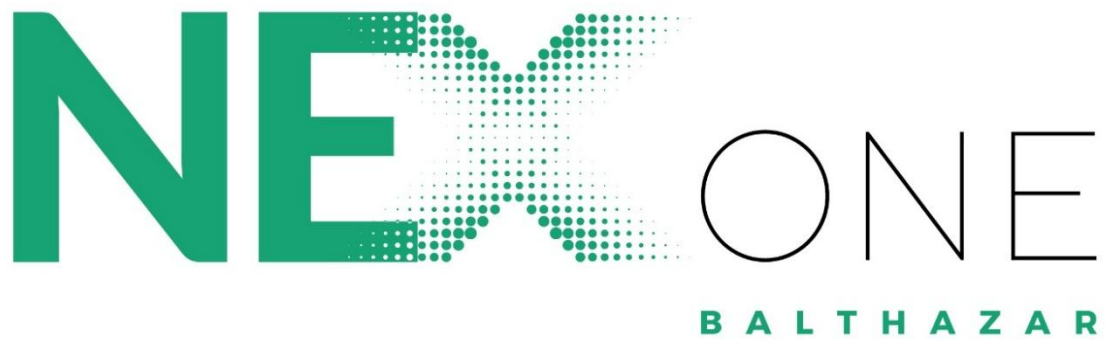


MEMORIAL DESCRITIVO

FACHADA ATIVA



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 BALHAZAR**, 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 - EMPREENDIMENTO

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.

ESPECIFICAÇÕES GERAIS - LOJA

VEDAÇÕES (PAREDES E SHAFTS)

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

As paredes internas e pilares serão entregues em pintura sobre gesso liso.

FORROS E TETOS

Os forros serão executados em gesso no banheiro entregue. O acabamento será com pintura látex, quando for o caso.

Demais ambientes, entregue sem forro e com teto pintado em preto.

ESQUADRIAS E VIDROS

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

As vitrines terão vidros incolores.

ESQUADRIAS DE MADEIRA

A porta do WC será de madeira e seus derivados (MDF, MDP, HDF, chapa dura ou OSB). Porta e batentes em madeira pintadas de fábrica.

CERÂMICAS I PORCELANATOS

Será entregue piso das marcas Eliane, Incefra, Biancogres ou produto de desempenho equivale apenas para o banheiro entregue da loja. A área de carpete da loja será entregue em laje com contrapiso.

Os acessos pela calçada serão revestidos, conforme projeto de paisagismo.

ACABAMENTOS GERAIS - LOJA

ACABAMENTOS ELÉTRICOS

Os acabamentos do WC PNE serão das marcas Pial, Steck, Alumbra, Weg ou similar e mesma qualidade na cor branca.

FERRAGENS

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

As dobradiças terão acabamento cromado.

METAIS (TORNEIRAS E MISTURADORES) I REGISTROS

Serão entregues torneira e registro (apenas para o banheiro entregue da loja) das marcas Deca, Bognar, Celite, Docol ou produto de desempenho equivalente.

LOUÇAS

Vaso sanitário com caixa acoplada e lavatório das marcas Icasa, Deca, Celite ou produto com desempenho equivalente (apenas para o banheiro entregue da loja).

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.

Não serão entregues pontos de luz, tomadas, interruptores (exceto pontos do banheiro), cuja distribuição ficará a cargo do proprietário.

ENTRADA DE ENERGIA

A entrada de energia da loja tem como carga total limitada de 100 Kva, de acordo com a carga distribuída do empreendimento, podendo ser alterando dependendo da demanda e exigências da Concessionária de Energia.

FORÇA E LUZ

Os quadros de força e luz obedecerão às normas vigentes e serão de chapa de aço ou PVC, com os circuitos identificados.

Todos os materiais usados na instalação serão com tubos e caixas adequadas.

Não foi considerado gerador para a loja.

