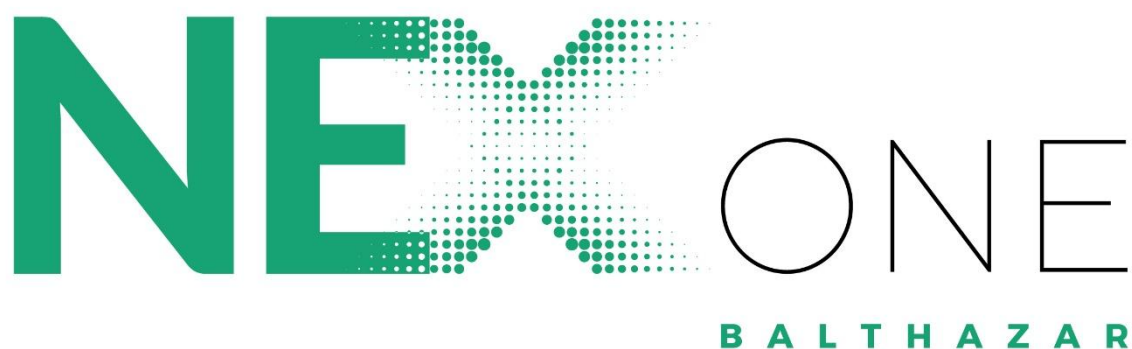


MEMORIAL DESCRITIVO

RESIDENCIAL



Nex One Balthazar

Avenida Santo Amaro, 1117 x Rua Balthazar da Veiga – Vila Nova
Conceição, São Paulo - SP

APRESENTAÇÃO

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

DESCRIÇÃO GERAL

01 (uma) **torre**, contendo **térreo, 1º pavimento com áreas técnicas, 25** (vinte e cinco) **pavimentos, 27º pavimento com lazer e 28º pavimento com lazer e ático.**

Conterá um total de **303** (trezentas e três) unidades, sendo:

- **302** (trezentas e duas) unidades autônomas residenciais (studio);
- **01** (uma) loja.

As características do empreendimento estão contempladas no Memorial de Incorporação depositado e convenção de condomínio no 4º 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 37 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

Realização: ONE DI 37 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:

- Textura acrílica rolada;
- Vidro encaixilhado em locais específicos;
- Revestimento em efeito de tijolo no embasamento, podendo ser em laminado sintético, PVC, cerâmica ou porcelanato;

- Textura acrílica rolada no embasamento, podendo ser em textura ou porcelanato;
- Instalação de toldo no embasamento (residencial e loja);
- Guarda-corpo de ferro paliteiro nos terraços sociais e em alguns trechos do pavimento lazer;
- Guarda corpo em vidro encaixilhado no pavimento lazer e nas unidades residenciais do 2º pavimento;
- 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 (alteração na posição e dimensão dos pilares e vigas) 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)

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 acartonado nos ambientes previstos e serão entregues acabados com pintura látex, quando for o caso.

UNIDADES AUTÔNOMAS (STUDIO)

Será entregue forro no terraço 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.

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.

ESQUADRIAS DE MADEIRA

As portas serão de madeira e seus derivados (MDF, MDP, HDF, chapa dura ou OSB). Portas e batentes em madeira pintadas de fábrica. As portas internas e de entrada do apartamento atenderão aos requisitos de desempenho mínimo. Serão das marcas Pormade, Sincol ou similar da mesma qualidade.

Obs: As portas dos banheiros e dormitórios serão kit porta pronta.

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 as luminárias das áreas comuns, áreas técnicas, circulações sociais e de serviço dos andares e nas escadas do empreendimento de acordo com projeto específico.

Haverá sensor de presença nas escadarias da torre, nos halls dos andares tipo e térreo. As luminárias das áreas externas obedecerão às especificações do projeto de paisagismo.

UNIDADE AUTÔNOMA (STUDIO)

Será entregue luminária no terraço dos apartamentos.

CAMPAINHAS

UNIDADE AUTÔNOMA (STUDIO)

Serão instalados ao lado das portas de entrada.

