

## **Memorial descritivo – Urban Soberano**

### **Localização do Empreendimento**

ARSE 41 (404 Sul), Alameda 02, Lote 03 HM-02, Palmas-Tocantins

### **Número de Unidades e Vagas de Garagem**

42 (quarenta e duas) unidades no total, sendo 32 (trinta e dois) apartamentos tipo 01 e 10 (dez) apartamentos tipo 02.

O empreendimento terá um total de 136 (cento e trinta e seis) vagas de garagem.

### **DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO E DE SUAS UNIDADES:**

O Condomínio denominado “**Urban Soberano**”, será composto por 31 (trinta e um) pavimentos sendo: 01 (um) Subsolo, 01 (um) Pavimento Térreo, 01 (um) Mezanino, 16 (dezesesseis) Pavimentos Tipo 1, 01 (um) Pavimento lazer 1, 01 (um) Pavimento lazer 2, 10 (dez) Pavimentos Tipo 2. As unidades autônomas estarão localizadas nos Pavimentos Tipo 1 sendo duas por andar ( $16 \times 2 = 32$  unidades) e nos Pavimentos Tipo 2 sendo uma por andar ( $10 \times 1 = 10$  unidades, perfazendo um total de 42 (quarenta e duas) unidades autônomas, sendo: 32 (trinta e dois) apartamentos tipo 1, cada um com três vagas de garagem vinculadas, e 10 (dez) apartamentos tipo 2, cada um com quatro vagas de garagem vinculadas. A circulação vertical se dará através de um conjunto de escadarias, circulação e 03 elevadores sendo dois sociais e um de emergência/serviço. O empreendimento terá um total de 136 (cento e trinta e seis) vagas de garagem cobertas para veículos sendo 88 (oitenta e oito) unidades de vagas tipo direta e 48 (quarenta e oito) unidades de vagas tipo gaveta.

### **Área do Terreno**

1.760,00 m<sup>2</sup>

O empreendimento **Urban Soberano** será destinado a apartamentos residenciais.

### **Sistema de vendas**

Sistema de preço fechado com as atuações do SFH/SFI

Após habite-se financiamento bancário.

### **Incorporação**

Urban Palmas 002 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA

### **Realização**

Urban Incorporações LTDA

**Unidades autônomas (apartamentos):**

<b>UNIDADE AUTÔNOMA</b>	<b>PAVIMENTO TIPO</b>
Apartamentos Tipo 1: 201 e 202	2º Pavimento
Apartamentos Tipo 1: 301 e 302	3º Pavimento
Apartamentos Tipo 1: 401 e 402	4º Pavimento
Apartamentos Tipo 1: 501 e 502	5º Pavimento
Apartamentos Tipo 1: 601 e 602	6º Pavimento
Apartamentos Tipo 1: 701 e 702	7º Pavimento
Apartamentos Tipo 1: 801 e 802	8º Pavimento
Apartamentos Tipo 1: 901 e 902	9º Pavimento
Apartamentos Tipo 1: 1001 e 1002	10º Pavimento
Apartamentos Tipo 1: 1101 e 1102	11º Pavimento
Apartamentos Tipo 1: 1201 e 1202	12º Pavimento
Apartamentos Tipo 1: 1301 e 1302	13º Pavimento
Apartamentos Tipo 1: 1401 e 1402	14º Pavimento
Apartamentos Tipo 1: 1501 e 1502	15º Pavimento
Apartamentos Tipo 1: 1601 e 1602	16º Pavimento
Apartamentos Tipo 1: 1701 e 1702	17º Pavimento
	Pavimento Lazer 01
	Pavimento Lazer 02
Apartamentos Tipo 2: 2000	20º Pavimento
Apartamentos Tipo 2: 2100	21º Pavimento
Apartamentos Tipo 2: 2200	22º Pavimento
Apartamentos Tipo 2: 2300	23º Pavimento
Apartamentos Tipo 2: 2400	24º Pavimento

<b>UNIDADE AUTÔNOMA</b>	<b>PAVIMENTO TIPO</b>
Apartamentos Tipo 2: 2500	25º Pavimento
Apartamentos Tipo 2: 2600	26º Pavimento
Apartamentos Tipo 2: 2700	27º Pavimento
Apartamentos Tipo 2: 2800	28º Pavimento
Apartamentos Tipo 2: 2900	29º Pavimento

## **Dos Apartamentos**

### **Living/Estar**

Piso: Porcelanato 100cm x 100cm , retificado, polido

Rodapé: Porcelanato

Filete/Soleira: Granito ou Mármore

Parede: Pintura PVA

Teto: Gesso corrido e/ou Forro de gesso com pintura PVA

### **Suítes**

Piso: Porcelanato 100cm x 100cm , retificado, polido

Rodapé: Porcelanato

Parede: Pintura PVA

Teto: Gesso corrido e/ou Forro de gesso com pintura PVA

### **Varanda**

Piso: Porcelanato 100cm x 100cm , retificado, polido

Rodapé: Porcelanato

Filete/Soleira: Granito ou Mármore

Parede: Pintura conforme fachada

Teto: Gesso corrido e/ou Forro de gesso com pintura PVA

### **Laje Técnica**

Piso: Concreto desempenado

Parede: Pintura conforme fachada

### **Banho Suítes**

Piso: Porcelanato, retificado, acetinado

Parede: Pintura pva.

