



MEMORIAL DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO

SMART LIVING STUDIO 2855 – ITACORUBI

Florianópolis - Santa Catarina - Abril/2025

1. Informações do imóvel

- Localização

Rua Antônio Amaro Vieira, 2855 - Florianópolis, SC, CEP 88050-540, Brasil

- Descrição do imóvel

Um terreno registrado no 1. Ofício de Registro de Imóveis, no livro

2-RG, fruto de amembramento das matrículas n.51.473, n. 9960 e n. 2613., com área final de 1.323,84 m2.

2. Informações do empreendimento

O empreendimento será constituído com um pavimento subsolo com vagas de garagem, uma torre com 1º pavimento contendo 6 lojas comerciais e hall residencial de elevadores e escadas, pavimento mezanino com 6 sobrelojas, hall de elevadores e escadas, 2º até o 8º pavimentos tipo com 23 unidades de estúdios com aproximadamente 21,92m2, sendo 20,32m2 de área privativa interna mais 1,60m2 de balcão/sacada externa, pavimento de cobertura residencial contendo piscina descoberta, espaço gourmet, salão de festas, conjunto sanitários, lavanderia coletiva, academia coletiva, 2 salas de reunião tipo coworking, espaço para barrilete e reservatórios.

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA estimada de 6.549,73 m2

Projetos Contratados:

- Projeto Arquitetônico: Arquitetos – Arlis Buhl Peres (CAU/SC A26512-8) e Cristiano Fontes de Oliveira (CAU/SC A25516-5)
- Projeto Estrutural: A contratar
- Projeto Elétrico/ Telecomunicações: Premiere Engenharia (preferencialmente)
- Projeto Hidrossanitário/Preventivo incêndio/Drenagem Pluvial: Premiere Engenharia (preferencialmente)
- Projeto Climatização Split System/ Ventilação Mecânica: Premiere Engenharia (preferencialmente)
- Projeto ETE/ Vigilância Sanitária: A contratar
- Projeto de Interiores: A contratar
- Projeto Paisagístico: A contratar

Administração Geral, Administrativa, Comercial e Financeira: MELIZ EMPREENDIMENTOS E IMOBILIÁRIOS LTDA.

Administração Técnica: AESPER COMERCIAL & CONSTRUTORA LTDA

Projeto a ser aprovado na Prefeitura Municipal de Florianópolis

Licenças a serem obtidas:

- Prefeitura Municipal de Florianópolis – Alvará de Construção, Habite-se Sanitário e Habite-se.
- CELESC – Projeto de Baixa Tensão
- CASAN – Viabilidade de água e Esgoto
- Corpo de Bombeiros: Projeto Preventivo de Incêndios e Habite-se

3. Especificações técnicas

As especificações que seguem constituem a referência básica para o padrão da edificação.

Qualquer alteração terá sempre o objetivo de melhorar o padrão do empreendimento. A construção será orientada por este Memorial Descritivo, em observância aos projetos específicos e atendendo às determinações da Prefeitura Municipal de Florianópolis - PMF, CELESC, empresa de telefonia, CASAN, FATMA ou FLORAM, Corpo de Bombeiros e Vigilância Sanitária.

3.1 Serviços Preliminares

Execução de tapumes em chapas de madeira compensada ou telhas metálicas, nos alinhamentos do terreno onde for necessário. Serão construídas instalações provisórias para uso do canteiro de obras, tais como, banheiros, cozinha, depósito temporário de materiais, em madeira de caixaria (pinus) e telhas de fibrocimento ou container.

Serão providenciadas nesta etapa, junto às respectivas concessionárias, as ligações provisórias de água e energia elétrica, assim como a fixação das placas para identificação da obra e para perfeita legalização do empreendimento junto aos órgãos competentes.

3.2 Fundações

As fundações a serem adotadas obedecerão às características do solo, apresentadas mediante sondagem geológica a ser executada pelo método de amostragem. A distribuição dos apoios e das cargas contidas será indicada no projeto específico de fundações. As paredes externas dos subsolos serão feitas no sistema diafragma, em concreto moldado in loco, com impermeabilização negativa.

