



MEMORIAL DESCRITIVO



Sumário

1. OBJETIVO	3
2. INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO EMPREENDIMENTO	4
3. ÁREAS DO EMPREENDIMENTO	4
3.1. Descrição das áreas	4
3.2. Quadro de áreas	5
4. ACABAMENTOS	5
4.1. Áreas privativas	5
4.2. Áreas Comuns	6
5. ITENS DE SEGURANÇA	6
5.1. Gradil e/ou Muros	6
5.2. Portão de acesso dos veículos	6
5.3. Equipamentos de segurança	6
5.4. Equipamentos de controle de acesso	6
6. EQUIPAMENTOS E MATERIAIS DIVERSOS	6
6.1. Esquadrias de alumínio	6
6.2. Esquadrias de madeira	6
6.3. Soleiras e peitoris de janelas e sacadas	7
6.4. Fechaduras	7
6.5. Dobradiças	7
6.6. Louças sanitárias	7
6.7. Registros	7
7. INSTALAÇÕES	7
7.1. Considerações Gerais	7
7.2. Instalações Elétricas	7
7.2.1. Medição	7
7.2.2. Fios e Cabos	7
7.2.3. Eletrodutos	7
7.2.4. Quadros e Circuitos	7
7.2.5. Interruptores e Tomadas	7
7.2.6. Chuveiros Elétricos	7
7.3. Ar Condicionado	8
7.4. Telefone/TV a cabo e internet	8
7.5. Aquecimento de água	8
7.6. Medição de Água	8
8. OUTROS	8
8.1. Fachada	8
8.2. Telhados	8
9. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES	8
10. MATERIAIS/EQUIPAMENTOS NÃO INCLUSOS	9
11. LIMPEZA	9
12. VISITAS DURANTE AS OBRAS	10
13. CONSIDERAÇÕES FINAIS	10

1. OBJETIVO

A ZOOM INCORPORADORA entende que, comprar um imóvel na planta, traz muitas dúvidas de como o cliente irá receber sua unidade, o que será entregue pela construtora e o que não está incluso, por isso, o presente memorial tem como objetivo, estabelecer as diretrizes técnicas de construção e discriminar os materiais e acabamentos aplicados nas unidades privativas e também áreas comuns do empreendimento, além de especificar os equipamentos entregues.

Importante ressaltar que os materiais, marcas e modelos aqui determinados são referências, ou seja, a construtora sempre poderá modificar para outros similares. Além disso, alguns ajustes poderão ser feitos para resolver questões técnicas do projeto.





2. INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento:

Condomínio Reserva América

Matrícula:

Matrícula n. 196.358 – 1 Registro de Imóveis Jlle

Endereço:

R. Nações Unidas, 25 - América, Cep 89.204-350, Joinville/SC

Metragem Quadrada do Empreendimento

1.259,19 m²

Alvará de Construção

02/2025 - JLLE

Registro de Incorporação

Protocolo R.6-196.358

Inscrição Imobiliária

13.20.43.24.2542.0002

Empresa responsável pela Obra

ZOOM INCORPORADORA EIRELLI

CNPJ

21.880.722/0001-58

Responsável Técnico Projeto Arquitetônico

Arquiteta e Urbanista – Sabrina Feller

Registro/Conselho

CAU/SC nº A74081-0

Responsável Técnico Projeto Estrutural

Engenheira Civil Natália Vieira de Assis

Registro/Conselho

CREA/SC nº 194.634-1

Responsável Técnico Projetos Hidráulico, Sanitário e Drenagem

AMBIVILLE - Engenheiro Renan G. de Oliveira

Registro/Conselho

CREA/SC nº 98226-0

Responsável Técnico Projetos Preventivo de Incêndio e SDPA

AMBIVILLE - Engenheiro Renan G. de Oliveira

Registro/Conselho

CREA/SC nº 98226-0

Responsável Técnico Projetos Elétrica e Comunicação

AMBIVILLE - Engenheiro Renan G. de Oliveira

Registro/Conselho

CREA/SC nº 98226-0

3. ÁREAS DO EMPREENDIMENTO

3.1. Descrição das áreas

Áreas do Condomínio: Condomínio Residencial Reserva América com 17 terrenos para construção de casas unifamiliar. O condomínio possui uma área de lazer com quadra poliesportiva, área de festa híbrida, playground, área de convívio, academia, espaço contemplativo e um bosque central com árvores frutíferas.

