

MEMORIAL DESCRITIVO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL - "MAR E LUZ"

Localização: **Rua 1800 Jaguapeba, N° 71 – Balneário Mariluz – CEP 89249-000 – Itapoá/SC**

Proprietário: **MAR E LUZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

CNPJ: **52.215.871/0001-26**

Arquiteta Autora do Projeto: **THANIA HASSE BOGONI – CAU: A73.476-4**

Data: **JANEIRO/2025**

1. OBJETIVO DO PROJETO

Este memorial descritivo apresenta as características técnicas, os materiais e os acabamentos do edifício residencial composto por 7 pavimentos, totalizando 44 apartamentos, além de uma infraestrutura completa de lazer e serviços. O projeto foi desenvolvido em conformidade com a NBR 15575, que estabelece os requisitos de desempenho para edificações habitacionais, garantindo segurança, conforto e durabilidade. Este documento tem como finalidade a submissão para aprovação junto à Prefeitura.

2. DESCRIÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO

2.1. Pavimento Térreo

Uso: Áreas de garagem, recepção, lazer externo e loja de conveniência.

Composição:

- **Garagem coberta:** Piso de concreto alisado com juntas de dilatação e sinalização demarcada.
- **Hall de entrada e portaria:** Piso em porcelanato acetinado 60x60 cm, paredes em pintura acrílica, iluminação embutida em forro de drywall. A portaria está no alinhamento predial do lote e equipada com sistema de segurança.
- **Loja de conveniência:** Piso em porcelanato polido, esquadrias de alumínio anodizado, portas de madeira, iluminação funcional e pintura acrílica.
- **Piscina coberta (adulto e infantil):** Piso antiderrapante, revestimento interno em pastilhas cerâmicas e borda em porcelanato antiderrapante.
- **Saunas:** Revestimento em porcelanato rústico e madeira tratada nas áreas secas.
- **Banheiros:** Piso em porcelanato, paredes revestidas com azulejos até o teto, portas de madeira, louças sanitárias com vasos de caixa acoplada.
- **GLP e lixeiras:** Espaços projetados para atender às normas de segurança e funcionalidade, garantindo o armazenamento adequado de gás e a gestão eficiente de resíduos, com sinalização e ventilação apropriadas.

Área de recreação descoberta:

- **Piscinas adulto e infantil:** Revestimento interno em pastilhas cerâmicas, borda em porcelanato antiderrapante e deck em madeira plástica.
- **Quiosque:** Estrutura em alvenaria, com cobertura em telhas termoacústicas e piso cerâmico. Playground: Piso em areia e equipamentos em madeira tratada.

- **Bangalôs:** Estrutura em alvenaria, piso cerâmico e cobertura com telhas termoacústicas.
- **Espaço pet:** Área gramada com grama natural e mobiliário para pets.
- **Fire pit:** Estrutura em concreto, assentos revestidos em madeira plástica e piso em pedra natural.
- **Quadra de esportes de areia:** Areia tratada e cercado de segurança.
- **Calçadas externas:** Pavimento em paver drenante.
- **Redário:** Área gramada com estrutura para 03 redes.
- **Bicicletário:** Pavimento em paver drenante com espaço para 07 bicicletas.

2.2. Segundo Pavimento

Uso: Áreas comuns de serviços e 6 apartamentos.

Composição das áreas comuns:

- **Salão de beleza, loja, spa, sala de reunião, e coworking:** Piso em porcelanato polido, esquadrias de alumínio anodizado, portas de madeira, paredes com pintura acrílica e iluminação embutida.
- **Lavanderia coletiva e vestiários:** Piso cerâmico antiderrapante, paredes revestidas com azulejo até o teto.
- **RH, copa de funcionários e área de descompressão:** Piso em porcelanato, esquadrias de alumínio, portas de madeira, paredes em pintura acrílica, mobiliário planejado.

Apartamentos:

- **Configuração:** 1 quarto, 1 suíte, 1 banheiro social, sala e cozinha conjugados.
- **Acabamentos:** Piso em porcelanato acetinado, esquadrias de alumínio, portas

2.3. Terceiro Pavimento

Uso: Áreas de lazer e 8 apartamentos.

Composição das áreas comuns:

- **Cinema:** Piso vinílico, paredes revestidas com material acústico e pintura em tons escuros, esquadrias de alumínio, portas de madeira, iluminação indireta e assentos confortáveis.
- **Brinquedoteca:** Piso emborrachado, esquadrias de alumínio, portas de madeira, paredes com pintura temática e mobiliário infantil.
- **Salão de jogos:** Piso em porcelanato, paredes com pintura acrílica, esquadrias de alumínio e portas de madeira, mobiliário adequado.
- **Salão de festas:** Piso em porcelanato polido, iluminação embutida, paredes com pintura acrílica e esquadrias de alumínio, portas de madeira.
- **Academia (1º andar):** Piso vinílico, espelhos nas paredes, esquadrias de alumínio, portas de madeira e equipamentos modernos.

