

FICHA TÉCNICA



ENDEREÇO COMPLETO

Rua Dona Tereza, 27
Entrada principal com guarita

Rua Dr. Padilha, 98
Entrada de pedestres

METRAGEM DO TERRENO

1859,32m²

NÚMERO DE UNIDADES

126

Nº DE VAGAS X UNIDADES

49 vagas de carro
126 vagas de bicicleta

ÁREAS DE LAZER

Sauna, Salão de Festas, Brinquedoteca,
Playground externo, Fitness coberto
e descoberto, Piscina, Churrasqueira,
Quadra Poliesportiva, Coworking.

TIPOLOGIA

- 16 unidades de 3 quartos
- 82 unidades de 2 quartos
- 18 unidades de 1 quarto
- 04 unidades PNE
(710, 810, 910 e 1010)
- 02 coberturas duplex de 3 quartos
- 04 coberturas dúplex de 2 quartos



FACHADA DR. PADILHA

MEMORIAL DESCRITIVO



Empreendimento: CTV Sunny Residencial
Endereço: Rua Dr. Padilha 98 e Rua Dona Tereza, 27

APRESENTAÇÃO

O MEMORIAL DESCRITIVO CLIENTE

Este documento tem por finalidade descrever de modo geral os acabamentos, instalações e tipo dos materiais utilizados na construção do empreendimento.

O EMPREENDIMENTO

O projeto preve a construção do empreendimento imobiliário de uso residencial, da seguinte forma: 126 Unidades Residenciais, sendo unidades 3, 2 e 1 Quarto. 49 vagas de estacionamento, dentre elas, 4 vagas PNE e 45 vagas comuns.

UNIDADES AUTÔNOMAS

SALA E CIRCULAÇÃO

Piso: concreto sarrafeado.
Paredes: pintura.
Teto: pintura.
Soleiras e Peitoris: granito.

QUARTOS

Piso: concreto sarrafeado.
Paredes: pintura.
Teto: pintura.
Soleira: granito.

BANHEIRO

Piso: cerâmica.
Paredes:
Box: cerâmica.
Hidráulica: 1 peça de cerâmica acima do lavatório e pintura.
Demais paredes: pintura.
Teto: rebaixo de gesso com pintura.
Louças: bacia sanitária e lavatório suspenso sem coluna.

COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO

Piso: cerâmica.
Paredes:
Hidráulica: 1 peça de cerâmica acima do tanque e 1 fiada acima da bancada e pintura.
Demais: pintura.
Teto: sanca com pintura.
Bancada: inox.
Tanque: PVC.

VARANDAS

Piso: cerâmica.
Paredes: conforme fachada.
Teto: conforme fachada.
Soleira: granito.
Complemento: guarda-corpo vidro temperado e/ou serralheria com pintura eletroestática.

TERRAÇO DESCOBERTO

Piso: cerâmica.
Paredes e mureta: conforme fachada.

ÁREAS COMUNS SOCIAIS

ENTRADA E CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

Piso: intertravado e/ou cimentado e/ou cerâmica e/ou pedrisco.

ENTRADA E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS

Vias: intertravado e/ou cimentado.

ESTACIONAMENTO

Piso: intertravado e/ou cimentado.
Teto: osso (quando aplicável).

GUARITA

Piso: cerâmica.
Paredes: pintura.
Teto: pintura.
Soleira: granito.

BRINQUEDOTECA

Piso: vinílico e/ou emborrachado e/ou cerâmica.
Parede: pintura.
Teto: pintura.
Soleira: granito.
Complemento: 1 mesa, 3 cadeiras infantis, bancada e móvel em marcenaria, rolo de desenho e 3 puffs.

PLAYGROUND

Piso: emborrachado.
Parede: pintura ou conforme fachada.
Soleira: granito.
Complemento: 1 casinha infantil, 1 gangorra e 1 escorrega.

SALÃO DE FESTAS

Piso: cerâmica.
Paredes: pintura.
Teto: pintura.
Soleira: granito.
Complemento: 4 mesas com 4 cadeiras cada e 1 aparador.

COPA DO SALÃO DE FESTAS

Piso: cerâmica.
Paredes: pintura.
Teto: pintura.
Soleira: granito.
Complemento: 1 bancada em granito com cuba inox.

BICICLETÁRIO

Piso: grama, cimentado e/ou brita.
Parede: Pintura ou conforme fachada.
Complemento: Bicicletário em serralheria.

