

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL ALVORADA

MEMORIAL DESCRITIVO

1. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Rua Intendente João Nunes Vieira - Ingleses - Florianópolis/SC

2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

2.1. TORRE A - Mista

- 17 salas comerciais térreas;
- 01 apartamento tipo Duplex de 03 dormitórios (sendo uma suíte, com banheiro, lavabo, cozinha, área de serviço, sala, terraço com churrasqueira a carvão);
- 02 apartamentos tipo Duplex de 03 dormitórios (sendo duas suítes, com banheiro, lavabo, cozinha, área de serviço, sala, terraço com churrasqueira a carvão);
- 02 apartamentos tipo Duplex de 03 dormitórios (sendo três suítes, lavabo, cozinha, área de serviço, sala, terraço com churrasqueira a carvão);
- 11 apartamentos de 02 dormitórios (sendo duas suítes, com banheiro, lavabo, cozinha, área de serviço, sala, sacada com churrasqueira a carvão);
- 11 apartamentos de 02 dormitórios (sendo uma suíte, com banheiro, cozinha, área de serviço, sala, sacada com churrasqueira a carvão);
- 03 apartamentos de 01 dormitório (com banheiro, cozinha, área de serviço, sala, sacada com churrasqueira a carvão);
- 24 vagas de garagem para uso comercial, sendo 16 vinculadas;
- Bicletários;
- Vagas de motocicletas para moradores e visitantes;
- Zeladoria com banheiro;
- Infra-estrutura para *split*.

2.2. TORRE B - Residencial

- 04 apartamentos tipo Duplex de 03 dormitórios (sendo uma suíte, com banheiro, lavabo, cozinha, área de serviço, sala, terraço com churrasqueira a carvão);
- 14 apartamentos de 02 dormitórios (sendo uma suíte, com banheiro, cozinha, área de serviço, sala, sacada com churrasqueira a carvão);
- 06 apartamentos de 03 dormitórios (sendo uma suíte, com banheiro, cozinha, área de serviço, sala, sacada com churrasqueira a carvão);
- 72 vagas de garagem para uso residencial, sendo 22 vinculadas;
- Bicletários;
- Vagas de motocicletas para moradores e visitantes;
- Infra-estrutura para *split*.

2.3. ÁREA DE LAZER

Salão de festas, piscina, playground, decks e jardins.

2.4. COMPLEMENTARES

Caixa d'água, cisterna e casa de bombas; central de gás, água quente por aquecimento a gás individual.

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

3. QUADRO DE ÁREAS

Área do Terreno (escritura): 2.716,17 m²

Área Construção Estimada: 9.460,57 m²

4. PROJETOS

Arquitetônico: Júlio Carlos De David – Arquiteto – CAU A26996-4

Sondagens: JA. Barossi Tecnologia de Solos LTDA.

Fundações: a contratar – Crea

Estrutural: Eng. Civil a contratar

Hidro- Sanitário: Júlio Carlos De David – Arquiteto – CAU A26996-4

Elétrico, Telefone, TV: Júlio Carlos De David – Arquiteto – CAU A26996-4

Preventivo de Incêndio e Instalação de Gás: Júlio Carlos De David – Arquiteto
CAU A26996-4

5. SERVIÇOS PRELIMINARES

Levantamento topográfico, limpeza de terreno, sondagens geológicas, tapumes, canteiro de obras, 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, 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 tamanho adequado as medidas internas 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, RENNER ou equivalente.

As áreas de serviço e banheiros receberão nas paredes após rebocadas, revestimento cerâmico das marcas Portobello, Cecrisa, Eliane, Ceusa, Delta, Barcelona ou equivalente, 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.

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 Tigre, Amanco, Krona ou equivalente, bem como as conexões. Os registros de gaveta e de pressão da Deca, Docol, Fabrimar ou equivalente.

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 PPR, das marcas Amanco, Acqua System ou equivalente. Os registros de gaveta e de pressão serão da Deca, Docol, Fabrimar ou equivalente.

O Fornecimento de água quente será através de aparelhos instalados individualmente em cada apto. A obra será entregue com as tubulações ficando a cargo futuro proprietário a aquisição e instalação do aquecedor individual, seguindo todos os projetos.

Esgoto - Com tubos e conexões da Tigre, Amanco, Krona ou equivalente. 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 ou serão construídos fossa e filtro anaeróbico, com valas de infiltração no terreno do Condomínio para o destino final do esgoto ou estação de tratamento, conforme projeto aprovado por Órgão competente.

