

MEMORIAL DESCRITIVO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1. OBJETIVO

O presente memorial tem como objetivo estabelecer as diretrizes técnicas da construção e discriminar os materiais a serem empregados.

2. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O condomínio Residencial Mirante do Estaleirinho está localizado na rua Victório Fornerolli, 89, Praia do estaleirinho, Balneário Camboriú/SC, CEP 88334-610. Em um terreno com área de 18.550 m².

3. SOBRE O EMPREENDIMENTO

O empreendimento Residencial Mirante do Estaleirinho, a ser incorporado pela BEMAVI ESTALEIRINHO INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS SPE LTDA, se constitui de nove (09) torres com uso residencial multifamiliar, com 3 pavimentos sob a linha do nível da rua e um pavimento de subsolo, perfazendo 180 unidades residenciais com 324 vagas de garagens privativas, contornadas de 8 áreas verdes entre os blocos, um (01) bloco que compõe a portaria e área de lazer posicionadas na parte frontal do condomínio, nos fundos há uma área de reserva ambiental. Sendo 29.665,25 m² de área total construída.

4. COMPOSIÇÃO GERAL DAS ÁREA:

4.1 SUBSOLO (nível 8,50m - levantamento geodésico):

Área de garagem: Composta de 336 vagas totais, sendo 324 de uso privativo residencial, 4 vagas de PNE e 8 destinadas a visitantes, conforme previsto pelo plano diretor LEI Nº 2794. Tendo também as áreas de circulação de veículos; rampa de acesso; 18 de moto e bicicletário com ganchos.

Área de uso comum: Composta de uma Lazer Descoberto com paisagismo na parte frontal da portaria; Piscina Aquecida Enterrada; Prainha Aquecida; Sauna Úmida; Pré-Sauna; Sauna Seca; Brinquedoteca; Vestiário Feminino e Masculino; Gourmet / Jogos / Bar; Salão de Festas com BWC; Academia; Loja / Bar / Mercado; Depósito Cadeiras Piscina; Escada e elevador; Lavabo embaixo de cada torre; Área de circulação de

veículos e pedestres; Hall de entrada na garagem de acesso aos apartamentos; entre cada torre possui uma área verde de lazer; ao centro do condomínio uma praça de circulação; ao fundo Área de reserva ambiental conforme Lei Federal da Mata Atlântica 11.428/2006.

Área Residencial: 88 Espaços de Depósito Privativo; Box privativos; Escada e elevador. A área comum residencial será constituída por hall de serviço e social, depósitos privativos de cada apartamento, banheiros de uso privativo de cada torre, poços de elevadores e escada. 88 espaços de depósito privativo. Lavabos, armário box para cada apartamento residencial.

Área Técnicas As áreas técnicas são constituídas das seguintes áreas: Subestação / Equipamentos; Grupo de gerador; Lixeiras frontal de destinada para coleta final; Lixeiras intermediárias sob escada de cada uma das torres, reservatórios inferiores (cisterna de água potável e reaproveitamento) reservatório de água da chuva para reúso sob patamar da rampa de garagem. Reservatórios para acumulação e amortecimento de água da chuva temporárias, na projeção das torres, (torre 5 e 6) Gerador / Painéis / Trafo; Linhas de drenagem transversais e longitudinais com suas caixas de inspeção conforme projeto específico.