ACABAMENTOS GERAIS

ACABAMENTOS ELÉTRICOS

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

FERRAGENS

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

As dobradiças terão acabamento cromado.

METAIS (TORNEIRAS E MISTURADORES) I REGISTROS

ÁREAS COMUNS

Acabamento cromado das marcas Docol, Fabrimar, Deca, Perflex, Celite, Tigre Metais ou produto de desempenho equivalente.

UNIDADE AUTÔNOMA (STUDIO)

Torneiras e registros com acabamento cromado da marca Docol, Fabrimar, Deca, Perflex, Celite, Tigre Metais ou produto de desempenho equivalente. Cubas da APA marca Fabrinnox ou similar, conforme planilha anexa.

LOUÇAS**ÁREAS COMUNS**

Vasos sanitários com caixa acoplada convencional ou caixa acoplada especial para PNE (banheiros acessíveis) e cubas das marcas Icasa, Deca, Celite ou produto com desempenho equivalente.

UNIDADE AUTÔNOMA (STUDIO)

Vasos sanitários com caixa acoplada convencional ou especial para unidades acessíveis (PNE) da marca Deca, Icasa, Celite ou similar.

Lavatório para as unidades acessíveis e cuba nos banhos das demais unidades.

BANCADAS**ÁREAS COMUNS**

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

UNIDADE AUTÔNOMA (STUDIO)

Serão entregues bancadas de granito (conforme planilha, em anexo) nos banhos (exceto unidade acessível) e APA.

CERÂMICA I PORCELANATOS**ÁREAS COMUNS**

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

UNIDADE AUTÔNOMA (STUDIO)

Será entregue da marca Eliane, Incefra, Biancogres ou produto de desempenho equivalente no piso do terraço social, banho e paredes do box, conforme planilha em anexo.

EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas serão executadas de acordo com os projetos específicos, a serem 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 e certificação pelo INMETRO. 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 luminotécnico.

GERADOR

O empreendimento será dotado de gerador 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, um por vez. O equipamento atenderá também alguns pontos de iluminação da área comum, bombas de recalque de água potável, portões elétricos, pontos do ático e portaria.

ELEVADORES

Serão instalados 3 (seis) elevadores no empreendimento.

- Elevadores que permitirão acesso do térreo ao 28º Pavimento, sendo um deles de serviço;

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, será previsto infraestrutura (tubulação seca – sem fio) no Festas, Gourmet/Sport Bar, Fitness e Coworking.

UNIDADE AUTÔNOMA (STUDIO)

Será entregue infraestrutura seca (eletrodutos guiados e espelhos cegos) possibilitando a instalação dos sistemas de antena coletiva ou TV por assinatura na sala. (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 no hall do andar.

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 portaria e com os ambientes sociais das Áreas Comuns.

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 obedecerão às respectivas normas e os regulamentos das concessionárias locais. Para água fria, esgoto e águas pluviais, as prumadas serão em PVC, CPVC 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 ficará a cargo do condomínio após a entrega da obra.

RESERVATÓRIOS

Serão instalados reservatórios interligados no subsolo e na cobertura (de modo a permitir limpezas independentes) com capacidade para reserva de consumo e previsão de incêndio.

AQUECIMENTO DE ÁGUA

UNIDADES AUTÔNOMAS (STUDIO)

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.

Nota: A aquisição e instalação dos equipamentos (chuveiros) é de responsabilidade do proprietário, sempre respeitando as orientações de vazão indicadas no manual do proprietário. Não há previsão de ponto de aquecimento a gás (passagem) nas unidades. O empreendimento será entregue com previsão (tubulação) para futura instalação de sistema de aquecimento solar, sendo a sua instalação (reservatórios, boilers, placas e demais itens adicionais) a cargo do condomínio.

