

MEMORIAL DESCRITIVO

Residencial Nápoles

Lote 41F · Loteamento Nova Indaial 7 · João Paulo II · Indaial/SC

INCORPORADORA ZANONI
CNPJ 55.729.827/0001-22

Novembro de 2026

01 Identificação

O Residencial Nápoles é um condomínio fechado de quatro unidades residenciais térreas, no conceito loft de um dormitório. Cada unidade conta com vaga de estacionamento própria e quintal privativo.

ITEM	DESCRIÇÃO
Empreendimento	Residencial Nápoles
Endereço	Rua São Vitor (lado par), Lote 41F, Loteamento Nova Indaial 7, bairro João Paulo II, Indaial/SC
Matrícula	41.162 — inscrição imobiliária 01.11.002.6740
Terreno	360,00 m² (12,00 m de frente × 30,00 m de fundos)
Incorporadora	Incorporadora Zanoni — CNPJ 55.729.827/0001-22
Padrão	Residencial unifamiliar geminado em condomínio, construção térrea

02 Descrição geral

4	29,79 m²	1	125,10 m²
UNIDADES	ÁREA PRIVATIVA	DORMITÓRIO	ÁREA CONSTRUÍDA

As quatro unidades, de 29,79 m² cada, formam um bloco térreo com cobertura em platibanda. A área total construída é de 125,10 m², sendo 119,16 m² de unidades privativas e 5,94 m² de circulação e abrigo de lixeira.

AMBIENTE	ÁREA POR UNIDADE
Living (sala e cozinha integradas)	12,43 a 13,58 m²
Dormitório	8,97 a 9,14 m²
Banheiro	3,25 m²
Total privativo construído	**29,79 m²**

Cada unidade dispõe ainda de:

- 1 vaga de estacionamento descoberta, de 2,40 × 5,00 m, junto ao acesso do condomínio;
- quintal privativo nos fundos, gramado e separado das unidades vizinhas por muro;
- medidores individuais de energia elétrica e de água.

Áreas comuns: acesso de pedestres, estacionamento, circulação e abrigo de lixeira com medidores (Celesc, Casan) e caixa de correio.

03 Especificações técnicas da construção

A obra será executada conforme as normas da ABNT e as boas práticas de engenharia, em conformidade com os projetos arquitetônico, estrutural e complementares aprovados.

3.1 Fundações	Rasas, do tipo sapatas ou estacas perfuradas, conforme o projeto estrutural.
3.2 Estrutura	Pilares, vigas e vigas baldrame em concreto armado com fck ≥ 20 MPa. Lajes pré-moldadas e/ou treliçadas, conforme o projeto estrutural.
3.3 Alvenaria	Vedações em blocos cerâmicos. As paredes entre unidades vizinhas serão contínuas até a laje.
3.4 Cobertura	Laje de concreto com telhas de fibrocimento sobre estrutura de apoio, embutidas atrás de platibanda em alvenaria, sem telhado aparente. Calhas internas e rufos em chapa de alumínio de 0,5 mm.
3.5 Reservatório	Uma caixa d'água de polietileno de 250 litros por unidade.
3.6 Impermeabilização	Vigas baldrame impermeabilizadas com manta ou emulsão asfáltica. Calhas e platibandas impermeabilizadas nas áreas de escoamento.

04 Acabamentos das unidades

> As marcas citadas são referências de padrão. A incorporadora poderá empregar produtos similares de mesma qualidade.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO
Paredes internas e teto	Reboco alisado, Calfino ou massa corrida e tinta acrílica fosca (Suvinil, Lukscolor ou Anjo)
Paredes do banheiro	Revestimento cerâmico nas paredes hidráulicas e na área do box (Incefra, Majopar, Embramaco, Elizabeth ou similar), rejunte de 1,5 a 6,0 mm
Parede da pia da cozinha	Revestimento cerâmico na faixa da bancada
Pisos	Piso cerâmico ou porcelanato, linha comercial, em todos os ambientes, rejunte de 1,5 a 6,0 mm
Rodapés	Cerâmicos, do mesmo material do piso
Soleiras e peitoris	Granito
Bancadas	Pia da cozinha e lavatório do banheiro em granito
Janelas	Alumínio branco com vidro: de correr no living e no dormitório; basculante no banheiro
Portas externas	Entrada: madeira maciça ou semissólida, 0,80 × 2,10 m, com puxador preto e fechadura. Fundos: madeira ou vidro, 0,80 × 2,10 m, com fechadura
Portas internas	Madeira, 0,80 × 2,10 m (dormitório) e 0,70 × 2,10 m (banheiro), ferragens cromadas (Soprano, Stam ou similar)
Louças	Vaso sanitário branco com caixa acoplada
Metais e registros	Registros Docol ou similar. Acabamentos de registro e chuveiro não fornecidos
Box do banheiro	Não fornecido
Paredes externas	Reboco alisado, fundo preparador e tinta acrílica fosca, nas cores do projeto

