

## FICHA TÉCNICA – GAIVOTAS GARDEN BEACH

### Empreendimento:

A ser promovido no terreno sito à Rua das Gaivotas, com área de 17.974,84 m<sup>2</sup>, situado no Bairro dos Ingleses do Rio Vermelho - Florianópolis/SC, por meio da modalidade “construção a preço de custo”.

### Projetos:

**Arquitetônico, hidrossanitário, Preventivo de Incêndio e Instalação de Gás:** Júlio

Carlos De David – Arquiteto – CAU A26996-4

**Sondagens:** Abarossi Tecnologia de Solos Ltda

**Fundações:** a contratar – Crea

**Estrutural:** Eng. Civil a contratar CREA-

**Elétrico, Telefone, Tv:** a contratar – Crea

### Áreas de uso comum:

01 Salão de festas no bloco A; 06 espaço gourmet (blocos A,C,E,F,G e H);

Sala de jogos no Bloco A; Banheiros vestiários no bloco A; Piscina aquecida no Bloco B;

Sauna no Bloco B; Quadra de squash no Bloco B; Cineminha no Bloco F;

Espaço Fitness no Bloco B; Brinquedoteca no Bloco C; Playground; Pet play;

Bicicletário; Studio som no Bloco F; Sala de estudos no Bloco G e H; Vagas para moto no Subsolo e pátio; Piscina adulto e infantil;

### Descrição da unidade:

A unidade habitacional a que se refere o Memorial Descritivo em anexo, é aquela denominada de **Apartamento** \_\_\_\_ do **BLOCO** \_\_\_\_, com \_\_\_\_ dormitórios, sendo \_\_\_\_ suíte, com \_\_\_\_m<sup>2</sup> de área privada com \_\_\_\_ vagas de garagem, sendo esta a de nº \_\_\_\_ e \_\_\_\_ e hobby Box, totalizando estas áreas \_\_\_\_m<sup>2</sup> de área privativa conforme projeto em fase de aprovação junto a Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Florianópolis, 15 de maio de 2015.

---

Cooperado

---

Gaivotas Garden Beach

Júlio De David  
Arquiteto  
www.juliodedavid.com



# CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GAIVOTAS GARDEN BEACH

## MEMORIAL DESCRITIVO

### 1. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Rua das Gaivotas – Ingleses- Florianópolis/SC

### 2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Projeto é constituído por um Condomínio Residencial composto de 7 blocos assim constituído:

#### 2.1. BLOCOS RESIDENCIAIS

- apartamentos com 04 suítes, lavabo, cozinha, área de serviço, sala, sacada com churrasqueira a carvão.
- apartamentos com 03 suítes, lavabo, cozinha, área de serviço, sala, sacada com churrasqueira a carvão.
- apartamentos com 03 suítes, sendo 02 demi, lavabo, cozinha, área de serviço, sala, sacada com churrasqueira a carvão.
- apartamentos com 03 quartos, sendo 02 suítes, banheiro social, cozinha, área de serviço, sala, sacada com churrasqueira a carvão.
- apartamentos com 03 quartos, sendo 01 suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço, sala, sacada com churrasqueira a carvão.
- apartamentos com 02 suítes, lavabo, cozinha, área de serviço, sala, sacada com churrasqueira a carvão.
- apartamentos com 02 quartos, sendo 01 suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço, sala, sacada com churrasqueira a carvão.
- Loft com 01 suíte, lavabo, cozinha, área de serviço, sala, sacada com churrasqueira a carvão.
- Alguns apartamento do térreo terão terraços Garden.
- garagens com capacidade para 1 e 2 carros.
- hobby-box individuais para alguns apartamentos.
- Circuito interno de TV.
- Infra-estrutura para *split*.

