

UNIQUE FIT

VILA MARIANA

MEMORIAL DESCRITIVO

INTRODUÇÃO | FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

1.1 Empreendimento

Este memorial refere-se ao projeto de incorporação e construção do empreendimento residencial **“UNIQUE FIT VILA MARIANA”**, localizado na Rua Capitão Cavalcanti, 322 e 332 – Vila Mariana – São Paulo – SP.

- Projeto arquitetônico: Marcos Gavião Arquitetos
- Projeto de paisagismo: Rossin & Tramontina
- Projeto de decoração: DP Barros
- Número de torres: 01 Torre
- Número de pavimentos: Térreo + 19 pavimentos
- Número total de unidades: 197 Unidades
(01 Loja | 28 nR1-12 | 55 HIS | 29 HMP | 84 R2v)

1.2 Determinações Legais

A Construção atenderá as disposições legais previstas no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo (P.M.S.P) e demais concessionárias e entidades que por circunstâncias da lei devam ser acatadas.

Incorporação: Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Realização: Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Construção: Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.

ÁREAS EXTERNAS

Uso Comum Flats (nR12) e Residencial (HIS | HMP | R2v)

2.1 Acesso de Pedestres | Calçada

Piso: Concreto | Intertravado | Área Ajardinada

2.2 Vaga Utilitário (Uso Loja e Unidades nR1-12)

Piso: Concreto | Intertravado

Parede: Conforme Fachada

2.3 Circulação de Pedestres

Piso: Porcelanato | Intertravado

Rodapé: Porcelanato | Pedra Natural

Parede: Conforme Fachada e Projeto de Paisagismo

2.4 Espaço Pet

Piso: Gramado

Outros: Fechamento em Gradil | Tela metálica, conforme projeto de Paisagismo

2.5 Piscina

Piso: Cerâmica | Porcelanato | Pastilha

Parede: Cerâmica | Porcelanato | Pastilha

Borda: Pedra Natural

2.6 Solário

Piso: Cerâmica | Porcelanato

Rodapé: Cerâmica | Porcelanato | Pedra Natural

Outros: Fechamento em gradil metálico, conforme projeto de paisagismo

2.7 Lounge Churrasqueira | Redário

Piso: Gramado | Cerâmica | Porcelanato

Rodapé: Cerâmica | Porcelanato | Pedra Natural

Parede: Conforme Fachada e Projeto de Paisagismo

ÁREAS INTERNAS

Uso Comum Flats (nR12) e Residencial (HIS | HMP | R2v)

3.1 Portaria

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso

3.2 W.C. Portaria

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso
Louças:	Bacia com caixa acoplada Lavatório

3.3 Sala de Entregas

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso

3.4 Hall Social | Circulações

Piso:	Cerâmica Porcelanato
Rodapé:	Cerâmica Porcelanato Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso Pintura sobre forro de gesso

3.5 Escada de emergência

Piso:	Concreto Cimentado pintado
Parede:	Textura sobre bloco Pintura sobre gesso
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre bloco Pintura sobre gesso

3.6 Áreas Técnicas

Piso:	Concreto Cimentado pintado
-------	------------------------------

Parede: Pintura sobre bloco | Caição
Teto: Caição sobre concreto | Pintura sobre concreto | Textura sobre concreto

3.7 Depósitos de Lixo

Piso: Cerâmica
Parede: Cerâmica | Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso

3.8 DML (Depósito de material de limpeza)

Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica
Parede: Pintura sobre concreto | Pintura sobre gesso | Pintura sobre bloco
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
Outros: Tanque

3.9 Vestiários PCD

Piso: Cerâmica | Porcelanato
Rodapé: Cerâmica | Porcelanato
Parede: Cerâmica em todas as paredes do box
Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
Louça: Bacia com caixa acoplada
Lavatório

3.10 Sala Funcionários

Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
Outros: Tampo em Marmorite | Pedra Natural

3.11 Vestiário Funcionário

Piso: Cerâmica
Rodapé: Cerâmica
Parede: Cerâmica em todas as paredes do box
Pintura sobre gesso nas demais paredes

Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
Louça: Bacia com caixa acoplada
Lavatório

3.12 Salão de Festas

Piso: Cerâmica | Porcelanato
Rodapé: Cerâmica | Porcelanato | Poliestireno
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
Outros: Tampo em Pedra Natural

3.13 Mini Market

Piso: Cerâmica | Porcelanato
Rodapé: Cerâmica | Porcelanato | Poliestireno
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

3.14 Coworking

Piso: Cerâmica | Porcelanato
Rodapé: Cerâmica | Porcelanato | Poliestireno
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso
Outros: Divisória na Sala de Reunião, conforme projeto de Decoração

3.15 Fitness

Piso: Vinílico
Rodapé: Vinílico | Poliestireno
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

3.16 Lavanderia Coletiva

Piso: Cerâmica | Porcelanato
Rodapé: Cerâmica | Porcelanato | Poliestireno
Parede: Pintura sobre gesso
Cerâmica | Porcelanato | Pastilha, conforme projeto de Decoração
Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