Áreas de apoio operacional: Composta das Áreas Técnicas para as condensadoras; sala de almoxarifado da piscina; uma sala de administração; Refeitório de funcionários; Vestiário feminino e masculino de funcionários; sala destinada para Cadeira de praia; DML; Sala de apoio aos funcionários;

4.2 TÉRREO (nível 12m - levantamento geodésico): pavimento térreo será constituído das seguintes áreas e usos:

Área de uso comum existentes no térreo: A parte frontal do condomínio é constituído do Acesso Veículos; Acesso Pedestres; Acesso Funcionários; Acesso Acessível; Lixeira elevada para retirada pela empresa concessionária; Rampa de acesso ao subsolo; Elevador e escada de acesso ao subsolo; Hall de Entrada; Portaria com lavabo; Sala de Encomendas; Lavabo externo; Lava Pés; Espaço Gourmet com Churrasqueira; Área Permeável / Recreação; Apoio da cozinha com lavabo feminino e masculino; Cascata; Piscina Adulto; Prainha; Piscina Infantil, Deck da piscina; Floreira; Praça Seca; Atendimento Bar Molhado; Atendimento Bar Seco; Bar Molhado; Lavabo feminino, masculino e PCD; duchas; Área de circulação das torres, Hall social e Hall de serviço; Elevadores e escada.

Área residencial privativa existentes no térreo:

Nas Torres 1, 5 e 6, teremos 4 apartamentos neste nível, com entrada social e de serviço, sendo 2 voltados para a alameda central e 2 para a divisa. Possuem 3 suítes com sacada, separadas por uma circulação íntima com rouparia, área de serviço, sacada com churrasqueira, cozinha e sala de estar integradas, lavabo e área técnica para as condensadoras.

Nas Torres 2, 3, 4, 7, 8 e 9, são compostas por 8 apartamentos por andar sendo, 4 apartamentos localizados na extremidade, sendo 2 voltados para o parque (alameda central) e 2 para as divisas. Possuem entrada única, 3 quartos (sendo um suíte), circulação íntima, lavabo, rouparia, cozinha e sala de jantar integradas, sacada com churrasqueira, área de serviço e área técnica para as condensadoras. Mais 2 apartamentos localizados no interior da torre, voltados para o parque (alameda central). São compostos por uma entrada única, ambientes integrados de estar, jantar e cozinha, sacada com churrasqueira, lavabo, área de serviço, área técnica para condensadoras, 2 suítes (sendo uma com sacada) e circulação íntima. E 2 apartamentos localizados no interior da torre, voltados para a divisa. São compostos por uma entrada única, ambientes integrados de estar, jantar e cozinha, sacada com churrasqueira, área de serviço, área técnica para condensadoras, 1 suíte com sacada, 1 quarto, 1 banheiro e circulação íntima.

Área técnica existentes no térreo:

Áreas técnicas em forma de prumadas: hidrômetros; hidrantes; gás; elétrica; comunicação; central de gás.

4.3 1º andar (nível 15,15m - levantamento geodésico): o 1º pavimento será constituído das seguintes áreas e usos:

Área de uso comum das torres no 1º pavimento:

A área comum é constituída por área de circulação das torres; hall social e hall de serviço; elevadores; e escada.

Área técnica existentes no 1º pavimento:

Áreas técnicas em forma de prumadas: hidrômetros; hidrantes; gás; elétrica; comunicação; central de gás.

Área residencial privativa existentes no térreo:

Nas Torres 1, 5 e 6, teremos 4 apartamentos neste nível, com entrada social e de serviço, sendo 2 voltados para a alameda central e 2 para a divisa. Possuem 3 suítes com sacada, separadas por uma circulação íntima com rouparia, área de serviço, sacada com churrasqueira, cozinha e sala de estar integradas, lavabo e área técnica para as condensadoras.

Nas Torres 2, 3, 4, 7, 8 e 9, são compostas por 8 apartamentos por andar sendo, 4 apartamentos localizados na extremidade, sendo 2 voltados para o parque (alameda

central) e 2 para as divisas. Possuem entrada única, 3 quartos (sendo um suíte), circulação íntima, lavabo, rouparia, cozinha e sala de jantar integradas, sacada com churrasqueira, área de serviço e área técnica para as condensadoras. Mais 2 apartamentos localizados no interior da torre, voltados para o parque (alameda parque central). São compostos por uma entrada única, ambientes integrados de estar, jantar e cozinha, sacada com churrasqueira, lavabo, área de serviço, área técnica para condensadoras, 2 suítes (sendo uma com sacada) e circulação íntima. E 2 apartamentos localizados no interior da torre, voltados para a divisa. São compostos por uma entrada única, ambientes integrados de estar, jantar e cozinha, sacada com churrasqueira, área de serviço, área técnica para condensadoras, 1 suíte com sacada, 1 quarto, 1 banheiro e circulação íntima.