Área dos terrenos: Em cada terreno será edificada uma residência unifamiliar, conforme projeto desenvolvido pelo comprador e aprovado pelos arquitetos da Zoom Incorporadora.





- **Térreo do condomínio:** Entrada/saída de veículos, acesso de pedestre, circulação interna de veículos e pedestres, lixeiras.
- **Piso Superior do Condomínio:** Academia
- **Térreo das Casas projetadas:** cozinha, sala de jantar e sala de estar integradas, garagens, escritório, lavabo, lavanderia, escadaria e área externa com churrasqueira.
- **Piso Superior das Casas projetadas:** Suítes, circulação, sala TV ou home office e varanda.

Observação: o cliente comprador terá a liberdade de contratar e desenvolver o projeto da sua casa a seu gosto com o escritório de arquitetura que lhe convier, sendo assim, a configuração interna e externa das casas pode variar conforme cada projeto desenvolvido. Neste caso, será desenvolvido um MEMORIAL DESCRITIVO exclusivo para cada casa comercializada.

3.2. Quadro de áreas

QUADRO DE ÁREAS		
01	6.451,86m²	360,19
02		360,10
03		360,19
04		366,22
05		386,26
06		370,43
07		370,07
08		361,02
09		429,20
10		360,09
11		360,09
12		360,10
13		385,26
14		400,83
15		400,17
16		381,55
17		432,15
ÁREA DA MATRÍCULA		8.895,50
ÁREA DE MANUTENÇÃO (Verde)	6,47%	575,95
Área dos Lotes - 17	72,44%	6.443,92
Área da Rua	15,81%	1.406,61
Área Lazer	5,27%	468,98
Área de Lazer 01		384,46
Área de Lazer 02		24,47
Área de Lazer 03		42,40
Área Comum		17,65



4. ACABAMENTOS

4.1. Áreas privativas (Casas 03, 05, 11 e 13)

Ambiente	Piso	Paredes	Teto	Outros detalhes e equipamentos
Piso inferior	Piso porcelanato 100x100 Portobello ou similar.	Massa corrida PVA, com aplicação de tinta acrílica branco fosco.	Forro de gesso liso com negativo, cortineiro (conforme projeto), com aplicação de massa corrida PVA e tinta acrílica branco fosco, contendo um ponto de iluminação em cada ambiente.	
Piso Superior (exceto banheiros)	Piso vinílico marca Eucafloor ou similar.	Massa corrida PVA, com aplicação de tinta acrílica branco fosco.	Forro de gesso liso com negativo, cortineiro (conforme projeto), com aplicação de massa corrida PVA e tinta acrílica branco fosco, contendo um ponto de iluminação em cada ambiente.	
Banheiros	Porcelanato 100x100 cm, marca Portobello ou similar.	Azulejo Retificado 32,5x66,5cm da marca Portobello ou similar. Nicho em parede conforme projeto	Forro de gesso liso com negativo, com aplicação de fundo isolante liquibase e tinta acrílica branco fosco sobre massa corrida PVA, contendo um ponto de iluminação em cada ambiente	
Escadas	Revestimento em porcelanato ou similar	N/A	N/A	Guarda corpo metálico ou similar.

4.2. Áreas Comuns Condomínio

Ambiente	Piso	Parede/Muro	Teto	Outros Detalhes
Circulação interna de Veículos	Paver ou asfalto	N/A	N/A	Iluminação entregue conforme projeto.
Lixeiras	Porcelanato retificado 60x60cm da marca Elizabeth ou similar	Massa corrida PVA sobre reboco, com aplicação de tinta acrílica fosca.	Massa corrida PVA sobre reboco, com aplicação de tinta acrílica fosca.	Luminárias instaladas podendo ser de embutir, sobrepor ou par 20
Calçada externa e Muro	Paver ou similar	Tinta acrílica fosca sobre o reboco	N/A	Iluminação entregue conforme projeto.

