



# MEMORIAL DESCRITIVO

## 1. DISPOSIÇÕES GERAIS

O Presente Memorial Descritivo tem como objetivo estabelecer as diretrizes técnicas de construção e descrever os materiais a serem utilizados na construção do empreendimento.

### 1.1 INCORPORADORA

A empresa **GAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o número 11.306.648/0001-07, com sede na Rua Laurindo Januário da Silveira, nº 2665, Lagoa da Conceição, Florianópolis/SC.

### 1.2 CONSTRUTORA

A empresa **HOGAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o número 01.351.730/0001-08, com sede à Rua da Praça 241 sala 1008/1009, Pedra Branca, Palhoça/SC.

### 1.3 LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O edifício Residencial será construído na Estrada Dom João Becker, s/n, Bairro Ingleses, Florianópolis/SC.

### 1.4 DESCRIÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento será um edifício Residencial Multifamiliar a ser construído, conforme projeto. O mesmo contará com subsolo, pavimento térreo, 2 pavimentos tipo e pavimento ático.

Área da Edificação .....	3.745,04 m <sup>2</sup>
Área do Terreno Alodial .....	1.388,69 m <sup>2</sup>
Área do Terreno Alodial Remanescente .....	1.293,29 m <sup>2</sup>



## 1.5 DESCRIÇÃO DOS PAVIMENTOS

Subsolo: onde se localizarão 12 vagas simples de garagem coberta sob os números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 12 e 17, além de 10 vagas duplas de garagem coberta sob os números 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21 e 22 hall, circulação, reservatório de água inferior, dois elevadores e duas escadas de acesso ao nível superior.

Pavimento Térreo: Composto de 2 (dois) apartamentos, halls dos elevadores, circulação coletiva, dois elevadores, duas escadas de acesso ao nível superior, zeladoria, sala de monitoramento e banheiro PNE. Os apartamentos serão numerados de 101 e 102 e possuirão 02 (dois) dormitórios (sendo um suíte), banheiro social, circulação íntima, sala, cozinha, área de serviço e varanda (com churrasqueira a carvão). O pavimento possuirá ainda 3 vagas duplas cobertas com numerações 23, 24 e 25.

1º Pavimento Tipo: Composto de 8 (oito) apartamentos, além de circulação, dois elevadores e duas escadas de acesso ao nível superior. Os apartamentos serão numerados de 201 a 208 e possuirão 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro suíte, banheiro social, circulação íntima, sala, cozinha, área de serviço e sacada (com churrasqueira a carvão).

2º Pavimento Tipo: Composto de 8 (oito) apartamentos, além de circulação, dois elevadores e duas escadas de acesso ao nível superior. Os apartamentos serão numerados de 301 a 308 e possuirão 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro suíte, banheiro social, circulação íntima, sala, cozinha, área de serviço e sacada (com churrasqueira a carvão).

Pavimento Ático: Composto de 04 (quatro) apartamentos, circulação, dois elevadores e duas escadas. Os apartamentos serão numerados de 401 a 404 e possuirão 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro suíte, banheiro social, circulação íntima, sala, cozinha, área de serviço e área descoberta com churrasqueira a carvão.

### 1.5.1 ÁREAS CONDOMINIAIS

Áreas de uso comum entregues mobiliadas e decoradas:

- Porte Cochère
- Espaço Concierge
- Praça Interna
- Espaço Gourmet
- Guarita de Segurança



---

## 2. ESPECIFICAÇÕES

### 2.1 FUNDAÇÃO

Fundação será do tipo rasa em sapata, dimensionadas e detalhadas em projeto específico, após análises obtidas pelos estudos geológicos.

### 2.2 ESTRUTURA

A estrutura será desenvolvida em conformidade com os projetos específicos, baseados em laudos de sondagem de firma especializada. A supra estrutura será em concreto armado com resistência característica mínima(FCK) e armaduras em aços conforme projeto específico e de acordo com as normas brasileiras.

### 2.3 VEDAÇÕES

As paredes de vedação serão em tijolos cerâmicos 06 (seis) ou 08 (oito) furos tipo leve, assentados com argamassa e areia média. Todas as fiadas deverão ser alinhadas e aprumadas. Serão executadas, caso necessário, vergas e contra vergas de concreto junto aos vãos destinados às janelas, sendo que as vergas serão definidas preferencialmente pelas vigas que contornam o edifício em todos os pavimentos. No fechamento superior das alvenarias será utilizada argamassa expansiva flexível e nas interfaces entre pilares e alvenarias serão utilizadas telas metálicas de ancoragem.

