



## CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTÃO GOLF

NOV-2007

Estrada Dário Manoel Cardoso – Ingleses do Rio Vermelho – Florianópolis-SC

INCORPORAÇÃO

### **COSTÃOVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

## **MEMORIAL DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO**

### **I - CARACTERÍSTICAS BÁSICAS**

O Condomínio Residencial Costão Golf será um Complexo de Múltiplo Uso turístico, esportivo e residencial, previsto para ser desenvolvido numa área de 571.984 m<sup>2</sup>, situada na localidade do Sítio do Capivari, Distrito de Ingleses, dividido em duas Áreas. A Área Unifamiliar (A1), onde estão localizados as Unidades Autônomas de Terreno (UAT) onde serão construídas as residências e a Área Multifamiliar (A2) onde serão construídas as Vilas Habitacionais.

Compreenderá a construção de um campo de golfe de 9 buracos, integrado ao condomínio residencial. A área unifamiliar terá 181 terrenos (UAT) de 900 m<sup>2</sup> cada, em média e a área multifamiliar com 100 unidades de apartamentos de 2 e 3 dormitórios, distribuídas em 13 pequenas Vilas.

O Setor de Equipamentos Condominiais, previsto na Convenção de Condomínio colocará à disposição dos condôminos, a Portaria de Acesso, o Sistema Viário e o Setor Esportivo. (Área Comum)

O Setor de Equipamentos Privativos, previsto na Convenção de Condomínio colocará a disposição dos condôminos o Club House, Driving Range, Setor de Serviços, Setor Comercial e o Teleférico. (Área Privativa) e o campo de golfe.

O campo de golfe, como é comum, terá apoio do Club House (sede social) com cerca de 2.000 m<sup>2</sup> de área construída e um driving-range (área para treinamento), além dos estacionamentos necessários.

O Condomínio disporá de infra-estrutura viária valorizadora do ambiente utilizando no pavimento o bloco de concreto tipo "paver". Será dotado de portaria e controle de acesso com completo sistema de vigilância 24 horas, sistema de CFTV e internet banda larga, bem como rede subterrânea de energia elétrica, telefonia e TV a cabo. Contará, com uma estação de tratamento de esgoto com tecnologia de ponta.

A ligação entre a Área A1 (unifamiliar) e a Área A2 será através de um túnel, para veículos leves, sob a rodovia SC-406 corta o terreno.

O Condomínio Residencial Costão Golf estará integrado à praia do Santinho por um teleférico numa distância de 1.100 metros, que cruzará as dunas que ligam as praias de Moçambique e Ingleses.

### **II - ÁREA UNIFAMILIAR (ÁREA A1) - DESCRIÇÃO GERAL (Resumo)**

#### **1- Portaria e Recepção (Área de Uso Comum)**

- Pórtico de entrada com pé direito duplo e guarita para os vigilantes;
- Estacionamento para visitantes;
- Bicicletário.

## 2- Sistema de segurança (Uso Comum)

- Controle de acesso com cartão magnético e cadastramento de usuários;
- Ronda permanente;
- Sistema de vigilância com vídeo-monitoramento;
- Sistema de detecção de intrusão perimetral, nos limites externos.