Outros: Tampo em Pedra Natural

3.17 Sala de Jogos

Piso: Vinílico

Rodapé: Vinílico | Poliestireno

Parede: Pintura sobre gesso

Teto: Pintura sobre gesso | Pintura sobre forro de gesso

APARTAMENTO FLAT (nR1-12)

Unidades Studios

Finais 01 a 14 no 1º e 2º pavimento

4.1 Estar | Jantar | Dormitório

Piso:	Laminado
Rodapé:	MDF Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários
Outros:	Ponto de força e dreno para instalação de Ar-Condicionado apenas na região do dormitório

4.2 A.P.A. (Área de preparo de alimentos)

Piso:	Laminado
Rodapé:	MDF Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários
Outros:	Tampo em marmorite Pedra Natural

**O projeto prevê ponto para cooktop elétrico de 02 bocas, não sendo permitida a utilização de gás.*

***Será entregue infraestrutura (ponto de água e esgoto) para instalação do tanque, ficando a cargo do proprietário a compra e instalação da louça.*

4.3 Banho | Banho PCD

(Banho PCD válido apenas para as unidades finais 04 e 09 do 1º pavimento)

Piso:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica em todas as paredes do box Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre forro de gesso
Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório

4.4 Terraço

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Conforme Fachada
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso

4.5 Terraço Descoberto

(Válido apenas para as unidades finais 04, 09 e 10 do 1º pavimento)

Piso: Cerâmica | Porcelanato

Rodapé: Cerâmica

Parede: Conforme Fachada

APARTAMENTO RESIDENCIAL (HIS)

Unidades 01 dormitório

Finais 01 a 12 do 3º ao 6º pavimento | Finais 03 a 09 no 7º pavimento

5.1 Estar | Jantar

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários

5.2 A.P.A. (Área de preparo de alimentos)

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários
Outros:	Tampo em marmorite

**O projeto prevê ponto de gás para fogão, não sendo permitido a utilização de equipamentos elétricos.*

***Para essas unidades, será entregue infraestrutura para instalação do tanque e da máquina de lavar e secar roupa, ficando a cargo do proprietário a compra e instalação do equipamento e louça.*

5.3 Dormitório

Piso:	Laminado
Rodapé:	MDF Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários
Outros:	Ponto de força e dreno para instalação de Ar-Condicionado

5.4 Banho

Piso:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica em todas as paredes do box Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre forro de gesso
Louça:	Bacia com caixa acoplada Lavatório

5.5 Terraço

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica

Parede: Conforme Fachada

Teto: Textura sobre concreto | Pintura sobre gesso

APARTAMENTO RESIDENCIAL (HMP e R2v)

Unidades 01 e 02 dormitórios

HMP - Finais 01, 02, 10 a 12 no 7º pavimento | Finais 01 a 12 no 8º e 9º pavimento

R2v - Finais 01 a 12 no 10º pavimento | Finais 01 a 08 do 11º ao 19º pavimento

6.1 Estar | Jantar

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários
Outros:	Ponto de força e dreno para instalação de Ar-Condicionado apenas no dormitório principal

6.2 Cozinha | A.P.A. (Área de preparo de alimentos)

Piso:	Laje acabada para recebimento de contrapiso e piso por conta do proprietário
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários
Outros:	Tampo em Pedra Natural

**O projeto prevê ponto de gás para fogão, não sendo permitido a utilização de equipamentos elétricos.*

***Para essas unidades, será entregue infraestrutura para instalação do tanque e da máquina de lavar e secar roupa, ficando a cargo do proprietário a compra e instalação do equipamento e louça.*

6.3 Estar | Jantar | Cozinha | A.P.A. (Área de preparo de alimentos) (Válido apenas para opção sala ampliada das unidades com 2 dormitórios)

Piso:	Laminado
Rodapé:	MDF Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários
Outros:	Tampo em Pedra Natural

**O projeto prevê ponto de gás para fogão, não sendo permitido a utilização de equipamentos elétricos.*

***Para essas unidades, será entregue infraestrutura para instalação do tanque e da máquina de lavar e secar roupa, ficando a cargo do proprietário a compra e instalação do equipamento e louça.*

6.4 Dormitório

Piso:	Laminado
Rodapé:	MDF Poliestireno
Parede:	Pintura sobre gesso
Teto:	Pintura sobre gesso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidrossanitários
Outros:	Ponto de força e dreno para instalação de Ar-Condicionado

6.5 Banho

Piso:	Cerâmica
Parede:	Cerâmica em todas as paredes do box Pintura sobre gesso nas demais paredes
Teto:	Pintura sobre forro de gesso
Outros:	Tampo em Pedra Natural
Louça:	Bacia com caixa acoplada Cuba oval de embutir

6.6 Terraço

Piso:	Cerâmica
Rodapé:	Cerâmica
Parede:	Conforme Fachada
Teto:	Textura sobre concreto Pintura sobre gesso

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

7.1 Fundações

Conforme projeto específico do empreendimento.

7.2 Sistema construtivo

Estrutura em concreto armado.

Vedações externas em bloco de concreto ou bloco cerâmico.

