

MEMORIAL DESCRITIVO

FLATS - NR



CONDOMÍNIO NEX ONE NHAMBIQUARAS

Alameda dos Nhambiquaras, 1990 - Indianópolis
São Paulo - SP, 04090-004

APRESENTAÇÃO

MEMORIAL DESCRITIVO

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

1. DESCRIÇÃO GERAL

1.1. DO TERRENO:

- NÚMERO DE TORRES: 01
- Nº PAVIMENTOS: **15 Pavimentos**, sendo: Térreo + 1º ao 3º Pavimento Tipo NR | R + 4º ao 15º Pavimento Tipo R + Ático;
- Nº TOTAL DE UNIDADES: **287 unidades**, sendo 02 Lojas + 36 unidades Studio NR Flats + 45 unidades Residenciais 2 Dorm. + 204 unidades Residenciais 01 Dorm.

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 DI 13 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Realização: ONE DI 13 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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 estruturas mistas sendo:

- Da fundação ao teto do térreo: estrutura convencional.
- 1º pavimento até a cobertura: Alvenaria Estrutural de blocos de concreto.

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.

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: Portas de correr; Janelas de correr com persiana de enrolar.

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. CERÂMICA I PORCELANATOS:

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

4.5. PISOS:

Cerâmica/porcelanato: Serão das marcas: Biancogress, Eliane, Incepa, Portinari 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 PcD e lavatórios das marcas Icasa, Deca, Celite ou produto com desempenho equivalente.

4.7. OUTROS:

Bancadas em granito.

Cubas de aço inox das marcas Fabrinex, 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 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 para as unidades R (residenciais) e NR (não residenciais), sendo 03 elevadores na torre para acesso térreo e pavimentos tipo NR e R (1° ao 15° pavimento). 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, de modo a permitir que a cobrança seja individualizada. 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, Coworking – entregue completo (ponto de força, dreno, caminhamento da frigorígena e equipamentos).
- Lavanderia e Delivery – entregue com carga no quadro a ser instalado posteriormente pelo condomínio (caberá ao condomínio a execução das sancas ou forros de gesso, enchimentos necessários, ligação na prumada do dreno e aquisição dos equipamentos).

Unidades autônomas – Studio: Será prevista carga no quadro e prumada de dreno para futura instalação de ponto de ar-condicionado no dormitório principal da unidade autônoma por parte do adquirente, ao qual também caberá: sancas ou forros de gesso, enchimentos necessários para a instalação, ligação na prumada do dreno e aquisição dos equipamentos.

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 nas unidades studios, destinado a futura instalação pelo condomínio de sistema de antena coletiva convencional ou a cabo.

5.9. SISTEMA DE TELEFONIA:

Unidades studios: 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, Churrasqueira e Lavanderia.

5.11. SISTEMA DE SEGURANÇA:

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

Comunicação – Previsão de ponto para instalação de interfone/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, hall social no pavimento térreo e nos halls dos andares tipo de acordo com projeto específico de instalações elétricas.

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. 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 (INTERNA E EXTERNAS)

Os ambientes abaixo relacionados serão executados conforme especificações, acabamentos e paginações de acordo com projeto de decoração. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas.

7.1. CLAUSURA – TÉRREO:

Piso: Porcelanato ou cerâmico;

Rodapé: Cerâmico, Porcelanato ou Poliestireno;

Parede: Pintura sobre gesso;

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Soleiras: Pedra natural;

7.2. LOBBY RESIDENCIAL E FLATS – TÉRREO:

Piso: Porcelanato ou cerâmico;
Rodapé: Porcelanato, poliestireno ou cerâmico;
Parede: Pintura sobre gesso;
Teto: Pintura sobre forro de gesso;
Soleiras: Pedra natural;

7.3. DELIVERY:

Piso: Porcelanato ou cerâmico;
Rodapé: Porcelanato, poliestireno ou cerâmico;
Parede: Pintura sobre gesso;
Teto: Pintura sobre forro de gesso;
Soleira: Pedra natural;

7.4. COWORKING – TÉRREO:

Piso: Porcelanato ou cerâmico;
Rodapé: Cerâmica, porcelanato ou poliestireno;
Parede: Pintura sobre gesso;
Teto: Pintura sobre forro de gesso;
Soleira: Pedra natural;

7.5. ESTAR EXTERNO – TÉRREO:

Piso: Porcelanato ou cerâmico;
Soleira: Pedra natural;

7.6. PET PLACE – TÉRREO:

Piso: Gramado;
Fechamento: Gradil de ferro

7.7. CHURRASQUEIRA – TÉRREO:

Piso: Porcelanato ou cerâmico;
Bancada: Granito com cuba em aço inox;

7.8. FESTAS – TÉRREO:

Piso: Porcelanato ou cerâmico;
Rodapé: Porcelanato ou poliestireno;
Parede: Pintura sobre gesso;
Teto: Pintura sobre forro de gesso;
Metal: Cuba em aço inox;
Soleira: Pedra natural;
Bancada: Granito;

7.9. TERRAÇO FESTAS:

Piso: Porcelanato ou cerâmico;
Teto: Pintura sobre forro de gesso;
Soleira: Pedra natural;

7.10. LAVANDERIA – TÉRREO:

Piso: Porcelanato ou cerâmico;
Rodapé: Cerâmico, porcelanato ou poliestireno;
Parede: Pintura sobre gesso;
Teto: Pintura sobre forro de gesso;
Metal: Cuba em aço inox;
Soleira: Pedra natural;
Bancada: Granito;

7.11. FITNESS – TÉRREO:

Piso: Vinílico;
Rodapé: Poliestireno;
Parede: Pintura sobre gesso;
Teto: Pintura sobre forro de gesso;
Soleira: Pedra natural.

