

Empreendimento: **RESIDENCIAL URBAN ITAIM PAULISTA**

Endereço: Rua Cachoeira Escaramuça, nº 395 – Vila Itaim - São Paulo/SP

## 1. O EMPREENDIMENTO

Será construída 01 (uma) torre de apartamentos com 18 (dezoito) pavimentos, sendo estes o pavimento térreo, 16 (dezesesseis) pavimentos tipo e por mais 01 (um) pavimento no nível cobertura com áreas de lazer e área técnica. O pavimento térreo terá o acesso a torre e por mais 12 (doze) apartamentos, enquanto o os pavimentos tipos terão 13 (treze) apartamentos por andar; e o pavimento de cobertura contará com áreas de uso comum, espaço de lazer descoberto e o acesso ao barrilete.

O empreendimento terá um total de **220** unidades residenciais divididas em:

50 unidades	Tipo A: <b>34,95 m<sup>2</sup></b>	2 Dormitórios e Varanda
32 unidades	Tipo B: <b>34,78 m<sup>2</sup></b>	2 Dormitórios e Varanda
32 unidades	Tipo C: <b>35,06 m<sup>2</sup></b>	2 Dormitórios e Varanda
32 unidades	Tipo D: <b>35,45 m<sup>2</sup></b>	2 Dormitórios e Varanda
16 unidades	Tipo E: <b>36,76 m<sup>2</sup></b>	2 Dormitórios e Varanda
16 unidades	Tipo F: <b>40,16 m<sup>2</sup></b>	2 Dormitórios e Varanda
16 unidades	Tipo G: <b>35,79 m<sup>2</sup></b>	2 Dormitórios e Varanda
16 unidades	Tipo H: <b>35,37 m<sup>2</sup></b>	2 Dormitórios e Varanda
01 unidade	Tipo H: <b>35,37 m<sup>2</sup></b> <b>+ 22,67 m<sup>2</sup></b> de jardim privativo	2 Dormitórios e <i>Varanda Garden</i>
01 unidade	Tipo A: <b>34,95 m<sup>2</sup></b> <b>+ 37,66 m<sup>2</sup></b> de jardim privativo	2 Dormitórios e <i>Varanda Garden</i>
01 unidade	Tipo G: <b>35,79 m<sup>2</sup></b> <b>+ 29,34 m<sup>2</sup></b> de jardim privativo	2 Dormitórios e <i>Varanda Garden</i>
01 unidade	Tipo F: <b>40,16 m<sup>2</sup></b> <b>+ 85,52 m<sup>2</sup></b> de jardim privativo	2 Dormitórios e <i>Varanda Garden</i>

01 unidade	Tipo E: <b>36,76 m<sup>2</sup></b> <b>+ 29,95 m<sup>2</sup></b> de jardim privativo	2 Dormitórios e <i>Varanda Garden</i>
01 unidade	Tipo D: <b>35,45 m<sup>2</sup></b> <b>+ 28,81 m<sup>2</sup></b> de jardim privativo	2 Dormitórios e <i>Varanda Garden</i>
01 unidade	Tipo C: <b>35,06 m<sup>2</sup></b> <b>+ 28,47 m<sup>2</sup></b> de jardim privativo	2 Dormitórios e <i>Varanda Garden</i>
01 unidade	Tipo C: <b>35,06 m<sup>2</sup></b> <b>+ 28,40 m<sup>2</sup></b> de jardim privativo	2 Dormitórios e <i>Varanda Garden</i>
01 unidade	Tipo B: <b>34,78 m<sup>2</sup></b> <b>+ 18,43 m<sup>2</sup></b> de jardim privativo	2 Dormitórios e <i>Varanda Garden</i>
01 unidade	Tipo B: <b>34,78 m<sup>2</sup></b> <b>+ 19,08 m<sup>2</sup></b> de jardim privativo	2 Dormitórios e <i>Varanda Garden</i>

(\*) 02 (duas) unidades do Tipo B, 02 (duas) unidade do Tipo C, 02 (duas) unidades do Tipo D e 01 (uma) unidade do Tipo G, poderão ser adaptadas para PNE (Portadores de Necessidades Especiais).