Apartamentos:

- **Configuração:** 1 quarto, 1 suíte, 1 banheiro social, sala e cozinha conjugados.
- **Acabamentos:** Piso em porcelanato, esquadrias de alumínio, portas de madeira, banheiros com ventilação por dutos e louças com vasos de caixa acoplada.

2.4. Quarto Pavimento

Uso: 12 apartamentos e academia.

- **Academia (2º andar):** Especificações semelhantes ao terceiro pavimento.

Apartamentos:

- **Configuração:** 1 quarto, 1 suíte, 1 banheiro social, sala e cozinha conjugados.
- **Acabamentos:** Piso em porcelanato, esquadrias de alumínio, portas de madeira, banheiros com ventilação por dutos e louças com vasos de caixa acoplada.

2.5. Quinto Pavimento

Uso: 6 apartamentos com terraços descobertos e área de lazer.

Lazer:

- **Salão de jogos para adultos com bar:** Piso em porcelanato, paredes com pintura acrílica, esquadrias de alumínio, portas de madeira e acesso a terraço descoberto.

Apartamentos:

- **Configuração padrão (3 unidades):** 1 quarto, 1 suíte, 1 banheiro social, sala e cozinha conjugados e terraço com piso em porcelanato antiderrapante, guarda-corpo em vidro e alumínio, e previsão para instalação de banheira tipo SPA descoberta.
- **Configuração especial I (1 unidade):** 2 quartos, 1 banheiro social, sala e cozinha conjugados e terraço com piso em porcelanato antiderrapante, guarda-corpo em vidro e alumínio, e previsão para instalação de banheira tipo SPA descoberta.
- **Configuração especial II (1 unidade):** 1 quarto, 1 suíte, 1 banheiro social, sala de jantar, sala e cozinha conjugados e terraço com piso em porcelanato antiderrapante, guarda-corpo em vidro e alumínio, e previsão para instalação de banheira tipo SPA descoberta.

2.6. Sexto e Sétimo Pavimentos

Uso: 6 apartamentos em cada pavimento.

Apartamentos:

- **Configuração padrão (4 unidades):** 1 quarto, 1 suíte, 1 banheiro social, sala e cozinha conjugados.
- **Configuração especial I (1 unidade):** 2 suítes, 1 banheiro social, 1 quarto, sala de estar, jantar e cozinha separadas, sacada com espaço gourmet.
- **Configuração especial II (1 unidade):** 2 quartos, 1 banheiro social, sala e cozinha conjugados, sacada com espaço gourmet.
- **Acabamentos:** Piso em porcelanato, esquadrias de alumínio, portas de madeira, banheiros com ventilação por dutos e louças com vasos de caixa acoplada.

3. INFRAESTRUTURA E SISTEMAS

Estrutura: Concreto armado.

Esquadrias: Alumínio anodizado.

Portas: Madeira nos ambientes internos e portas corta-fogo nas escadas.

Hidráulica e elétrica: Sistemas dimensionados conforme normas técnicas vigentes, incluindo louças sanitárias com vasos de caixa acoplada.

Ventilação: Dutos de ventilação em todos os banheiros dos apartamentos.

Sistemas de segurança e combate a incêndio:

- Previsão de sistema de hidrantes.
- Escadas protegidas com portas corta-fogo e barras antipânico.
- 2 elevadores atendendo todos os pavimentos.

Pisos:

Concreto alisado nas garagens.

- Paver nas calçadas externas.
- Porcelanato em áreas comuns e internas dos apartamentos.
- Porcelanato antiderrapante nas áreas molhadas e externas.
- Vinílico nas academias e cinema.
- Areia no playground e quadra esportiva.

Sustentabilidade:

- Reaproveitamento de águas pluviais.
- Iluminação LED em todas as áreas.
- Painéis solares para aquecimento de água nas áreas comuns.

4. OBSERVAÇÕES

Todos os itens, características e especificações estão sujeitos a alterações, conforme eventuais exigências impostas pela municipalidade ou em decorrência de adaptações técnicas que se façam necessárias ou por conveniência da Incorporadora.

O projeto atende às normas de acessibilidade e segurança vigentes.

Arquiteta Autora do Projeto:

Thania Hasse Bogoni Mainardes

Assinatura e registro profissional