## 3- Área Residencial Unifamiliar ( Área Privativa)

- Nível da UAT (terreno) = será entregue nivelado e este nível não poderá ser alterado;
- Nível do térreo = 15 cm acima do nível do terreno;
- Residências - área mínima construída = 200,00 m<sup>2</sup>;
- Taxa de ocupação = 30%;
- Índice de aproveitamento (coeficiente que multiplicado pela área do terreno determina a área máxima de construção) = 0,5;
- Número de pavimentos = 2 pavimentos (térreo e superior) . O sub-solo é permitido desde que totalmente enterrado em relação ao terreno;
- Afastamento frontal = rua principal = 5,00 m e rua lateral = 4,00 m;
- Afastamento lateral = 2,00 m ( no caso de utilização de 1 terreno - UAT);
- Afastamento lateral = 3,00 m ( no caso de utilização de 2 ou mais terrenos - UAT);
- Afastamento de fundos (para o campo de golfe ou fechamento do condomínio) = 20,00 m;
- Afastamento da piscina 5,00 m para a divisa dos fundos e 2,00 m para a divisa lateral;
- Nos terrenos localizados na finalização dos setores e que apresentem formas irregulares, terão seus afastamentos determinados pela planta de localização da UAT;
- A construção de muros só será permitida nas divisas laterais ao longo da profundidade da residência (no mínimo com 5 m de afastamento frontal e 20 m de afastamento de fundos, com altura máxima de 1,80 m);
- Cobertura das Residências – no mínimo 70%, com telha de concreto na cor terracota;
- Inclinação do telhado = 40%;
- Paredes externas das Residências = de alvenaria pintada com as cores areia, bege ou terracota, podendo utilizar outras cores como detalhe( será admitido detalhe com tijolo à vista ou pedra);
- Muretas para medição de energia = padrão Costão Golf;
- Depósito de lixo temporário = padrão Costão Golf;
- Os projetos arquitetônicos deverão ser analisados e aprovados por equipe técnica credenciada pelo condomínio.

## 4- Club House ( Área Privativa )

- Clube de Golfe, para os sócios;
- Restaurante Internacional;
- Bar;
- Loja;
- Área para eventos;

- Adega;
- Fitness Center;
- Vestiários e Sanitários;
- Sauna;
- Estacionamento;
- Internet wireless.

**5- Driving Range (Área Privativa)**

- Escola de golfe;
- Área para treinamento com box coberto;
- Loja;
- Bar;
- Vestiários e sanitários;
- Estacionamento;
- Internet wireless.

**6- Setor Comercial (Área Privativa)**

Salas comerciais e lojas;

- Voltado para via pública, ao lado da portaria.

**7- Setor Esportivo (Área de Uso Comum)**

- Quadra de tênis;
- Futebol society;
- Salão de Festas/Bar;
- Play- ground;
- Estacionamento;
- Internet Wireless.

**8- Setor de Serviços (Área Privativa)**

- Sede do serviço de manutenção do campo de golfe;
- Sede do serviço de manutenção dos jardins e piscinas;
- Sede do serviço de manutenção das áreas comuns do condomínio;

**9- Estação do Teleférico (Área Privativa)**

- Estação “Costão Golf”;
- Aberto ao público externo com acesso independente, estacionamento e cobrança de ingressos;
- Teleférico com cabines para 4 pessoas.

**10- Sistema Viário (Uso Comum)**

- Ruas com 6 metros de largura;
- Tipo do pavimento = lajota de concreto tipo paver;
- Tipo de passeio de pedestres – gramado com 2 metros largura;
- Ligação da Área A1 com Área A2 – Túnel sob a rodovia SC-406.

**11 – Infra-estrutura Elétrica/Iluminação (Uso Comum)**

- Instalação subterrânea;

- Poste Decorativo para iluminação;
- Subestações de energia – transformadores blindados de chão;
- Espera de energia em frente a cada terreno.

#### **12 – Infra-estrutura Telefonia/Internet/TV por assinatura (Uso Comum )**

- Rede de TV por assinatura, internet e telefonia com fornecimento e fatura individualizada;
- Instalação subterrânea;
- Espera em frente ao terreno.

#### **13 – Infra-estrutura Esgoto/água pluvial (Uso Comum )**

- Estação de Tratamento de Esgotos;
- Rede de esgoto com estações elevatórias;
- Espera em frente a cada terreno.

#### **14- Infra-estrutura abastecimento d'água. (Uso Comum)**

- Rede Geral de distribuição;
- Hidrômetro para medição e fatura individualizada do consumo de água de cada condômino.

