

## MEMORIAL DESCRITIVO EDIFÍCIO RESIDENCIAL ATLANTIS

### GENERALIDADES

A construção será orientada por este Memorial Descritivo em observância aos projetos específicos e atendendo às determinações da Prefeitura Municipal de Florianópolis, Vigilância Sanitária de Florianópolis, Fundação do Meio Ambiente de Florianópolis, CELESC, TELESC, CASAN e Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de Santa Catarina.

As especificações que se seguem constituem referenciais básicos para o padrão do Edifício.

As marcas, tipos de materiais e aparelhos poderão, eventualmente, sofrer alterações, sempre que se constituírem em melhorias ou quando não forem encontradas no comércio.

### 1.- LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno possui 1.392,86m<sup>2</sup> e área global construída e a ser construída é de 6.386,72m<sup>2</sup>, localizado na Rua Souza Dutra, sn, Subdistrito do Estreito, Florianópolis, SC.

### 2.-DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Edifício residencial será constituído de 32 (trinta e dois) apartamentos, 32 (trinta e duas) vagas de garagem e 32 (trinta e dois) boxes, e possui construída 01 (uma) casa comercial com edícula, distribuídos da seguinte forma:

**SUBSOLO:** Constituir-se-á com 03 (três) vagas de garagem padrão, 04 (quatro) vagas de garagem duplas, 01 (uma) vaga de garagem especial P.N.E. (Portadores de Necessidades Especiais), 11 (onze) boxes, rampa de acesso às garagens, circulação, cisterna, área descoberta, escada de acesso aos pavimentos, hall de elevadores e 02 (dois) elevadores;

**PAVIMENTO GARAGEM I (TÉRREO):** Constituir-se-á com 07 (sete) vagas de garagem padrão, 04 (quatro) vagas de garagem duplas, 02 (duas) vagas de garagem para visitantes, rampa de acesso às garagens, circulação, casa de bombas, fitness center, recreação/espço kids, recreação descoberta, salão de festas, 02 (dois) WCs, 01 (um) WC/P.N.E., escada de acesso aos pavimentos, circulação, 02 (dois) elevadores, hall social, acesso social, guarita com WC, floreira, central de gás e espaço para contentores de lixo;

**PAVIMENTO GARAGEM II:** Constituir-se-á com 03 (três) vagas de garagem padrão, 11 (onze) vagas de garagem duplas, 21 (vinte e um) boxes, rampa de acesso às garagens, quarto zelador com BWC, bicicletário, estacionamento para motos, antecâmara, escada de acesso aos pavimentos e 02 (dois) elevadores;

**PAVIMENTOS TIPO (1º): 01** (um) pavimento tipo, cada um será compostos por 04 (quatro) apartamentos, sendo: 02 (dois) apartamentos com 01 (uma) suíte, 01 (um) dormitórios, sala estar/jantar/cozinha, área de serviço, bwc, terraço coberto com churrasqueira e terraço descoberto; e 02 (dois) apartamentos com 01 (uma) suíte com sacada, 02 (dois) dormitórios, estar/jantar/cozinha com sacada e churrasqueira, área de serviço, bwc e sacada com churrasqueira, possui ainda, hall, circulação, antecâmara, dutos de ar, escada de acesso aos pavimentos e 02 (dois) elevadores.

**PAVIMENTOS TIPO (2º AO 7º):**06 (seis) pavimentos tipos, cada um será compostos por 04 (quatro) apartamentos, sendo: 02 (dois) apartamentos com 01 (uma) suíte, 01 (um) dormitório, sala estar/jantar/cozinha com sacada e churrasqueira, área de serviço e bwc; e 02 (dois) apartamentos com 01 (uma) suíte, 02 (dois) dormitórios, estar/jantar/cozinha com sacada e churrasqueira, área de serviço e bwc, possui ainda, hall, circulação, antecâmara, dutos de ar, escada de acesso aos pavimentos, hall de elevadores e 02 (dois) elevadores, por andar tipo.

