

RITZ CLASS

MEMORIAL DESCRITIVO

1- LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

Av. Rio Branco, Centro, Florianópolis/SC.

2- PROPRIETÁRIA DO TERRENO

MAGNO MARTINS ENGENHARIA LTDA.

3- DESCRIÇÃO DO TERRENO

Um terreno situado no lado ímpar da Avenida Rio Branco, com área de 2.937,98m², medindo 38,600m de frente, para a referida Avenida; por 73,152m de fundos onde confronta com propriedade de A. Angeloni e Cia Ltda; de um lado mede 64,559m, confrontando, também com propriedade de A. Angeloni e Cia Ltda; no outro lado em 03 lances, o primeiro (1º) mede 55,050m e confronta com propriedade de Henrique G. Berenhauser e Carlos José Berenhauser; o segundo (2º) mede 33,250m e confronta com herdeiros de Osvaldo Bulcão Vianna, e o terceiro (3º) lance mede 18,100m e confronta com herdeiros de Rudolfo Scheidemantel.

4- DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento será constituído de um edifício em alvenaria, contendo: 02 pavimentos subsolo, 01 pavimento térreo, 02 pavimentos garagem, 01 pavimento pilotis, 13 (treze) pavimentos tipo, 14º pavimento e ático.

*PAVIMENTO 2º SUBSOLO

Será constituído de 64 vagas de garagens cobertas privativas de n.ºs 02 a 10, 13 a 19 e 21 a 68, destas 16 vagas são vinculadas, 48 vagas são livres e 03 vagas rotativas/de uso comum do condomínio de n.ºs 01, 12, 69. São igualmente partes integrantes deste pavimento, depósito cisterna, casa de bombas, dutos de ventilação, hall social com 03 elevadores, escadarias e rampas de acesso ao 1º sub-solo.

*PAVIMENTO 1º SUBSOLO

Será constituído de 56 vagas de garagens cobertas privativas de n.ºs 71 a 79, 81 a 88, 90 a 118, 120 a 129, destas 08 são vinculadas, 08 vagas especiais e livres, 40 vagas livres e 02 vagas rotativas/de uso comum do condomínio de n.ºs 70 e 119. São partes integrantes deste pavimento acesso de veículo, hall social com 03 elevadores, escadarias, depósito de lixo e dutos de ventilação.

*PAVIMENTO TERREO

Este pavimento possui uma loja de uso comercial com sanitários masculino e feminino e de deficiente físico, que poderá, a critério do futuro proprietário, se interligar à loja existente do Supermercado Angeloni. Possuirá ainda: guarita com lavabo, saguão, caixa de corrida dos elevadores, ante-câmaras, escadarias, dutos de ventilação, casa de gás, depósito temporário de lixo e rampas de acesso ao 1º pavimento garagem.

***PAVIMENTO ZELADOR**

Este pavimento será constituído de uma área destinada à zeladoria, contendo sanitário masculino e feminino, circulações, escadas, dutos de ventilação e ante-câmaras.

***1º PAVIMENTO GARAGEM**

Contém 56 (cinquenta e seis) vagas de garagem cobertas comerciais e de uso exclusivo da área comercial existente no pavimento térreo. Possui ainda área destinada ao controle de acesso, depósito e rampa de acesso ao pavimento pilotis.

***PAVIMENTO PILOTIS**

Será constituído de 55 vagas de garagem privativas de nºs 20, 89, 130 a 155, 160 a 172, 175 a 184, 186 a 189, destas 04 vagas especiais cobertas e livres, 03 vagas vinculadas cobertas, 25 vagas cobertas livres, 23 vagas descobertas e livres e 09 vagas rotativas/de uso comum do condomínio de nºs 11, 88, 156 a 159, 173, 174, 185. São partes integrantes deste pavimento subestação, depósito, bicicletário, caixa de corrida dos elevadores, hall social com 03 elevadores, dutos de ventilação e rampa de acesso ao 2º pavto.

