

MEMORIAL DESCRITIVO DO CONDOMÍNIO ALDEIA SANTERÊ

O CONDOMÍNIO ALDEIA SANTERÊ compreende uma área de 553.342,56 m², situado no município de Terezópolis – GO, destacada de uma área maior da denominada Fazenda Potala, conforme M-464 do CARTÓRIO DE NOTAS, REG. DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS PROTESTO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, INTERDIÇÕES E TUTELAS do Município de Terezópolis GO.

Aprovado pelo Decreto Municipal 218/2022 de 07/12/2022 e registrado no cartório de registro de imóveis supracitado, matrícula nº Av4-464, estando, pois, devidamente legalizado.

A área da gleba parcelável do loteamento é de 553.342,56 m² e 110.668,51 m² de reserva legal, assim distribuída:

DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS	
ÁREA DE RESERVA LEGAL	110.668,51 m ²
TOTAL DOS LOTES RESIDENCIAIS (307 UNIDADES)	220.377,32 m ²
TOTAL DOS LOTES DA PORTARIA (02 UNIDADES)	2.565,02 m ²
TOTAL DAS QUADRAS COMERCIAIS (03 UNIDADES)	56.319,89 m ²
TOTAL ÁREA VERDE	119.119,13 m ²
TOTAL DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS	46.649,57 m ²
TOTAL DO SISTEMA VIÁRIO	108.311,93 m ²

O parcelamento foi desenvolvido atendendo as exigências para implantação de CONDOMÍNIO ALDEIA SANTERÊ e possui as seguintes obras:

1- FECHAMENTO DO PERÍMETRO

1.1 – O fechamento do Perímetro será executado em muro de alvenaria, placas pré-moldadas e/ou gradil, conforme projeto, com 2,40 metros de altura, conforme projeto.

2 – PORTARIA PARA CONTROLE DE ACESSO

2.1 - A Portaria possuirá uma cobertura e 03 edificações, sendo: 2 Guaritas, 02 Recepções, 2 Copas, 2 WCs, 2 WCs Masculinos, 2 WCs Femininos, Hall, Espaço para Monitoria, Espaço para Mercadinho e Espaço para Lockers. A entrada principal será composta de controle de acesso de moradores, visitantes e serviços, conforme projeto com 6 pistas de acesso, sendo: duas de entrada, duas de saída, e duas de serviço.

3 - MARCOS

3.1 - As unidades autônomas serão entregues demarcadas com marcos de concreto e/ou estacas de madeira ou similar. Estes serviços serão executados por ocasião da conclusão das obras de urbanização.

3.2 - **IMPORTANTE:** após a entrega do empreendimento, o adquirente deverá constatar a demarcação da unidade autônoma, conferindo a posição de todos os marcos. É responsabilidade do adquirente manter o seu lote demarcado e obrigatoriamente, antes de iniciar qualquer movimentação no terreno para início da construção, deverá realizar, por um profissional qualificado, uma nova conferência dos marcos e levantamento topográfico, conforme orientações do Regulamento das Normas Construtivas da Associação dos Proprietários e Moradores do Condomínio Aldeia Santerê.

4 - RUAS E AVENIDAS

4.1 - As vias internas (ruas e avenidas) do condomínio, bem como em áreas confrontantes com espaços públicos e praças, receberão revestimento asfáltico tipo CBUQ serão entregues com meio-fio e sarjetas para escoamento das águas pluviais.

5 - SINALIZAÇÃO VIÁRIA

5.1 - Será implantada nas ruas internas do condomínio a Sinalização Viária conforme projeto específico.

6 - CALÇADAS

6.1 – A execução do calçamento das áreas comuns e das unidades autônomas deverá ser conforme projeto, sendo responsabilidade do adquirente a execução da calçada na sua unidade autônoma. Todas as áreas de calçamento (entre os lotes e meios-fios) serão entregues pelo empreendedor com plantio de sementes grama batatais ou similar, cuja manutenção será feita pela Associação.

7 – GALERIAS DE DRENAGEM DAS ÁGUAS PLUVIAIS E SWALES

7.1 - As ruas e avenidas serão dotadas de sarjetas e valas para direcionamento e captação das águas pluviais, coletadas por biovaletas interconectadas através de canaletas com grelhas, dimensionadas para travessia de veículos leves; e o volume de água excedente será direcionado para bacia de infiltração através dos canais de contenção e infiltração de águas pluviais que serão feitos através de terraceamento em curvas de nível (swales) que visarão reter as águas de chuvas para infiltração até o lençol freático.

7.2 - Todo o sistema de Drenagem está devidamente calculado em função das áreas de drenagem e da declividade do terreno, conforme projeto.

7.3 – O adquirente deverá fazer o poço de infiltração das águas pluviais em sua unidade, conforme projeto.

