

**MEMORIAL DESCRITIVO**  
**NURBAN VILA MADALENA**  
**Rua Harmonia, 1216 – Vila Madalena – São Paulo**

**1. Descrição Geral:**

Condomínio residencial, composto por 87 unidades autônomas, sendo:

- 62 unidades Residenciais classificadas como HMP;
- 12 unidades Residenciais classificadas como R2V;
- 11 unidades NR1-12 (Flat);
- 2 Lojas NR1-3 (fachada ativa).

**2. Composição das áreas do Condomínio:**

**No pavimento inferior:**

- Loja – Fachada Ativa – com acesso pela Travessa Tim Maia

**No pavimento térreo:**

- Loja – Fachada Ativa – na esquina entre a Rua Harmonia e Travessa Tim Maia
- Hall de entrada
- Área de correspondências
- Área para encomendas (Delivery Station)
- Mercadinho ONNI (ou similar)
- Lavanderia e Coworking
- Centro de Medição
- Lixeira
- Elevadores e escada para áreas Residenciais
- Vaga PNE/carga e descarga
- Praça do Bicletário
- Espaço pet

**No 1º pavimento**

- Elevadores e escada
- Hall interno
- Pub com varanda
- 6 unidades tipo flat NR1-12, privativas
- Reservatório inferior elevado (sem acesso a este pavimento)
- Espaço pé-direito duplo da loja (sem acesso a este pavimento)

**No 2º pavimento**

- Elevadores e escada
- Hall interno
- Espaço funcional com varanda
- 5 unidades tipo flat NR1-12, privativas
- Parte superior de 2 apartamentos duplex (com acesso pelo pavimento inferior)

**No 3º, 5º, 9º e 11º pavimentos**

- Elevadores e escada
- Hall interno
- 8 unidades residenciais privativas

**No 4º, 6º, 10º e 12º pavimentos**

- Elevadores e escada
- Hall interno
- 6 unidades residenciais privativas
- Parte superior de 2 apartamentos duplex (com acesso pelo pavimento inferior)

**No 7º pavimento**

- Elevadores e escada
- Hall interno
- 7 unidades residenciais privativas
- Área aberta, sem permanência

**No 8º pavimento**

- Elevadores e escada
- Hall interno
- 5 unidades residenciais privativas
- Parte superior de 2 apartamentos duplex (com acesso pelo pavimento inferior)
- Parte superior do espaço aberto do 7º pavimento

**No 13º pavimento**

- Elevadores e escada
- Hall interno
- 6 unidades residenciais privativas
- Espaço fitness

**No 14º pavimento (Rooftop)**

- Elevadores e escada
- Hall interno
- Salão de festas gourmet
- Sanitário de uso comum
- Área de churrasqueira
- Sauna seca
- Área de descanso/ Solarium
- Piscina
- Deck da piscina

**No Ático**

- Reservatórios superiores
- Barrilete e 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 estrutura convencional de 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, 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 Harmonia.

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 pelo “shaft” até cada pavimento, e daí 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.

### **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 concreto armado, localizada sobre a vaga PNE do 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 em tubos de PVC aparentes ou embutidas em sancas e shafts.

As áreas comerciais (lojas) terão 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.

O edifício tem a possibilidade de aquecer parte da água quente necessária através de futura instalação de aquecimento solar a ser decidida e executada pelo condomínio.

#### **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 a partir daí até a rede da Concessionária existente na via pública.

#### **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 daí até rede existente na via pública.

#### **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.

#### **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 dá 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
- Área de coworking no térreo
- Salão gourmet na cobertura

### **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, 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 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.	-
Áreas descobertas privativas Aptos 11,12,17 e 23	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	-
Escada Interna Aptos finais 05 e 06, exceto o 135	Em concreto aparente.		