5. ITENS DE SEGURANÇA (ÁREAS COMUNS)

5.1. Gradil e/ou Muros

Altura definida no projeto aprovado pela Prefeitura;

5.2. Portão de acesso dos veículos

Portão de correr ou de elevar, conforme projeto. Sistema de automação através de motor da marca PPA ou similar.



5.3. Equipamentos de segurança

Será realizado a infraestrutura para ser instalado sensor de barreira em todos os muros que fazem divisa com a rua ou áreas comuns do condomínio, e infraestrutura para 12 (doze) câmeras de vigilância. Preparação para portaria virtual e controle de acessos.

5.4. Equipamentos de controle de acesso

Acesso ao condomínio por reconhecimento facial através de leitor instalado no lado externo do portão de pedestres.

5.5. Esquadrias de alumínio

Porta janela, vidros e janelas conforme projeto arquitetônico aprovado.

5.6. Soleiras e peitoris de janelas e sacadas

Granito Preto São Gabriel ou similar

6. EQUIPAMENTOS E MATERIAIS DIVERSOS (CASAS 03, 05, 11 E 13)

6.1. Esquadrias de alumínio

Porta janela e janelas conforme projeto da fachada, sendo em alumínio preto e vidro na linha suprema 25.

6.2. Esquadrias de madeira

Porta de entrada das casas será pivotante e revestida com o mesmo material da fachada p compor a arquitetura. As portas internas laminadas em madeira semi-ocas, sendo acabamento melamínico ou esmalte branco UV, modelo Kit porta pronta da marca Pormade ou similar.

6.3. Soleiras e peitoris de janelas e sacadas

Granito Preto São Gabriel ou similar

6.4. Fechaduras

Serão da marca Pado, ou similar. Na porta de entrada das unidades será instalada fechadura com abertura através de reconhecimento facial, senha ou tag.

6.5. Dobradiças

Serão da marca Pado ou similar.

6.6. Louças sanitárias

Vaso sanitário com caixa acoplada cor branca da marca Deca ou similar (sem tampa);

6.7. Registros

Marca Docol ou similar (sem acabamento de registro) sendo nos chuveiros o registro monocomando.



7. INSTALAÇÕES (ÁREAS COMUNS E ÁREAS PRIVATIVAS DAS CASAS 03, 05, 11 E 13)

7.1. Considerações Gerais

As instalações de luz, telefone, água e esgoto sanitário, serão conforme projetos já aprovados, de acordo com as posturas municipais das concessionárias de serviços públicos.

7.2. Instalações Elétricas

7.2.1. Medição

Padrão de entrada com medidores individuais, onde será cobrado individualmente pela concessionária dos serviços.

7.2.2. Fios e Cabos

Serão do tipo anti-chama em cobre, normatizados e aprovados pela ABNT.

7.2.3. Eletrodutos

Serão em PVC rígido ou flexível tipo mangueira anti-chama e aprovados pela ABNT.

7.2.4. Quadros e Circuitos

Conforme definido em projeto elétrico aprovado pela concessionária.

7.2.5. Interruptores e Tomadas

Serão da marca Weg, Eletrobrás, LeGrand, Tramontina ou similar.

7.2.6. Chuveiros Elétricos

Tubulação seca em corrugado com bitola apropriada conforme especificação em projeto elétrico aprovado.

7.3. Ar Condicionado

Infraestrutura para instalação de ar-condicionado tipo Split, conforme pontos definidos no projeto e potência necessária para cada ambiente.

7.4. Telefone/TV a cabo e internet

Será executada tubulação seca e caixas de passagem para interligar o ambiente com a rede da concessionária.

7.5. Aquecimento de água (específico para as casas 03, 05, 11 e 13 já projetadas)

Será deixada a preparação para aquecimento de água a gás: Banheiros 2 pontos, cozinha 1 ponto.

7.6. Medição de Água

Entrada individual de água para o condomínio com distribuição e medição individual para cada casa, com reservatório individual para cada unidade.



8. OUTROS (ÁREAS COMUNS E CASAS 03, 05, 11 E 13)

8.1. Fachada

Design da fachada será conforme projeto arquitetônico aprovado, sendo a união do projeto aprovado e imagens disponibilizadas, podendo ser as paredes com aplicação de tinta acrílica semi-brilho, textura, revestimento cerâmico, concreto aparente, pedras naturais, ripado ou muxarabi em madeira ou similar.