Bancada: Mármore branco

Filete/Soleira: Mármore branco

Teto: Forro de Gesso com pintura PVA

#### **Lavabo**

Piso: Porcelanato 100cm x 100cm , retificado, polido

Rodapé: Porcelanato

Bancada: Mármore Travertino

Filete/Soleira: Mármore Travertino

Parede: Pintura PVA

Teto: Gesso corrido e/ou Forro de gesso com pintura PVA

#### **Banho Serviço**

Piso: Cerâmica

Parede: Cerâmica

Filete/Soleira: Granito

Teto: Forro de gesso com pintura PVA

#### **Área Serviço**

Piso: Cerâmica

Parede: Cerâmica e/ou Pintura PVA (de acordo com projeto)

Filete/Soleira: Granito

Teto: Forro de gesso e/ou gesso corrido com pintura PVA

#### **Escaninho**

Piso: Cerâmica

Parede: Cerâmica e/ou Pintura PVA (de acordo com projeto)

Filete/Soleira: Granito

Teto: Forro de gesso e/ou gesso corrido com pintura PVA

#### **Dispensa (apto tipo 02)**

Piso: Cerâmica

Parede: Cerâmica e/ou Pintura PVA (de acordo com projeto)

Filete/Soleira: Granito

Teto: Forro de gesso e/ou gesso corrido com pintura PVA

#### **Cozinha**

Piso: Porcelanato, retificado, polido

Bancada: Granito Negro

Parede: Cerâmica e/ou Pintura PVA (de acordo com projeto)

Filete/Soleira: Granito

Teto: Forro de gesso e/ou gesso corrido com pintura PVA

#### **Hall Elevadores Privativos**

Piso: Porcelanato, retificado, polido

Parede: Pintura PVA

Teto: Gesso corrido e/ou Forro de gesso com pintura PVA

Rodapé: Porcelanato

#### **Áreas de Uso Comum:**

**No Subsolo:** circulação e manobra de veículos, medidores, uma rampa de acesso ao pavimento térreo, área para carrinho de compras, hall, três elevadores, sendo dois sociais e um de emergência/serviço, antecâmara e uma escada de uso coletivo.

**No Térreo (implantação):** circulação e manobra de veículos, lobby, recepção com circulação, banheiro, instalação, floreira, brinquedoteca, sala de correspondências, área para carrinho de compras, três elevadores, sendo dois sociais e um de emergência/serviço, antecâmara, uma escada de uso coletivo, recepção, wc pne, área destinada a coleta de lixo, hall de serviços, wc funcionários feminino, wc funcionários masculino, copa de funcionários, central de gás, uma varanda coberta, um playground descoberto, rampa de acesso para veículos ao subsolo, rampa de acesso para veículos ao mezanino, acesso pedestres, entrada, rampa para pedestre, pulmão, praça descoberta e floreira.

**Pavimento Mezanino (1º Pav.):** circulação e manobra de veículos, depósito, dml, administração com wc, ante câmara, grupo motoventilador, área para carrinho de compras, hall, três elevadores, sendo dois sociais e um de emergência/serviço, antecâmara, uma escada de uso coletivo.

**Pavimentos tipo 1 (2º ao 17º Pavimento):** hall de serviço, área técnica para lixo, 03 elevadores, sendo dois sociais e um de emergência/serviço, antecâmara, uma escada de uso coletivo.

**Pavimento Lazer 1 (18º Pav.):** Sala de estar convivência, espaço fitness, varanda coberta, deck baixo, hidro spa, deck, deck molhado, piscina adulto, floreira, mini sauna, sauna, casa de bombas, wc masculino, wc feminino, wc pne, dml, sala de jogos adulto, circulação, três elevadores, sendo dois sociais e um de emergência/serviço, antecâmara, uma escada de uso coletivo.

**Pavimento Lazer 2 (19º Pav.):** Salão de festas com capacidade para 121 pessoas com área de apoio e copa, wc masculino, wc feminino, wc pne, depósito, laje técnica, circulação, 02 elevadores, sendo um social e um de emergência/serviço, antecâmara, uma escada de uso coletivo.

**Pavimento tipo 2 (20º ao 29º Pavimento):** hall de serviço, área técnica para lixo, 02 elevadores, sendo um social e um de emergência/serviço, antecâmara, uma escada de uso coletivo.

