



MEMORIAL DESCRITIVO

1. - INCORPORADORA

ORBAN CONSTRUTORA LTDA

CNPJ 08.922.953.0001-19

Rua Wenceslau Braz, 380 – Vila Moema – Tubarão – SC

Fones: (48) 3052-2771

1.2. - REPRESENTANTE LEGAL

FELIPE DE SOUZA ESMERALDINO

CPF 003.571.019-52

2. - EMPREENDIMENTO

PLAZZA RESIDENCE

Construção de um Residencial, constituído de um bloco com dezessete pavimentos, composto de pavimento térreo com hall de entrada e garagens, pavimentos G1 e G2 com garagens e áreas de apoio ao condomínio, 1 pavimentos com sete apartamentos tipo mais áreas gardens, 12 pavimentos tipo com sete apartamentos por pavimento, 1 pavimento cobertura com área de lazer. O andar térreo possui uma área de 1.240,65m², os andares G1 e G2 possuem área de 1.227,35m² cada, 1º pavimento com área de 1.261,76m², 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º e 13º pavimento tipo com área de 620,33m² e cobertura com 628,08m², totalizando 91 apartamentos e área total de 13.029,15m², sendo 12.011,82m² de área construída coberta e 1.017,33m² de área descoberta.

O Residencial Multifamiliar será construído em um terreno com área total de 1.555,12m² e está localizado na Rua Pedro Gomes de Carvalho nº70, Bairro Oficinas, em Tubarão-SC.

3. - DESCRIÇÃO

Localizado no bairro Oficinas, à Rua Pedro Gomes de Carvalho nº70, em Tubarão-SC, o empreendimento será composto por um bloco, dividido em 17 (dezessete) pavimentos, contendo 91 (noventa e uma) unidades habitacionais e 100 (cem) vagas de estacionamento coberta, totalizando 191 unidades privativas e 13.029,15m² de área total.

3.1 - Térreo

Pavimento com Hall de Entrada, elevadores, escada com antecâmara, rampa de acesso ao Pavimento G1 e 34 vagas de garagem privativas que totalizam 544,64m² de área privativa.

3.2 – Pavimento G1

Pavimento com circulação, elevador, banheiro e sala para Condomínio, escada com antecâmara, rampa de acesso ao Pavimento G2 e 32 vagas de garagem privativas que totalizam 594,23m² de área privativa.

3.3 – Pavimento G2

Pavimento com circulação, elevador, banheiro e sala para Condomínio, escada com antecâmara, e 34 vagas de garagem privativas que totalizam 632,73m² de área privativa.

3.4 – 1º Pavimento



Pavimento com circulação, elevador, escada com antecâmara, área garden (descoberta) comum ao condomínio; 1 apartamento tipo 01 com área privativa de 132,36m² e 1 apartamentos tipo 02 com área privativa de 175,40m², contendo em ambos 1 suíte com banheiro, 2 dormitórios, banheiro, circulação, área social (estar, jantar, cozinha e área de serviço) e área garden (descoberta); 1 apartamento tipo 03 com área privativa de 155,66m², 1 apartamento tipo 04 com área privativa de 180,87m², 1 apartamento tipo 05 com área privativa de 130,78m², 1 apartamento tipo 06 com área privativa de 166,06m², 1 apartamento tipo 07 com área privativa de 151,13m², contendo em ambos 1 suíte com banheiro, 1 dormitório, banheiro, circulação, área social (estar, jantar, cozinha e área de serviço) e área garden (descoberta).

3.5 – 2º ao 13º Pavimentos

Pavimento com circulação, elevador, escada com antecâmara; 1 apartamento tipo 01 com área privativa de 91,54m² e 1 apartamentos tipo 02 com área privativa de 93,98m², contendo em ambos 1 suíte com banheiro, 2 dormitórios, banheiro, circulação e área social (estar, jantar, cozinha e área de serviço); 1 apartamento tipo 03 com área privativa de 79,03m², 1 apartamento tipo 04 com área privativa de 75,34m², 1 apartamento tipo 05 com área privativa de 71,08m², 1 apartamento tipo 06 com área privativa de 70,56m², 1 apartamento tipo 07 com área privativa de 66,36m², contendo em ambos 1 suíte com banheiro, 1 dormitório, banheiro, circulação e área social (estar, jantar, cozinha e área de serviço).

