



MEMORIAL DESCRITIVO UP ESTAÇÃO SÃO LUCAS

UP ESTAÇÃO SÃO LUCAS é composto por uma torre de uso residencial, totalizando 226 unidades residenciais, de acordo com projeto aprovado, cuja incorporação é objetivada pelo nº R.03/matricula 269.515 - 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo em 12/11/2024 (inciso XI, do Art.35-A, da Lei Federal n.º 4.591/64).

1. LOCALIZAÇÃO

O referido empreendimento será localizado na Antonio Fontoura Xavier, Nº 276, Vila Paulo Silas, São Paulo – SP.

2. PAISAGISMO

Será desenvolvido conforme perspectivas.

3. DECORAÇÃO

Conforme projeto específico de decoração.

4. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

4.1 INFRAESTRUTURA

4.1.1 Rede de Energia

O condomínio será abastecido por energia fornecida pela concessionária local com centro de medição no pavimento térreo.

4.1.2 Rede de Água e Esgoto

O condomínio será abastecido pela rede da concessionária e distribuído por um sistema interno, com reservatórios inferior e superior. As redes de esgotos e águas pluviais internas serão ligadas respectivamente a rede pública.

4.1.3 Sistema de TV, Telefonia e Internet

Unidades autônomas:

a. Será executada a infraestrutura (tubulação seca) até o quadro de distribuição de cada unidade autônoma, para recebimento de sinais de TV a cabo. Ficará a cargo dos condôminos a contratação de empresa especializada para instalação e distribuição do cabeamento específico.

b. Será executada infraestrutura (tubulação seca) até o quadro de cada unidade autônoma, para recebimento de telefonia. Ficará a cargo dos condôminos a contratação de empresa especializada para instalação e distribuição do cabeamento específico.

c. Será executada infraestrutura (tubulação seca) até o quadro de cada unidade autônoma, para recebimento de internet. Ficará a cargo dos condôminos a contratação de empresa especializada para instalação e distribuição do cabeamento específico.

Área Comum:

Será executada infraestrutura (tubulação seca) até o quadro das áreas comuns, para recebimento de sinais de TV a cabo e TV coletiva. Ficará a cargo do condomínio a contratação de empresa especializada para instalação e distribuição do cabeamento específico. O coworking, sala de reunião, estar e sala de leitura serão entregues com internet wireless, sendo a contratação do provedor ou serviço de internet de responsabilidade do condomínio.

4.1.4 Sonorização

Apenas na Academia, será entregue sistema de sonorização ambiente.

4.1.5 Interfonia

Será executado um sistema de intercomunicação (com cabeamento), conforme normas da ABNT, interligando as unidades autônomas a recepção, ou sistemas virtuais e dependência de áreas comuns.

4.1.6 Sistema de Automação e Supervisão Predial

Será entregue sistema de automação e supervisão predial para combate a incêndio ligado a administração. Para as demais instalações do empreendimento, será executada a infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação do sistema de automação e supervisão predial a cargo do condomínio

4.1.7 Sistema de Detecção e Alarme de Incêndio

O sistema de detecção e combate a incêndio será executado de acordo com o projeto aprovado pelo corpo de bombeiros.

4.1.8 Equipamentos de Segurança Patrimonial

A segurança patrimonial estará sob a responsabilidade da Administradora do Condômino.

Será executado a infraestrutura (tubulação seca) para instalação de circuito fechado de TV entregue com uma câmera em cada acesso de pedestre e uma em cada acesso de veículos, interligado a portaria/recepção.

4.2. FUNDAÇÕES

As fundações serão executadas de acordo com projeto específico, elaborado por empresa idônea. Os materiais a serem empregados na execução das estruturas serão de qualidade comprovada e previamente submetidos a ensaios de caracterização previstos nas normas brasileira, de modo a assegurar todos os requisitos técnicos necessários ao bom desempenho da estrutura.

4.3. ESTRUTURA

A estrutura será executada de acordo com projeto específico, elaborado por empresa idônea. Os materiais a serem empregados na execução das estruturas serão de qualidade comprovada e previamente submetidos a ensaios de caracterização previstos nas normas brasileiras, de modo a assegurar todos os requisitos técnicos necessários ao bom desempenho da estrutura.

