

MEMORIAL DESCRITIVO EDIFÍCIO

TAQUARAS HOME RESORT

1. DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento Taquaras Home Resort, está localizado na Rodovia L.A.P Rodesindo Pavan, S/N – Praia de Taquaras, Balneário Camboriú/SC.

O projeto estabelece relação direta com a paisagem e características topográficas, adequando-se ao perfil natural do terreno, escala e adensamento conforme requer plano urbanístico. Premissas importantes que definiram o projeto com o escalonamento dos blocos em função do aclave do terreno, a proveitamento eficiente de movimentação de terra para ocupação do subsolo, distribuição das unidades e áreas de lazer priorizando facilidade para os usuários, conexão com entorno e visuais para o mar.

Alternativas sustentáveis são prioridades no nosso projeto como, captação e reutilização das águas pluviais, utilização de energia solar através de placas solares instaladas na cobertura da edificação aonde também temos grandes decks/solário com lajes jardins, espelhos d'água, piscinas e forte paisagismo. Permeabilidade do terreno superior a mínima necessária pelo plano diretor entre outros tantos pontos positivos deste equipamento que chega a região de forma inovadora, necessária, eficiente e inserido no contexto da região.

Será composto por 4 pavimentos e terá área total construída de 32.753,15m², destinado aos serviços hoteleiros, totalizando 255 UH's e 16 bangalôs. O empreendimento será subdividido em um subsolo de estacionamento e áreas técnicas, térreo com áreas de lazer e quartos, 2 pavimentos de apartamentos e pavimento cobertura com piscinas, quadras esportivas e áreas técnicas. Além disso o empreendimento possui 16 bangalos duplex distribuídos acompanhando o perfil natural do terreno.

2. PAVIMENTOS

- Subsolo: Encontra-se as vagas dispostas para o estacionamento com acessos de pedestre e veicular independentes. Neste pavimento encontra-se também áreas técnicas, áreas de apoio aos funcionários, áreas de serviço, áreas administrativas e recepção/hall.

- Térreo: Neste pavimento encontram-se áreas de lazer composta por dois restaurantes, piscinas, hidromassagens, SPA, academia, brinquedoteca, sala de jogos, saunas e um terraço com bar. Ainda este pavimento terá 63 UH's.

- 2º Pavimento: Neste pavimento está contemplado com 100 UH's e duas salas de estar.

- 3º Pavimento: Neste pavimento está contemplado com 92 UH's. Contempla área de apoio com vestiários, banheiros e cozinha afim de atender a área do lazer do pavimento cobertura.

- Cobertura: área de lazer com piscinas, ofuros, quadras esportivas. Áreas técnicas.

3. TABELA DE ÁREAS E ÍNDICES

TERRENO ÁREAS				
	COTA 0 A 25M	COTA 25 a 100M	ACIMA DA COTA 100M	TOTAL
ÁREA TERRENO	16.258,11M ²	7.026,78M ²	5.506,28M ²	28.791,17M ²

QUADRO DE ÁREAS - COTA 0 A 25M			
PAVIMENTO	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL
GARAGEM/SUBSOLO	994,46	5640,47	6634,93
TÉRREO	5115,4	2430,69	7546,09
2 PAVTO.	5259,15	28,28	5287,43
3 PAVTO.	5215,96	43,37	5259,33
COBERTURA	0	5975,27	5975,27
TOTAL	16584,97	14118,08	30703,05

ÍNDICES - COTA 0 A 25M		
	PERMITIDO	PROJETADO
GABARITO	3 PAVTOS	3 PAVTOS
T.O. TAXA DE OCUPAÇÃO	40% - 6.503,24M ²	36,8% - 5.975,27M ²
C.A. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,2 - 19.509,73M ²	1,02 - 16.584,97M ²
PERMEABILIDADE	15% - 2.438,71M ²	44% - 6.816,61M ²

