

# MEMORIAL DESCRITIVO

## FLATS



**CONDOMÍNIO NEX ONE AIMBERÊ**

Acesso pela Rua Aimberê - Perdizes

São Paulo - SP, 050180-10

## APRESENTAÇÃO

---

### MEMORIAL DESCRITIVO

Refere-se ao projeto de incorporação e construção de um empreendimento residencial, denominado **NEX ONE AIMBERE** com as seguintes características:

#### **1. DESCRIÇÃO GERAL**

##### **1.1. DO TERRENO:**

- NÚMERO DE TORRES: 01;
- Nº PAVIMENTOS: **27 Pavimentos**, sendo: 1 Subsolo + Térreo + 1º ao 7º Pavimento Tipo R e NR | 8º ao 27º Pavimento Tipo R + Ático;
- Nº TOTAL DE UNIDADES: **268 unidades residenciais (161 unidades 01 dorm e 107 unidades 2 dorms.) + 47 unidades NR Flat + 03 Lojas;**

*As características do empreendimento estão contempladas no Memorial de Incorporação depositado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.*

#### **2. DETERMINAÇÕES LEGAIS**

Os trabalhos desta construção serão executados de acordo com as disposições do projeto aprovado pela P.M.S.P. e as determinações preceituadas pela própria Prefeitura, pela SABESP, ENEL, OPERADORA DE TELEFONIA e demais entidades que por circunstância de lei devam ser acatadas.

Incorporação: ONE AIMBERE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

Realização: ONE AIMBERE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

#### **3. SISTEMAS CONSTRUTIVOS**

##### **3.1. FUNDAÇÕES:**

As fundações serão executadas de acordo com projeto específico e estarão dimensionadas de forma a suportar e transmitir com segurança as cargas das edificações para o solo. Todos os serviços, tanto os de projeto quanto os de execução, seguirão as condições constantes nas normas brasileiras que normatizam o assunto.

Os serviços de execução das fundações e movimento de terra serão fiscalizados diretamente pela empresa autora dos respectivos projetos, garantindo assim, o completo respeito aos mesmos, tanto nos aspectos de dimensionamento quanto nos aspectos de qualidade da execução.

##### **3.2. SUPER ESTRUTURA:**

Será executado em estrutura sendo:

- Estrutura convencional

Admitindo elementos de concreto, como pilares e vigas, em locais específicos a depender das necessidades de distribuição de cargas (mista), seguindo execução e

controle rigoroso de acordo com especificações técnicas da ABNT. Poderão ocorrer alterações estruturais no desenvolvimento do projeto executivo mediante necessidades técnicas.

### 3.3. FORROS DE GESSO E VEDAÇÕES VERTICAIS:

Placas de gesso ou painéis de gesso acartonado sobre montantes metálicos ou de madeira, conforme projeto.

Admitindo elementos de vedação vertical em bloco de concreto não estrutural e desvinculados da estrutura em locais específicos, porém predominantemente em sistema drywall, conforme indicado em projetos.

## 4. ACABAMENTOS

### 4.1. ESQUADRIAS E FERRAGENS:

#### 4.1.1. PORTA E CAIXILHOS DA FACHADA:

Os caixilhos serão em alumínio com pintura eletrostática na cor preto: Portas de correr ou abrir e janelas de correr com persiana de enrolar integrada.

#### 4.1.2. PORTAS E BATENTES INTERNOS:

Portas e batentes em madeira pintadas de fábrica (porta PRF para atendimento de norma). As portas internas e de entrada do apartamento atenderão aos requisitos de desempenho mínimo.

### 4.2. ACABAMENTOS ELÉTRICOS:

Serão das marcas Lorenzetti, Perlex, Piallegrand, Prime, Iriel, Weg ou similar de mesma qualidade. Acabamento na cor branca nas unidades autônomas e áreas comuns.

### 4.3. TORNEIRAS E REGISTROS:

Acabamento cromado das marcas Docol, Fabrimar, Deca ou produto de desempenho equivalente.

### 4.4. CERÂMICA | PORCELANATOS:

Serão entregues das marcas Biancogress, Eliane, Incepa, Portinari ou produto de desempenho equivalente.

