

## **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DELLA GIUSTINA III - MEMORIAL DESCRITIVO**

### **1. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

Rua do Marisco, s/ nº, lotes 01 e 02, do Loteamento Della Giustina, nº 455 – Ingleses – Florianópolis/SC.

### **2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

O Projeto é constituído por um Condomínio Residencial, denominado Residencial Della Giustina III, composto torre única assim constituída:

#### **2.1. TORRE RESIDENCIAL**

- 01 (um) apartamento composto por: 01 (um) suíte, área de serviço, cozinha, sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira à carvão e jardim;
- 02 (dois) apartamento composto por: 02 (dois) suítes, área de serviço, cozinha, sala de estar/jantar e sacada com churrasqueira à carvão;
- 02 (dois) apartamentos compostos por: 01 (uma) suíte, área de serviço, cozinha, sala de estar/jantar e sacada com churrasqueira à carvão;
- 02 (dois) apartamentos compostos por: 01 (um) dormitório, banheiro, área de serviço, cozinha, sala de estar/jantar e sacada com churrasqueira à carvão;
- 08 (oito) apartamentos compostos por: 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (um) suíte, área de serviço, cozinha, sala de estar/jantar e sacada com churrasqueira à carvão;
- 04 (quatro) apartamentos compostos por: 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (um) suíte, área de serviço, cozinha, sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira à carvão e jardim;
- 05 (cinco) apartamentos duplex compostos por: 02 (duas) suítes, área de serviço, cozinha, sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira à carvão, sótão e jardim;
- 01 (um) apartamento duplex composto por: 03 (três) suítes, área de serviço, cozinha, sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira à carvão, sótão e jardim;
- 01 (um) apartamento duplex composto por: 03 (três) dormitórios, sendo 02 (duas) suítes, área de serviço, cozinha, sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira à carvão, sótão e jardim;
- 04 (quatro) apartamentos duplex compostos por: 03 (três) dormitórios, sendo 01 (um) suíte, área de serviço, cozinha, sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira à carvão, sótão e jardim;
- 28 (vinte e oito) vagas de garagem simples privativas, cobertas, localizados no pavimento subsolo;
- 2 (duas) vagas de garagem simples privativas, semicobertas, localizadas no pavimento subsolo;
- 1 (uma) vaga de visitante descoberta, localizada no pavimento subsolo;
- 8 (oito) vagas de moto, de uso coletivo, localizadas no pavimento subsolo.

#### **2.2. ESPECIFICAÇÕES PRINCIPAIS**

- Persianas com acionamento manual nas janelas de dormitórios;
- Rede de água quente com aquecedor de passagem a gás (localizado conforme projeto preventivo);
- Reaproveitamento de água da chuva para as áreas comuns;
- Hidrômetros individuais de água (interno);
- Gás canalizado para atendimento a fogões e aquecedores de passagem;

- Medidores individuais de gás (interno);
- Infra-estrutura para *split*.

### **2.3. ÁREA COMUM E DE LAZER**

- 01 (uma) vaga de estacionamento para visitante;
- 01 (um) salão de festas (localizado no pavimento térreo) com banheiro e churrasqueira;
- 01 (uma) piscina adulto (localizada no pavimento térreo);
- 01 (um) playground (localizado no pavimento térreo).

### **2.4. COMPLEMENTARES**

Reservatório superior de água potável e água pluvial;  
Cisterna de água potável e água pluvial;  
Casa de bombas;  
Central de gás;  
Depósito de lixo temporário e Lixeira Central;  
Via de acesso ao bloco residencial lajotado.

### **3. QUADRO DE ÁREAS**

Área do Terreno Unificada (Escritura – Lotes 01 e 02): 1.235,03 m<sup>2</sup>;  
Área do Terreno atingida pelo sistema viário: 52,74 m<sup>2</sup>;  
Área Remanescente: 1182,29 m<sup>2</sup>;  
Área Construção (conforme projeto\*): 2904,07 m<sup>2</sup>