SISTEMA TELEFONIA EXTERNA

Será deixada uma espera junto à calçada para a interligação com o provedor a ser escolhido pela loja. Caberá ao proprietário a instalação da rede interna, bem como a interligação até o quadro de entrada.

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.

O medidor de água será individualizado nesta loja.

A loja prevê entrega de um banheiro PNE e previsão de pontos hidráulicos, esgoto e exaustão para futuro banheiro PNE (a cargo do proprietário).

RESERVATÓRIOS

Será entregue reservatório de água para funcionamento do banheiro da loja.

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.

AR-CONDICIONADO

A aquisição e instalação dos sistemas e equipamentos (unidade condensadora e evaporadora, tubulação frigorígena e toda a infra complementa como sancas, forros de gesso e enchimentos) ficará a cargo do proprietário do imóvel.

A quantidade de evaporadoras deve ser dimensionada em relação a capacidade de carga prevista conforme constará no manual do proprietário;

SISTEMA DE EXAUSTÃO

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de exaustão mecânica para atendimento de um banheiro, com acionamento pelo interruptor.

GÁS

A loja será entregue com previsão de medição individualizada de gás, o qual poderá ser adquirido/instalado pelo proprietário após a entrega do empreendimento mediante contratação uma empresa homologada pela Concessionária.

DOS JARDINS E CALÇAMENTOS EXTERNOS

Os jardins serão entregues conforme projeto de paisagismo. As calçadas serão executadas conforme projeto de paisagismo e aprovadas em projeto legal. A manutenção das áreas verdes é de responsabilidade do condomínio.

USOS PERMITIDOS – FACHADA ATIVA (NR1-3):

Grupo de atividade	Atividade	CNAE 2.2				Descrição Complementar do Município de São Paulo
		Seção	Classe	Subclasses	Denominação	
nR1-3: comércio diversificado de âmbito local	Varejista de mercadorias em geral, sem predominância de produtos alimentícios, tais como:	G		4713-0/02	Lojas de variedades, exceto lojas de departamentos ou magazines	
	- lojas de conveniência	G		4713-0/03	Lojas duty free de aeroportos internacionais	
	- charutaria, tabacaria	G		4729-6/01	Tabacaria	
	- farmácia, drogaria	G		4729-6/02	Comércio varejista de mercadorias em lojas de conveniência	
	- perfumaria	G		4751-2/01	Comércio varejista especializado de equipamentos e suprimentos de informática	
	- suplementos alimentares	G		4751-2/02	Recarga de cartuchos para equipamentos de informática	
	- floricultura	G		4752-1/00	Comércio varejista especializado de equipamentos de telefonia e comunicação	
	- ótica	G		4753-9/00	Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo	
	- jornais e revistas	G		4754-7/01	Comércio varejista de móveis	
	- livraria	G		4754-7/02	Comércio varejista de artigos de colchoaria	
- papelaria						
- plantas e raízes medicinais						
- equipamentos e artigos de informática						
- artigos de vestuário						
- artigos esportivos e recreativos						
- bijouterias						
- boutique						
- brinquedos						
- calçados						
- decoração e utensílios domésticos						
- discos, e fitas						
- material de limpeza						
- molduras, espelhos e vidros						
- roupas de cama, mesa e banho						
- aeromodelismo						
- antiguidades						
- artesanato e artigos folclóricos						
- casa filatélica e numismática						
- artigos para dança						
- artigos para festas						
- artigos religiosos						
- bicicletas						

