



VILLA  
MAGGIORE









## SEU TEMPO. SEU LUGAR.

Acorde ao som da natureza, como quem  
escuta a vida chamando lá fora.

Abra os olhos, veja o dia nascer entre as  
montanhas e a brisa salgada, convidando  
para viver o inesperado. Sinta o tempo  
que desacelera e, com ele, o corpo,  
a alma, o pensamento.

Visualize o horizonte azul, a imensidão  
do verde e, mesmo nos dias comuns,  
perceba que há beleza demais para  
passar despercebida: no voo de uma gaivota,  
no cheiro de café que se mistura ao vento,  
no riso solto, no sol dourando a pele como  
quem agradece a escolha de estar aqui.  
Entre árvores e marés, o que fica é o jeito  
de viver com calma, o prazer preservado  
nos pequenos instantes, a certeza  
de que tudo o que importa mora perto.





  
VILLA  
MAGGIORE

ENTRE O AZUL DO HORIZONTE E O VERDE  
DAS MONTANHAS: ESTE É O SEU LUGAR.



SOFISTICAÇÃO  
EM ESTADO NATURAL.

ENTRADA PRINCIPAL COM PORTE-COCHÈRE





ELEGÂNCIA QUE SE  
SENTE TODOS OS DIAS.

HALL DE ENTRADA COM PÉ-DIREITO DUPLO  
E ELEVADOR PANORÂMICO  
Mobiliado e decorado.





ÁGUA QUE ACALMA,  
PAISAGEM QUE INSPIRA.







PISCINA ADULTO  
E INFANTIL CLIMATIZADA  
com deck molhado e raia.





BRINDE A RARIDADE  
DE CADA MOMENTO.

SALÃO DE FESTAS  
Mobiliado, decorado e climatizado.







IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

TRANSFORME INSTANTES EM HISTÓRIAS.

ESPAÇO GOURMET  
Mobiliado, decorado e climatizado.



CELEBRE A LEVEZA  
DA INFÂNCIA.

SALÃO DE FESTAS INFANTIL COM BRINQUEDOTECA  
Mobiliado, decorado e climatizado.







PEQUENAS AVENTURAS,  
GRANDES SORRISOS.

PLAYGROUND  
Equipado.



ONDE AS IDEIAS  
FLUEM COM LEVEZA.

COWORKING  
Mobiliado, decorado e climatizado.

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA





ÁREA WELLNESS  
RECONECTAR, SE CUIDAR  
E ENCONTRAR O EQUILÍBRIO.

SPA EXTERNO AQUECIDO  
Equipado.







IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

ESPAÇO MASSAGEM  
Equipado e climatizado.



AQUEÇA OS SENTIDOS,  
RECARREGUE A ENERGIA.

SAUNA  
Equipada.

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA





BEM-VIVER NO SEU RITMO.

ACADEMIA  
Equipada e climatizada.







SEU RITUAL DE BEM-ESTAR  
AO AR LIVRE.

FITNESS EXTERNO  
Equipado.





IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

INSTANTES DE CALMARIA,  
UMA VIDA DE CUIDADO.

ESPAÇO ZEN  
Equipado.



ONDE O TEMPO DESACELERA.

FIRE PLACE  
Equipado.

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA





AQUI, COLHER  
BEM-ESTAR É DIÁRIO.

HORTA







AQUI, CARINHO É ROTINA  
E BRINCAR É LIBERDADE.

ESPAÇO PET  
Equipado.



O PRIVILÉGIO DE VIVER  
EM PERFEITA HARMONIA.

