

VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Empreendimento: **STATION VILA MADALENA**

Endereço: Rua Paulistânia, 297 e 309; Praça Americo Jacomino, 93 e 101,
Sumarezinho – São Paulo/SP

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

EMPREENDIMENTO

1.1 Localização

Terreno localizado na Praça Americo Jacomino, 93 e 101 – CEP 05437-010, e Rua Paulistânia, 297 e 309 – CEP 05440-000, Sumarezinho, São Paulo/SP.

1.2 Descrição Geral

Será implantado em um terreno de 1.070 m², uma torre com 19 pavimentos, sendo 2 pavimentos inferiores, térreo e 16 pavimentos superiores. Formado por 3 lojas comerciais de fachada ativa, 30 unidades NR (sendo 28 unidades de 1 dormitório, e 2 unidades de 2 dormitórios) e 170 unidades residenciais (sendo 144 unidades de 1 dormitório, e 26 unidades de 2 dormitórios), totalizando 203 unidades.

Com arquitetura contemporânea, os espaços de convívio comum e áreas de lazer serão integrados por projetos de interiores e paisagismo, localizados no 2º pavimento inferior, térreo, 1º e 11º pavimento superior.

2. SISTEMAS PREDIAIS

2.1 Estrutura

O sistema estrutural adotado para o empreendimento será de concreto armado, de acordo com projeto de estruturas, com vedação em alvenaria convencional nas áreas comuns, unidades comuns, e paredes externas da edificação.

2.2 Instalações Elétricas

As instalações elétricas serão executadas conforme os projetos específicos aprovados nas concessionárias competentes, que serão elaborados por escritórios e profissionais

VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Empreendimento: **STATION VILA MADALENA**

Endereço: Rua Paulistânia, 297 e 309; Praça Americo Jacomino, 93 e 101,
Sumarezinho – São Paulo/SP

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

registrados no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia), atendendo às Normas Técnicas.

Nas áreas comuns, serão entregues: infraestrutura (eletrodutos, fiação e cabos), quadros de disjuntores, interruptores e tomadas. Nas áreas de lazer serão instaladas luminárias conforme projeto de interiores e paisagismo.

As unidades autônomas serão entregues com infraestrutura (eletrodutos, fiação e cabos), quadros de disjuntores, interruptores e tomadas, conforme projeto.

2.2.1 Antena Coletiva, TV a cabo e tomada USB:

Serão entregues infraestrutura seca (eletrodutos e espelhos cegos) como previsão para instalação de sistemas de antena coletiva ou TV por assinatura na sala e dormitório (1 ponto por ambiente). Será de responsabilidade do proprietário a instalação da rede interna à unidade, e a interligação até o shaft do andar. Nas áreas comuns será instalado na sala de jogos, conforme projeto.

Serão instaladas tomadas USB nos dormitórios, sendo 1 ponto por ambiente.

2.2.2 Telefonia interna:

Será entregue nas unidades autônomas e condomínio, um sistema central de interfones para comunicação entre condôminos e determinadas áreas comuns, de acordo com projeto específico.

2.2.3 Telefonia externa:

Será entregue infraestrutura seca (eletrodutos guiados e espelhos cegos) para instalação de telefone em um ponto da sala, sendo de responsabilidade do proprietário a instalação da rede interna da unidade e interligação até o shaft do andar.

VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Empreendimento: **STATION VILA MADALENA**

Endereço: Rua Paulistânia, 297 e 309; Praça Americo Jacomino, 93 e 101,
Sumarezinho – São Paulo/SP

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

2.2.4 Internet:

Será entregue infraestrutura para futura instalação de roteador Wifi no lounge, coworking, lavanderia Omo, salão de festas, academia, espaço bem-estar e espaço beleza, cuja contratação será de responsabilidade do condomínio. E para o delivery, será entregue previsão para futura instalação de rede de internet por cabo padrão RJ25.

2.2.5 Sistema de proteção e combate ao incêndio:

O condomínio será entregue conforme projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, considerando a legislação e normas técnicas em vigor. Será instalado sistemas de iluminação de emergência, extintores e hidrantes posicionados em locais estratégicos, além de sinalização de rota de fuga e reserva de água destinada para o combate de incêndio.