### 4.5. LOUÇAS:

Vasos sanitários com caixa acoplada convencional ou caixa acoplada para PcD e lavatórios das marcas Icasa, Deca, Celite ou produto com desempenho equivalente.

### 4.6. OUTROS:

Bancadas em granito.

Cubas de aço inox das marcas Fabrinox, Tramontina ou produto com desempenho equivalente.

## **5. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS**

### **5.1. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:**

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou normas internacionais equivalentes.

### **5.2. GERADOR:**

O empreendimento será dotado de um gerador de emergência com ligação automática no caso de queda de energia elétrica da rede pública, com capacidade para atender ao elevador de serviço, mantendo-o em funcionamento e com capacidade para movimentar os outros elevadores até o térreo.

O equipamento atenderá também alguns pontos de iluminação da área comum, bombas de recalque de água servida e pluvial, portões elétricos, pontos do ático e portaria.

*ATENÇÃO: Em caso de emergência de incêndio todos estes usos serão interrompidos e este passará a estar dedicado exclusivamente a manutenção do funcionamento da pressurização de escadas e equipamentos de combate a incêndio.*

### **5.3. ELEVADORES:**

Os elevadores do empreendimento serão entregues com atendimento para as unidades R (residenciais) e NR (não residenciais), sendo 03 elevadores exclusivos na torre para acesso do subsolo, térreo e do 8 ao 27º pav (pavimentos residenciais) e 2 elevadores compartilhados na torre para acesso subsolo, térreo e do 1 ao 7º pav (pavimentos mistos R e NR).

A quantidade de elevadores atende o tráfego da edificação conforme norma.

### **5.4. EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO:**

Serão instalados os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

### **5.5. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS:**

As instalações obedecerão às respectivas normas e os regulamentos das concessionárias locais. As tubulações contra incêndio serão em aço ou cobre. Para água fria, esgoto e águas pluviais, as prumadas serão em PVC ou PPR e os ramais em PVC, PPR ou PEX.

O projeto hidráulico será entregue considerando o sistema de individualização de medição do abastecimento de água fria entregue (medidor), de modo a permitir que a cobrança seja individualizada posteriormente pelo condomínio.

A medição, controle e manutenção será a cargo do condomínio após a entrega da obra.

#### **5.5.1 ÁGUA QUENTE:**

Nas unidades residenciais os chuveiros serão elétricos, com potência de até 6.800W, equipamentos a cargo do proprietário. E não poderá ser substituído por sistema de aquecimento a gás pelo cliente após a entrega da unidade.

#### 5.6. AR-CONDICIONADO:

**Áreas comuns:** Será previsto conforme discriminação abaixo nas áreas comuns:

- Festas, Fitness e Portaria – entregue completo (ponto de força, dreno, caminhamento da frigorígena e equipamentos).
- Lavanderia e Coworking – entregue com ponto de força, dreno e caminhamento da frigorígena (caberá ao condomínio a aquisição dos equipamentos).

**Unidades autônomas (STUDIO NR):** Será entregue ponto e prumada de dreno para futura instalação de 1 ponto de ar-condicionado no dormitório/estar principal da unidade autônoma. Fica a cargo do adquirente a instalação da frigorífera e aquisição do equipamento assim como: sancas ou forros de gesso, enchimentos necessários para a instalação e a ligação do equipamento na prumada do dreno.

*ATENÇÃO: O projeto será dimensionado de forma a garantir a instalação de apenas 1 ponto de equipamento de Ar-condicionado por unidade e em local pré-determinado no projeto de forma a garantir as conexões necessárias com o ponto de dreno e o funcionamento do sistema de forma regular. Não é indicado a alteração do ponto, bem como compartilhamento de potência para inclusão de mais equipamentos o que acarretará perda total de garantia da unidade pelo proprietário.*

#### 5.7. SISTEMA DE EXAUSTÃO:

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de exaustão mecânica para atendimento dos banheiros das unidades autônomas e de áreas comuns, com acionamento pelo interruptor (somente para situações sem ventilação natural/janela).

#### 5.8. ANTENA COLETIVA/ TV POR ASSINATURA:

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) com ponto na sala de estar e dormitórios para unidades com 1 ou 2 dormitórios, destinados a futura instalação pelo condomínio de sistema de antena coletiva convencional ou a cabo.