PAVIMENTO LAZER | 1.769,40 m²

- PISCINA ADULTO E INFANTIL CLIMATIZADA com deck molhado e raia
- SALÃO DE FESTAS
- ESPAÇO GOURMET
- SALÃO DE FESTAS INFANTIL COM BRINQUEDOTECA
- PLAYGROUND

- COWORKING
- FIRE PLACE
- HORTA
- ESPAÇO PET

- WELLNESS
- ESPAÇO MASSAGEM
  - SAUNA
  - ACADEMIA
  - FITNESS EXTERNO
  - ESPAÇO ZEN
  - SPA EXTERNO AQUECIDO

DIFERENCIAIS DO EMPREENDIMENTO

- PORTE-COCHÈRE
- HALL DE ENTRADA com pé-direito duplo e elevador panorâmico
- GERADOR DE ENERGIA PARA AS ÁREAS COMUNS
- SISTEMA DE SEGURANÇA COM CÂMERAS
- TORRE 5 COM ACESSO INDIVIDUALIZADO
- RECONHECIMENTO FACIAL NAS ENTRADAS DO CONDOMÍNIO
- POSSIBILIDADE DE 1 OU 2 VAGAS DE GARAGEM sendo 1 com espera para carregador de carro elétrico
- POSSIBILIDADE DE PERSONALIZAÇÃO DE PLANTA







IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

VIVA COM ELEGÂNCIA  
E SOFISTICAÇÃO.





LIVING INTEGRADO



VISUALIZE, TODOS OS DIAS,  
UM HORIZONTE DE BELEZA E BEM-ESTAR.

LIVING INTEGRADO

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA





BEM-VIVER QUE REFLETE  
EM TODOS OS MOMENTOS.