#### 2.2. ÁREA DE LAZER e OUTROS;

- 01 Salão de festas no bloco A;
- 06 espaço gourmet (blocos A,C,E,F,G e H);
- Sala de jogos no Bloco A;
- Banheiros vestiários no bloco A;
- Piscina aquecida no Bloco B;
- Sauna no Bloco B;
- Quadra de squash no Bloco B;
- Espaço para Cinema no Bloco F;
- Espaço Fitness no Bloco B;
- Brinquedoteca no Bloco C;
- Playground;
- Pet play;
- Bicicletário;



- Garage Band no Bloco F;
- Sala de estudos no Bloco G e H;
- Vagas para moto no Subsolo e pátio;
- Piscina adulto e infantil;
- Hidrômetros Individuais;
- Elevadores: Bloco A ,B, E, F, G e H – 02 elevadores para 06 passageiros; Bloco C – 01 elevador para 08 passageiros; Bloco D – 01 elevador para 06 passageiros;

\*sem mobília

## 2.3 COMPLEMENTARES

Caixa d'água, cisterna e Casa de bombas; cisterna para reuso; central de gás, água quente.

Via de acesso aos blocos residenciais; lajotados e acesso fácil para área de lazer e ajardinamento.

Central telefônica, sistema coletivo interno para TV a cabo/satélite e sistema de segurança com câmeras distribuídas estrategicamente.

## 3. QUADRO DE ÁREAS

Área do Terreno

(Escritura): 17.974,84m²

## 4. PROJETOS

**Arquitetônico:** Júlio Carlos De David – Arquiteto – CAU A26996-4

**Sondagens:** Abarossi Tecnologia de Solos Ltda

**Fundações:** a contratar – Crea

**Estrutural:** Eng. Civil a contratar CREA-

**Hidro- Sanitário:** Júlio Carlos De David – Arquiteto – CAU A26996-4

**Elétrico, Telefone, Tv:** a contratar – Crea

**Preventivo de Incêndio e Instalação de Gás:** Júlio Carlos De David – Arquiteto – A26996-4

## 5. SERVIÇOS PRELIMINARES

Levantamento topográfico, limpeza de terreno, sondagens geológicas, tapumes, barracos, ligações provisórias de energia, água, esgoto e locação da obra.

## 6. FUNDAÇÕES

As fundações a serem adotadas obedecerão as características do solo, apresentadas mediante sondagem geológica a ser executada pelo método de amostragem através de furos, observando-se os componentes de distribuição dos apoios e das cargas contidas no projeto de cargas do cálculo estrutural.

## 7. ESTRUTURA

Toda estrutura será projetada em concreto armado convencional obedecendo às normas técnicas brasileiras estabelecidas pela ABNT.

As lajes serão de vigotas pré-moldadas, treliçadas, compostas por elementos estruturais e preenchidas por elementos inertes (blocos cerâmicos ou EPS) que após capeamento de concreto, formarão o elemento estrutural.

Os demais elementos da estrutura como vigas, pilares e outros, receberão o tratamento normal de uma estrutura moldada "In loco".



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.

## 8. ALVENARIAS

Em tijolos cerâmicos de 08 furos para as divisórias entre os diversos compartimentos e paredes externas, obedecendo sempre as dimensões do projeto arquitetônico e as necessidades das diversas instalações.

As paredes que formam o conjunto da prumada das escadas atenderão as exigências do projeto preventivo de combate a incêndio.

A argamassa de assentamento obedecerá ao traço 1:2:8 de cimento, cal e areia.

## 9. REVESTIMENTOS

**Interno:** As paredes serão de alvenaria e chapiscadas, em seguida aplicado reboco composto de argamassa mista (cimento+cal+areia).

Após o revestimento de reboco, será aplicado selador base PVA. Como camada final de revestimento das paredes e tetos, receberão aplicação de duas demãos, no mínimo, de tinta acrílica fosca sobre massa corrida base PVA. O material utilizado será das marcas SUVINIL, CORAL, EUCATEX, KRESIL, RENNER ou equivalente.

As cozinhas, áreas de serviço e banheiros receberão nas paredes após rebocadas, revestimento cerâmico das marcas Portobello, Cecrisa, Eliane, Ceusa ou equivalente, conforme projeto, e os tetos serão pintados com o mesmo acabamento das paredes.

**Externo:** As paredes serão em alvenaria e chapiscadas, em seguida será aplicado reboco composto de argamassa mista de cimento (cimento+cal+areia+aditivo).

Após o revestimento de reboco, será aplicado selador base PVA. Como acabamento final as paredes receberão sobre o reboco conforme indicação de projeto, acabamento em textura acrílica e pintura também acrílica das marcas mencionadas anteriormente.

