

Memorial Descritivo de Acabamentos

CENTRAL TOWER

CENTRAL TOWER



FG EMPREENDIMIENTOS

24/07/2024

1. Apresentação

Este documento tem como objetivo descrever o projeto, os acabamentos e as especificações dos materiais a serem aplicados no empreendimento Central Tower

2. O Empreendimento

O projeto arquitetônico é de propriedade de **FGN XIV EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ do MF sob nº 44.220.589/0001-09, com sede na Avenida Brasil, nº 2260, CEP 88.330-053, Balneário Camboriú/SC, neste ato abaixo assinado por um de seus administradores: **FRANCISCO GRACIOLA**, brasileiro, empresário, divorciado, inscrito no CPF nº 030.422.009-49 e portador da Cédula de Identidade nº 3/R 143.992/SSI-SC, residente e domiciliado em Balneário Camboriú/SC ou **JEAN CARLOS GRACIOLA**, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF nº 005.680.219-67 e portador da Cédula de Identidade nº 3.877.365 SSP-SC, residente e domiciliado em Balneário Camboriú/SC. Foi desenvolvido pelo arquiteto contratado Vitor Capri Bigarella (CAU A84123-4). Os projetos complementares foram coordenados pela FGN XIV EMPREENDIMENTOS e desenvolvidos por terceiros contratados pelo proprietário.

2.1. Localização

O empreendimento situa-se entre as ruas 600 e 500, fazendo esquina nas duas vias citadas com a Avenida Central na cidade de Balneário Camboriú.

2.2. Descrição do Projeto

O edifício Central Tower é composto de 130 unidades privativas residenciais e 33 unidades privativas comerciais distribuídos em 78 pavimentos de habitáveis e abrange uma área total de 51.322,51m². Contemplando as áreas de lazer no embasamento e na última laje habitável, as unidades têm a configuração de 02 apartamentos por andar nos pavimentos tipo, 02 apartamentos com terraço por andar nos pavimentos diferenciados 01 e 02, e 01 apartamento por andar nos pavimentos Master. As circulações verticais se dão por cinco elevadores, sendo três sociais e dois de segurança, e uma escada pressurizada. O empreendimento é formado por um corpo arquitetônico contemplando as partes citadas abaixo:

2.2.1. Implantação Geral

O acesso de veículos se dá pela rua 600 tanto para o estacionamento residencial quanto para o estacionamento público privado. O acesso de pedestres do corpo residencial se faz pela rua 500. No caso das salas comerciais, as mesmas têm seus acessos individuais distribuídos nas ruas 500, 600 e Avenida Central.

2.2.2. Subsolo

O pavimento subsolo consiste em rampa de acesso, vagas de veículos e motos e áreas de circulação, 01 elevador, 01 guarita, 01 sala de administração do estacionamento, 01 lavabo, 01 área atendimento, 01 escada de acesso ao pavimento térreo, cisterna, casa de bombas e núcleo central de circulação com 01 escada pressurizada.

2.2.3. Térreo

O pavimento térreo consiste em 32 salas comerciais com 01 lavabo PCD por sala. Em 18 das salas, temos escadas privativas de acesso ao mezanino das mesmas. O pavimento conta com 3 elevadores sociais, 2 de segurança e escada pressurizada, lavabo PCD, núcleo central de circulação, guarita com lavabo, boxes de praia, bicicletário, lixeira, lava-pés, hall de entrada, ERMU, hall de acesso ao EPP, localizado no subsolo e a sala comercial do embasamento com escadaria e previsão de elevador. Além disso, no térreo estão localizados os acessos as rampas que levam aos pavimentos de garagem residencial no embasamento e ao estacionamento público privado do subsolo.

2.2.4. Mezanino

O pavimento mezanino conta com área de loja em 18 salas comerciais e escada de acesso ao térreo em cada uma das mesmas. Além disso o pavimento conta com o núcleo central de circulação da torre com escada pressurizada, 02 elevadores de segurança e 03 elevadores sociais. Estão localizando no pavimento: Sala de automação, sala de ventiladores da escada pressurizada, depósito do condomínio, sala de limpeza, sala do gerador, área do Trafo, sala do zelador, lavabo e sala do condomínio.

Neste pavimento, sem acesso direto passam a circulação vertical de escadas de acesso a sala comercial do embasamento e a rampa de acesso as garagens do embasamento.

