

MEMORIAL DESCRITIVO RESIDENCIAL GOLFINHOS**1 LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

Rua dos Golfinhos, s/nº – Lotes 07 e 08 do desmembramento 47/78, certidão 998/78 da Prefeitura Municipal de Florianópolis – Bairro Ingleses – Florianópolis/SC.

2 DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O projeto é constituído por um condomínio residencial, denominado de Residencial Golfinhos, composto por um único bloco, que totalizam 18 apartamentos de dois dormitórios, com uma suíte, e opção de apartamento *garden*.

2.1 QUADRO DE ÁREAS E LICENÇAS

- Projeto em Aprovação junto a Prefeitura Municipal de Florianópolis;
- Uso: Edificação Residencial Multifamiliar;
- Número de pavimentos: Subsolo, Térreo, Pavimento 1, Pavimento 2 e Ático;
- Área do Terreno: 925,00 m²;
- Área de Atingimento do Sistema Viário: 173,84 m²;
- Área Remanescente: 751,16 m²;
- Área Total Construída: 2.006,99 m²;
- Registro de Incorporação Imobiliária: “Em tramitação”.

2.2 UNIDADES PRIVATIVAS**2.2.1 Subsolo**

- 06 (seis) vagas de garagem simples privativa parcialmente coberta, que receberão cobertura posterior em vidro temperado;
- 10 (dez) vagas de garagem simples privativa coberta;
- 32 (trinta e duas) vagas para bicicleta no bicicletário suspenso – 02 (duas) vagas por unidade apartamento, localizadas junto a vaga de garagem ou em local previsto em projeto.

2.2.2 Térreo

- 02 (dois) apartamentos *garden* composto por 02 (dois) dormitórios, banheiro, área de serviço integrada a cozinha, sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira a carvão integrada ao jardim privativo;

- 02 (dois) apartamentos *garden* compostos por 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (um) suíte, área de serviço integrada a cozinha, sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira a carvão integrada ao jardim privativo, 01 (uma) vaga de estacionamento privativa descoberta e duas vagas de bicicleta no pátio descoberto;

- 02 (dois) apartamentos compostos por 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (um) suíte com sacada, banheiro, área de serviço integrada a cozinha, sala de estar/jantar e sacada com churrasqueira a carvão.

2.2.3 Pavimento 1

- 06 (seis) apartamentos compostos por 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (um) suíte com sacada, banheiro, área de serviço, cozinha, sala de estar/jantar e sacada com churrasqueira a carvão.

2.2.4 Pavimento 2

- 06 (seis) apartamentos compostos por 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (um) suíte com sacada, banheiro, área de serviço, cozinha, sala de estar/jantar e sacada com churrasqueira a carvão.

2.3 ÁREAS COMUNS

2.3.1 Subsolo

- 06 (seis) vagas de garagem coletivas para motocicleta;
- 01 (uma) lixeira central para depósito de lixo;
- 01 (uma) vaga de estacionamento descoberta para visitantes;
- 02 (duas) vagas para bicicleta destinadas ao uso de visitantes.

2.3.2 Térreo

- 01 (um) depósito temporário de lixo;
- 01 (uma) central de gás.

2.3.3 Ático

- 01 (uma) Zeladoria com banheiro a ser entregue mobiliado;
- 01 (um) lavabo social para piscina;
- 01 (um) salão de festas com 01 (um) lavabo adaptado para PNE, a ser entregue mobiliado e decorado;
- 01 (uma) piscina adulto com borda infinita, com área de sol;

2.4 ÁREAS DE LAZER

2.4.1 Ático

2.4.1.1 Salão de Festas

Um salão de festas localizado no pavimento ático, com lavabo e churrasqueira a carvão. O salão de festas será entregue mobiliado e decorado.

2.4.1.2 Piscina adulto

Uma piscina adulta com borda infinita, localizada no pavimento ático, com 1,50 metros de profundidade, em concreto armado, revestida por pastilhas.

A área da piscina será complementada por área de sol em piso porcelanato, a ser entregue com 04 (quatro) cadeiras de banho de sol e 01 (um) ombrelone com estrutura metálica ou de madeira e copa em tecido.

2.4.1.3 Praça de fogo

Uma praça de fogo descoberta, localizada no pavimento ático, a ser entregue decorada e mobiliada com sofás, 01 (um) guarda-sol, 01 (uma) estação de fogo de chão e elementos decorativos e paisagísticos.

