

MEMORIAL DESCRITIVO
RESIDENCIAL



Nex One Jurupis

Alameda dos Jurupis x Av dos Carinas – Moema

São Paulo - SP

APRESENTAÇÃO

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

DESCRIÇÃO GERAL

02 (duas) **Torres**, contendo **01** (um) **subsolo, térreo, 17** (dezesete) **pavimentos, e cobertura**. Conterá um total de **419** (quatrocentos e dezenove) unidades, sendo:

- **15** (quinze) unidades autônomas flat (Studio);
- **397** (trezentos e noventa e sete) unidades autônomas residenciais (Garden, Studio, 1 dorm e 2 dorm);
- **02** (duas) lojas
- **05** (cinco) conjuntos comerciais.

As características do empreendimento estão contempladas no Memorial de Incorporação depositado e convenção de condomínio no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

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, OPERADORA DE FORNECIMENTO DE ENERGIA, OPERADORA DE TELEFONIA e demais entidades que por circunstância de lei devam ser acatadas.

Incorporação: ONE DI 40 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

Realização: ONE DI 40 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

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.

FACHADAS, MUROS E GRADIL

Fachada e embasamento serão executados em conformidade com o projeto de arquitetura, considerando os seguintes acabamentos:

- Massa texturizada na torre e embasamento;
- Revestimento na cor concreto no embasamento;
- Revestimento com efeito amadeirado;
- Vidro encaixilhado em locais específicos do acesso e lazer;
- Guarda-corpo de ferro nos terraços sociais e pavimento lazer;
- Brises arquitetônicos fixos conforme composição da fachada;
- Floreiras com irrigação automática no terraço das unidades privativas;

Os gradis e portões seguirão conforme projeto de paisagismo.

SISTEMA ESTRUTURAL

Será em concreto armado. Composto por elementos de concreto, como pilares, vigas e lajes, mediante as 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.

VEDAÇÕES (PAREDES E SHAFTS)

ÁREAS COMUNS

Admitidos elementos de vedação vertical em sistema drywall em locais específicos, porém predominantemente em sistema de bloco de concreto não estrutural.

UNIDADES AUTÔNOMAS (STUDIO, 1, 2 DORMS. E GARDEN)

Admitindo elementos de vedação vertical em bloco de concreto não estrutural e desvinculados da estrutura em locais específicos, porém predominantemente em sistema drywall (gesso acartonado) conforme indicado nas plantas de contrato.

FORROS E TETOS

ÁREAS COMUNS

Os forros serão executados em placas de gesso ou gesso acartonado nos ambientes previstos e serão entregues acabados com pintura látex, quando for o caso.

UNIDADES AUTÔNOMAS STUDIO, 1 E 2 DORMS. (1º ao 8º e 10º ao 17º pavimento Torre 1 Jurupis e 6º ao 8º e 10º ao 17º pavimento Torre 2 Carinás)

Será entregue forro nos terraços (social e técnico) e banheiro das unidades autônomas, demais ambientes serão entregues sem forro.

As sancas poderão ser inseridas ou alteradas sem aviso prévio no desenvolvimento do projeto executivo, sempre respeitando as leis e normas aplicáveis.

UNIDADES AUTÔNOMAS STUDIO, 1 E 2 DORMS. (9º pavimento Torre 1 Jurupis e 2 Carinás)

Todos os ambientes das unidades autônomas serão entregues forrados. As sancas complementares poderão ser inseridas ou alteradas sem aviso prévio no desenvolvimento do projeto executivo, sempre respeitando as leis e normas aplicáveis.

ESQUADRIAS E VIDROS

Os caixilhos serão em alumínio com acabamento em pintura eletrostática, conforme projeto de arquitetura.

Os vidros serão incolores, sendo mini boreal nos banhos e lisos nos demais ambientes. Nos dormitórios (unidades 1 e 2 dorm), as janelas ou portas terão persiana de enrolar integradas ao caixilho.

ESQUADRIAS DE MADEIRA

As portas serão de madeira e seus derivados (MDF, MDP, HDF, chapa dura ou OSB) com núcleo de derivados de madeira ou chapas isoladas, acabada na cor branca.