3.3 Estruturas

Toda estrutura será projetada em concreto armado convencional obedecendo as normas técnicas brasileiras estabelecidas pela ABNT. Conforme a melhor adaptação ao Projeto Estrutural, as lajes poderão ser maciças e nervuradas (pavimentos tipo), preenchidas por elementos inertes (EPS) ou do tipo protendida, moldadas in loco assim como vigas e pilares. 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.

3.4 Alvenarias

Será de blocos cerâmicos de 06 (seis) ou 08 (oito) furos tipo leve, assentado com argamassa com espessura máxima de 2,0cm. Serão executados junto aos vãos destinados às janelas contravertas e vergas de concreto, sendo que as vergas serão definidas pelas vigas que contornam o edifício em todos os pavimentos. No fechamento superior das alvenarias será executado o encunhamento ou preenchimento de argamassa com aditivo expensor com as vigas chapiscadas. As alvenarias serão travadas nos pilares utilizando tela galvanizada e chapisco dos pilares. Os muros serão de blocos cerâmicos de 06 furos, sobre vigas e sapatas, reforçados com pilares de concreto armado em intervalos regulares e viga de respaldo de forma que garantam a sua resistência.

Traços a serem utilizados:

CHAPISCO

1:3 (Cimento/ areia média + BIANCO)

ARGAMASSA DE ASSENTAMENTO

1:7 (cimento, areia).

3.5 Revestimentos Argamassados

Todas as paredes de alvenaria e lajes aparentes do edifício, internas e externas, exceto áreas não habitáveis, serão chapiscadas e revestidas com argamassa de cimento, cal e areia. A cal poder ser substituída por aditivo químico.

A espessura média do reboco interno ser. de 2 cm e do reboco externo ser. de 3 cm.

CHAPISCO

1:3 (Cimento/ areia média + BIANCO)

REBOCO EXTERNO

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

REBOCO INTERNO

1:6 (cimento/ areia fino-média + ADITIVO)

REBOCO DE TETO

1:5 (cimento /areia média + ADITIVO)

3.6 Acabamentos externos

As fachadas receberão nas áreas de concreto sem reboco, revestimentos cerâmicos, podendo ser Porcelanato Extrafino ou pastilhas especiais para fachada. Nas áreas da fachada com reboco/emboço, receberá textura acrílica. Vidro laminado mínimo 8mm, guarda corpos de alumínio e vidro laminado 8mm, conforme as indicações e especificações do projeto arquitetônico, previamente aprovado pela Administração da Obra.

3.7 Acabamento com massa corrida

Será aplicada camada de massa corrida sobre o reboco interno já com impermeabilizante, obtendo acabamento perfeito para pintura. Após a mistura o material ser. aplicado nas paredes com desempenadeira de aço.

3.8 Forros

Os forros de gesso serão executados com placas de encaixar e acabamentos conforme especificações do projeto arquitetônico. As placas serão estruturadas com tirantes de arame de aço galvanizado revestidos, presos na estrutura das lajes. Estarão presentes em todos os compartimentos do apartamento. Estarão presentes em todos os compartimentos do apartamento, liso, com negativo e cortineiros.

3.9 Pinturas sobre massa corrida

Nestes locais o acabamento ser feito primeiramente com lixa fina, aplicação de fundo preparador e pintura acrílica fosca Premium, em quantas demãos forem necessárias para o perfeito acabamento. Todas as tintas serão da marca Suvnil ou Renner, padrão médio.

3.10 Pinturas sobre forro de gesso

Nestes locais o acabamento ser feito com lixa fina, aplicação de fundo preparador, aplicação de massa PVA, depois ser lixada e recebe pintura acrílica fosca quantas demãos necessárias para perfeito acabamento. Todas as tintas serão da marca Suvnil ou Renner.

3.11 Pinturas externas

Sobre o reboco externo será aplicado selador acrílico, textura acrílica e pintura com tinta especial para fachada com propriedade de elasticidade e fungicidas. Serão aplicadas no mínimo duas demãos de tinta ou quantas forem necessárias para o perfeito acabamento.