QUADRO DE ÁREAS - COTA 25 A 100M				
		COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL
BANGALO TIPO 1	TÉRREO X 10	30,65X10 = 306,50M ²	28,86X10 = 288,60M ²	595,10M ²
	SUPERIOR X 10	30,65X10 = 306,50M ²	0	306,50M ²
BANGALO TIPO 2	TÉRREO X 8	44,50X8 = 356,00M ²	39,86X8 = 398,60M ²	754,60M ²
	SUPERIOR X 8	49,20X8 = 393,60M ²	0	393,60M ²
TOTAL		1.362,60M ²	687,20M ²	2.049,80M ²

ÍNDICES - COTA 25 A 100M		
	PERMITIDO	PROJETADO
GABARITO	2 PAVTOS	2 PAVTOS
T.O. TAXA DE OCUPAÇÃO	10% - 702,68M ²	9,9% - 700,10M ²
C.A. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,2 - 1.405,36M ²	0,19 - 1.362,60M ²
PERMEABILIDADE	50% - 3.463,39M ²	74% - 9.941,98M ²

QUADRO DE ÁREAS - TOTAL			
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL
COTA 0 A 25M	16.584,97M ²	14.118,08M ²	30.703,05M ²
COTA 25 A 100M	1.362,60M ²	687,20M ²	2.049,80M ²
TOTAL	17.947,57M ²	14.805,58M ²	32.753,15M ²

4. DO SISTEMA CONSTRUTIVO:

O Edifício será construído, segundo técnicas usuais de construção em alvenaria e concreto, de acordo com o disposto na NBR 12.721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas e dos regulamentos Municipais vigentes.

4.1 - Fundações: Serão executadas conforme projeto específico e em obediência às normas técnicas vigentes.

4.2 - Supra estrutura: Serão executados em concreto armado, em conformidade com o projeto estrutural e em obediência às normas técnicas vigentes.

4.3 - Alvenaria: As paredes externas serão executadas em bloco cerâmico. Alvenarias internas e divisórias em bloco cerâmico e drywall, obedecendo às espessuras especificadas no projeto arquitetônico e preventivo de incêndio.

4.4 - Forros: Os tetos serão executados conforme projetos em gesso acartonado.

4.5 - Impermeabilização: Os serviços serão executados de acordo com as normas vigentes, e com os materiais adequados para cada ambiente. Recebendo impermeabilização os pisos e box dos banheiros, terraços e sacadas, caixa d'água, piscinas, floreiras e coberturas.

4.6 - Cobertura: O edifício será coberto com laje impermeabilizada, conforme projeto específico.

5. ACABAMENTO DAS UH's:

5.1 Revestimentos:

- Suítes: Piso vinílico ou porcelanato.
- Banheiros suítes (piso e paredes): Porcelanato, com acabamento polido ou natural.

5.2 - Louças:

De qualidade comprovada, marca Roca, Deca, Incepa ou similar, na cor branca.

5.3 - Metais:

Cromados, de qualidade comprovada, marca Docol, Deca ou similar.

5.4 - Pintura:

Massa corrida com pintura acrílica, marca Suvinil, Coral ou similar.

5.5 - Portas:

Folha de madeira pintada, em pinus ou similar, batentes e vistas nos mesmos materiais e acabamentos.

5.6 - Janelas e porta janelas:

Serão de alumínio anodizado ou pintado. As soleiras serão em granito.

5.7 - Vidros:

Serão usados vidros definidos de acordo com o projeto de esquadrias, nas espessuras convenientes para o vão.

5.8 - Mobiliário: Serão entregues mobiliados e decorados conforme projetos específicos.

5.9 - Ferragens:

As dobradiças e fechaduras serão em latão ou alumínio.

6. ACABAMENTO DAS ÁREAS DE USO COMUM:

6.1 - Recepção, hall, áreas de lazer: Serão entregues mobiliados e decorados conforme projetos específicos.

- Piso: Porcelanato, cerâmica ou concreto aparente com pintura.
- Paredes: De alvenaria rebocada e/ou drywall, emassadas e com pintura acrílica.
- Tetos: Gesso acartonado, PVC e/ou concreto aparente.

6.2 - Áreas operacionais (funcionários e serviços):

- Piso: Porcelanato, cerâmica ou concreto aparente com pintura.
- Paredes: De alvenaria rebocada e/ou drywall, emassadas e com pintura acrílica.
- Tetos: Gesso acartonado, PVC e/ou concreto aparente.