2.2.6 Proteção contra descargas atmosféricas

Será executado o sistema de proteção contra descargas atmosféricas de acordo com projeto específico, seguindo as normas técnicas em vigor.

2.2.7 Elevadores

Serão instalados elevadores da marca ATLAS -SCHINDLER, ou OTIS, ou THYSSENKRUPP ou similar com capacidade/velocidade de acordo com cálculo de tráfego, e paradas e distribuições de acordo com o projeto de arquitetura.

VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Empreendimento: **STATION VILA MADALENA**

Endereço: Rua Paulistânia, 297 e 309; Praça Americo Jacomino, 93 e 101,
Sumarezinho – São Paulo/SP

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

2.2.8 Piscina

Será entregue uma piscina descoberta no 11º andar, com equipamentos necessários para o devido funcionamento, de acordo com o projeto específico e seguindo as especificações técnicas.

2.2.9 Ar-condicionado

Serão entregues infraestrutura elétrica e drenos hidráulicos para ar-condicionado, de acordo com projeto específico, nos dormitórios principais das unidades autônomas, e nas áreas comuns: coworking, sala de jogos, salão de festas, área gourmet, academia e espaço bem-estar. Sendo de responsabilidade dos adquirentes a instalação da rede frigorígena e equipamento de ar-condicionado.

2.2.10 Gerador

Será entregue infraestrutura e local para instalação do gerador no 1º subsolo, conforme projeto específico, ficando sob responsabilidade do condomínio a contratação de fornecedor e instalação.

2.2.11 Bombas

Serão instaladas e entregues bombas de drenagem, sucção e recalque, conforme projeto específico de instalações, nas marcas SCHNEIDER, ABS, LOWARA ou similar.

2.2.12 Exaustão Mecânica

Será entregue sistema de ventilação mecânica ventokit ou similar nos banheiros sem acesso à ventilação natural, de acordo com projeto específico.

VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Empreendimento: **STATION VILA MADALENA**

Endereço: Rua Paulistânia, 297 e 309; Praça Americo Jacomino, 93 e 101,
Sumarezinho – São Paulo/SP

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

2.3 Instalações Hidráulicas

As instalações hidráulicas serão executadas conforme os projetos específicos aprovados nas concessionárias competentes, que serão elaborados por escritórios e profissionais registrados no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia), atendendo às Normas Técnicas.

Serão entregues infraestrutura, tubulações e conexões para cada sistema a ser utilizado, de acordo com projetos específicos, além das instalações de água fria, água quente, gás, esgoto, águas pluviais e incêndio.

Serão executadas as redes de água fria com tubos e conexões em PVC ou PEX marca TIGRE, FORTILIT, AKROS, KRONA ou AMANCO. Para as redes de água quente serão executadas em PPR, CPVC ou PEX na marca ACQUA SYSTEM, EMMETI, TIGRE, BARBI ou AMANCO. Para a coleta de esgotos, será executada a interligação com a rede coletora da região em PVC das marcas TIGRE, FORTILIT, AKROS, KRONA ou AMANCO

2.3.1 Sistema de Aquecimento de Água

As unidades autônomas serão entregues com pontos de água quente nos chuveiros, através de aquecimento central (via boilers).

2.3.2 Pontos de Gás

Serão entregues pontos de gás para fogão nas unidades residenciais com finais 14 e 15.

VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Empreendimento: **STATION VILA MADALENA**

Endereço: Rua Paulistânia, 297 e 309; Praça Americo Jacomino, 93 e 101,
Sumarezinho – São Paulo/SP

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

2.3.3 Duchas

As duchas e chuveiros serão entregues nos vestiários das áreas comuns e vestiários de serviço, de acordo com projeto específico. Nas unidades autônomas serão entregues pontos hidráulicos para futura instalação de chuveiro, que ficará sob responsabilidade do proprietário.

2.3.4 Tanques e Máquinas de Lavar Roupas

Serão entregues pontos de hidráulicos para tanques e máquinas de lavar roupa nas unidades residenciais, para futura instalação, que ficará sob responsabilidade do proprietário.