#### **15- Fechamentos, praças e paisagismo (Uso Comum)**

- Tipo de Fechamento – grade metálica e com trepadeira;
- Praças com jardins, bancos, play-ground;
- Paisagismo com a utilização árvores nativas.

#### **16- Campo de Golfe (Área Verde Privativa)**

- Campo de Golfe com 9 buracos;
- Driving range : local para treinamento e escola de golfe;
- Sistema de irrigação automatizado;
- Lagoas.

### **III- Área multifamiliar (Área A2) – DESCRIÇÃO GERAL (Resumo)**

#### **1- Portaria e Recepção (Área de Uso Comum)**

- Acesso único através da portaria localizada junto à Área Unifamiliar.

#### **2- Sistema de segurança (Uso comum)**

- Sistema de Segurança Único conforme Área Unifamiliar.

#### **3- Área Residencial Multifamiliar ( Vilas Residenciais –Área Privativa)**

- Previsão de construção de 13 Vilas Habitacionais com um total de 94 apartamentos;
- Número de pavimentos = 2 pavimentos ( subsolo, térreo e superior);
- Cobertura das Vilas – no mínimo 70%, com telha de concreto na cor terracota;
- Inclinação do telhado = 40%;

- Paredes externas das Vilas = de alvenaria pintada.

#### **4- Área Social (Área de Uso Comum )**

- Salão de Festas com churrasqueira;
- Espaço Gourmet;
- Sala de Jogos;
- Sala de Jogos infantil;
- Fitness Center;
- Sauna e sala de repouso;
- Piscina adulto e infantil.

#### **5- Setor Esportivo (Área de Uso Comum)**

- Quadra de tênis;
- Quadra Polivalente;
- Bar;
- Play- ground;
- Estacionamento.

#### **6- Sistema Viário ( Uso Comum)**

- Ruas com 6 metros de largura;
- Tipo do pavimento = lajota de concreto tipo paver;
- Tipo de passeio de pedestres – gramado com 2 metros largura;
- Ligação da Área A1 com Área A2 – Túnel sob a rodovia SC-406;

#### **7- Infra-estrutura Elétrica/Iluminação (Uso Comum)**

- Instalação subterrânea;
- Poste Decorativo para iluminação;
- Subestações de energia – transformadores blindados de chão;

#### **8 – Infra-estrutura Telefonia/Internet/TV por assinatura (Uso Comum )**

- Rede de TV por assinatura, internet e telefonia com fornecimento e fatura individualizada;
- Instalação subterrânea;

#### **9 - Infra-estrutura Esgoto/agua pluvial (Uso Comum )**

- Estação de Tratamento de Esgotos;
- Rede de esgoto com estações elevatórias;

#### **10- Infra-estrutura abastecimento d'água. (Uso Comum)**

- Rede Geral de distribuição;
- Hidrômetro para medição e fatura individualizada do consumo de água de cada condômino.

#### **11- Fechamentos, praças e paisagismo ( Uso Comum )**

- Tipo de Fechamento externo – grade metálica com trepadeira;
- Praças com jardins, bancos, play-ground;
- Paisagismo com a utilização arvores nativas.

#### **IV- ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

O Condomínio será administrado por empresa especializada, a mesma que administra o Costão do Santinho Resort e Lazer.

O condomínio oferecerá aos seus condôminos com fundos oriundos da “taxa de manutenção”, cobrada mensalmente de todos os condôminos, conforme coeficiente de rateio previsto na convenção de condomínio, os seguintes serviços :

- vigilância 24 horas;
- manutenção da Estação de Tratamento de Esgotos;
- limpeza geral das áreas comuns;
- manutenção dos jardins, piscinas, sistema viário interno, quadra polivalente e de todas as áreas comuns.