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

\*\* O box de alguns apartamentos pode conter uma das 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
<b>Hall Entrada</b>	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex acrílico nas cores indicadas em projeto.	Com placas vazadas de serralheria, nas cores indicadas em projeto.
<b>Hall pavimentos</b>	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.
<b>Escadaria</b>	Piso cimentado.	Revestimento e pintura látex acrílico.	Textura acrílica aplicada sobre a laje de concreto tratada.
<b>Lavanderia e coworking Térreo</b>	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Revestimento e pintura látex acrílico, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
<b>Sanitários – Áreas Comuns</b>	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.
<b>Lixeira Térreo</b>	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso.	Revestimento em cerâmica esmaltada.	Laje de concreto aparente.
<b>Espaço Pet</b>	Grama e parte em cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, conforme indicado em projeto.	Conforme fachada.	
<b>Área descoberta e bicicletário no térreo</b>	Pedrisco e parte em cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, conforme indicado em projeto.	Conforme fachada.	
<b>Pub com Varanda 1º pavimento</b>	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé de polietileno, nas cores conforme projeto.	Revestimento e pintura látex acrílico nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
<b>Espaço funcional 2º pavimento</b>	Piso vinílico sobre contrapiso, com rodapé de polietileno, nas cores conforme projeto.	Revestimento e pintura látex acrílico, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.

<b>Espaço fitness 13º pavimento</b>	Piso vinílico sobre contrapiso, com rodapé de polietileno, nas cores conforme projeto.	Revestimento e pintura látex acrílico, 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 14º pavimento</b>	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé de polietileno, nas cores conforme projeto.	Revestimento e pintura látex acrílico, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
<b>Sauna 14º pavimento</b>	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Lambris de madeira cedrinho ou similar, aplicado sobre material isolante térmico.	Lambris de madeira cedrinho ou similar, aplicado sobre material isolante térmico.
<b>Área de descanso 14º pavimento</b>	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	
<b>Área Churrasqueira 14º pavimento</b>	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Cerâmica ou porcelanato, paginado e com cores conforme projeto.	
<b>Deck da piscina 14º pavimento</b>	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	
<b>Piscina 11º pavimento</b>	Cerâmica, sobre impermeabilização em manta asfáltica	Cerâmica, sobre impermeabilização em manta asfáltica	
<b>Barrilete e Áreas Técnicas na cobertura</b>	Cimentado.	Caiação sobre bloco aparente	Laje em concreto aparente, sem tratamento.

## 8. Louças e Metais Sanitários

<b>Local</b>	<b>Aparelhos</b>
<b>Cozinhas: Apartamentos, Lavanderia, Pub, Salão Gourmet e Churrasqueira</b>	Pia em granito ou mármore, com cuba em inox. Torneira cromada para Pia de Cozinha.
<b>Banheiros dos apartamentos</b>	Bacia sanitária com caixa acoplada. Bancada em mármore ou granito, com cuba de louça. Torneira cromada lavatório. Registros cromados. Infraestrutura para chuveiro elétrico (ponto).
<b>Banheiros das áreas comuns</b>	Bacia sanitária com caixa acoplada. Lavatório sem coluna. Torneira cromada lavatório. Registros cromados.

**9. Itens de decoração entregues nas áreas comuns:**

<b>Local</b>	<b>Móveis instalados</b>
<b>TÉRREO:</b>	
Entrada / acesso	Locker automatizado Caixas de correspondências (marcenaria) Mercado Onni ou similar
Hall de entrada	1 mesa redonda de apoio 1 poltrona
Lavanderia	1 Bancada de granito com 1 tanque de inox 2 máquinas de lavar roupas* 2 máquinas de secar roupas*  * As máquinas de lavar e secar roupas (OMO Lavanderia) serão cedidas ao Condomínio enquanto durar o contrato de locação, no sistema pay-per-use.
Coworking	1 Mesa de trabalho 6 Cadeiras 1 Pannel de TV c/ com nichos de marcenaria 1 TV 1 Mesa alta 3 Bancos altos 1 Impressora para uso comum
Bicicletário	3 Módulos para 12 bicicletas (cada modulo), total 36 bicicletas
Praça	2 Cadeiras 2 Mesinhas de apoio 2 Banquinhos baixos 1 Banco
Pet Place	1 Espaço para banho
<b>1º. PAVIMENTO:</b>	
Boteco	1 Mesa redonda de apoio 1 Mesa retangular 4 Cadeiras 1 Bancada interna de marcenaria 1 Rack de marcenaria 2 Banquetas altas 1 Geladeira 1 TV de 32" 1 Banco em 'L' de marcenaria c/ assento e encosto estofados 1 Armário alto de marcenaria c encaixe p geladeira 1 Bancada de granito c/ 1 cuba de inox 1 Mesa alta - varanda 2 Banquetas altas – varanda Quadros decorativos

