

MEMORIAL DESCRITIVO
NURBAN SANTA CECÍLIA
Rua Ana Cintra, 266 – Santa Cecília – São Paulo

1. Descrição Geral:

Condomínio residencial, composto por 180 unidades autônomas, sendo:

- 120 unidades residenciais classificadas como Habitação de Interesse Social (HIS2);
- 35 unidades residenciais classificadas como R2V;
- 25 unidades classificadas como não residenciais (NR1-12);
- 4 Lojas NR1-3 (fachada ativa).

2. Composição das áreas do Condomínio:

No pavimento térreo:

- 4 Lojas – Fachada Ativa – (Rua Roberto Paiva e Ana Cintra);
- Praça externa;
- Hall de entrada residencial;
- Área de correspondências;
- Área para encomendas (Lockers ou similar);
- Mercadinho Onii (ou similar);
- Casa de Bombas;
- Depósito de lixo;
- Elevadores e escada para áreas residenciais;
- Vaga PNE/carga e descarga;
- Bicicletário;
- Espaço pet;
- 3 unidades residenciais com Garden de categoria R2V.

No 1º pavimento

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- Academia;
- Treinamento funcional;
- Coworking com terraço;
- Lavanderia Omo ou similar;
- Vestiário funcionários;
- Sanitário uso comum;
- 9 unidades tipo NR1-12 privativas, sendo 1 com Garden.

No 2º pavimento

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 14 unidades tipo NR1-12, privativas.

No 3º pavimento

- Elevadores e escada;

- Hall interno;
- 14 unidades tipo, sendo 2 NR1-12, 10 HIS2 e 2 R2V privativas.

No 4º ao 13º pavimento

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 14 unidades tipo, sendo 11 HIS2 e 3 R2V, privativas.

No 14º pavimento (Rooftop)

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- Salão de festas gourmet;
- Churrasqueira;
- Sanitário de uso comum;
- Lounge;
- Piscina;
- Deck da piscina.

No Ático e Barrilete

- Reservatórios superiores;
- 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 alvenaria estrutural (bloco concreto + pilar + vigas), 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 subterrâneos até o poste de entrada de energia junto à via pública na Rua Ana Cintra.

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 “shaft” até cada pavimento, e 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.

As áreas comerciais (lojas) terão entrada de energia independente na Rua Roberto Paiva.

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 fibra circular, localizado no 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 no banheiro e pia 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.

Nas unidades com finais 02, 03, 04, 06, 07, 10, 11, 12, 13 e 14 terá previsão para futura instalação de tanque com ponto para água na varanda.

4.3 Água quente

O aquecimento da água é através de chuveiro elétrico a ser instalado por cada morador individualmente.

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 será ligado na rede da Concessionária existente na via pública.

Os apartamentos não possuem previsão para instalação de máquina de lavar roupa.

Nas unidades com finais 02, 03, 04, 06, 07, 10, 11, 12, 13 e 14 terá previsão para futura instalação de tanque com ponto esgoto na varanda.

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 serão ligadas na rede existente na via pública.

A coleta dos ralos das varandas privativas será através de tubulação de PVC aparente em cada unidade localizada no mesmo ambiente.

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. A fiação deverá ser feita pelo condomínio e futuro morador.

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 deve 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;
- Mercado Onii ou similar;
- Coworking e lavanderia;
- Academia e treinamento funcional;
- Salão de festas gourmet;

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 ou drywall, 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.	Pintura látex sobre revestimento de gesso liso.
Áreas descobertas privativas aptos do térreo finais 1, 2 e 3	Área permeável com instalação de grama.	Conforme fachada.	-
Área descoberta privativo apto 1º pavimento final 1	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 superior a ser determinado pelo projeto de instalações.

** O box dos 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 manguueiras 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
Hall Entrada	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex acrílico nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex PVA nas cores indicadas em projeto.

