MEMORIAL DESCRITIVO

FLATS - NR

CONDOMÍNIO NEX ONE SENA MADUREIRA

Rua: Sena Madureira, 273 - Vila Clementino
São Paulo - SP, 04021-050

APRESENTAÇÃO

MEMORIAL DESCRITIVO

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

1. DESCRIÇÃO GERAL

1.1. DO TERRENO:

- NÚMERO DE TORRES: 01
- Nº PAVIMENTOS: Subsolo (Garagem) + Térreo + 23 Pavimentos Tipos + 01 Pavimento Tipo/Lazer + 01 Cobertura/Lazer + Ático
- Nº TOTAL DE UNIDADES: 203 unidades | Residenciais: 24 unidades - R2V | 149 unidades HMP | 30 unidades nR/Flats + 01 Fachada ativa (loja)

As características do empreendimento estão contempladas no Memorial de Incorporação depositado no 14º 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 SENA MADUREIRA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

Realização: ONE SENA MADUREIRA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

Construção: CONX Empreendimentos Imobiliários 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:

Em concreto armado convencional, seguindo execução e controle rigoroso de acordo com especificações técnicas da ABNT.

3.3. FORROS DE GESSO E VEDAÇÕES:

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

4- ACABAMENTOS

4.1. ESQUADRIAS E FERRAGENS:

4.1.1. PORTA E CAIXILHOS DA FACHADA:

Os caixilhos serão em alumínio com pintura eletrostática branca: Portas de correr; Janelas de correr com bandeira inferior fixa e janelas maxim-ar.

4.1.2. PORTAS E BATENTES INTERNOS:

Portas e batentes em madeira pintadas de fábrica (kit porta pronta). 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 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. CERÂMICAS | PORCELANATOS:

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

4.5. PISOS:

Cerâmica/porcelanato: Serão das marcas Biancogress, Eliane, Portinari ou Portobello ou produto de desempenho equivalente.

Piso laminado: Serão das marcas Duratex ou Tarket ou produto de desempenho equivalente.

4.6. LOUÇAS:

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

4.7. OUTROS:

Bancadas em granito.
Cubas de aço inox das marcas Mekal, Tramontina ou produto com desempenho equivalente.

5. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

5.1. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

Conforme projeto especifico 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 conforto 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.

5.3. ELEVADORES:

Os elevadores do empreendimento serão entregues com atendimento diferenciado para as unidades NR (1 elevador) que dará acesso ao térreo e pavimentos tipo nR (1° ao 6°pavimento), com previsão para instalação futura de 1 elevador. A quantidade de elevador 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 feito de forma a dar possibilitar do condomínio instalar o sistema de individualização de medição do abastecimento de água fria. A individualização deverá ser executada por parte 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:

Área comum: Será executada a instalação de sistema de ar-condicionado no *Espaço Multiuso, Coworking e Fitness,* consistindo em um ponto de força com potência determinada para ligar a condensadora, um ponto de dreno para conectar a evaporadora, a tubulação frigorígena até o local previsto para instalação da unidade evaporadora e condensadora e o equipamento.

Demais ambientes será entregue com infra de ponto elétrico e dreno, sendo a rede frigorígena, o equipamento e a instalação de ambos a cargo do condomínio.

Unidades autônomas: Será entregue ponto de força, dreno e rede frigorígena.

A aquisição e instalação dos equipamentos (unidade condensadora e evaporadora) ficará a cargo do proprietário do imóvel.

5.7. SISTEMA DE EXAUSTÃO:

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

5.8. ANTENA COLETIVA / TV POR ASSINATURA:

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) com ponto na sala de estar para unidades studios e unidades com 1 dormitório terão pontos provisionados para ambos os ambientes, destinados a futura instalação pelo condomínio de sistema de antena coletiva convencional ou a cabo.

5.9. SISTEMA DE TELEFONIA:

UNIDADES 1 DORMITÓRIO:
O dormitório e sala de estar serão entregues com infraestrutura seca para telefonia (sem fio).

UNIDADES STUDIOS:
A sala de estar será entregue com infraestrutura seca para telefonia (sem fio).

5.10. SISTEMA COMUNICAÇÃO INTERNA:

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de comunicação interna, tipo interfone, que possibilitará aos condôminos se comunicarem entre si, e com área do Hall Flat, Delivery, Espaço Multiuso e Petcare.