### 2.4 REVESTIMENTOS

#### 2.4.1 APARTAMENTOS

##### **DORMITÓRIOS:**

Paredes: Massa corrida e pintura sobre reboco

Piso: Laminado ou vinílico

Teto: Pintura sobre reboco, gesso corrido ou forro de gesso

Rodapé: Madeira ou cerâmica ou sintético (poliestireno reciclado)

##### **BANHEIRO SUÍTE:**

Paredes: Cerâmica nas paredes ou apenas nas áreas molhadas

Piso: Porcelanato retificado 60x60cm ou superior

Teto: Pintura sobre reboco, gesso corrido ou forro de gesso



---

**BANHEIRO SOCIAL:**

Paredes: Cerâmica nas paredes ou apenas nas áreas molhadas

Piso: Porcelanato retificado 60x60cm ou superior

Teto: Pintura sobre reboco, gesso corrido ou forro de gesso

**CIRCULAÇÃO ÍNTIMA:**

Paredes: Massa corrida e pintura sobre reboco

Piso: Porcelanato retificado 60x60cm ou superior

Teto: Pintura sobre reboco, gesso corrido ou forro de gesso

Rodapé: Madeira ou cerâmica ou sintético (poliestireno reciclado)

**SALA:**

Paredes: Massa corrida e pintura sobre reboco

Piso: Porcelanato retificado 60x60cm ou superior

Teto: Pintura sobre reboco, gesso corrido ou forro de gesso

Rodapé: Madeira ou cerâmica ou sintético (poliestireno reciclado)

**COZINHA:**

Paredes: Massa corrida e pintura sobre reboco ou cerâmica apenas nas áreas molhadas

Piso: Porcelanato retificado 60x60cm ou superior

Teto: Pintura sobre reboco, gesso corrido ou forro de gesso

Rodapé: Madeira ou cerâmica ou sintético (poliestireno reciclado)

**ÁREA DE SERVIÇO:**

Paredes: Cerâmica nas paredes ou apenas nas áreas molhadas

Piso: Porcelanato retificado 60x60cm ou superior

Teto: Pintura sobre reboco, gesso corrido ou forro de gesso

Rodapé: Madeira ou cerâmica ou sintético (poliestireno reciclado)

**SACADA:**

Paredes: Conforme detalhamento de fachada

Piso: Porcelanato 60x60cm ou superior

Teto: Gesso corrido ou forro de gesso

Rodapé: Cerâmica



## 2.4.2 ÁREAS COMUNS

### **PRAÇA INTERNA:**

Paredes: Massa corrida e pintura sobre reboco

Piso: Porcelanato 90x90 cm e Porcelanato 20x120cm

Teto: Pintura sobre reboco, gesso corrido ou forro de gesso

Rodapé: Madeira ou cerâmica ou sintético (poliestireno reciclado)

### **ÁREA DE CIRCULAÇÃO E GARAGENS (TÉRREO)**

Paredes: Massa corrida e pintura sobre reboco

Piso: Porcelanato 90x90cm

Teto: Pintura sobre reboco, gesso corrido ou forro de gesso

Rodapé: Madeira ou cerâmica ou sintético (poliestireno reciclado)

### **ESCADAS**

Paredes: Massa corrida e pintura sobre reboco

Piso: Porcelanato retificado 60x60cm ou superior

Teto: Pintura sobre reboco, gesso corrido ou forro de gesso

Rodapé: Cerâmica

### **HALL DOS ELEVADORES:**

Paredes: Massa corrida e pintura sobre reboco

Piso: Porcelanato retificado 60x60cm ou superior

Teto: Executado Conforme projeto específico

Rodapé: cerâmica ou sintético (poliestireno reciclado)

### **ESPAÇO CONCIERGE:**

Paredes: Massa corrida e pintura sobre reboco

Piso: Porcelanato

Teto: Pintura sobre reboco, gesso corrido ou forro de gesso

Rodapé: Madeira ou cerâmica ou sintético (poliestireno reciclado)

### **BANHEIRO PNE**

Paredes: Cerâmica nas paredes ou apenas nas áreas molhadas

Piso: Porcelanato

Teto: Pintura sobre reboco, gesso corrido ou forro de gesso



#### **SALA DE MONITORAMENTO**

Paredes: Massa corrida e pintura sobre reboco

Piso: Porcelanato

Teto: Pintura sobre reboco, gesso corrido ou forro de gesso

Rodapé: Madeira ou cerâmica ou sintético (poliestireno reciclado)