8 – ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

8.1 – As redes de energia elétrica interna ao Condomínio, tanto de alta como de baixa tensão, serão constituídos pelo sistema de cabeamento aéreo, com os projetos devidamente

aprovados pela Equatorial (Concessionária de Energia de Goiás). Quando concluídas serão doadas à respectiva Concessionária, que se responsabilizará pelo fornecimento da energia e pela manutenção das redes e das medições de consumo, conforme projeto.

8.2 – Ligação de energia da casa a rede interna será por conta do adquirente e dentro das exigências da concessionária do serviço público de energia.

9 – SISTEMA TELEFÔNICO e INTERNET

9.1 – O sistema telefônico ou internet ficará a cargo de negociação entre a Associação dos Proprietários e Moradores do Condomínio Aldeia Santerê e empresas do segmento.

10 – SISTEMA DE SEGURANÇA

10.1 – O sistema de Segurança será composto pelo fechamento perimetral, portaria para controle de acesso, tubulação seca da portaria até o fechamento perimetral, cancelas e 6 câmeras de monitoramento.

10.2 – A operação do sistema de segurança é responsabilidade exclusiva da Associação dos Proprietários e Moradores do Condomínio Aldeia Santerê.

10.3 – Será doada a Associação uma motocicleta 125cc ou similar, para auxílio as rondas, no momento da vistoria das construções e outras demandas.

11 – PAISAGISMO

11.1 – As áreas comuns e espaços livres do condomínio receberão plantio mudas e/ou sementes de grama batatais ou similar, árvores e/ou arbustos DE PEQUENO PORTE (entre 40cm a 50cm de altura), frutíferas e ornamentais, em fase de formação, conforme projeto.

11.2 – Haverá um espaço com área aproximada de 600 m² destinado a horta, herbário e espaço de troca. A horta e o herbário serão entregues plantados com verduras, legumes e especiarias, considerando sempre as espécies compatíveis com o clima local.

11.3 – Serão doadas pelo empreendedor à Asterê 20 mil mudas de árvores frutíferas, espécies do cerrado e ornamentais, em padrão florestal, para plantio nos swales que compõem o projeto de implantação do Condomínio Aldeia Santerê. A doação das mudas acontecerá 01 (um) ano antes da entrega das obras de infraestrutura do empreendimento, as quais ficarão em um telado agrícola para aclimação e posterior plantio pela Associação. Serão doados também o projeto de arborização e pomar, manual de recomendações e manejo das espécies.

11.4 - Após a implantação do Paisagismo, o custo de conservação e manutenção deverá ser única e exclusivamente da Associação. É importante registrar essas manutenções para que o paisagismo ainda em formação se solidifique e garanta sua implantação.



11.5 - A participação dos adquirentes no processo de recuperação e preservação ambiental é a maior garantia de que se consolidará, em curto prazo, uma ambiência favorável com qualidade de vida.

11.6 – Será doada à Associação, para manutenção do paisagismo um Trator 50cv tração 4x2, uma roçadeira hidráulica, uma carretinha pipa e uma carretinha de insumos.

12 – ÁGUA TRATADA

12.1 – O abastecimento de água seguirá os critérios da SANEAGO (Concessionária de Saneamento de Goiás); sendo composto de sistema de captação, reservação, tratamento e rede de distribuição. O sistema será executado pela Empreendedora, conforme projeto e será operado pela Concessionária.

12.2 – A critério da Empreendedora e anuência da Concessionária, poderá ser criado um sistema independente contemplando: captação, através de poços profundos, tratamento e distribuição de água tratada, e será gerida pela Associação com cobrança individual conforme consumo.

12.3 - A responsabilidade da Empreendedora limita-se à execução das obras conforme projetos aprovados pela SANEAGO. A interligação individual no sistema de abastecimento de água nas unidades autônomas é responsabilidade dos adquirentes, que deverão viabilizar junto à concessionária essa interligação na sua respectiva unidade.

13 – SISTEMA DE TRATAMENTO DE ESGOTO INDIVIDUAL

13.1 - Fazem parte do sistema de esgotamento sanitário as redes internas do Condomínio e o emissário que interligará até a Estação de tratamento de Esgoto (ETE) da SANEAGO (Concessionária de Saneamento de Goiás).

13.2 - A responsabilidade da Empreendedora limita-se à execução das obras conforme projetos aprovados pela SANEAGO. A interligação individual do sistema de coleta e tratamento de esgoto nas unidades autônomas é responsabilidade dos adquirentes, que deverão viabilizar junto à concessionária essa interligação na sua respectiva unidade.