Grupo de atividade	Atividade	CNAE 2.2				Descrição Complementar do Município de São Paulo
		Seção	Classe	Subclasses	Denominação	
nR1-3: comércio diversificado de âmbito local	- capas, guarda-chuva, luvas e chapéus	G		4755-5/01	Comércio varejista de tecidos	
	- bricolagem	G		4755-5/02	Comercio varejista de artigos de armarinho	
	- linhas telefônicas e celulares	G		4755-5/03	Comercio varejista de artigos de cama, mesa e banho	
	- confecção e entrega de cestas básicas	G		4756-3/00	Comércio varejista especializado de instrumentos musicais e acessórios	
	- eletrodomésticos e equipamentos de som	G		4757-1/00	Comércio varejista especializado de peças e acessórios para aparelhos eletroeletrônicos para uso doméstico, exceto informática e comunicação	
	- equipamentos para piscinas	G		4759-8/01	Comércio varejista de artigos de tapeçaria, cortinas e persianas	
	- estofados e colchões	G		4759-8/99	Comércio varejista de outros artigos de uso pessoal e doméstico não especificados anteriormente	
	- artigos para jardins	G		4761-0/01	Comércio varejista de livros	
	- lonas e toldos	G		4761-0/02	Comércio varejista de jornais e revistas	
	- luminárias e lustres	G		4761-0/03	Comércio varejista de artigos de papelaria	
	- móveis	G		4762-8/00	Comércio varejista de discos, CDs, DVDs e fitas	
	- peles e tecidos	G		4763-6/01	Comércio varejista de brinquedos e artigos recreativos	
	- equipamentos de ar condicionado e aquecedores	G		4763-6/02	Comércio varejista de artigos esportivos	
	- artefatos de metal	G		4763-6/03	Comércio varejista de bicicletas e triciclos; peças e acessórios	
	- balanças	G		4763-6/04	Comércio varejista de artigos de caça, pesca e camping	
	- artigos para caça e pesca, cutelaria, selas e arreios					
	- cofres					
	- equipamentos para campismo					
	- ferragens e ferramentas					
	- fibras vegetais, juta, sisal e fios têxteis					
- mapas e impressos especializados						
- material para escritório, desenho e pintura						
- material para serviço de reparação e confecção						
- roupas de proteção, uniformes militares e roupas profissionais						
- artigos de cerâmica						
- pisos e revestimentos						
- aviamentos, armarinhos						
- artigos para cabeleiros, perucas						
- cutelaria						
- materiais e equipamentos eróticos						
- preparados de usos dentários						
- instrumentos e acessórios musicais						
- instrumentos elétricos e eletrônicos de precisão						
- joalheria						
- galeria de arte						

Grupo de atividade	Atividade	CNAE 2.2				Descrição Complementar do Município de São Paulo
		Seção	Classe	Subclasses	Denominação	
nR1-3: comércio diversificado de âmbito local	Varejista de mercadorias em geral, sem predominância de produtos alimentícios, tais como:	G		4771-7/01	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, sem manipulação de fórmulas	
	- lojas de conveniência - charutaria, tabacaria - farmácia, drogaria - perfumaria - suplementos alimentares	G		4771-7/02	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, com manipulação de fórmulas	
	- floricultura - ótica - jornais e revistas - livraria	G		4771-7/03	Comércio varejista de produtos farmacêuticos homeopáticos	
	- papelaria - plantas e raízes medicinais - equipamentos e artigos de informática - artigos de vestuário	G		4772-5/00	Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal	
	- artigos esportivos e recreativos - bijouterias - boutique - brinquedos - calçados	G		4781-4/00	Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios	
	- decoração e utensílios domésticos - discos, e fitas - material de limpeza - molduras, espelhos e vidros - roupas de cama, mesa e banho	G		4782-2/01	Comércio varejista de calçados	
	- aeromodelismo - antiguidades - artesanato e artigos folclóricos - casa filatélica e numismática	G		4782-2/02	Comércio varejista de artigos de viagem	
	- artigos para dança - artigos para festas - artigos religiosos - bicicletas	G		4783-1/01	Comércio varejista de artigos de joalheria	
	- capas, guarda-chuva, luvas e chapéus - bricolagem - linhas telefônicas e celulares - confecção e entrega de cestas básicas	G		4783-1/02	Comércio varejista de artigos de relojoaria	