As unidades autônomas serão entregues com porta em todos os ambientes

Nas áreas comuns as portas seguirão conforme projeto de arquitetura e/ou decoração.

LUMINÁRIAS

ÁREAS COMUNS

Serão entregues todas as luminárias das áreas comuns.

As luminárias das áreas externas obedecerão às especificações do projeto de paisagismo.

UNIDADE AUTÔNOMA STUDIO, 1 OU 2 DORMS. (1º ao 17º pavimento Torre 1 Jurupis e 6º ao 17º pavimento Torre 2 Carinás)

Será entregue luminária do terraço dos apartamentos.

ACABAMENTOS GERAIS

ACABAMENTOS ELÉTRICOS

Serão das marcas Pial, Steck, Alumbra ou similar e mesma qualidade. Acabamento na cor branca nas unidades autônomas e áreas comuns.

FERRAGENS

As ferragens serão da marca Arouca, Imab, Pado ou similar.

As dobradiças terão acabamento cromado.

METAIS (TORNEIRAS E MISTURADORES) I REGISTROS

ÁREAS COMUNS

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

UNIDADE AUTÔNOMA STUDIO, 1 OU 2 DORMS. (1º ao 17º pavimento Torre 1 Jurupis e 6º ao 17º pavimento Torre 2 Carinás)

Torneiras e registros com acabamento cromado da marca Deca, Bognar, Docol ou similar. Cubas da cozinha marca Fabrinox ou similar.

LOUÇAS

ÁREAS COMUNS

Vasos sanitários com caixa acoplada convencional ou caixa acoplada especial para PcD (wc's acessíveis) e cubas das marcas Icasa, Deca, Roca ou produto com desempenho equivalente.

UNIDADE AUTÔNOMA STUDIO, 1 OU 2 DORMS. (1º ao 17º pavimento Torre 1 Jurupis e 6º ao 17º pavimento Torre 2 Carinás)

Vasos sanitários com caixa acoplada convencional ou especial para unidades acessíveis da marca Deca, Icasa, Roca ou similar.

Cubas em louças ou lavatório com coluna para as unidades acessíveis nos banhos.

BANCADAS

ÁREAS COMUNS

Serão entregues bancadas de granito de acordo com o projeto de decoração a ser definido posteriormente respeitando o padrão do empreendimento.

UNIDADE AUTÔNOMA STUDIO, 1 OU 2 DORMS. (1º ao 17º pavimento Torre 1 Jurupis e 6º ao 17º pavimento Torre 2 Carinás)

Serão entregues bancadas de granito nos banhos (exceto unidade acessível) e cozinha.

CERÂMICA I PORCELANATOS

ÁREAS COMUNS

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

UNIDADE AUTÔNOMA STUDIO, 1 OU 2 DORMS. (1º ao 17º pavimento Torre 1 Jurupis e 6º ao 17º pavimento Torre 2 Carinás)

Será entregue da marca Eliane, Incefra, Biancogres ou produto de desempenho equivalente no piso do terraço social e banhos.

Será entregue da marca Eliane, Incefra, Biancogres ou produto de desempenho equivalente nas paredes do chuveiro dos banhos.

EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas serão executadas de acordo com os projetos específicos, a ser elaborados por uma empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, aprovados nas concessionárias competentes, conforme Normas Técnicas.

As unidades autônomas serão entregues com toda a infraestrutura (eletrodutos, fiação e cabos), quadros de disjuntores, interruptores e tomadas. Somente nos terraços serão instaladas luminárias, conforme especificação em projeto.

As áreas comuns do empreendimento serão entregues com toda a infraestrutura, quadros de disjuntores, interruptores, tomadas e luminárias necessárias para a utilização do condomínio, conforme projeto arquitetônico e/ou de decoração e/ou de paisagismo e/ou elétrica;

GERADOR

O empreendimento será dotado de um gerador de conforto com ligação automática no caso de queda de energia elétrica da rede pública e com capacidade para atender:

- Elevadores: elevador de serviço (1 por torre), mantendo-o em funcionamento e capacidade para movimentar os elevadores sociais até o térreo;
- Sistema de segurança: CFTV (quando instalado pelo condomínio) e portões de veículos e de pedestres;
- Áreas comuns: pontos de iluminação da área comum, bombas de recalque de água servida, pluvial e água potável, VRPs e bombas de pressurização de água, portões elétricos, pontos do ático e portaria.