O empreendimento contará também com 01 (um) Edifício de Estacionamento com 108 (cento e oito) vagas para veículos, sendo destas 35 (trinta e cinco) vagas são acessórias de unidades autônomas, 08 (oito) vagas de motos computadas como área de uso comum de divisão proporcional, e por mais 65 (sessenta e cinco) vagas autônomas. É dever dos condôminos utilizarem as vagas de garagem, de acordo com as proporções e direito de uso conforme fração de cada apartamento, e seguindo as regras estabelecidas na Convenção de Condomínio. A utilização das vagas de moto se dará exclusivamente aos condôminos e serão ocupadas por ordem de chegada, não estando estes espaços atrelados a nenhum apartamento específico.

O empreendimento ainda será equipado com espaços destinados ao convívio social e estrutura de lazer.

## 2. SISTEMAS, INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS

### 2.1. FUNDAÇÃO

As fundações serão executadas de acordo com o projeto específico realizado pela empresa especializada e de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras.

### 2.2. SISTEMA ESTRUTURAL

O empreendimento será executado em **ALVENARIA ESTRUTURAL**, atendendo às normas vigentes.

Por exigência do sistema construtivo em Alvenaria Estrutural, são proibidas quaisquer alterações tais como: demolição de paredes, aberturas de vãos e alterações em pontos elétricos e hidráulicos em paredes estruturais, pois comprometem a estabilidade da estrutura da edificação e poderão causar patologias.

Algumas paredes internas do apartamento, poderão ser de Alvenaria de Vedação ou Drywall que serão indicadas no MANUAL DO PROPRIETÁRIO, e a orientação e/ou possibilidade de remoção será prevista neste manual.

### 2.3. INSTALAÇÃO DE PREVENÇÃO DE COMBATE À INCENDIO

Serão instalados equipamentos conforme normas técnicas e exigência do Corpo de Bombeiros.

### 2.4. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Toda a instalação hidráulica será executada conforme o projeto específico realizado pela empresa especializada, de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras.

Não serão entregues os assentos dos vasos sanitários e chuveiros nas unidades autônomas.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – NÚMERO DE PONTOS				
AMBIENTE		ÁGUA FRIA	ÁGUA QUENTE	ESGOTO
ÁREA PRIVATIVA	Banheiro Social	3	1	4
	Cozinha	1		1
	Varanda	2		2

Os RESERVATÓRIOS de água fria serão elevados, localizados no barrilete da torre.

## 2.5. AQUECIMENTO DE ÁGUA

O sistema de aquecimento de água será por **aquecedor de passagem** (instalado a cargo do cliente) localizado na varanda do apartamento. Serão previstos um ponto hidráulico e um ponto de gás para atendimento do aquecedor, e um ponto hidráulico para o chuveiro e misturadores no(s) banheiros(s) da unidade.

**NÃO** poderá ser instalado de chuveiro elétrico na unidade.

## 2.6. INSTALAÇÕES DE GÁS

As unidades serão abastecidas por Gás Natural, conforme a disponibilidade da concessionária para a região e projeto específico, visando abastecer o fogão da cozinha e o aquecedor de passagem.

## 2.7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas serão executadas de acordo com o projeto específico realizado por empresa especializada. **A voltagem das tomadas será de 110V.**

APTO TIPOS – INSTALAÇÕES ELÉTRICAS – NÚMERO DE PONTOS								
	AMBIENTE	ILUMINAÇÃO TETO	ARANDELA	INTERRUP	TOMADA	ANTENA	TELEFONE	INTER FONE
Á R E A	Salas Estar/Jantar	1		1	3	1	1	
	Dormitório 1	1		1	3			
P R I V A T I V A	Dormitório 2	1		1	2			
	Banheiro Social	1		1	1			
	Cozinha	1		1	5*			1
	Varanda	1		1	3**			

\* Serão previstas 4 (quatro) tomadas de uso específico, destinadas a geladeira (10A) e ao micro-ondas/fritadeira (20A), exaustor (10A) e de bancada (10A).