#### 5.9. SISTEMA DE TELEFONIA:

**UNIDADES STUDIO NR:** Será entregue na sala de estar infraestrutura seca para telefonia (sem fio).

#### 5.10. SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA:

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de comunicação interna, tipo interfone, que possibilitará aos condôminos se comunicarem entre si, com Portaria Eletrônica, Lobby, Delivery, Festas, Coworking, Fitness e Lavanderia.

#### 5.11. SISTEMA DE SEGURANÇA:

**Controle de acesso** – Sistema de aberturas de portões automatizados nos acessos.

**Comunicação** – Entrega de interfone na entrada de pedestres para comunicação com a portaria.

#### **5.12. ILUMINAÇÃO:**

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns, áreas técnicas, circulações sociais e serviço dos andares e das escadas do empreendimento de acordo com projeto específico de instalações elétricas.

De acordo com projeto específico de instalações elétricas, haverá sensor de presença nas escadarias da torre, hall social no pavimento térreo e nos halls dos andares tipo.

#### **5.13. DECORAÇÃO:**

Área comum entregue equipada e decorada conforme projeto de decoração.

### **6.SUSTENTABILIDADE**

#### **CONSUMO RACIONAL DOS RECURSOS NATURAIS (ÁGUA E ENERGIA)**

##### **6.1. SISTEMA DE APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS:**

A água da chuva será captada através de tubulações especiais e reservada para fins não potáveis.

##### **6.2. DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS:**

Nas unidades autônomas, serão entregues bacias sanitárias com duplo acionamento (3 e 6 litros).

##### **6.3. DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS ÁREAS COMUNS:**

Nas áreas comuns, serão entregues bacias sanitárias com duplo acionamento (3 e 6 litros) e metais com fechamento automático (temporizadores).

##### **6.4. DISPOSITIVO ECONOMIZADORES DE ENERGIA NAS ÁREAS COMUNS:**

O sistema de iluminação das escadas, hall social e halls de serviço serão compostos com sensores ativando luz somente na presença dos usuários.

### **7. FACHADAS, MUROS E GRADIL:**

Fachada e embasamento serão executados em conformidade com o projeto de arquitetura, tendo acabamento em textura na torre e embasamento, vidro encaixilhado em locais específicos de acesso.

Os gradis e portões seguirão conforme projeto de paisagismo.

### **8. DOS JARDINS E CALÇAMENTOS EXTERNOS:**

Os jardins e calçadas serão entregues conforme projeto de paisagismo.

### **9. SERÃO PREVISTOS PARA AS UNIDADES PRIVATIVAS STUDIO/NR.:**

Ponto elétrico para cooktop de duas bocas;

Ponto elétrico para forno;

Ponto elétrico para geladeira;

Ponto elétrico para chuveiro;

Pontos gerais para equipamentos de uso comum (TV, eletrodomésticos, entre outros).

*ATENÇÃO: Não está previsto ponto nem infraestrutura para máquina de lavar louça, máquina de lavar/secar roupa e tanque nas unidades studio Flat;*

*As potências específicas dos equipamentos elétricos serão disponibilizadas no manual do proprietário junto a entrega das chaves e deverão ser respeitadas de forma a garantir a integridade total da unidade e do edifício.*

## **10. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

- No interesse do bom andamento da obra, a Construtora, a critério próprio, sempre que encontrar dificuldades para a aquisição de materiais na época que estiverem programadas as suas compras, poderá substituir qualquer material especificado no presente memorial descritivo, desde que seja mantido o padrão de qualidade e desempenho, podendo utilizar materiais similares, nacionais ou importados;
- Serão admitidas atualizações tecnológicas pela Construtora durante a execução da obra, substituindo sistemas e equipamentos definidos em projeto aprovado, garantindo ao ADQUIRENTE, vantagem com as possíveis mudanças, justificadas na relação custo-benefício, sem qualquer depreciação das qualidades técnicas originais, não correspondendo ainda ao ADQUIRENTE qualquer ônus ou bonificação por novas soluções;
- O empreendimento utiliza-se do sistema construtivo em estrutura convencional formado por pilares e vigas. Dessa forma, é vedado qualquer tipo de alteração, abertura ou mudança de posição das mesmas mediante risco e comprometimento estrutural de todo o empreendimento.
- Poderão ocorrer alterações estruturais (alteração na posição e dimensão dos pilares e vigas) no desenvolvimento do projeto executivo mediante necessidades técnicas.
- O condomínio será entregue limpo, em condições de habitabilidade, e com a execução das instalações internas dos apartamentos de água fria, restando aos condôminos a solicitação da ligação de luz, telefone para seus respectivos apartamentos, e ao condomínio a contratação do sistema de antenas ou cabo para a televisão;
- Os chuveiros, duchas e aparelhos de iluminação no interior dos apartamentos, armários em geral, eletrodomésticos e mobiliários ficarão por conta e gosto dos senhores condôminos;
- Não serão permitidas, por medida de segurança, visitas à obra por parte dos senhores condôminos durante o período de execução dela;
- 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 a obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a postulados legais;
- Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executadas pela construtora shafts e/ou enchimentos, bem como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias;