5.11. SISTEMA DE SEGURANÇA:

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) para proteção perimetral, sistema de alarme e CFTV (pontos para futura instalação de câmera de vigilância nas entradas de pedestres, por conta do condomínio).

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

Comunicação – Previsão de ponto para instalação de interforne/vídeo por conta do condomínio na entrada de pedestres.

5.12. ILUMINAÇÃO:

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns, áreas técnicas, circulações sociais e serviço dos andares e nas escadas do empreendimento de acordo com projeto específico de instalações elétricas.
Haverá sensor de presença nas escadarias da torre, nos halls dos andares tipo e térreo de acordo com projeto especifico de instalações elétricas.

5.13. DECORAÇÃO:

Área comum (Hall social) 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. DISPOSITIVO 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. DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ENERGIA NAS ÁREAS COMUNS:

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

7. ÁREAS COMUNS SOCIAIS (INTERNAS E EXTERNAS)

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos, paginações e detalhamento ilustrados no projeto de decoração. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas.

7.1. LOUNGE (ACESSO CONDOMÍNIO):

Piso: Porcelanato;

Rodapé: Conforme projeto de paisagismo;

Parede: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre gesso;

Soleiras: Granito;

7.2. HALL SOCIAL FLATS DO TÉRREO:

Piso: Porcelanato;

Rodapé: Porcelanato ou Poliestireno;

Parede: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Soleiras: Granito;

7.3. HALL E CIRCULAÇÃO DOS TIPOS:

Piso: Porcelanato ou Cerâmica;

Rodapé: Porcelanato, Cerâmica ou Poliestireno;

Parede: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Soleiras: Granito;

7.4. DELIVERY:

Piso: Porcelanato;

Rodapé: Porcelanato ou Poliestireno;

Parede: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Soleira: Granito;

7.5. ESPAÇO MULTIUSO:

Piso: Porcelanato;

Rodapé: Porcelanato ou Poliestireno;

Parede: Conforme projeto de interiores;

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Bancada: Granito com cuba em aço inox;

Soleira: Granito;

7.6. APA:

Piso: Porcelanato;

Rodapé: Porcelanato ou Poliestireno;

Parede: Pintura sobre gesso:

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Metal: Cuba em aço inox;

Soleira: Granito;

Bancada: Granito;

7.7. LAVANDERIA:

Piso: Porcelanato;

Rodapé: Porcelanato ou Poliestireno;

Parede: Conforme projeto de interiores;

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Bancada: Granito com cuba em aço inox;

Soleira: Granito;

7.8. COWORKING:

Piso: Porcelanato;

Rodapé: Porcelanato ou Poliestireno;

Parede: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Soleira: Granito;

7.9. PET CARE:

Piso: Porcelanato;

Rodapé: Porcelanato ou Poliestireno;

Parede: Pintura sobre gesso:

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Bancada: Granito;

Soleira: Granito;

7.10. PET PLACE:

Piso: Gramado;

7.11. ESPAÇO GRAMADO:

Piso: Gramado;

7.12. CHURRASQUEIRA:

Piso: Porcelanato;

Rodapé: Porcelanato;

Parede: Acabamento de fachada;

Teto: Pintura sobre gesso;

Bancada: Granito com cuba em aço inox;

7.13. LOUNGE EXTERNO:

Piso: Placa permeável;

Rodapé: Conforme projeto de paisagismo;

Parede: Conforme projeto de paisagismo;

7.14. FITNESS:

Piso: Conforme projeto de interiores;

Rodapé: Conforme projeto de interiores;

Parede: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Soleira: Granito;

7.15.W.C'S I PNE PAVIMENTO TÉRREO:

Piso: Porcelanato ou Cerâmica;

Rodapé: Porcelanato, Cerâmica ou Poliestireno;

Parede: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Louças: Lavatório suspenso e bacia PNE com caixa acoplada e sem abertura frontal;

Soleira: Granito;

8. AREAS COMUNS (ÁREAS TÉCNICAS):

8.6. ABRIGO DE LIXO:

Piso: Cerâmica;

Parede: Cerâmica até o teto em todas as paredes;

Teto: Pintura sobre concreto ou caiação;

8.7. ESCADARIA DA TORRE:

Piso: Cimentado Pintado;

Parede: Pintura sobre gesso;

Teto: Textura sobre concreto;

Portas corta fogo de acordo com os padrões da ABNT e as especificações de bombeiro, com pintura esmalte.