6.3 - Estacionamento, circulação e depósitos:

- Piso: Concreto aparente com pintura, com as devidas demarcações.
- Paredes: De alvenaria, rebocadas com aplicação de pintura acrílica ou mineral, com as devidas demarcações.
- Pilares: Concreto aparente com pintura acrílica ou mineral, com as devidas demarcações.
- Tetos: Concreto aparente.

6.4 - Central de lixo:

- Piso: Cerâmica.
- Paredes: Revestimento liso, lavável e impermeável.
- Teto: Rebocado e acabado com pintura acrílica.

6.5 - Escadaria:

- Degraus: Cerâmica antiderrapante.
- Espelhos: Cerâmica ou reboco pintado com pintura acrílica.
- Patamares: Cerâmica antiderrapante.
- Paredes: Rebocadas e pintadas com tinta acrílica ou texturada.
- Teto: Rebocado e pintado com tinta acrílica ou texturada.
- Corrimão: De madeira.

6.6 - Áreas técnicas:

- Piso: Cimentado e alisado, com acabamento em pintura acrílica.
- Paredes: Rebocadas e pintadas com tinta acrílica.
- Teto: Rebocado e pintado com tinta acrílica.

7. DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

7.1 - Das instalações de Gás: O sistema de abastecimento de gás da edificação será de acordo com projeto específico.

7.2 - Das instalações Hidrossanitárias: As instalações de água potável e pluvial e as instalações de esgoto serão executadas conforme o projeto e especificação aprovados pelos órgãos competentes. O material empregado será o PVC rígido, para o esgoto primário, secundário, água fria e água pluvial. As tubulações de água quente serão de CPVC, PPR e/ou PEX. O vaso sanitário terá caixa de descarga acoplada.

7.3 - Das instalações dos Sistemas Preventivos contra Incêndios: Atenderá às especificações aprovadas pelos órgãos competentes.

7.4 - Das instalações elétricas e equipamentos: Atenderá às especificações aprovadas pelos órgãos competentes. Os materiais empregados serão de qualidade comprovada, de acordo com as normas da concessionária local e ABNT. Ramais e redes de distribuição serão executados com barramento blindado e/ou eletro calha rígida. A tubulação de passagem será executada com eletrodutos rígidos e flexíveis. Acabamentos elétricos serão de marca Pial, Siemens ou similar. O edifício será dotado de grupo gerador com atendimento aos elevadores e ao sistema preventivo de incêndio.

7.5 - Elevador: Serão instalados 09 (nove) elevadores condominiais, na velocidade determinada conforme cálculo de tráfego e de acordo com as exigências do órgão municipal. Modelo Thyssenkrup ou similar.

7.6 - Caixa d'água: terão capacidade conforme exigência do projeto e serão executadas em concreto armado, com a impermeabilização necessária.

8. REDE DE ÁGUA PLUVIAL/DRENAGEM

O empreendimento terá rede de coleta de águas pluviais, partindo da coleta das águas dos telhados, terraços e jardins sendo direcionada para uma cisterna de águas pluviais, com capacidade total definida em projeto específico, destinada para lavação das áreas comum e rega de jardim.

9. INSTALAÇÕES DE CLIMATIZAÇÃO E EXAUSTÃO

Seguirão conforme definições especificadas em projeto de acordo com as normas vigentes. As instalações referentes a climatização, renovação de ar, exaustão de ambientes e equipamentos como coifas e churrasqueiras serão entregues finalizadas.

10. FACHADA

Será executada conforme detalhes do projeto arquitetônico, sendo a torre com revestimento em pastilha, cerâmica, pintura acrílica e/ou fachada ventilada.

Balneário Camboriú, 15 de Fevereiro 2023.

JOEL ROGERIO PIRES
JUNIOR:53319664972

Assinado de forma digital por JOEL
ROGERIO PIRES
JUNIOR:53319664972
Dados: 2025.03.20 16:40:31 -03'00'

J Pires Ltda.