***2º PAVIMENTO GARAGEM**

Contém 24 (vinte e quatro) vagas de garagem cobertas, destas 19 (dezenove) livres e 05(cinco) vagas vinculadas. Possui ainda, hall social com 03 elevadores, lavabo, ante-câmaras, escadas, dutos de ventilação e play ground.

***PAVIMENTO TIPO (x13)**

São 13(treze) pavimentos tipo sendo que cada andar possui 10 (dez) unidades autônomas resultando em 130 apartamentos. Os apartamentos serão enumerados da seguinte forma: 301 à 1501; 302 à 1502; 303 à 1503; 304 à 1504; 305 à 1505; 306 à 1506; 307 à 1507; 308 à 1508; 309 à 1509; 310 à 1510. Cada pavimento possui ainda: parada para 03 (três) elevadores, hall, circulação e escadaria enclausurada contra incêndio.

***14º PAVIMENTO**

Possui 10 (dez) unidades autônomas, parada para 03 (três) elevadores, hall, circulação e escadaria enclausurada contra incêndio. Os apartamentos serão enumerados da seguinte forma: 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609 e 1610.

***ÁTICO**

Possui 02 (duas) unidades autônomas, parada para 03 (três) elevadores, hall, circulação e escadaria enclausurada contra incêndio. Os apartamentos serão enumerados da seguinte forma: 1701 e 1702. Possui ainda as seguintes áreas de uso comum: Terraço descoberto, solarium, piscina, vestiário masculino e feminino, área para duchas, espaço gourmet, fitness, parada para três elevadores, circulações, sanitários masculino e feminino e churrasqueira a carvão.

Possuirá ainda, acima do pavimento atico Casa de Máquinas, Barrilete, Reservatório Superior e telhados.

5-ESPECIFICAÇÕES

As fachadas serão revestidas com textura acrílica conforme especificação de projeto executado por profissional contratado, previamente aprovado pela incorporadora.

Constituem a referência básica para o padrão da edificação.

Qualquer alteração terá sempre o objetivo de melhorar o padrão do empreendimento.

5.1-PROJETOS

Os projetos constituem-se na referência básica para a construção do edifício, constando de:

- Projeto Arquitetônico
- Projeto Estrutural
- Projeto Elétrico
- Projeto Telefônico/TV
- Projeto hidro-sanitário
- Projeto de Prevenção Contra-Incêndio e Instalação de gás
- Projeto CFTV para áreas comuns
- Projeto de interiores e fachadas externas.

5.2- CONSTRUÇÃO

A construção será orientada por este Memorial Descritivo, em observância aos projetos específicos e atendendo as determinações da Prefeitura Municipal de Florianópolis, CELESC, TELESC, CASAN, CORPO DE BOMBEIROS e VIGILÂNCIA SANITÁRIA.

5.2.1- ESTRUTURA E FUNDAÇÕES

Em conformidade com os projetos específicos, baseados em laudos de sondagem de firma especializada.

A Supra-estrutura será em concreto armado.

As formas serão de madeira bruta e plastificada.

5.2.2-ALVENARIA

Será de blocos cerâmicos de 06 (seis) ou 08 (oito) furos tipo leve, assentado com argamassa 1:2: 5 (cimento, saibro, areia média).

Serão executados junto aos vãos destinados às janelas contra-vergas de concreto, sendo que as vergas serão definidas pelas vigas que contornam o edifício em todos os pavimentos.

Os MUROS serão de blocos cerâmicos de 06 furos, tipo leve, assentados com argamassa 1:1:5 (cimento/saibro/areia média), reforçados com pilares de concreto armado em intervalos regulares que garantam a sua resistência. Sobre o reboco receberá a textura quartzo com acabamento acrílico.

No fechamento superior das alvenarias será utilizada argamassa com aditivo expensor.

Traços a serem utilizados:

CHAPISCO

1:3 (Cimento/ areia média + BIANCO).

REBOCO EXTERNO

1:5 (cimento/ areia média/ fina + ADITIVO)

- #REBOCO INTERNO

1:6 (cimento/ areia fina/média + ADITIVO)

- #REBOCO DE TETO

1:5 (cimento /areia média + ADITIVO).

