



MEMORIAL DESCRITIVO

RESIDENCIAL SOFT BOEHMERWALD

LOCAL: Rua Boehmerwald, 2701 – Bairro Parque Guarani – Joinville/SC

PROPRIETÁRIO: RÔGGA S.A CONSTRUTORA E INCORPORADORA

Agosto/2017 – JOINVILLE/SC

ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
1 OBJETIVO.....	3
2 DETALHES	3
3 SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS.....	3
3.1 SERVIÇOS TÉCNICOS.....	3
3.2 INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS.....	4
3.3 MÁQUINAS E FERRAMENTAS	4
3.4 LIMPEZA PERMANENTE DA OBRA	4
3.5 SEGURANÇA E HIGIENE DOS OPERÁRIOS.....	4
4 INFRAESTRUTURA.....	4
4.1 FUNDAÇÕES.....	4
5 SUPRAESTRUTURA: PAVIMENTOS TIPO E TELHADO	5
6 PAREDES	5
7 ESQUADRIAS E ACESSÓRIOS.....	5
7.1 PORTAS.....	6
7.2 JANELAS E PORTAS JANELAS	6
7.3 ESQUADRIAS ESPECIAIS, PORTÕES E GRADES	6
8 TELHADO	7
9 IMPERMEABILIZAÇÃO.....	7
10 REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA	7
10.1 INTERIORES.....	8
10.1.1 ÁREA PRIVATIVA	8
10.1.2 ÁREA COMUM TORRE	9
10.1.3 ÁREA COMUM EMPREENDIMENTO	9
10.1.4 ÁREA DE LAZER EMPREENDIMENTO	9
10.2 EXTERIORES	9
10.2.1 FACHADAS	9
10.2.2 FECHAMENTOS DO EMPREENDIMENTO	10
11 RODAPÉS, PEITORIS E GUARDA-CORPO NAS SACADAS	10
11.1 RODAPÉS.....	10
11.2 PEITORIS.....	10
11.3 GUARDA-CORPO NAS SACADAS	10
12 INSTALAÇÕES E APARELHOS.....	10
12.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / COMUNICAÇÃO / APARELHOS.....	10
12.2 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E PLUVIAIS	11
12.3 INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO	12
12.4 INSTALAÇÕES DE GÁS	12
12.5 APARELHOS SANITÁRIOS	12
12.6 ELEVADOR.....	13
13 COMPLEMENTAÇÃO	13
13.1 SEGURANÇA.....	13
13.2 PLACA DE IDENTIFICAÇÃO	13
13.3 LIMPEZA FINAL.....	13
13.4 VAGAS DE GARAGEM	14
14 OBSERVAÇÕES GERAIS	14

1 OBJETIVO

O presente de Memorial Descritivo tem por objetivo estabelecer requisitos técnicos, definir materiais a utilizar e normalizar a execução do RESIDENCIAL SOFT BOEHMERWALD, a ser edificado em terreno de propriedade da construtora, localizado em Joinville/SC, com 01 (uma) torre de seis pavimentos e meio. São 48 apartamentos de 2 dormitórios e 4 apartamentos com 1 dormitório e 1 Home Office, totalizando 52 apartamentos, todos com sacada. Todas as unidades contemplam uma vaga de garagem descoberta, conforme projeto. Os ambientes na área de lazer são compostos por quiosque com churrasqueira, praça e playground.