2.3.5 Medição de Água

Serão entregues medidores de consumo de água individuais para as unidades.

2.3.6 Medição de Gás

Serão entregues previsão para futura instalação de medidores individuais nas unidades de 2 dormitórios, sob responsabilidade do proprietário.

2.3.7 Aquecimento Solar

Será entregue previsão para instalação de placas solares na cobertura do empreendimento, projetado para atender o aquecimento central de água para os chuveiros.

2.4 Sistema de Segurança

O terreno será cercado por muros de alvenaria e/ou gradil, conforme projeto de arquitetura, fachada e paisagismo.

Serão entregues equipamentos e instalações de segurança, conforme projeto específico:

VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE

LTDA

Empreendimento: **STATION VILA MADALENA**

Endereço: Rua Paulistânia, 297 e 309; Praça Americo Jacomino, 93 e 101,
Sumarezinho – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

- a) Porta com controle de acesso de pedestres ao condomínio, com pulmão de segurança e acionamento através da portaria;
- b) Infraestrutura seca para câmeras de segurança entregues nos acessos de pedestres e elevadores –, sendo a instalação dos equipamentos de responsabilidade do condomínio.

3. ACABAMENTOS

3.1 Áreas Comuns

2º PAVIMENTO INFERIOR				
	AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
1	VAGA DE CARGA E DESCARGA	Intertravado	-	-
2	CORREDOR DE ACESSO	Cerâmica	Textura conforme fachada	Pintura Acrílica ou Epóxi, cor branco
3	JARDINS	Grama	Textura conforme fachada	-
4	MINIMARKET	Cerâmica	Pintura conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
5	LOUNGE / COLIVING	Cerâmica	Pintura conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
6	WCS FUNCIONÁRIOS	Cerâmica	Cerâmica e Pintura Látex, cor branco	Pintura Látex, cor branco
7	COPA FUNCIONÁRIOS	Cerâmica	Pintura Látex, cor branco	Pintura Látex
8	CALÇADA	Concreto Vassourado	Conforme projeto de fachada	-

1º PAVIMENTO INFERIOR				
	AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO

VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE

LTDA

Empreendimento: **STATION VILA MADALENA**

Endereço: Rua Paulistânia, 297 e 309; Praça Americo Jacomino, 93 e 101,
Sumarezinho – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

1	GERADOR / RESERVATÓRIOS	Cimentado Liso	Pintura sobre Gesso Liso	Pintura sobre Gesso Liso
2	DML	Cerâmica	Pintura Látex, cor branco	Pintura Látex, cor branco
3	CIRCULAÇÃO INTERNA	Cerâmica	Pintura Látex, conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração

TÉRREO				
	AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
1	ACESSO	Cerâmica	Pintura látex, cor branco	Pintura Látex, cor branco
2	PORTARIA	Cerâmica	Pintura látex, cor branco	Pintura Látex sobre forro de gesso, cor branco
3	WC PORTARIA	Cerâmica	Pintura Látex, cor branco	Pintura Látex sobre forro de gesso, cor branco
4	DELIVERY	Cerâmica	Pintura conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
5	LOUNGE	Cerâmica	Pintura conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
6	COWORKING	Cerâmica	Pintura conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
7	WCS PCD FEMININO E MASCULINO	Cerâmica	Cerâmica e Pintura Látex, cor branco	Pintura Látex sobre forro, cor branco
8	CIRCULAÇÃO INTERNA	Cerâmica	Cerâmica e Pintura Látex, conforme projeto de decoração	Pintura Látex, conforme projeto de decoração
9	DEPÓSITO DE LIXO	Cerâmica	Cerâmica	Pintura Látex
10	VAGA CARGA / DESCARGA	Intertravado	-	-
11	MEDIDORES DE ELÉTRICA	Cimentado liso	Pintura Látex	Pintura Látex
12	CALÇADA	Concreto Vassourado	Conforme projeto de fachada	-

VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE

LTDA

Empreendimento: **STATION VILA MADALENA**

Endereço: Rua Paulistânia, 297 e 309; Praça Americo Jacomino, 93 e 101,
Sumarezinho – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

1º PAVIMENTO				
	AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
1	LAVANDERIA	Cerâmica	Pintura conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
2	SALA DE JOGOS	Cerâmica	Pintura conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
3	CIRCULAÇÃO NR	Cerâmica	Pintura conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração

2º AO 10º PAVIMENTO				
	AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
1	CIRCULAÇÃO COMUM	Cerâmica	Pintura conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração

11º PAVIMENTO				
	AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
1	LOUNGE BAR	Cerâmica	Pintura e cerâmica conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
2	GOURMET / CHURRASQUEIRA	Cerâmica	Pintura conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
3	SALÃO DE FESTAS	Cerâmica	Pintura conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
4	COPA DO SALÃO DE FESTAS	Cerâmica	Pintura conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
5	ACADEMIA	Conforme projeto de decoração	Pintura conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
6	ESPAÇO BEM-ESTAR	Cerâmica	Pintura conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
7	WCS	Cerâmica	Pastilhas cerâmicas e pintura conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração

VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE

LTDA

Empreendimento: **STATION VILA MADALENA**

Endereço: Rua Paulistânia, 297 e 309; Praça Americo Jacomino, 93 e 101,
Sumarezinho – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

8	CIRCULAÇÃO COMUM	Cerâmica	Pintura conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração
9	CHURRASQUEIRA	Cerâmica	Cerâmica e Pintura conforme projeto de decoração	-
10	PISCINA	Pastilha ou Cerâmica conforme projeto de decoração	Pastilha ou Cerâmica conforme projeto de decoração	-
11	DECK MOLHADO	Pastilha ou Cerâmica	Cerâmica conforme projeto de decoração	-

12º AO 16º PAVIMENTO

	AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
1	CIRCULAÇÃO COMUM	Cerâmica	Pintura conforme projeto de decoração	Pintura sobre forro de gesso, conforme projeto de decoração

ÁTICO

	AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
1	RESERVATÓRIOS / CASA DE BOMBAS / BOILERS	Cimentado liso	Textura	Textura
1	CIRCULAÇÃO INTERNA	Cerâmica	Pintura Látex, cor branco	Pintura Látex, cor branco

Observações:

Os pisos e revestimentos cerâmicos serão da marca ELIANE, INCEPA, ELIZABETH, PORTOBELLO ou similar.

Serão executadas pintura látex com revisão de massa corrida nas marcas SUVINIL, CORAL, SHERWIN WILLIAMS ou similar.

VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE

LTDA

Empreendimento: **STATION VILA MADALENA**

Endereço: Rua Paulistânia, 297 e 309; Praça Americo Jacomino, 93 e 101,
Sumarezinho – São Paulo/SP

MEMORIAL DESCRITIVO

3.1.1 Equipamentos para Banheiros, Vestiários e Copa

Louças: Serão entregues nos banheiros e vestiários, bacias sanitárias com caixas acopladas, e lavatório de embutir, ou semi encaixe, ou sobrepor, conforme projeto de arquitetura e interiores. As louças serão da marca INCEPA, CELITE, DECA ou similar.

Metais: serão entregues torneiras para água frias da marca DECA, FABRIMAR, DOCOL ou similar.

Cubas: serão entregues cubas simples de aço inoxidável na copa

Bancada: Serão entregues bancadas na copa, de mármore ou granito, com frontão do mesmo material.

3.2 Unidades Autônomas

UNIDADES AUTÔNOMAS				
	AMBIENTE	PISOS	PAREDES	TETO
1	SALA / DORMITÓRIOS	Contrapiso para receber revestimento. h = 3cm	Pintura látex, cor branco	Pintura látex aplicada sobre forro de gesso, cor branco
2	COZINHA	Cerâmica	Cerâmica	Pintura látex aplicada sobre forro de gesso, cor branco
3	TERRAÇO	Cerâmica	Textura conforme fachada	Pintura látex aplicada sobre forro de gesso, cor branco
4	BANHEIRO	Cerâmica	Pintura acrílica ou epóxi, cor branca. Cerâmica no box	Pintura acrílica ou epóxi, cor branca
5	LAVABO	Cerâmica	Pintura acrílica ou epóxi, cor branca	Pintura acrílica ou epóxi, cor branca