ÁREA COMUM

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 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**

- Ponto elétrico 220V para cooktop 2 bocas na APA;
- Ponto elétrico 220V para forno na APA;
- Ponto elétrico 127V para geladeira na APA;
- Ponto elétrico 127V para microondas na APA;
- Ponto elétrico 127V para toalheiro térmico nos banhos;
- Ponto elétrico 127V, hidráulico e esgoto para máquina de lavar roupa;
- Pontos elétricos 127V de tomadas uso geral para equipamentos de uso comum (TV, eletrodomésticos, entre outros).
- Ponto elétrico, hidráulico e esgoto para futura instalação de spa privativo no terraço descoberto da unidade Garden final 8, 14, 15 e 16 do 2º pavimento, 11 e 16 do 13º pavimento e finais 01 e 04 do 16º pavimento (aquisição e instalação a cargo proprietário);
- Ponto hidráulico e esgoto para futura instalação de bancada de apoio e ponto elétrico de uso geral no terraço descoberto da unidade Garden finais 11 e 16 do 13º pavimento e finais 01 e 04 do 16º pavimento (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 (STUDIO)**

Será entregue infraestrutura hidráulica (ponto de dreno embutido na parede ou forro) e infraestrutura elétrica (ponto de força) para instalação do sistema individual de ar-condicionado tipo split 1 (um) ponto atendendo as unidades privativas studios no estar/dorm.

Fica sob responsabilidade do proprietário a instalação da rede frigorígena 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 indicação em projeto específico.

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 embutido na parede ou forro), infraestrutura elétrica (ponto de força) rede frigorígena e equipamentos (unidades condensadoras e evaporadoras) de ar-condicionado atendendo a portaria, festas, fitness, Sky Bar e Massagem. No coworking e lavanderia será entregue infraestrutura hidráulica (ponto de dreno embutido na parede ou forro) e infraestrutura elétrica (ponto de força), demais itens (equipamentos e rede frigorígena) à cargo do condomínio.

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 infraestrutura – tubulação seca (sem fio) – para proteção perimetral, sistema de alarme e CFTV.
- 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.
- Portaria Blindada – em trecho voltado para a calçada externa.

SUSTENTABILIDADE

CONSUMO RACIONAL DOS RECURSOS NATURAIS (ÁGUA E ENERGIA)**SISTEMA DE APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS**

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

DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS UNIDADES AUTONOMAS

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

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).

DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ENERGIA NAS ÁREAS COMUNS

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

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

IRRIGAÇÃO AUTOMÁTICA

Projeto desenvolvido considerou que as floreiras localizadas nos terraços das unidades privativas residenciais e flats possuem 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.

DESEMPENHO ACÚSTICO

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

DOS JARDINS E CALÇAMENTOS EXTERNOS:

Calçadas e jardins serão executados e entregues conforme projeto de paisagismo e aprovação nos órgãos competentes. A manutenção das áreas verdes é de responsabilidade do condomínio.

ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS

Ver Anexo 1

ACABAMENTOS UNIDADES PRIVATIVAS

Ver Anexo 2

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 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 para seus respectivos apartamentos;
- Os chuveiros, duchas e aparelhos de iluminação 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, plantas humanizadas e maquete 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;
- O modelo do decorado existente na central de vendas localizado na Avenida Santo Amaro, 1342 das unidades do empreendimento Nex One Balthazar, trata-se de outro lançamento da One Innovation, não devendo o mesmo ser considerado como exemplo do referido empreendimento.
- As unidades autônomas serão obrigatoriamente entregues com caixilho entre os ambientes internos e os respectivos terraços (sociais), nos padrões constantes deste memorial e conforme legislação vigente no momento da aprovação. A retirada do caixilho caberá a aprovação do condomínio em assembleia conforme regimento interno alinhado;
- O fechamento retrátil do terraço social deverá ser realizado pelo comprador, mediante aprovação em Assembleia de Condomínio, 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;