- Os quadros de luz, tomadas, interruptores das instalações elétricas e registro 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;
- O empreendimento será entregue com vegetação implantada por meio de mudas conforme a especificação do projeto paisagístico. As imagens apresentadas nas perspectivas, folders e anúncios, representam artisticamente a fase adulta das espécies;
- O empreendimento atende o nível mínimo dos critérios de desempenho acústico de sistemas construtivos conforme norma técnica ABNT NBR 15575;
- 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, golas, vãos, janelas etc., para adaptar às necessidades do projeto;
- A construtora poderá, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto executivo do imóvel, em razão de imposições de novas normas técnicas de execução da obra ou de determinação ou exigência dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos;
- O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos, bem como os respectivos projetos, serão informados no Manual do Proprietário e não será disponibilizado durante o período de comercialização e/ou obra, material em outras extensões como dwg ou pdf para consultas.
- Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamento e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns de empreendimento são ilustrativos. A incorporadora se reserva no direito de atualizar a estética da decoração e do paisagismo desses ambientes por materiais ou espécies similares disponíveis no momento da entrega da obra;
- A responsabilidade da Incorporadora e Construtora quanto às garantias dos produtos utilizados e aqui descritos estará especificado no Manual do Proprietário, a ser entregue quando concluída a obra e concomitante à entrega de chaves;
- As unidades autônomas serão obrigatoriamente entregues com caixilho entre os ambientes internos e os respectivos terraços (sociais), nos padrões constantes deste memorial e conforme legislação vigente no momento da aprovação. A retirada do caixilho caberá a aprovação do condomínio em assembleia conforme regimento interno alinhado;
- O apartamento modelo decorado apresenta sugestões de layout, decoração e acabamentos (louças, metais, revestimentos e detalhes de gesso), sempre prevalecendo os termos deste memorial para os itens de acabamentos, caixilhos e pontos elétricos em relação aos materiais de divulgação (folders, reprints, site, entre outros)

- O fechamento retrátil do terraço social deverá ser realizado pelo comprador e respeitar as características indicadas/sugeridas pela construtora e/ou incorporadora no momento da entrega do manual do proprietário, garantindo: as cores especificadas para montantes, espessura e quantidade de folhas de vidro, ventilações permanentes que sejam necessárias, entre outros. A alteração do projeto caberá a aprovação do condomínio em assembleia conforme regimento interno alinhado;
- As unidades Flats serão entregues com as medidas universais que constam em norma e plantas de contrato.



[ANEXO 1] MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS – ÁREAS TÉCNICAS;

EMPREENHIMENTO: NEX ONE AIMBERÉ	INCORPORADOR: ONE INNOVATION	DATA:25/04/2023	RESPONSÁVEL: Incorporação Produto
COMPRADOR:			