2.5 ÁREAS COMPLEMENTARES

- 01 (um) reservatório superior de água potável e 01 (um) reservatório superior de água pluvial;
- 02 (duas) cisternas, 01 (uma) de água potável, 01 (uma) de água pluvial de aproveitamento.
- 01 (uma) central de gás;
- 01 (um) depósito de lixo temporário no pavimento térreo (com acesso para calçada);

3 ESPECIFICAÇÕES PRINCIPAIS

- Persianas em alumínio branco com acionamento elétrico, por controle remoto, nas janelas de dormitórios;
- As fechaduras de acesso das unidades privativas serão do tipo digital com senha;
- Peitoris de janelas e soleiras de portas de acesso às unidades em granito (cor a ser definida em harmonia com a fachada);
- Portas internas e de acesso às unidades privativas em madeira processada mecanicamente (núcleo sólido ou colmeia) com acabamento em laca PU branco ou revestimento polimérico branco com borracha amortecedora antirruído;
- Acabamento em moldura de gesso em todos os cômodos e gesso decorado nas salas;
- Paredes revestidas por massa corrida e pintura acrílica;

- Rede de água quente com aquecedor de passagem a gás localizado nas sacadas (conforme projeto preventivo), que atenderão aos cômodos: cozinha e banheiros;
- Aproveitamento 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);
- Infraestrutura para *split* compatíveis com condicionadores de ar adequados para a área do ambiente de uso.

4 PROJETOS E ESTUDOS

Arquitetônico: Eng. Civil, Cleverson Castanho Ferreira – CREA 063.444-0;

Sondagem de Solo: JA Barossi Tecnologia de Solos e Concreto – Arnildo Barossi – CREA 011814-4;

Estrutural: Eng. Civil, Cleverson Castanho Ferreira – CREA 063.444-0;

Fundações: Eng. José Freitas Filho – CREA 119626-0 – PERFURATEC FUNDAÇÕES LTDA;

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 e Eng. Civil Leandro Schmitt – CREA 078465-0;

Sondagem de Solo: JA Barossi Tecnologia de Solos e Concreto – CREA 011814-4;

Estrutural: Eng. Civil Mayara Paula Pegoraro Agnes – CREA 115357-6 e Eng. Civil Leandro Schmitt – CREA 078465-0;

Fundações: Eng. José Freitas Filho – CREA 119626-0 – PERFURATEC FUNDAÇÕES LTDA;

Hidrossanitário: Eng. Civil Mayara Paula Pegoraro Agnes – CREA 115357-6 e Eng. Civil Leandro Schmitt – CREA 078465-0;

Elétrico, Telefone, Tv: Eng. Civil Mayara Paula Pegoraro Agnes – CREA 115357-6 e Eng. Civil Leandro Schmitt – CREA 078465-0;

Preventivo de Incêndio e Instalação de Gás: Eng. Civil Mayara Paula Pegoraro Agnes – CREA 115357-6 e Eng. Civil Leandro Schmitt – CREA 078465-0.

5.1 SERVIÇOS PRELIMINARES

Levantamento planialtimétrico, limpeza de terreno, sondagens geológicas, tapumes, instalações provisórias (áreas de vivência e postos de serviço), ligações provisórias de energia, água, esgoto e locação da obra.

5.2 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.

5.3 ESTRUTURA

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

As lajes serão nervuradas compostas por elementos estruturais e preenchidas por elementos inertes (blocos cerâmicos, EPS ou formas) 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.

5.4 ALVENARIAS

Em tijolos cerâmicos de 08 ou 12 furos (conforme desempenho acústico necessário) 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.

5.5 REVESTIMENTOS

Interno: As paredes serão de alvenaria e chapiscadas, em seguida será aplicado reboco composto de argamassa mista (cimento+cal+areia), que poderá ser produzida in loco ou ser do tipo industrializada estabilizada.

Após o revestimento de reboco, será aplicado selador base PVA. Como camada final de revestimento as 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 ou RENNER.

Os banheiros (com exceção dos lavabos) receberão em todas as paredes e as áreas de serviço e cozinha em uma das paredes, após rebocadas, revestimento cerâmico das marcas Portobello, Eliane 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 será em tinta acrílica, 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.

Muros: As paredes serão em alvenaria e chapiscadas, em seguida será aplicado reboco composto de argamassa mista de cimento (cimento+cal+areia+aditivo). Como acabamento os muros receberão sobre o reboco conforme indicação de projeto, acabamento em pintura acrílica das marcas mencionadas anteriormente.

5.6 INSTALAÇÕES HIDRO- SANITÁRIAS

5.6.1 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 ou Docol.

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

5.6.2 Água Quente

As tubulações e conexões serão em PPR, respectivamente das marcas Amanco, Nicoll, Acqua System ou similar (cor verde). Os registros de gaveta e de pressão serão da Deca ou Docol. O Fornecimento de água quente será através de aparelhos instalados individualmente em cada apto em suas áreas de serviço e/ou sacada (conforme projeto preventivo). 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.