Vedações internas em gesso acartonado (drywall), bloco de concreto ou bloco cerâmico, conforme plantas de contrato.

7.3 Fachada

Conforme projeto arquitetônico

7.4 Gradis

Ferro Pintado

7.5 Esquadrias

Portas em madeira: Kit porta pronta com pintura cor branca

Caixilhos: Alumínio com pintura eletrostática ou PVC
Caixilhos dos dormitórios com persiana integrada

7.6 Fechaduras

Portas internas em madeira: Maçaneta com alavanca cromada

7.7 Cerâmicas | Porcelanatos

Serão das marcas Biancogres, Incepa, Eliane ou produto de desempenho equivalente

7.8 Pisos vinílicos | Laminados

Serão das marcas Duratex, Eucafloor, Tarket ou produto de desempenho equivalente

7.9 Louças

As bacias sanitárias e lavatórios serão em louça das marcas Icasa, Celite, Deca ou produto de desempenho equivalente.

7.10 Metais

As torneiras e registros serão cromados no padrão Docol, Fabrimar, Celite ou produto de desempenho equivalente.

7.11 Soleiras | Baguetes | Tentos

As soleiras, baguetes e tentos serão em pedra natural, onde aplicável.

EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

8.1 Instalações Elétricas

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos e especificações, atendendo as Normas Técnicas vigentes da ABNT.

8.2 Instalações Hidráulicas

Conforme projeto específico e atendendo as exigências municipais da concessionária, de acordo com as Normas Técnicas ou outras normas internacionais equivalentes.

Sistema de Água Quente: Sistema de Aquecimento Central apenas para atendimento do chuveiro.

Sistema de Gás: Alimentação do fogão (Tubulação multicamada ou cobre aparente) apenas nas unidades residenciais.

8.3 Instalações Especiais | TV e Telefonia

TV | Telefonia: Serão executadas as tubulações secas para futuras instalações de TV a cabo.

8.4 Sistema de Comunicação Interna

Será instalado um sistema de comunicação interna do tipo interfone, que possibilitará aos condôminos comunicação com a portaria.

8.5 Equipamentos de Combate a Incêndio

Serão instalados todos os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

8.6 Sistema de proteção contra descargas atmosféricas

O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas de acordo com as Normas Técnicas ou outras normas equivalentes.

8.7 Elevadores

Serão instalados 03 elevadores de uso comum.

Todos com capacidade e velocidade adequada ao cálculo de tráfego, de acordo com as normas técnicas.

8.8 Ar-Condicionado

Será entregue infraestrutura (ponto de força, dreno e tubulação frigorígena) para ar-condicionado no Salão de Festas, Coworking, Mini-Market, Fitness Lavanderia, Sala de Jogos e Portaria. Ficando a cargo do condomínio a aquisição e instalação dos equipamentos, conforme projeto específico.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- 9.1 As imagens e plantas humanizadas referentes ao imóvel apresentadas no stand de vendas, folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a postulados legais.
- 9.2 As áreas comuns do empreendimento serão entregues equipadas e decoradas conforme imagens de vendas. Exceto os objetos decorativos representados nas imagens.
- 9.3 A Construtora, a critério próprio, poderá utilizar materiais nacionais ou importados, sempre mantendo o padrão dos acabamentos.
- 9.4 Em virtude do elevado número de lançamentos de produtos, materiais e equipamentos, a Construtora se reserva o direito de substituí-los mantendo o padrão e qualidade dos apresentados neste memorial e nas imagens de vendas.
- 9.5 Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados pela construtora shafts, enchimentos e/ou sancas, bem como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias.
- 9.6 Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registros de comando das instalações hidráulicas, dependendo do final da unidade autônoma, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no modelo do stand de vendas e material publicitário.
- 9.7 A aquisição da ducha e dos equipamentos do ar-condicionado ficarão a cargo dos proprietários.
- 9.8 Caso o piso escolhido como acabamento necessite de nivelamento perfeito, a execução dele deverá ser realizada pelo fornecedor do piso, pois, em alguns casos, a laje poderá apresentar desnivelamento natural (previsto em projeto estrutural).
- 9.9 O empreendimento atende o nível mínimo dos critérios de desempenho acústico de sistemas construtivos conforme norma técnica ABNT NBR 15575.
- 9.10 O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas conforme a especificação do projeto paisagístico. As imagens apresentadas nas perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, representam artisticamente a fase adulta das espécies.
- 9.11 No desenvolvimento dos projetos de instalações (elétrica, hidráulica, bombeiros) poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas dos cômodos deslocando elementos estruturais (para mais ou menos) que não excederão a 5% (cinco por cento) em tais medidas, e na posição dos equipamentos, vãos, janelas etc., para adaptar às necessidades do projeto.

- 9.12 A Construtora poderá, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto executivo do imóvel, em razão de imposição de novas normas técnicas de execução da obra ou de determinação ou exigência dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.
- 9.13 O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos, será informado no manual do proprietário.
- 9.14 O entorno do empreendimento presente na maquete e imagens é meramente ilustrativo.