**Casa de maquinas:** Escada, circulação, duas casas de maquinas, casa de bombas, mesa de motores do elevador de energia/serviços, mesa de motores do elevador social.

**Área de terreno de Uso Exclusivo:** São partes de uso exclusivo de cada condômino e, portanto, autônomas, as 42 Unidades (36 Apartamentos Tipo 1 e 10 Apartamentos Tipo 2), com suas respectivas vagas de garagem vinculadas.

## **Equipamentos e Materiais**

### **Elevadores**

Marca: OTIS, THYSSEN KRÜPP, ATLAS – SCHINDLER ou similar.

Serão instalados 03 (três) elevadores, sendo 02 (dois) elevadores sociais e 01 (um) elevador serviço/emergência. A capacidade será de acordo com cálculo de tráfego para o edifício.

### **Instalações Prediais**

As instalações prediais de energia, água fria, esgoto sanitário, águas pluviais, combate a incêndio, central de gás, e pára-raios, de acordo com projetos específicos, posturas municipais e de serviços públicos.

### **Instalações Especiais**

Todas as unidades serão dotadas de infra-estrutura de ar condicionado (rede frigorígena e tubulação elétrica seca) para instalação de aparelhos Split nas suítes e sala de estar/jantar, conforme projeto específico.

A localização das máquinas condensadoras será na laje técnica de cada unidade.

A localização das unidades evaporadoras será conforme definido em projeto executivo de arquitetura.

Os equipamentos ( condensadoras e evaporadoras) deverão ser adquiridos e instalados pelos adquirentes após a entrega das unidades.

### **Esquadrias**

As esquadrias do edifício serão em alumínio anodizado ou pintura eletrostática, com venezianas em alumínio nas suítes.

Os guarda-corpos das varandas serão em alumínio com pintura eletrostática.

Portas, batentes e guarnições em madeira com acabamento em verniz/seladora ou acabamento final branco.

Portas corta-fogo em chapa metálica com pintura esmalte sintético.

As esquadrias de ferro receberão acabamento em esmalte sintético.

### **Vidros**

Os vidros das janelas e portas serão incolores e os vidros do guarda-corpo serão azuis, com espessuras compatíveis aos vãos. Definidos por projetos específicos.

### **Ferragens**

Marca: LAFONTE, PAPAIZ, PADO, IMAB, BRASIL ou similar.

### **Metais**

Os metais serão da marca DECA, DOCOL, FABRIMAR ou similar.

Os sifões das cubas, pias e tanques serão da marca: ESTEVES, DA CUNHA ou similar.

As grelhas e porta-grelhas serão em inox das marcas: MOLDENOX, EXPAMBOX, ESTEVES ou similar. Os metais serão cromados.

### **Louças**

Bacias sanitárias com caixa acoplada das marcas: INCEPA, CELITE ou DECA ou similar. As cubas de louça serão das marcas INCEPA, CELITE, DECA ou similar. As cubas de aço/inox serão das marcas FRANKE, ETERNOX, TRAMONTINA ou similar. Os tanques serão das marcas INCEPA, CELITE ou DECA ou similar.

As cubas de louça serão de embutir, sobrepor, semi encaixe ou afixados na parede de acordo com projeto de detalhamento.

### **Bancadas**

As bancadas dos banheiros serão em granito ou mármore com cubas de louça. As bancadas das cozinhas serão em granito com cuba de aço inox.

### **Cerâmicas, Porcelanatos e Azulejos**

Marca: Portinari, Cecrisa, Portobello, Eliane, Gytoku, Incepa, Gail ou Importado.

### **Pinturas**

As pinturas internas serão executadas utilizando tinta pva sobre massa corrida, das marcas Coral, Renner, Sherwin Williams, Suvinil, Bema, Glasurit ou similar

As pinturas das fachadas, muros, floreiras e outras paredes externas serão executadas utilizando tinta acrílica texturizada das marcas Coral, Bema, Leinetex, Suvinil, Ibratin ou similar.

As pinturas das esquadrias de ferro serão executadas utilizando esmalte sintético, das marcas Coral, Bema, Leinetex, Suvinil, Glasurit ou similar.

### **Fachadas**

Fachada em estilo moderno, com detalhes em vidros e pintura acrílica texturizada.

### **Rede de Aspiração de pó**

Sistema de aspiração de pó central. As tomadas do sistema de aspiração serão distribuídas em pontos estratégicos para atender todos os ambientes. O empreendimento será entregue com tubulação de PVC e duas tomadas. A aquisição e instalação do equipamento de aspiração central deverá ser feita pelo cliente após a entrega do apartamento.

### **Geral**

Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade junto ao mercado de materiais de construção.

