

CONDE III

MEMORIAL DESCRITIVO

1. GENERALIDADES

O presente memorial descritivo tem por finalidade discriminar as áreas de uso privativo do Conde III, suas características principais e as especificações de seus acabamentos. O empreendimento está localizado na Rua G, Lotes 05 a 16, Quadra H, s/n, Loteamento Caminho da Barra, Bairro primavera, Vitória da Conquista – BA, a ser incorporado.

- a) O residencial Conde III será construído em apenas uma etapa.

2. CONFIGURAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

2.1 DO PROJETO

- a) O empreendimento é composto por 204 casas térreas de 3 quartos distribuídas em 11 quadras.
- b) Áreas de uso comum contendo: Área verde, piscina, pergolado, salão para festa, sala de jogos, academia, parque infantil, quadra poliesportiva, quadra de tênis, sanitários, 2 quiosques gourmet com churrasqueira, casa de lixo, guarita com sanitário e estacionamento com 13 vagas externas para visitantes.
- c) 408 vagas de garagem medindo 2,25 m de largura X 4,5 m de comprimento para automóveis de passeio de pequeno e médio porte.
- d) A caracterização específica de cada unidade constará na planta em anexo. Todas as medidas do empreendimento constam no quadro de medidas a seguir:



QUADRO GERAL DE ÁREAS	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - Ca	0,3092
COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO - Co	0,3092
COEFICIENTE DE PERMEABILIDADE DO TERRENO - Cp	0,3403
ÁREA DO TERRENO	66.989,45m ²
ÁREA PARA POSTERIOR AMPLIAÇÃO DA VIA (RUA G)	8.396,66m ²
ÁREA DOS 25 LOTES COMERCIAIS NÃO PERTENCENTES AO CONDOMÍNIO	6.382,09m ²
ÁREA DO TERRENO DO CONDOMÍNIO	52.210,70m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	16.144,57m ²
ÁREA CONSTRUÍDA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA	77,63m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS	15.836,52m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DAS DEMAIS EDIFICAÇÕES	308,05m ²
ÁREA OCUPADA	16.144,57m ²
ÁREA PERMEÁVEL	17.769,64 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA P/ CÁLCULO DO Ca	16.144,57m ²
ÁREA LIVRE	36.066,13m ²
GABARITO DE ALTURA DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS	3,50m
GABARITO DE ALTURA DA EDIFICAÇÃO (SALÃO DE FESTA)	5,00m
PAVIMENTOS	1
NÚMERO DE UNIDADES DA QUADRA 01	30
NÚMERO DE UNIDADES DA QUADRA 02	10
NÚMERO DE UNIDADES DA QUADRA 03	43
NÚMERO DE UNIDADES DA QUADRA 04	9
NÚMERO DE UNIDADES DA QUADRA 05	16
NÚMERO DE UNIDADES DA QUADRA 06	16
NÚMERO DE UNIDADES DA QUADRA 07	16
NÚMERO DE UNIDADES DA QUADRA 08	16
NÚMERO DE UNIDADES DA QUADRA 09	16
NÚMERO DE UNIDADES DA QUADRA 10	16
NÚMERO DE UNIDADES DA QUADRA 11	16
NÚMERO TOTAL DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS	204
NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO	408
NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA VISITANTE	13
NÚMERO TOTAL DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO	421
ÁREA VERDE / LAZER	8.401,35m ²
PERCENTUAL VERDE / LAZER	16,091%
ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO	12.186,32m ²
PERCENTUAL DO SISTEMA VIÁRIO	23,34%



3. TRABALHOS EM TERRA

Os níveis do terreno serão estabelecidos no projeto de terraplanagem, de modo a assegurar a perfeita resistência e estabilidade do terreno e favorecer a drenagem de águas pluviais, atentando-se para a menor movimentação de terra.

4. SISTEMA CONSTRUTIVO

O sistema construtivo a ser empregado nas unidades habitacionais será bloco de concreto estrutural com lajes de cobertura maciças de concreto armado. Este é um sistema construtivo racionalizado, no qual os elementos que desempenham a função estrutural são também de vedação, ou seja, a própria parede de bloco de concreto. O referido sistema atende às exigências das normas brasileiras que versam sobre o tema. Fica, contudo, informado que durante o período de acomodação das estruturas, tanto durante a obra, quanto durante a implantação das cargas acidentais, fissuras podem aparecer e serão prontamente corrigidas.