5.2.3-INSTALAÇÃO ELÉTRICA E TELEFÔNICA

- Em conformidade com as normas da CELESC e TELESC.
- As tomadas e interruptores serão da PIAL, BTICINO, FAME, ARIEL, SIEMENS, PRIME ou similar de 1ª linha.
- Cada unidade terá campainha na cozinha e um ponto de telefone, na sala de estar, banheiros e dormitórios.
- O prédio será dotado de porteiro eletrônico da marca INTELBRAS ou MAXCOM interligado com as unidades autônomas.
- Sobre o edifício será instalado pára-raios tipo FRANKLIN, combinados com cabos de bordo.
- O prédio será dotado de subestação transformadora de acordo com as normas da CELESC.
- Haverá previsão na rede elétrica para instalação de máquina de lavar roupa, máquina de lavar louça e secadora.
- Na escadaria e circulação será instalada iluminação de emergência, de acordo com Normas do Corpo de Bombeiros.
- Na escadaria, a iluminação será dotada de minuteira.
- Nas garagens serão utilizadas LUMINÁRIAS do tipo fluorescente.
- Na entrada e saída de veículos será instalado sistema de SINALIZAÇÃO SONORA LUMINOSA, conforme exigência da Prefeitura Municipal.
- Será previsto tubulação para futura instalação, por parte dos condôminos, de sistema de TV a cabo nos dormitórios e sala.
- Será previsto ponto de lógica nos dormitórios.

5.2.4- INSTALAÇÃO HIDRO-SANITÁRIAS E DE PREVENÇÃO DE INCÊNDIO

- De conformidade com as normas da CASAN e CORPO DE BOMBEIROS.
- Na área de serviço será instalado um tanque de louça.
- As louças sanitárias serão da marca CELITE, DECA, IDEAL STANDART ou similar de 1ª qualidade.
- Os metais sanitários serão da marca DOCOL, DECA, CELITE, FABRIMAR, IMAB. Haverá torneiras em todos os banheiros e áreas de serviço.
- Os acessórios serão da marca CRISMETAL, LARTIGIANO, CELITE, DECA ou FABRIMAR.
- Os tubos e conexões e demais peças que compõem instalação Hidro-sanitárias serão da marca TIGRE, AMANCO, ACQUASISTEM ou similar de 1ª qualidade.
- As instalações hidráulicas e Sanitárias serão executadas conforme projeto aprovado pela CASAN.
- Será instalado, para a cisterna, um conjunto de moto-bombas para recalque, da marca ABS, SCHNEIDER, DANCOR ou JACUZZI.
- Haverá previsão na rede hidro-sanitária para a coleta e destino de água oriunda do funcionamento dos aparelhos de climatização.
- O empreendimento será provido dos seguintes sistemas de prevenção contra-incêndio: Hidrante de parede, extintores PQS, alarme contra incêndio, iluminação de emergência, escada enclausurada, portas corta fogo, duto de fumaça, conforme as normas e projetos aprovados junto ao CORPO DE BOMBEIROS.
- Nos banheiros suíte e social será instalado ducha higiênica (para água fria).
- Para as instalações de água quente serão utilizados tubos de polipropileno, cobre, CPVC ou similar de 1ª qualidade.
- Cada unidade autônoma será provida de aquecedor central de passagem com capacidade compatível, marca YANNES, CUMMULUS, COSMOPOLITA, KOMEKO, EQUIBRAS ou similar de 1ª qualidade.
- Será instalado sistema de leitura individual por unidade autônoma para consumo de água, através da instalação de um hidrômetro para água fria por unidade.
- O prédio será dotado de gerador próprio de energia para atender a iluminação das áreas de saída de emergência, bombas de recalques e elevadores.

5.2.5 – INSTALAÇÃO CFTV

- Instalação de circuito fechado de TV com microcâmeras para atender às áreas comuns dos pavimentos subsolo, garagem e pilotis, bem como os acessos de veículos e pedestres.