#### **DEPÓSITO DE LIXO TEMPORÁRIO**

Paredes: Cerâmica nas paredes

Piso: Porcelanato 45x45cm ou superior

Teto: Pintura

#### **ÁREA DE CIRCULAÇÃO E GARAGENS (SUBSOLO)**

Paredes: Pintura sobre reboco

Piso: Porcelanato

Teto: Pintura

### **2.5 REVESTIMENTOS CERÂMICOS**

As paredes do banheiro, cozinha e área de serviço receberão revestimento cerâmico. A cerâmica utilizada será de padrão comercial, marca Eliane, Cecrisa, Ceusa, Portobello, Itagres, Portinari ou equivalente, nas cores e modelos a definir, assentada com argamassa colante - marca Votoram, Nacional ou equivalente - e aplicadas com desempenadeira dentada. As juntas deverão ser alinhadas e rejuntadas na cor a ser determinada. Os pisos cerâmicos utilizados no piso serão de modelo porcelanato nas marcas Portobello, Eliane, Cecrisa, Ceusa, Itagres, Portinari ou equivalente, linha comercial, e deverão ser assentados conforme detalhamento arquitetônico de cada cômodo do apartamento. O rejunte e o cimento cola serão compatíveis com o piso utilizado.

### **2.6 VEDAÇÕES**

Todas as paredes de alvenaria externas e internas serão revestidas com reboco, sendo que as paredes internas terão acabamento com massa corrida. O reboco será aplicado, utilizando argamassa pré-fabricada ou areia fina com reboco e aditivo com espessura aproximada de 1,5 cm após a fixação dos contra-marcos, bem como todas as tubulações para evitar emendas.

### **2.7 ESQUADRIAS**

#### **2.7.1 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO**

As esquadrias em geral tipo janelas e porta-janelas serão de alumínio anodizado em cor definida pelo projeto arquitetônico.



### **2.7.2 ESQUADRIAS DE MADEIRA**

As portas das unidades residenciais serão kit porta pronta (guarnição, porta, fechadura e dobradiças montadas na fábrica) e serão das marcas Sincol, Multidoor, Pormade, Salvaro ou equivalente.

### **2.8 VIDROS**

Os vidros das janelas e portas serão compatíveis com os vãos das esquadrias, podendo ser lisos, transparentes, canelados, pontilhados ou outros, conforme exigência do projeto arquitetônico. A porta do hall principal será executada em material previsto nas especificações do projeto de detalhamento do hall, fornecido por empresa ou profissional, previamente aprovado pela incorporadora.

### **2.9 ELEVADORES**

Os dois elevadores serão das marcas Atlas Schindler, Otis, Thyssenkupp, Orona, Hyundai ou equivalentes, com capacidade para 08 passageiros, botoeira de chamada registrada no pavimento térreo e atenderão cálculo de tráfego segundo orientação dos fabricantes.

### **2.10 COBERTURA**

A estrutura do telhado deverá seguir o projeto e será executada com madeira de lei, dura e seca, com as emendas sempre sobre os apoios. Os pregos deverão ser do tipo apropriado e compatível com a bitola da madeira empregada. Tanto as bitolas do madeiramento como as suas dimensões e espaçamentos, serão executados de acordo com as plantas de detalhes do projeto arquitetônico. A Cobertura será composta por telhas de fibrocimento, calhas de concreto e rufos em fibra.

### **2.11 IMPERMEABILIZAÇÃO**

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, vigas de baldrame, box de banheiros, terraços, cisterna, caixa d'água, floreiras, etc. Todos os serviços serão executados por empresas especializadas, com materiais adequados a cada tipo de impermeabilização necessária.

