

MEMORIAL DESCRITIVO
NURBAN VILA MARIANA
Rua Dona Julia, 14 – Vila Mariana – São Paulo

1. Descrição Geral:

Condomínio residencial, composto por 57 Unidades Residenciais (46 unidades HMP e 11 R2v), uma loja NR1-3 (fachada ativa) e 5 unidades NR1-12 (Flat)

2. Composição das áreas do Condomínio:

No pavimento térreo:

- Loja – Fachada Ativa – na esquina da Rua Dona Julia x Domingos de Moraes
- Hall de entrada
- Área de correspondências e encomendas
- Acesso ao Residencial
- Acesso às unidades NR1-12
- Elevador e escada para áreas Residenciais
- Elevador e escada para áreas do flat (NR1-12) no 1º andar
- Vaga PNE/carga e descarga
- Bicicletário
- Pet wash
- Caixa d'água inferior
- Sala de bombas
- Quadros de entrada de energia

No 1º pavimento

- Elevador e escada de acesso às unidades flat (NR1-12)
- Elevador e escada para áreas Residenciais sem acesso a este pavimento
- Hall interno
- Deposito Material de limpeza
- Copa
- Centro de Medição
- 5 unidades tipo flat NR1-12, privativas (Unidade 05 Adaptado para uso PCD, Unidades 1,2,3 e 4, atendem as ajudas técnicas, todas as portas serão entregues com dimensão de 80cm nestas unidades e a abertura das portas dos banheiros serão no sentido externo, haverá barra de apoio no box)

No 2º pavimento

- Elevadores Residenciais
- Escada Residencial
- Área de Circulação
- 6 unidades Residenciais privativas

No 3º ao 10º pavimentos

- Elevadores Residenciais
- Escada Residencial
- Área de Circulação
- 6 unidades residenciais privativas

Do 11º pavimento

- Elevadores Residenciais
- Escada Residencial
- Banheiro PNE
- Área de Circulação
- Pub
- Lavanderia
- Fitness
- Sauna seca
- Área de descanso coberta
- Piscina descoberta
- Banheira hidromassagem descoberta
- Solarium

No 12º pavimentos

- Elevadores Residenciais
- Escada Residencial
- Área de Circulação
- Espaço de Yoga
- 3 unidades residenciais privativas

No 13º pavimento

- Elevadores Residenciais
- Escada Residencial
- Área de Circulação
- Cozinha gourmet e espaço de co-work
- Banheiro PNE
- Churrasqueira descoberta
- Área de estar descoberta
- Observatório

No Ático

- Reservatórios
- 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

A partir da entrada de energia, correrá embutida em eletrodutos de PVC até os quadros de entrada localizados na área descoberta no térreo.

Dos quadros, os cabos correrão em eletrodutos pelo teto do Térreo, subindo pelo “shaft” até os quadros de distribuição em cada pavimento seguindo embutido na laje até o quadro de distribuição da unidade privativa.

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 metálica, localizada na área descoberta do térreo, no fundo do terreno.

Será entregue um conjunto de bombas que fará o recalque para o reservatório superior, o barrilete fará a distribuição em cada prumada, também em tubos de PVC, até a entrada de água em cada apartamento.

O empreendimento estará preparado para futura medição individual de água, que ficará sob a responsabilidade e custos pelo condomínio, a ser definido em assembleia específica.

Do registro de cada apartamento, a água será distribuída aos pontos de consumo em tubos de PVC embutidos na alvenaria.

A área comercial (loja) terá uma entrada de água independente, e uma caixa d'água exclusiva.

4.3 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.

4.4 Rede de águas pluviais

As águas pluviais serão coletadas através de ralos localizados nas áreas descobertas, e encaminhadas através de tubulação de PVC até a caixa de retardo no piso do térreo, e daí até rede existente na via pública.

4.5 Abastecimento de gás

O edifício não terá rede de gás.

Os fogões de cada unidade privativa, bem como das áreas comuns deverão ser elétricos.

4.6 Rede de Telefone

A partir da rede da concessionária local, haverá interligação através de eletrodutos de PVC até um ponto em cada unidade. Existirão pontos na sala e dormitório

4.7 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
- Pub, no 11º pavimento
- Sala de fitness, no 11º pavimento

- Solarium, no 11º pavimento
- Sala de yoga, no 12º pavimento
- Salão de festas / co-work, no 12º pavimento
- Churrasqueira, no 12º pavimento

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 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 14, 15, 21, 24, 25 e 26	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada	-

* 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	Contra Piso	Pintura látex sobre revestimento de gesso	Concreto sem tratamento para instalação de forro pelo comprador*
Banheiro	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex sobre revestimento de gesso	Concreto sem tratamento para instalação de forro pelo comprador*

* Os tetos das áreas comerciais terão tubulações e mangueiras aparentes, referentes às instalações da própria unidade, bem como das unidades do pavimento superior ou de uso comum do edifício.

7. Revestimentos e Acabamentos – Áreas Comuns

Local	Piso	Paredes	Teto
Hall Entrada	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Selador sobre fundo nivelador, gesso, e pintura látex acrílico em 2 demãos sobre massa corrida.	Selador sobre fundo nivelador, gesso liso, e pintura látex PVA em 2 demãos sobre massa corrida.
Hall pavimentos	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Selador sobre fundo nivelador, gesso, e pintura látex acrílico em 2 demãos sobre massa corrida.	Selador sobre fundo nivelador, gesso liso, e pintura látex PVA em 2 demãos sobre massa corrida.