SUÍTE MASTER







IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

SUÍTE MASTER



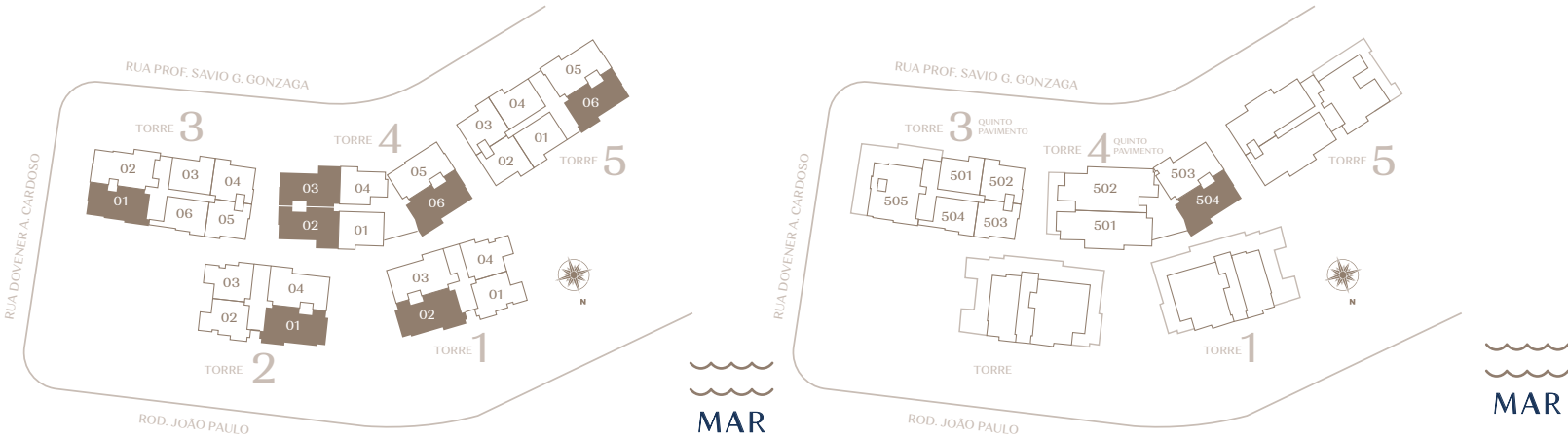
PLANTA TIPO

3 suítes, sendo  
1 master  
2 demi-suítes  
Lavabo

de 114,69 m² a 127,47 m² privativos



- |   |  |
|---|--|
| PERSIANAS AUTOMATIZADAS POR CONTROLE NOS DORMITÓRIOS              | FECHADURA DIGITAL                                    |
| ESPERA PARA AR-CONDICIONADO SPLIT NOS DORMITÓRIOS E LIVING        | PONTO PARA MÁQUINA LAVA-LOUÇAS                       |
| PISO VINÍLICO NAS ÁREAS ÍNTIMAS                                   | ESPERA PARA COIFA                                    |
| NICHOS NOS BANHEIROS  | PONTO PARA FILTRO                                    |
| SACADA COM GUARDA-CORPO EM VIDRO                                  | PONTO PARA DUCHA HIGIÊNICA NOS BANHEIROS             |
| TUBULAÇÃO PARA ÁGUA QUENTE Banheiro, cozinha, lavanderia e sacada | MANTA ACÚSTICA ENTRE PAVIMENTOS Dormitórios e living |
| CHURRASQUEIRA A CARVÃO COM EXAUSTOR E DAMPER                      | REBAIXO EM GESSO em todo o apartamento               |
| PORCELANATO RETIFICADO 90X90CM                                    |  |



Plantas com a mesma tipologia, porém com metragens diferentes. Conferir o Book Técnico.



PLANTA TIPO

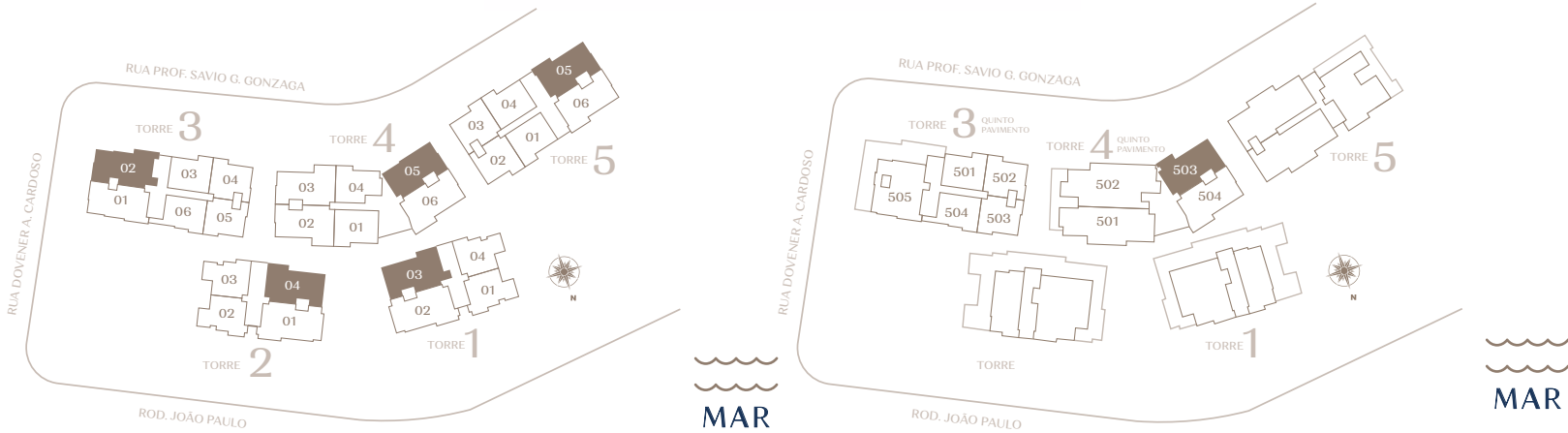
3 suítes, sendo  
1 master  
2 demi suítes  
Lavabo  
Home-office

de 120,54 m² a 122,20 m² privativos

Apartamento final 05 | Torre 4 | 120,54 m² privativos



- |  |   |  |
|--|---|--|
| PERSIANAS AUTOMATIZADAS POR CONTROLE NOS DORMITÓRIOS       | TUBULAÇÃO PARA ÁGUA QUENTE Banheiro, cozinha, lavanderia e sacada | ESPERA PARA COIFA                                    |
| ESPERA PARA AR-CONDICIONADO SPLIT NOS DORMITÓRIOS E LIVING | CHURRASQUEIRA A CARVÃO COM EXAUSTOR E DAMPER                      | PONTO PARA FILTRO                                    |
| PISO VINÍLICO NAS ÁREAS ÍNTIMAS                            | PORCELANATO RETIFICADO 90X90CM                                    | PONTO PARA DUCHA HIGIÊNICA NOS BANHEIROS             |
| NICHOS NOS BANHEIROS                                       | FECHADURA DIGITAL   | MANTA ACÚSTICA ENTRE PAVIMENTOS Dormitórios e living |
| SACADA COM GUARDA-CORPO EM VIDRO                           | PONTO PARA MÁQUINA LAVA-LOUÇAS                                    | REBAIXO EM GESSO em todo o apartamento               |



Plantas com a mesma tipologia, porém com metragens diferentes. Conferir o Book Técnico.