Nas sacadas e alguns detalhes conforme projeto receberá revestimento em pastilhas cerâmicas das marcas Portobello, Cecrisa, Eliane, Ceusa ou equivalente.

Nas garagens, o acabamento será em tinta PVA, sobre fundo de selador, aplicados diretamente sobre o reboco ou estrutura aparente de concreto, nos pilares o acabamento será em textura acrílica e pintura também acrílica.

## 10. INSTALAÇÕES HIDRO- SANITÁRIAS

**Água Fria** - Essas e todas as instalações serão executadas observando-se as indicações dos projetos.

Os condutores serão em PVC da Tigre ou Amanco, bem como as conexões. Os registros de gaveta e de pressão da Deca, Docol ou Fabrimar.

O abastecimento diretamente da rede da concessionária chega até o reservatório inferior (cisterna), sendo a água transportada até os reservatórios superiores, com o auxílio de bombas de recalque e quadro de comando.

A medição será através de **hidrômetros individuais**.

**Água Quente** - As tubulações e conexões serão em cobre, alumínio ou PPR, respectivamente das marcas Níxico e Eluma, Manesmann, Amanco ou Acqua System, isoladas termicamente. Os registros de gaveta e de pressão serão da Deca, Docol, Fabrimar ou equivalente.

**Água Quente** - O Fornecimento de água quente será através de aparelhos instalados individualmente em cada apto, em suas áreas de serviço. A obra será entregue com as

tubulações e o futuro proprietário instala o aquecedor individual, seguindo todos os projetos. A medição será através de **hidrômetros individuais**.

**Esgoto** - Com tubos e conexões da Tigre, Amanco ou equivalente. 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.

**Rede Coletora de Lixo** – Espaço adequado para a quantidade exigida por lei de contentores, para dejetos orgânicos e reciclados. Revestido com cerâmica das marcas a definir: Cecrisa, Portobello, Eliane, Ceusa ou equivalente. Equipado com torneira para limpeza, das marcas Deca, Ideal Standar, Celite ou equivalente.

## 11. INSTALAÇÕES PREVENTIVAS CONTRA INCÊNDIO E DE GÁS

**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, atendendo indicação de projeto, haverá uma caixa de abrigo de mangueiras e hidrante, bem com extintores de CO<sub>2</sub> e Pó Químico Seco, em todos os pavimentos, das marcas Apag ou Extincêndio.

Na testada do Edifício (Alinhamento frontal), sob o passeio, será instalado um hidrante de recalque de água para atender uma eventualidade de sinistro.

Toda a edificação estará coberta com sistema de para-raios aterrado mediante fitas de alumínio no diâmetro 35 mm<sup>2</sup> e terminal em hastes Copperweld.

**Sistema de Gás** - Também conforme projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros será executado central de GLP, composta por baterias de tanques de 190Kg. a serem instaladas por empresa habilitada. O prédio será entregue com uma das baterias carregadas.

A central de gás localizar-se-á fora do Corpo de edificação. Ela alimentará os pontos de consumo: fogões e aquecedores; atendendo assim às necessidades dos usuários e as orientações de projeto e as normas preconizadas.

A rede de distribuições com bitola especificada nas plantas será em tubo e conexões de aço ou cobre da Manesmann, Níbico ou Eluma revestidos com fita protetora nos trajetos em que forem embutidas no contrapiso.

A unidade contara com **medidores individuais** da marca LAO, Elster ou Farcel, dispostos em compartimento específico e integrado, a fim de permitir a aferição das medidas de consumo.

## 12. INSTALAÇÃO ELÉTRICA, TELEFÔNICA E INTERFONE.

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

A entrada de energia será em baixa tensão com o transformador da edificação. O edifício será atendido no fornecimento de energia pela rede secundária sob tensão de 380/220v e frequência de 60 Hz, tudo conforme normatizado pela Concessionária. O quadro geral da medição deverá ser do tipo embutido e sua fabricação com chapa de aço galvanizado.

Todos os condutores (fios/cabos) deverão conter o selo de aprovação do INMETRO em suas embalagens e serão da marca Pirelli, Siemens, Corfio, Reiplas, Induscabos, Condu spar ou equivalente.