5.2.6- INSTALAÇÃO DE GÁS CENTRAL

- Toda unidade autônoma será dotada de um ponto de gás na cozinha, para alimentação do fogão, um ponto de gás na área de serviço para alimentação do aquecedor de passagem, e um ponto de gás na sacada para futura instalação de churrasqueira a gás por parte do proprietário. O ponto de gás na cozinha será dotado de registro de corte rápido. Os apartamentos que possuírem churrasqueiras a carvão não possuirão ponto de gás na sacada.
- Além da tubulação de gás, serão instalados os respectivos medidores. O volume equivalente a metade da carga de gás a ser instalada será fornecida pela construtora, a segunda metade será de responsabilidade do condomínio.

5.2.7- ESQUADRIAS

- As janelas serão de alumínio anodizado ou em PVC em cor definida pelo projeto arquitetônico, arrematadas com vistas.
- Os dormitórios terão persianas manuais.
- Todas as janelas serão calafetadas com silicone externa e internamente.
- As portas internas serão de madeira semi-oca chapeada lisa com espessura de 3.5cm de boa qualidade, pintadas com tinta esmalte sintético acetinado.
- As portas externas das unidades autônomas serão de madeira semi-compacta, chapeada lisa, com espessura de 3,5cm de boa qualidade e pintadas com tinta esmalte sintético acetinado.
- As forras serão em madeira, pintadas com tinta esmalte sintético acetinado.
- As fechaduras externas serão de cilindro, as internas do tipo gorge e as dos banheiros do tipo tranqueta.
- As fechaduras serão da marca LAFONTE, PADO, BRASIL, FAMA, IMAB, AROUCA PAPAIZ ou similar de 1º qualidade.
- As dobradiças serão da marca LAFONTE, PADO, MERCÚRIO, FAMA, BRASIL, GUBLER, IMAB, AROUCA, PAPAIZ ou similar de 1º qualidade.
- As portas corta-fogo serão instaladas de acordo com a especificação do projeto de prevenção contra incêndio, da marca EUCATEX, SCALA, EKA BRASIL ou EGK.

5.2.8- VIDROS

- Os vidros das janelas serão de fabricação nacional, com espessura de 3 à 4mm, compatíveis com os vãos das esquadrias, podendo ser lisos, transparentes, canelados, pontilhados ou outros, conforme exigência do projeto arquitetônico.
- A porta do hall principal será executada em material previsto nas especificações do projeto de detalhamento do hall, fornecido por empresa ou profissional, previamente aprovado pela incorporadora.
- Os vidros das portas janelas de sacadas serão de fabricação nacional, com espessura de 4mm, lisos.

5.2.9- COBERTURA

- Com telhas de cerâmica, concreto ou ardósia, conforme projeto específico. O madeiramento das coberturas quando existente será em madeira de lei.

- As calhas serão de concreto com impermeabilização, com as prumadas de descida definidas no projeto hidro-sanitário. Onde necessário será utilizados rufos de concreto.

5.2.10- IMPERMEABILIZAÇÕES

- Serão executadas de acordo com a NBR-279 e NBR-9574. Serão aplicadas mantas asfálticas ou pintura cristalizante nos banheiros, áreas de serviço, sacadas, floreiras e terraços descobertos, reservatório superior (caixa d'água) e inferior (cisterna).