- 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 reclamar 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 adequada às instalações hidráulicas dos apartamentos. A instalação de chuveiros com grandes vazões poderá acarretar alteração do desempenho do sistema de aquecimento. Neste caso, aconselha-se a instalação de chuveiros com restritor de vazão;
- 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 imagens de vendas, podendo alterar a estética e alteração de mobiliários na falta do mesmo no mercado. A incorporadora se reserva ao direito de alterar, porém mantendo o conceito da imagem. Não fazem parte do escopo de fornecimento e instalação da Construtora os seguintes itens: assentos sanitários, capachos, tapetes e carpetes, mobiliário da portaria, armários, espelhos para sanitários e lavabos, chuveiros, papeleiras, saboneteiras, toalheiros, quadros de aviso, quadros de chaves e demais utensílios que caracterizem a implantação do Condomínio;
- Eventuais patologias pós entrega, causadas por fenômenos naturais não previstos em norma (inundações, tempestades, mudanças de nível do lençol freático, etc), por falha ou defeito nos serviços públicos, ou por alteração que não de nossa responsabilidade nas condições atuais do entorno da área da edificação, não serão de responsabilidade da construtora;
- 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 2025.

NOME
CPF/RG:

NOME
CPF/RG:



[ANEXO 1] MEMORIAL DESCRITIVO: ACABAMENTOS ÁREAS TÉCNICAS			
EMPREENDIMENTO: NEX ONE BALTHAZAR	INCORPORADOR: ONE INNOVATION	DATA: 03/04/2025	RESPONSÁVEL: Incorporação Produto

AMBIENTE		PISO	PAREDE	TETO	OUTROS			
		MATERIAL	MATERIAL	MATERIAL	LOUÇAS	METAIS	BANCADA	CAIXILHOS
ÁREAS TÉCNICAS	Portaria	Cerâmica	Pintura sobre gesso	Pintura sobre gesso ou forro de gesso	N/A	N/A	Granito	Alumínio
	WC Portaria	Cerâmica	Pintura sobre gesso	Pintura sobre gesso ou forro de gesso	Lavatório e bacia com caixa acoplada	Torneira de bancada	N/A	N/A
	Medição, Sala Quadros + DG, Pressurização e Gerador	Cimentado e pintado na cor cinza	Pintura sobre bloco frizado ou textura sobre bloco	Pintura sobre concreto tratado ou textura rolada	N/A	N/A	N/A	N/A
	Reservatório inferior e superior	Cimentado e pintado na cor cinza	Pintura sobre bloco frizado ou textura sobre bloco	Pintura sobre concreto tratado ou textura rolada	N/A	N/A	N/A	N/A
	Depósito de lixo	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre concreto tratado ou textura rolada	N/A	N/A	N/A	N/A
	Casa de Bombas	Cimentado e pintado na cor cinza	Pintura sobre bloco frizado ou textura sobre bloco	Pintura sobre concreto tratado ou textura rolada	N/A	N/A	N/A	N/A
	DML	Cerâmica	Pintura sobre gesso e revestimento	Pintura sobre gesso	Tanque louça suspenso	Torneira de parede ou de bancada	N/A	N/A
	APA Funcionários	Cerâmica	Pintura sobre gesso	Pintura sobre gesso	N/A	Cuba inox e torneira de mesa	Granito	N/A
	WC Funcionário	Cerâmica	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de gesso	Lavatório suspenso e bacia com caixa acoplada	Torneira para lavatório e barras de apoio	N/A	N/A

CONSIDERAÇÕES

Geral	Gerador carenado (ao tempo)
-------	-----------------------------



[ANEXO 1] MEMORIAL DESCRITIVO: ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS			
EMPREENDIMENTO: NEX ONE BALTHAZAR	INCORPORADOR: ONE INNOVATION	DATA: 03/04/2025	RESPONSÁVEL: Incorporação Produto