4.4 2º ANDAR: (nível 18,30m - levantamento geodésico): o 2º pavimento será constituído das seguintes áreas e usos:

- Área de uso comum das torres no 2º pavimento:

A área comum constituída por área de circulação das torres, hall social e hall de serviço, elevadores e escada.

- Área técnica das torres no 2º pavimento:

Áreas técnicas em forma de prumadas, Hidrometros, hidrante, gas, elétrica, comunicação, central de gás

-área residencial privativa no 2º pavimento:

Torres 1, 5 e 6 teremos 4 apartamentos neste nível, com entrada social e de serviço, 2 voltados para alameda central e 2 para com 3 suítes com sacada separadas por uma circulação íntima com rouparia, área de serviço, sacada com churrasqueira, cozinha e sala como integradas, lavabo, área técnica para as condensadoras.

Torres, 2, 3, 4, 7, 8 e 9 são compostas de 8 apartamentos por andar ao nível 12 nível, sendo 4 apartamentos localizados na extremidade, sendo 2 voltados para o parque alameda central e 2 para as divisas, com entrada única, de 3 quartos sendo um suíte, circulação íntima, lavabo, rouparia, cozinha e sala de jantar integradas, sacada com churrasqueira. área de serviço, área técnica para as condensadoras

2 apartamentos localizados no interior da torre voltados para o parque alameda parque central, são compostas de uma entrada única, ambientes integrados de, estar jantar e cozinha, sacada com churrasqueira, lavabo, área de serviço, área técnica para condensadoras, 2 suítes sendo uma com sacada e circulação íntima.

2 apartamentos localizados no interior voltados para a divisa, são compostas de uma entrada única, ambientes integrados de, estar jantar e cozinha, sacada com churrasqueira, área de

servio, área técnica para condensadoras, 1 suite com sacada, um quarto, um banheiro circulação íntima

4.5 - 3º Andar ou Área técnica: (nível 24,15 - levantamento geodésico): o 3º pavimento será constituído das seguintes áreas e usos:

A área é constituída por áreas não utilizáveis com telhado, telhado verde sobre laje impermeabilizada, escadaria, reservatório de água potável, reserva técnica de incêndio, áreas técnicas, barrilete, chaminés e saídas de prumadas, bem como finalização das áreas técnicas de todas as torres; áreas técnicas para equipamentos de transmissão ou recebimento de sinais.

4.7 Marcas e tipos dos materiais de acabamento do empreendimento:
Apresenta-se a seguir um panorama geral dos materiais de acabamento e respectivas marcas especificadas no projeto:

Pisos: Porcelanato: Polido, natural ou antiderrapante, em tamanhos diversos, das marcas Portobello, Roca ou similar de 1ª qualidade. Vinílico: Lâminas de PVC da marca Tarkett ou similar, nas espessuras apropriadas.

Madeira: Madeira engenheirada da marca Colo ou similar, nas espessuras apropriadas.

Forros: Gesso acartonado ou modular.

Tintas e massa corrida: Marca Suvinil ou similar.

Metais: Cromados, de 1ª qualidade, das marcas Deca, Docol, Roca ou similar.

Louças sanitárias: Das marcas Deca, Incepa, Roca ou similar.

Bancadas: Em granito, mármore, superfície de quartzo ou quartzitos.

Ralos: Ocultos, com acabamento em inox, das marcas Tigre, Ralo Linear ou similar. Os modelos terão formatos e comprimentos variados, definidos conforme projeto específico de cada local de aplicação.