4.4. ALVENARIA E FECHAMENTOS

As paredes externas do empreendimento serão em blocos cerâmicos e/ou concreto, as paredes internas da circulação e paredes internas da unidade autônoma serão em blocos de concreto e/ou cerâmico e/ou em drywall. Os fechamentos dos shafts serão em drywall.

4.5. ESQUADRIAS E FERRAGENS

4.5.1 Esquadrias em alumínio

Os caixilhos da fachada serão em alumínio ou PVC com pintura eletrostática, conforme projeto específico desenvolvido pelo arquiteto.

4.5.2 Portas do depósito de lixo, DML (depósito de material de limpeza) vestiários e APA dos funcionários.

As portas serão em alumínio e/ou PVC, com pintura e ventilação permanente.

4.5.3 Esquadrias de madeira

As portas de entrada das unidades autônomas serão Kit porta pronta Pormade ou desempenho equivalente.

4.5.4 Ferragens

Serão instaladas fechaduras e maçanetas da Yale, Synter, La Fonte, ou de desempenho equivalente.

4.6 VIDROS DAS UNIDADES

Os vidros aplicados serão conforme normas técnicas.

4.7 IMPERMEABILIZAÇÕES

Serão executadas impermeabilizações nas áreas necessárias, conforme as normas brasileiras específicas.

4.8 FACHADA

Será executada conforme projeto arquitetônico.

4.9. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Todas as instalações serão executadas conforme as normas brasileiras específicas.

Serão utilizados eletrodutos rígidos e flexíveis, e caixas de PVC;

O quadro de luz será em material termoplástico ou metálico, com tamanho compatível com o número de circuitos constantes no projeto elétrico.

Os disjuntores serão no padrão IEC, marca Siemens, Alumbra, ABB, Eletromar, GE, Schneider, Steck ou de desempenho equivalente.

As tomadas e interruptores serão da Alumbra, WEG, Siemens ou de desempenho equivalente.

Os fios e cabos serão do tipo antichamas.

4.10. INSTALAÇÕES HIDRAULICAS E DE ESGOTO

Todas as instalações serão executadas conforme as normas brasileiras específicas. Os materiais a serem empregados nas unidades serão:

- Água Fria em tubos de PVC ou PEX, da marca Tigre, Amanco ou de desempenho equivalente.
- Esgoto e Águas Pluviais: tubos e conexões de PVC;
- Medição individual para água fria das unidades residenciais autônomas.

4.11. SISTEMA DE AQUECIMENTO

Aquecimento por meio de chuveiros elétricos nas unidades autônomas e demais áreas.

4.12 ELEVADORES

Serão entregues 3 elevadores, sendo 2 sociais e 1 de serviço. Todos os elevadores descritos acima serão entregues com capacidade para atender a demanda da população do empreendimento.

4.13. AR CONDICIONADO

Serão entregues ponto de dreno e carga elétrica para instalação de ar condicionado nas unidades residenciais de 1 e 2 dormitórios e nas áreas comuns de lazer.

4.14. GERADOR

Será instalado um Grupo Gerador.

5. ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTONOMAS

5.1 UNIDADES RESIDENCIAIS: 1 e 2 DORMITORIOS

APA/Cozinha

Piso	Piso cerâmico Incepa, Embramaco ou de desempenho equivalente
Rodapé	Cerâmico ou de desempenho equivalente
Parede	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Teto	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso ou de laje de concreto aparente.
Metais	Deca, Docol ou de desempenho equivalente
Bancada	Granito ou material de desempenho equivalente
Cuba	Cuba em inox Tramontina ou de desempenho equivalente
Soleira Entrada	Granito ou material de desempenho equivalente

Estar/Dormitório

Piso	Contra piso
Parede	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Teto	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso ou de laje de concreto aparente.

Banho

Piso	Piso cerâmico Incepa, Embramaco ou de desempenho equivalente
Rodapé	Cerâmico ou de desempenho equivalente
Parede	No box: Revestimento cerâmico Incepa, Embramaco ou de desempenho equivalente Demais paredes: Pintura Acrílica, Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso
Louças	Deca, Incepa, Celite ou de desempenho equivalente
Metais	Deca, Docol ou de desempenho equivalente
Chuveiro	Não entregue
Teto	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Baguete/ Tento	Granito ou material de desempenho equivalente

Terraço Coberto (quando houver)