AMBIENTE		PISO	PAREDE	TETO	OUTROS			
		MATERIAL	MATERIAL	MATERIAL	LOUÇAS	METAIS	BANCADA	CAIXILHOS
ÁREAS SOCIAIS	Clausura Social	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	N/A	N/A	Alumínio
	Clausura Serviço	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	N/A	N/A	Alumínio
	Lobby	Porcelanato	Pintura sobre gesso e efeito amadeirado em algumas paredes	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	N/A	N/A	Alumínio
	Lounge	Porcelanato	Pintura sobre gesso e efeito amadeirado e painel decorativo em algumas paredes	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	N/A	N/A	Alumínio
	Bicicletário	Porcelanato	Pintura sobre gesso e painel decorativo em algumas paredes	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	Cuba louça e torneira de parede	Granito	N/A
	Delivery	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	N/A	N/A	N/A
	Academia/Cardio	Emborrachado e vinílico em algumas partes	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	N/A	N/A	Alumínio
	Yoga	Vinílico	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	N/A	N/A	Alumínio
	Festas	Porcelanato	Pintura sobre gesso e efeito amadeirado em algumas paredes	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	N/A	N/A	Alumínio
	WC Festas	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	Bacia com caixa acoplada e cuba em louça ou lavatório de coluna nos WC's PNE	N/A	N/A	N/A
	Copa Festas	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre gesso	N/A	Cuba inox e torneira de mesa	Granito	N/A
	Churrasqueira	Porcelanato	Pintura sobre gesso e efeito painel decorativo	Pintura sobre gesso e ergoldado decorativo	N/A	Cuba inox e torneira de mesa	Granito	N/A
	Lavabo Churrasqueira	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre forro de Gesso	Bacia com caixa acoplada e lavatório	Torneira de mesa	Granito	N/A
	Massagem	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre gesso	cuba em louça	Torneira de mesa	Granito	Alumínio
	Sauna	Madeira Cedrinho e Porcelanato (área ducha)	Madeira Cedrinho e porcelanato (área ducha)	Madeira Cedrinho e pintura sobre gesso (área ducha)	N/A	Ducha	N/A	N/A
	Lavanderia	Porcelanato	Pintura sobre gesso e painel decorativo em algumas partes	Pintura sobre forro de Gesso	N/A	Torneira de mesa e cuba de inox	Granito	Alumínio
	Coworking	Porcelanato	Pintura sobre gesso	Pintura sobre gesso	N/A	N/A	N/A	Alumínio
	Piscina	Porcelanato	Revestimento	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Sky Bar	Porcelanato	Pintura sobre gesso e painel decorativo em algumas partes	Pintura sobre gesso	N/A	Cuba inox e torneira de mesa	Granito	Alumínio

CIENTE DE TODAS AS CONSIDERAÇÕES NESTE MEMORIAL

NOME
RG/CPF

NOME
RG/CPF



[ANEXO 2] MEMORIAL DESCRITIVO ACABAMENTOS – ÁREAS PRIVATIVAS STUDIO			
EMPREENDIMENTO: NEX ONE BALTHAZAR	INCORPORADOR: ONE INNOVATION	DATA: 03/04/2025	RESPONSÁVEL: Incorporação Produto

AMBIENTE	PISO	PAREDE	TETO	OUTROS			
	MATERIAL	MATERIAL	MATERIAL	LOUÇAS	METAIS	BANCADA	CAIXILHOS
Estar/Dorm.	Contrapiso sobre laje	Pintura sobre gesso	Pintura sobre gesso	N/A	N/A	N/A	Porta de correr em alumínio com 2 folhas
APA	Contrapiso sobre laje	Pintura sobre gesso	Pintura sobre gesso	N/A	Cuba de inox e torneira de bancada	Granito	N/A
Banho	Porcelanato	Cerâmica 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 ar em alumínio quando a unidade tiver banho ventilado
Terraço Social	Porcelanato	Textura acrílica rolada conforme fachada	Pintura sobre forro de gesso	N/A	N/A	N/A	Guarda-corpo em ferro paliteiro

CONSIDERAÇÕES

Geral	*Na unidade PNE, os banhos serão entregues com lavatório em louça e metais acessíveis. Soleiras e baguetes em granito.
-------	--

CIENTE DE TODAS AS CONSIDERAÇÕES NESTE MEMORIAL

NOME
RG/CPF

NOME
RG/CPF