- a) **FUNDAÇÕES:** As fundações serão executadas conforme projeto específico adequado às condições do terreno.
- b) **SUPRA-ESTRUTURA:** As lajes serão maciças de concreto armado e as paredes serão constituídas por blocos de concreto estrutural, fornecidos por empresa especializada e certificada. Serão utilizados traços adequados de concreto para todos os elementos estruturais, executados conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

5. IMPERMEABILIZAÇÃO

Será realizado tratamento impermeabilizante, conforme determinado em projeto, nas vigas de fundação, área do box do banheiro social, fachadas a 60 cm do solo, lajes descobertas, calhas em alvenaria/concreto, rufos e piscina.



6. COBERTURA

A estrutura de cobertura será metálica ou de madeira, coberta com telhas de fibrocimento ou PVC e executada conforme projeto específico. Serão utilizadas calhas executadas em material definido em projeto.

7. REVESTIMENTOS E PINTURAS

- a. **AMBIENTES EXTERNOS DA UNIDADE HABITACIONAL:** As paredes das fachadas frontais das casas serão rebocadas com argamassa lisa, em camada única, e pintadas com tinta acrílica, e as paredes laterais e de fundo serão texturizadas, conforme especificação em projeto arquitetônico. Na vaga de garagem definida, serão aplicadas placas pré-moldadas de concreto com grama. O espaço para a outra vaga de garagem será entregue na condição natural em grama. Os quintais serão entregues na condição natural, em terra, sem nenhuma cobertura.



b. AMBIENTES INTERNOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS

Conforme tabela a seguir:

AMBIENTE	PAREDES	TETO	PISO	RODAPÉ	SOLEIRAS	PEITORIS
HALL DE ENTRADA	Pintura acrílica acetinada sobre massa acrílica	Pintura acrílica acetinada sobre massa acrílica	Porcelanato retificado	Cerâmico conforme o piso	Mármore ou granito	SEM PEITORIS
SALA DE ESTAR / JANTAR	Bloco natural. Sem pintura.	Concreto natural. Sem pintura.	Contrapiso.	Sem Rodapé	Sem Soleira	SEM PEITORIS
DORMITÓRIOS	Bloco natural. Sem pintura.	Concreto natural. Sem pintura.	Contrapiso.	Sem Rodapé	Sem Soleira	Mármore ou granito
COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO	Bloco natural com faixa de revestimento cerâmico acima da pia. Sem pintura.	Concreto natural. Sem pintura.	Contrapiso.	Sem Rodapé	Mármore ou granito	Mármore ou granito
BANHEIROS SOCIAL	Revestidas até o teto com porcelanato retificado.	Concreto natural. Sem pintura.	Porcelanato retificado	Sem Rodapé	Mármore ou granito	Mármore ou granito
BANHEIRO DA SUÍTE	Bloco natural. Sem pintura.	Concreto natural. Sem pintura.	Contrapiso.	Sem Rodapé	Sem Soleira	Mármore ou granito

- c. **AMBIENTES INTERNOS DAS ÁREAS COMUNS:** As paredes do salão de festas, da sala de jogos, da academia, da guarita e dos halls serão pintadas com tinta látex PVA sobre gesso liso. Tais ambientes terão forro de gesso acartonado, com exceção da guarita que terão gesso aplicado sob laje e pintado com tinta látex PVA. Nos tetos dos sanitários e da cozinha será aplicada tinta acrílica. Os sanitários serão revestidos até o teto com cerâmica esmaltada tipo A, PI 3 e as paredes da cozinha serão pintadas com tinta acrílica sobre massa lisa e contarão com faixa de cerâmica esmaltada acima da pia. Todos os ambientes citados serão entregues com piso e rodapé cerâmico tipo “A”, PI 4 ou superior, soleiras e peitoris em mármore ou granito.
- d. **AMBIENTES EXTERNOS DAS ÁREAS COMUNS:** Serão aplicadas placas pré-moldadas de concreto para passeios e rampas de acesso de pessoas e asfalto Pré-Misturado a Frio (PMF) na circulação e rampas de acesso de veículos. Todas as áreas verdes comuns constantes no projeto serão entregues gramadas e com arbustos decorativos.

8. ESQUADRIAS

Conforme quadro a seguir:

PORTA DE ACESSO À CASA	Porta em vidro temperado com esquadrias metálicas na cor branca ou alumínio e fechadura eletrônica.
PORTAS INTERNAS	Sem Portas Internas, exceto o banheiro social que será entregue com kit porta semi oca.
PORTA DE ACESSO AO QUINTAL	Porta em vidro temperado com esquadrias metálicas na cor branca ou alumínio, fechadura em metal cromado ou branco e puxador circular duplo redondo.
JANELAS	Em vidro temperado com esquadrias metálicas na cor branca ou alumínio.
PORTAS DE ACESSO AO SALÃO DE FESTAS, DE JOGOS E ACADEMIA	Em vidro temperado com esquadrias metálicas ou brancas e fechadura em metal na cor branca ou alumínio.