ELEVADORES

Serão instalados 5 (cinco) elevadores no empreendimento para o residencial:

- Torre 1 Jurupis: **3** (três) elevadores (2 sociais e 1 serviço) que permitirão acesso ao subsolo, térreo e 1º ao 17º Pavimento.
- Torre 2 Carinas: **2** (dois) elevadores (1 social e 1 serviço) que permitirão acesso ao térreo e 1º ao 17º Pavimento. Uso compartilhado com os Flats.

Os elevadores serão das marcas Atlas-Schindler, Otis ou Thyssen Krupp.

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

ANTENA COLETIVA OU TV POR ASSINATURA

ÁREAS COMUNS

De acordo com projeto específico, serão previstos pontos no Espaço Gourmet, Fitness e Coworking.

UNIDADE AUTÔNOMA STUDIO, 1 OU 2 DORMS. (1º ao 17º pavimento Torre 1 Jurupis e 6º ao 17º pavimento Torre 2 Carinás)

Será entregue infraestrutura seca (eletrodutos guiados e espelhos cegos) possibilitando a instalação dos sistemas de antena coletiva ou TV por assinatura na sala e dorms. (01 ponto por ambiente). Para TV por assinatura caberá ao proprietário a instalação da rede interna da sua unidade, bem como a interligação até o quadro de entrada.

SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

Será instalada e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna, tipo interfone, que possibilitará aos condôminos se comunicarem entre si, com a Guarita e com os ambientes sociais das Áreas Comuns.

SISTEMA TELEFONIA EXTERNA

UNIDADE AUTÔNOMA 2 DORMS. (Final 02 1º ao 17º pavimento Torre 1 Jurupis e final 05 1º ao 9º pavimento Torre 1 Jurupis)

Será entregue infraestrutura seca (eletrodutos guiados e espelhos cegos) possibilitando a instalação de telefone na sala (01 ponto). Caberá ao proprietário a instalação da rede interna da sua unidade, bem como a interligação até o quadro de entrada. Será deixada uma espera junto à calçada para a interligação com o provedor a ser escolhido pelo condomínio.

INSTALAÇÕES PREDIAIS

As instalações obedecerão aos regulamentos das concessionárias locais e serão de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas técnicas (ABNT).

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS GERAIS

As instalações hidráulicas do empreendimento serão executadas obedecendo ao projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias e de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

- Incêndio: As tubulações serão em aço ou cobre.
- Água Fria: Serão em PVC ou PPR e os ramais em PVC, PPR ou PEX.
- Esgoto: Serão em PVC ou PPR e os ramais em PVC, PPR ou PEX.
- Águas Pluviais: Serão em PVC ou PPR e os ramais em PVC, PPR ou PEX.

AQUECIMENTO DE ÁGUA

UNIDADES AUTÔNOMAS STUDIO, 1 OU 2 DORMS. (1º ao 17º pavimento Torre 1 Jurupis e 6º ao 17º pavimento Torre 2 Carinas)

No banheiro haverá previsão de ponto para chuveiro elétrico, com potência de até 6.800W e não poderá ser substituído por sistema de aquecimento a gás pelo cliente, após a entrega da unidade.

O misturador será entregue como previsão para água quente quando e somente se instalado pelo condomínio o sistema de apoio solar.

Nota: A aquisição e instalação dos equipamentos (chuveiros) é de responsabilidade do proprietário, sempre respeitando as orientações de vazão e potência indicadas no manual do proprietário.

Não há previsão de ponto de aquecimento a gás (passagem) nas unidades.

ÁREA COMUM

SPA

Spa com previsão de infraestrutura para futura instalação do sistema de climatização através de trocador de calor pelo condomínio.