### **4. PROJETOS E ESTUDOS**

**Arquitetônico:** Eng. Civil, Cleverson Castanho Ferreira – CREA 063.444-0;  
**Sondagem de Solo:** JA Barossi Tecnologia de Solos e Concreto – CREA 103063-0;  
**Estrutural:** Eng. Civil, Cleverson Castanho Ferreira – CREA 063.444-0;  
**Fundações:** à contratar;  
**Hidrossanitário:** Eng. Civil, Cleverson Castanho Ferreira – CREA 063.444-0;  
**Elétrico, Telefone, Tv:** Eng. Civil, Cleverson Castanho Ferreira – CREA 063.444-0;  
**Preventivo de Incêndio e Instalação de Gás:** Eng. Civil, Cleverson Castanho Ferreira – CREA 063.444-0;

### **5. EXECUÇÃO DA OBRA**

**Arquitetônico:** Eng. Civil Mayara Paula Pegoraro Agnes – CREA 115357-6;  
**Sondagem de Solo:** JA Barossi Tecnologia de Solos e Concreto – CREA 103063-0;  
**Estrutural:** Eng. Civil Mayara Paula Pegoraro Agnes – CREA 115357-6;  
**Fundações:** à contratar;  
**Hidrossanitário:** Eng. Civil Mayara Paula Pegoraro Agnes – CREA 115357-6;  
**Elétrico, Telefone, Tv:** Eng. Civil Mayara Paula Pegoraro Agnes – CREA 115357-6;  
**Preventivo de Incêndio e Instalação de Gás:** Eng. Civil Mayara Paula Pegoraro Agnes – CREA 115357-6;

### **6. SERVIÇOS PRELIMINARES**

Levantamento topográfico, limpeza de terreno, sondagens geológicas, tapumes, barraco de obra, ligações provisórias de energia, água, esgoto e locação da obra.

## 7. FUNDAÇÕES

As fundações a serem adotadas obedecerão às características do solo, apresentadas mediante sondagem geológica executada pelo método de amostragem através de Sondagem de Percussão a Trado (SPT), observando-se os componentes de distribuição dos apoios e das cargas contidas no projeto de cargas do cálculo estrutural.

## 8. ESTRUTURA

Toda estrutura será projetada em concreto armado convencional obedecendo às normas técnicas brasileiras estabelecidas pela ABNT.

As lajes serão de vigotas pré-moldadas, treliçadas, compostas por elementos estruturais e preenchidas por elementos inertes (blocos cerâmicos ou EPS) que após capeamento de concreto, formarão o elemento estrutural.

Os demais elementos da estrutura como vigas, pilares e outros, receberão o tratamento normal de uma estrutura moldada "In loco".

A resistência característica do concreto a ser empregado será a prevista no projeto estrutural, com a mistura pré-realizada em central dosadora de concreto, transportada e aplicada na obra.

## 9. ALVENARIAS

Em tijolos cerâmicos de 08 furos para as divisórias entre os diversos compartimentos e paredes externas, obedecendo sempre as dimensões do projeto arquitetônico e as necessidades das diversas instalações.

As paredes que formam o conjunto da prumada das escadas atenderão as exigências do projeto preventivo de combate a incêndio.

A argamassa de assentamento obedecerá ao traço 1:2:8 de cimento, cal e areia.

## 10. REVESTIMENTOS

**Interno:** As paredes serão de alvenaria e chapiscadas, em seguida aplicado reboco composto de argamassa mista (cimento+cal+areia).

Após o revestimento de reboco, será aplicado selador base PVA. Como camada final de revestimento das paredes e tetos, receberão aplicação de duas demãos, no mínimo, de tinta PVA ou acrílica fosca sobre massa corrida base PVA. O material utilizado será das marcas SUVINIL, CORAL, EUCATEX, KRESIL ou RENNER.

Os banheiros receberão em todas as paredes e as áreas de serviço e cozinha em uma das paredes, após rebocadas, revestimento cerâmico das marcas Portobello, Cecrisa, Eliane, Ceusa, Delta, Ilhabela, Duragres ou Portinari, conforme projeto, e os tetos serão pintados com o mesmo acabamento das paredes.

**Externo:** As paredes serão em alvenaria e chapiscadas, em seguida será aplicado reboco composto de argamassa mista de cimento (cimento+cal+areia+aditivo).

Como acabamento final as paredes receberão sobre o reboco conforme indicação de projeto, acabamento em textura acrílica e pintura também acrílica das marcas mencionadas anteriormente.

**Garagem Subsolo:** O acabamento de paredes e pilares será em tinta acrílica, sobre textura acrílica, com fundo de selador, aplicados diretamente sobre estrutura aparente de concreto armado.