8.2. Telhados

Telhado das áreas comuns será conforme projeto arquitetônico definido para o empreendimento, sendo a união do projeto aprovado e imagens disponibilizadas. Já o telhado das casas 03, 05, 11 e 13 deverão respeitar os materiais detalhados no projeto arquitetônico aprovado.

9. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES (ÁREAS COMUNS)

Todas as áreas comuns do condomínio serão entregues mobiliadas e decoradas conforme projeto arquitetônico apresentado. Os materiais aplicados serão sempre de qualidade reconhecida junto ao mercado de materiais de construção e decoração.

Os padrões serão definidos por profissionais especializados, de maneira a se obter harmonia e bom gosto. A entrada/instalações de móveis e armário embutidos, assim como quaisquer outros móveis e/ou objetos pessoais, só será permitida após a entrega das áreas comuns do condomínio Reserva América.

10. MATERIAIS/EQUIPAMENTOS NÃO INCLUSOS (ESPECÍFICO PARA AS CASAS 03, 05, 11 E 13)

Não estão incluídas nas especificações deste memorial, portanto não compõem o valor das casas, os seguintes itens:

- a) Box de banheiro suítes/social;
- b) Aquecedor para água quente;
- c) Ponto de água quente na churrasqueira e lavabos;
- d) Proteções para aquecedor;
- e) Pressurizador para o aquecedor;
- f) Chuveiros;
- g) Louças e acessórios nos banheiros (pia, espelho, tampa para vaso sanitário, porta-papel, saboneteira, porta toalha, cabides, torneiras em geral, acabamento dos registros em geral e detalhes decorativos em geral);
- h) Bancada de granito para cozinha;
- i) Acabamento em granito nas churrasqueiras;
- j) Equipamentos da cozinha (fogão, geladeira, lava-louças, torneira etc);
- k) Luminárias e lâmpadas nas áreas privativas;



- l) Instalação para TV a cabo (está incluso a infra-estrutura para instalação de TV a cabo – tubulação seca);
- m) Aparelhos de telefone;
- n) Equipamentos de segurança das unidades individuais, incluindo câmera, barreira, sensores e alarme;
- o) Equipamentos de segurança não citados no item “segurança”;
- p) Soleiras de portas;
- q) Aparelhos de ar condicionado e caixas protetoras nas unidades privativas;
- r) Acessórios para churrasqueiras (grelhas, espetos, etc), como qualquer tipo de automação nas áreas privativas;
- s) Controle remoto para acionamento do portão e TAGs;
- t) Papéis de parede ou pinturas com cores especiais;
- u) Rodapés;
- v) Móveis de qualquer espécie;
- w) Pergolado das áreas externas.
- x) Nobreak para suportar queda de energia;
- y) Qualquer outro equipamento e elemento de decoração/acabamento não citado neste memorial.

11. LIMPEZA

A construtora fará uma cuidadosa limpeza das áreas comuns e das unidades antes da vistoria e entrega final, porém, a limpeza fina fica a cargo de cada proprietário.

12. VISITAS DURANTE AS OBRAS

Para não atrapalhar o andamento das obras e garantir a segurança dos trabalhadores e clientes, a ZOOM INCORPORADORA libera três visitas marcadas por unidade antes da vistoria de entrega com regras específicas, que serão repassadas nos momentos oportunos.

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A ZOOM INCORPORADORA, se reserva ao direito de utilizar materiais similares, na intenção de obter uma melhor qualidade, funcionalidade, resistência e padrões, ou quando algum material indicado deixar de ser fabricado/fornecido.

A ZOOM INCORPORADORA, poderá proceder pequenos ajustes no projeto, para resolver problemas técnicos que venham a surgir durante a execução da obra.



Joinville-SC, 11 de fevereiro de 2026.

ZOOM INCORPORADORA LTDA

CNPJ: 21.880.722/0001-58

Fernando Hellmuth Miers / CPF: 004.656.739-01

Compradores:

(Nome do Cliente)
CPF: 000.000.000-00

(Nome do Cliente)
CPF: 000.000.000-00