Grupo de atividade	Atividade	CNAE 2.2				Descrição Complementar do Município de São Paulo
		Seção	Classe	Subclasses	Denominação	
nR1-3: comércio diversificado de âmbito local	- eletrodomésticos e equipamentos de som - equipamentos para piscinas	G		4785-7/01	Comércio varejista de antiguidades	
	- estofados e colchões - artigos para jardins - lonas e toldos - luminárias e lustres	G		4785-7/99	Comércio varejista de outros artigos usados	
	- móveis - peles e tecidos - equipamentos de ar condicionado e aquecedores	G		4789-0/01	Comércio varejista de suvenires, bijuterias e artesanatos	
	- artefatos de metal - balanças - artigos para caça e pesca, cutelaria, selas e arreios - cofres	G		4789-0/02	Comércio varejista de plantas e flores naturais	
	- equipamentos para campismo - ferragens e ferramentas - fibras vegetais, juta, sisal e fios têxteis - mapas e impressos especializados	G		4789-0/03	Comércio varejista de objetos de arte	
	- material para escritório, desenho e pintura - material para serviço de reparação e confecção	G		4789-0/05	Comércio varejista de produtos saneantes domissanitários	
	- roupas de proteção, uniformes militares e roupas profissionais	G		4789-0/07	Comércio varejista de equipamentos para escritório	
	- artigos de cerâmica - pisos e revestimentos - aviamentos, armarinhos	G		4789-0/08	Comércio varejista de artigos fotográficos e para filmagem	
	- artigos para cabeleiros, perucas - cutelaria - materiais e equipamentos eróticos	G		4789-0/09	Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente	
	- preparados de usos dentários - instrumentos e acessórios musicais - instrumentos elétricos e eletrônicos de precisão	G	4790-3	TODOS	Comércio ambulante e outros tipos de comércio varejista	
	- joalheria - galeria de arte	N		8020-0/01	Atividades de monitoramento de sistemas de segurança eletrônico	

SUSTENTABILIDADE

CONSUMO RACIONAL DOS RECURSOS NATURAIS (ÁGUA E ENERGIA)

DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA NAS LOJAS

Projeto desenvolvido de forma a permitir a instalação de equipamentos economizadores pelo proprietário (bacia de duplo acionamento, torneiras de fechamento automático 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).

MATERIAIS SUSTENTÁVEIS

Escolha dos produtos e processos construtivos serão baseadas na funcionalidade, adaptabilidade e na durabilidade do edifício, bem como na qualidade dos produtos e na localização da sua produção de forma a minimizar impactos com o transporte e otimizando os prazos de construção.

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;
- 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;
- 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;
- 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;
- No desenvolvimento dos projetos de instalações (elétrica, hidráulica, bombeiros) poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas da loja 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 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;
- 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 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);

- As lojas que compõe o conjunto da fachada ativa estarão consideradas dentro de um subcondomínio independente em relação ao empreendimento residencial e não participaram dos rateios correspondentes a área comum dele;
- Por se tratar de uma loja em pavimento térreo a um empreendimento residencial multifamiliar, haverá tubulações e caminhamentos técnicos ocorrendo no teto dela;
- Elementos arquitetônicos da fachada fazem parte do conceito do empreendimento, não podendo ser alterados;
- A mudança de uso dentro da mesma subcategoria é permitida se respeitada as condições pré-estabelecidas no memorial de incorporação registrado no cartório. Todos os processos com o intuito de solicitar essa alteração são de responsabilidade do proprietário. A incorporadora não possui vínculos ou obrigações legais sobre essas modificações;
- As documentações pertinentes a liberação do funcionamento da loja (alvará, AVCB, entre outros) é de responsabilidade do proprietário. A incorporadora não possui vínculos ou obrigações legais sobre essas liberações;
- O medidor de água e gás será individualizado nesta loja.

CIENTE DE TODAS AS CONSIDERAÇÕES NESTE MEMORIAL

SÃO PAULO, _____ DE 2025,

NOME
CPF/RG:

NOME
CPF/RG: