

APARTAMENTO:

MEMORIAL DESCRITIVO
NURBAN CARNAUBEIRAS

Rua das Carnaubeiras, 92 – Jabaquara – São Paulo

1. Descrição Geral:

Condomínio residencial, com acesso a Rua das Carnaubeiras, 92. É composto por 216 unidades autônomas, sendo:

- 147 unidades residenciais destinadas para Habitação de Mercado Popular (HMP);
- 28 unidades residenciais destinadas para Residência Vertical (R2V);
- 39 unidades não residenciais (NR1-12);
- 2 lojas NR1-3 (FACHADA ATIVA).

2. Composição das áreas:

No pavimento térreo:

- Hall social;
- Elevadores e escada;
- 02 lojas;
- Clausura;
- Área Técnica/ADM;
- Lixeira;
- Lavanderia/ Mercado;
- Bicicletário;
- Pet Place;
- Vaga PNE;
- Vaga carga/ descarga;
- 11 unidades tipo R2V privativas com Garden.

No 1º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- Reservatório Inferior;
- 08 unidades tipo HMP privativa, sendo 1 com Garden;
- 03 unidades tipo R2V privativa com Garden.
- 08 unidades tipo NR1-12 privativa.

No 2º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 11 unidades tipo HMP privativa;
- 08 unidades tipo NR1-12 privativa.

No 3º ao 5º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 12 unidades tipo HMP privativa;
- 07 unidades tipo NR1-12 privativa.

No 6º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 12 unidades tipo HMP privativa;
- 02 unidades tipo NR1-12 privativa;
- 05 unidades tipo R2V privativa.

No 7º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 12 unidades tipo HMP privativa;
- 07 unidades tipo R2V privativa.

No 8º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 08 unidades tipo HMP privativa;
- Academia;
- Coworking;
- Bar;
- Beer Garden;
- Piscina adulto com solarium.

No 9º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 08 unidades tipo HMP privativa;
- 02 unidades tipo R2V privativa com Garden.

No 10º ao 14º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 10 unidades tipo HMP privativa.

No 15º pavimento:

- Elevadores e escada;
- Hall interno;
- 02 unidades tipo HMP privativa;
- Salão de Festas Gourmet com churrasqueira;
- Rooftop.

Ático:

- 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, com lajes em 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 (alvenaria estrutural), nas dimensões de projeto, assentados com argamassa específica.

As paredes externas da unidade serão em blocos de concreto e as paredes internas poderão ser em drywall ou em blocos cerâmicos ou em blocos de concreto.

As paredes em bloco de concreto são parte da estrutura do edifício, e não podem ser abertas ou removidas sem um estudo estrutural elaborado por profissional responsável.

3.5 Impermeabilização

Todas as lajes descobertas terão impermeabilização que poderão ser de manta asfáltica, argamassa polimérica ou manta líquida flexível.

3.6 Cobertura

Em laje impermeabilizada conforme item 3.5 ou em telha de fibrocimento.

3.7 Fachadas

Massa única sobre blocos de concreto e pintura texturizada acrílica nas cores definidas em projeto. As cores, desenhos, dimensões e detalhes da pintura são meramente indicativas, podendo haver diferenças entre as imagens apresentadas e o trabalho final nas fachadas da torre.

No que diz respeito à fachada principal, a imagem reproduz o conceito artístico que será aplicado futuramente, podendo sofrer alterações nos traços e cores a depender dos materiais disponíveis na época da execução.

4. Instalações Elétricas e Hidráulicas

4.1 Rede de Energia

Todas as instalações elétricas serão executadas conforme projetos elaborados por empresa especializada e profissional registrado junto ao CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

Os materiais adotados seguirão as seguintes especificações:

Fios e cabos conforme projeto específico que será indicado no Manual do Proprietário.

Eletroduto conforme projeto específico que será indicado no Manual do Proprietário.

Quadro de distribuição: em caixas embutidas conforme projeto específico.

Cada condômino deverá solicitar sua ligação diretamente à concessionária após o recebimento das chaves.

A área comercial (lojas) terá entrada de energia independente em cada rua que irá até o quadro de luz interno, e a partir deste, o proprietário fará a distribuição necessária.

4.2 Instalações hidráulicas (Rede de água fria, esgoto e águas pluviais)

Todas as instalações hidráulicas serão executadas e instaladas conforme projeto a ser elaborado por empresa especializada e profissional registrado junto ao CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e atendendo as premissas da concessionária local.

Serão executadas as instalações de água fria, esgoto e águas pluviais.

Os materiais a serem adotados seguem abaixo:

Tubulação para água fria: PVC e/ou PEAD e/ou PPR e/ou CPVC e/ou PEX

Tubulação para esgoto e águas pluviais: PVC e/ou PVC-R.