BOMBAS DE RECALQUE

As bombas de recalque serão instaladas obedecendo às características técnicas especificadas no projeto de instalações hidráulicas.

EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO

Serão instalados os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios (iluminação de emergência, extintores e hidrantes, sinalização de rota de fuga e reserva de água para o combate ao incêndio), de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, conforme legislação em vigor e instruções técnicas válidas.

MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA - ÁGUA

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 serão de responsabilidade do condomínio após a entrega da obra.

PONTOS PARA EQUIPAMENTOS PREVISTOS DAS UNIDADES PRIVATIVAS

UNIDADE STUDIO – TIPO

- Ponto elétrico para cooktop 2 bocas na cozinha;
- Ponto elétrico para forno na cozinha;
- Ponto elétrico para geladeira na cozinha;
- Ponto elétrico, hidráulico e esgoto para máquina de lavar roupa somente nas unidades final 5 - Torre Jurupis do 11º pavimento ao 17º pavimento;
- Ponto elétrico para toalheiro térmico nos banhos;
- Pontos de tomadas de uso geral para equipamentos de uso comum (TV, eletrodomésticos, entre outros).

NOTA: O projeto elétrico, será dimensionado de forma a garantir a instalação dos pontos elétricos, conforme descrição acima, não sendo recomendado o aumento na quantidade de equipamentos e potências.

O projeto elétrico do edifício foi dimensionado considerando a carga fechada por unidade e a sua alteração acarretará a perda total da garantia da unidade pelo proprietário.

UNIDADE 1 DORM – TIPO

- Ponto elétrico para cooktop 2 bocas na cozinha;
- Ponto elétrico para forno na cozinha;
- Ponto elétrico para geladeira na cozinha;
- Ponto elétrico, hidráulico e esgoto para máquina de lavar roupa;
- Ponto elétrico para toalheiro térmico nos banhos;
- Pontos de tomadas de uso geral para equipamentos de uso comum (TV, eletrodomésticos, entre outros).

NOTA: O projeto elétrico, será dimensionado de forma a garantir a instalação dos pontos elétricos, conforme descrição acima, não sendo recomendado o aumento na quantidade de equipamentos e potências.

O projeto elétrico do edifício foi dimensionado considerando a carga fechada por unidade e a sua alteração acarretará a perda total da garantia da unidade pelo proprietário.

UNIDADE 2 DORMS – TIPO

- Ponto elétrico para cooktop 4 bocas na cozinha;
- Ponto elétrico para forno na cozinha;
- Ponto elétrico para geladeira na cozinha;
- Ponto elétrico para instalação de depurador na cozinha;
- Ponto elétrico, hidráulico e esgoto para máquina de lavar roupa;
- Ponto elétrico para toalheiro térmico nos banhos;
- Ponto hidráulico e esgoto para tanque;
- Pontos de tomadas de uso geral para equipamentos de uso comum (TV, eletrodomésticos, entre outros).

NOTA: O projeto elétrico, será dimensionado de forma a garantir a instalação dos pontos elétricos, conforme descrição acima, não sendo recomendado o aumento na quantidade de equipamentos e potências.

O projeto elétrico do edifício foi dimensionado considerando a carga fechada por unidade e a sua alteração acarretará a perda total da garantia da unidade pelo proprietário.

UNIDADE STUDIO E 1 DORM. GARDEN– TIPO

- Ponto elétrico para cooktop 2 bocas na cozinha;
- Ponto elétrico para forno na cozinha;
- Ponto elétrico para geladeira na cozinha;
- Ponto elétrico, hidráulico e esgoto para máquina de lavar roupa;
- Ponto elétrico para toalheiro térmico nos banhos;
- Pontos de tomadas de uso geral para equipamentos de uso comum (TV, eletrodomésticos, entre outros);
- Ponto hidráulico e esgoto para futura instalação de bancada no terraço descoberto (aquisição e instalação a cargo proprietário).

- Ponto elétrico, hidráulico e esgoto para futura instalação de spa privativo no terraço descoberto (aquisição e instalação a cargo proprietário).

