

Kennedy
Towers



MEMORIAL DESCRITIVO KENNEDY TOWERS

1. Localização do Empreendimento

Avenida Marechal Castelo Branco, esquina com Avenida Presidente Kennedy e Rua Victor Meirelles, bairro Campinas, São José/SC.

2. Características Gerais do Empreendimento

2.1. Tipologia

Área Total do Terreno – 4.080,00m²

Área Real Global – 28.460,59m²

Área de Construção Global – 19.567,20m²

Duas torres – Denominadas Avenue Tower e Business Tower.

Pavimentos – Térreo, Mezanino, Garagem 1, Garagem 2, Pilotis, 13 (treze) plantas diferenciadas de pavimentos na Avenue Tower e 13 plantas tipo na Business Tower, Ático, Casa de máquinas, reservatório e Cobertura.

2.2. Descrição

2.2.1. Térreo – Será composto por 03 (três) halls dos elevadores, com 09 (nove) elevadores no total, sendo 03 (três) elevadores sociais e 01 (um) elevador de emergência para cada torre, Avenue Tower e Business Tower respectivamente e 01 (um) elevador destinado somente ao pavimento pilotis localizado na Business Tower, 02 (duas) escadas de acesso aos pavimentos superiores, 01 (uma) de acesso exclusivo ao pilotis e 01 (uma) de acesso ao setor de administração no mezanino. 02 (duas) instalações sanitárias, masculino e feminino e para PNE, 02 (duas) instalações sanitárias de serviço, circulação das lojas com praça, 01 (uma) mega loja e 54 (cinquenta e quatro) lojas numeradas de 01 a 54. Externamente, uma rampa de acesso ao depósito central de lixo, ao passeio de pedestres para acesso as entradas do empreendimento. 57 (cinquenta e sete) vagas de estacionamento descobertas, das quais 04 (quatro) são especiais para PNE, com dimensões de 2,40x5,00 m e 53

(cinquenta e três) normais com dimensões de 2,40x5,00 m.

2.2.2. Mezanino – Será composto por 02 (duas) salas de máquinas de pressurização das escadas 01 (uma) administração, 01 (um) ambiente de monitoramento CFTV, 01 (uma) sala técnica e 01 (um) lavabo.

2.2.3. Garagem 1 – Será composto por 03 (três) halls dos elevadores, 09 (nove) elevadores, 02 (duas) escadas de acesso aos pavimentos superiores, 01 (um) de acesso exclusivo ao pilotis, rampas de acesso aos pavimentos superior e inferior, 01 (um) lavabo, 01 (um) vestiário e ambientes para acesso às salas de pressurização, circulação das garagens e 125 (cento e vinte e cinco) vagas de Garagem, sendo 03 (três) PNE e 123 (cento e vinte e três) vagas normais distribuídas entre: 30 (trinta) com dimensões de 2,40x4,20 m; 04 (quatro) preferenciais com dimensões de 2,40x5,00 m e 89 (oitenta e nove) vagas normais com dimensões de 2,40x5,00 m.

2.2.4. Garagem 2 – Será composto por 03 (três) halls dos elevadores, 09 (nove) elevadores, 02 (duas) escadas de acesso aos pavimentos superiores, 01 (um) de acesso exclusivo ao pilotis, rampas de acesso aos pavimentos superior e inferior, 02 (dois) depósitos temporários de lixo, 02 (dois) lavados e circulação das garagens e 123 (cento e vinte e três) vagas de garagem, sendo 03 (três) PNE e 120 (cento e vinte e um) vagas normais distribuídas entre: 30 (trinta) com dimensões de 2,40x4,20 m; 04 (quatro) preferenciais com dimensões de 2,40x5,00 m e 86 (oitenta e seis) vagas normais com dimensões de 2,40x5,00 m.

