

MEMORIAL DESCRITIVO

NURBAN IBIRAPUERA

Rua Afonso Baccari, 100 – Vila Clementino – São Paulo

1. Descrição Geral:

Condomínio residencial, com acesso a Rua Afonso Baccari, 100, é composto por 136 unidades autônomas, sendo:

- 104 unidades residenciais destinadas para Habitação de mercado popular (HMP);
- 18 unidades residenciais destinadas para Residência vertical (R2V);
- 12 unidades não residenciais (NR1-12);
- 2 lojas NR1-3 (fachada ativa).

2. Composição das áreas:

No pavimento inferior:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 1 Loja – Fachada Ativa – (Rua José Magalhães);
- Área técnica (reservatórios e lixeira);
- Vaga carga/ descarga/ PNE;
- Pet Place;
- Salão de Festas Gourmet;
- Espaço influencer/ multimídia;
- Banheiros;
- Lavanderia;
- Academia;
- Espaço funcional;
- Piscina;

No pavimento térreo:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 04 unidades tipo HMP privativas com garden;
- 01 unidade tipo HMP privativa;
- 05 unidades tipo NR1-12 privativa;
- Clausura com lockers e correios;
- Bicicletário;
- Mercado;
- Praça dos sentidos.

No 1º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- Centro de medição;

- 08 unidades tipo NR1-12 privativa;
- 02 unidades tipo HMP com Garden privativa;
- 05 unidades tipo HMP privativa.

No 2º ao 6º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 01 unidade tipo HMP privativa adaptável;
- 13 unidades tipo HMP privativa.

No 7º e 8º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 14 unidades tipo HMP privativa.

No 9º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 12 unidades tipo HMP privativa.

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, 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 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 fachadas terão pintura artística a ser realizada por artista contratado. 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 Afonso Baccari.

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 Afonso Baccari e José de Magalhães 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 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 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, 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 (04, 05 e 06) 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 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 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;
- Academia;
- Salão de festas gourmet;
- Espaço Influencer.

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. 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).

Quanto às mudas compensatórias, o plantio das mesmas é oriundo de uma contrapartida firmada junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente através do Termo de Compromisso Ambiental (TCA) 350/2022. É vedada a remoção ou poda de qualquer exemplar sem a devida autorização por parte do órgão competente.

A manutenção desses exemplares é de responsabilidade do condomínio, sendo de responsabilidade dos mesmos liberar o acesso.

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, 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 a cozinha gourmet, salão de festas, espaço youtuber e academia 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	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 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 manguieras 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	Piso intertravado ou similar.	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.
Espaço Pet	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.	
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.
Praça dos sentidos	Vegetação conforme indicado em projeto de paisagismo.	Conforme fachada.	
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.
Espaço Influencer	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.
Bicicletário	Piso intertravado ou similar.	Pintura nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex PVA nas cores indicadas em projeto.

Barrilete e Áreas Técnicas	Cimentado.	Caição sobre bloco aparente.	Laje em concreto aparente, sem tratamento.
-----------------------------------	------------	------------------------------	--

10. Louças e Metais Sanitários

Local	Aparelhos
Cozinhas Apartamentos, Lavanderia, Salão de Festas Gourmet	Pia em granito ou mármore ou alvenaria com revestimento, com cuba em inox. Torneira de mesa cromada para Pia de Cozinha e Lavanderia.
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.

11. Itens de decoração entregues nas áreas comuns:

Local	Móveis instalados
PAVIMENTO INFERIOR:	
Lavanderia	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) 03 Banquetas Bancada com tanque em alvenaria com revestimento cerâmico
Pet Place	03 bancos em concreto 01 Lixeira 01 pula pneu 01 gangorra prancha 01 bebedouro pet
Piscina	03 Espreguiçadeiras 02 mesas redondas com 04 cadeiras cada 02 puffs 01 mesa lateral 01 vaso com vegetação
Jardim	01 rede com suporte
Academia	01 Bebedouro / purificador de água 02 Esteiras 02 Bicicletas 01 Estação de musculação 01 Kit Halter 01 bola de ginástica

Salão de Festas Gourmet	Bancada para área gourmet 01 Cooktop 01 depurador 01 Geladeira 01 forno microondas 01 forno elétrico 01 máquina de lavar louça 05 Puffs 01 banco em alvenaria com almofadas 03 mesas de apoio 01 mesa com 6 cadeiras 01 mesa com 4 cadeiras 03 banquetas
Espaço Influencer	02 poltronas 01 tapete 01 móvel impressora
TÉRREO	
Entrada / acesso	Lockers + delivery (serão locados de acordo com a demanda do condomínio) Escaninhos para correio 01 Banco em madeira 02 vasos com vegetação
Mercado	De acordo com especificação do operador
Bicicletário	06 suportes para bicicleta
Praça dos Sentidos	02 espreguiçadeiras Vegetação conforme projeto de paisagismo
3° AO 9° PAVIMENTO	
Área técnica	Armarios com medidas internas de 55x90cm (AxL)

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:

VITA IBIRAPUERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.