### **2.12 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E CONTRA INCÊNDIO**

Todas as instalações serão executadas em conformidade com as normas técnicas e exigências da Prefeitura Municipal, Vigilância Sanitária, Concessionária local e Corpo de Bombeiros Militar. Todas as tubulações e conexões de água, esgoto sanitário e pluvial serão em PVC ou PPR da marca Tigre, Amanco, Aquasystem ou padrão equivalente. Serão instalados nas unidades autônomas vasos sanitários com caixa acoplada da marca Deca, Icasa, Roca, Celite/Incepa ou padrão similar e acabamento de registro nas marcas Incepa, Deca, Celite, Roca, Docol, Addra, Hidrofama ou padrão equivalente. O sistema de aquecimento de água adotado, nos pavimentos tipo e ático, é o de aquecedor de passagem



na área de serviço de cada apartamento. O sistema de aquecimento de água adotado nos apartamentos do térreo é boiler elétrico. Em ambos os casos os equipamentos devem ser adquiridos pelo proprietário. O esgoto sanitário gerado será direcionado para uma estação de tratamento de esgoto. A água potável para consumo será recalçada por meio de bombas dos respectivos reservatórios inferiores. As caixas de inspeção e gordura deverão ter as dimensões conforme detalhes no projeto e serão pré-moldadas em concreto. Nas unidades autônomas não serão instalados ou entregues equipamentos, filtros, duchas, boxes e acessórios.

### **2.13 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELECOM**

Deverão ser obedecidos rigorosamente, o projeto específico e os requisitos mínimos fixados pela NB3/NBR5410 da ABNT e pela concessionária. A bitola dos condutores dos ramais de ligação e entrada, o quadro de medição, o condutor de aterramento, a haste de terra e a caixa de inspeção do aterramento, deverão ser todos padronizados conforme as normas da CELESC. A proteção dos diversos circuitos contra sobrecargas e curto-circuito, será através de disjuntores de acionamento manual. Todos os disjuntores e chaves a serem utilizadas serão da marca Soprano, Pial, General Eletric, ou similar. As descidas, embutidas na alvenaria, bem como os que estiverem embutidos na laje, serão em eletrodutos respeitando as dimensões especificadas em projeto. Os interruptores e tomadas serão das marcas Iriel, Siemens, Pial, Alumbra, Schneider ou padrão similar. Haverá infraestrutura (tubulação seca) para instalação de TV a cabo em todos os apartamentos. As instalações de telefonia contemplarão a rede primária (da rua até o quadro geral) e a rede secundária (do quadro geral até o hall dos andares), considerando uma linha para cada apartamento. Dentro das unidades será executada a infraestrutura (tubulação seca) para a instalação interna, com 1 ponto na sala e 1 ponto em cada dormitório. O portão de acesso de veículos será eletromecânico e com controle remoto. A iluminação nas garagens, escadarias da torre, halls e circulações dos pavimentos será dotada de sensor de presença.

### **2.14 MEDIÇÃO INDIVIDUAL DE ÁGUA**

Serão executadas todas as tubulações e abrigos com os hidrômetros individuais para cada unidade autônoma residencial, localizados nas circulações dos halls de elevadores dos apartamentos.

### **2.15 MEDIÇÃO INDIVIDUAL DE GÁS**

As unidades autônomas residenciais serão providas de abastecimento a gás tipo GLP para os fogões e aquecedor de passagem, conforme projeto específico.

### **2.16 ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO**

Será instalada uma estação de tratamento de esgoto com a função de realizar o tratamento adequado dos efluentes, devolvendo as águas ao meio ambiente de acordo com a qualidade e parâmetros exigidos por lei. O sistema a ser implantado será composto por estação de tratamento de esgoto e emissário final por recalque, composto por Reator Blaffed, filtro aerado submerso e filtro de pressão.



### **2.17 OUTRAS INSTALAÇÕES**

Serão instaladas as tubulações frigorígenas, dreno e pontos de força para instalação dos equipamentos de condicionamento de ar das unidades. A aquisição e instalação dos aparelhos são de responsabilidade do proprietário. Será previsto nos banheiros dos apartamentos, pontos de água quente nas torneiras e chuveiros proveniente de aquecedor de passagem individual a gás que deverá ser adquirido pelo proprietário, de acordo com as especificidades de demanda deste sistema.

### **2.18 PINTURA**

Os trabalhos de pintura só poderão ser iniciados quando a superfície a ser pintada estiver totalmente seca, limpa e lixada. Cada demão de tinta só será aplicada quando a precedente estiver seca, convindo observar-se um intervalo de no mínimo 24 horas entre as duas demãos sucessivas. As tintas, massa e selador serão da marca Renner, Suvinil, Coral, Kresil ou padrão similar e só serão afinadas ou diluídas com solventes apropriados, e de acordo com as instruções do fabricante. Nas paredes externas será aplicada tinta acrílica, as internas e tetos da obra receberão tinta acrílica fosca, aplicadas em duas demãos ou até perfeito cobrimento, sobre selador seco. Os detalhes de acabamento de pintura nas paredes externas serão definidos posteriormente.

