não serão entregues pela empresa Vendedora/Incorporadora nas unidades autônomas e não integram o preço destas.
14. O paisagismo será entregue nos termos do projeto executivo, seguindo as normas e legislações ambientais, e será formado por mudas de pequeno porte, demonstrando as imagens dos materiais publicitários, a fase adulta das espécies.
15. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme projetos. Entretanto, os mobiliários, equipamentos e elementos decorativos são referenciais e podem sofrer alterações de modelos, cores, materiais, especificações e quantidades, de acordo com a disponibilidade no mercado de consumo e sem necessidade de aviso prévio.
16. Considerando a expressa indicação de talude, observa-se que qualquer modificação ou alteração que possa impactar em sua estabilidade, além de ser aprovada pelos órgãos competentes, deverá observar a necessidade de contratação de profissional habilitado, bem como estar em acordo com as normas técnicas aplicáveis, especialmente, mas não limitado, a NBR 11682.

***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:

VITAURBANA LIBERDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