**PAVIMENTO TIPO (8º) e SOTÃO:** 01 (um) pavimento tipo com sótão, que será composto por 04 (quatro) apartamentos, sendo: 02 (dois) apartamentos com 01 (uma) suíte, sala estar/jantar com sacada e churrasqueira, cozinha e área de serviço, (SOTÃO) 01 (uma) suíte com sacada e 01 (uma) suíte máster com sacada e 02 (dois) apartamentos com 01 (uma) suíte, 01 (um) home-office, sala estar/jantar/cozinha com sacada e churrasqueira, área de serviço, bwc, lavado, (SOTÃO) 02 (duas) suítes com sacadas, e possui ainda, hall, circulação, antecâmara, dutos de ar, escada de acesso aos pavimentos, hall elevadores e 02 (dois) elevadores;

**CASA COMERCIAL COM EDÍCULA:**01 (uma) casa comercial, com 01 (uma) área comercial, 02 (dois) depósitos, bwc, cozinha, circulação, e 01 (uma) vaga de garagem. 01 (uma) edícula, com 01 (um) dormitório, bwc e área aberta coberta.

### 3. - TRABALHOS EM TERRA

Será executado movimento de terra necessário à implantação do empreendimento conforme níveis e especificações em projeto.

### 4. - FUNDAÇÕES

Será executado em concreto armado, conforme projeto específico, elaborado por empresa especializada e obedecendo as normas específicas vigentes.

### 5. - SUPRA-ESTRUTURA/ALVENARIA

A estrutura a ser executada será em concreto armado convencional, conforme detalhamento do projeto estrutural, o qual obedecerá às dimensões e especificações do projeto arquitetônico e normas específicas vigentes;

As paredes, executadas conforme projeto arquitetônico, serão em tijolos furados e/ou blocos de concreto maciço nas circulações do pavimento tipo, em tijolos cerâmicos 06 (seis) e/ou 08 (oito) furos nas demais paredes e tijolos maciços e/ou blocos de cimento na central de gás, conforme detalhamento.

#### **6. - COBERTURA**

A estrutura do telhado será executada em madeira Angelim ou Cambará, com sistema de telha/painel nervurado com isolamento térmico e acústico em espuma de poliuretano densidade 38 kg/m<sup>3</sup>. Serão executados rufos em alumínio, ou concreto engastado nas paredes circulantes.

#### **7. - ESQUADRIAS**

##### De Madeira:

As portas de acesso social dos apartamentos serão tipo semi-oca, laminada em madeira de Angelim e/ou Cedro Rosa e/ou Currupichá, com acabamento em selador, ou verniz com filtro solar fosco ou brilhante, ou pintura em esmalte sintético.

As portas internas dos apartamentos serão do tipo semi-oca, laminada em madeira de Angelim e/ou Cedro Rosa e/ou Currupichá, com acabamento em selador, ou verniz com filtro solar fosco ou brilhante, ou pintura em esmalte sintético.

As forras e vistas serão da mesma madeira das portas em madeira tipo Angelim e/ou Cedro Rosa e/ou Currupichá, e serão igualmente acabados em selador, ou verniz com filtro solar fosco ou brilhante, ou esmalte sintético combinando com as portas.

##### Alumínios Metálicos:

As esquadrias dos banheiros, das cozinhas, dos dormitórios e salas, serão em alumínio anodizado natural e/ou bronze e/ou branco em medidas conforme projeto.

##### Em Aço/Ferro:

O portão da frente e da garagem será em ferro galvanizado, pintado com esmalte sintético.

O muro frontal do edifício será executado em parte de alvenaria e em gradil galvanizado e pintado e/ou vidro temperado, conforme detalhes em projeto.

#### **8. - REVESTIMENTO**

Os revestimentos cerâmicos comuns e porcelanatos serão de 1ª (primeira) qualidade das marcas: Eliane, Incepa, Portobello, Cecria, Portinari ou similar de 1ª qualidade.

##### **8.1 - PARTES COMUNS**

- Nas áreas de depósito de lixo:

Piso: cerâmica comum.

Parede: revestimento cerâmico até o teto.

Teto: pintura PVA latex.

- Central de gás, casa de bombas, escadas e patamares de todos os pavimentos:

Piso: argamassa de cimento e areia desempenada.

Parede: reboco desempenado e pintura PVA ou acrílica.

Teto: reboco desempenado e pintura PVA ou acrílica

- Nos boxes, nas áreas de estacionamento, rampa de acesso à garagem e acessos externos:

Piso: argamassa de cimento frisado com as devidas caídas. Nas vagas de garagem será de cimento queimado liso. Nos boxes será em contrapiso.

Parede: pintura PVA ou acrílica sobre reboco.