Todas as tintas serão da marca Suvnil ou Renner.

3.12 Pisos cerâmicos e azulejos

Serão aplicados com argamassa colante de acordo com a especificação e conforme o tipo de cerâmica utilizada, marca Quartzolit ou Portokoll. Serão utilizados porcelanatos da marca Portobello, natural, retificado, formato 90x90cm, em linha normal de produção, padrão MÉDIO.

3.13 Pisos cimentados

Estes pisos serão executados área técnica das cisternas no subsolo, com concreto estrutural de acordo com as especificações do projeto, e receberão acabamento alisado ou polido com desempenadeira de aço.

3.14 Rodapés

Quando de madeira, poliuretano, laminado ou MDF, serão fixados com prego a pistola e cola na parede, podendo ter emendas conforme a necessidade e pintados em branco ou cores claras, com altura mínima de 10cm nas áreas íntimas e 15 cm nas áreas sociais.

Quando de porcelanato ou granito, conforme o acabamento e padrão do piso, aplicado e fixado com argamassa colante adequada, recebendo rejuntamento do mesmo padrão.

3.15 Esquadrias e Ferragens

As janelas e portas-janela serão em PVC ou alumínio linha Gold/Premium, cor conforme definição do projeto arquitetônico, com adequação da cor pelo arquiteto autor, visando o melhor isolamento térmico e acústico. As janelas dos quartos serão automatizadas, com botoeira instalada ao lado da janela.

Nas áreas comuns, as portas de entrada e as internas serão industrializadas, em madeira, com acabamento em laca ou similar Padrão Alto. Serão entregues prontas e pintadas/laqueadas na cor compatível com o projeto arquitetônico.

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. Todas as janelas serão calafetadas com silicone externa e internamente.

Nas unidades autônomas, as portas internas serão laqueadas, com painel de alta densidade, com ferragens e dobradiças padrão Alto. As portas externas serão de madeira no mesmo padrão das portas internas, pintadas externamente na cor adequada ao projeto arquitetônico.

As forras serão em madeira composta, com aplicação de pintura branco ou cores claras, fixados com espuma de poliuretano. A fabricante de portas TRADA PORTAS ESPECIAIS será a escolha da Administração, pela qualidade, histórico de manutenção e durabilidade e beleza.

Todas as aberturas externas receberão soleiras de granito polido com acabamento boleado.

Os portões de acesso social serão em estrutura metálica e com comando eletrônico. O portão de serviço será em estrutura metálica.

A fechadura externa de cada unidade será tipo eletrônica, com possibilidade de implantação de senhas, tags e digitais para agilizar a entrada de pessoas autorizadas pelo proprietário.

As fechaduras e dobradiças das portas internas serão da marca Lafonte, Pado ou Imab.

3.16 Vidros

Todos os vidros serão de fabricação nacional, lisos, transparentes e/ou laminados, exceto em banheiros, onde será do tipo opaco ou mini boreal. As espessuras mínimas dos vidros serão compatíveis com as áreas das aberturas. Nas aberturas com vidros temperados a espessura será de acordo com área da abertura.

3.17 Impermeabilizações

Serão executadas de acordo com a NBR-279 e NBR-9574 e projeto específico. As paredes do subsolo que estiverem efetivamente em contato com a terra, receberão aditivo impermeabilizante no concreto, além de camada de impermeabilização interna de argamassa cristalizante.

As estruturas de baldrame receberão impermeabilização para evitar a umidade na parede junto ao solo.

Todas as áreas que possa vir a manifestar-se a presença de água ou umidade serão impermeabilizadas, tais como: dos boxes dos banheiros e áreas de serviço, terraços descobertos, cobertura e reservatórios superior e inferior (cisterna).

Nos terraços da cobertura haverá camada de impermeabilização com manta asfáltica termo soldada.

Todos os serviços serão executados por profissionais especializados, com materiais adequados a cada tipo de impermeabilização necessária.

3.18 Cobertura

Sobre a manta dos terraços será executado proteção mecânica em concreto e revestimento cerâmico porcelanato.