2.2.5. Pilotis – Será composto por 03 (três) halls dos elevadores, 09 (nove) elevadores, 02 (duas) escadas de acesso aos pavimentos superiores, 01 (um) de acesso exclusivo ao térreo, rampas de acesso aos pavimentos superior e inferior, 02 (dois) depósitos temporários de lixo, subestação e gerador, circulação das garagens e 126

(cento e vinte e seis) vagas de garagem, sendo 02 (duas) PNE e 124 (cento e vinte e quatro) vagas normais distribuídas entre 28 (vinte e oito) com dimensões de 2,40x4,20 m, 06 (seis) preferenciais com dimensões de 2,40x5,00 m e 90 (noventa) normais com dimensões de 2,40x5,00 m.

2.2.6. Pavimento Tipo – Será composto por 11 (onze) salas comerciais com lavabo; 01 (um) banheiro para PNE localizado na circulação do pavimento; Hall de acesso contendo elevadores e acesso à escada enclausurada e acesso aos locais de armazenamento das condensadoras de ar condicionado.

2.2.7. Ático – Será composto por 03 (três) salas comerciais com lavabo; Hall de acesso contendo elevadores e acesso à escada enclausurada; Terraço externo privativo; Saída dos dutos de ventilação e acesso aos locais de armazenamento das condensadoras de ar condicionado.

2.2.8. Cobertura – Será composta pela casa de máquinas; Barrilete; Acesso à escada enclausurada e à saída do duto de ventilação da escada enclausurada.

2.2.9. Caixa d'água – Abrigará os reservatórios e a saída do duto de ventilação da escada enclausurada.

3. Especificações e Acabamentos

Constituem a referência básica para o padrão do empreendimento. Qualquer alteração terá, sempre, o objetivo de melhorar.

3.1. Instalações Provisórias

Serão solicitadas as instalações provisórias de água e energia elétrica conforme normas estabelecidas pelas fornecedoras locais. Todos os equipamentos necessários à execução da obra, tais como betoneiras, elevadores de carga, serra circular, etc, deverão ter suas instalações elétricas aéreas dimensionadas de acordo com sua capacidade e potência, devidamente protegidas, conforme as Normas de Segurança do Trabalho. Os alojamentos, refeitórios e vestiários

serão executados conforme o PCMAT (Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho) pré-estabelecido.

3.2. Terraplenagem

Serão realizados serviços de terraplenagem visando adequar a topografia do terreno aos níveis de implantação da edificação.

3.3. Fundações

Serão dimensionadas e executadas conforme projeto estrutural e de fundações, após análise de dados obtidos pelos estudos geológicos.

3.4. Estrutura

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

As lajes serão em concreto protendido, com ou sem cubetas. Os demais elementos da estrutura como vigas, pilares e outros, receberão o tratamento normal de estrutura moldada "*In loco*".

A resistência característica do concreto a ser empregado será a definida em projeto, o mesmo será pré-misturado em central dosadora de concreto, transportado e aplicado na obra. Será feito controle tecnológico para garantia da qualidade do projeto.

3.5. Vedações

As paredes que compõem o perímetro externo do prédio serão em blocos cerâmicos, ou de cimento, ou de pele de vidro. As demais paredes serão em drywall, todas obedecendo as dimensões de projeto para perfeita acomodação das diversas instalações e atendimento às normas vigentes na época da aprovação do projeto. As Paredes das escadas serão em blocos de concreto. Paredes dos shafts dos pavimentos tipo, paredes elevadores, vestiários, zeladoria, sanitários dos pavimentos pilotis, garagem 2, garagem 1, térreo, reservatórios de lixo e subestação/gerador serão em blocos cerâmicos. As paredes divisórias entre as lojas do térreo serão executadas em drywall, e as vitrines e porta com vidro temperado e tecnologia disponível na época de aplicação.

A pele de vidro (perímetro externo) das torres será executada com tecnologia disponível na época de aplicação.

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

Para os patamares técnicos dos splits, serão aplicados brises cerâmicos, conforme projeto.