PLANTA TIPO

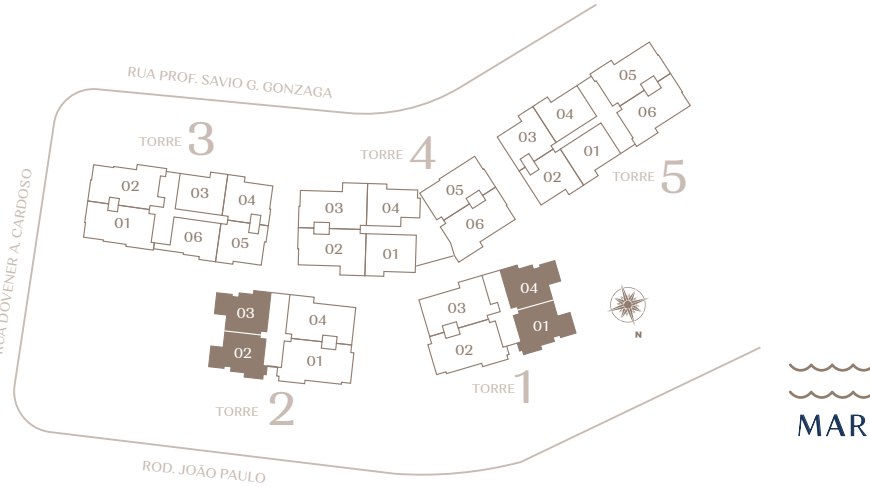
2 suítes  
Lavabo

de 89,77 m² a 90,24 m² privativos

- PERSIANAS AUTOMATIZADAS POR CONTROLE NOS DORMITÓRIOS
- ESPERA PARA AR-CONDICIONADO SPLIT NOS DORMITÓRIOS E LIVING
- PISO VINÍLICO NAS ÁREAS ÍNTIMAS
- NICHO NOS BANHEIROS
- SACADA COM GUARDA-CORPO EM VIDRO
- TUBULAÇÃO PARA ÁGUA QUENTE Banheiro, cozinha, lavanderia e sacada
- CHURRASQUEIRA A CARVÃO COM EXAUSTOR E DAMPER
- PORCELANATO RETIFICADO 90X90CM
- FECHADURA DIGITAL
- PONTO PARA MÁQUINA LAVA-LOUÇAS
- ESPERA PARA COIFA
- PONTO PARA FILTRO
- PONTO PARA DUCHA HIGIÊNICA NOS BANHEIROS
- MANTA ACÚSTICA ENTRE PAVIMENTOS Dormitórios e living
- REBAIXO EM GESSO em todo o apartamento