5.6.3 Água Pluvial e Água Pluvial de Aproveitamento

As instalações de água pluvial serão realizadas com tubos e conexões da Krona, Tigre, ou Amanco, adotando-se branco para as tubulações de captação e despejo de águas não utilizadas e vermelho (ou outra cor) para as tubulações de distribuição da água de aproveitamento.

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, que após devido tratamento 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.

5.6.4 Esgoto

As instalações de esgoto serão realizadas com tubos e conexões da Krona, Tigre ou Amanco (cor branca). No pavimento térreo, nas áreas de jardins privativos serão previstas caixas de gordura e inspeção, destinadas as suas finalidades com o encaminhamento dos respectivos efluentes para Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) ou ainda para a rede pública de esgoto (se esta encontrar-se operante), conforme projeto aprovado por órgão competente.

5.7 INSTALAÇÕES PREVENTIVAS CONTRA INCÊNDIO E DE GÁS

5.7.1 Prevenção Contra Incêndio

As redes de hidrantes serão executadas conforme Projeto Preventivo, aprovado pelo Corpo de Bombeiros, sua execução será com tubulação e conexão em tubo galvanizado da Barbará, Tupy ou similar, havendo em todos os pavimentos pelo menos uma caixa de abrigo de hidrante com mangueiras.

Em todos os pavimentos, atendendo indicação do Projeto Preventivo, serão posicionados 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 ou na fachada principal, será instalado um hidrante de recalque de água para atender uma eventualidade de sinistro.

Toda a edificação estará coberta com sistema de para-raios estrutural, aterrado pela fundação da edificação conforme Projeto Preventivo aprovado no Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina.

5.7.2 Sistema de Gás

Conforme Projeto Preventivo Aprovado pelo Corpo de Bombeiros será executado central de GLP, composta por baterias de tanques de 180Kg, que serão instaladas por empresa habilitada a ser contratada pelo Condomínio Residencial (após a

entrega da obra), ou ainda pela Construtora, devendo o condomínio assumir o contrato de fornecimento 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.

As redes de distribuições, com bitola especificada nas plantas, serão em tubo e conexões de aço, multicamadas ou outro material aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar, das marcas Manesmann, Níbico, Eluma ou similar, revestidos com fita protetora nos trajetos em que forem embutidas no contrapiso, se necessário.

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.

5.8 INSTALAÇÃO ELÉTRICA, TELEFÔNICA E INTERFONE.

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

5.8.1 Instalação elétrica

A entrada de energia será em baixa tensão com o transformador da edificação. O edifício será atendido no fornecimento de energia pela rede secundária, conforme normatizado pela Concessionária. O quadro geral de medição deverá ser do tipo embutido e sua fabricação com chapa de aço galvanizado, seguindo especificações do projeto aprovado junto ao órgão competente.

Todos os condutores (fios/cabos) deverão conter o selo de aprovação do INMETRO em suas embalagens e serão da marca Siemens, Corfio, 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 alimentação, tanto interna como externamente, seguem a orientação e detalhes do projeto específico.

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

Nas áreas comuns internas serão instaladas luminárias tipo de sobrepor, ou luminária embutida, todas de alumínio; nas áreas externas serão instaladas luminárias de jardins do tipo tartaruga e luminária de embutir no piso (se necessário) em alumínio pintado ou plástico. O local de cada luminária estará especificado no detalhamento do Projeto Elétrico.

5.8.2 Instalação Telefônica

A rede de telefone será executada de acordo com os pontos prévios e condicionantes de projeto. Não serão instalados cabos, ficando estes a cargo da concessionária contratada pelo condomínio ou proprietário das unidades autônomas.

5.8.3 Interfone

O Condomínio será provido de central telefônica interna (Interfone) com ramal em todas as unidades habitacionais e nas áreas comuns (zeladoria, salão de festas e acessos). Os porteiros eletrônicos empregados serão das marcas HDL, Intelbras, Thevear ou similar. O acesso ao residencial se dará por meio do uso de senhas ou controle.

5.9 PISOS

O piso das garagens será do tipo concreto no subsolo e paver de concreto ou grama nos apartamentos térreo.

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

As áreas privativas das unidades habitacionais terão acabamento em piso porcelanato das marcas a definir: Cecrisa, Portobello, Eliane ou Portinari.

As áreas de acesso externas poderão ter acabamento em piso de concreto polido, piso intertravado de concreto ou ainda grama, seguindo-se o previsto em Projeto Arquitetônico Aprovado.

5.10 APARELHOS E METAIS HIDRO-SANTÁRIOS

Os banheiros serão equipados somente com bacia sanitária com caixa acoplada das marcas Deca, Celite, Incepa, ou Logasa.

Não será fornecida torneira e bancada de granito em nenhum cômodo (cozinha, área de serviço, banheiros e churrasqueira) assim como também não serão fornecidos os acessórios metálicos de BWC e lavabos. Os acabamentos de registro serão das marcas: Deca, Docol, ou Fabrimar, acompanhando a mesma marca do registro empregado.