Os pavimentos tipo do 2º ao 13º pavimentos receberão numeração conforme sequência 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º e 14º.

3.6 – Cobertura

Pavimento com circulação, elevador, escada com antecâmara, salão de festas, brinquedoteca, academia, banheiros, terraço e piscina.

4. - ESPECIFICAÇÕES

4.1 - Fundações

As fundações serão executadas conforme projeto específico confeccionado por profissional habilitado, sendo do tipo profundas (estacas).

4.2 - Estrutura

A estrutura das edificações será executada em concreto armado em conformidade com o projeto estrutural dentro das normas específicas da ABNT, de modo a garantir absoluta segurança e solidez ao conjunto arquitetônico.

4.3 - Alvenaria

Serão executadas conforme projeto arquitetônico em alvenaria de tijolos cerâmico e/ou blocos de concreto, concreto celular, assentados com argamassa de cimento, cal e areia, de acordo com as normas da ABNT.

4.4 - Instalações Elétricas

As instalações elétricas serão executadas conforme projeto confeccionado por profissional habilitado com base no projeto arquitetônico.

Os interruptores e tomadas serão de primeira qualidade das marcas Pial, Siemens, Tramontina ou referenciais do segmento. As tomadas estarão em conformidade com o novo padrão adotado pelo ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). O novo padrão prevê tomada com 03 (três) pinos, o terceiro pino permitirá o aterramento dos aparelhos eletrônicos, proporcionando mais segurança ao usuário.

Fios elétricos e cabos marca Pirelli, Conduspar, Condugel, Corfil ou similar.

Os pontos de iluminação das áreas comuns do condomínio serão entregues com spots e lâmpadas fornecidos e colocados pela construtora. A colocação de luminárias e lâmpadas das áreas privadas é de responsabilidade do comprador.



Os portões de acesso às garagens terão acionamento eletrônico e será fornecido controle remoto à razão de 01 (um) aparelhos por vaga de garagem.

A porta de Acesso de pedestres terá acionamento por tag, sendo fornecidas 02 (duas) tags por apartamento.

4.5 - Instalações TV e Interfone

Cada apartamento será provido de tubulação (seca) para futura instalação de TV a cabo / internet/telefone, com pontos na sala e quartos.

Cada apartamento será provido de ponto de interfone na sala/cozinha, sendo este interligado a caixa de distribuição no hall do edifício. Eles poderão ser do tipo porteiro eletrônico sem fio com tecnologia gsm para comunicação individual ou porteiro eletrônico com fio convencional.

4.6 - Instalações de Condicionadores de Ar

Os apartamentos serão providos de infraestrutura para instalação de condicionadores de ar do tipo *split* nos dormitórios e área social, verificar o tamanho máximo e modelo da condensadora (externa) indicado em projeto.

Na área social serão instalados todo o sistema de tubulações dos condicionadores de ar e também os equipamentos.

4.7 - Instalações de Prevenção Contra Incêndios

As instalações de proteção contra incêndios serão executadas de acordo com projeto desenvolvido por profissional habilitado e aprovado pela área técnica do Corpo de Bombeiros.

4.8 - Instalações Mecânicas

O edifício será provido de dois elevadores com capacidade de 6 a 8 pessoas, total de 17 (dezessete) paradas, da marca ThyssenKrupp, Atlas Schindler, Otis ou similar.

4.9 - Instalações Hidráulicas e Sanitárias

As instalações hidráulicas, sanitárias e de gás serão executadas conforme projeto confeccionado por profissional habilitado com base no projeto arquitetônico.

Os apartamentos serão providos de hidrômetro individual.

As tubulações de água fria serão de PVC da marca Tigre, Amanco, Krona ou mesma qualidade.

As tubulações de água quente serão de CPVC, PPR (polipropileno) ou cobre, das marcas Tigre, Amanco, Krona ou similar.

As tubulações de esgoto serão de PVC rígido da marca Tigre, Amanco, Krona ou mesma qualidade.

Os banheiros e cozinhas dos apartamentos serão providos de tubulação de água quente para ducha e lavatório dos banheiros além de pia das cozinhas.

A área de serviço será provida de tubulação de água fria para tanque e máquina de lavar roupa.