Os prismas de ventilação serão cobertos com vidro temperado, conforme especificação no projeto arquitetônico.

3.19 Instalações de gás canalizado (GLP)

Não haverá instalação de GLP.

3.20 Instalações de 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 que for necessário, atendendo indicação de projeto, haverá uma caixa de abrigo de mangueiras e hidrante, bem como extintores de CO2 e Pó Químico Seco e iluminação de emergência nas áreas comuns.

Toda a edificação estará coberta com sistema de proteção contra descargas atmosféricas (pára-raios) de acordo com o projeto específico.

3.21 Instalações elétricas, de telefone, antena coletiva e interfone, internet e automação das unidades.

Todas as instalações serão executadas conforme projeto específico, seguindo as normas da ABNT e das concessionárias locais.

A instalação elétrica constará de tubulações embutidas nas lajes e paredes em eletrodutos rígidos de PVC ou em mangueiras flexíveis, fiação completa de prumadas, tomadas, interruptores e pontos de luz, dispositivos elétricos com acabamento, tais como interruptores, tomadas, disjuntores, caixas de passagem, de distribuições se de medidores, ligação através de cabos sintonizados com a rede da concessionária até o quadro de medidores, tudo conforme projeto executivo, devidamente aprovado na CELESC.

O quadro geral da medição deverá ser do tipo embutido e sua fabricação em inox. Todos os condutores (fios/cabos) deverão conter o selo de aprovação do INMETRO em suas embalagens e serão da marca Pirelli, Siemens, Corfio. A marca dos disjuntores será Lorenzetti, Eletromar, GE, Siemens ou WEG, a marca dos interruptores e tomadas será Piel, Siemens, Schneider ou WEG.

As botoeiras e espelhos de tomadas e interruptores serão da marca Piel, Schneider, Siemens ou WEG.

A quantidade e distribuição dos pontos de força e luz, tanto interna, como externamente, seguem a orientação e detalhes do projeto específico.

Nas áreas comuns internas serão instaladas luminárias tipo plafon de embutir ou sobrepor para lâmpadas LED, com potência e temperatura de cor conforme projeto arquitetônico e elétrico; nas áreas externas serão instaladas luminárias de acordo com o Projeto Arquitetônico aprovado, e com o Projeto Paisagístico a ser contratado pela Administração. Terão a iluminação comandada por sensores de presença. Os locais de cada luminária estarão especificados 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 ou Siemens.

Para a ligação dos apartamentos, áreas comuns e elevadores com a portaria, será executada a infraestrutura para instalação da chamada PORTARIA REMOTA, e não serão comprados os equipamentos como gôndolas, câmeras, vídeo-porteiros, ficando essa decisão ao futuro condomínio PRONTO, para que os equipamentos sejam compatíveis com o Sistema de Portaria Remota adotado pelo Condomínio Pronto.

A edificação será atendida com infraestrutura própria para posterior instalação de sistema de antena coletiva, TV a cabo ou satélite.



O Condomínio será provido de Cabeamento/Infraestrutura para Central Telefônica interna (Interfone) com ramal em todas as unidades habitacionais e zeladoria.

Na entrada/saída de veículos será instalado sistema de sinalização luminosa e sonora, conforme exigências da Prefeitura Municipal.

3.22 Instalações hidrossanitárias

A instalação da rede hidrossanitária será executada de acordo com o projeto e por mão de obra especializada. As colunas e prumadas das canalizações e as derivações ocorrerão sempre embutidas nas paredes ou shafts (locais apropriados e destinados para este fim).

Será empregado nas instalações hidráulicas os materiais que, além de satisfazerem os dispostos nas Normas Brasileiras, e as posturas municipais, obedeçam às especificações que acompanham o projeto. Todas as canalizações de água fria, água quente e esgotos serão em tubos de PVC marca Tigre ou Amanco ou por sistema PEX Astra ou EMMETI multiponto ou ponto a ponto. Todos os registros base embutidos serão da marca Docol. As tubulações de água quente serão de cobre, CPVC ou PPR ou PEX, respectivamente das marcas Amanco ou Tigre ou PEX Astra ou EMMETI, isoladas termicamente. Os registros de gaveta e de pressão serão da Deca ou Docol.