\*\* Serão previstas 02 (duas) tomadas de uso específico, destinadas a máquina de lavar/secar roupas (20A) e aquecedor de passagem.

## 2.8. ELEVADORES

Serão instalados 04 (quatro) elevadores, que atenderão ao pavimento térreo e os pavimentos tipo. O dimensionamento desses equipamentos será feito de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras.

## 2.9. AR-CONDICIONADO

As unidades terão previsão para instalação de **ar-condicionado do tipo Split, no dormitório 01 (maior/casal) e na sala de estar**, que deverão ser adquiridos e instalados, com a infraestrutura necessária, pelo proprietário. A(s) condensadora(s) deverão ser locadas na área técnica exclusiva para este fim, e serão previstos os drenos para as evaporadoras a serem instaladas nos ambientes. Serão deixadas as passagens (furo na alvenaria) para a instalação da tubulação frigorígena e tubulação seca de elétrica, além de espaço no quadro de energia para instalação de disjuntor específico.

## 2.10 VENTILAÇÃO FORÇADA

As unidades que não possuem janelas nos banheiros, serão entregues com dispositivo para renovação de ar automático tipo *ventokit*.

# 3. ESPECIFICAÇÕES DE ACABAMENTO DAS ÁREAS PRIVATIVAS

## 3.1. SALA JANTAR / ESTAR

Piso:	Laje de concreto com contrapiso nivelado.
Peitoril e Soleira:	Granito e/ou ardósia.
Paredes:	Gesso liso e pintura látex PVA.
Teto:	Gesso liso e pintura látex PVA.
Porta acesso Apto.:	Porta de madeira – 01 (uma) folha de abrir, lisa, com pintura esmalte sintético na cor branca.
Porta sala de estar/varanda:	Porta de alumínio com pintura eletrostática na cor branca – 02 (duas) folhas de correr de vidro liso incolor com veneziana de ventilação permanente.

### 3.2. DORMITÓRIOS

Piso:	Laje de concreto com contrapiso nivelado.
Peitoril e Soleira:	Granito e/ou ardósia.
Paredes:	Gesso liso e pintura látex PVA.
Teto:	Gesso liso e pintura látex PVA.
Porta:	Porta de madeira – 01 (uma) folha de abrir, lisa, com pintura esmalte sintético na cor branca.
Janela:	Janela de alumínio com pintura eletrostática na cor branca – 02 (duas) folhas em veneziana e 01 (uma) folha em vidro liso incolor, com caixilho e trinco acoplado.

### 3.3. BANHEIRO

Piso:	Revestimento cerâmico. Rodapé cerâmico ou poliestireno.
Peitoril e Soleira:	Granito e/ou ardósia.
Paredes:	Revestimento cerâmico na parede hidráulica de no mínimo 60 cm sobre o lavatório. As paredes na área do BOX serão revestidas até o teto. Restante das paredes em massa corrida com pintura acrílica.
Teto:	Forro em placas de gesso e pintura látex PVA ou tinta acrílica na cor branca.
Louças:	Cuba de louça suspensa ou embutida, e bacia com caixa acoplada.
Metais:	Torneiras cromadas, sifão em pvc e válvulas em ABS cromado.
Bancada:	Granito ou pedra sintética. (quando houver)
Porta:	Porta de madeira – 1 (uma) folha de abrir, lisa, com pintura esmalte sintético na cor branca.
Janela (quando houver):	Janela de alumínio com pintura eletrostática na cor branca – 1 (uma) folha (uma) maxim-ar em vidro fantasia mini boreal.

### 3.4. COZINHA

Piso:	Revestimento cerâmico. Rodapé cerâmico ou poliestireno.
Peitoril e Soleira:	Granito e/ou ardósia.
Paredes:	Revestimento cerâmico na parede hidráulica de no mínimo 60cm sobre a bancada. Restante das paredes em gesso liso e pintura látex PVA.