Apartamento final 02 | Torre 2 | 90,24 m² privativos



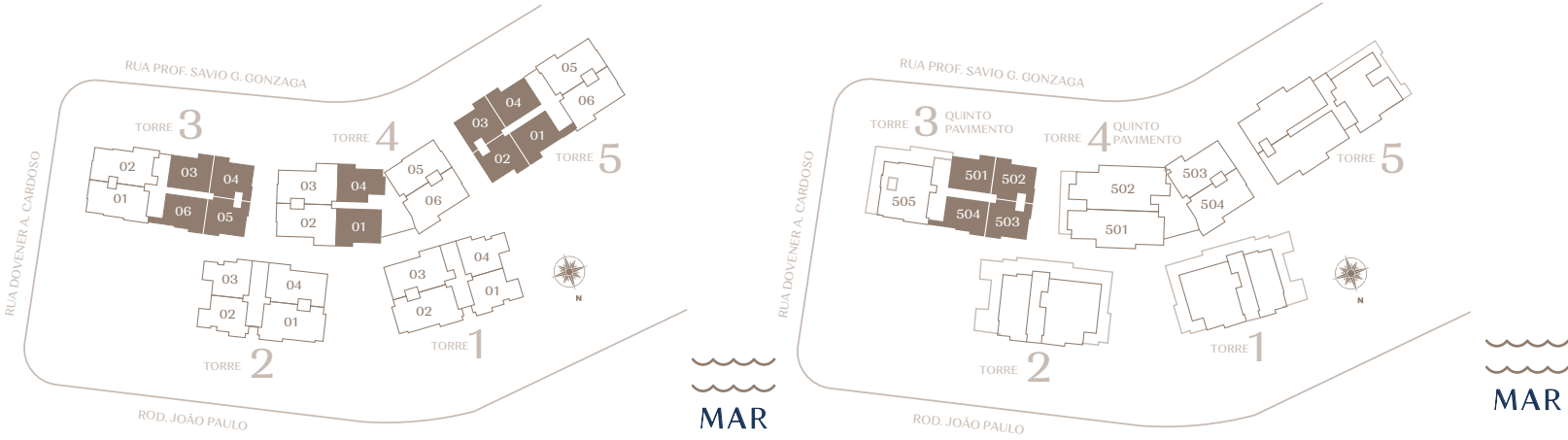
Plantas com a mesma tipologia, porém com metragens diferentes. Conferir o Book Técnico.



PLANTA TIPO  
2 dormitórios, sendo  
1 suíte  
Lavabo

de 76,94 m² a 87,11 m² privativos

- PERSIANAS AUTOMATIZADAS POR CONTROLE NOS DORMITÓRIOS
- ESPERA PARA AR-CONDICIONADO SPLIT NOS DORMITÓRIOS E LIVING
- PISO VINÍLICO NAS ÁREAS ÍNTIMAS
- NICHO NOS BANHEIROS
- SACADA COM GUARDA-CORPO EM VIDRO
- TUBULAÇÃO PARA ÁGUA QUENTE Banheiro, cozinha, lavanderia e sacada
- CHURRASQUEIRA A CARVÃO COM EXAUSTOR E DAMPER
- PORCELANATO RETIFICADO 90X90CM
- FECHADURA DIGITAL
- PONTO PARA MÁQUINA LAVA-LOUÇAS
- ESPERA PARA COIFA
- PONTO PARA FILTRO
- PONTO PARA DUCHA HIGIÊNICA NOS BANHEIROS
- MANTA ACÚSTICA ENTRE PAVIMENTOS Dormitórios e living
- REBAIXO EM GESSO em todo o apartamento



Plantas com a mesma tipologia, porém com metragens diferentes. Conferir o Book Técnico.



QUANDO A VIDA NO LITORAL  
ENCONTRA A ARTE DE MORAR.





# UM ENDEREÇO EXCLUSIVO PARA QUEM ESCOLHE VIVER O MAGNÍFICO.

Em uma localização privilegiada, entre o centro e o norte da Ilha, o Villa Maggiore Residencial está no bairro João Paulo, um refúgio com montanhas e acessos estratégicos.



 **ROD. JOÃO PAULO, ESQ. RUA DOVENER  
A. CARDOSO - FLORIANÓPOLIS/SC**



Acesse  
o QR CODE  
e saiba mais.

## MEMORIAL DESCRITIVO

### 1. SERVIÇOS GERAIS

1.1 Será fornecido aos proprietários do apartamento do "Condomínio Residencial Villa Maggiore" um jogo de projetos que estará à disposição após a entrega do empreendimento, junto ao Manual do Proprietário.  
1.2 Obriga-se a Construtora a executar os serviços em perfeito acordo com os projetos e a presente especificação.  
1.3 Em caso de divergência entre o projeto e as especificações, prevalecerão estas últimas. A Construtora reserva o direito de realizar modificações ou revisões de projeto durante a execução da obra, sem aviso prévio.