05 Áreas comuns, externas e fachada

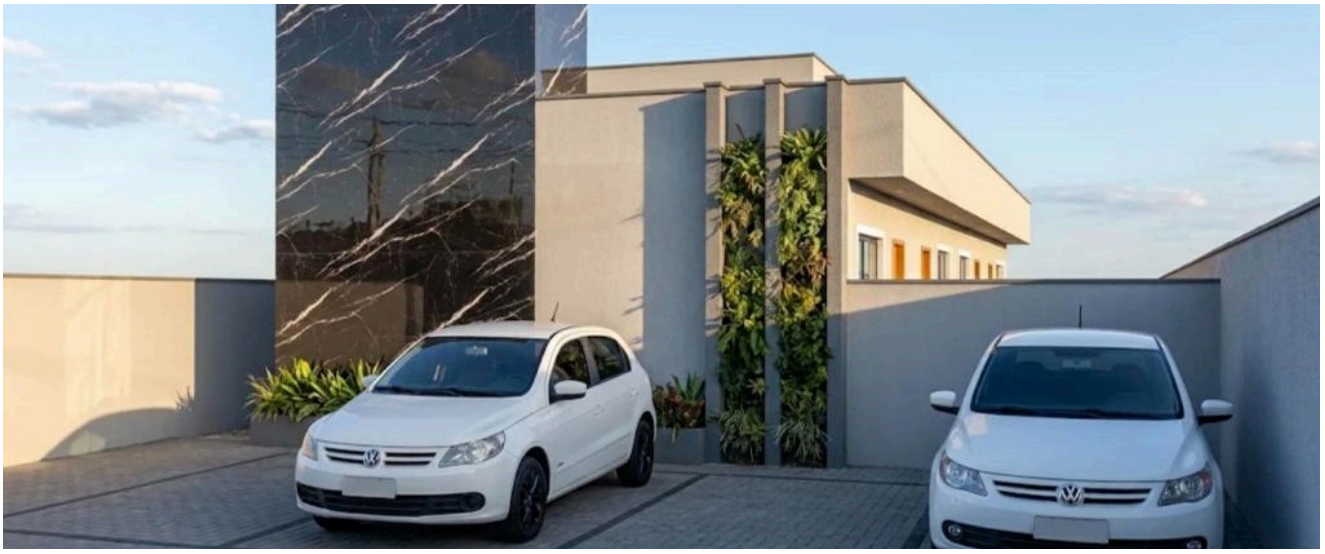
ITEM	ESPECIFICAÇÃO
Fachada frontal	Muro de frente em alvenaria rebocada e pintada, com letreiro "Residencial Nápoles" em letras metálicas ou de polímero (PVC/acrílico)
Torre da fachada	Revestimento em porcelanato marmorizado preto na face voltada para o estacionamento
Jardins verticais	Dois jardins verticais entre pilares na fachada interna, com plantas naturais
Portão de veículos	Portão de correr
Portão de pedestres	Portão metálico com acesso independente pela escada de entrada
Estacionamento	4 vagas descobertas de 2,40 × 5,00 m, piso em paver intertravado
Muros de divisa	Laterais e fundos em alvenaria de blocos cerâmicos rebocada, com 1,50 m de altura
Divisórias dos quintais	Muros de 1,50 m em alvenaria rebocada entre os quintais das unidades
Corredor lateral	Piso em concreto ou porcelanato externo e mureta de divisa em alvenaria rebocada
Quintais	Entregues gramados
Calçada pública	Conforme padrão da Prefeitura de Indaial
Lixeira e medidores	Abrigo em alvenaria com lixeira, medidores de energia (Celesc) e água (Casan) e caixa de correio

06 Instalações, entrega e disposições gerais

6.1 Instalações elétricas	Condutores de cobre isolados, conforme ABNT. Tomadas e interruptores Mec-Tronic, Soprano ou similar, entregues completos com espelho. Pontos de iluminação entregues com bocal, sem lâmpada. Medidor de energia individual por unidade. Não é permitido ao adquirente aumentar a carga instalada prevista em projeto.
6.2 Telefone, internet e TV	Tubulação embutida desde o ponto da concessionária, com ponto no living. Aparelhos, linhas e assinaturas ficam a cargo do adquirente.
6.3 Ar-condicionado	Ponto de espera embutido no dormitório, até a laje. Aparelho, tubulação de cobre e instalação ficam a cargo do adquirente.
6.4 Interfone e portão	Fornecimento e instalação de interfone e de automação do portão ficam a cargo dos adquirentes.
6.5 Hidrossanitárias	Tubulações, conexões, ralos e caixas sifonadas em PVC. Esgoto ligado a caixa de gordura, fossa séptica e filtro anaeróbio por unidade e, destes, à rede pública. O sifão da pia da cozinha é instalado pelo adquirente. Alterações de pontos dependem de aprovação do engenheiro responsável e correm por conta do adquirente.
6.6 Alterações	Toda alteração deve ser solicitada com antecedência ao engenheiro responsável, para análise de viabilidade técnica e de custo.
6.7 Opções de acabamento	A escolha de materiais e marcas similares aos citados cabe exclusivamente à incorporadora, mantido o mesmo padrão de qualidade.

6.8 Entrega da unidade	A unidade será entregue limpa, com quintal gramado, muros, portões e todos os acabamentos deste memorial, com a construção averbada no Registro de Imóveis. Cabem ao adquirente apenas os custos de transferência da escritura. Móveis, eletrodomésticos, decoração e demais itens representados nas imagens ou plantas apenas como ilustração não estão incluídos.
6.9 Garantia	A incorporadora responde pela solidez e segurança da obra nos termos do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor, observados os prazos e cuidados de uso do manual do proprietário entregue com as chaves.

07 Perspectivas



ACESSO E ESTACIONAMENTO



VISTA LATERAL DAS UNIDADES



QUINTAIS PRIVATIVOS

> Imagens meramente ilustrativas. Mobiliário, vegetação, veículos e objetos de decoração não fazem parte do empreendimento. Prevalecem as especificações deste memorial e os projetos aprovados.

Incorporadora Zanoni
CNPJ 55.729.827/0001-22

Indaial/SC
Novembro de 2026