Os espelhos de tomadas e interruptores serão da marca Pial, Iriel, Siemens, Alumbra ou equivalente. A distribuição dos pontos de força e luz, tanto interna, como externamente seguem a orientação e detalhes do projeto específico.

Nos pontos de iluminação das unidades habitacionais privativas serão instalados somente bocais de porcelana, ou spot simples com exceção das sacadas, que levarão luminária embutida do tipo “olho de boi”, em alumínio pintado.

Nas áreas comuns internas serão instaladas luminárias tipo plafon ou globo, de vidro translúcido, luminárias em alumínio do tipo fluorescentes, 2x20W e 2x40W; nas áreas externas serão instaladas luminárias de jardins do tipo tartaruga e postes tipo globo nos jardins, tudo em alumínio pintado. O local de cada luminária estará especificado 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, Alcoa ou Siemens.

Os apartamentos estarão interligados à portaria através de um porteiro eletrônico marca HDL, Intelbras ou Thevear, com aparelho comunicador tipo gôndola, da Intelbras ou HDL.

A edificação será atendida com infra-estrutura própria para posterior instalação de sistema de antena coletiva, tv a cabo ou satélite.

O Condomínio será provido de Central Telefônica interna (Interfone) com ramal em todas as unidades habitacionais e comuns como: portaria, piscina, salão de festas e área de lazer.

### **13. PISOS**

O *hall* de entrada, escada e circulação levarão acabamentos em pisos porcelanato com acabamento Bold, assim como as áreas privativas de cada unidade habitacional terão acabamento: Porcelanato, das marcas a definir: Cecrisa, Portobello, Eliane, Ceusa ou equivalente.

No ático na parte do terraço será instalada deck de madeira tratada conforme medidas estabelecidas em projeto arquitetônico, ao redor de onde houver piscina de fibra.

Os pisos das áreas de garagens e sub solo e *hobby box* serão em concreto polido.

### **14. APARELHOS E METAIS HIDRO-SANITÁRIOS**

Os banheiros serão equipados com bacia com caixa acoplada. As churrasqueiras contarão com bancadas de granito, com cuba retangular de inox da Fischer, Franki, Tramontina, Pianox ou equivalente. As louças sanitárias não especificadas individualmente serão todas das marcas Deca, Ideal Standar, Celite ou equivalente.

Os metais serão da marca Deca, Docol, Fabrimar ou equivalente. Nas bancadas das churrasqueiras serão instaladas uma torneira cromada, tipo bica alta. Não será fornecida torneira e bancada de granito na cozinha, assim como os acessórios metálicos de BWC e lavabos.

Nos banheiros de serviços das áreas comuns e zeladoria serão utilizados chuveiros elétricos da marca Corona, Lorenzetti, Fame ou equivalente.

### **15. ESQUADRIAS E FERRAGENS**

O acesso principal do prédio terá entrada com porta de vidro temperado de no mínimo 8mm. As portas de entrada e as internas serão industrializadas, com acabamento para aplicação de selador e/ou fundo preparador para madeira com massa corrida, mais tinta esmalte sintético e/ou tinta óleo, podendo ser laminadas em louro vermelho, mogno ou curupixá, da Sincol, Fuck, Pormade ou equivalente.

As demais esquadrias em geral, portas de sacadas, janelas, basculantes, gradis e



proteções serão em alumínio anodizado, com acabamento em tinta eletroestática branca da Alcoa, ou equivalente.

De acordo com o projeto e as necessidades de cada ambiente as esquadrias tomarão forma e tipo como de correr, máximo-ar, de articular ou basculante.

Nos dormitórios serão previstas persianas, também em alumínio ou em PVC, com sistema elétrico para abrir e fechar

As portas do depósito de lixo, central de GLP e casa de bombas serão em venezianas, de abrir, acompanhando as demais instalações do prédio.

As fechaduras das portas de entrada das unidades privativas serão em latão cromado, com cilindro, da LA FONTE, PADO, SYNTER, PAPAIZ, BRASIL, ou equivalente. As fechaduras internas serão do tipo comum também da LA FONTE, PADO, SYNTER, PAPAIZ, BRASIL, ou equivalente.