CHURRASQUEIRAS

Piso: cerâmica.
Parede: cerâmica.
Complemento: 1 churrasqueira, 1 bancada em pedra com cuba em inox e 2 mesas com 4 lugares cada.

COWORKING

Piso: cerâmica.
Parede: pintura.
Teto: pintura.
Soleira: granito.
Complemento: 1 mesa com 4 cadeiras e 1 bancada com 4 cadeiras.

ACADEMIA

Piso: vinílico e/ou emborrachado.
Parede: pintura.
Teto: pintura.
Complemento: 1 esteira ergométrica, 1 bicicleta ergométrica, 1 Kit de halter com suporte, 1 banco supino e 1 espaldar.

FITNESS EXTERNO

Piso: cerâmica e emborrachado.

SAUNA

Piso: cerâmica.
Parede: pastilha ou cerâmica.
Teto: pastilha ou cerâmica.

PISCINA ADULTO E INFANTIL

Piso Deck: cerâmica
Revestimentos da piscina: pastilha, cerâmica ou similar.
Complemento: 3 espreguiçadeiras, 2 mesas com 4 lugares cada e 2 ombrelones.
Fechamento: vidro temperado e muro.

PET SHOWER

Piso: cerâmica.
Parede: cerâmica.
Complemento: bancada e tanque de banho.

ESPAÇO PET

Piso: grama.
Parede: pintura ou conforme fachada.

BANHEIROS

Piso: cerâmica.
Paredes: pintura.
Teto: Pintura.

DELIVERY

Piso: cerâmica.
Paredes: pintura.
Teto: Pintura.

ÁREAS TÉCNICAS E SERVIÇOS

MEDIDORES

Piso: osso.
Paredes: bloco aparente.
Teto: osso.

ESCADAS

Piso: osso.
Paredes: massa texturizada.
Teto: osso ou massa texturizada.

DEPÓSITO

Piso: osso.
Paredes: bloco aparente.
Teto: osso.

LIXEIRA

Piso: cerâmica.
Paredes: cerâmica até 1,50m de altura.
Teto: pintura.

CASA DE MÁQUINAS DE PRESSURIZAÇÃO

Piso: osso.
Paredes: bloco aparente.
Teto: osso.

SALA GERADOR

Piso: osso.
Paredes: bloco aparente.
Teto: osso.

ADMINISTRATIVO

Piso: cerâmica.
Paredes: pintura.
Teto: pintura.

REFEITÓRIO DE FUNCIONÁRIOS

Piso: cerâmica.
Paredes: pintura.
Teto: pintura.

BANHEIRO DE FUNCIONÁRIOS

Piso: cerâmica.
Paredes: pintura.
Teto: pintura.

CASA DE BOMBAS DE INCÊNDIO

Piso: osso.
Paredes: bloco aparente.
Teto: osso.

CASA DE MÁQUINAS DO ELEVADOR

Piso: osso.
Paredes: bloco aparente.
Teto: osso.

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

ESTRUTURA E VEDAÇÕES

O sistema construtivo das unidades será em Alvenaria Estrutural, de acordo com projeto específico, onde as paredes exercem função estrutural. Sendo assim, é proibida qualquer alteração, total ou parcial, sejam aberturas ou rasgos das paredes para qualquer utilização ou reforma. As alvenarias internas serão bloco de concreto e/ou cerâmico.

FACHADA E FECHAMENTOS

A fachada terá revestimento em massa texturizada com pintura, conforme projeto específico. O empreendimento será cercado de muros que serão em pré-moldado, alvenaria ou gradil, conforme projeto específico.

COBERTURAS

A cobertura das torres será em telha de fibrocimento e/ou laje impermeabilizada, de acordo com projeto específico.

ESQUADRIAS

Nas unidades autônomas, áreas comuns e áreas técnicas do empreendimento, poderão ser instaladas portas de madeira modelo de abrir, do tipo lisa, conforme projeto específico.

Nas unidades autônomas, áreas comuns e áreas técnicas do empreendimento, poderão ser instaladas esquadrias em alumínio com pintura eletrostática ou em ferro com pintura, conforme projeto específico.

ACABAMENTOS

Ferragens: La Fonte, Imab, Pado, Papaiz ou similar.

Interruptores e Tomadas: Pial Legrand, Alumbra, Siemens, Simon ou similar.