### 2. PREPARAÇÃO DO TERRENO

2.1 No terreno será realizada terraplenagem para adequar a topografia aos níveis do projeto.

### 3. SISTEMA DE SEGURANÇA

3.1 O empreendimento terá 5 (cinco) acessos, sendo 1 (um) para entrada e saída de veículos, 1 (um) para entrada de veículos, 1 (um) para saída de veículos e 2 (dois) para acesso de pedestres.  
3.2 No edifício será instalado sistema de segurança com circuito interno de câmeras de vídeo, para atender às áreas dos pavimentos de garagem, lazer, hall de entrada do edifício e acessos de veículos e pedestres.

### 4. ÁREAS COMUNS DE LAZER

4.1 O empreendimento será composto por:

- Academia;
- Sala de Massagem;
- Salão de Festas;
- Coworking;
- Sauna;
- Espaço Gourmet;
- Salão de Festas Infantil;
- Espaço Zen;
- Fitness externo;
- SPA;
- Espaço Pet;
- Fire Place;
- Piscina adulto, infantil e praia;
- Playground;
- Horta;

### 5. FUNDAÇÕES

5.1 As fundações serão executadas de acordo com a geologia do terreno.  
5.2 A determinação dos esforços nas fundações obedecerá às normas da ABNT.

### 6. ESTRUTURAS

6.1 A estrutura será executada conforme projeto específico obedecendo às normas da ABNT.  
6.2 A estrutura a ser executada será em concreto armado.

### 7. ALVENARIAS

7.1 As paredes seguirão as dimensões, alinhamentos e espessuras indicadas no projeto arquitetônico, podendo ocorrer variações durante execução da obra, dentro das normas e leis vigentes.  
7.2 Serão usados tijolos ou blocos cerâmicos em todas as paredes.  
7.3 Os shafts serão executados em alvenaria ou gesso acartonado, conforme projeto específico.

### 8. COBERTURAS

As coberturas serão executadas com dimensões necessárias para suportar cargas de acordo com os projetos específicos e realizadas com laje impermeabilizada ou com telhas, podendo ser de CRFS ou metálicas.

### 9. ESQUADRIAS

9.1 Todas as esquadrias deverão obedecer aos detalhes especificados em projeto arquitetônico.  
9.2 Todos os marcos e vistas das portas internas serão em madeira.  
9.3 Dos apartamentos, todas as folhas das portas serão do tipo sólidas.  
9.4 As esquadrias externas serão em alumínio.  
9.5 As janelas dos dormitórios terão persianas automatizadas por controle.  
9.6 Os portões da garagem serão metálicos do tipo basculante, com acionamento eletrônico.

### 10. REVESTIMENTOS

10.1 As paredes dos banheiros e da lavanderia serão revestidas em azulejo com dimensões mínimas de 30 x 30 cm marcas Portinari, Portobello, Elizabeth, Eliane, Ceusa ou de outra marca similar.  
10.2 Todas as paredes internas dos apartamentos que não receberem revestimentos cerâmicos receberão aplicação de massa corrida.  
10.3 Externamente, a obra será rebocada, receberá pintura específica e terá detalhes conforme especificação de projeto.  
10.4 Os tetos terão forro de gesso com textura lisa, de acordo com o projeto específico.

### 11. PISOS E PAVIMENTAÇÕES

11.1 As áreas sociais dos apartamentos serão revestidas com porcelanato retificado com dimensões mínimas de 90 x 90 cm, das

marcas Elizabeth, Portinari, Portobello, Eliane, Ceusa ou de outra marca similar.  
11.2 A área íntima do apartamento receberá revestimento de piso vinílico.  
11.3 Os apartamentos terão instalação de manta acústica no contrapiso dos dormitórios, circulação íntima e área social.  
11.4 O hall de entrada do condomínio, o salão de festas, o coworking, o espaço gourmet, o fire place, a horta, o espaço zen, o SPA, a sauna, a sala de massagem e o fitness externo serão revestidos com porcelanato retificado.  
11.5 A academia e o salão de festas infantil serão revestidos com piso vinílico.  
11.6 O playground será revestido com piso emborrachado.  
11.7 O espaço pet será revestido com pedriscos.  
11.8 A piscina e o SPA serão revestidos com pastilha cerâmica e as áreas externas de lazer com porcelanato antiderrapante, conforme projeto específico.  
11.9 As escadarias e antecâmaras serão revestidas com piso cerâmico.  
11.10 As garagens e áreas de manobra serão revestidas com piso de concreto polido e pintura epóxi.  
11.11 As calçadas e acessos externos serão pavimentados com ladrilho hidráulico ou basalto antiderrapante, além de áreas com gramado, conforme projeto específico.