A área de serviço será provida de tubulação de água fria e água quente para futura instalação de aquecedor de passagem. A aquisição do aquecedor de passagem a gás é de responsabilidade do comprador do imóvel.

As cozinhas serão providas de tubulação para pia.



Os banheiros serão entregues apenas com vasos sanitários do tipo caixa acoplada 3/6 litros, das marcas Celite, Incepa ou mesma qualidade.

Não serão fornecidas as cubas dos lavatórios dos banheiros e lavabos, pias de cozinha e pia da sacada com churrasqueira, tampos para vasos sanitários e chuveiros.

Não serão colocados boxes nos banheiros.

As bases para metais serão da marca Docol, Deca ou similar.

Os acabamentos para registros e válvulas, misturadores (simples) serão de responsabilidade do proprietário.

4.10 - Instalações de Gás

Serão instaladas tubulações para gás na cozinha, para abastecimento de fogão, e na área de serviço para abastecimento de aquecedor de passagem.

Serão instalados medidores para cada apartamento e tubulação de gás, em área comum do condomínio, conforme projeto específico.

4.11 - Esquadrias

As janelas dos apartamentos, área de lazer e circulação comum, e portas janelas da área de lazer, serão de alumínio, com pintura eletrostática na cor preta, marca Alcoa, Linha 25 ou similar.

As janelas dos dormitórios terão persiana integrada.

A porta de entrada do edifício será com estrutura de alumínio com pintura/sublimação madeirado, marca Alcoa, Linha 25 ou similar.

As portas de entrada e portas internas dos apartamentos e as portas das áreas comuns do condomínio serão semi-ocas de madeira laqueada ou com pintura PU.

As portas de acesso à antecâmara e a escadaria serão do tipo corta-fogo, em conformidade com as normas de segurança contra incêndios.

As portas de entrada dos veículos serão dos tipos basculante, Rollmatic, Deslizante ou Guilhotina.

4.12 - Peitoris, Soleiras e Rodapés

Os peitoris das janelas serão de pedra (granito/mármore/basalto).

As portas de entrada do edifício receberão soleira de pedra (granito/mármore/basalto). As demais portas de acessos a ambientes internos não receberão soleiras.

Todo apartamento receberá rodapés de madeira, mdf, poliestireno ou EVA, onde houver revestimento de azulejo o ambiente não receberá rodapés.

4.13 - Forros/Lajes

Nos locais onde existir a necessidade da utilização de forro, para encobrir tubulações, será executado forro de gesso liso e pintura tinta acrílica látex PVA.

4.14 - Vidros

Os vidros utilizados serão lisos, incolores e terão espessuras adequadas para cada vão, exceto nos banheiros que deverão ser translúcidos, do tipo fantasia mini boreal.

A esquadria madeirada da fachada principal onde fica o hall de entrada do edifício, receberá vidros do tipo espelhado, bronze ou fumê, em espessuras adequadas para cada vão.



4.15 - Cobertura

Executada com telhas onduladas de fibrocimento, plástica ou similar, sobre estrutura de madeira, metálica ou similar e laje impermeabilizada.

4.16 Impermeabilizações

Será aplicado impermeabilizante semiflexível no baldrame, paredes ao pavimento térreo até 60cm, banheiros e lajes descobertas. Nos box e lajes descobertas além do semiflexível é também aplicado impermeabilizante flexível e tela de poliéster. Os vão das janelas recebem aplicação de manta líquida externamente.

4.17 Churrasqueiras

Cada apartamento possuirá churrasqueira a carvão.

4.18 Revestimentos

4.18.1 Apartamentos Tipo

Área Social (Estar/Jantar)

Piso: porcelanato 80x80cm.

Paredes: chapisco, reboco e pintura acrílica.

Teto: pintura Látex PVA.

Cozinha

Piso: porcelanato 80x80cm.

Paredes: chapisco, reboco e pintura acrílica.

Teto: pintura Látex PVA.

Área de Serviço

Piso: porcelanato 80x80cm.

Parede Hidráulica: chapisco, reboco e massa acrílica.

Teto: gesso e pintura Látex PVA.

Banheiros

Piso: porcelanato 80x80cm.

Paredes: chapisco, reboco, azulejo até o teto.

Teto: gesso e pintura Látex PVA.