Os banheiros serão entregues com o vaso sanitário em louça, sem assento, com caixa de descarga acoplada, sem acabamentos de registros ou metais.

Os vasos sanitários das unidades autônomas serão da marca Celite, Deca ou Roca. Demais louças não serão entregues.

A instalação de esgoto será com tubos e conexões da Tigre, Amanco. 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.

Será instalado para as cisternas, um conjunto de motobombas para o recalque, marca Schneider, Dancor, Jacuzzi ou WEG

No banheiro das suítes serão executados pontos para ducha higiênica (sem aparelho).

Cada unidade autônoma será dotada de um medidor de consumo de água.

3.23 Infraestrutura para Split

Todas as instalações para infraestrutura serão executadas conforme projeto específico, seguindo as normas pertinentes. Infraestrutura em demais ambientes serão mediante projeto, aprovação da Administração e orçamento pago separadamente pelo Sócio Quotista.

3.24 Paisagismo

A urbanização e paisagismo serão conforme os projetos arquitetônico e de paisagismo, sendo realizado o plantio de grama e árvores, arbustos e vegetação decorativa. As despesas do Paisagismo serão rateadas juntamente com as despesas de Decoração/Mobiliário/Equipamentos das áreas comuns, no 2º ano de Obra.

3.25 Limpeza final

O canteiro de obras contendo, banheiros, escritórios e depósitos, serão demolidos e removidos do terreno após o término da construção. Os apartamentos e áreas comuns receberão limpeza dos pisos, janelas e paredes, e serão entregues em condições de habitabilidade.

3.26 Identificações

As áreas comuns do edifício serão identificadas, conforme seu uso e identidade visual do condomínio. Todos os apartamentos receberão identificação do número na sua porta de entrada.

4. Informações complementares



Será executado passeio público junto ao acesso principal do edifício, nos padrões da Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Serviços eventuais não citados neste memorial não estão previstos.

Os padrões, cores e detalhes dos materiais de acabamento são definidos por profissionais especializados, de maneira a se obter, além do valor comercial, harmonia e bom gosto na caracterização final da unidade.

A Equipe de Administração se reserva o direito de determinar revestimentos e acessórios similares, na intenção de se obter uma melhor qualidade final em seus aspectos de funcionalidade, resistência e padrão, quando por ocasião de indisponibilidade no mercado.

O condomínio Smart Living Studios 2855 será concluído com a efetivação de todas as vistorias dos serviços públicos competentes, como Prefeitura Municipal de Florianópolis, Bombeiros, Concessionária de telefonia, CELESC, com as expedições dos respectivos certificados e/ou habite-se, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, com as averbações e Certidão Negativa de Débito do INSS (CND) com ônus para a SPE de todas as taxas, emolumentos e outros que se fizerem necessários para obter estes documentos.

Pode haver pequenas diferenças de medidas lineares finais em peças fechadas que não poderão ultrapassar a 5% (cinco por cento) da medida do projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Florianópolis.

A administração poderá proceder os ajustes nos projetos, de forma a atender melhores soluções técnicas ou orientações das concessionárias de serviços públicos federais, estaduais ou municipais.

Todas as informações sobre garantias dos fornecedores de material e de serviços poderão ser observadas no Manual do Proprietário entregue juntamente com as chaves.

5. Especificação dos acabamentos por ambiente

5.1 Áreas comuns

Todas as áreas comuns do empreendimento, sejam de serviço ou de lazer, serão entregues com mobiliário, utensílios e decoração conforme projeto arquitetônico de interiores.

- Elevador

O elevador será entregue instalado, com capacidade para no mínimo 06 passageiros e velocidade de 90 metros/minuto, das marcas Atlas, Thyssen Krupp ou Otis e a escolha contemplará o preço, acabamento, prazo de entrega e possibilidade de instalação, respeitando o projeto arquitetônico. O piso do elevador será de granito ou porcelanato.

- Acesso de pedestres

Piso: Fulget intercalado com grama, conforme projeto paisagístico a ser desenvolvido.