5.2.11- PARTES COMUNS

- O edifício será dotado de 03 (três) elevadores de passageiros, marca ATLAS / SCHINDLER, OTIS, THISSEN KRUPP ou KONE com capacidade para 12 (doze) passageiros, 20 (vinte) paradas, chamada registrada em todos os pavimentos e luz de emergência à bateria.
- Nas áreas de depósito de lixo:
 - Piso: cerâmico.
 - Parede: revestimento cerâmico até o teto.
 - Teto: pintura PVA latex.
- Medidores, baterias, depósitos do Condomínio, casa de máquinas, barrilete, casa de bombas, subestação e gerador:
 - Piso: cerâmico.
 - Parede: emboço desempenado e pintura PVA latex.
 - Teto: emboço desempenado e pintura PVA latex.
- Nas áreas de estacionamento e rampa de acesso à garagem e acessos externos:
 - Piso: nas concreto com desenho espinha de peixe ou placas de concreto 40x40 antiderrapante. Nas vagas de garagem e circulações de veículos o piso será em cerâmica anti-derrapante.
 - Parede interna: revestimento cerâmico idêntico ao do piso até h=1,00m, incluindo os pilares e emboço desempenado, pintura PVA acima das faixas de sinalização.
 - Parede externa: Pintura PVA e faixas de sinalização, conforme especificado no projeto de detalhamento de fachadas fornecido pelo escritório de arquitetura contratado previamente aprovado pelo Incorporador.
 - Teto: emboço desempenado e pintura PVA latex.
- Escadaria e ante-câmara:
 - Piso: cerâmico anti-derrapante e rodapé de madeira com pintura em esmalte sintético acetinado branco.
 - Parede: massa de bater e pintura acrílica branca.
 - Teto: massa de bater e pintura acrílica branca.
- Zeladoria:
 - Piso: cerâmica e rodapé de madeira.
 - Parede: massa corrida e pintura PVA latex.
 - Teto: massa corrida e tinta PVA latéx.
- Cozinha, lavabo e lavanderia da zeladoria:
 - Piso: cerâmico.
 - Parede: revestimento cerâmico e pintura PVA.

- Teto: massa corrida e pintura PVA.
- Saguão:
 - Piso: Cerâmica, porcelanato ou granito.
 - Parede: Pintura acrílica.
 - Teto: Pintura PVA.
 - Play Ground:
 - Piso: cerâmico, porcelanato ou grama sintética.
 - Parede: massa corrida e pintura PVA.
 - Teto: massa corrida e pintura PVA.
 - Rodapé: madeira com pintura em esmalte sintético acetinado ou cerâmico.
 - Espaço Gourmet / home cinema:
 - Piso: cerâmico ou porcelanato.
 - Parede: massa corrida e pintura PVA.
 - Teto: massa corrida e pintura PVA.
 - Rodapé: madeira com pintura em esmalte sintético acetinado.
 - Sanitários masculinos e femininos:
 - Piso: cerâmica.
 - Parede: cerâmica até o teto.
 - Teto: massa corrida e pintura PVA latex.
 - Fitness
 - Piso: emborrachado.
 - Paredes: massa corrida e pintura PVA latex.
 - Teto: massa corrida e tinta PVA latex.
 - Terraço descoberto e solarium:
 - Piso: Cerâmica, porcelanato e/ou granito.
 - Paredes: massa corrida e pintura PVA latex.
 - Hall de entrada:
 - Piso: Cerâmica, porcelanato e/ou granito e rodapé de madeira ou granito.
 - Parede: massa corrida com pintura acrílica.
 - Teto: massa corrida e tinta PVA latex.
 - Piscina:
 - Piso: cerâmica.
 - Parede: cerâmica.
 - Hall dos tipos e circulação:
 - Piso: cerâmica, porcelanato e/ou granito e rodapé de madeira ou pedra.
 - Parede: massa corrida com pintura acrílica.
 - Teto: massa corrida e tinta PVA latex.

A especificação do material, cores e tamanhos constarão do Projeto de Detalhamento fornecido pelo escritório de arquitetura contratado previamente e aprovado pelo Incorporador.