As padronizações serão definidas por arquitetos, de maneira a se obter a harmonia e bom gosto de caracterização final.

A Incorporadora se reserva ao direito de utilizar revestimentos e materiais similares na intenção de se obter melhor qualidade final, funcionalidade, resistência, e padronização, ou quando algum material aqui indicado deixar de ser fabricado.

A Incorporadora poderá proceder a pequenos ajustes no projeto, de forma a resolver problemas técnicos que surjam durante a execução da obra.

Eventualmente por motivos técnicos, poderão ser executadas sancas de gesso para passagem de tubulação nas dependências das unidades autônomas.

Os pisos, revestimentos e bancadas de granito ou mármore estão sujeitos a variação de cor, dimensões, tonalidade e veios, características de materiais provenientes da natureza.

As imagens, ilustrações, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes referentes ao imóvel apresentado no stand de vendas, folders, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação a obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidade técnica ou de atendimento a postulados legais.

As áreas comuns serão entregues equipadas e/ou mobiliadas, conforme este memorial descritivo.

A locação dos elementos estruturais constantes no folder é meramente ilustrativo, podendo variar de acordo com as exigências técnicas.

Fica assegurado a Urban Incorporações o direito definitivo de colocar no imóvel, em local interno ou externo de sua escolha, inclusive na parte superior das torres, placas, letreiros ou marco alusivo ao empreendimento ou ao grupo, com a indicação de seus nomes.

### **Stand de vendas e Apartamento Decorado**

No stand de vendas do Urban Soberano, foi reproduzido um apartamento tipo 01 com opção de sala ampliada ( com a eliminação de um quarto)

Alguns itens são opcionais e não fazem parte do contrato de compra e venda.

São itens opcionais e não fazem parte do contrato de compra e venda:

Mobiliário, armários, marcenaria, objetos de decoração, acessórios de cozinha, luminárias, equipamentos elétricos, eletrônicos e eletrodomésticos, sistema de som, aparelhos de ar condicionado, espelhos, cortinas, forros de gessos especiais, papéis de parede, revestimentos especiais em parede ( pastilhas, laminados de madeira), bancadas especiais ( complemento cozinha, complemento varanda gourmet e complemento lavabo, bancada de separação entre sala estar e cozinha com continuação na varanda), fechamento da varanda em vidro e paisagismo.

Pare verificação dos itens a serem entregues, verificar contrato de compra e venda e memorial descritivo.

### **Normas Gerais após a entrega da obra**

Responsabilidade pela construção.

As solicitações de manutenção por defeitos da obra deverão ser feitas no prazo determinado na lei, findo o qual não haverá mais responsabilidade do construtor. A incorporadora não é responsável pela substituição ou reparo de peças que sofram desgaste natural pelo uso, utilização inadequada ou prolongada de seu uso. A incorporadora não é responsável por defeitos decorrentes de mau uso do imóvel, de acidentes de qualquer natureza, caso fortuito, de força maior ou causados por instalações e serviços executados por terceiros. As responsabilidades pelos defeitos aparentes ou visíveis cessam com o recebimento definitivo da obra e suas unidades, que ocorre na entrega das chaves. As responsabilidades pelos defeitos ocultos que aparecem devido ao uso, so poderão ser reclamados no prazo de ate 180 (cento e oitenta) dias após a entrega das chaves. A incorporadora entretanto, garante o prazo de ate 06 (seis) meses após a entrega do imóvel, as reclamações dos clientes quanto a defeitos relativos a:

- . Funcionamento das instalações de agua fria.
- . Funcionamento das instalações sanitárias (exceto entupimento das louças sanitárias ocasionadas por mau uso).
- .Entupimentos e vazamentos em geral.



- .Funcionamento das instalações elétricas e telefônicas.
- .Instalações de gás.
- .Impermeabilizações.

#### **Equipamentos e Decoração**

Alguns ambientes e/ou áreas comuns serão entregues equipados e/ou mobiliados, conforme relação a seguir:

**Lobby** – 01 Sofá, 02 poltronas, 01 mesa de centro, 01 tapete.

**Espaço Gourmet/Festas** – 04 mesa retangular, 24 cadeiras, 01 aparador.

**Salão de jogos** – 01 mesa de sinuca, 01 apoio para tacos de sinuca, 01 mesa, 06 cadeiras, 04 banquetas, 01 cooktop, 01 coifa e 01 freezer/geladeira.

**Fitness** – 02 esteira, 02 bicicleta, 01 suporte para barras e anilhas.

**Brinquedoteca** – 02 mesas infantis, 08 cadeiras infantis, 04 puffs infantis

**Playground** – 01 escorregador, 01 balanço, 01 carrossel gira-gira.

**Deck** - 04 poltronas

**Piscina** – 04 espreguiçadeiras, 02 mesas, 02 sombreros e 08 cadeiras.