- Circulação social

Piso: porcelanato retificado marca Portobello ou similar.

Paredes: reboco, massa corrida e pintura acrílica fosca.

Teto: reboco, ou onde necessário forro de gesso, massa PVA e pintura acrílica

fosca.

Rodapé: Poliestireno ou Granito.

- Hall e Portaria

Piso: porcelanato retificado Portobello ou similar, com soleiras de granito polido.

Parede: reboco, massa corrida e pintura acrílica fosca, com revestimento em marcenaria (MDF).

Teto: Gesso comum, massa PVA e pintura acrílica fosca.

Rodapé: Poliestireno.

- Escada de incêndio

Piso: cimentado liso com pintura antiderrapante.

Parede: reboco e pintura acrílica fosca.

Teto: reboco e pintura acrílica fosca.

Rodapés: cerâmico.

Corrimão: alumínio em cor branca.

- Zeladoria

Piso: Cerâmico.

Paredes: reboco, massa corrida e pintura acrílica fosca.

Teto: reboco, massa PVA e pintura acrílica fosca.

Rodapé: Poliestireno ou madeira maciça pintada.

- Banheiro da zeladoria

Piso/rodapé.: cerâmico.

Paredes: reboco, massa corrida e pintura acrílica fosca.

Teto: reboco, massa PVA e pintura acrílica fosca.

Louças sanitárias: conforme as especificações 3.22.

- Reservatório inferior e bombas

Piso: cimentado alisado acabamento natural.

Parede: alvenaria.

Teto: reboco, acabamento natural.

- Garagens

Piso: cerâmico ou concreto polido

Parede: textura e pintura acrílica fosca.

Teto: reboco, ou onde necessário forro de gesso, massa PVA e pintura acrílica fosca.

- Depósito de lixo

Piso: cerâmico

Parede: cerâmico, até o teto.

Teto: reboco e pintura acrílica fosca.

- Depósito temporário de lixo externo

Piso: cerâmico.

Parede: cerâmico até o topo

- Casa de máquinas

Piso: cimentado alisado acabamento natural.

Parede: reboco, acabamento natural.

Teto: reboco, acabamento natural.

5.2 Unidades autônomas

- Studios - Hall, circulação, sala/dormitório

Piso: vinílico Durafloor ou similar, natural.

Parede: reboco, massa corrida, pintura acrílica fosca.

Teto: gesso, fundo preparador e pintura acrílica fosca.

Rodapé: Poliestireno ou madeira maciça pintada

- Banheiros

Piso: porcelanato retificado Portobello ou similar, natural, com azulejos.

No box será executado com rebaixo revestido pelo mesmo piso.

Parede: revestimento cerâmico em todas as paredes

Teto: gesso, fundo preparador e pintura acrílica fosca.

Louças sanitárias: conforme as especificações.

6. Quanto aos móveis, decoração, eletrodomésticos, utensílios domésticos, roupas de cama e banho e demais itens internos das unidades

Todos os itens internos de decoração, mobiliário, roupas de cama e banho, eletrodomésticos, camas, itens de cozinha e banheiro não fazem parte do escopo deste Memorial Descritivo.

Visando ter um empreendimento diferenciado e com a máxima qualidade, garantindo assim uma experiência única aos futuros clientes locatários a administradora se compromete a entregar em até no máximo 18 meses após o Alvará de Construção uma PROPOSTA com os seguintes itens:

- Instalação de todo mobiliário, camas, mesas e cadeiras;
- Eletrodomésticos de sala, cozinha e banheiro;
- Utensílios de cozinha;
- Roupas de cama e banho;
- Itens decorativos como quadros, vasos, tapetes e objetos;
- Pinturas decorativas internas, etc.

Nesta PROPOSTA constará os preços de todos os itens acima, bem como, a forma de pagamento do pacote por unidade. Na proposta será especificado o prazo para a decisão do aceite dela.

As unidades que optarem por aceitar esta proposta serão entregues em uma data específica completos e decorados.

Nenhuma unidade será obrigada a aceitar a proposta.