### **2.19 PAISAGISMO**

Será entregue com plantio de vegetação conforme projeto paisagístico, prezando por plantas de grande valor estético e proporcionando uma forte interação com o empreendimento.

### **2.20 URBANIZAÇÃO**

Instalação de portão no acesso a garagem, galvanizado e pintado com tinta esmalte sintético, e passeio público em concreto fck 10mpa, nos limites do terreno com as vias de acesso. A área de recuo da calçada será executada conforme projeto específico.

### **2.21 SUSTENTABILIDADE**

- Caixa de descarga acoplada com acionamento dual flush.
- Coleta seletiva de lixo.
- Elevadores eficientes.
- Gestão de resíduos da construção.
- Iluminação com sensores de presença nas áreas de circulação, escadas e estacionamento.
- Medição individual de água.
- Medição individual de gás.
- Paisagismo ecológico.
- Torneiras com fechamento automático nas áreas comuns.



### **3. PROJETOS**

#### **3.1 PROJETO ARQUITETÔNICO**

NTN Arquitetos Associados

- Arquiteto Nelson Teixeira – CAU A 4616-0

#### **3.2 PROJETO ESTRUTURAL**

Reical Engenharia LTDA

- Eng Reinaldo da Rosa – CREA/SC 012298-6

#### **3.3 PROJETO HIDROSSANITÁRIO E PROJETO PREVENTIVO CONTRA INCÊNDIO**

Polatti Engenharia Ltda

- Eng. Haroldo Polatty Junior – CREA/SC 045685-0

#### **3.4 PROJETO IMPERMEABILIZAÇÃO**

Impervius Assessoria e Projetos de Impermeabilização LTDA

- Eng. Victor Gabriel Rodrigues – CREA/SC 132611-1

#### **3.5 PROJETO CLIMATIZAÇÃO E EXAUSTÃO**

Engeprime

- Eng Maurício Nath Lopes – CREA/SC 036740-3

#### **3.6 PROJETO PROJETO ELÉTRICO E TELEFÔNICO**

- Eng Luíz André Lago – CREA/SC 036513-5

#### **3.7 PROJETO PAISAGISMO**

Harmonia Verde Paisagismo

- Arq. Paisagista Louise Riedtmann – CAU/SC A44066-3

#### **3.8 PROJETO ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO(ETE)**

KSE Ambiental

- Eng Marcelle Freire Golini – CREA/SC 085950-0

### **4. OBSERVAÇÕES GERAIS**

As especificações contidas no presente memorial foram feitas por definições preliminares, por isso reserva-se o direito da construtora usar materiais similares aos mencionados neste memorial, em função da disponibilidade dos mesmos



no mercado no momento da aquisição, das oportunidades de comercialização ou da melhor adequação ao projeto, sem alterar o padrão de acabamento do prédio e a qualidade dos materiais aqui especificados.

O padrão de cores dos acabamentos poderá ser alterado de forma a se obter uma harmonia e padrão estético na caracterização final dos elementos do prédio.

Sempre que necessário, para atender particularidades dos projetos complementares, poderá ou não, haver forro de gesso rebaixado (Exemplo: áreas de tubulações elétricas e/ou hidráulicas).

O cliente não poderá executar qualquer tipo de serviço sob sua supervisão direta antes da entrega da unidade.

Não serão fornecidos pela empresa balcões ou outros móveis, luminárias, divisórias de vidro para box, aparelhos de ar condicionado, aquecedores ou objetos, acabamentos e itens de decoração constantes nos instrumentos promocionais, mas não citados expressamente neste memorial.

Todas as informações sobre garantia, utilização, manutenção, conservação e reformas, constarão expressamente no Manual do Proprietário, a ser fornecido aos promitentes compradores, no momento da entrega das chaves, bem como nas normas que regerão o futuro condomínio.

A área frente está sob o regime de ocupação (área de marinha), registrada na Secretaria do Patrimônio da União (SPU) sob o RIP de nº 8105.0002630.96 , que será cedida ao Condomínio e/ou seus respectivos condôminos. O Condomínio e/ou seus condôminos serão co-titulares de direitos e obrigações sobre a respectiva área. A área de marinha não faz parte da incorporação.

## RESPONSABILIDADE TÉCNICA

### HOGAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Florianópolis, 27 de março de 2019.