NOTA: O projeto elétrico, será dimensionado de forma a garantir a instalação dos pontos elétricos, conforme descrição acima, não sendo recomendado o aumento na quantidade de equipamentos e potências.

O projeto elétrico do edifício foi dimensionado considerando a carga fechada por unidade e a sua alteração acarretará a perda total da garantia da unidade pelo proprietário.

AR-CONDICIONADO

UNIDADE AUTÔNOMA (1º ao 17º pavimento Torre 1 Jurupis e 6º ao 17º pavimento Torre 2 Carinás)

Será entregue infraestrutura hidráulica (ponto de dreno embutido na parede ou em enchimento) e infraestrutura elétrica (ponto de força) para instalação do sistema individual de ar-condicionado tipo split atendendo as unidades privativas (Studio, 1 e 2 dorms.) apenas no dormitório principal.

Fica sob responsabilidade do proprietário a instalação da rede frigorífera e aquisição dos equipamentos, assim como a execução das sancas ou forros de gesso e enchimentos necessários para a instalação e ligação do equipamento na prumada do dreno.

NOTA: O projeto será dimensionado de forma a garantir a instalação do sistema de Ar-condicionado, conforme descrição acima, não sendo recomendado alteração das posições dos pontos, aumento na quantidade de equipamentos e potências, além da execução de furação em lajes, vigas ou pilares para passagem de tubulação diferente da indicada em projeto específico (a ser disponibilizado no manual do proprietário)

O projeto elétrico do edifício foi dimensionado considerando a carga fechada por unidade e a sua alteração acarretará a perda total da garantia da unidade pelo proprietário.

ÁREAS COMUNS

Será entregue sistema completo com infraestrutura hidráulica (ponto de dreno), infraestrutura elétrica (ponto de força) e equipamentos (unidades condensadora, evaporadora e rede frigorífera) de ar-condicionado atendendo a portaria, espaço fitness, gourmet e coworking.

SISTEMA DE EXAUSTÃO

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de exaustão mecânica para atendimento aos banhos das unidades privativas e aos wc's das áreas comuns, com acionamento pelo interruptor (somente para situações sem ventilação natural/janela).

SISTEMA DE SEGURANÇA

Será entregue no empreendimento um sistema de segurança considerando:

- Controle de acesso: Sistema elétrico de comunicação (O sistema para controle de acesso será determinado no momento da aquisição do equipamento mediante disponibilidade de modelos e tecnologias) com pulmão de segurança para acesso ao empreendimento;

- Controle de segurança perimetral: Infra de Cerca elétrica em todo o perímetro do terreno nos trechos fechados por muros ou gradis;
- Áreas comuns: infra para futura instalação de câmeras de monitoramento interligados ao CFTV para controle de equipe específica nas áreas sociais do condomínio (elevadores e seus acessos, pulmão portaria, lavanderia, espaço fitness, espaço gourmet e coworking). Será entregue infraestrutura seca (eletrodutos guiados) para futura instalação pelo cond. do sistema de controle de acesso (facial ou biométrico) nos ambientes sociais.

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.

Haverá sensor de presença nas escadarias da torre, hall social no pavimento térreo e serviço dos andares tipo.

SUSTENTABILIDADE

CONSUMO RACIONAL DOS RECURSOS NATURAIS (ÁGUA E ENERGIA)

SISTEMA DE APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS

Projeto desenvolvido de forma a permitir a captação da água das chuvas provenientes das lajes impermeabilizadas através de tubulações especiais e dedicadas garantindo o reaproveitamento para fins não potáveis (lavagem de ambientes, rega de plantio, entre outros).

DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTONOMAS

Projeto desenvolvido de forma a permitir a instalação de equipamentos economizadores (bacia de duplo acionamento, torneiras de fechamento automático, restritores de vazão nos chuveiros de forma a evitar o desperdício através do controle do fluxo e torneiras com arejadores que proporcionam redução de consumo sem diminuir o conforto do usuário).

DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS ÁREAS COMUNS

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

DISPOSITIVO ECONOMIZADORES DE ENERGIA NAS ÁREAS COMUNS

O sistema de iluminação das escadas, hall social e de serviço serão compostos de sensores ativando luz somente na presença dos usuários, além da utilização de lâmpadas de led, resultando na economia de energia.

Também serão utilizados e indicados (quando não instalado) equipamentos com selo Procel com desempenho energético. Tornando com isso as áreas comuns energeticamente mais eficientes.

DESEMPENHO ACÚSTICO

As fachadas, paredes internas de vedação e caixilhos serão entregues atendendo os requisitos necessários para atendimento mínimo de desempenho acústico compatíveis com a região de localização do empreendimento.

RECARGA DE CARRO ELÉTRICO

No 1º subsolo será entregue **1** (um) equipamento para recarga de veículos elétricos. Sua instalação contempla o dimensionamento da entrada de energia elétrica do empreendimento para atender **1** (um) ponto mediante instalação de sistema de gerenciamento de demanda.

IRRIGAÇÃO AUTOMÁTICA

Projeto desenvolvido considerou que as floreiras localizadas nos terraços das unidades privativas possuam sistema de irrigação automatizada, possibilitando a rega adequada para as espécies especificadas em todos os períodos do ano, de forma a otimizar o consumo de água.

A especificação do plantio precisa respeitar as orientações do regimento interno (convenção de condomínio) de forma a garantir a permanência e durabilidade estética do projeto.

AQUECIMENTO SOLAR

No empreendimento foi previsto infraestrutura (tubulação, registro e medidores) para futura instalação por parte do condomínio do sistema de aquecimento solar (placas, quadros, boilers e infra complementar) para atender as unidades autônomas.

DOS JARDINS E CALÇAMENTOS EXTERNOS:

Os jardins e calçadas serão entregues conforme projeto de paisagismo e projeto aprovado nos órgãos competentes, com a indicação de vegetação mínima.

O projeto considera plantio de espécies nativas e a sua manutenibilidade é de responsabilidade do condomínio.

ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS

Ver Anexo 1

ACABAMENTOS UNIDADES PRIVATIVAS

Ver Anexo 2A a 2C

OBSERVAÇÕES GERAIS

- Conforme mencionado no COE, poderão ocorrer pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação;
- 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;
- Para os itens onde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da INCORPORADORA;
- Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza;
- 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 concreto armado formado por lajes, 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 e gás para seus respectivos apartamentos;
- Os chuveiros, duchas, aparelhos de iluminação, louças, pisos e metais no interior dos apartamentos, armários em geral, eletrodomésticos e mobiliários ficarão por conta e gosto dos senhores proprietários;

- Não serão permitidas, por medida de segurança, visitas à obra por parte dos senhores proprietários 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 para 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 pontos para instalação 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;
- As superfícies com acabamento em pintura látex das áreas privativas e comuns poderão apresentar pequenas ondulações provenientes do processo construtivo e são consideradas normais;
- 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 extensões como dwg ou pdf para consultas/projetos;

- 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;
- Os apartamentos decorados construídos no stand de vendas correspondem ao final 2 (12º, 14º e 16º pavimento) e final 03 (2º, 4º, 6º e 8º pavimento). As características arquitetônicas (brises, floreiras) são exclusivas dessas unidades e as variações devem ser consultadas nas plantas de contrato. Eles apresentam sugestões de layout, decoração e acabamentos (louças, metais, revestimentos e detalhes de gesso). Sempre prevalecerá os termos deste memorial para os itens de acabamentos gerais e caixilhos entregues nas unidades em relação aos materiais de divulgação (folders, reprints, site, apartamento decorado entre outros);
- O fechamento retrátil do terraço social deverá ser realizado pelo comprador e respeitar as características indicadas/sugeridas pela construtora e/ou incorporadora de forma a não descaracterizar a fachada do empreendimento, devendo ser garantido: as cores especificadas para montantes, espessura e quantidade de folhas de vidro, ventilações permanentes que sejam necessárias, entre outros. O fechamento indicado no modelo decorado tem caráter exclusivo de conforto e segurança do stand de vendas;
- Foram selecionadas mobiliários, quadros /gravuras e itens decorativos a serem instalados no empreendimento, se por qualquer motivo não puderem ser executadas da forma apresentada no material de vendas, fica reservado à Incorporadora a escolha de outros materiais a seu exclusivo critério, nada podendo o adquirente se opor a qualquer título pela eventual substituição. O incorporador entregará os itens próximo à imagem de vendas apresentada não comprometendo o padrão do empreendimento;
- Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos;