Portas: Folha, batentes e vistas em madeira, com acabamento laqueado.

Rodapés: Em poliestireno.

Janelas: Em alumínio pintado na cor preta.

Soleiras: Em pedra granito na cor preta (São Gabriel escovado).

Vidros laminados: Na cor transparente, com espessura conforme projeto específico, fornecido pela empresa responsável pelas esquadrias.

Ferragens: Dobradiças e fechaduras em inox ou alumínio, fosco ou polido, das marcas Papaiz, Pado ou similar.

Aquecedores: Serão fornecidos aquecedores de passagem a gás, compatíveis com o projeto hidrossanitário.

Recirculadores: Será fornecido recirculador de água compatível com o projeto hidrossanitário.

4.8 Especificações técnicas dentro unidades autônomas:

Apresenta-se a seguir um panorama geral dos materiais de acabamento e respectivas marcas especificadas no projeto dividido pelos ambientes existentes:

Entradas sociais dos apartamentos -

- **Piso:** piso porcelanato de no mínimo 60x60cm polido ou natural;
- **Parede:** reboco, textura acrílica e pintura na cor definida por projeto de interiores;
- **Rodapé:** de poliestireno;
- **Esquadrias:** serão de alumínio pintado na cor preta, de correr.
- **Portas:** folha, batentes e vistas em madeira, com acabamento laqueado.

Sala de jantar - sala de estar

- Piso: piso porcelanato de no mínimo 60x60cm antiderrapante;
- Parede: reboco, textura acrílica e pintura na cor definida por projeto de interiores; para de áreas úmidas como cozinha revestidos com porcelanato.
- Rodapé: De Poliestireno;
- Teto: rebaixo de gesso comum, massa PVA e tinta acrílica branca;
- Não serão entregues bancadas em granito, cubas e metais.
- Esquadrias: Serão de Alumínio pintado na cor preta.
- Portas: Folha, batentes e vistas em Madeira, com acabamento laqueado.

Cozinha:

- Piso: porcelanato 60x60cm;
- Parede: reboco, massa PVA e tinta acrílica branca, com exceção da parede da pia que receberá azulejo retangular;
- Teto: rebaixo de gesso comum, massa PVA e tinta acrílica branca;
- Não serão entregues bancadas em granito, cubas e metais.
- Esquadrias: Serão de Alumínio pintado na cor preta.
- Portas: Folha, batentes e vistas em Madeira, com acabamento laqueado.

Sacada com churrasqueira

- Piso: piso porcelanato de no mínimo 60x60cm antiderrapante de cor igual ou semelhante a área interna dos apartamentos.
- Parede: reboco, textura acrílica e pintura na cor definida por projeto de interiores;
- Rodapé: De Poliestireno;
- Guarda corpo: de vidro conforme projeto de esquadrias com instalação invisível.

- Portas: de correr em alumínio preto, igual as janelas.

Área de serviço:

- Piso: porcelanato 60x60cm;
- Parede: azulejo retangular;
- Teto: rebaixo de gesso comum, massa PVA e tinta acrílica branca;
- Louça: Tanque Deca, Docol, Celite ou Similar;
- Não serão entregues bancadas em granitos cubas e metais.

Lavabo:

- Piso: porcelanato 60x60cm;
- Parede: reboco, massa PVA e tinta epóxi branca;
- Teto: rebaixo de gesso comum, massa PVA e tinta acrílica branca;
- Rodapé: poliestireno ou madeira com pintura em esmalte sintético branco;
- Louça: Bacia Sanitária Deca, Docol, Celite ou Similar;
- Não serão entregues assentos sanitários, bancadas em granitos, cubas e metais.

Suítes, quartos e hall das suítes:

- Piso: vinílico;
- Parede: reboco, massa PVA e tinta acrílica branca;
- Teto: rebaixo de gesso comum, massa PVA e tinta acrílica branca;
- Rodapé: poliestireno ou madeira com pintura em esmalte sintético branco.
- Infra para Ar-condicionado: 01 ponto de infraestrutura para instalação de ar-condicionado tipo Split para cada suíte.