## 11. INSTALAÇÕES HIDRO- SANITÁRIAS

**Água Fria** - Essas e todas as instalações serão executadas observando-se as indicações dos projetos.

Os condutores serão em PVC da Krona, Tigre ou Amanco, bem como as conexões (cor marrom). Os registros de gaveta e de pressão da Deca, Docol ou Fabrimar.

O abastecimento diretamente da rede da concessionária chega até o reservatório inferior (cisterna), sendo a água transportada até os reservatórios superiores, com o auxílio de bombas de recalque e quadro de comando.

**Água Quente** - As tubulações e conexões serão em cobre, alumínio ou PPR, respectivamente das marcas Níbico e Eluma, Manesmann, Amanco, Nicoll ou Acqua System, isoladas termicamente (cor verde). Os registros de gaveta e de pressão serão da Deca, Docol, ou Fabrimar. O Fornecimento de água quente será através de aparelhos instalados individualmente em cada apto em suas áreas de serviço e/ou sacada, a compra e instalação do Aquecedor de Passagem deverá ser efetuada pelo cliente, sendo responsabilidade da Construtora apenas a entrega da rede de espera. Os aquecedores deverão seguir rigorosamente as instruções de instalação e limites de potência indicados em Projeto e Manual do Proprietário.

**Água Pluvial** - Com tubos e conexões da Krona, Tigre, ou Amanco (branco para as tubulações de captação e despejo de águas não utilizadas e vermelho para as tubulações de distribuição). No pavimento cobertura será previsto um sistema de captação das águas pluviais (chuva), sendo parte delas destinadas a um reservatório de captação de água pluvial, após devido tratamento, que serão reaproveitadas para uso nas áreas comuns do condomínio (limpeza de calçadas e irrigação de jardins), as quais serão devidamente identificadas por placas com os dizeres "água não potável". No pavimento térreo serão previstas caixas pluviais para coleta de águas provenientes do escoamento do piso, com o encaminhamento das respectivas sobras às redes públicas de água pluvial, conforme projeto aprovado por Órgão competente.

**Esgoto** - Com tubos e conexões da Krona, Tigre, ou Amanco (cor branca). No pavimento térreo serão previstas caixas de gordura, inspeção e sifonadas, destinadas as suas finalidades com o encaminhamento dos respectivos dejetos às redes públicas de esgoto, conforme projeto aprovado por Órgão competente.

## 12. INSTALAÇÕES PREVENTIVAS CONTRA INCÊNDIO E DE GÁS

**Prevenção Contra Incêndio** - Conforme projeto específico e aprovado pelo Corpo de Bombeiros, sua execução será com tubulação e conexão em tubo galvanizado da Barbará, Tupy ou similar.

Em todos os pavimentos, atendendo indicação de projeto, haverá uma caixa de abrigo de mangueiras e hidrante, bem como extintores de CO2 e Pó Químico Seco das marcas Apag, Extimpel, Extincêndio ou similar, que atenda as exigências expressas na norma.

Na testada do Edifício (Alinhamento frontal), sob o passeio, será instalado um hidrante de recalque de água para atender uma eventualidade de sinistro.

Toda a edificação estará coberta com sistema de para-raios aterrado mediante cordoalhas de cobre conforme Projeto Preventivo.

**Sistema de Gás** - Também conforme projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros será executado central de GLP, composta por baterias de tanques de 190Kg. a serem instaladas por empresa habilitada a ser contratada pelo Condomínio Residencial, após a entrega da obra.

A central de gás localizar-se-á fora do Corpo de edificação. Ela alimentará os pontos de consumo: fogões e aquecedores; atendendo assim às necessidades dos usuários e as orientações de projeto e as normas preconizadas.

A rede de distribuições com bitola especificada nas plantas será em tubo e conexões de aço ou cobre da Manesmann, Níbico ou Eluma revestidos com fita protetora nos trajetos em que forem embutidas no contrapiso.

Cada unidade contará com **medidores individuais** da marca LAO, Elster ou Similar, dispostos em compartimento específico e integrado, a fim de permitir a aferição das medidas de consumo.

### **13. INSTALAÇÃO ELÉTRICA, TELEFÔNICA E INTERFONE.**

Todas as instalações serão executadas conforme projeto específico, seguindo as normas da ABNT e das concessionárias locais.