3.6. Revestimentos

	Ambientes	Piso	Parede	Teto
Área Comum - Térreo	Estacionamento descoberto	Paver ou cobograma.		
	Depósito central de lixo e reciclável	Cimento queimado; paver ou cerâmica.	Textura e pintura acrílica fosca.	Pintura acrílica fosca sobre recuperação de laje, gesso acartonado ou forro removível.
	Circulação externa	Cerâmica antiderrapante ou paver.		
	Hall/Circulação	Porcelanato	Vitrines e portas de vidro temperado com tecnologia disponível na época de aplicação; paredes voltadas para o hall serão em alvenaria com massa corrida e pintura acrílica.	Gesso ou forro removível com pintura acrílica fosca.
	Hall de acesso aos elevadores	Porcelanato Rodapé em EPS.	Massa corrida e pintura acrílica fosca com detalhes em granito polido ou madeira. Porta de vidro de abertura automática	Gesso ou forro removível com pintura acrílica fosca.
	Escadas	Concreto com pintura especial para piso.	Textura e pintura com tinta acrílica fosca.	Textura e pintura com tinta acrílica fosca.
	Banheiros	Cerâmica ou porcelanato Rodapé em EPS.	Massa corrida e pintura acrílica fosca	Massa corrida com tinta acrílica fosca sobre recuperação de laje.
Área Privativa - Térreo	Lojas	Será entregue no contra-piso; porta vidro temperado com tecnologia disponível na época de aplicação.	Drywall com chapa central, estrutura, aparente sem chapa de acabamento ou pintura.	Recuperação de laje com uma demão de massa corrida e pintura acrílica fosca. Obs: Pintura do teto provisória, pois, caberá ao cliente providenciar rebaixamento personalizado com a pintura final.

Ambientes		Piso	Parede	Teto
Área comum- Garagens	Estacionamento	Piso cerâmico.	Textura acrílica, sobre alvenaria; Brises cerâmicos.	Recuperação de laje
	Rampa	Ladrilho antiderrapante.		Pintura com tinta acrílica fosca sobre laje.
	Pilares		Textura com faixa.	
Área Comum - Pilotis	Estacionamento	Piso em concreto polido com marcação das vagas.	textura e pintura acrílica fosca, sobre alvenaria.	Pintura com tinta acrílica fosca sobre laje.
	Rampa	Ladrilho antiderrapante.		Pintura com tinta acrílica fosca sobre laje.
	Pilares		Textura com faixas.	
Área Privativa - Pavimento Tipo	Salas	Porcelanato esmaltado.	Esquadrias em alumínio anodizado com vidro; Paredes com massa corrida e pintura acrílica fosca; Portas em vidro temperado; Iluminação em Caixas de luz nas paredes, tipo arandela; Rodapé eletrificado.	Recuperação de laje com massa corrida e pintura acrílica fosca. Obs: Pintura do teto provisória, pois, caberá ao cliente providenciar rebaixamento personalizado com a pintura final.
	Lavabos	Porcelanato esmaltado.	Massa corrida com tinta acrílica fosca Bancada técnica com vaso sanitário com saída horizontal, lavatório em granito com torneira cromada; Porta de madeira semi-oca; Iluminação em Caixas de luz nas paredes, tipo arandela.	Recuperação de laje com uma demão de massa corrida e pintura acrílica fosca. Obs: Pintura do teto provisória, pois, caberá ao cliente providenciar rebaixamento personalizado com a pintura final.

