

NEX

GENTIL DE MOURA

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS FLATS – NR

NEX

GENTIL DE MOURA

CONDOMÍNIO NEX ONE GENTIL DE MOURA

Av. Dr. Gentil de Moura, 134 - Ipiranga

São Paulo - SP, 04278-000

APRESENTAÇÃO

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

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

1. DESCRIÇÃO GERAL

1.1. DO TERRENO:

- NÚMERO DE TORRES: 01
- Nº PAVIMENTOS: Subsolo + Térreo + 17 (Pav. Tipos) + 1 (cobertura/lazer) + Ático
- Nº DE UNIDADES:
285 unidades - Residenciais | 48 unidades - nR/Flats | 02 Fachadas ativas (loja)

As características do empreendimento estão contempladas no Memorial de Incorporação depositado no 6º 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, VIVO e demais entidades que por circunstância de lei devam ser acatadas.

Incorporação: ONE GENTIL DE MOURA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

Realização: ONE GENTIL DE MOURA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

Construção: CONSTRUTORA P4 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 no térreo, nos pavimentos tipos e coberturas, seguindo execução e controle rigoroso de acordo com especificações técnicas da ABNT.

3.3. SISTEMAS DE VEDAÇÃO VERTICAL (PAREDES E SHAFTS):

Para as vedações verticais e shafts técnicos serão utilizadas soluções mistas, onde as vedações externas serão compostas por blocos de concreto ou cerâmico, com modulação e espessura descritas no projeto arquitetônico e vedações internas com solução de gesso acartonado (drywall) com especificação e espessura especificadas no projeto arquitetônico.

3.4. SISTEMAS DE VEDAÇÃO HORIZONTAL (FORROS E SANCAS):

Para as vedações horizontais não estruturais, será utilizado sistema de gesso acartonado (drywall) ou sistema de placa de gesso, com especificação e espessuras conforme detalhamento do projeto arquitetônico.

4. ACABAMENTOS

4.1. ESQUADRIAS E FERRAGENS:

4.1.1. PORTA E CAIXILHOS DA FACHADA:

Os caixilhos serão em alumínio com pintura eletrostática: Portas de correr, janelas basculantes e janelas de correr.

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 descritos na Norma de desempenho NBR 15575.

As portas e alçapões das áreas técnicas serão madeira, ferro ou alumínio, de acordo com o projeto específico aprovado nas concessionárias locais.

4.2. ACABAMENTOS ELÉTRICOS:

Serão das marcas Lorenzetti, Perlex, Piallegrand, Prime, Iriel, Steck, Schneider, Building 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, Perflex, Celite ou produto de desempenho equivalente;

4.4. CERÂMICAS | PORCELANATOS:

Serão das marcas Biancogres, Eliane, Portobello, Incepa, Incefra ou produto de desempenho equivalente.

4.5. PISOS:

Cerâmica/porcelanato: Nas áreas molhadas serão aplicados acabamentos cerâmicos das marcas Biancogres, Eliane, Portobello, Incepa, Incefra ou produto de desempenho equivalente.

Piso laminado ou carpete de madeira: Nas áreas secas serão aplicados acabamentos de piso laminado ou carpete de madeira dos fabricantes Duratex ou Tarket ou produto de desempenho equivalente, conforme disponibilidade do mercado no momento da compra.

4.6. LOUÇAS:

Nos sanitários das unidades e das áreas comuns serão utilizados vasos sanitários com caixa acoplada padrão e específico 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, Fabrinox 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. ELEVADORES:

Os elevadores do empreendimento serão entregues com atendimento diferenciado para as unidades nR (02 elevadores) que darão acesso ao térreo e pavimentos tipo nR (1º ao 6º pavto.). A quantidade de elevadores atende o tráfego da edificação conforme norma.

5.3. 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.

5.4. 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 possibilitar que o condomínio instale 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.

5.4.1. ÁGUA QUENTE:

As unidades flats serão providas de pontos para chuveiros elétricos, com potência de até 6.000W e com vazão máxima de 12L/min. Não haverá possibilidade de substituir o sistema original para o sistema de aquecimento a gás.

5.5. AR CONDICIONADO:

Área Comum: Será entregue sistema de ar-condicionado completo no *Fitness*.

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.

5.6. 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).

5.7. ANTENA COLETIVA / TV POR ASSINATURA:

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) para sistema de antena coletiva/TV por assinatura, com ponto para sala de estar nas unidades com opção ampliada e ponto para sala de estar e dormitório nas unidades de um dormitório.

5.8. SISTEMA DE TELEFONIA:

UNIDADES 1 DORMITÓRIO (FLATS):

Os dormitórios e sala de estar serão entregues com infraestrutura para telefonia - tubulação seca (sem fio).

UNIDADES OPÇÃO AMPLIADA (FLATS):

A sala de estar será entregue com infraestrutura para telefonia - tubulação seca (sem fio).

5.9. SISTEMA COMUNICAÇÃO INTERNA:

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de comunicação interna, tipo interfone, que possibilitará aos condôminos se comunicarem entre si, com a clausura e com os ambientes sociais das áreas comuns (*Lavanderia; Fitness*).

5.10. SISTEMA DE SEGURANÇA:

Será entregue infraestrutura para proteção perimetral, sistema de alarme e CFTV. Serão previstos pontos para futura instalação de câmeras de vigilância na entrada de pedestres; Clausura; Porta dos elevadores no térreo; Cabine do elevador e Delivery.

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

Comunicação – Previsão de ponto para instalação de interfone/vídeo nas entradas de pedestres.

5.11. 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 específico de instalações elétricas.