Louças: Celite, Deca ou similar.

Metais: Deca, Fabrimar, Docol, Meber ou similar.

Soleiras/filetes/bancadas: Pedra ou mármore sintético.

Portão/Gradil: Alumínio ou ferro ou vidro, conforme projeto específico.

Revestimentos: Eliane, Cecrisa, Biancogres, Ceral, Incefra ou similar.

Rodapé: Cerâmica ou PVC ou poliestireno ou madeira ou sem rodapé.

EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Conforme projeto específico e atendendo as exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas equivalentes.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Conforme projeto específico e atendendo as exigências municipais das concessionárias, de acordo com aABNT ou outras normas equivalentes.

Somente o ralo do interior do box no banheiro conta com caimento no piso.

Não estão previstos pontos hidráulicos, esgoto e elétricos para a instalação de máquina de lavar louça e máquina de secar roupas.

Haverá previsão de 1 (um) ponto para filtro de água acima da bancada da cozinha das unidades autônomas.

Haverá previsão de 1 (um) ponto para a bancada e para a piscina dos terraços descobertos das unidadesautônomas.

O projeto hidráulico foi desenvolvido com medição individual de água.

ANTENA COLETIVA

Será entregue infraestrutura com tubulação seca (sem fiação) de 1 (um) ponto em cada quarto e 1 (um) ponto com fiação na sala das unidades autônomas para futura instalação pelo condomínio, de sistema de antena coletiva, convencional ou a cabo.

O serviço de TV por assinatura deverá ser adquirido pelo proprietário.

SISTEMA DE TV/TELEFONIA

Será entregue infraestrutura com tubulação seca (sem fiação) de 1 (um) ponto na sala das unidades autônomas para futura instalação pelo condomínio.

Será entregue infraestrutura com tubulação seca (sem fiação) de 1 (um) ponto nas áreas comuns, conforme projeto específico.

A linha telefonica será adquirida pelo proprietário junto à concessionária local.

INTERFONE / SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

Será entregue infraestrutura com fiação para sistema de comunicação interna, tipo interfone, que possibilitará aos condôminos se comunicarem entre si e com a portaria.

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

Serão instalados os equipamentos necessários ao combate de prevenção a incêndios, conforme normas técnicas e exigência do Corpo de Bombeiros.

EXAUSTÃO MECÂNICA

Será instalado e entregue um sistema de exaustão mecânica para atendimento dos banheiros (quando aplicável).

INSTALAÇÃO DE GÁS

Será executada infraestrutura para 1 (um) ponto de gás na cozinha para instalação de fogão e 1 (um) ponto para instalação do aquecedor do chuveiro na Área de Serviço. A compra e instalação dos equipamentos são de responsabilidade do proprietário.

O consumo será individual, a cargo do proprietário.

AR CONDICIONADO

Na sala e quartos das unidades autônomas será entregue previsão para instalação de sistema de ar condicionado (tubulação seca e dreno) tipo split e espaço no quadro para os disjuntores, de acordo com projeto específico, sendo toda a infraestrutura e instalação restante necessária a cargo do proprietário, incluindo a rede frigorígena, sistema elétrico e equipamentos.

As caixas das condensadoras das unidades autônomas deverão ser adquiridas pelos proprietários. O modelo será encaminhado junto ao Manual do Proprietário.

ELEVADORES

Serão instalados elevadores com capacidade e velocidade adequadas ao cálculo de tráfego, de acordo com as normas técnicas vigentes.

OBSERVAÇÕES GERAIS

- 1. No desenvolvimento dos projetos complementares poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas dos cômodos deslocando elementos estruturais (para mais ou menos) que não excederão a 5% em tais medidas, e na posição dos equipamentos, vãos, janelas, e etc. para adaptar as necessidades do projeto.
- 2. A área total das unidades do empreendimento indicada em todo o material de vendas é a privativa, ou seja, calculada pelas linhas externas da fachada e das divisas com áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721. Portanto, a área total considera a medida das paredes internas e externas do apartamento, ademais de outros elementos construtivos, sendo certo que, em se fazendo a medição das áreas disponíveis para uso da unidade, o valor encontrado será menor que o valor da área total.
- 3. O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos das unidades autônomas serão informados no manual do proprietário.
- 4. Poderão ser executadas, por motivos técnicos, sancas em gesso, para passagem de tubulação de instalações, nas dependências das unidades autônomas e nas áreas comuns, de acordo com do manual do proprietário, sempre respeitados os projetos aprovados do empreendimento.

