

# CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA DAS PALMEIRAS II

## MEMORIAL DESCRITIVO

### 1. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Inglêses - Florianópolis/SC

### 2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Projeto é constituído por um Condomínio Residencial composto de 7 torres (INDAIÁ, BUTIÁ, JERIVÁ, REAL, PIAÇAVA, MACAÚBA E IMPERIAL) assim constituídas:

#### 1.1. TORRES RESIDENCIAIS

- 56 apartamentos (2 dormitórios, sendo 02 suítes, lavabo, estar e jantar, cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira a carvão).
- 56 apartamentos (3 dormitórios, sendo 01 suíte, lavabo, estar e jantar, cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira).
- 14 apartamentos no ático (3 dormitórios, sendo 01 suíte master, lavabo, closet, cozinha, área de serviço, estar e jantar, sacada, piscina com deck, terraço com churrasqueira a carvão).
- 14 apartamentos no ático (3 dormitórios, sendo duas suítes (01 suíte master), lavabo, closet, cozinha, área de serviço, estar e jantar, sacada, piscina com deck, terraço com churrasqueira).
- 154 vagas de garagens distribuídas nos pilotis dos blocos, sendo 126 vinculadas.
- 140 hobby-box individuais.
- Bicicletários
- Apartamento do zelador e guarita.
- Guarita com banheiro.
- Infra-estrutura para aquecimento solar.
- Reaproveitamento de água da chuva.
- Infra-estrutura para split.
- Estação de tratamento de esgoto.

#### 1.2. ÁREA DE LAZER

3 Salões de Festas com banheiros e churrasqueira

Espaço *Gourmet*

Playground.

Piscina adulto/infantil.

Espaço fitness, sauna e vestiários.

Brinquedoteca

Cineminha

Salão de jogos.

\*Os ambientes acima citados, não serão entregues mobiliados.

#### 1.3. COMPLEMENTARES

Caixa d'água, cisterna e Casa de bombas; cisterna para reuso; central de gás, água quente. Via de acesso aos blocos residenciais; lajotados e acesso fácil para área de lazer e ajardinamento.

Central telefônica, sistema coletivo interno para TV a cabo/satélite e sistema de segurança com câmeras distribuídas estrategicamente.

### 3. QUADRO DE ÁREAS

Área do Terreno (escritura): 12.902,06 m<sup>2</sup>

Área de construção: 27.691,02m<sup>2</sup>

### 4. PROJETOS

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

**Sondagens:** A Barossi

**Fundações:** a contratar

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

**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, 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 as 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 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, RENNER ou equivalente.

Os banheiros receberão nas paredes após rebocadas, revestimento cerâmico das marcas Portobello, Cecrisa, Eliane, Ceusa ou equivalente, e na áreas de serviços, apenas em 01 parede, 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.

**Teto:** O forro será em laje pré-moldada sem chapisco e reboco a mesma receberá forro em gesso em toda a sua extensão, depois será aplicado selador base PVA. Como camada final de revestimento nos 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.

**Externos e Pastilhas:** Nas sacadas, churrasqueiras e caixa d' água, conforme projeto receberão revestimento em pastilhas cerâmicas das marcas Portobello, Cecrisa, Eliane, Ceusa ou equivalente, nas cores cinza, nas churrasqueiras e caixa d' água e cor branca nas sacadas.

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 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 PPR, respectivamente das marcas Níbico e Eluma, Manesmann, Amanco ou Acqua System, isoladas termicamente. Os registros de gaveta e de pressão serão da Deca, Docol, Fabrimar ou equivalente.

**Água Quente** - Serão fornecidos pontos de água quente, nos banheiros, cozinhas e lavabo, pelo sistema de aquecimento solar e a cooperativa entregará uma segunda opção, que será o ponto de água para aquecimento a gás individual, seguindo todos os projetos. A medição será através de **hidrômetros individuais**, tanto para água quente, quanto para água fria.

**Água quente e fria** – Na cozinha terá ponto para máquina de lavar e filtro de água.

**Esgoto** - Com tubos e conexões da Tigre, Amanco 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, conforme projeto aprovado por Órgão competente.