## **16. IMPERMEABILIZAÇÕES**

A obra receberá proteção através de impermeabilização onde a presença de água ou umidade possa vir a manifestar-se, a fim de se obter a estanqueidade total das áreas e superfícies expostas a essas, tais como: cortinas em concreto armado, boxes de banheiro, terraços, cisterna, caixa de água, floreiras, etc.

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

## **17. ELEVADOR**

Elevadores Bloco A ,B, E, F, G e H – 02 elevadores para 06 passageiros; Bloco C – 01 elevador para 08 passageiros; Bloco D – 01 elevador para 06 passageiros. Botoeira complementada em alfabeto Braille conforme norma, da marca Thyssen, Atlas Schindler, Otis, ou equivalente.

## **18. INFRAESTRUTURA PARA SPLIT**

**Todas as instalações serão executadas (suítes, quartos e sala) conforme projeto específico, seguindo as normas pertinentes.**

## **19. VIDROS**

Os vidros serão na cor transparente na espessura de 4mm, 6mm, exceto para os banheiros, cozinhas e áreas de serviço, onde serão do tipo mini-boreal. Nas sacadas os vidros serão laminados transparentes refletivos com espessura de 4+4= 8mm.

## **20. ÁREA DE LAZER**

Esse empreendimento irá priorizar os pedestres, deixando apenas 33% da área total de circulação para passagem de veículos.

A área de lazer será contemplada com uma ampla piscina, contendo deck molhado, raias semi olímpica, prainha, ilha artificial, piscina com hidromassagem, espaço para banho de sol em deck e passarelas de madeira, conforme projeto e piscina aquecida coberta, bem como spa com 08 lugares com vista para o mar.

A borda da piscina será com granito ou porcelanato, na cor a ser definida e conforme medidas em projeto arquitetônico.

Os espaços verdes com jardins estarão distribuídos por todo o empreendimento e irão dispor de áreas de estar, com bancos e pérgolas de madeira para melhor conforto dos usuários. Além das áreas verdes comuns, o projeto prevê terraços Garden.

Estes terraços estarão presentes em alguns apartamentos do pavimento térreo e estarão integrados aos jardins de área comum. O fechamento dos mesmos será de

alumínio anodizado tipo gradil ou com vidros laminados com espessura de 4+4= 8mm.

Haverá 02 guaritas, a principal, terá espaço para duchas pós praia e espaço para bicicletários do próprio condomínio e 01 banheiro de serviço, e a guarita secundária será no acesso lateral de veículos e terá apenas 01 banheiro de serviço, conforme projeto.

Espaços comuns estarão distribuídos entre os blocos, tais como: Salão de festas com mais de 200m<sup>2</sup>, espaços gourmet com churrasqueira a carvão, cinema, brinquedoteca, garage band, espaço fitness e quadra de squash voltado para piscina, todos sem mobília. Espaço para playground e petplay (sem mobília).

## 21. COMPLEMENTOS

Na parte frontal da edificação será executada um paisagismo de acordo com projeto. A entrada principal de acesso de automóveis receberá portões automatizados em alumínio anodizado tipo gradil ou com vidros Laminados.

As circulações de veículos serão em lajotas tipo paver ou concreto polido.

O fechamento frontal, fundos e lateral direita, será parte em muro e parte em vidro, a lateral esquerda será somente muro, as paredes serão em alvenaria e chapiscadas, em seguida será aplicado reboco composto de argamassa mista de cimento(cimento+cal+areia+aditivo) e os vidros laminados com espessura de 4+4= 8mm.

Como acabamento final as paredes receberão sobre o reboco conforme indicação de projeto, acabamento em textura acrílica e pintura também acrílica das marcas mencionadas anteriormente. Já na parte da esquina o terreno será fechado com vidro temperado na altura de 2,00m.

Nas sacadas e garagens, o forro será em gesso em sua totalidade, acabamento em textura acrílica e pintura também acrílica das marcas mencionadas anteriormente.

Antes da entrega do Empreendimento, será executada uma limpeza geral.

Florianópolis, 14 de maio de 2015.

## CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GAIVOTAS GARDEN BEACH

Autor do Projeto

**Júlio Carlos De David**

CAU A26996-4

[www.juliodedavid.com](http://www.juliodedavid.com)