Teto: pintura PVA ou acrílica sobre reboco.

- Recreação/espaço kids, zeladoria, fitnesscenter, hall de entrada e circulação do térreo.

Piso: cerâmica comum ou porcelanato.

Parede: cal fino e pintura PVA ou acrílica.

Teto: cal fino e tinta PVA ou acrílica.

- Salão(ões) de festas:

Piso: cerâmica comum ou porcelanato.

Parede: cerâmica comum e/ou massa corrida e pintura PVA ou acrílica.

Teto: cal fino e tinta PVA ou acrílica.

- Sanitário(s) masculino(s) e feminino(s), sauna/lavabo/ducha.

Piso: cerâmica comum ou porcelanato.

Parede: cerâmica comum até o teto.

Teto: cal fino e pintura PVA ou acrílica.

- Hall dos tipos e circulação:

Piso: cerâmica comum ou porcelanato.

Parede: cal fino com pintura acrílica.

Teto: cal fino e tinta PVA ou acrílica

- Guarita:

Piso: cerâmica comum ou porcelanato.

Parede: cal fino com pintura PVA ou acrílica.

Teto: cal fino e tinta PVA ou acrílica.

- Antecâmara e escadas:

Piso: cerâmica comum

Parede: pintura PVA ou acrílica sobre reboco.

Teto: pintura PVA ou acrílica sobre reboco.

- Recreação descoberta:

Piso: argamassa de cimento e areia desempenada.

Parede: Textura acrílica e tinta conforme pintura externa, conforme item 19.

## 8.2- UNIDADES AUTÔNOMAS

- Dormitórios:

Piso: cerâmica comum ou porcelanato.

Paredes: cal fino e pintura PVA ou acrílica.

Tetos: cal fino e pintura PVA ou acrílica.

- Cozinhas:

Piso: cerâmica comum ou porcelanato.

Paredes: cerâmica comum e/ou pintura PVA ou acrílica.

Tetos: cal fino e pintura PVA ou acrílica.

- Banheiros e áreas de serviço:

Piso: cerâmica comum ou porcelanato.

Paredes: cerâmica comum até o teto.

Tetos: reboco fino e massa corrida, ou gesso com massa corrida e pintura PVA ou acrílica, ou PVC de 1ª qualidade.

- Salas, circulação interna:

Piso: cerâmica comum ou porcelanato.

Paredes: cal fino e pintura PVA ou acrílica.

Tetos: cal fino e pintura PVA ou acrílica.

- Sacadas:

Piso: cerâmica comum antiderrapante.

Parede: conforme pintura externa no item 19.

Teto: reboco com pintura acrílica ou PVA, em quantas demãos forem necessárias ou em gesso com pintura acrílica ou PVA.

Observações:

A pintura será realizada conforme especificação do item 19.

O acesso ao prédio do portão até a entrada social será em pedra Miracema, e/ou piso cerâmico antiderrapante de primeira qualidade de marca: Eliane, Incepa, Portobello, Cecrisa, Portinari ou similar de 1ª qualidade.

#### **9. - ILUMINAÇÃO DO PAVIMENTO TÉRREO E HALL SOCIAL**

Serão utilizadas lâmpadas dicroicas de rosca quando embutidas em teto de gesso, moldura e apliques e lâmpadas comuns quando para colocação de lustres, ou conforme projeto de arquitetura.

Também serão utilizadas lâmpadas fluorescentes com reatores em partida rápida ou convencionais e/ou lâmpadas comuns.

#### **10. - ILUMINAÇÃO DA GARAGEM**

A garagem terá iluminação de lâmpadas fluorescentes 2 x 20 ou 1 x 20 com reatores convencionais distribuídas proporcionalmente, e/ou lâmpadas comuns com acendimento por sensor de presença.

Nas áreas comuns será instalado sistema de iluminação de emergência e de alarme de incêndios, bem como extintores de incêndio, de acordo com o projeto preventivo de incêndios.

#### **11. - RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS**

O rodapé utilizado no empreendimento poderá ser em madeira idêntica a da porta de entrada ou cerâmico, ou em poliestireno, ou material que a construtora julgar apropriado.

Os peitoris e as soleiras externas serão em granito.

As soleiras internas serão do mesmo revestimento cerâmico do piso da área interna do apartamento ou granito.