As **Salas Comerciais** contarão com um ponto individual de água fria e esgoto, seguindo as especificações acima mencionadas, porém, sendo desprovidas de hidrômetros individuais de água.

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, Tupy ou equivalente. 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.

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 conforme projeto aprovado.

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, Eluma ou equivalente, revestidos com fita protetora nos trajetos em que forem embutidas no contrapiso

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

As **Salas Comerciais** não contarão com rede de instalação de gás.

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, Premiun, Induscabos, Condu spar ou equivalente. Os espelhos de tomadas e interruptores serão da marca Pial, Iriel, Siemens, Alumbra, Apoio ou equivalente. 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", em alumínio pintado, quando estas possuírem forro de gesso, ou plafon de alumínio pintado, quando da ausência de forro de gesso.

Nas áreas comuns internas serão instaladas luminárias tipo plafon ou globo, de vidro translúcido, luminárias em alumínio do tipo 1x20W e 2x20W, conforme projeto elétrico; nas áreas externas serão instaladas luminárias de jardins do tipo tartaruga e postes tipo globo nos jardins, tudo em alumínio pintado. 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.

Os apartamentos estarão interligados à portaria através de um porteiro eletrônico marca HDL, Intelbras, Thevear ou equivalente, com aparelho comunicador tipo gôndola, da Intelbras, HDL ou equivalente. O Condomínio será provido de Central Telefônica interna (Interfone) com ramal em todas as unidades habitacionais e comuns como: portaria, piscina, salão de festas e apartamento para zelador.

13. PISOS

Os pisos das áreas de garagens serão em concreto polido ou em revestimento 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, Eliane, Ceusa, Delta, Barcelona ou equivalente.

14. APARELHOS E METAIS HIDRO-SANITÁRIOS

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

Todos os metais serão da marca Deca, Docol, Fabrimar ou equivalente. Não será fornecida torneira e bancada de granito na cozinha, área de serviço, banheiros/lavabos e sacadas, assim como os acessórios metálicos de BWC e lavabos.

Nos banheiros de serviços das áreas comuns e zeladoria serão deixados pontos para utilização de chuveiros elétricos, sendo a aquisição e instalação destes de responsabilidade do condomínio.

15 . ESQUADRIAS E FERRAGENS

Os acessos dos blocos terão 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 ou equivalente.

As demais esquadrias em geral, portas de sacadas, janelas, basculantes, gradis e proteções serão em alumínio anodizado, com acabamento em tinta eletroestática branca da Alcoa, ou equivalente.

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, depósitos 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, ARROUCA ou equivalente. As fechaduras internas serão do tipo comum também da LA FONTE, PADO, SYNTER, PAPAIZ , BRASIL, ARROUCA ou equivalente.

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, etc.

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

17. ELEVADORES

Cada bloco residencial será atendido por um elevador com capacidade de 06 passageiros, e a parte comercial atendida por outro elevador com capacidade de 06 passageiros, ambos com botoeira complementada em alfabeto Braille conforme norma, da marca Thyssen, Atlas Schindler, Otis, Mont'Anna ou equivalente.

18. INFRAESTRUTURA PARA SPLIT

Todas as instalações serão executadas (suítes, quartos e sala) conforme projeto específico, seguindo as normas pertinentes.

As **Salas Comerciais** contarão com um ponto individual de espera para Split.

19. VIDROS

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

20. ÁREA DE LAZER

Na área de lazer será construída 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, Barcelona ou equivalente. 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. Não serão fornecidos itens de uso da área de lazer, tais como sombreiros, mesas, cadeiras e espreguiçadeiras. Ainda será edificado um espaço gourmet e uma sala de jogos, porém não estando incluso a mobília, granitos, cubas e eletrodomésticos que irão compor os ambientes, ficando estes a cargo do condomínio.

21. COMPLEMENTOS

Na parte externa e frontal da edificação será executado paisagismo de acordo com o projeto paisagístico. A entrada principal de acesso de automóveis receberá portões em alumínio anodizado tipo gradil ou 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 1,80m 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 que tiverem tubulações passantes será previsto forro de gesso.

Nos pilotis o forro será rebocado com parte em gesso de acordo com a necessidade do projeto, acabamento em textura acrílica e pintura também acrílica das marcas mencionadas anteriormente.

Florianópolis, 01 de março de 2016.

AGNES CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO.