7.12. FITNESS – TERRAÇO:

Piso: Emborrachado;
Soleira: Pedra natural.

7.13. PISCINA DESCOBERTA | SOLARIUM – TÉRREO:

Piso: Porcelanato ou Pedra Natural

7.14. W.C.'S SOCIAIS:

Piso: Porcelanato ou cerâmico;
Rodapé: Cerâmica, porcelanato ou poliestireno;
Parede: Pintura sobre gesso;
Teto: Pintura sobre forro de gesso;
Louças e Metais: Bacia com caixa acoplada e bancada em granito com cuba oval de embutir;
Soleira: Pedra natural;

7.15. W.C.'S SOCIAIS PCD:

Piso: Porcelanato ou cerâmico;
Rodapé: Cerâmica, porcelanato 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;
Soleira: Pedra natural;

7.16. PET CARE – TÉRREO:

Piso: Porcelanato ou cerâmico;
Rodapé: Porcelanato ou cerâmico;
Parede: Pintura sobre gesso;
Teto: Pintura sobre forro de gesso;
Bancada: Granito;
Soleira: Pedra Natural;

7.17. CIRCULAÇÃO DE PAVIMENTOS TIPO – 1º AO 15º PAVIMENTO:

Piso: Porcelanato ou cerâmico;
Rodapé: Cerâmico, Porcelanato ou Poliestireno;
Parede: Pintura sobre gesso;
Teto: Pintura sobre forro de gesso;
Soleiras: Pedra natural;

8. ÁREAS COMUNS (ÁREAS TÉCNICAS):

8.1. PORTARIA:

Piso: Cerâmica;
Parede: Pintura sobre gesso;
Teto: Pintura sobre forro de gesso;

8.2. CENTRO DE MEDIÇÃO, SALA DG E QUADROS – TÉRREO:

Piso: Concreto;
Parede: Pintura sobre bloco ou caiação;
Teto: Pintura sobre concreto ou caiação;

8.3. D.M.L.:

Piso: Cerâmica;
Rodapé: Cerâmica;
Parede: Pintura sobre bloco ou caiação;
Teto: Pintura sobre concreto ou caiação;

8.4. ÁREA DO RESERVATÓRIO INFERIOR E SUPERIOR – TÉRREO E ÁTICO:

Piso: Concreto;
Parede: Pintura sobre bloco ou caiação;
Teto: Pintura sobre concreto ou caiação;

8.5. APA DE FUNCIONÁRIOS – TÉRREO:

Piso: Cerâmica;
Rodapé: Cerâmica;
Parede: Pintura sobre gesso;
Teto: Pintura sobre forro de gesso;
Bancada: Pedra natural com cuba em aço inox e frontão com 15cm;
Baguete: Pedra natural;

8.6. VESTIÁRIOS MASCULINO E FEMININO PCD – TÉRREO:

Piso: Cerâmica;
Parede: Cerâmica até o teto em todas as paredes;
Teto: Pintura sobre forro de gesso;
Louças: Lavatório suspenso e bacia PCD com caixa acoplada e sem abertura frontal;
Baguete: Pedra natural;

8.7. ABRIGO DE LIXO – TÉRREO:

Piso: Cerâmica;

Parede: Cerâmica até o teto em todas as paredes;

Teto: Pintura sobre concreto ou caiação;

8.8. ESCADARIA DA TORRE – TÉRREO AO ÁTICO:

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:

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.

10. DOS JARDINS E CALÇAMENTOS EXTERNOS:

Os jardins e calçadas serão entregues conforme projeto de paisagismo.

11. UNIDADES AUTÔNOMAS:

11.1 STUDIOS:

APA:

Piso: Laminado;

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 15cm;

BANHEIRO:

Piso: Cerâmica;

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

Teto: Pintura sobre forro de gesso;

Louças e Metais:

Unidade Tipo: Bacia com caixa acoplada e lavatório com coluna;

Unidade PcD: Bacia com caixa acoplada PcD, lavatório suspenso e barras de apoio;

Baguete: Granito.

ESTAR/DORMITÓRIO:

Piso: Laminado;

Paredes: Pintura sobre gesso;

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

Baguete: Granito.

TERRAÇO:

Piso: Cerâmica;

Guarda-corpo: Mureta em alvenaria;

11.2. SERÃO PREVISTOS PARA AS UNIDADES PRIVATIVAS:

Ponto elétrico para cooktop de duas bocas;

Ponto elétrico para depurador;

Ponto elétrico para forno;

Ponto elétrico para chuveiro;

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

12. 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 empreendimento utiliza-se do sistema construtivo em alvenaria estrutural de modo que suas paredes possuem função estrutural como 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;
- 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;
- 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;
- Não serão previstos pontos elétricos e hidráulicos para a instalação de máquina de lavar roupa/louça nas unidades Studio.