Piso	Piso cerâmico Incepa, Embramaco ou de desempenho equivalente
Rodapé	Cerâmico ou de desempenho equivalente
Parede	Conforme projeto arquitetônico de fachada
Teto	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso ou de laje de concreto aparente.
Gradil	De ferro, conforme especificação de fachada
Soleira	Granito ou material de desempenho equivalente

Terraço Descoberto (quando houver)

Piso	Piso cerâmico Incepa, Embramaco ou de desempenho equivalente
Rodapé	Cerâmico ou de desempenho equivalente
Parede	Conforme projeto arquitetônico de fachada
Gradil	De ferro, conforme especificação de fachada
Soleira	Granito ou material de desempenho equivalente

6. ACABAMENTOS DAS AREAS DE USO COMUM

ESCADAS DE EMERGENCIA:

Do térreo ao Barrilete

Piso	Laje de concreto com pintura epóxi Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor conforme projeto específico
Corrimão	Metálico com pintura
Parede	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, ou concreto aparente, ou bloco de concreto aparente.
Parede patamar	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, ou concreto aparente, ou bloco de concreto aparente.
Teto	Laje de concreto, ou pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente.

ANDARES TIPO:

Hall dos elevadores e circulação comum

Piso	Piso cerâmico Incepa, Embramaco ou de desempenho equivalente
Rodapé	Cerâmico ou de desempenho equivalente
Parede	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Portas	Kit porta pronta Pormade ou de desempenho equivalente.
Teto	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso ou laje concreto aparente
Soleira	Granito ou material de desempenho equivalente

1º SUBSOLO:

Áreas técnicas – Áreas de Apoio – A.P.A – Sanitários – Vagas

Piso	Cimentado
Teto	Laje de concreto aparente

TÉRREO:

Acesso de pedestres – Clausura – Portaria

Piso	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello ou de desempenho equivalente.
Parede	Conforme projeto arquitetônico.
Paisagismo	Conforme perspectivas.
Soleira	Granito ou material de desempenho equivalente.
Segurança	Câmeras, interfones e sensores de presença, interligados ao sistema de monitoramento e segurança do condomínio.

Estar - Lobby

Piso	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello ou de desempenho equivalente ou granilite
Parede	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Decoração	Conforme projeto de interiores
Portas	Conforme projeto de arquitetura
Segurança	Cameras, interfones e sensores de presença, interligados ao sistema de monitoramento e segurança do condomínio

Espaço Kids

Piso	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello ou de desempenho equivalente ou granilite
Rodapé	MDF, Poliestireno, Porcelanato, cerâmico ou de desempenho equivalente
Parede	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Teto	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Decoração	Conforme projeto de interiores.

Coworking - Sala de Reunião

Piso	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello ou de desempenho equivalente ou granilite
Rodapé	MDF, Poliestireno, Porcelanato, cerâmico ou de desempenho equivalente
Parede	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Teto	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Decoração	Conforme projeto de interiores.

Wine Bar

Piso	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello ou de desempenho equivalente ou granilite
Rodapé	MDF, Poliestireno, Porcelanato, cerâmico ou de desempenho equivalente
Parede	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Teto	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Decoração	Conforme projeto de interiores.

Acesso elevadores e escadas

Piso	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello ou de desempenho equivalente
Rodapé	MDF, Poliestireno, Porcelanato, Cerâmico ou de desempenho equivalente
Parede	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Teto	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.

WC

Piso	Piso cerâmico Incepa, Embramac ou de desempenho equivalente
Parede	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente
Teto	Laje de concreto aparente
Metais	Deca, Docol ou de desempenho equivalente
Bancada	Granito ou material de desempenho equivalente

Piscina

Estrutura	Concreto armado conforme projeto estrutural
Equipamentos	Conforme projeto hidráulico
Parede	Revestimento cerâmico ou porcelanato Incepa, Portobello ou de desempenho equivalente, sobre estrutura impermeabilizada
Decoração	Conforme projeto de interiores

Lazer descoberto

Piso	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello ou de desempenho equivalente.
Parede	Conforme projeto arquitetônico.
Paisagismo	Conforme perspectivas.
Soleira	Granito ou material de desempenho equivalente.
Decoração	Conforme projeto de interiores

Espaço Pet

Estrutura	Concreto armado conforme projeto estrutural
Equipamentos	Conforme projeto hidráulico
Parede	Revestimento cerâmico ou porcelanato Incepa, Portobello ou de desempenho equivalente, sobre estrutura impermeabilizada
Decoração	Conforme projeto de interiores