14 – AREA DE LAZER E SERVIÇO

14.1 Serão edificadas na área de recreação e serviço do CONDOMÍNIO ALDEIA SANTERÊ, equipamentos de lazer para uso dos moradores segundo normas estabelecidas pela Associação dos Proprietários e Moradores do Condomínio Aldeia Santerê. Estas áreas serão construídas conforme projetos específicos se limitando as obras civis abaixo:

14.1.1 – O Bloco denominado Complexo Santerê será composto pelos seguintes ambientes:

- 01 Salão de Festas
- 01 Copa

- 01 Área de Serviço
- 01 Recepção
- 01 Hall
- 01 WC Feminino
- 01 WC PCD
- 01 WC Masculino
- 01 Brinquedoteca
- 01 WC Infantil
- 01 Academia com Sala de Massagem
- 01 Piscina Coberta

14.1.2 – O Bloco denominado Churrasqueira será composto pelos seguintes ambientes:

- 02 Quiosques com Churrasqueira
- 01 WC Masculino
- 01 WC PCD
- 01 WC Feminino
- 01 Hall

14.1.3 – O Bloco denominado Serviço será composto pelos seguintes ambientes:

- 01 Garagem para Maquinários
- 01 WC Masculino
- 01 WC Feminino
- 01 Ferramentaria
- 01 W.C. PCD
- 02 Halls
- 01 Copa/Descanso Funcionários
- 01 Área de Serviço
- 01 Sala para Equipamentos de Roçagem

14.1.4 – Os ambientes externos estão descritos a seguir:

- 01 Praça Externa
- 01 Espaço Ecumênico
- 01 Pista de Skate
- 01 Teatro de Arena
- 02 Playgrounds
- 01 Praça Molhada
- 01 Academia ao ar livre
- 01 Pista de Caminhada
- 01 Pet Place
- 05 Pergolados
- 01 Ducha
- 01 Espaço luau
- 01 Espaço Multiuso para feirinha e afins

03 Bicicletário
01 Quadra de Tênis
01 Quadra de Esportes
02 Quadras de Beach Tênis
01 Campo de Futebol
01 Espaço Zen
01 Horta comunitária/Herbário
01 Pista de Bicross
01 Trilha Ecológica (aprox. 3.000 metros)

15 – GARANTIAS

Todos os projetos de implantação dos serviços de infraestrutura foram desenvolvidos por profissionais técnicos especializados, com o devido registro da ART no CREA-GO. E a execução destes serviços será dentro das normas da ABNT, por empresas de engenharia especializadas dentro de cada área, com a devida anotação das ARTs no CREA-GO, tendo as GARANTIAS previstas no Código Civil em vigor, garantias essas de responsabilidade dos executores da obra.

16 – MOBILIÁRIO

O empreendedor entregará os ambientes das áreas comuns do Condomínio Aldeia Santerê com os seguintes mobiliários:

AMBIENTES	QUANTIDADE	ITENS
PORTARIA	1	MESA PARA 6 LUGARES
PORTARIA	6	CADEIRAS
PORTARIA	7	CADEIRAS DE ESCRITÓRIO
PORTARIA	6	MESAS DE ESCRITORIO
PORTARIA	3	BANQUETAS
PORTARIA	1	GELADEIRA
PORTARIA	1	BEBEDOURO
SERVIÇO	1	GELADEIRA
SERVIÇO	5	BANQUETAS
SERVIÇO	1	MESA PARA 6 LUGARES
SERVIÇO	6	CADEIRAS
SERVIÇO	1	BEBEDOURO
SERVIÇO	1	TRATOR 50CV TRACÇÃO 4X2
SERVIÇO	1	CARRETINHA PIPA
SERVIÇO	1	ROÇADEIRA HIDRÁULICA
SERVIÇO	1	CARRETINHA DE INSUMOS
SERVIÇO	1	KIT BÁSICO DE FERRAMENTAS
SERVIÇO	1	CALIBRADOR DE PNEU ELETRÔNICO
SALÃO DE FESTAS	8	MESAS DE 8 LUGARES
SALÃO DE FESTAS	64	CADEIRAS

SALÃO DE FESTAS	1	FREEZER HORIZONTAL
SALÃO DE FESTAS	6	BANQUETAS
SALÃO DE FESTAS	1	BEBEBOURO
BRINQUEDOTECA	2	MESAS INFANTIS PARA 4 LUGARES
BRINQUEDOTECA	8	CADEIRAS INFANTIS
BRINQUEDOTECA	1	PRATELEIRAS DE MARCENARIA
ACADEMIA	2	ESTEIRAS
ACADEMIA	1	ELIPTICO
ACADEMIA	2	BICICLETAS ERGOMÉTRICAS
ACADEMIA	1	LEG PRESS
ACADEMIA	1	SUPINO
ACADEMIA	1	KIT DE ALTERES
ACADEMIA	1	KIT DE ANILHAS
ACADEMIA	1	PEITORAL CRUCIFIXO
ACADEMIA	1	BEBEBOURO
ACADEMIA	2	BANCOS DE MADEIRA
ACADEMIA	1	TV DE LED
CHURRASQUEIRAS	2	CERVEJEIRAS
CHURRASQUEIRAS	2	KIT CHURRASCO
CHURRASQUEIRAS	4	MESAS DE 4 LUGARES
CHURRASQUEIRAS	16	CADEIRAS

Terezópolis - GO, 01 de setembro de 2023.