2 DETALHES

OBRA	RESIDENCIAL SOFT BOEHMERWALD
Local	Rua Boehmerwald, 2701 – Bairro Parque Guarani – Joinville - SC
Proprietário	RÔGGA S.A. Construtora e Incorporadora
Responsável Técnico Projeto Arquitetônico	Eng. Ricardo Vinicius Goulart CREA/SC 138445-0
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PROJETOS COMPLEMENTARES	
Projeto Hidráulico e Sanitário	Marco Zero Engenharia Ltda CREA-SC 36.345-1
Projeto Elétrico	GTECK Engenharia Elétrica Ltda CREA-SC 138.803-1
Projeto Preventivo de Incêndio	Marco Zero Engenharia Ltda CREA-SC 36.345-1
Projeto Estrutural	Eng. Francisco Paulo Graziano CREA-SP 54.977-3
Responsável Técnico Execução de obra	RÔGGA S.A. Construtora e Incorporadora CREA SC 083073-5
Número de Torres	01 (torre)
Área total	3.314,80 m ²
PAVIMENTO	USO
1º PVTO (TÉRREO)	
TORRE	APTO 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108
2º PVTO	
TORRE	APTO 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208
3º PVTO	
TORRE	APTO 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308
4º PVTO	
TORRE	APTO 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408
5º PVTO	
TORRE	APTO 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508
6º PVTO	
TORRE	APTO 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608
7º PVTO	
TORRE	APTO 705, 706, 707 e 708
TELHADO	Acesso exclusivo para manutenções

3 SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS

3.1 SERVIÇOS TÉCNICOS

Os serviços técnicos compreenderão a execução de sondagem do terreno, execução dos projetos de arquitetura e complementares, bem como a aprovação dos projetos nos órgãos competentes.

O concreto usinado será controlado utilizando as normas: NM33, NBR 5.738, NBR 7212, NBR 12.655.

Na verificação final serão obedecidas as seguintes normas da ABNT:

- NBR 5626 – Instalação Predial de Água Fria;
- NBR 8160 – Instalações prediais de esgotos sanitários - Projeto e execução;
- Instruções Normativas do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina.

3.2 INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS

Será implantado canteiro de obras dimensionado de acordo com o porte e necessidades da obra.

Para a execução da obra, o terreno será fechado conforme definido em projeto, e caso não seja possível, será utilizado tapume de madeira ou metálico para fechamento.

3.3 MÁQUINAS E FERRAMENTAS

Serão fornecidos todos os equipamentos e ferramentas adequadas de modo a garantir o bom desempenho da obra.

Haverá ainda todo o equipamento de resguardo à segurança dos trabalhadores, visitantes e inspetores.

3.4 LIMPEZA PERMANENTE DA OBRA

A obra será mantida permanentemente limpa.

3.5 SEGURANÇA E HIGIENE DOS OPERÁRIOS

A obra será suprida de todos os materiais e equipamentos necessários para garantir a segurança e higiene dos operários.

4 INFRAESTRUTURA

4.1 FUNDAÇÕES

As fundações do empreendimento serão executadas de acordo com as especificações do projeto de fundações, que será elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

5 SUPRAESTRUTURA: PAVIMENTOS TIPO E TELHADO

A estrutura do empreendimento será executada de acordo com as especificações do projeto estrutural, que será elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

O pavimento térreo terá como base a solução estrutural adequada de acordo com a capacidade de suporte do terreno, podendo ser piso diretamente apoiado sobre o solo ou laje. As lajes ou o piso do térreo serão de concreto armado, seguindo os padrões normativos de preparo, transporte, lançamento, adensamento e cura.

As lajes dos pavimentos tipo, bem como escadas e eventuais peças acessórias à envoltória da edificação poderão ser pré-fabricadas em concreto armado ou moldadas in loco. As características do concreto utilizado e a especificação do aço seguirão as diretrizes do projeto estrutural.

As paredes em painéis pré-fabricados de concreto armado ou moldadas in loco ou alvenaria estrutural não poderão sofrer qualquer tipo de alteração por possuírem função estrutural. Na ocorrência de qualquer alteração haverá a perda da garantia devido ao comprometimento estrutural da edificação.

Serão obedecidos todos os atributos dos projetos arquitetônico e estrutural, a fim de que haja perfeita concordância na execução dos serviços.

Nenhum conjunto de elementos estruturais poderá ser consertado sem prévia e minuciosa verificação por parte do engenheiro responsável, das perfeitas disposições, dimensões, ligações e escoramento das formas e armaduras correspondentes, bem como do exame da correta colocação da tubulação elétrica, hidráulica e outras que eventualmente serão embutidas no concreto.

As passagens das tubulações através dos elementos estruturais deverão obedecer ao projeto, não sendo permitida mudança nas suas posições.