O empreendimento estará preparado para futura medição individual do consumo de água, cujos custos de implantação serão arcados pelo condomínio se assim decidirem os condôminos.

A área comercial (lojas) terá infraestrutura (água e esgoto) para futura instalação de banheiros por parte do proprietário.

4.3 Água quente

O aquecimento da água do chuveiro será é através de aquecedor de passagem a gás que deverá ser adquirido e instalado por cada morador individualmente.

4.4 Abastecimento de gás

O empreendimento estará preparado para futura medição individual do consumo de gás, cujos custos de implantação serão arcados pelo condomínio se assim decidirem os condôminos.

O edifício terá rede de gás para aquecimento dos chuveiros nas unidades.

Os fogões das unidades de finais 18 e 19 serão a gás e as demais unidades e áreas comuns serão elétricos.

4.5 Rede de Telefone

A partir da rede da concessionária local, haverá interligação através de eletrodutos secos até um ponto em cada unidade. A fiação deverá ser feita pelo condomínio e futuro morador.

4.6 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.

4.7 Rede de Wi-Fi

Será entregue a infraestrutura seca para futura instalação de pontos wi-fi nas áreas comuns, nos seguintes ambientes:

- Hall de entrada no térreo;
- Mercado Onii ou similar;
- Lavanderia Omo ou similar;
- Coworking;
- Academia;

- Salão de festas gourmet;
- Bar.

5. Esquadrias

5.1 Esquadrias de Alumínio

Serão em alumínio anodizado ou pintura eletrostática na cor preta ou conforme projeto específico. Serão projetados de acordo com as normas brasileiras.

Terão ferragens compatíveis com a forma de abertura.

5.2 Vidros

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. As portas dos dormitórios terão maçanetas do tipo alavanca e fechadura.

6. Áreas permeáveis

Quanto as áreas permeáveis, visando atender a legislação urbanística e ambiental do município de São Paulo e estando em área comum ou privativa, não pode ser alterada sem as devidas anuências dos órgãos competentes (Secretaria Municipal de Licenciamentos e Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente).

Quanto às mudas compensatórias e as exigidas pela Caixa Econômica Federal, o plantio das mesmas, seja em área comum ou privativa é oriundo de uma contrapartida firmada junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente através do Laudo de Avaliação Ambiental Modificativo Nº 196/CLA/DCRA/GTMAPP/2023 e SEI SVMA - 6027.2022.001.5638-4 e contrato de financiamento. É vedada a remoção ou poda de qualquer exemplar sem a devida autorização por parte do órgão competente. A manutenção desses exemplares, seja em área comum ou em área privativa, é de responsabilidade do condomínio, sendo de responsabilidade dos mesmos liberar o acesso.

7. Ar condicionado

As unidades privativas possuem previsão para futura instalação de equipamento de ar-condicionado pelo morador. As unidades tipo Studio e 1 dormitório possuirão previsão na sala/dormitório e unidades de 2 dormitórios possuirão previsão apenas em 1 dormitório. Os equipamentos, tubulação frigorígena, dreno e sanca de gesso serão de responsabilidade do proprietário e deverão ser executados conforme projeto específico.

As áreas comuns, especificamente o salão de festas, academia, coworking e bar possuem previsão para futura instalação de ar-condicionado pelo condomínio, de acordo com projeto específico a ser fornecido ao final da

obra. Os equipamentos, tubulação frigorígena, dreno e sanca de gesso assim como sua execução, serão de responsabilidade do condomínio e deverão ser executados conforme projeto específico.

Para as lojas há previsão para instalação de ar-condicionado pelo proprietário, de acordo com projeto específico a ser fornecido ao final da obra.

7.1 Exaustão mecânica

Será instalado e entregue um sistema de exaustão mecânica para atendimento dos banheiros enclausurados das unidades e áreas comuns.

8. Revestimentos e Acabamentos - Áreas Privativas

8.1 Apartamentos

Local	Piso	Paredes	Teto
Sala / Dormitórios	Concreto.	Pintura látex sobre revestimento de gesso.	Pintura látex sobre revestimento de gesso liso. *
Banheiros	Cerâmica com rodapé do mesmo material.	Cerâmica no box e pintura acrílica nas demais paredes. **	Pintura látex sobre forro de gesso liso. *
Área de preparação de alimentos	Concreto.	1 Faixa de azulejo ou frontão em granito sobre a pia da cozinha e pintura látex nas demais paredes.	Pintura látex sobre revestimento de gesso liso.
Terraços	Cerâmica com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	Conforme fachada.
Áreas descobertas privativas	Cerâmica antiderrapante com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	Não se aplica.

* 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 nos banheiros dos apartamentos pode conter paredes em dry-wall, por onde passam as instalações hidráulicas do edifício, a ser determinado pelo projeto de instalações.