Ambientes		Piso	Parede	Teto
Área comum - Pavimento Tipo	Circulação	Porcelanato esmaltado Rodapé em EPS.	Massa corrida e pintura acrílica fosca.	Gesso ou forro removível com pintura acrílica fosca.
	Hall de acesso aos elevadores	Porcelanato Rodapé em EPS.	Massa corrida e pintura acrílica com detalhes em revestimento cerâmico; Portas corta-fogo pintadas.	Gesso ou forro removível com pintura acrílica fosca.
	Escada	Concreto com pintura especial para piso.	Textura e pintura com tinta acrílica fosca.	Textura e pintura com tinta acrílica fosca.
	Salas técnicas splits	No contrapiso com pintura especial para piso.	Textura e pintura com tinta acrílica fosca Brises cerâmicos	Textura e pintura com tinta acrílica fosca.
Área Privativa – Ático	Salas	Porcelanato Esmaltado.	Esquadrias em alumínio anodizado com vidro; Paredes com massa corrida e pintura acrílica ou pva; Portas em vidro; Iluminação em Caixas de luz nas paredes, tipo arandela; Rodapé eletrificado.	Recuperação de laje com uma demão de massa corrida e pintura acrílica fosca. Obs: Pintura do teto provisória, pois, caberá ao cliente providenciar rebaixamento personalizado com a pintura final.
	Lavabos	Porcelanato Esmaltado.	Massa corrida com tinta acrílica fosca; Bancada técnica com vaso sanitário com saída horizontal, lavatório em granito com torneira cromada; Porta de madeira interna semi oca; Iluminação em Caixas de luz nas paredes, tipo arandela.	Recuperação de laje com uma demão de massa corrida e pintura acrílica fosca. Obs: Pintura do teto provisória, pois, caberá ao cliente providenciar rebaixamento personalizado com a pintura final.

Ambientes		Piso	Parede	Teto
Área Privativa – Ático	Terraço	Piso elevado drenante.	Paredes textura acrílica; Guarda-corpo, alvenaria com textura, ou vidro conforme fachada com peitoril em alvenaria.	Área descoberta
	Salas técnicas splits	No contrapiso com pintura especial para piso.	Textura acrílica e pintura com tinta acrílica fosca.	Textura e pintura com tinta acrílica fosca.
Área Comum - Casa de máquinas e Barriletes	Casa de máquinas e Barriletes	Cimento queimado.	Textura e pintura tinta acrílica fosca; Esquadrias alumínio anodizado.	Pintura acrílica fosca.
	Escadaria	Concreto com pintura especial para piso.	Textura e pintura com tinta acrílica fosca; Corrimão em madeira envernizado.	Textura e pintura com tinta acrílica fosca.

4. Instalações Elétricas, Telefônicas, TV e Interfone

Serão executadas de acordo com os respectivos projetos e em conformidade com as normas técnicas e exigências da concessionária de energia local. Os aparelhos de comando e as tomadas elétricas serão da marca Iriel, Siemens, Pial, Alumbra, Schneider ou equivalente. Todas as tomadas terão aterramento.

Nas unidades autônomas, para garantia da flexibilização das salas, as tomadas serão distribuídas através de rodapé elétrico modular. Cada unidade autônoma terá campainha musical e tubulação seca para cabeamento estruturado, pelo rodapé.

O empreendimento será dotado de interfone da marca HDL, Intelbrás, Thevear ou equivalente, com central e placa nos halls de acesso, interligados com as unidades autônomas, através de cabeamento estruturado ou equivalente.

Será instalado Circuito Interno de TV para monitoramento dos acessos ao térreo, garagens, pilotis com a central nos halls de acesso às torres, através de cabeamento estruturado ou equivalente. Haverá monitoramento em circulações comuns em todos os pavimentos incluindo os tipos e áticos.

A subestação estará localizada no pilotis e atenderá as normas da concessionária local.

O portão para acesso principal de veículos será eletromecânico. O Para o estacionamento rotativo no pavimento Pilotis o controle de acesso será feito por cartão de identificação e cancela.

Haverá 1 (um) ponto de espera (tubulação seca) para ar condicionado tipo *split* nas salas;

A galeria das lojas (hall) será climatizada com splits tipo K7.

A praça de alimentação terá sistema próprio de renovação de ar.

Haverá elevadores com velocidade e capacidade compatíveis com estudo de tráfego do empreendimento. Todos serão das marcas Atlas/Schindler, Otis, Thyssen-Krupp ou equivalente.

Será instalado conjunto de moto bombas para o recalque de água da cisterna para o reservatório superior, da marca Schneider, ABS, WEG ou equivalente.

5. Instalações Hidrossanitárias

Serão executadas de acordo com os respectivos projetos e em conformidade com as normas técnicas e exigências da concessionária de água local, Vigilância Sanitária, Prefeitura Municipal de São José e Corpo de Bombeiros Militar.

Compreenderão as seguintes instalações básicas: água fria, esgoto sanitário, pluvial, gás (na praça de alimentação) e instalações de prevenção e combate a incêndio (hidrantes).

Todas as tubulações e conexões de água fria serão em SISTEMA PEX, Amanco, Tigre, E-pex, Pex do Brasil ou equivalente. As tubulações de águas pluviais e esgoto serão das marcas Tigre, Amanco ou equivalente. Nos sanitários das salas, existirão bacias sanitárias de saída horizontal com caixa tipo Montana embutida com acionamento de topo. As redes de água e esgoto serão instaladas por dentro das divisórias em drywall diretamente para os shafts. Nas torneiras dos lavatórios e banheiros sociais haverá somente água fria. Em cada sala e loja destinadas a praça de alimentação (Lojas de número 14,15,16,17,18,29,30,31 e 32) haverá um ponto de água fria e esgoto. Os efluentes dos sanitários, após passagem pelas caixas, serão lançados na rede de esgoto da via pública, conforme orientação da concessionária local.

O sistema de abastecimento de água das unidades autônomas será feito por gravidade, através dos reservatórios superiores. A água será recalçada por meio de bombas dos respectivos reservatórios inferiores (cisternas). As moto bombas terão quadro com chave de comando.

Todas as tubulações e os abrigos serão executados para os hidrômetros individuais, localizados nas áreas comuns do empreendimento e os hidrômetros das lojas do térreo ficarão dentro

das mesmas que medirão o consumo de água de cada unidade autônoma e áreas comuns.

6. Instalações de Gás

As lojas da praça de alimentação, L14, L15, L16, L17, L18, L29, L30, L31 e L32 serão providas de ponto de gás, cujo abastecimento será do tipo GN. As instalações serão executadas de acordo com o projeto preventivo contra incêndio, projeto de instalação de gás, normas vigentes e as exigências do Corpo de Bombeiros Militar. A medição será individualizada localizada no térreo e protegida com abrigo e registros de segurança correspondentes.

7. Instalações Contra Incêndio

O empreendimento será provido dos seguintes sistemas de proteção e combate a incêndio e descargas atmosféricas: hidrantes de parede, hidrante de recalque, extintores de parede, iluminação de emergência, detector de fumaça (quando aplicável) nos ambientes onde o projeto indicar, sistema de alarme de incêndio e sistema de pára-raios com receptores, tipo Franklin, aterrado através de cordoalhas de cobre e terminais compatíveis. Elevadores de emergência com uso flexível.

8. 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, vigas de baldrame, terraços, cisterna, caixa d'água, floreiras, etc. Todos os serviços serão executados por empresas especializadas, com materiais adequados a cada tipo de impermeabilização necessária, de acordo com projeto específico.

9. Esquadrias

9.1. Esquadrias de Madeira

As portas dos sanitários serão semi-ocas, pintadas ou com revestimento em PVC, com batentes e guarnições em madeira pintada ou PVC e serão das marcas Sincol, Multidoor, Pormade, Salvaro ou equivalente.

9.2. Esquadrias em Alumínio

As esquadrias em geral, janelas, basculantes, gradis e proteções serão em alumínio anodizado, ou aço galvanizado, de acordo com tabela de esquadrias e especificações indicadas no projeto arquitetônico.

As portas do depósito de lixo e casa de bombas serão venezianas, de abrir, em alumínio anodizado com pintura eletrostática branca, ou aço galvanizado pintado, conforme detalhamento do projeto arquitetônico.