A entrada de energia será em baixa tensão com o transformador da edificação. O edifício será atendido no fornecimento de energia pela rede secundária sob tensão de 380/220v e frequência de 60 Hz, tudo conforme normatizado pela Concessionária. O quadro geral da medição deverá ser do tipo embutido e sua fabricação com chapa de aço galvanizado.

Todos os condutores (fios/cabos) deverão conter o selo de aprovação do INMETRO em suas embalagens e serão da marca Pirelli, Siemens, Corfio, Reiplas, Induscabos, Condu spar, ou Premium.

Os espelhos de tomadas e interruptores serão da marca Apoio, Tramontina, MecTronic, Pial, Iriel, Siemens, ou Alumbra. A distribuição dos pontos de força e luz, tanto interna, como externamente seguem a orientação e detalhes do projeto específico.

Nos pontos de iluminação das unidades habitacionais privativas serão instalados somente bocais de porcelana, ou spot simples com exceção das sacadas, que levarão luminária embutida do tipo "olho de boi", ou plafon de sobrepor em alumínio pintado.

Nas áreas comuns internas serão instaladas luminárias tipo plafon, ou luminária embutida; nas áreas externas serão instaladas luminárias de jardins do tipo tartaruga e luminária de embutir no piso em alumínio pintado ou de plástico. O local de cada luminária estará especificado no projeto elétrico.

A rede de instalação de telefone será executada de acordo com o projeto aprovado pela concessionária, observando-se os detalhes para a boa execução. Não serão instalados cabos, ficando a cargo da concessionária contratada pelo condomínio ou proprietário das unidades autônomas.

Os apartamentos estarão interligados à portaria através de um porteiro eletrônico marca HDL, Intelbras ou Thevear, com aparelho comunicador tipo gôndola, da Intelbras ou HDL.

O Condomínio será provido de Central Telefônica interna (Interfone) com ramal em todas as unidades habitacionais e comuns como: portaria, salão de festas, apartamento para zelador e áreas de lazer.

### **14. PISOS**

Os pisos das áreas de garagens serão em contrapiso polido ou piso cerâmico.

O *hall* de entrada, escada e circulação levarão acabamentos em pisos cerâmicos, porcelanato ou equivalente.

As áreas privativas de cada unidade habitacional terão acabamento: Porcelanato ou cerâmico das marcas a definir:

Cecrisa, Portobello, Delta, Sipiano, Barcelona, Eliane, Ceusa, ou Duragres.

#### **15. APARELHOS E METAIS HIDRO-SANITÁRIOS**

Os banheiros serão equipados com bacia com caixa acoplada. As louças sanitárias não especificadas individualmente serão todas das marcas Deca, Ideal Standar, Celite, Incepa, ou Logasa.

Todos os metais serão da marca Deca, Docol, ou Fabrimar.

Não será fornecida torneira e bancada de granito na cozinha, área de serviço, e churrasqueira, assim como os acessórios metálicos de BWC e lavabos.

Nos banheiros de serviços das áreas comuns e zeladoria serão deixados pontos para chuveiros elétricos, os quais serão fornecidos e instalados pela construtora. Será previsto um ponto de chuveiro e torneira junto a entrada do Residencial para lavagem de pés e itens de praia, abastecidos apenas por água fria.

#### **16. ESQUADRIAS E FERRAGENS**

O acesso principal do prédio terá entrada com porta de vidro temperado de no mínimo 8mm. As portas de entrada e as internas serão industrializadas, com acabamento para aplicação de selador e/ou fundo preparador para madeira com massa corrida, mais tinta esmalte sintético e/ou tinta óleo, podendo ser laminadas em louro vermelho, mogno ou curupixá, da Sincol, Fuck, Pormade, Angelim ou equivalente.

As demais esquadrias em geral, portas de sacadas, janelas, basculantes, gradis e proteções serão em vidro tipo temperado com estrutura em alumínio com acabamento em tinta eletroestática branca.

De acordo com o projeto e as necessidades de cada ambiente as esquadrias tomarão forma e tipo como de correr, máximo-ar, de articular ou basculante.

Nos dormitórios serão previstas persianas, também em alumínio ou em PVC, com acionamento manual.

As portas do depósito de lixo, central de GLP e casa de bombas serão em venezianas, de abrir ou correr, acompanhando as demais instalações do prédio.