### 12. IMPERMEABILIZAÇÃO

12.1 A impermeabilização será realizada nas áreas onde houver necessidade técnica.

### 13. RODAPÉS E PEITORIS

13.1 Os apartamentos terão rodapés de poliestireno ou cerâmicos nas áreas que não receberem revestimento de azulejos nas paredes.  
13.2 Nas áreas comuns, os ambientes revestidos com piso cerâmico receberão rodapés conforme projeto específico.  
13.3 Os peitoris de janelas externas serão em pedra natural.

### 14. FERRAGENS

14.1 As ferragens das portas internas e externas serão da linha Pado, Assa Abloy, Arouca, Papaiz, Synter, Lockwell ou de outra linha similar.  
14.2 As fechaduras de entrada dos apartamentos serão digitais com puxador, das marcas Intelbras, Samsung, Soprano, Pado, Synter, Steck ou de outra marca similar.

### 15. VIDROS

15.1 Os vidros terão espessura adequada para cada vão.  
15.2 As esquadrias dos banheiros receberão vidro tipo mini boreal.  
15.3 Todas as esquadrias terão vidros transparentes, exceto as que receberem indicação específica no projeto arquitetônico.

### 16. APARELHOS SANITÁRIOS

16.1 Nos banheiros serão instaladas bacias sanitárias com caixa acoplada das marcas Celite, Roca, Deca, Incepa ou de outra marca similar.  
16.2 Nas unidades o fornecimento e instalação das cubas e bancadas será de responsabilidade do proprietário.

### 17. METAIS

17.1 Todas as bases para os metais serão das marcas Deca, Docol ou de outra marca similar.  
17.2 Nas unidades o fornecimento e instalação dos acabamentos de registro e torneiras serão de responsabilidade do proprietário.

### 18. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E COMUNICAÇÃO

18.1 As instalações elétricas serão executadas em concordância com os projetos aprovados.  
18.2 Será fornecida a infraestrutura para as instalações de comunicação, sendo a instalação da fiação responsabilidade da concessionária de escolha dos condôminos.  
18.3 No edifício será instalado sistema de prevenção a incêndios, conforme projeto aprovado no Corpo de Bombeiros.  
18.4 Os pontos de luz das áreas comuns serão entregues com luminárias.  
18.5 As tomadas e interruptores serão das marcas Pial, Siemens, Prime, Schneider, Tramontina ou de outra marca similar.  
18.6 Para cada apartamento será disponibilizada uma vaga com espera para carregador de carro elétrico, composta por tubulação, fiação e caixa de espera, conforme projeto específico. A aquisição e instalação do carregador serão de responsabilidade do proprietário.  
18.7 O empreendimento terá gerador para garantir o abastecimento de energia nas áreas comuns.

### 19. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

19.1 Serão executados em concordância com o projeto hidrossanitário.  
19.2 Serão instalados hidrômetros individuais para cada apartamento.  
19.3 Os apartamentos serão providos de tubulação para água quente nos banheiros, lavabo, cozinha, lavanderia, pontos de ducha higiênica e sacada.  
19.4 O fornecimento e instalação do aquecedor de passagem será de responsabilidade do proprietário.  
20. INSTALAÇÃO DE GÁS

20.1 Os pontos de gás GLP ou natural serão executados em concordância com o projeto específico.  
20.2 Serão instalados 2 (dois) pontos nos apartamentos, sendo 1 (um) para fogão e outro para o aquecedor de passagem. E, na área de lazer, terá 1 (um) ponto no Salão de Festas, 1 (um) no Espaço Gourmet e 1 (um) no Salão de Festas Infantil.