Banheiros:

- Piso: porcelanato 60x60cm;
- Parede: azulejo retangular;
- Teto: rebaixo de gesso comum, massa PVA e tinta acrílica branca;
- Louça: Bacia Sanitária Deca, Docol, Celite ou Similar;
- Não serão entregues assentos sanitários, bancadas em granitos, cubas e metais.

Hall dos Elevadores:

-
- Piso: porcelanato 60x60cm;
- Parede: reboco, massa PVA e tinta acrílica branca;

- Teto: rebaixo de gesso comum, massa PVA e tinta acrílica branca;
- Rodapé: poliestireno ou madeira com pintura esmalte sintético branco;
- Porta corta-fogo: pintura esmalte sintético branco.
- Porta do elevador social: pintura epóxi.

ÁREA SOCIAL

Piscina infantil e adulto:

- Piso: pastilha cerâmica;
- Parede: pastilha cerâmica 5x5cm;
- Piso do Deck: cerâmico ou madeira de Itaúba;
- Borda: Granito.

Salão de festas, brinquedoteca, sala de jogos e circulações internas:

- Piso: Porcelanato 60x60cm;
- Parede: Reboco, massa PVA e tinta acrílica branca.
- Teto: rebaixo de gesso comum, massa PVA e tinta acrílica branca;
- Rodapé: poliestireno ou madeira com pintura esmalte sintético;
- Porta corta-fogo metálica com acabamento em inox;
- Porta do elevador social: acabamento em inox.
- Acabamento da porta do elevador: Granito Branco Dallas

Academia:

- Piso: Cimento alisado;
- Parede: reboco, massa PVA e tinta acrílica;
- Teto: rebaixo de gesso comum, massa PVA e tinta acrílica branca;
- Rodapé: poliestireno ou madeira com pintura em esmalte sintético branco.

Lavabos:

- Piso: porcelanato 60x60cm;
- Parede: reboco, massa PVA e tinta epóxi branca;
- Teto: rebaixo de gesso comum, massa PVA e tinta acrílica branca;
- Rodapé: poliestireno ou madeira com pintura em esmalte sintético branco;
- Louça: Bacia Sanitária Deca, Docol, Celite ou Similar;
- Não serão entregues assentos sanitários, bancadas em granitos, cubas e metais.

Área externa

- Piso: Cerâmica 60x60cm antiderrapante;
- Parede: reboco, massa PVA e tinta acrílica;

GARAGENS E PAVIMENTOS TÉCNICOS

Garagens:

- Piso: cimentado alisado com pintura epóxi;
- Parede: reboco com textura e tinta acrílica branca, com faixas de sinalização;
- Teto: textura e tinta acrílica branca;
- Porta corta-fogo: pintura esmalte sintético branco.
- Porta do elevador social: pintura epóxi.
- Acabamento da porta do elevador: Granito Branco Dallas

Barrilete e casa de máquinas:

- Piso: cimentado alisado;
- Parede: reboco e tinta acrílica branca;
- Teto: textura e tinta acrílica branca.

ÁREAS TÉCNICAS E DE APOIO

- Piso: cerâmica 45x45cm;
- Parede: reboco com textura e tinta acrílica branca;
- Teto: textura e tinta acrílica branca;
- Rodapé: cerâmica;
- Louça: Bacia Sanitária Deca, Docol, Celite ou Similar;
- Não serão entregues assentos sanitários, bancadas em granitos, cubas e metais.

Hall de entrada e guarita:

- Piso: vinílico.
- Parede: reboco, massa PVA e tinta acrílica branca;
- Teto: rebaixo de gesso comum, massa PVA e tinta acrílica branca;
- Rodapé: poliestireno, porcelanato ou madeira com pintura em esmalte sintético branco;
- Porta corta-fogo: acabamento em inox;
- Porta do elevador social: acabamento em inox.