As fechaduras das portas de entrada das unidades privativas serão em latão cromado, com cilindro, da LA FONTE, PADO, SYNTER, PAPAIZ, BRASIL, OU ARROUCA. As fechaduras internas serão do tipo comum também da LA FONTE, PADO, SYNTER, PAPAIZ, BRASIL, ou ARROUCA.

#### **17. IMPERMEABILIZAÇÕES**

A obra receberá proteção através de impermeabilização onde a presença de água ou umidade possa vir a manifestar-se, a fim de se obter a estanqueidade total das áreas e superfícies expostas a essas, tais como: cortinas em concreto armado, boxes de banheiro, terraços, cisterna, caixa de água, floreiras, etc.

Todos os serviços serão executados por empresas especializadas, com materiais adequados a cada tipo de impermeabilização necessária.

#### **18. ELEVADORES**

O residencial será atendido por um elevador com capacidade de 06 passageiros, botoeira complementada em alfabeto Braille conforme norma, da marca Thyssen, Atlas Schindler, Otis, Mont'anna, EBC, ou OMV.

#### **19. INFRAESTRUTURA PARA SPLIT**

Todas as instalações serão executadas (suítes, quartos e sala) conforme projeto específico, seguindo as normas pertinentes. Somente será deixada a estrutura pronta, porém caberá aos futuros proprietários comprar e instalar os seus próprios condicionadores de ar, devendo respeitar as localizações estipuladas em projeto. A rede atenderá condicionadores de ar de até 18.000 Btus.

#### **20. VIDROS**

Os vidros serão na cor transparente na espessura de 4mm, 6mm, exceto para os banheiros, cozinhas e áreas de serviço, onde serão do tipo mini-boreal. Nas sacadas os vidros serão laminados transparentes com espessura de 8mm (4+4mm).

#### **21. ÁREA DE LAZER**

O Residencial dispõe de um Salão de Festas, complementado por lavabos e pátio com piscina adulto e Playground. O Salão de festas será entregue mobiliado e decorado, porém sendo as imagens constantes no caderno de vendas meramente ilustrativas. A piscina será em fibra, seguindo as dimensões e configuração aproximada ao disposto no projeto arquitetônico, sendo isolada para prevenir o acesso infantil não acompanhado. O playground contará com brinquedos para atender crianças de até 8 anos de idade, estando nele inclusa a instalação dos brinquedos (casinha com balanço e escorregador e banco de jardim) e grama sintética.

#### **22. SÓTÃO**

Os apartamentos duplex que possuem um pavimento intitulado de sótão em sua composição, terão como estrutura de cobertura um telhado com inclinação acentuada que permita a instalação do sótão abaixo dele. Telhado com estrutura de madeira, coberto com telhas compatíveis com a inclinação, que receberão previamente a sua instalação, uma manta de revestimento para conforto térmico, além de forro parcial ou total de gesso. No pavimento sótão será tolerável como altura mínima de pé direito 2,20 metros, conforme normas da Prefeitura Municipal de Florianópolis, podendo haver regiões em que o teto ficará inclinado.

#### **23. COMPLEMENTOS**

Na parte externa e frontal da edificação será executado paisagismo. A entrada principal de acesso de automóveis receberá portões em alumínio anodizado ou ferro galvanizado com vidros, automatizados.

Antes da entrega do Empreendimento, será executada uma limpeza geral.

As circulações de veículos serão em lajotas.

Os muros de fechamento do terreno será com 1,8m de altura, as paredes serão em alvenaria e chapiscadas, em seguida será aplicado reboco composto de argamassa mista de cimento (cimento+cal+areia+aditivo).

Como acabamento final as paredes receberão sobre o reboco conforme indicação de projeto, acabamento em textura acrílica e pintura também acrílica das marcas mencionadas anteriormente.

No pavimento subsolo não será instalado forro de gesso e o acabamento do teto será em pintura acrílica das marcas mencionadas anteriormente, aplicada sobre chapisco. As sacadas que apresentarem tubulação passante terão o forro de gesso, revestido por pintura acrílica.

O presente memorial é impresso em 03 (três) vias de igual teor e forma, no total de 08 (oito) laudas, e é parte componente do COMPROMISSO PARTICULAR DE PERMUTA DE TERRENO POR ÁREA CONSTRUÍDA.

Florianópolis, 20 de julho de 2018.

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DELLA GIUSTINA III**

**AGNES CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**  
CNPJ: **10.304.687/0001-02**