Teto:	Pintura látex sobre gesso liso, em 2 demãos. Forro ou sanca em placa de gesso com pintura látex, em 2 demãos, apenas quando necessário para ocultar tubulações.
Louças:	Cuba em aço inox embutido.
Metais	Torneiras cromadas, sifão em PVC e válvulas em ABS cromado.
Bancada	Granito ou pedra sintética (quando houver).

### 3.5. VARANDA / ÁREA DE SERVIÇO

Piso:	Revestimento cerâmico. Rodapé cerâmico ou poliestireno.
Peitoril e Soleira:	Granito e/ou ardósia.
Paredes:	Pintura em textura acrílica rolada sobre massa única externa, cor conforme projeto de fachada.
Teto:	Forro em placa de gesso e pintura látex na cor branca.
Tanque:	Tanque em louça ou material sintético.
Gradil:	Gradil em ferro com pintura eletrostática na cor preta.

## 4. ESPECIFICAÇÕES DAS ÁREAS DE USO COMUM

Alguns ambientes e/ou áreas comuns serão entregues equipados e/ou mobiliados conforme especificações abaixo. Os demais ambientes e/ou áreas não relacionados abaixo e constantes desse memorial poderão ser equipados e/ou mobiliados diretamente pelo condomínio após o recebimento da obra.

#### **4.1. ACESSO/PORTARIA**

A entrada do empreendimento se dará pela RUA CACHOEIRA ESCARAMUÇA, no pavimento térreo e será entregue equipada conforme os itens abaixo:

##### **4.1.1. EQUIPAMENTOS:**

Portaria com 01 (uma) mesa em MDF e 02 (duas) cadeiras de escritório.

##### **4.1.2. ACABAMENTOS:**

###### **PORTARIA**

Piso:	Revestimento cerâmico.
Rodapé:	Cerâmico ou poliestireno.
Paredes	Gesso liso e pintura látex PVA.
Teto:	Gesso liso e pintura látex PVA.

###### **W.C PORTARIA**

Piso:	Revestimento Cerâmico.
Paredes	Revestimento cerâmico na parede hidráulica, 60cm sobre o lavatório. Restante das paredes em massa corrida com pintura acrílica.

#### **4.2. DEPÓSITO DE LIXO**

Espaço destinado para depósito de lixo, localizado próximo a portaria no pavimento térreo.

##### **4.2.1. ACABAMENTOS**

Piso:	Revestimento cerâmico.
Paredes:	Revestimento cerâmico.

#### **4.3. HALL SOCIAL / HALL PAVIMENTOS**

##### **4.3.1. ACABAMENTOS**

Piso:	Revestimento cerâmico.
Paredes:	Gesso liso e pintura látex PVA.
Teto:	Gesso liso e pintura látex PVA. Forro ou sanca em placa de gesso com pintura látex, apenas quando necessário para ocultar tubulações.

#### **4.4. BICICLETÁRIO**

Espaço destinado para a guarda de bicicletas dos condôminos, localizado na área externa do pavimento térreo, e será equipado conforme os itens abaixo:

##### **4.4.1. EQUIPAMENTOS:**

Entregue com suporte para bicicletas.

##### **4.4.2. ACABAMENTOS**

Piso: Piso permeável com pedregulho.

#### **4.5. PET PLACE**

Espaço cercado destinado aos *pets*, para adestramento e diversão, localizado na área externa do pavimento térreo, e será equipado conforme os itens abaixo:

##### **4.5.1. EQUIPAMENTOS:**

Equipado com rampa e obstáculos.

##### **4.5.2. ACABAMENTOS**

Piso: Gramado.  
Fechamento Lateral: Gradil metálico ou alambrado.

#### **4.6. PLAYGROUND**

Espaço destinado para lazer e recreação de crianças, localizado na área externa do pavimento de cobertura, e será equipado conforme os itens abaixo:

##### **4.6.1. EQUIPAMENTOS:**

Equipado com 01 (um) brinquedo infantil de plástico com escorregador embutido, estilo “*casa do tarzan*”.

##### **4.6.2. ACABAMENTOS**

Piso: Piso emborrachado para área externa.

