

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DELLA GIUSTINA

MEMORIAL DESCRITIVO

1. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Rua do Marisco esquina com Rua Adiles Della Giustina – Ingleses - Florianópolis/SC

2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Projeto é constituído por um Condomínio Residencial composto de 2 torres (A e B) assim constituídas:

2.1. TORRES RESIDENCIAIS A e B

- 16 apartamentos (3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro, cozinha, área de serviço, sala, sacada com churrasqueira a carvão).
- 04 apartamentos (2 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro, cozinha, área de serviço, sala, sacada com churrasqueira a carvão).
- 04 apartamentos (1 dormitório, banheiro, cozinha, área de serviço, sala, sacada com churrasqueira a carvão).
- 06 coberturas (2 dormitórios, sendo 2 suítes, banheiro, cozinha, área de serviço, sala, terraço com churrasqueira a carvão).
- 36 vagas de garagens distribuídas nos pilotis dos blocos.
- 30 hobby-box individuais, distribuídas nos pilotis dos blocos
- Infra-estrutura para *splít*.

2.3. ÁREA DE LAZER

1 Salão de Festas com banheiros e churrasqueira, piscina e playground.

2.4. COMPLEMENTARES

Caixa d'água, cisterna e Casa de bombas; central de gás, água quente.

Via de acesso aos blocos residenciais; lajotados e acesso fácil para área de lazer e ajardinamento.

3. QUADRO DE ÁREAS

Área do Terreno

(escritura): 2.020,77m²

Área Construção 4.290,01m² (x 20%) > = 858,00m²

4. PROJETOS

Arquitetônico: Júlio Carlos De David – Arquiteto – CAU 52866-8

Sondagens: A.Barossi

Fundações: a contratar – Crea

Estrutural: Eng. Civil Jaci Pasini Junior, CREA-094360-9

Hidro- Sanitário: Júlio Carlos De David – Arquiteto – CAU 52866-8

Elétrico, Telefone, Tv: Júlio Carlos De David – Arquiteto – CAU 52866-8

Preventivo de Incêndio e Instalação de Gás: Júlio Carlos De David – Arquiteto – CAU 52866-8

5. SERVIÇOS PRELIMINARES

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

6. FUNDAÇÕES

As fundações a serem adotadas obedecerão as características do solo, apresentadas mediante sondagem geológica a ser executada pelo método de amostragem através de furos, observando-se os componentes de distribuição dos apoios e das cargas contidas no projeto de cargas do cálculo estrutural.

7. 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.

8. 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.

9. 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 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.

A fachada externa terá revestimento cerâmico na parte exterior da sacada onde consta a cor marrom no projeto.

Nas garagens, o acabamento será em tinta PVA, sobre fundo de selador, aplicados diretamente sobre o reboco ou estrutura aparente de concreto, nos pilares o acabamento será em textura acrílica e pintura também acrílica.

10. 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. 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.

A medição será através de **hidrômetros individuais**.

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. Os registros de gaveta e de pressão serão da Deca, Docol, ou Fabrimar.

Água Quente - O Fornecimento de água quente será através de aparelhos instalados individualmente

em cada apto em suas áreas de serviço, a construtora entrega as tubulações e o futuro proprietário instala o aquecedor individual, seguindo todos os projetos. A medição será através de **hidrômetros individuais**.

Esgoto - Com tubos e conexões da Krona, Tigre, ou Amanco. 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.

11. 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 ou Tupy.

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 no diâmetro 35 mm² e terminal em hastes Copperweld.

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. O prédio será entregue com uma das baterias carregadas.

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 Farcel, dispostos em compartimento específico e integrado, a fim de permitir a aferição das medidas de consumo.

12. 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 sobrepôr em alumínio pintado.

A edificação será atendida com infra-estrutura própria para posterior instalação de sistema de antena coletiva, TV a cabo ou satélite.

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. A cablagem será das marcas Pirelli, Alcoa ou Siemens.

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. No ático será previsto ponto de água, esgoto e luz, para piscina ou spa, sendo que a construtora não irá fornecer as piscinas, nem mesmo a instalação.

13. PISOS

Os pisos das áreas de garagens e *hobby box* serão em concreto 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.

14. 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, assim como os acessórios metálicos de BWC e lavabos, já as churrasqueiras contarão com bancadas de granito.

Somente nos banheiros das suítes será executado ponto para ducha higiênica (sem aparelho).

Nos banheiros de serviços das áreas comuns e zeladoria serão deixados pontos para chuveiros elétricos. Sendo que os chuveiros serão fornecidos e instalados pela construtora.

15. 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 blindex 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, máxim-ar, de articular ou basculante.

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

As portas do depósito de lixo, central de GLP e casa de bombas serão em venezianas, de abrir, 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.

16. 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.

17. ELEVADORES

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

18. 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.

19. 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).

20. ÁREA DE LAZER

Na área de lazer será instalada uma piscina e em seu entorno será feita área para banho de sol com piso cerâmico antiderrapante das marcas a definir: Cecrisa, Portobello, Eliane, Ceusa, Delta, Ilhabela, ou Durages.

E também parte em deck em madeira tratada e devidamente pintada.

O fechamento em torno da piscina receberá grades e portões em alumínio anodizado tipo gradil ou com vidros.

21. COMPLEMENTOS

Na parte externa e frontal da edificação será executado paisagismo. A entrada principal de acesso de automóveis receberá portões em alumínio anodizado 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.

Nas sacadas o forro será em gesso.

Nos pilotis o forro será gesso em sua totalidade, acabamento em textura acrílica e pintura também acrílica das marcas mencionadas anteriormente.

O presente memorial é impresso em 02 (duas) vias de igual teor e forma, no total de 05 (cinco) laudas.

Florianópolis, 04 de abril de 2014.

CONDOMINIO RESIDENCIAL DELLA GIUSTINA

CNPJ: 10.304.687/0001-02

Autor do Projeto

Júlio Carlos De David

CAU 52866-8

www.juliodedavid.com