6 PAREDES

As paredes serão executadas de acordo com as disposições estabelecidas no projeto arquitetônico e estrutural, podendo ser constituídas por painéis pré-fabricados de concreto ou moldadas in loco, blocos estruturais de concreto, blocos estruturais cerâmicos ou Drywall.

Poderão ser utilizados elementos pré-fabricados de menor porte para compor as elevações da alvenaria, como por exemplo vergas, contravergas e peças para passagem de tubulações.

7 ESQUADRIAS E ACESSÓRIOS

7.1 PORTAS

Ambiente	Material	Tipo e modelo	Dimensão
Sala	Madeira com acabamento em verniz ou branca.	1 folha de giro, lisa, laminada, vista de madeira processada, enchimento sarrafeado ou colmeia.	Conforme projeto arquitetônico.
Dormitórios	Madeira com acabamento em verniz ou branca.	1 folha de giro, lisa, laminada, vista de madeira processada, enchimento sarrafeado ou colmeia.	Conforme projeto arquitetônico.
Home Office	Madeira com acabamento em verniz ou branca.	1 folha de giro, lisa, laminada, vista de madeira processada, enchimento sarrafeado ou colmeia.	Conforme projeto arquitetônico.
Banheiro	Madeira com acabamento em verniz ou branca.	1 folha de giro, lisa, laminada, vista de madeira processada, enchimento sarrafeado ou colmeia.	Conforme projeto arquitetônico.
Hall térreo	Porta de alumínio e vidro.	1 folha de giro.	Conforme projeto arquitetônico.
Escada	Aço galvanizado branco ou natural.	Porta corta fogo 1 folha de giro, conforme Normativa do CBMSC.	Conforme projeto preventivo de incêndio.

7.2 JANELAS E PORTAS JANELAS

Ambiente	Material	Tipo e modelo	Dimensão
Sacada: Porta Janela	Alumínio branco ou natural e vidro	2 folhas móveis de correr. Marca Alumasa, Incesal, Esaf, Sasazaki ou similar.	Conforme projeto arquitetônico.
Sacada Aptos 101, 102, 107 e 108: Porta Janela	Alumínio branco ou natural e vidro	Conforme a necessidade de atendimento às normas de acessibilidade, podendo ser do tipo camarão, de correr ou de giro. Marca Alumasa, Incesal, Esaf, Sasazaki ou similar.	Conforme projeto arquitetônico.
Dormitórios: Janela.	Alumínio branco ou natural e vidro	2 folhas de correr. Marca Alumasa, Incesal, Esaf, Sasazaki ou similar.	Conforme projeto arquitetônico.
Banheiro Aptos final 01, 02, 07 e 08: Janela	Alumínio branco ou natural e vidro	1 folha móvel basculante ou maxim-ar, com bandeira fixa inferior. Marca Alumasa, Incesal, Esaf, Sasazaki ou similar.	Conforme projeto arquitetônico.
Banheiro Aptos final 03, 04, 05 e 06: Janela	Alumínio branco ou natural	1 folha fixa veneziana ventilada. Marca Alumasa, Incesal, Esaf, Sasazaki ou similar.	Conforme projeto arquitetônico.
Área de serviço: janela.	Alumínio branco ou natural e vidro	2 folhas de correr com bandeira fixa inferior. Marca Alumasa, Incesal, Esaf, Sasazaki ou similar.	Conforme projeto arquitetônico.

Obs.: não serão entregues esquadrias com sistema de persiana integrada.

7.3 ESQUADRIAS ESPECIAIS, PORTÕES E GRADES

Ambiente	Material	Tipo e modelo	Dimensão
Casa de Máquinas/ Acesso ao telhado	Metálico.	Escada marinheiro.	Conforme projeto arquitetônico.
	Metálico.	Alçapão.	Conforme projeto arquitetônico.
	Alumínio branco ou natural.	Portinhola 1 folha de giro venezianada ventilada.	Conforme projeto arquitetônico.
	Alumínio branco ou natural.	Portinhola 1 folha de giro venezianada ventilada.	Conforme projeto arquitetônico.
Medidores	Metálico ou Alumínio	Portinhola 1 folha de giro venezianada ventilada.	Conforme projeto arquitetônico.
Acesso de veículos	Metálico ou Alumínio.	Portão basculante ou de correr.	Conforme projeto

			arquitetônico.
--	--	--	----------------

Obs.: esquadrias de ferro receberão tratamento anticorrosivo.