8.2 Área Comercial (loja)

Local	Piso	Paredes	Teto
Salão Loja	Concreto bruto, acabamento será executado pelo proprietário.	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 mangueiras aparentes, referentes às instalações da própria unidade, das unidades do pavimento superior ou as de uso comum do edifício, que deverão ser mantidas pelo ocupante, e deve permitir o acesso para manutenção pelo condomínio.

Todas lojas possuirão infraestrutura para futura construção de banheiro por parte do proprietário.

9. Revestimentos e Acabamentos – Áreas Comuns

Local	Piso	Paredes	Teto
Hall Entrada	Cerâmica esmaltada ou porcelanato sobre contrapiso, com rodapé do mesmo material.	Pintura nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex PVA nas cores indicadas em projeto.
Hall pavimentos	Cerâmica com rodapé do mesmo material.	Gesso liso e pintura látex.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex PVA.
Escadaria	Piso cimentado.	Revestimento e pintura látex.	Textura acrílica aplicada sobre a laje de concreto.
Sanitários – Áreas Comuns	Cerâmica com rodapé do mesmo material.	Gesso liso e pintura látex acrílico.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex PVA.
Lixeira	Cerâmica com rodapé do mesmo material.	Pintura látex acrílico ou azulejo.	Laje de concreto aparente.
ADM/Área técnica	Cerâmica esmaltada ou porcelanato com rodapé do mesmo material.	Gesso liso e pintura látex acrílico.	Laje de concreto aparente.
Áreas técnicas	Piso cimentado.	Revestimento e pintura látex ou bloco aparente.	Textura acrílica aplicada sobre a laje de concreto.
Lavanderia/ Mini-mercado	Cerâmica esmaltada ou porcelanato, com rodapé do mesmo material, conforme projeto específico.	Pintura látex acrílico, nas cores indicadas em projeto e azulejo parcial.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
Pet Place	Vegetação conforme indicado no projeto de paisagismo.	Conforme fachada.	Não se aplica.
Bicicletário	Vegetação conforme indicado em projeto de paisagismo.	Pintura nas cores indicadas em projeto.	Não se aplica.
Deck da piscina	Cerâmica e/ou porcelanato antiderrapante com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	Não se aplica.
Piscina	Cerâmica sobre impermeabilização em manta asfáltica, conforme projeto específico.	Conforme fachada.	Não se aplica.
Beer Garden	Cerâmica e/ou porcelanato antiderrapante com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	Não se aplica.
Coworking	Cerâmica e/ou porcelanato com rodapé do mesmo material, conforme projeto específico.	Pintura látex acrílico, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
Bar	Cerâmica e/ou porcelanato com rodapé do mesmo material, conforme projeto específico.	Pintura látex acrílico ou revestimento, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.

Academia	Piso vinílico ou similar próprio para o ambiente com rodapé do mesmo material, nas cores conforme projeto.	Pintura látex acrílico ou revestimento, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
Salão de Festas Gourmet	Cerâmica e/ou porcelanato com rodapé do mesmo material, conforme projeto específico.	Pintura látex acrílico ou revestimento, nas cores indicadas em projeto.	Revestimento em gesso ou gesso rebaixado, e pintura látex acrílica, nas cores indicadas em projeto.
Rooftop	Cerâmica e/ou porcelanato antiderrapante com rodapé do mesmo material.	Conforme fachada.	
Barrilete	Cimentado.	Caiação sobre bloco aparente.	Laje em concreto aparente, sem tratamento.

10. Louças e Metais Sanitários

Local	Aparelhos
Cozinhas Apartamentos, Lavanderia, Salão de Festas Gourmet e Bar	Pia em granito ou similar, com cuba em inox. Torneira de mesa cromada para Pia de Cozinha e Lavanderia.
Terraço	Infraestrutura (ponto de água e esgoto) para tanque nas unidades de 2 dormitórios e 1 dormitório + Office, que será adquirido e instalado pelo proprietário.
Banheiros dos apartamentos *Unidades adaptadas PCD receberão acabamentos de louças e metais conforme NBR 9050.	Bacia sanitária em louça com caixa acoplada e sistema dual flex. Bancada em granito ou similar com cuba de louça. Torneira de mesa cromada para lavatório. Registros cromados. Infraestrutura para chuveiro a gás, que será adquirido e instalado pelo proprietário.
Banheiros das áreas comuns *Banheiros PCD receberão acabamentos de louças e metais conforme NBR 9050.	Bacia sanitária com caixa acoplada com sistema dual flex. Lavatório de parede. Torneira de mesa cromada lavatório. Registros cromados.