#### **12. - FERRAGENS**

As ferragens serão de inox e/ou latão para as portas externas e internas, de marca: La Fonte, Papaiz, Fame, Pado, Arouca, Synterou similar de 1ª qualidade.

Nas sacadas, as proteções serão em tubo de ferro galvanizado com aplicação de tinta acrílica, ou alumínio anodizado, ou vidro com alumínio, nas medidas e espessuras conforme as normas vigentes de segurança.

#### **13. - VIDROS**

Todos os vidros terão espessuras adequadas para os vãos que se destinam, e os demais vidros, como os de banheiros serão canelados ou mini boreais.

#### **14. - LOUÇAS / METAIS SANITÁRIOS**

Os vasos sanitários poderão ser de fixar ou de válvula, de primeira qualidade, de marca: Ideal St., Deca, Celite, Icasa, Incepa, Fabrimar ou similar de 1ª qualidade.

Todos os banheiros internos dos apartamentos possuirão registro de gaveta e registro de pressão.

Serão fornecidos pela construtora os acabamentos dos registros que estão no projeto hidro sanitário aprovado.

Não serão fornecidos pela Construtora:

- a) As louças dos banheiros, lavatórios e tanques;
- b) Metais dos banheiros e das cozinhas.

### **15.- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E DE TELECOMUNICAÇÕES**

As tomadas e interruptores serão da marca: Pial, Legrand, Iriel, Bticino, Siemens, Alumbra ou similar de 1ª qualidade.

Os portões de acesso para veículos serão instalados com dispositivos para acionamento eletromecânico através de controle remoto. Será fornecido 1 (um) controle remoto para cada apartamento.

A cozinha será dotada de instalação elétrica adequada para a instalação dos seguintes equipamentos:

- Geladeira;
- Fogão;
- Depurador de ar;
- Forno micro-ondas;
- Equipamentos de bancada.

A área de serviço será dotada de instalação elétrica adequada para a instalação de:

- Máquina de lavar e secar roupas;
- Ferro de passar roupa.

Os banheiros serão dotados de instalação elétrica adequada para o uso de equipamentos na bancada e para a instalação de chuveiro elétrico.

Ar Condicionado – A suíte, dormitórios e salas serão atendidos por sistema de ar condicionado tipo Split. Os aparelhos de Split do tipo High Wall (parede) poderão ser de 7.000/9.000 btus para Suíte e Quartos e de 12.000/18.000 btus para a sala. As linhas frigorígenas ou infraestrutura, deste empreendimento serão executadas para receberem aparelhos com condensadoras de pequeno porte com exaustão vertical ou horizontal, tipo Split minicondensadora modelo Hi Wall, marca Carrier ou similar. Os aparelhos não serão fornecidos pela Construtora. Outros modelos que forem instalados fora da especificação da construtora serão de inteira responsabilidade do proprietário/adquirente.

Será prevista a instalação de um ponto de telefone na sala e em cada dormitório.

O Quadro de Distribuição, localizada na circulação é entregue em caixa de chapa de aço ou PVC.

O edifício será provido de porteiro eletrônico e seus respectivos ramais nas unidades, sendo executada tubulação para futura instalação de antena coletiva de TV, nas salas, quartos e suíte.

As luminárias das áreas comuns do empreendimento serão fornecidas pela construtora com minuteria ou sensor de presença, não estando incluídas neste item, as luminárias das áreas privativas e sacadas dos apartamentos.

#### **16. - INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS**

As tubulações água fria serão em PVC soldável de marca: Tigre, Amanco, Krona, Fortilit, Tubozan ou similar de 1ª qualidade.

Todos os apartamentos terão medição individual do consumo de água, mediante instalação de hidrômetros na tubulação de alimentação de água de cada unidade;

A cozinha será dotada de instalação de água fria e tubulação de água quente na pia de cozinha;

A área de serviço será dotada de instalação de água fria para o tanque e para a lavadora de roupas;

Os banheiros serão dotados de instalação de água fria e tubulação de água quente e fria para os chuveiros.

#### **17. - INSTALAÇÕES DE GÁS**

Todos os apartamentos serão servidos por rede de gás central para fogão com medidores individuais de consumo.

#### **18. – CENTRAL DE GÁS**

O empreendimento será provido com central de gás localizada no pavimento térreo, sendo o número de tanques de gás dimensionado conforme o número de apartamentos, que serão adquiridos em contrato de comodato por empresa especializada e conforme determinado pelas normas vigentes.