5.12. DECORAÇÃO:

Área comum (clausura, hall social, delivery, lavanderia e fitness) entregue equipado e decorado conforme projeto de decoração.

6. SUSTENTABILIDADE

CONSUMO RACIONAL DOS RECURSOS NATURAIS (ÁGUA E ENERGIA)

6.1. SISTEMA DE APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS:

Será entregue sistema de captação e reaproveitamento de água de chuva, com objetivo de prover água para lavagem de piso no pavimento térreo, conforme projeto específico.

6.2. DISPOSITIVO ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

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

6.3. DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS ÁREAS COMUNS:

Nas áreas comuns, serão entregues bacias sanitárias com caixas acopladas com mecanismo de acionamento duplo (3 e 6 litros) e metais com fechamento automático com temporizadores (exclusivo para W.C's PNE).

6.4. DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ENERGIA NAS ÁREAS COMUNS:

O sistema de iluminação de escadas, hall social 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. CLAUSURA:

Piso: Porcelanato;

Rodapé: Porcelanato;

Parede: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Soleiras: Granito;

7.2. HALL SOCIAL DO TÉRREO (NR):

Piso: Porcelanato;

Rodapé: Porcelanato;

Parede: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Soleiras: Granito;

7.3. DELIVERY:

Piso: Porcelanato;

Rodapé: Porcelanato;

Parede: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Soleiras: Granito;

7.4. W.C./PcD - ÁREA COMUM:

Piso: Porcelanato ou Cerâmica;

Rodapé: Porcelanato, Cerâmica ou Poliestireno;

Parede: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Louças: Lavatório suspenso e Bacia PcD com caixa acoplada e sem abertura frontal;

Baguete: Granito;

7.5. HALLS E CIRCULAÇÃO DOS TIPOS:

Piso: Porcelanato ou cerâmica;

Rodapé: Porcelanato ou cerâmica;

Parede: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Soleiras: Granito;

7.6. LAVANDERIA

Piso: Porcelanato;

Rodapé: Porcelanato;

Parede: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Soleiras: Granito;

Bancada: Granito;

Cuba: aço inox;

7.7. FITNESS

Piso: Vinílico;

Rodapé: Poliestireno;

Parede: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Soleiras: Granito;

7.8. FITNESS EXTERNO

Piso: Emborrachado para absorção de impacto;

Parede: Massa + pintura;

8. AREAS COMUNS (ÁREAS TÉCNICAS):

8.1. ÁREA DO RESERVATÓRIO SUPERIOR E INFERIOR:

Piso: Cimentado;

Parede: Pintura sobre caiação;

Teto: Pintura sobre concreto ou caiação.

8.2. ABRIGO DE LIXO:

Piso: Cerâmica;

Parede: Cerâmica até o teto em todas as paredes;

Teto: Pintura sobre concreto ou caiação.

8.3. 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 GRADIS:

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

O embasamento será executado em conformidade com o projeto de arquitetura com acabamento em massa texturizada e vidro encaixilhado no pavimento térreo (fachada frontal e lateral esquerda parcialmente).

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 executadas conforme projeto de paisagismo.

11. UNIDADES AUTÔNOMAS:

11.1 FLATS (NR)

SALA DE ESTAR:

Piso: Laminado;

Paredes: Pintura sobre gesso;

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

Soleira: Granito.

DORMITÓRIOS:

Piso: Laminado;

Paredes: Pintura sobre gesso;

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

BANHEIROS:

Piso: Cerâmica;

Paredes: Cerâmica até o teto na nas paredes do box, o restante em pintura sobre gesso;

Teto: Pintura branco fosco sobre forro de gesso (com tabica);

Louças e Metais:

Unidade PcD: Bacia com caixa acoplada PNE e lavatório com coluna e barras de apoio;

nR | Flats: Bacia com caixa acoplada PNE e lavatório com coluna e barras de apoio;

Baguetes:

Unidade PcD: Granito;

nR | Flats: Granito;

APA:

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

Paredes: Pintura sobre gesso com avanço do frontão de granito (h=20cm) na projeção da bancada;

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

Bancada: Granito com cuba em aço inox;

Baguete: Granito;

TERRAÇO

Piso: Cerâmica;

Parede: Acabamento em massa texturizada, conforme fachada do projeto arquitetônico;

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

Soleira: Granito;

12. MEMORIAL DESCRITIVO DE DECORAÇÃO E PAISAGISMO

12.1. CLAUSURA

01 Balcão

01 Armário

01 Cadeira

01 Pendente

12.2. HALL SOCIAL

01 Módulo de tapeçaria/marcenaria sob medida

02 Mesas laterais

01 Vaso com planta

12.3. DELIVERY

01 Armário modular

01 Refrigerador expositor

12.4. LAVANDERIA

01 Bancadas

02 Banquetas

01 Cabideiro

01 Lavadora/secadora vertical combinadas

01 Secadora

12.5. FITNESS

01 Esteira

0 Bicicleta ergométrica

01 Suporte para halteres

01 Banco regulável

01 Televisão

01 Bebedouro

12.6. FITNESS EXTERNO

02 Tapetes para yoga e pilates

01 Bola suíça

01 Escada de agilidade

01 Espaldar de alongamento

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 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.
- Os apartamentos/flats serão entregues com 1 (um) ponto de tomada USB, a ser especificado e locado no projeto de instalações elétricas.
- As unidades autônomas serão obrigatoriamente entregues com caixilho entre a sala e o terraço, nos padrões constantes deste memorial.
- Os termos deste memorial prevalecem em relação aos materiais de divulgação e ao apartamento decorado modelo.
- Serão previstos pontos elétricos e hidráulicos para a instalação de purificador/filtro de água.