Hall pavimentos	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.
Escadaria	Piso cimentado.	Revestimento e pintura látex acrílico.	Textura acrílica aplicada sobre a laje de concreto tratada.
Lavanderia e coworking	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Revestimento sob o tanque da lavanderia e pintura látex acrílico, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
Sanitários – Áreas Comuns	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex acrílico.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex PVA.
Lixeira Térreo	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso.	Revestimento em cerâmica esmaltada.	Laje de concreto aparente.
Espaço Pet	Vegetação conforme indicado no projeto de paisagismo.	Conforme fachada.	
Jardim e bicicletário	Piso drenante e vegetação conforme indicado em projeto de paisagismo.	Conforme fachada.	
Espaço funcional 1º pavimento	Piso vinílico ou similar sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material, nas cores conforme projeto.	Pintura látex acrílico, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
Espaço fitness 1º pavimento	Piso vinílico ou similar sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material, nas cores conforme projeto.	Pintura látex acrílico, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
Salão de festas gourmet 14º pavimento	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Pintura látex acrílico, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
Lounge 14º pavimento	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	
Área Churrasqueira 14º pavimento	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	
Deck da piscina 14º pavimento	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	
Piscina 14º pavimento	Cerâmica, sobre impermeabilização em manta asfáltica.	Conforme fachada.	

Barrilete e Áreas Técnicas na cobertura	Cimentado.	Caição sobre bloco aparente.	Laje em concreto aparente, sem tratamento.
--	------------	------------------------------	--

8. Louças e Metais Sanitários

Local	Aparelhos
Cozinhas: Apartamentos, Lavanderia, Salão de Festas Gourmet e Churrasqueira	Pia em granito ou mármore, com cuba em inox. Torneira de mesa cromada para Pia de Cozinha.
Banheiros dos apartamentos	Bacia sanitária com caixa acoplada com sistema dual flex. Bancada em mármore ou granito, com cuba de louça. Torneira de mesa cromada lavatório. Registros cromados. Infraestrutura para chuveiro elétrico (ponto).
Banheiros das áreas comuns	Bacia sanitária com caixa acoplada com sistema dual flex. Lavatório de parede. Torneira de mesa cromada lavatório. Registros cromados.

9. Itens de decoração entregues nas áreas comuns:

Local	Móveis instalados
TÉRREO:	
Entrada / acesso	Locker automatizado Caixas de correspondências Mercado Onni ou similar
Bicicletário	2 Módulos para 12 bicicletas (cada módulo) 3 Módulos para 10 bicicletas (cada módulo) Total de 54 unidades
Pet Place	1 Espaço para banho com ducha 1 banco em concreto 1 túnel 1 salto de madeira
1º PAVIMENTO:	
Lavanderia	1 Bancada de granito com 2 tanques de inox 3 máquinas de lavar roupas* 3 máquinas de secar roupas* 1 bancada de madeira ou similar 2 bancos altos * 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 Nichos de marcenaria 1 bancada de madeira ou similar para apoio 1 TV 1 Impressora para uso comum

Terraço Coworking	2 cadeiras para área externa 1 mesa de apoio para área externa 1 sofá para área externa de 2 lugares 1 poltrona para área externa 1 mesa lateral para área externa
Academia	2 Esteiras elétrica 1 Bicicleta elétrica 1 equipamento de ginástica Nichos para apoio 1 TV 1 bola de pilates
Espaço Funcional	1 cama elástica 2 colchonetes 1 nicho para apoio 1 poltrona de descanso
14º PAVIMENTO	
Lounge	1 poltrona para área externa 2 mesas de apoio 1 banco em concreto com almofadas 1 lareira ecológica 1 banco para área externa 2 Floreiras
Churrasqueira	Bancada de concreto com mármore para apoio 1 mesa 6 Cadeiras 10 Floreiras
Salão de festas gourmet - interno	1 geladeira 1 fogão cooktop elétrico 1 forno elétrico 1 bancada para os eletrodomésticos 4 Cadeiras 1 Sofá 1 Poltrona 2 mesas de apoio 1 bancada em granito com pia de inox e torneira de mesa 1 Armário em marcenaria sobre a bancada 1 Armário em marcenaria sob a bancada
Salão de festas gourmet - externo	3 mesas para área externa 14 cadeiras para área externa 1 luneta 3 Floreiras
Piscina com deck	3 Pufs para área externa 2 Mesas para apoio 1 mesa para área externa 4 Cadeiras para área externa 2 Vasos com plantas 2 Floreiras 1 banco em concreto

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 SIAA Arquitetura e Michel Stein, autores do projeto de decoração.

São Paulo,

COMPRADOR (A, ES, AS):

Nome (es):

VENDEDORA:

VITAURBANA ANA CINTRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