9. FACHADAS, MUROS E GRADIL:

A fachada será executada em conformidade com o projeto de arquitetura com acabamento em massa texturizada na torre.

O embasamento será executado em conformidade com o projeto de arquitetura com acabamento em massa texturizada e vidro encaixilhado em locais específicos.

Os gradis e portões seguirão conforme projeto de paisagismo, pintados com tinta esmalte.

10. DOS JARDINS E CALÇAMENTOS EXTERNOS:

Os jardins serão entregues conforme projeto de paisagismo. As calçadas serão conforme projeto de paisagismo.

11. UNIDADES AUTONÔMAS:

11.1 FLATS (NR):

ESTAR:

Piso: Laminado;

Paredes: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre gesso liso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidro sanitárias;

Soleira: Granito.

DORMITÓRIO:

Piso: Laminado;

Paredes: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre gesso liso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidro sanitárias;

BANHEIROS:

Piso: Cerâmica;

Paredes: Cerâmica até o teto em paredes hidráulicas incluindo paredes do box. Restante em pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre forro de gesso (sem tabica);

Louças e Metais: Bacia com caixa acoplada PNE e lavatório com coluna e barras de apoio;
Baguete: Granito;

APA:

Piso: Cerâmica na projeção da bancada com baguete de granito em volta;

Paredes: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre gesso liso e requadro de gesso onde ocorrer distribuição de tubulações hidro sanitárias.

Bancada: Granito com cuba em aço inox e frontão de 30cm;

Baguete: Granito;

TERRAÇO:

Piso: Cerâmica;

Gradil: Perfil tubular metálico;

Paredes: Pintura texturizada, acabamento rolado conforme projeto de arquitetura;

12. MEMORIAL DESCRITIVO DE DECORAÇÃO E PAISAGISMO

12.1. LOUNGE (ACESSO CONDOMÍNIO):

02 bancos

09 Vasos

12.2. HALL SOCIAL FLATS DO TÉRREO:

01 Conjunto de estofados

01 Vaso com planta

01 Espelho

01 Quadro

01 Conjunto de escaninhos metálicos

12.3. DELIVERY:

01 Refrigerador expositor

01 Conjunto de prateleiras

02 Cabideiros

12.4. ESPAÇO MULTIUSO:

01 Sofá em “L”

03 Mesas de apoio

01 Mesa de centro

02 Puffs

01 Poltrona

01 Luminária de piso

01 Tapete

03 Banquetas altas

02 Mesas

08 Cadeiras

01 Aparador

01 Vaso com planta

01 Painel ripado com espelho

12.5. APA:

01 Geladeira

01 Cooktop elétrico

01 Bancada com cuba em inox

01 Bancada de apoio

01 Forno elétrico

01 Microondas

12.6. LAVANDERIA:

01 Banco estofado

01 Mesa lateral em marcenaria

01 Bancada com duas cubas em inox

01 Bancada de apoio

03 Banquetas altas

01 Cabideiro

02 Conjuntos de lavadoras/secadoras verticais

01 Secadora

01 TV

12.7. COWORKING:

01 Banco estofado

01 Mesa oval

10 Cadeiras

01 Arandela

02 Mesas redondas

02 Poltronas

01 Mesa de centro

02 Puffs

01 Mesa fixa

01 Vaso de planta suspenso

01 Vaso de planta

01 TV

12.8. PET CARE:

01 Bancada

01 Banco em alvenaria

01 Canil

02 prateleiras

12.9. PET PLACE:

01 Rampa para pet

12.10. ESPAÇO GRAMADO:

07 Bancos

12.11. CHURRASQUEIRA:

01 Bancada com cuba em inox

01 Geladeira

01 Churrasqueira de bancada

01 Coifa metálica

01 Mesa

07 Cadeiras

12.12. FITNESS:

01 Esteira

01 Bicicleta

01 Banco

02 Torres de halteres

01 Estação multifuncional

01 Bebedouro

01 TV

01 Bola suíça

01 Espelho

13. 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 mesmo 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 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 da mesma.
- 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 serão informados no Manual do Proprietário.
- Não serão fornecidos pela construtora quaisquer outros elementos de decoração, equipamentos ou acabamentos não mencionados expressamente neste memorial.
- 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.
- 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.
- Não serão previstos pontos elétricos e hidráulicos para a instalação de máquina de lavar roupa/louça interno a unidade privativa.
- Não será previsto entrada para gás encanado no empreendimento.