<b>2º PAVIMENTO</b>	
Espaço Funcional	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Espaldar de madeira</li> <li>1 Bola pilates com suporte</li> <li>1 Boneco sparring</li> <li>1 Cama elástica mini jump</li> <li>5 Half cones</li> <li>1 Barra body pump de 1,50m</li> <li>1 Kit com 10 pesos p/ barra</li> <li>1 Espelho</li> <li>1 Barra dupla p/ ballet</li> <li>1 Prateleira alta de marcenaria</li> <li>1 Estante c/ nichos de marcenaria</li> <li>1 Filtro</li> </ul>
<b>13º PAVIMENTO</b>	
Academia	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 Esteiras ergométricas</li> <li>1 Bicicleta ergométrica</li> <li>1 Elíptico</li> <li>1 Estação de musculação</li> <li>1 kit de halteres</li> <li>5 kettlebells</li> <li>1 TV de 32"</li> <li>1 Espelho</li> <li>1 Prateleira alta de marcenaria</li> <li>1 Estante c/ nichos de marcenaria</li> <li>2 Vasos com plantas</li> </ul>
<b>14º PAVIMENTO</b>	
Sauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 kit sauna seca</li> <li>1 Balde</li> <li>1 Encosto</li> <li>2 Bancos revestidos de madeira</li> </ul>
Salão de festas gourmet	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 Banquetas altas</li> <li>2 Mesas redondas de apoio</li> <li>1 Mesa quadrada de apoio</li> <li>5 Puffs redondos</li> <li>1 Bancada de granito com 1 cuba de inox</li> <li>1 Gabinete de marcenaria, abaixo da bancada</li> <li>1 nicho de marcenaria, acima da bancada</li> <li>1 Bancada de granito em ilha, com 1 cooktop de indução</li> <li>1 Fechamento de marcenaria, abaixo da bancada ilha</li> <li>1 Forno elétrico</li> <li>1 Depurador de teto (ilha) em inox</li> <li>1 Prateleira metálica suspensa preta de serralheria</li> <li>1 Geladeira inox com 1 porta</li> <li>1 Armário de Marcenaria com nicho p/ geladeira</li> <li>1 Espelho redondo fixado na parede</li> <li>1 Banco em 'L' de marcenaria c/ assento e encosto estofados</li> <li>1 Vaso com planta</li> </ul>

Rooftop: Piscina e Churrasqueira	1 Mesa redonda grande com 6 cadeiras 1 Bancada de granito com 1 cuba de inox 2 Prateleiras de marcenaria p/ suporte da área de churrasqueira 1 Kit churrasqueira com coifa 1 Telescópio 1 Lareira ecológica 2 Poltronas 2 Banquinhos baixos 2 Mesas redondas 4 Cadeiras 7 Futons de 50x50cm 1 Cadeira de acessibilidade para piscina 2 Poltronas de área externa para piscina 1 Mesinha de apoio redonda 10 Vasos com plantas
----------------------------------	---

**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, autores do projeto de decoração.**

São Paulo,

\_\_\_\_\_

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

**Nome (es):**

\_\_\_\_\_

**VENDEDORA:**

**VITA HARMONIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**