2.2.5. Embasamento

- **Sala comercial do Embasamento:** O pavimento é constituído por 01 sala comercial, lavabos e área técnica. Neste pavimento temos 01 escada pressurizada, 01 elevador e um núcleo central de circulação com acesso a 01 escada pressurizada. Os demais elevadores do núcleo central não têm acesso a este pavimento. A circulação vertical de automóveis através da rampa de acesso as garagens esta passando por este pavimento mas não dá acesso ao mesmo.
- **Garagem 01:** o pavimento é constituído por estacionamento com 107 vagas de veículos, vagas de motos, área de circulação de veículos, cisterna de reuso, cisterna de retardo, casa de bombas, núcleo central de circulação com 02 elevadores de segurança, 03 elevadores sociais e 01 escada pressurizada, áreas técnicas, rampa de acesso ao G2 e depósito do condomínio. Além disso conta com uma segunda escada pressurizada.
- **Garagem 02:** o pavimento é constituído por estacionamento com 131 vagas de veículos, vagas de motos, área de circulação de veículos, núcleo central de circulação com 02 elevadores de segurança, 03 elevadores sociais e 01 escada pressurizada, áreas técnicas, rampa de acesso ao G1 e a o G3 e depósito do condomínio. Além disso conta com uma segunda escada pressurizada.

- **Garagem 03:** o pavimento é constituído por estacionamento com 106 vagas de veículos, vagas de motos, área de circulação de veículos, núcleo central de circulação com 02 elevadores de segurança, 03 elevadores sociais e 01 escada pressurizada, áreas técnicas das piscinas do lazer, rampa de acesso ao G2, sala de funcionários e vestiários. Além disso conta com uma segunda escada pressurizada.
- **Lazer 01:** é constituído por quadra poliesportiva, 02 quiosques com lavabo, playground, academia, brinquedoteca, 03 espaços Gourmet, Salão de Jogos, Espaço de Relaxamento, Lavabos Internos e Externos, Copa, Louçaria, Baby Room, Sala de Massagem, Espaço Beauty , Sauna, Área Técnica da Piscina, Terraço e Piscina Externa.

2.2.6. Tipo diferenciado 01 (x1)

O pavimento conta com dois apartamentos, cada um deles contém living, cozinha, área de serviço, área técnica, lavabo social, 04 suítes, sendo uma principal com banheira de imersão e terraço externo com piscina. O pavimento contempla núcleo central de circulação com dois elevadores de segurança e 03 elevadores sociais, 01 escada pressurizada, áreas técnicas, Hall de Serviço e Hall Social.

2.2.7. Tipo diferenciado 02 (x1)

O pavimento conta com dois apartamentos, cada um deles contém living, cozinha, área de serviço, área técnica, lavabo social, 02 suítes, e 02 demi-suítes e terraço externo com spa. O pavimento contempla núcleo central de circulação com dois elevadores de segurança e 03 elevadores sociais, 01 escada pressurizada, áreas técnicas, Hall de Serviço e Hall Social.

2.2.8. Pavimento Tipo (X61)

10°pvto – 23°pvto, 25°pvto – 46° pvto, 48°pvto – 62°pvto, 64° pvto – 73° pvto.

O pavimento conta com dois apartamentos, cada um deles contém living, cozinha, área de serviço, área técnica, lavabo social, 02 suítes, e 02 demi-suítes. O pavimento contempla núcleo central de circulação com dois elevadores de segurança e 03 elevadores sociais, 01 escada pressurizada, áreas técnicas, Hall de Serviço e Hall Social.

2.2.9. Pavimento Reduto (X03) 24° pvto, 47° pvto e 63° pvto

O pavimento consiste em área livre de reduto para atendimento de normativas de bombeiros em caso de sinistro. O pavimento contempla núcleo central de circulação com dois elevadores de segurança e 03 elevadores sociais, 01 escada pressurizada, áreas técnicas, Hall de Serviço e Hall Social.

2.2.10. Pavimento Máster (x04) 74º pvto – 77º pvto

O pavimento conta com um apartamento por andar, o qual contém living, cozinha, área de serviço, área técnica, lavabo social, depósito, banheiro de serviço. Circulação panorâmica, circulação íntima, sala íntima, 04 suítes sendo uma master com closet e banheira de imersão e um sala de home office. O pavimento contempla núcleo central de circulação com dois elevadores de segurança e 03 elevadores sociais, 01 escada pressurizada, áreas técnicas, Hall de Serviço e Hall Social.

2.2.11. Lazer Panorâmico – 78º pvto

O pavimento conta com dois salões de festas com lavabos P.N.E inclusos, áreas técnicas e circulação panorâmica. . O pavimento contempla núcleo central de circulação com dois elevadores de segurança e 03 elevadores sociais, 01 escada pressurizada, áreas técnicas, Hall de Serviço e Hall Social.