### 21. PINTURAS

21.1 Internamente, os apartamentos, as circulações condominiais e as escadarias serão pintadas com tinta acrílica de linha premium.  
21.2 Externamente serão aplicadas textura e pintura específicas para fachadas.  
21.3 As vigas, lajes, pilares e paredes do estacionamento serão pintados com tinta acrílica, sem aplicação de massa corrida.  
21.4 As portas, marcos e vistas de madeira terão acabamento em cor branca.

### 22. DIVERSOS

22.1 Os elevadores serão das marcas ThyssenKrupp, Atlas/Schindler, Otis ou de outra marca similar.  
22.2 O Salão de Festas, o Coworking, o Salão de Festas Infantil, o Espaço Gourmet, a Academia e a Sala de Massagem serão entregues mobiliados, decorados e climatizados.  
22.3 O Hall de Entrada do condomínio será entregue mobiliado e decorado.  
22.4 A Sauna, o Espaço Zen, o Fitness Externo, o SPA, o Playground, o Espaço Pet, o Fire Place, a Horta, a Piscina e os estares externos serão entregues equipados.  
22.5 As churrasqueiras serão a carvão com sistema de exaustão de fumaça e damper.  
22.6 Haverá tubulação para instalação de ar-condicionado do tipo split no living e nos dormitórios dos apartamentos, obedecendo ao projeto específico.  
22.7 O fornecimento e a instalação do ar-condicionado serão de responsabilidade do proprietário.  
22.8 Haverá espera para coifa na cozinha. O fornecimento e a instalação da coifa serão de responsabilidade do proprietário.  
22.9 Os banheiros dos apartamentos contarão com nichos no box do chuveiro, de acordo com o projeto específico.  
22.10 O ralo da área de serviço não terá função de limpeza, apenas de segurança (extravasor). As sacadas das unidades terão ralos e caimento atenuado no piso para esgotamento da água pluvial.  
22.11 Os chuveiros das unidades serão adquiridos e instalados pelos seus respectivos proprietários e deverão apresentar vazão adequada às instalações hidráulicas dos apartamentos, conforme descrito no Manual do Proprietário.  
22.12 Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer pequenos ajustes nas dimensões durante a elaboração dos projetos.  
22.13 As superfícies com acabamento em pintura das áreas privativas e comuns poderão apresentar pequenas imperfeições provenientes do processo construtivo.  
22.14 O ajardinamento será efetuado conforme projeto paisagístico e o empreendimento terá a vegetação implantada por meio de mudas, sendo assim, as imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representarão artisticamente a fase adulta das espécies.  
22.15 Em caso de fechamento da sacada com cortina de vidro ou similar, após a avaliação, aprovação e liberação dos órgãos competentes e da Assembleia do condomínio, caberá ao Condomínio também consultar e cumprir as outras exigências técnicas que venham a ser feitas por concessionárias e demais órgãos competentes.  
22.16 Os móveis, eletrodomésticos e acabamentos dos apartamentos que constam no projeto têm apenas finalidade ilustrativa e não serão fornecidos e/ou instalados pela construtora.  
22.17 Os mobiliários, layouts, paginações e cores dos acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas das áreas comuns do empreendimento, são ilustrativos. A Construtora se reserva o direito de fazer pequenos ajustes estéticos na decoração e paisagismo desses ambientes.  
22.18 A Construtora reserva-se ao direito de substituir marca, modelo e/ou materiais citados nesse memorial para oferecer aos proprietários outros de qualidade equivalente ou superior.  
22.19 Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estarão sujeitos a diferenças de tonalidades.  
22.20 Toda e qualquer alteração que o proprietário deseje realizar, durante o período de construção, deverão ser solicitadas através de consulta à Construtora com a devida antecedência, para análise de viabilidade técnica dos serviços e orçamento a ser realizado pelo setor de engenharia.

PROJETO ARQUITETÔNICO  
Arq. Lauro Santiago Fernandes  
CAU/SC A8187-6



Olívio José Bez Fontana  
Presidente  
Criciúma, janeiro/2026

Condomínio Residencial VILLA MAGGIORE está incorporado sob o nº R-1-203.656 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC.





ESTILOFONTANA.COM.BR