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.

5.11 ESQUADRIAS, FERRAGENS E VIDROS

5.11.1 Esquadrias externas

As janelas ou portas dos dormitórios serão equipadas com persiana de alumínio com pintura branca integrada (com acionamento manual) e janela de alumínio com pintura branca e vidro temperado de 6 a 8m de espessura.

As esquadrias dos demais cômodos das unidades privativas (portas de sacadas, janelas de banheiro ou lavabos e janelas de cozinha) terão a configuração de abertura prevista em Projeto Arquitetônico, podendo ser do tipo de correr ou máxim-ar, em alumínio com pintura branca e vidro incolor de espessuras compatíveis com o tamanho das aberturas.

As sacadas terão guarda-corpo parte em alvenaria e o restante complementar em alumínio e vidro incolor, do tipo laminado (vidro de segurança), para completar a altura de 1,10 metros.

As portas de acesso ao residencial e de acesso aos blocos serão em vidro temperado incolor, de espessura compatível com o tamanho das aberturas.

As ferragens pertencentes as esquadrias externas seguirão o mesmo padrão de pintura branca.

5.11.2 Esquadrias internas

As portas internas e de acesso às unidades privativas serão em madeira processada mecanicamente (núcleo sólido ou colmeia) com acabamento em laca PU branco ou revestimento polimérico branco com borracha amortecedora antirruído.

As portas do depósito de lixo, central de GLP e casas de bombas serão em venezianas, do tipo de abrir, em alumínio com pintura branca.

As fechaduras das portas de entrada das unidades privativas serão do tipo digital, com acionamento por senha, da marca Intelbras. As fechaduras internas serão em aço inox, da SYNTER, BRASIL, ARROUCA OU SOPRANO.

5.11.3 Muros e acessos

Os muros frontais do residencial terão configuração mista de alvenaria e vidro temperado, garantindo o fechamento do terreno a 1,80 metros de altura. Os vidros serão incolores, de espessura compatível com as normas vigentes.

Os muros laterais e de fundos serão integralmente em alvenaria, revestidos conforme o previsto no item “Revestimentos”.

Os portões de acesso de veículos serão em alumínio vazado ou alumínio e vidro incolor, revestido por pintura branca, do tipo de elevação, automatizado por controle.

5.12 IMPERMEABILIZAÇÕES

O residencial 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, sacadas, cisterna, caixa de água, floreiras, poço de elevador, entre outros.

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

5.13 ELEVADORES E PLATAFORMAS ELEVATÓRIAS

5.13.1 Elevador

O residencial será atendido por 01 (um) elevador com capacidade de 06 passageiros, cada, botoeira complementada em alfabeto Braille conforme norma, da marca Thyssen, Atlas Schindler ou Otis.

5.13.2 Plataforma Elevatória

O residencial será atendido por 02 (duas) plataformas elevatórias para uso de Portadores de Necessidades Especiais ou Idosos, com capacidade de 01 passageiros, cada.

5.14 INFRAESTRUTURA PARA CONDICIONADORES DE AR

Todas as instalações de infraestrutura para condicionadores de ar do tipo *split* serão executadas conforme projeto específico, seguindo as normas pertinentes. Os cômodos que serão atendidos pela infraestrutura serão: quartos e salas, com 01 (um) ponto por ambiente.

Somente será deixada a estrutura pronta, então caberá aos futuros Compradores adquirir e instalar os seus próprios condicionadores de ar, incluindo o cabeamento elétrico, devendo respeitar as localizações internas e externas estipuladas em projeto. A rede atenderá condicionadores de ar de até 12.000 Btus nos quartos e 18.000 Btus na sala.

5.15 COMPLEMENTOS

Na parte externa e frontal da edificação será executado paisagismo.

Na garagem do subsolo as tubulações e demais estruturas de abastecimento de água, esgoto, gás e incêndio ficarão aparentes, fixadas com abraçadeiras ou suportes, não havendo a instalação de forro de gesso no subsolo.

Os jardins privativos serão entregues com grama assentada e contarão com caixas de passagem para coleta de água da chuva. Nas áreas de jardins privativas poderão conter caixas de passagem de esgoto e pluvial, ou ainda caixas de gordura e outros elementos destinados ao tratamento de esgoto ou reserva e descarte de água.

O presente memorial é impresso em 02 (duas) vias de igual teor e forma, no total de 11 (onze) laudas, e é parte componente do Compromisso Particular de Compra e Venda do Imóvel.

Florianópolis, 19 de Outubro de 2020.

RESIDENCIAL GOLFINHOS

AGNES CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA

CNPJ: 10.304.687/0001-02