PORTÕES DE ACESSO AO CONDOMÍNIO	De metalon equipados com motores elétricos acionados por controle. Serão entregues dois controles para cada um dos portões.
PORTAS DA CASA DE LIXO E CASA DE GÁS	Esquadrias de metalon guarnecidas de ferragens adequadas.
PORTA DE ACESSO À GUARITA	Kit porta de madeira semi oca com guarnição de madeira pintada, ferragens cromadas ou brancas e fechadura em metal cromado.

9. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

a) ABASTECIMENTO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA FRIA TRATADA: O empreendimento será abastecido a partir de um reservatório principal em conformidade com projeto específico elaborado com base nas normas da ABNT. Todas as unidades imobiliárias contarão com medidores individuais e a responsabilidade sobre a operação e manutenção do sistema será do condomínio.

b) REDE SANITÁRIA E DESTINO DOS ESGOTOS: Conforme projeto específico, os resíduos e as águas servidas terão como destino a rede pública sanitária à disposição no local, e internamente serão operadas e mantidas pelo condomínio.

c) LOUÇAS E METAIS: Conforme tabela a seguir:

AMBIENTE	LOUÇAS E METAIS
BANHEIRO SOCIAL	Bacia sanitária com caixa acoplada e lavatório com bancada de mármore ou granito. Torneira e acabamentos de registro cromados.
BANHEIRO DA SUÍTE	Será entregue sem louças e metais, com acabamento do ambiente em bloco natural, sem revestimento e sem pintura.
COZINHA	Bancada de 1,0 metro em inox com cuba embutida e torneira cromada.
ÁREA DE SERVIÇO	Tanque de louça branca e torneira cromada.

10. REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS GLP

Conforme projeto específico elaborado com base nas normas técnicas da ABNT, haverá um ponto de gás na cozinha de cada unidade habitacional. Os medidores de gás deverão ser



adquiridos pelo condômino. A contratação da empresa responsável pelo abastecimento, para os três primeiros anos de funcionamento, poderá ser feita pela VCA CONSTRUTORA LTDA ou deixada a cargo do condomínio a ser constituído quando do momento oportuno.

11. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

A rede de distribuição de energia elétrica e as instalações internas das unidades habitacionais serão construídas respeitando as normas da ABNT e da concessionária COELBA. Serão instaladas tubulações providas de fiação, porém, sem os módulos de interruptores, pulsador, tomadas e placas. Os medidores de energia para as unidades e áreas condominiais encontrar-se-ão em local determinado em projeto. As ligações para as unidades se darão quando da autorização da concessionária, a pedido do condômino que assumirá todo ônus pelo pedido, ligação e consumo.

12. INSTALAÇÕES DE CONDICIONADORES DE AR

A suíte estará preparada para a instalação do condicionador de ar do tipo Split com tomada de energia e duto para drenagem em local determinado em projeto. Os demais dormitórios terão tubulação seca (sem cabos ou fios) para instalação de condicionador de ar, com ponto de energia elétrica e duto para drenagem.

Não será instalado suporte externo para o condensador, cabendo ao morador providenciá-lo quando da contratação da empresa para instalação.

13. INSTALAÇÕES DE TELEFONE, TV E INTERFONE

Conforme projeto específico e normas vigentes, encontrar-se-ão dispostas caixas de passagem e tubulações secas (sem cabos ou fios) para as instalações de telefone, antena de TV e interfonia em cada unidade imobiliária. Será instalado um ponto para interfone/porteiro eletrônico na cozinha de cada unidade habitacional, cabendo ao condomínio a contratação de mão de obra qualificada para a instalação do sistema de interfonia, bem como a compra do equipamento.



14. ÁREAS DE LAZER

As áreas de lazer contarão com luminárias e equipamentos conforme descrição a seguir:

- a) **Salão de festas:** Serão entregues 6 (seis) mesas e 40 (quarenta) cadeiras. Nenhum outro equipamento será disponibilizado.
- b) **Sala de jogos:** Será equipado com um jogo de pebolim (totó), uma sinuca de 15 bolas, uma mesa de ping pong, e uma mesa para jogo de cartas.
- c) **Academia:** Será equipada com 02 (duas) bicicletas ergométricas, 02 (duas) esteiras elétricas e equipamentos simples de levantamento de peso.
- d) **Cozinha:** Terá pia de inox em bancada de granito e torneira cromada.
- e) **Banheiros:** Contarão com bacia sanitária com caixa acoplada e lavatório em louça branca, além de assentos/tampas para as bacias sanitárias.
- f) **Quiosque Gourmet:** Será equipado com 01 (uma) churrasqueira, 01 (uma) mesa e 04 (quatro) cadeiras, pia de inox em bancada de granito e torneira cromada.
- g) **Pergolado:** não terá equipamentos.
- h) **Piscina:** Equipada com os dispositivos necessários de motor e filtragem para a sua manutenção, além de iluminação específica. Terá raia de 25 m, será revestida em azulejo e conterá deck molhado e separação para piscina infantil. A área total das piscinas, incluindo o deck é de 417,49 m². Não serão entregues equipamentos. Na área da piscina haverá ainda 02 (duas) duchas.
- i) **Parque infantil:** Equipado com brinquedos de madeira.
- j) **Quadra Poliesportiva:** Será entregue pintada, cercada por alambrado com 3m de altura, mastros para vôlei, tabelas de basquete e traves para o futebol. As redes não serão entregues.
- k) **Quadra de tênis:** Será de saibro ou concreto, entregue pintada, cercada por alambrado com 3m de altura, postes balizadores para quadra. A rede não será entregue.



15. EQUIPAMENTOS E MATERIAIS NÃO FORNECIDOS:

NÃO SERÃO CONSTRUÍDOS MUROS divisórios entre as casas, nem fornecidos equipamentos e peças de decoração constantes nos folders promocionais e anúncios, tais como:

- Chuveiros nos banheiros das unidades habitacionais;
- Box para os banheiros das unidades habitacionais;
- Assentos/tampas de bacias sanitárias nos banheiros das unidades habitacionais;
- Ducha higiênica;
- Acessórios para banheiro (porta toalha, porta papel, etc.);
- Portas internas dos dormitórios e banheiro da suíte;
- Mobiliário, armários e eletrodomésticos;
- Aparelhos de ar-condicionado;
- Módulos de interruptores, pulsador, tomadas e placas;
- Campainha (será fornecido apenas o ponto elétrico);
- Aparelho de interfone;
- Luminárias, lustres e spots de luz nos apartamentos;
- Antena externa coletiva para TV ou rádio;
- Câmeras de segurança;
- Papéis de parede ou pinturas com cores especiais nas paredes das unidades habitacionais;
- Qualquer elemento decorativo não citado expressamente neste memorial.

16. ESPECIFICAÇÕES DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS

As unidades imobiliárias serão constituídas por sala, cozinha, área de serviço, hall, 03 quartos, sendo 01 suíte, banheiro social, quintal privativo SEM MUROS e 01 vaga de garagem definida e 01 espaço para criação de outra vaga.

A construção de muros fica sob responsabilidade do cliente, cujo critério será definido pelo condomínio.



17. QUADRO DE ÁREAS DAS UNIDADES COM A FRAÇÃO IDEAL:

CASAS 03 QUARTOS								
Quadra	Quantidade	Área Privativa Quadra(m ²)	Área Privativa Lote (m ²)	Área Construída Casa (m ²)	Acesso e Garagem (m ²)	Quintal e Circulação (m ²)	Fração Ideal	Fração Ideal (%)
1	30	4623,30	154,11	77,63	31,62	44,86	0,00490	0,49%
2	10	1541,10	154,11	77,63	31,62	44,86	0,00490	0,49%
3	43	6626,73	154,11	77,63	31,62	44,86	0,00490	0,49%
4	9	1386,99	154,11	77,63	31,62	44,86	0,00490	0,49%
5	16	2465,76	154,11	77,63	31,62	44,86	0,00490	0,49%
6	16	2465,76	154,11	77,63	31,62	44,86	0,00490	0,49%
7	16	2465,76	154,11	77,63	31,62	44,86	0,00490	0,49%
8	16	2465,76	154,11	77,63	31,62	44,86	0,00490	0,49%
9	16	2465,76	154,11	77,63	31,62	44,86	0,00490	0,49%
10	16	2465,76	154,11	77,63	31,62	44,86	0,00490	0,49%
11	16	2465,76	154,11	77,63	31,62	44,86	0,00490	0,49%
Á. PRIV. TOTAL (m²):		31438,44						
QTDE. DE CASAS.:		204						

18. QUADRO DE ÁREAS DOS LOTES COMERCIAIS:

LOTES COMERCIAIS			
LOTE	ÁREA (m ²)	LOTE	ÁREA (m ²)
1	250,00	14	250,00
2	250,00	15	250,00
3	250,00	16	250,00
4	250,00	17	250,00
5	250,00	18	250,00
6	250,00	19	250,00
7	250,00	20	262,38
8	250,00	21	271,06
9	250,00	22	283,58
10	250,00	23	263,42
11	250,00	24	250,84
12	250,00	25	300,09
13	250,00		
ÁREA TOTAL DOS LOTES (m²):		6382,09	