#### **19. - PINTURA**

As paredes e os tetos internos que não tiverem os revestimentos cerâmicos já descritos receberão massa corrida e/ou cal fino sobre o reboco, com pintura acrílica e/ou PVA. Externamente, o edifício receberá aplicação de textura com pintura acrílica fosca sobre o reboco e/ou revestimento em pastilhas cerâmicas. Serão utilizados produtos de marca Suvinil, Renner, Maxicrom, Killing, Kresil, Coral, Usacolor ou similar de 1ª qualidade, nas cores definidas em projeto.

Grades e esquadrias em ferro serão pintadas com tintas em esmalte sintético de marca: Suvinil, Renner, Maxicrom, Killing, Kresil, Coral, Usacolor ou similar de 1ª qualidade nas cores definidas em projeto.

#### **20. – ELEVADOR(ES)**

Serão instalados 02 (dois) elevadores com capacidade específica para o empreendimento, de marca Sur, Otis, Kone ou Atlas Schindler, com painéis em chapa de aço com seu revestimento interno em pintura automotiva e/ou em aço escovado, de acordo com o modelo definido na compra e especificado em contrato entre a Construtora e a empresa contratada.



#### **21. – OBRA DE ARTE**

No muro do empreendimento poderá a Construtora aplicar uma obra de arte que será executada em técnica escolhida pela Construtora, aplicadas sobre a argamassa de reboco, nas cores indicadas no projeto de obra de arte designado por uma Artista Plástica ou empresa especializada.

#### **22. – ALTERAÇÕES DE PROJETO, CRÉDITOS E GARANTIAS.**

Toda e qualquer alteração que por ventura o proprietário/adquirente desejar realizar deverá ser encaminhada por escrito ao Departamento Técnico da empresa para análise e parecer. A responsabilidade e os custos de tais alterações correrão por conta e risco do proprietário/adquirente.

A Construtora não dará crédito do material fornecido ou mão-de-obra (em dinheiro ou material), por quaisquer alterações realizadas no apartamento pelo(a,s) comprador(a,es);

#### **23. – DIVERSOS**

O empreendimento terá caixa de correspondência para cada apartamento em madeira-de-lei, nas dimensões determinadas pela EBCT;

As churrasqueiras serão construídas com tijolos de 06 (seis) ou 08 (oito) furos ao fundo para sustentação de espetos, ou executadas em tijolo maciço aparente, ou rebocadas, sendo que a caixa de fogo será revestida internamente com tijolos refratário.

As janelas dos dormitórios terão persianas de enrolar, nas mesmas características das esquadrias de alumínio.

A Construtora não fornecerá os aparelhos de aquecimento de água à gás ou elétrico.

Todos os materiais, incluindo motores, reatores, luminárias, componentes e peças, necessários ao funcionamento, ou mesmo a construção e instalação do Edifício, serão arcados e colocados pela Construtora, ainda que não detalhadamente relacionados neste instrumento, bem como toda a jardinagem.

#### **24. – INFORMAÇÕES TÉCNICAS**

- Construção e Incorporação: Construtora Leo Ltda.
- Proprietária: Construtora Leo Ltda.
- Projeto Arquitetônico: Paulo José de Almeida – Arquiteto e Urbanista – CREASC 015.061-9
- Projeto Estrutural: Yann Geraldo Santiago Pizzolatti – Engenheiro(a) Civil – CREASC 014.019-5
- Projeto Hidráulico: Paulo José de Almeida – Arquiteto e Urbanista – CREASC 015.061-9
- Projeto Elétrico e Telefonia: Paulo José de Almeida – Arquiteto e Urbanista – CREASC 015.061-9
- Projeto Preventivo Contra Incêndio: Paulo José de Almeida – Arquiteto e Urbanista – CREASC 015.061-9

- Responsável Execução da Obra: Karine Vieira da Cunha Bratti – Arquiteta e Urbanista – CAU-SC nº 33361-1
- Projeto Aprovado Prefeitura Municipal de Florianópolis – nº 59.080 de 19/10/2012.

São José/SC, 19 de novembro de 2012.

---

**CONSTRUTORA LEO LTDA.**

**José Belmiro Schweitzer**

Eng<sup>o</sup> Responsável:

---

**Karine Vieira da Cunha Brati**

**CAU-SC nº 33361-1**