2.2.12. Pavimentos Técnicos

2.2.12.1. Barrilete -80º pvto

O pavimento contém além do barrilete área de equipamentos da pressurização.

O pavimento conta com a casa de máquinas dos elevadores e uma escada marinho de acesso ao pavimento Barrilete.

2.2.12.2. Casa de Máquinas e Reservatórios – 81ºpvto

O pavimento do reservatório de água conta com os reservatórios 01 e 02, casa de máquinas

Especificações Adicionais:

2.2.13. Dos apartamentos:

- ✓ Medidor individual de água;
- ✓ Medidor individual de gás;
- ✓ Medidor individual de energia elétrica;
- ✓ Infraestrutura para instalação de ar-condicionado;
- ✓ Infra para automação residencial sendo que as portas de acesso ao apartamento terão sistema de biometria a ser definido pela Construtora;
- ✓ Rede de água quente e espera para 1 aquecedor de passagem a gás diferenciado
- ✓ Ponto de gás para churrasqueira, fogão e aquecedores;

2.2.14. Do Edifício:

- ✓ Portaria com central de comunicação, uma guarita de segurança;
- ✓ Sistema eletrônico de movimentação dos portões das garagens;
- ✓ Sistema preventivo contra incêndio;
- ✓ Captação de água pluvial com cisterna para armazenagem da mesma e uso nas áreas comuns.

3. Do Sistema Construtivo:

O edifício será construído, segundo técnicas usuais de construção em alvenaria e concreto, de acordo com o disposto na NBR 12721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas e dos regulamentos municipais vigentes.

3.1. Fundações:

Serão executadas em fundações diretas e/ou indiretas conforme projeto específico estrutural, e, em obediência às normas técnicas vigentes.

3.2. Supra Estrutura:

Os pilares, vigas, lajes, escadas, reservatórios, serão executados em concreto armado, de conformidade ao dimensionamento do projeto estrutural e de acordo com o disposto nas normativas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes.

3.3. Vedações:

As paredes externas contemplam revestimento e fachada ventilada e em alvenaria com espessura média de 14 cm para fornecer o isolamento térmico e acústico necessário, as divisórias internas serão executadas em drywall com desempenho térmico e acústico seguindo a NBR 15575.

3.4. Forros:

Tetos serão executados conforme projetos, em reboco e/ou rebaixos de gessos com molduras e/ou negativos.

3.5. Impermeabilização:

Serão executados os serviços de impermeabilização de acordo com as normas vigentes, em todos os e box dos banheiros, sacadas, terraços, caixas d'água, piscinas, floreiras, laje do forro da casa de máquinas, com a utilização de manta asfáltica, argamassa polimérica e/ou sistema equivalente.

3.6. Cobertura:

O edifício será coberto com laje impermeabilizada de acordo com as normativas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

4. Especificações gerais das Unidades Privativas

4.1. Instalações:

4.1.1. Água fria

tubulações em CPVC, PEX ou similar técnica a ser definido pela equipe técnica da construtora.

4.1.2. Água quente

tubulações em CPVC. PEX ou similar técnico a ser definido pela equipe técnica da construtora.

4.1.3. Gás canalizado

tubulações de cobre ou aço, seguindo especificações de projeto. Serão deixados pontos para aquecedores, fogão.

4.1.4. Bases de registro e monocomandos

da marca Docol ou Deca a ser definido pela equipe técnica da construtora, não serão fornecidas cubas, bancadas, misturados de bancada, box de banheiros e nem acessórios como: porta papel, toalha, shampoo, duchas higiênicas, etc.

4.1.5. Infraestrutura para automação

a construtora não oferece o equipamento;

4.1.6. Infraestrutura para aspiração central

a construtora não oferece o equipamento de aspiração central.

4.2.Acabamentos de paredes e tetos:

4.2.1. Parede área social – Pintura acrílica fosca com rodapé de madeira compensada pintada ou material equivalente;

4.2.2. Parede áreas íntima (suítes) – Dormitório: Pintura acrílica fosca,
Banheiro: cerâmica retificada 30x60;

4.2.3. Parede área de serviço (cozinha, área de serviço, depósito, banheiro) -
Pintura epóxi com massa acrílica, rodapé de porcelanato.

4.2.3.Teto – Gesso lisocom pintura acrílica fosca branca.