Salão de Festas

Piso	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello ou de desempenho equivalente ou granilite
Parede	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Decoração	Conforme projeto de interiores
Portas	Conforme projeto de arquitetura
Segurança	Cameras, interfones e sensores de presença, interligados ao sistema de monitoramento e segurança do condomínio
Piso	Cimentado liso desempenado
Teto	Concreto aparente

23º pavimento:

Academia

Piso	Piso vinílico conforme especificado no projeto arquitetônico
Rodapé	MDF, Poliestireno, Porcelanato, Cerâmico ou de desempenho equivalente
Parede	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso. Revestimento em MDF nas paredes sugeridas no projeto de decoração.
Teto	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Decoração	Conforme projeto de interiores
Equipamentos	Conforme estabelecido pelo projeto de arquitetura e interiores

Sala de Yoga

Piso	Piso vinílico conforme especificado no projeto arquitetônico
Rodapé	MDF, Poliestireno, Porcelanato, Cerâmico ou de desempenho equivalente
Parede	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso. Revestimento em MDF nas paredes sugeridas no projeto de decoração.
Teto	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Decoração	Conforme projeto de interiores
Equipamentos	Conforme estabelecido pelo projeto de arquitetura e interiores

Funcional

Piso	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello ou de desempenho equivalente ou granilite
Rodapé	MDF, Poliestireno, Porcelanato, Cerâmico ou de desempenho equivalente
Parede	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso. Revestimento em MDF nas paredes sugeridas no projeto de decoração.
Teto	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Decoração	Conforme projeto de interiores
Equipamentos	Conforme estabelecido pelo projeto de arquitetura e interiores

Lavanderia Compartilhada

Piso	Porcelanato Eliane, Portinari, Portobello ou de desempenho equivalente
Rodapé	MDF, Poliestireno, Porcelanato, cerâmico ou de desempenho equivalente
Parede	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Teto	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente, cor branco, aplicada sobre gesso liso.
Decoração	Conforme projeto de interiores

WC

Piso	Piso cerâmico Incepa, Embramacó ou de desempenho equivalente
Parede	Pintura látex Suvinil, Sherwin Williams ou de desempenho equivalente
Teto	Laje de concreto aparente

Metais	Deca, Docol ou de desempenho equivalente
Bancada	Granito ou material de desempenho equivalente

6. LIMPEZA FINAL

As unidades serão entregues limpas por empresa especializada. As cerâmicas, pisos e vidros serão lavados e entregues livres de todos os resíduos provenientes da construção. A limpeza fina ficará a cargo dos proprietários das unidades.

7. LIGAÇÕES DEFINITIVAS

As áreas comuns do condomínio serão entregues com ligações definitivas de água, eletricidade e esgoto. Cada proprietário deverá solicitar para as unidades autônomas a ligação individual de eletricidade e telefone à respectiva concessionária local.

8. OBSERVAÇÕES GERAIS

- No interesse do bom andamento das obras, a construtora poderá a seu critério, substituir o tipo, ou cor dos materiais especificados neste memorial, por outros de qualidade equivalente ou superior, sempre que houver escassez, ou dificuldade para aquisição dos mesmos.
- Fica reservado à Vendedora o direito de proceder a alterações nas especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:
- Haja possibilidade de aplicação de produtos e /ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
- Sobre a planicidade do revestimento em gesso liso, deve ser considerado conforme, depressões de até 3mm.
- Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades;
- Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamento e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns de empreendimento são ilustrativos. A Vendedora se reserva no direito de atualizar a estética da Decoração e Paisagismo desses ambientes;
- Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e /ou contratação de produtos e/ou serviços;
- Houver possibilidade de aplicação de produtos e /ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
 - Seja necessário atender às exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos
 - Precisar atender às exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos;
- Os equipamentos eletrodomésticos serão todos elétricos nas unidades com 1 dormitório e nas unidades com 2 dormitórios somente o fogão será a gás.

Poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação, constantes do projeto aprovado e as observadas na obra executada.



9. RESPONSABILIDADES

As responsabilidades da Vendedora quanto às especificações, serviços e materiais, serão complementadas pelo “Manual do Proprietário”, que será entregue quando concluída a obra, no momento da entrega das chaves.

São Paulo, Novembro de 2024.
UP ESTAÇÃO SÃO LUCAS