- 5. Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados pela construtora shafts e/ou enchimentos, bem como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias, de acordo com o manual do proprietário, sempre respeitados os projetos aprovados do empreendimento.
- 6. Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registros de comando das instalações hidráulicas, bem como tubulação de gás, serão instalados de acordo com o manual do proprietário, sempre respeitados os projetos aprovados do empreendimento.
- 7. Deverá ser verificada a voltagem das tomadas, que constará no manual do proprietário, para a compra dos eletrodomésticos e equipamentos.
- 8. Não serão fornecidas pela Vendedora/Incorporadora: luminárias das unidades autônomas, armários embutidos e gabinetes de cozinha e banheiros, eletrodomésticos e eletroeletrônicos, bem como móveis e elementos decorativos constantes no material e no stand de vendas.
- 9. Recomenda-se a instalação de ar-condicionado conforme os pontos indicados no manual do proprietário.
- 10. Recomenda-se que os pisos e revestimentos das unidades autônomas sejam instalados por profissionais devidamente habilitados e de acordo com as orientações previstas no manual do proprietário.
- 11. Para os itens nos quais constam alternativa de materiais e/ou acabamentos a escolha da opção a ser adotada ficará a critério da construtora.
- 12. Os revestimentos apresentados nas ilustrações artísticas são referências e podem apresentar variação de cor, textura e paginação de assentamento.
- 13. Todas as fotos, imagens, ilustrações, plantas humanizadas e perspectivas apresentadas, inclusive no stand de vendas, sejam por meio de folders, outdoor, anúncio ou qualquer outro material publicitário, são meramente ilustrativas, podendo apresentar variações em relação a obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento legal.

- 14. Todos os objetos demonstrados nas unidades autônomas de decoração como mobiliário, paisagismo e demais utensílios não serão entregues pela empresa Vendedora/Incorporadora e não integram o preço destas.
- 15. Não serão fornecidos pela construtora quaisquer outros elementos de decoração, equipamentos ou acabamentos não mencionados expressamente nesse memorial.
- 16. O paisagismo será entregue nos termos do projeto executivo, seguindo as normas e legislações ambientais e será formado por mudas de pequeno porte, demonstrando as imagens dos materiais publicitários, a fase adulta das espécies.
- 17. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme projetos. Entretanto, os mobiliários, equipamentos e elementos decorativos são referenciais e podem sofrer alterações de modelos, cores, materiais, especificações e quantidades, de acordo com a disponibilidade no mercado de consumo e sem necessidade de aviso prévio.
- 18. A configuração e os níveis da implantação do empreendimento estão sujeitos a alterações decorrentes de exigências técnicas e estruturais, ao atendimento das posturas municipais, concessionárias e a condições do entorno.
- 19. A área de lazer, vias, vagas e circulações do empreendimento estão sujeitas a alterações decorrentes das exigências legais, concessionárias e condições do local.
- 20. A Academia será entregue com mobiliário e equipamentos de uso residencial, conforme projeto de decoração e conforme informado no Memorial Descritivo. Todos os espaços de lazer, não serão oferecidos serviços e o condomínio deverá gerenciar e coordenar a sua utilização.
- 21. A Construtora não se responsabiliza pelas construções vizinhas ao empreendimento. Itens como acréscimo nas edificações existentes no entorno, aberturas de janelas, alterações de afastamentos, entre outras condições dos imóveis de terceiros podem ser verificados no local, cabendo ao Poder Público fiscalizar a regularidade das construções vizinhas ao empreendimento.





CONSTRUINDO TAMBÉM VALORES

OS RESIDENCIAIS DA CTV BUSCAM AMPLIAR O ACESSO A MORADIAS QUE VÃO ALÉM DO BÁSICO. CADA LAR QUE ENTREGAMOS É MAIS QUE UM TETO, SÃO NOVAS OPORTUNIDADES PARA FAMÍLIAS QUE BUSCAM TRANSFORMAR SEU FUTURO. É MAIS DO QUE TER UM ENDEREÇO. É UM PROJETO DE VIDA!



Sal Rio - Centro



Vitória - Campinho



Nobel - Irajá



Mob - Cascadura



Star - Irajá



Go - Quintino



Match - Vila da Penha



Station - Maria da Graça



Vale D'ouro - Vila da Penha