4.3.Acabamentos de Piso:

4.3.1. Piso área social- (living, home, cozinha, lavabo) – porcelanato 80X80cm, polido e/ou natural, definição de cor dentro da linha escolhida pela equipe técnica da construtora;

4.3.2. Piso área íntima – (suítes) –

Dormitório: piso vinílico em régua;

Banheiro: porcelanato 80X80cm polido e/ou natural. Definição de cor dentro da linha escolhida pela equipe técnica da construtora nos banheiros;

4.3.3. Piso área serviço – (área de serviço, depósito, banheiro) – porcelanato 80x80;

4.4. Louças sanitárias:

Serão fornecidos os vasos sanitários da marca Deca, Incepa ou Roca a ser definido pela equipe técnica da construtora, não serão entregues bancadas, metais ou acessórios.

4.5. Esquadrias de Madeira

4.5.1. Portas, batentes e vistas:

Folha de madeira compensada pintada ou natural, a ser definido pela construtora.

4.5.2. Ferragens:

As dobradiças e fechaduras serão em metal cromado ou fosco a ser definido pela equipe técnica da construtora.

4.6.Esquadrias de Alumínio

4.6.1. Perfil:

Serão de alumínio anodizado branco, definido de acordo com as normas nas dimensões convenientes para cada vão;

4.6.2. Vidro:

Serão usados vidros definidos de acordo com as normas, nas espessuras convenientes para cada vão;

4.7. Aquecedores:

Serão deixados pontos de gás, água fria, quente e elétrica para 1 (hum) aquecedor (Não serão fornecidos os aquecedores pela construtora).

4.8. Área técnica:

4.8.1. Piso – Cerâmico a ser definido pela construtora.

4.8.2. Paredes - Conforme detalhes da fachada.

4.8.3. Teto – Em reboco com textura com pintura acrílica fosca branca.

4.8.4. Rodapé - De porcelanato, a ser definido pela construtora.

4.8.5. Complementos – ponto para aquecedores a gás, ponto elétrico, ponto para água fria/quente e esgoto.

5. Acabamentos das Áreas de Uso Comum

5.1. Estacionamento e circulação de automóveis:

5.1.1. Piso – Nas áreas de circulação de automóveis: Piso com pintura Epoxi definida pela Construtora. Nas rampas será utilizado outro revestimento antiderrapante ou mesmo o concreto com ranhuras a fim de evitar derrapagens.

5.1.2. Paredes - de alvenaria, rebocada com aplicação de pintura acrílica.

5.1.3. Pilares, vigas, lajes, escada e reservatório - Concreto aparente com aplicação de pintura acrílica.

5.1.4. Tetos - Concreto aparente com aplicação de pintura acrílica.

5.2. Lixeira

5.2.1. Piso - Cerâmico esmaltado ou antiderrapante cabendo essa definição à equipe técnica da construtora;

5.2.2. Paredes - Azulejada ou pastilhada até o teto.

5.2.3. Teto - Rebocado e acabado com pintura acrílica.

5.3. Área de serviço:

5.3.1. Piso – Cerâmico e/ou porcelanato cabendo essa definição à equipe técnica da construtora;

5.3.2. Paredes – pintada com tinta acrílica fosca sobre massa corrida.

5.3.3. Teto - Em gesso com pintura acrílica fosca branca.

5.3.4. Rodapé - De madeira ou porcelanato, a ser definido pela construtora.

5.4. Banheiro:

5.4.1. Piso – Cerâmico esmaltado ou antiderrapante cabendo essa definição à equipe técnica da construtora;

5.4.2. Paredes – Rebocada com pintura epóxi e/ou azulejadas.

5.4.3. Teto – Em gesso com pintura acrílica fosca branca.

5.4.4. Rodapé - Porcelanato, a ser definido pela construtora.

5.5. Escada e antecâmara:

5.5.1. Degraus – concreto restaurado

5.5.2. Espelho e Rodapés – concreto restaurado

- 5.5.3. Patamares** – concreto restaurado
- 5.5.4. Teto** - Rebocado e pintura acrílica fosca sobre massa e/ou textura.
- 5.5.5. Paredes** - textura.
- 5.5.6. Rodapé** - pintado.
- 5.5.7. Corrimão** – De ferro e/ou madeira, conforme projeto e normas do Corpo de Bombeiros.

5.6. Casa de máquinas:

- 5.6.1. Piso** - Cimentado e alisado, com pintura acrílica e/ou similar.
- 5.6.2. Paredes** - Rebocado e pintura acrílica fosca.
- 5.6.3. Teto** - Rebocado e pintura acrílica fosca.

5.7. Reservatório:

Terão capacidade conforme exigência do projeto e será executada em concreto armado, com impermeabilização, argamassa polimérica ou sistema equivalente.