Observações:

VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Empreendimento: **STATION VILA MADALENA**

Endereço: Rua Paulistânia, 297 e 309; Praça Americo Jacomino, 93 e 101,
Sumarezinho – São Paulo/SP

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

Devido às instalações, alguns forros serão rebaixados. Os pisos e revestimentos cerâmicos serão da marca PORTOBELLO, ELIANE, INCEPA, ELIZABETH ou similar.

Serão executadas pintura látex com revisão de massa corrida das marcas SUVINIL, CORAL, SHERWIN WILLIAMS ou similar.

3.2.1 Esquadrias e Vidros

Portas: as portas, batentes e guarnições de madeira, ou alumínio terão dimensões variadas de acordo com o projeto de arquitetura.

Janelas: esquadrias de alumínio com pinturas eletrostáticas, e dimensões de acordo com projeto de arquitetura.

Guarda-corpos: serão em ferro pintado, conforme projeto de arquitetura.

Vidros: serão incolores, com espessuras de acordo com as normas técnicas.

Ferragens: as fechaduras das portas de madeira terão acabamento cromado, e serão da marca LA FONTE, AROUCA, PAPAIZ ou similar.

3.2.2 Equipamentos dos banheiros

Louças: serão entregues bacias sanitárias com caixa acoplada, e cuba de embutir, da marca INCEPA, CELITE, DECA ou similar.

Metais: serão entregues torneira no ponto do lavatório, da marca DECA, FABRIMAR, DOCOL ou similar.

Bancada: será entregue em granito.

3.2.3 Equipamentos da cozinha

Cuba: será entregue cuba simples em aço inox, da marca TRAMONTINA, FABRINOX, FRANKE ou similar.

VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Empreendimento: **STATION VILA MADALENA**

Endereço: Rua Paulistânia, 297 e 309; Praça Americo Jacomino, 93 e 101,
Sumarezinho – São Paulo/SP

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

Metais: será entregue torneira da marca DECA, FABRIMAR, DOCOL ou similar.

Bancada: será entregue em granito com frontão do mesmo material.

3.3 Fachada

Será entregue pintura texturizada com jogo de cores e elementos arquitetônicos, conforme projeto de Arquitetura e Fachada.

4. Observações Gerais

Os móveis, objetos, equipamentos, revestimentos de piso, parede e teto, forros de gesso, rodapés, bancadas, louças, metais, ferragens e luminárias utilizados no apartamento modelo são sugestões de decoração não fazendo parte integrante do contrato de aquisição da unidade: as especificações que farão parte do empreendimento constam neste memorial descritivo de venda, parte integrante do contrato de compra e venda.

No interesse do bom andamento da obra, a Construtora a critérios próprios, poderá substituir qualquer especificação de padrão de qualidade do referido material, quando da época para a qual sua compra tenha sido programada, ao encontrar dificuldades em sua aquisição.

A Construtora, a critérios próprios, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o padrão de acabamentos.

Serão admitidas atualizações tecnológicas pela Incorporadora durante a execução da obra, para substituição de sistemas ou equipamentos definidos em projeto aprovado, garantindo ao comprador vantagens com as possíveis mudanças, justificadas na relação custo-benefício, sem qualquer depreciação das qualidades técnicas originais, não correspondendo ainda ao comprador qualquer ônus ou bonificação gerada por novas soluções.

O paisagismo será entregue em mudas, que não é necessariamente o porte apresentado nas imagens, folhetos de vendas, perspectivas, plantas humanizadas, e maquete. As vegetações

**VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTDA**

Empreendimento: **STATION VILA MADALENA**

Endereço: Rua Paulistânia, 297 e 309; Praça Americo Jacomino, 93 e 101,
Sumarezinho – São Paulo/SP

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

ilustradas são de porte adulto, que serão atingidas após alguns anos de entrega do empreendimento.