- Acabamento da porta do elevador: Granito Branco Dallas

ESCADARIA E ANTECÂMARA:

Escadaria:

- Piso: tinta para piso cor cinza;
- Parede: reboco com textura e tinta acrílica branca;
- Teto: textura e tinta acrílica branca;
- Corrimão: madeira de angelim;
- Porta corta-fogo: pintura esmalte sintético branco.

Antecâmara:

- Piso: cerâmica 45x45cm;
- Parede: reboco com textura e tinta acrílica branca;
- Teto: textura e tinta acrílica branca;
- Porta do elevador de serviço: pintura epóxi.

FACHADAS:

- Esquadrias: Vidro incolor com esquadrias de correr.
- Guarda corpo: de vidro conforme projeto de esquadrias com instalação invisível.
- Parede em concreto aparente, pintura e revestimentos conforme projeto de fachada
- Brise: alumínio com estampa amadeirada.

EQUIPAMENTOS DE LAYOUT

Equipamentos e móveis constantes nos projetos e perspectivas publicitárias são meramente ilustrativos e não fazem parte integrante do contrato. A mobília, decoração, cubas, metais, paisagismo, equipamentos, brinquedos e demais itens que não contemplam a parte civil da obra serão discriminados no memorial de decoração e equipamentos do empreendimento. O empreendimento será entregue como indicado neste Memorial Descritivo.

As áreas de uso comum serão dotadas das seguintes áreas e seus respectivos equipamentos:

- Pórtico de entrada composto por: 01 portaria com instalação sanitária; 01 sala de encomendas; 01 instalação sanitária; 01 lava-pés;
- 01 elevador;
- Halls de entrada mobiliados e decorados;
- 01 Espaço Gourmet com churrasqueira, localizado na torre da portaria, mobiliado e decorado, com 01 cozinha de apoio mobiliada e decorada, 01

- lavabo PNE feminino e
- 01 masculino;
 - 01 área externa permeável destinada à recreação, com paisagismo e área verde;
 - 01 área de piscina composta por: chuveiros externos com água quente e fria, piscina infantil, piscina adulto, prainha mobiliada, deck da piscina mobiliado com floreiras e praça seca mobiliada e decorada;
 - 01 bar da piscina com bar molhado, área de atendimento, instalação para atendimento do bar molhado, 01 instalação sanitária feminina, 01 masculina e 03 duchas; Cabeamento para voz, dados e imagem;
 - Sistema de vigilância e controle eletrônico (controle de acesso e CFTV);
 - Cabeamento para TV;
 - Sistema preventivo contra incêndio com rede de sprinklers;
 - Sistema de ar-condicionado e exaustão;
 - Água quente e fria, conforme projeto específico para cada ambiente;
 - Gás encanado;
 - Reservatório para reaproveitamento de águas pluviais;
 - Cisternas de retardo para reserva de águas pluviais excedentes;
 - Salas de insuflamento para escadas e halls pressurizados;
 - Grupo gerador a diesel para atendimento das áreas comuns do condomínio;
 - Sala de administração e área para funcionários;
 - Estação de gás (ERMU);
 - Lixeira coletiva.

ESTIMATIVA DE MATERIAIS

Estimativa básica de materiais que serão utilizados na obra.

Material	Quantidade estimada	Unidade
Concreto usinado	7.400	m ³
Aço	600	ton
Tijolo cerâmico furado para alvenaria	2.250.000	un
Paredes e divisórias drywall	500	m ²
Forro	22.500	m ²
Massa corrida PVA	1.000	balde 25kg
Tinta	370	lata 18L
Chapisco e Emboço Paulista	80.000	m ²
Porcelanato	25.000	m ²
Concreto polido garagens	7.000	m ²
Concregrama	2.500	m ²