Suíte e Dormitórios

Piso: vinílico

Paredes: chapisco, reboco e pintura acrílica.

Teto: pintura Látex PVA.

Circulação

Piso: Porcelanato 80x80

Paredes: chapisco, reboco, massa corrida e pintura acrílica.

Teto: pintura Látex PVA.

4.18.2 Condomínio

Hall

Piso: porcelanato 80x80cm.

Paredes: chapisco, reboco e pintura acrílica.

Teto: pintura Látex PVA.

Circulação Comum

Piso: porcelanato 80x80cm.

Paredes: chapisco, reboco e pintura acrílica.

Teto: pintura Látex PVA.

Salão de Festas

Piso: porcelanato 80x80cm.

Paredes: chapisco, reboco e pintura acrílica, com exceção da parede hidráulica que receberá também massa acrílica.

Teto: pintura Látex PVA.

Academia

Piso: piso emborrachado

Paredes: chapisco, reboco e pintura acrílica.

Teto: gesso e pintura Látex PVA.

Brinquedoteca

Piso: piso vinílico ou emborrachado

Paredes: chapisco, reboco e pintura acrílica.

Teto: gesso e pintura Látex PVA.



Banheiros

Piso: porcelanato 80x80cm.

Paredes: chapisco, reboco e pintura acrílica, com exceção da parede hidráulica que receberá também massa acrílica.

Teto: gesso e pintura Látex PVA.

Terraço

Piso: porcelanato antiderrapante.

Paredes Externas: Chapisco, Reboco, Textura e Pintura.

Guarda Corpo em Alvenaria e Vidro.

Garagens

Piso: cimento alisado mecanicamente.

Paredes: blocos aparentes e pintura com tinta PVA.

Teto: Pintura com selador.

Casa de Bombas, Casa de Máquinas e Reservatório Superior

Piso: concreto desempenado.

Paredes: pintura com tinta PVA.

Teto: pintura com selador.

Revestimento externo

Rampas de acesso as garagens do pavimento térreo e primeiro pavimento em concreto.

Paredes: o revestimento externo será executado de acordo com as especificações do projeto arquitetônico. A maior parte será executada com pintura acrílica fosca ou texturas.

4.19. - Hall de Entrada e Áreas Sociais

O hall de entrada do condomínio será entregue com mobiliário e decoração realizada pela construtora, ao lado da porta de entrada será colocado a caixa de correio geral.

As áreas sociais serão entregues mobiliadas.

4.20. - Limpeza

Todas as dependências serão precedidas de limpeza geral nos pisos, azulejos e vidros, ficando, entretanto, a limpeza final a cargo do adquirente.

4.20. - Dispositivos Gerais

Os pisos utilizados serão das marcas Itagres, Cecrisa, Eliane, Ceusa, Portinari, Portobello ou similar.
Os produtos utilizados para pintura serão das marcas Suvinil, Resicolor, Renner, Coral ou similar.



A construtora se reserva ao direito de utilizar materiais similares na intenção de se obter melhor qualidade final em funcionalidade, resistência ou padronagem, ou quando algum material indicado deixar de ser fabricado. Podendo inclusive executar pequenos ajustes no projeto, de forma a resolver problemas técnicos que possam surgir durante a execução da obra.

Os móveis e eletrodomésticos dos apartamentos, que constam no projeto, tem apenas finalidade ilustrativa e não serão fornecidos pela construtora.

4.21. - Entrega da obra

A obra será entregue com as ligações definitivas de água e energia do condomínio.

Será entregue a cada comprador o Manual do Proprietário e ao condomínio o Manual do Síndico, em formato digital, através de QR Code impresso dentro do CD (Quadro de Distribuição) Elétrico. Esses manuais contêm informações e orientações importantes ao correto uso, conservação e a manutenção preventiva correta do imóvel. Neles, os interessados (proprietário, síndico e/ou administrador do imóvel) encontram informações sobre prazos de garantias, materiais de acabamento utilizados, responsáveis técnicos pelo projeto, componentes da edificação, características das instalações, fornecedores e assistência técnica, localização e distribuição dos equipamentos e ambientes. Não observar as informações contidas por esses manuais poderá acarretar comprometimentos à integridade do imóvel, dos seus componentes e das garantias conferidas.