ÁREAS TÉCNICAS	AMBIENTE	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS			
		MATERIAL	MATERIAL	MATERIAL	LOUÇAS	METAIS	BANCADA	CAIXILHOS
	Portaria	Cerâmica	Pintura sobre gesso ou cerâmica	Pintura sobre gesso ou forro de gesso	N/A	N/A	Granito	Alumínio cor preta
	Centro de medição, Sala DG e Quadros	Cimentado	Pintura sobre bloco frisado ou textura sobre bloco	Pintura sobre concreto ou caiação	N/A	N/A	N/A	N/A
	D.M.L	Cerâmica	Pintura sobre bloco frisado ou textura sobre bloco	Pintura sobre concreto ou caiação	Tanque em louça	N/A	N/A	N/A
	Reservatório inferior e superior	Cimentado	Pintura sobre bloco frisado ou textura sobre bloco	Pintura sobre concreto ou caiação	N/A	N/A	N/A	N/A
	Abriço lixo	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre concreto ou caiação	N/A	N/A	N/A	N/A
	APA Funcionários	Cerâmica	Pintura sobre gesso	Pintura sobre concreto ou caiação	N/A	Cuba inox e torneira de mesa	Granito	N/A
	Vestiários	Cerâmica	Cerâmica	Forro de gesso	Lavatório suspenso e bacia com caixa acoplada PCD	Torneira para lavatório e barras de apoio	N/A	N/A

[ANEXO 2] MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS – ÁREAS DE LAZER;

EMPREENDIMENTO: NEX ONE AIMBERE	INCORPORADOR: ONE INNOVATION	DATA:25/04/2023	RESPONSÁVEL: Incorporação Produto
COMPRADOR:			

AMBIENTE	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS			
	MATERIAL	MATERIAL	MATERIAL	LOUÇAS	METAIS	BANCADA	CAIXILHOS
Lobby	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	N/A	N/A	N/A
Delivery	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	N/A	N/A	N/A
Clausura	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	N/A	N/A	Alumínio cor preta
Bicicletário	Cimentado	Pintura	Estrutura aparente e/ou forro de gesso	N/A	Tanque inox e torneira de mesa	Granito	N/A
Festas	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	Cuba inox e torneira de mesa ou parede	Granito	Alumínio cor preta
Apoio externo Festas	Porcelanato	Pintura conforme fachada	Pergolado concreto	N/A	N/A	N/A	Alumínio cor preta
WCs sociais	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	Bacia com caixa acoplada e cuba oval embutir	Torneira de mesa ou parede	Granito	N/A
Fitness	Vinílico ou emborrachado	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	N/A	N/A	Alumínio cor preta
Coworking	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	N/A	N/A	N/A
Lavanderia	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	Cuba inox e torneira de mesa ou parede	Granito	N/A
Apoio externo Churrasqueira	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pergolado concreto	N/A	Cuba inox e torneira de mesa ou parede	Granito	N/A
Apoio externo Fitness	Porcelanato	Pintura conforme fachada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Piscina Externa	Porcelanato	Porcelanato	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Deck Piscina	Porcelanato	Pintura conforme fachada	N/A	N/A	Chuveiro	N/A	Corrimão de ferro
Playground	Gramado	Pintura conforme fachada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Pet place	Gramado	Pintura conforme fachada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Espaço fogueira	Porcelanato	Pintura conforme fachada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

[ANEXO 3] MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS – ÁREAS PRIVATIVAS;

EMPREENHIMENTO: NEX ONE AIMBERE

INCORPORADOR: ONE INNOVATION

DATA:25/04

RESPONSÁVEL: Incorporação Produto

COMPRADOR:

	AMBIENTE	PISO	PAREDE	TETO	SOLEIRA	OUTROS			
		MATERIAL	MATERIAL	MATERIAL	MATERIAL	LOUÇAS	METAIS	BANCADA	CAIXILHOS
STUDIO	Estar/Quarto	Laminado	Pintura sobre gesso	Pintura sobre gesso	N/A	N/A	N/A	N/A	Alumínio cor preta
	Terraço Social	Cerâmica	Pintura sobre gesso conforme fachada	Pintura sobre gesso	Granito	N/A	N/A	N/A	Alumínio cor preta
	APA	Laminado	Pintura sobre gesso	Pintura sobre gesso	N/A	N/A	Cuba de inox e torneira de mesa	Granito	N/A
	WC	Cerâmica	Pintura e cerâmica	Pintura sobre gesso	N/A	Lavatório com coluna e bacia com caixa acoplada	Torneira para lavatório + Barra de apoio chuveiro	N/A	N/A
	WC (PCD)	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre gesso	N/A	Lavatório suspenso e bacia com caixa acoplada PCD	Torneira para lavatório e barras de apoio	N/A	N/A