**Reaproveitamento da água de chuva e esgoto tratado** – A água proveniente das precipitações pluviais na área das coberturas dos dois prédios serão captadas, tratadas e armazenadas, onde será bombeada para reservatórios superiores e para uso nos vasos sanitários, torneiras externas do condomínio, jardins e circulações externas.

Será previsto em projeto uma ETE (Estação de Tratamento de Esgoto), onde a água, devidamente tratada, poderá ser utilizada em uma eventual estiagem, nas áreas externas e jardins. Para instalação da ETE, será necessária a aprovação de projetos específicos e autorização para instalação e operação do sistema nos órgãos públicos competentes.

Caso não aprovação dos projetos da ETE, serão construídos fossa e filtro anaeróbico, com valas de infiltração no terreno do Condomínio.

## 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 CO<sub>2</sub> e Pó Químico Seco das marcas Apag ou Extincêndio.

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 50 mm<sup>2</sup> 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 equivalente.

Os espelhos de tomadas e interruptores serão da marca Pial, Iriel, Siemens, Alumbra 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.

Nas áreas comuns internas serão instaladas luminárias tipo plafon ou globo, de vidro translúcido, luminárias em alumínio do tipo fluorescentes, 2x20W e 2x40W; nas áreas externas serão instaladas luminárias de jardins do tipo tartaruga e postes tipo globo nos jardins, tudo em alumínio pintado. Os locais 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 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.

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

O Condomínio será provido de Central Telefônica interna (Interfone) com ramal em todas as unidades habitacionais e comuns como: portaria, piscina, salão de festas, apartamento para zelador e áreas de lazer.

### **13. PISOS**

Os pisos das áreas de garagens e *hobby box* serão em concreto polido ou cerâmico PEI-5.

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 ou equivalente.

No ático na parte do terraço será instalado parte do piso em deck de madeira tratada conforme medidas estabelecidas em projeto arquitetônico.

### **14. APARELHOS E METAIS HIDRO-SANITÁRIOS**

Os banheiros serão equipados com bacia com caixa acoplada. As churrasqueiras contarão com bancadas de granito, com cuba redonda de inox da Fischer, Franki, Tramontina, Pianox ou equivalente. As louças sanitárias não

especificadas individualmente serão todas das marcas Deca, Ideal Standar, Celite ou equivalente.

Todos os metais serão da marca Deca, Docol, Fabrimar ou equivalente. Nas bancadas das churrasqueiras serão instaladas uma torneira cromada, tipo bica alta. Não será fornecida torneira e bancada de granito na cozinha, assim como os acessórios metálicos de BWC e lavabos.

Em todos os banheiros, inclusive nos lavabos, será executado ponto para ducha higiênica (sem aparelho).

Nos banheiros de serviços das áreas comuns e zeladoria serão utilizados chuveiros elétricos da marca Corona, Lorenzetti, Fame ou equivalente.

## **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 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 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 equivalente. As fechaduras internas serão do tipo comum também da LA FONTE, PADO, SYNTER, PAPAIZ, BRASIL, 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, 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 Braille conforme norma, da marca Thyssen,Atlas Schindler, Otis, ou equivalente.

## **18. INFRA ESTRUTURA PARA SPLIT**

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

## 19. VIDROS

Os vidros serão transparentes de 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 na cor transparente com espessura de 4+4mm.

## 20. COMPLEMENTOS

Na parte externa e frontal da edificação será executado paisagismo de acordo com o projeto paisagístico. A entrada principal de acesso de automóveis receberão 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 50% em lajotas e 50% em grama esmeralda.

Os muros de fechamento do terreno será com 2,0m 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 gesso.

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

Florianópolis, 03 de outubro de 2013.

**Residencial Vila das Palmeiras II**  
**[www.cooperativaaguasverdes.com.br](http://www.cooperativaaguasverdes.com.br)**

Autor do Projeto  
**Júlio Carlos De David**  
CAU – A26996-4  
**[www.juliodedavid.com](http://www.juliodedavid.com)**