11. Itens de decoração entregues nas áreas comuns:

Local	Móveis instalados
Clausura	1 banco
Lavanderia + Mini-Mercado	Máquinas de lavar OMO ou similar (serão locados de acordo com a demanda do condomínio) Máquinas de secar OMO ou similar (serão locados de acordo com a demanda do condomínio) 02 banquetas 01 cafeteira 01 purificador de água
Pet Place	01 banco Brinquedo para pet
Bicicletário	04 suportes para bicicletas

	01 banco
Academia	03 Esteiras 02 Bicicletas 01 aparelho multiuso 01 Kit de halteres 01 Smart TV
Coworking	01 bancada para trabalho 07 cadeiras 01 mesa alta 02 banquetas 01 Smart TV 01 painel instagramável
Bar	04 mesas 04 cadeiras 02 bancos 03 banquetas 01 geladeira 01 cooktop
Beer Garden	01 mesa 06 cadeiras 02 bancos 02 puffs 01 mesa apoio
Piscina + Solário	05 espreguiçadeiras 02 puffs 01 mesa apoio
Salão de Festas Gourmet	01 geladeira 01 microondas 01 cooktop 03 banquetas 02 mesas de apoio 02 sofás
Rooftop	04 mesas 14 cadeiras 02 bancos 01 sofá 02 poltronas 02 mesas de apoio 03 cadeiras de descanso 01 churrasqueira

OBSERVAÇÕES GERAIS

1. As visitas dos proprietários às obras deverão ser previamente agendadas com a Vendedora/Incorporadora, mediante a aprovação da mesma.
2. Poderão ocorrer variações nas medidas internas do ambiente das unidades autônomas do empreendimento, nos termos da legislação vigente e do manual do proprietário.
3. O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos das unidades autônomas serão informados no manual do

proprietário, sempre respeitados os projetos aprovados do empreendimento.

4. Poderão ser executadas, por motivos técnicos, sancas em gesso, para passagem de tubulação de instalações, nas dependências das unidades autônomas e nas áreas comuns, de acordo com do manual do proprietário, sempre respeitados os projetos aprovados do empreendimento.
5. Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados pela construtora shafts e/ou enchimentos, bem como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias, de acordo com o manual do proprietário, sempre respeitados os projetos aprovados do empreendimento.
6. Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registros de comando das instalações hidráulicas, bem como tubulação de gás, serão instalados de acordo com o manual do proprietário, sempre respeitados os projetos aprovados do empreendimento.
7. Não estão previstos pontos elétricos e hidráulicos para a instalação de máquina de lavar louça.
8. Deverá ser verificada a voltagem das tomadas, que constará no manual do proprietário, para a compra dos eletrodomésticos e equipamentos das áreas comuns.
9. Não serão fornecidas pela Vendedora /Incorporadora: luminárias das unidades autônomas, armários embutidos e gabinetes de cozinha e banheiros, eletrodomésticos e eletroeletrônicos, bem como móveis e elementos decorativos constantes no material e no estande de vendas.
10. Recomenda-se a instalação de ar-condicionado conforme os pontos indicados no manual do proprietário.
11. Recomenda-se que os pisos e revestimentos das unidades autônomas do empreendimento sejam instalados por profissionais devidamente habilitados e de acordo com as orientações previstas no manual do proprietário.
12. Todas as fotos, imagens e perspectivas apresentadas, inclusive no estande de vendas, sejam por meio de folders ou qualquer outro material publicitário, são meramente ilustrativas.
13. Todos os objetos de decoração, mobiliário, paisagismo e demais utensílios não serão entregues pela empresa Vendedora/Incorporadora nas unidades autônomas e não integram o preço destas.
14. O paisagismo será entregue nos termos do projeto executivo, seguindo as normas e legislações ambientais, e será formado por mudas de pequeno porte, demonstrando as imagens dos materiais publicitários, a fase adulta das espécies.
15. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme projetos. Entretanto, os mobiliários, equipamentos e elementos decorativos são referenciais e podem sofrer alterações de modelos, cores, materiais, especificações e quantidades, de acordo com a disponibilidade no mercado de consumo e sem necessidade de aviso prévio.
16. Considerando a expressa indicação de talude, observa-se que qualquer modificação ou alteração que possa impactar em sua estabilidade, além de ser aprovada pelos órgãos competentes, deverá observar a necessidade de contratação de profissional habilitado, bem como estar em acordo com as normas técnicas aplicáveis, especialmente, mas não limitado, a NBR 11682.

***O empreendimento foi concebido atendendo todas as Normativas e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, o que impossibilita o fechamento das sacadas no alinhamento da fachada do prédio. Qualquer alteração no projeto após o habite-se deve ser elaborada por responsável técnico e aprovada pelos órgãos competentes.**

São Paulo,

COMPRADOR (A, ES, AS):

Nome (es):

VENDEDORA:

VITAURBANA JABAQUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