- Os chuveiros das unidades autônomas serão adquiridos e instalados pelos seus respectivos proprietários e deverão apresentar vazão e potência adequada às instalações hidráulicas e elétricas dos apartamentos. A instalação de chuveiros com grandes vazões ou potência superior a recomenda poderá acarretar alteração do desempenho do sistema como um todo.
- Os forros e sancas de gesso existentes das áreas comuns e terraço das unidades autônomas poderão conter, em seu interior, instalações hidráulicas da própria unidade, da unidade do andar superior ou das áreas comuns do edifício, devendo ser preservadas as dimensões e o dimensionamento do projeto original;
- As áreas comuns do Empreendimento serão mobiliadas e equipadas conforme anexo neste Memorial Descritivo. Não fazem parte do escopo de fornecimento e instalação da Construtora os seguintes itens: assentos sanitários, capachos, tapetes e carpetes, mobiliário da guarita, armários, espelhos para sanitários e lavabos, chuveiros, papeladeiras, saboneteiras, toalheiros, quadros de aviso, quadros de chaves, vasos e demais utensílios que caracterizem a implantação do Condomínio;
- As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no "Manual do Proprietário" publicado pelo SINDUSCON-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) em conjunto com o SECOVI (Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo).

CIENTE DE TODAS AS CONSIDERAÇÕES NESTE MEMORIAL

SÃO PAULO, _____ DE 2023,

NOME
CPF/RG:

NOME
CPF/RG:



[ANEXO 1] MEMORIAL DESCRITIVO: ACABAMENTOS ÁREAS TÉCNICAS;			
EMPREENDIMENTO: NEX ONE JURUPIS	INCORPORADOR: ONE INNOVATION	DATA: 23/08/2023	RESPONSÁVEL: Incorporação Produto

ÁREAS TÉCNICAS	AMBIENTE	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS			
		MATERIAL	MATERIAL	MATERIAL	LOUÇAS	METAIS	BANCADA	CAIXILHOS
	Portaria	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre gesso ou forro de gesso	N/A	N/A	Granito	Alumínio
	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
	Depósito de 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
	Vestibúlios	Cerâmica	Pintura sobre gesso	Forro de gesso	Lavatório suspenso e bacia com caixa acoplada PCD	Torneira para lavatório e barras de apoio	N/A	N/A



[ANEXO 1] MEMORIAL DESCRITIVO: ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS;			
EMPREENDIMENTO: NEX ONE JURUPIS	INCORPORADOR: ONE INNOVATION	DATA: 23/08/2023	RESPONSÁVEL: Incorporação Produto

ÁREAS SOCIAIS	AMBIENTE	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS			
		MATERIAL	MATERIAL	MATERIAL	LOUÇAS	METAIS	BANCADA	CAIXILHOS
	Hall	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	N/A	N/A	Alumínio
	Delivery	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	N/A	N/A	N/A
	Clausura	Porcelanato	Pintura conforme fachada	Pintura conforme fachada	N/A	N/A	N/A	Alumínio
	Bicicletário	Porcelanato	Pintura	Pintura sobre concreto	N/A	N/A	N/A	N/A
	Espaço Gourmet	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	Cuba inox e torneira de mesa ou parede	Granito	Alumínio
	Terraço gourmet	Porcelanato	Pintura conforme fachada	Pergolado metálico com vidro	N/A	N/A	N/A	Alumínio
	WCs sociais	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	Bacia com caixa acoplada e cuba em louça ou lavatório suspenso nos WC's PNE	Torneira de mesa ou parede	Granito quando houver cuba em louça	N/A
	Fitness	Vinílico	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	N/A	N/A	Alumínio
	Espaço funcional	Vinílico	Pintura conforme fachada	N/A	N/A	N/A	N/A	Alumínio
	Coworking/Coliving	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	N/A	N/A	Alumínio
	Churrasqueira	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre concreto e pergolado	N/A	Torneira de mesa ou parede e cuba de inox	Granito	N/A
	Spa e deck molhado	Porcelanato ou pastilha	Porcelanato ou pastilha	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Solário	Porcelanato	Conforme fachada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