#### ***SERVIÇOS PAY-PER-USE***

A administradora oferecerá aos condôminos, visando seu pleno conforto, serviços especiais através do sistema “pay per use” (paga-se apenas pelo serviço prestado, que será realizado por empresas terceirizadas cadastradas), os seguintes serviços:

- lojas no setor comercial: conveniências, confeitaria/padaria, agência bancária, banca de revista, etc;
- serviço de bar/restaurante – Club House;
- camareira;
- baby-siter;
- esteticista;
- cabelereiro e manicure;
- massagista;
- personal training;
- floricultura;
- manutenção e serviço de faxina das unidades autônomas;
- manutenção de equipamentos domésticos;
- lavanderia;
- pet services;
- informática;
- apoio festas, jantares, churrascos;
- traslados;
- lavagem de automóveis;
- central de cópias e fax;

## VOCABULÁRIO DO GOLFE

<b>ALBATROZ:</b>	acertar o buraco com três tacadas abaixo do par estabelecido.
<b>APPROACH:</b>	tacada que leva ao <i>green</i> .
<b>AIR SHOT:</b>	errar completamente a bola ao fazer o swing.
<b>BIRDIE:</b>	acertar o buraco com uma tacada abaixo do par.
<b>BOGEY:</b>	acertar o buraco com uma tacada acima do par.
<b>BUNKER:</b>	bancos de areia que servem como obstáculo.
<b>CADDIE:</b>	carregador de tacos.
<b>CHIP SHOT:</b>	tacada curta, perto do <i>green</i> .
<b>DRIVE:</b>	primeira tacada a partir do <i>tee</i> .
<b>DRIVER:</b>	nome do taco usado para tacadas de longa distância, usado para a saída.
<b>DIVOT:</b>	pedaço de grama arrancada com a cabeça do taco ao bater na bola.
<b>EAGLE:</b>	acertar o buraco com duas tacadas abaixo do par.
<b>FAIRWAY:</b>	região no centro do campo, entre o <i>tee</i> e o <i>green</i> .
<b>GREEN:</b>	área onde fica o buraco, onde a grama é fina, compacta e aparada rente ao solo.
<b>HAZZARD:</b>	obstáculo (de água ou areia).
<b>HCP (HANDICAP):</b>	tipo de pontuação que mede o aproveitamento de cada golfista, sendo subtraído do total de tacadas. É usado para igualar dois jogadores de níveis diferentes.
<b>HOLE:</b>	buraco sinalizado por uma bandeira colorida.
<b>HOLE-IN-ONE:</b>	acertar o buraco com uma única tacada.
<b>IRON:</b>	taco de ferro, usado para jogadas curtas.
<b>MATCH-PLAY:</b>	modalidade em que a equipe vencedora é a que acerta o maior número de buracos.
<b>OUT OF BOUNDS:</b>	terreno considerado fora de campo. O jogador é obrigado a repetir a tacada, do local onde bateu, perdendo o stroke.
<b>PAR:</b>	referência da média de tacadas para embocar a bola. Cada buraco tem seu par e cada campo tem um par total.
<b>PUTT:</b>	tacada no <i>green</i> para atingir o buraco. O taco para esse tipo de jogada chama-se <i>putter</i> .
<b>PUTTER:</b>	taco específico usado para no <i>putting green</i> , ou seja, para colocar a bola no buraco.
<b>ROUGH:</b>	local de grama mais alta e difícil de jogar, geralmente perto de árvores e arbustos.
<b>SCRATCH:</b>	partida onde não há desconto de <i>handicap</i> .
<b>STANCE:</b>	posição do jogador na hora da tacada.
<b>STROKE-PLAY:</b>	modalidade em que vence o jogador que cumprir os 18 buracos com menor número de tacadas.
<b>SWING:</b>	balanço do corpo para dar a tacada.
<b>TEE:</b>	local onde é dada a primeira tacada em cada buraco. Também é o nome do pino de plástico que sustenta a bola na primeira tacada.
<b>WOOD:</b>	taco de madeira, usado para jogadas de longa distância.
<b>YARDS:</b>	jardas. as distâncias são medidas em jardas. 1 jarda = 91,4 centímetros.