Escadaria	Piso cimentado	Selador sobre fundo nivelador, gesso, e pintura látex acrílico em 2 demãos sobre massa corrida.	Textura acrílica aplicada sobre a laje de concreto tratada
Pub 11º pav.	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Selador sobre fundo nivelador, gesso, e pintura látex acrílico em 2 demãos sobre massa corrida.	Selador sobre fundo nivelador, gesso liso, e pintura látex PVA em 2 demãos sobre massa corrida.
Lavanderia 11º pav.	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Selador sobre fundo nivelador, gesso, e pintura látex acrílico em 2 demãos sobre massa corrida.	Selador sobre fundo nivelador, gesso liso, e pintura látex PVA em 2 demãos sobre massa corrida.
Fitness 11º pav.	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Selador sobre fundo nivelador, gesso, e pintura látex acrílico em 2 demãos sobre massa corrida. Uma das paredes terá espelhos.	Selador sobre fundo nivelador, gesso liso, e pintura látex PVA em 2 demãos sobre massa corrida.
Sauna 11º pav.	Deck de madeira	Lambris de madeira aplicado sobre material isolante térmico	Lambris de madeira aplicado sobre material isolante térmico
Area descoberta 11º pav.	Piso em pedras naturais, ou cerâmico de acordo com o projeto de decoração	Conforme fachada	
Piscina 11º pav.	Cerâmica, sobre impermeabilização em manta asfáltica	Cerâmica, sobre impermeabilização em manta asfáltica	
Sala Yoga 12º pav.	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Selador sobre fundo nivelador, gesso, e pintura látex acrílico em 2 demãos sobre massa corrida. Ou conforme fachada na área descoberta	Selador sobre fundo nivelador, gesso liso, e pintura látex PVA em 2 demãos sobre massa corrida na parte coberta.
Salão Festas Cozinha Gourmet Co-work 13º pav.	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Selador sobre fundo nivelador, gesso, e pintura látex acrílico em 2 demãos sobre massa corrida.	Selador sobre fundo nivelador, gesso liso, e pintura látex PVA em 2 demãos sobre massa corrida.
Churrasqueira e área descoberta 13º pav.	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada	

Banheiros das áreas comuns	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Cerâmica esmaltada no box e pintura acrílica nas demais paredes	Forro em placas de gesso liso. Pintura látex sobre gesso em 2 demãos.
-----------------------------------	---	---	--

8. Louças e Metais Sanitários

Local	Aparelhos
Bancada de Cozinha	Pia em granito ou mármore, com cuba em inox. Torneira para Pia de Cozinha
Banheiros dos apartamentos	Bacia sanitária com caixa acoplada Bancada em mármore ou granito, com cuba de louça Torneira cromada Lavatório Registros cromados Infraestrutura para chuveiro elétrico (ponto).
Banheiros das áreas comuns	Bacia sanitária com caixa acoplada Lavatório sem coluna Torneira cromada Lavatório Registros cromados.

9. Itens de decoração entregues nas áreas comuns:

Local	Moveis instalados
TÉRREO:	
Entrada / acesso	Escaninhos para entrega de correspondência e encomenda Armários automatizados para encomendas
Hall de entrada/ Hall elevadores	2 poltronas 2 bancos 2 mesas laterais 1 vaso 1 mercadinho ONII* <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-left: 20px;"> * O Mercadinho será fornecido, administrado e montado pela empresa ONII (parceira), conforme demanda. </div>
Bicicletário	Espaço para bicicletas penduradas.
Pet Place	Bancada com Lavatório Ducha para banho
11º. PAVIMENTO:	
Pub	Bancada do bar Balcão c/ base ripada de marcenaria Prateleira em serralheira fixada no teto 9 banquetas Fliperama 3 mesas bistrô 2 Letreiros luminosos de led

Lavanderia	1 Máquina de lavar roupas * 1 Máquina de secar roupas * Bancada com 2 TANQUES de inox 2 Banquetas 1 Bancada Cachoeira 2 nichos de marcenaria 2 puffs	* As máquinas de lavar e secar roupas (OMO Lavanderia) serão cedidas ao Condomínio enquanto durar o contrato de locação, no sistema pay-per-use. Há espaço para 2 máquinas de cada tipo (lavar/secar), porem só serão instaladas, conforme demanda.
Academia	2 esteiras 1 Bicicleta ergométrica 1 Elíptico 1 Estação de musculação 1 Kickbox 1 Espaldar de Alongamento 2 Bolas de ginastica 1 espelho	
Sauna	2 Futons de Descanso Sauna seca (equipamentos) 1 Ducha	
Piscina	3 espreguiçadeiras 1 SPA: 1 deck c/ jacuzzi 3 Vasos	
12º PAVIMENTO		
Espaço Yoga / Leitura	1 banco 3 vasos 4 Esteiras 5 Steps 2 suportes p/ vasos de parede	
13º PAVIMENTO		
Salão Gourmet/ Coworking	1 Bancada com cuba inox, torneira e cooktop 1 gabinete de marcenaria 1 armário suspenso c/ nicho de marcenaria 1 frigobar 1 balcão c/ base ripada 2 mesas altas 11 banquetas 1 prateleira em L 1 letreiro 3 cadeiras 1 banco estofado 1 Mesa para 6 pessoas	
Espaço Gourmet Externo	Churrasqueira com coifa Forno de pizza 1 Bancada com cuba inox e torneira 1 Balcão 3 banquetas 1 Mesa 8 lugares 8 cadeiras	

	3 bancos baixos 2 Poltronas de área externa 1 Sofá de área externa Mesa de centro c/ lareira ecológica 1 Telescópio 1 Mesa lateral de área externa 1 Puff de área externa 4 Vasos 1 cadeira de área externa 1 mesa de apoio de área externa
--	--

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, 09 de setembro de 2021

COMPRADOR (A, ES, AS):

Nome (es):

VENDEDORA:

VITA MARIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