9.3. Esquadrias em Vidro

As portas de entrada das unidades autônomas serão em vidro temperado transparente, com numeração aplicada em adesivo. Caberá ao adquirente, posteriormente a entrega da obra, aplicar às suas expensas, película personalizada.

9.4. Ferragens

As fechaduras das portas de entrada das unidades autônomas serão em zamac, latão cromado, aço inox, alumínio cromado ou pintado, das marcas La Fonte, Pado, Papaiz ou equivalente. As fechaduras de banheiro tipo tranqueta, também das marcas La Fonte, Pado e Papaiz ou equivalente.

10. Vidros

Todas as janelas receberão vidros verdes ou em cor compatível com a fachada ventilada. As vitrines das lojas do térreo serão de vidro temperado com tecnologia disponível na época de instalação. Todos os vidros terão espessura definida de acordo com a norma vigente na época da compra.

11. Louças e Metais

Nos banheiros das unidades autônomas existirão bacias sanitárias de saída horizontal com caixa tipo Montana com acionamento de topo embutida em bancada técnica, cuba de embutir fixada em bancada de granito e torneira cromada.

Os banheiros das áreas comuns serão equipados com bacia sanitária com caixa acoplada com acionamento de topo, cuba de embutir fixada em bancada de granito. Serão ainda instaladas torneiras e acabamentos de registros cromados. Não será fornecida torneira e

bancada de granito na copa das unidades autônomas, assim como os acessórios metálicos de banheiros.

Marcas dos produtos:

Louças – Deca, Celite, Incepa ou equivalente.

Metais – Deca, Fabrimar, Docol Delta ou equivalente.

12. Fachadas

12.1. Pintura Externa e Revestimento de Fachada

No embasamento, poderão receber limpeza e tratamento da alvenaria e impermeabilização onde for necessário e será aplicado revestimento cerâmico em sistema de fachada ventilada conforme projeto.

A pele de vidro será aplicada na fachada frontal da torre Avenue e Business definida conforme tecnologia disponível para aplicação na época da instalação.

Haverá nos pavimentos garagem 1 e garagem 2 fechamento com brises metálicos definida conforme tecnologia disponível para aplicação na época da instalação.

13. Paisagismo

No entorno do edifício será instalado cobograma onde for possível e floreiras.

14. Tratamento Acústico

A espessura da laje de 20 cm em concreto atende as especificações de atenuação acústica, conforme dispositivos da NBR 15.575/2013, considerando que a própria laje funciona como atenuante, devido sua espessura ser superior ao mínimo especificado em norma.

15. Acessibilidade

Serão executados acessos e equipamentos destinados aos PNE – Portadores de Necessidades Especiais.

- Nas áreas de acesso do empreendimento será construída rampa de acesso com declividades de 8%.

- Será destinada 01 (uma) instalação sanitária específica para PNE em cada pavimento, exceto nos pavimentos garagem e pilotis.

Obs.: Todas as áreas citadas serão construídas de acordo com a NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

16. Observações Gerais

Serão admitidas alterações tecnológicas pela construtora durante a execução da obra, sem aviso prévio aos adquirentes, para substituição de sistemas ou equipamentos constantes no projeto aprovado, as quais serão justificadas na relação custo-benefício, sem qualquer depreciação das qualidades técnicas originais, não correspondendo ao comprador qualquer ônus ou bonificação gerados por novas soluções. Os compradores têm a opção da personalização, ou seja, alterar a planta original conforme os critérios estabelecidos pela construtora em contrato e nos procedimentos de personalização que fazem parte do contrato de compromisso de compra e venda do imóvel, decisão essa que deverá ser tomada no ato da assinatura do contrato com 60 (sessenta) dias para apresentar o projeto, observadas as regras descritas no citado documento.

Todas as informações sobre garantias poderão ser observadas no Manual do Proprietário entregue juntamente com as chaves. Antes da entrega, o empreendimento passará por limpeza geral realizada por empresa especializada.

Florianópolis, 19 de junho de 2013.

Promitente Comprador

Hantei Const. e Incorp. Ltda.