5.8. Hall Social e Áreas de Lazer:

- 5.8.1. Parede áreas úmidas** – Pintura epóxi com massa acrílica, rodapé de porcelanato e box revestido com porcelanato;
- 5.8.2. Piso** – terão uso de mármore, porcelanato, vinílico e etc a ser definido pela equipe técnica da construtora.
- 5.8.3. Parede áreas secas** – Pintura acrílica fosca com rodapé de madeira;
- 5.8.4. Teto** – Gesso liso com negativo/moldura e com pintura acrílica fosca branca.
- 5.8.5. Rodapé** – De madeira pintada e/ou natural e/ou poliuretano e/ou quartzo, a ser definido pela construtora.
- 5.8.6. Piso piscina** - Pastilha de porcelana, porcelanato ou material monolítico a ser definida pela construtora;

5.9.Acabamentos das Salas Comerciais e Lavabo:

- 5.9.1. Piso** – Porcelanato 0,80x0,80 marmorizado a ser definido pela equipe técnica da construtora;
- 5.9.2. Paredes** – Em alvenaria rebocada ou drywall com pintura acrílica sobre massa corrida ou sistema equivalente;
- 5.9.3. Teto** - Em laje rebocada, com pintura acrílica sobre massa corrida;
- 5.9.4. Rodapé** – De porcelanato.

6. Instalações e Equipamentos

6.1. Das Instalações de GN:

No pavimento térreo o prédio possui ERMU, estação de regulação e medição urbana. A distribuição será com tubos de cobre e/ou aço. Em cada andar pavimento haverá medidor, para cada apartamento, será instalada uma ERMU para as salas comerciais.

6.1.2. ERMU:

Terá capacidade conforme exigência corpo de bombeiros e projeto específicos aprovados conforme as normas técnicas.

6.2. Das instalações hidro sanitárias:

As instalações de água, esgoto e pluvial serão executadas conforme o projeto e especificação aprovados pelos órgãos competentes. O material empregado é o PVC normal ou reforçado, para o esgoto primário, secundário, água fria e água pluvial. As tubulações de água quente serão de CPVC, PEX ou similar técnico definido pela construtora, próprios para este tipo de instalação. O vaso sanitário terá caixa de descarga acoplada. O aquecimento de água quente será por aquecedores de passagem, equipamento este, não fornecido pela construtora.

6.3. A instalação do sistema preventivo contra incêndios:

Atende as especificações aprovadas dos órgãos competentes. É composto dos seguintes dispositivos: Sistema de Extintores, sistema de hidrantes, com mangueira de lona flexível, revestida de fibra de borracha, acoplada e um esguicho cônico; escada enclausurada a prova de fumaça com antecâmara e portas corta-fogo; pára-raios; sistema de alarme completo, iluminação de emergência e sinalização para abandono de local; e pontos de ancoragem de cabos. O reservatório superior possui Reserva Técnica destinada exclusivamente para incêndios.

6.4. Das instalações elétricas e equipamentos:

Serão executadas as instalações elétricas para luz, tomadas, telefone, campainha, interfone, tv a cabo, porteiro eletrônico, pára-raios, casa de bombas de acordo com projetos específicos, aprovados pelos órgãos competentes. O material empregado será de 1ª qualidade, sendo tubulação de passagem com eletrodutos rígidos e flexíveis de acordo com as normas da CELESC e da ABNT. Os condutores serão de cobre de 1º qualidade a ser definido pela construtora. Nas áreas comuns serão instaladas luminárias.

7. Fachada

Conforme detalhes do projeto arquitetônico, a fachada poderá ser ventilada, em ACM, em porcelanato, painéis, molduras, pastilha e demais opções a serem definidos pela construtora com todos os devidos isolamentos e impermeabilizantes indicados contra as intempéries, maresia e umidades.

8. Condições Gerais

8.1. É de competência exclusiva da Incorporadora/Promitente Vendedora a escolha, para posterior aplicação, dos materiais mencionados neste memorial de acabamento, podendo até alterar eventualmente os materiais especificados, uma vez que podem surgir no mercado, materiais novos que substituam, com vantagem técnica ou estética os especificados. A Incorporadora/Promitente Vendedora poderá, ainda, alterar a fachada do empreendimento, por sua livre escolha. A obra será entregue limpa e com as ligações comuns efetivadas.

Não faz parte deste memorial qualquer outro elemento de decoração ou acabamento não citado expressamente no mesmo.

Observação: Todos os materiais serão definidos pela equipe técnica da construtora, levando em conta as normativas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas e a disponibilidade de mercado dos materiais listados, sempre mantendo o padrão indicado no presente memorial.

Balneário Camboriú/SC, 24 de Julho de 2024

FGN XIV EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

CNPJ 44.220.589/0001-09