#### **4.7. SALÃO DE FESTAS**

Espaço destinado à realização de eventos, festas e reuniões. O salão será dotado de infraestrutura de cozinha, área de estar e 01 (um) lavabo. Localizada dentro da torre no pavimento de cobertura, e será equipada conforme os itens abaixo:

##### **4.7.1. EQUIPAMENTOS:**

Equipado com 03 (três) conjuntos de mesas com tampo redondo com 04 (quatro) cadeira cada; 01 (uma) mesa de apoio para buffet; 01 (uma) banco lateral com almofadas futton; 04 (quatro) cadeiras; 01 (uma) geladeira; 01 (um) cooktop; e quadros de decoração.

##### **4.7.2. ACABAMENTOS**

Piso:	Vinílico e/ou laminado e/ou revestimento cerâmico, conforme projeto de decoração.
Rodapé:	Cerâmico ou poliestireno.
Parede:	Gesso liso e pintura látex PVA, uso de papel de parede e/ou adesivo, conforme projeto de decoração; Revestimento cerâmico sob bancada na área da copa.
Teto:	Gesso liso e pintura látex PVA, conforme projeto de decoração;
Bancada:	Granito ou pedra sintética.

#### **4.8. APOIO FESTAS**

Espaço aberto destinado para lazer e convivência, localizado na área externa do pavimento cobertura, e será equipado conforme os itens abaixo:

##### **4.8.1. EQUIPAMENTOS:**

Equipado com 03 (três) mesas, específicas para área externa, com 04 (quatro) cadeiras cada.

##### **4.8.2. ACABAMENTOS**

Piso:	Revestimento cerâmico.
Teto:	Pergolado.

#### 4.9. ACADEMIA

Espaço destinado para práticas de atividades físicas, localizada dentro da torre no pavimento de cobertura, e será equipado conforme os itens abaixo:

##### 4.9.1. EQUIPAMENTOS:

Equipado com 01 (uma) esteira ergométrica; 01 (uma) bicicleta ergométricas; 01 (um) aparelho elíptico; 01 (um) banco para supino; 01 (um) expositor com halteres; 01 (um) espaldar para alongamento; 02 (dois) suportes para bolas de ginásticas.

##### 4.9.2. ACABAMENTOS

Piso:	Vinílico e/ou laminado e/ou revestimento cerâmico, conforme projeto de decoração.
Rodapé:	Cerâmico ou poliestireno.
Parede:	Gesso liso e pintura látex PVA, uso de papel de parede e/ou adesivo, conforme projeto de decoração;
Teto:	Gesso liso e pintura látex PVA, conforme projeto de decoração;

#### 4.10. ESPAÇO MULTIUSO – LAVANDERIA COMPARTILHADA + MINI MERCADO

Espaço multiuso destinado para serviço aos condôminos, localizado dentro da torre no pavimento de cobertura, e será equipado conforme os itens abaixo:

##### 4.10.1. EQUIPAMENTOS:

MINI MERCADO: Equipado com estante para alocação de produtos feita em marcenaria.

Demais equipamentos e a geladeira serão fornecidos pela empresa gerenciadora do espaço, e o contrato com a mesma ficará sob responsabilidade do condomínio.

LAVANDERIA COMPARTILHADA: Equipado com 01 (uma) bancada com tanque; 01 (uma) banca em marcenaria;

Será contratada uma empresa especializada para o serviço de lavanderia. Os equipamentos como máquina de lavar e secar, sabão e demais produtos de limpeza serão fornecidos pela empresa gerenciado do espaço, e o contrato com a mesma ficará sob responsabilidade do condomínio.

#### 4.10.2. ACABAMENTOS

Piso:	Vinílico e/ou laminado e/ou revestimento cerâmico, conforme projeto de decoração.
Rodapé:	Cerâmico ou poliestireno.
Parede:	Gesso liso e pintura látex PVA, uso de papel de parede e/ou adesivo, conforme projeto de decoração;
Teto:	Gesso liso e pintura látex PVA, conforme projeto de decoração;

#### 4.11. BRINQUEDOTECA

Espaço destinado para lazer e recreação de crianças, localizada dentro da torre no pavimento de cobertura, e será equipado conforme os itens abaixo:

##### 4.11.1. EQUIPAMENTOS:

Equipado com 01 (uma) mesa infantil com tampo redondo e 04 (quatro) cadeiras infantis, 01 (um) espaço para “piscina de bolinhas” e 01 (uma) cabana em tecido.