- Guarita:
 - Piso: cerâmica, porcelanato e/ou granito e rodapé de madeira ou granito.
 - Parede: massa corrida com pintura acrílica e painel em vidro conforme detalhamento do projeto de fachadas.
 - Teto: massa corrida e tinta PVA.
- As soleiras e peitoris externos serão em granito polido.
- As fachadas externas serão revestidas com textura acrílica, conforme especificado no projeto de detalhamento de fachadas fornecido pelo escritório de arquitetura contratado previamente aprovado pelo Incorporador.
- As cerâmicas e porcelanatos serão das marcas PORTOBELLO, ELIANE, CEUSA ou CECRISA, ITAGRES ou similar de 1º qualidade.
- O ajardinamento necessário obedecerá a projeto específico, constando de grama em leiva e espécies ornamentais.
- Junto ao alinhamento do prédio será previsto local para estacionamento de contentores de lixo, de acordo com as normas da Prefeitura Municipal.
- Os contentores de lixo serão entregues na obra quando do habite-se.

5.2.12- UNIDADES AUTÔNOMAS

- Dormitórios:
 - Piso: cerâmica, com rodapé de madeira.
 - Paredes: Massa corrida e pintura PVA latex.
 - Tetos: Massa corrida e pintura PVA. (sobre laje ou forro de gesso caso se faça necessário rebaixar o pé direito).
 - Cozinhas:
 - Piso: Cerâmica.
 - Paredes: Cerâmica e ou pintura PVA látex conforme indicado em projeto de detalhamento.
 - Tetos: Gesso com massa corrida e pintura PVA.
 - Banheiros e áreas de serviço:
 - Piso: Cerâmica.
 - Paredes: Cerâmica até o teto.
 - Tetos: Gesso com massa corrida e pintura PVA.
 - Salas, circulação interna:
 - Piso: Cerâmica e rodapé de madeira.
 - Paredes: massa corrida e pintura PVA latex.
 - Tetos: massa corrida e pintura PVA. (sobre reboco ou forro de gesso caso se faça necessário rebaixar o pé direito).
 - Terraço descoberto:
 - Piso: cerâmica antiderrapante ou pedra e rodapé de cerâmica ou pedra.
 - Paredes e muretas: textura acrílica hidropelente com pintura acrílica.
- Obs: As muretas terão peitoril em granito polido com pingadeiras.
- Sacadas:
 - Piso: Cerâmica antiderrapante com rodapé de cerâmica.
 - Teto: forro de lambri de madeira com revestimento em verniz naval ou gesso.
 - Bancada: granito com cuba em aço inox.
 - Todos os banheiros das unidades autônomas, terão bancadas em granito para lavatório de louça embutido.

5.3- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

- Pisos e azulejos de banheiros, cozinhas, áreas de serviço e outros serão de 1ª qualidade da marca CECRISA, ELIANE, CEUSA, PORTOBELLO ou ITAGRES.
- Tintas, massa, PVA, acrílico e selador serão da marca RENNER, SUVINIL, KRESIL, CORAL, EUCATEX, IMBRATIN ou SHERWIN WILLIANS.
- As padronagens dos materiais de acabamento serão definidas por profissionais especializados, de maneira a se obter harmonia e bom gosto na caracterização final da unidade.
- A incorporadora se reserva o direito de utilizar revestimentos similares, na intenção de se obter uma melhor qualidade final em seus aspectos de funcionalidade, resistência e padronagem, ou quando alguns dos revestimentos e materiais, aqui indicados, deixarem de ser fabricados.
- A incorporadora poderá proceder ajustes nos projetos, de forma a atender melhores soluções técnicas ou orientações das concessionárias de serviços públicos federais, estaduais, ou municipais.

5.4- ENTREGA DA OBRA

A obra será entregue limpa, com as ligações definitivas de água, esgoto e luz do condomínio.

5.5- EQUIPAMENTOS DE LAY-OUT

Qualquer equipamento ou móvel constante nos projetos e perspectivas publicitárias são meramente ilustrativas e não fazem parte integrante do contrato.

O apartamento será entregue como indicado neste Memorial Descritivo.

Espaço gourmet / home cinema, fitness, solarium, play ground, saguão, guarita e play ground, serão entregues mobiliados e decorados, seguindo o projeto de detalhamento do escritório de arquitetura contratado pela incorporadora.

O fitness e espaço gourmet / home cinema e guarita possuirão aparelhos de climatização.

Florianópolis/SC, 28 de novembro de 2008.