CIENTE DE TODAS AS CONSIDERAÇÕES NESTE MEMORIAL

NOME
RG/CPF

NOME
RG/CPF

AMBIENTE	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS			
	MATERIAL	MATERIAL	MATERIAL	LOUÇAS	METAIS	BANCADA	CAIXILHOS
Estar/Dorm.	Laminado	Pintura sobre gesso	Pintura sobre gesso	N/A	Cuba de inox e torneira de bancada	Granito	Porta de correr em Alumínio com 2 folhas
Banho	Porcelanato	Porcelanato na área do box e demais paredes pintura latex	Pintura sobre forro de gesso	Cuba de embutir e bacia com caixa acoplada	Torneira de bancada	Granito	Janela maxim air em alumínio quando a unidade tiver banho ventilado
Terraço Social E Técnico	Porcelanato	Massa texturizada conforme fachada	Pintura sobre forro de gesso	N/A	N/A	N/A	Guarda-corpo e brise metálico*

CONSIDERAÇÕES

Geral	*Verificar em planta de contrato as unidades com brise metálico no terraço.
-------	---

CIENTE DE TODAS AS CONSIDERAÇÕES NESTE MEMORIAL

NOME
RG/CPF

AMBIENTE	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS			
	MATERIAL	MATERIAL	MATERIAL	LOUÇAS	METAIS	BANCADA	CAIXILHOS
Estar/Jantar	Contrapiso	Pintura sobre gesso	Pintura sobre gesso	N/A	Cuba de inox e torneira de bancada	Granito	Porta de correr em Alumínio com 2 folhas
Terraço Social E Técnico	Porcelanato	Massa texturizada conforme fachada	Pintura sobre forro de gesso	N/A	N/A	N/A	Guarda-corpo e brise metálico*
Banho	Porcelanato	Porcelanato na área do box e demais paredes pintura latex	Pintura sobre forro de gesso	Cuba de embutir e bacia com caixa acoplada	Torneira de bancada	Granito	Janela maxim air em alumínio quando a unidade tiver banho ventilado
Dormitório	Laminado	Pintura sobre gesso	Pintura sobre gesso	N/A	N/A	N/A	Janela** de correr com 2 folhas e persiana integrada em alumínio

CONSIDERAÇÕES

Geral	<p>*Verificar em planta de contrato as unidades com brise metálico no terraço. **Nas unidades com terraço ao lado do dormitório, considerado porta.</p>
-------	--

AMBIENTE	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS			
	MATERIAL	MATERIAL	MATERIAL	LOUÇAS	METAIS	BANCADA	CAIXILHOS
Estar/Jantar	Contrapiso	Pintura sobre gesso	Pintura sobre gesso	N/A	Cuba de inox e torneira de bancada	Granito	Porta de correr em Alumínio com 2 folhas
Terraço Social E Técnico	Porcelanato	Massa texturizada conforme fachada	Pintura sobre forro de gesso	N/A	N/A	N/A	Guarda-corpo e brise metálico*
Banho	Porcelanato	Porcelanato na área do box e demais paredes pintura latex	Pintura sobre forro de gesso	Cuba de embutir e bacia com caixa acoplada	Torneira de bancada	Granito	Janela maxim air em alumínio quando a unidade tiver banho ventilado
Dormitórios	Laminado	Pintura sobre gesso	Pintura sobre gesso	N/A	N/A	N/A	Janela** de correr com 2 folhas e persiana integrada em alumínio

CONSIDERAÇÕES

Geral	<p>*Verificar em planta de contrato as unidades com brise metálico no terraço. **Nas unidades com terraço ao lado do dormitório, considerado porta.</p>
-------	--