#### 4.11.2. ACABAMENTOS

Piso:	Vinílico e/ou laminado e/ou revestimento cerâmico, conforme projeto de decoração.
Rodapé:	Cerâmico ou poliestireno.
Parede:	Gesso liso e pintura látex PVA, uso de papel de parede e/ou adesivo, conforme projeto de decoração;
Teto:	Gesso liso e pintura látex PVA, conforme projeto de decoração;

#### **4.12. CHURRASQUEIRA**

Espaço destinado para lazer e convivência, localizado na área externa do pavimento cobertura, e será equipado conforme os itens abaixo:

##### **4.12.1. EQUIPAMENTOS:**

Equipado com 01 (uma) churrasqueira a carvão; 01 (uma) bancada em pedra com cuba; 01 (uma) geladeira; 01 (uma) mesa retangular, especificas para área externa, com 06 (seis) cadeiras; 03 (três) banquetas altas.

##### **4.12.2. ACABAMENTOS**

Piso:	Revestimento cerâmico.
Rodapé:	Cerâmico ou poliestireno.
Parede:	Revestimento cerâmico e pintura em textura acrílica sobre massa única externa, conforme projeto de decoração;
Teto:	Pergolado;

#### **4.13. SPA**

Espaço aberto destinado para lazer e convivência, localizado na área externa do pavimento cobertura, e será equipado conforme os itens abaixo:

##### **4.13.1. EQUIPAMENTOS:**

Equipado com 02 (duas) espreguiças, 01(um) ombrelone e 01 (um) banheira de hidromassagem para área externa.

##### **4.13.2. ACABAMENTOS**

Piso:	Revestimento cerâmico.
-------	------------------------

#### **4.14. QUADRA ESPORTIVA**

Espaço aberto destinado à prática de esportes, localizado na área externa do pavimento cobertura, e será equipado conforme os itens abaixo:

4.14.1. EQUIPAMENTOS:  
Equipado com 02 (duas) traves para futebol.

4.14.2. ACABAMENTOS  
Piso: Piso em cimento liso com pintura acrílica.  
Paredes: Alambrado.

## **5. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

**5.1.** As imagens, ilustrações, artes, vídeos, perspectivas, plantas humanizadas e maquete do empreendimento apresentadas no stand de vendas, folders, site online, material publicitário, outdoors, anúncios, ou qualquer outra forma de mídia são ilustrativas e artísticas. Podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidades técnicas, disponibilidade comercial ou do atendimento a postulados legais.

**5.2.** As vegetações que estão nas imagens, artes, vídeos, maquetes, perspectivas são ilustrações de vegetação de porte adulto que será atingido após algum tempo de entrega do empreendimento, além disso, as espécies e tipo de plantio podem variar de acordo com a disponibilidade de mercado, prazo e condições geoclimáticas da região.

**5.3.** Os materiais utilizados no apartamento decorado do stand de vendas ou da obra (quando aplicável), como por exemplo, revestimentos de piso e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pintura, molduras de gesso, sancas, móveis, objetos etc., são meramente decorativos e não fazem parte do contrato de compra e venda.

**5.4.** Os equipamentos, mobiliários, decorações, revestimentos e pinturas entregues nas áreas comuns poderão sofrer alterações de cores e modelos, devido a disponibilidade do produto à época da entrega do empreendimento.

**5.5.** As cores da fachada do edifício são meramente ilustrativas, sendo que as cores efetivas serão definidas pela equipe técnica da construtora na ocasião oportuna, levando em consideração os critérios de conforto térmico.

**5.6.** As luminárias inseridas no material de venda são meramente ilustrativas, podendo ser alteradas de acordo com a necessidade do projeto luminotécnico.