8 TELHADO

O edifício será coberto por telhas de fibrocimento ou aluzinco, assentadas sobre estruturas metálicas ou de madeira em eucalipto, cambará, canela, peroba, itaúba ou similar, imunizada, pontaletada sobre a laje de cobertura. A estrutura do telhado poderá ser substituída pela laje de cobertura impermeabilizada e as águas sendo coletadas para as prumadas de águas pluviais.

As calhas e rufos, quando utilizados, serão de chapa dobrada de alumínio ou de material de desempenho semelhante cujos diâmetros e dimensões devem obedecer aos detalhes específicos de projeto.

9 IMPERMEABILIZAÇÃO

A área de box será executada com contrapiso elevado em relação ao piso do banheiro, exceto o banheiro PNE que terá seu box no mesmo nível do restante do banheiro, com queda para o ralo.

A área de box será impermeabilizada através da aplicação de revestimento impermeabilizante polimérico ou de igual eficácia (Viaplus, Baucryl, Reis e Reis, Dupox, Dryco, Tecnokoll, Otto Baumgart ou similar) no piso e parede na área delimitada pelo box, conforme especificado em projeto.

As vigas baldrame serão regularizadas com argamassa de cimento e areia, sem adição de cal, pintadas com uma camada de primer betuminoso ou argamassa polimérica ou impermeabilizante de igual eficácia (Igol, Viabit, Emilkote, Betulit, Petrol, Viapol, Reis e Reis ou similar) conforme o projeto.

O piso de concreto que estiver em contato com o solo será feito sobre lona que estará acima de uma camada de brita, deixando esperas para as tubulações hidrossanitárias e elétricas antes da concretagem.

No poço do elevador, abaixo do nível do térreo, será realizada regularização da estrutura e impermeabilização com argamassa polimérica ou outro impermeabilizante de igual eficácia (Viaplus, Baucryl, Reis e Reis, Dupox, Dryco, Tecnokoll, Otto Baumgart ou similar) conforme instruções do fornecedor.

10 REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA

Para todos os ambientes onde houver aplicação de revestimento cerâmico, piso ou azulejo, o rejunte utilizado deverá ter a cor acompanhando a tonalidade mais próxima da cor da peça.

As marcas dos revestimentos cerâmicos que serão utilizadas são: Cecrisa, Portinari, Incepa, Eliane ou similar.

As marcas que serão utilizadas para tinta acrílica, tinta PVA, tinta vinil acrílica, textura, selador são: Sherwin Williams, Suvinil, Renner, Policrom, Maxicron, Induscril, Coral ou similar.

10.1 INTERIORES

10.1.1 ÁREA PRIVATIVA			
Ambiente	Piso	Parede	Teto
Sala de estar/ jantar	Piso laminado instalado diretamente sobre a laje.	<u>Se painel pré-fabricado em concreto armado ou moldado in loco</u> : estuque e pintura (2 demãos) ou revestimento em gesso com pintura. <u>Se alvenaria</u> : Revestimento argamassado com massa corrida e pintura (2 demãos) ou revestimento em gesso com pintura (2 demãos). <u>Se Drywall</u> : Revestimento em massa corrida e pintura (2 demãos) ou revestimento em gesso com pintura (2 demãos).	Selador e textura (1 demão) ou massa corrida e pintura (2 demãos)
Sacada	Cerâmica assentada com argamassa colante diretamente sobre a laje.	<u>Se painel pré-fabricado em concreto armado ou moldado in loco</u> : selador e textura. <u>Se alvenaria</u> : Revestimento argamassado. Selador e textura (1 demão).	Selador e textura (1 demão).
Dormitórios e circulação	Piso laminado instalado diretamente sobre a laje.	<u>Se painel pré-fabricado em concreto armado ou moldado in loco</u> : estuque e pintura (2 demãos) ou revestimento em gesso com pintura. <u>Se alvenaria</u> : Revestimento argamassado com massa corrida e pintura (2 demãos) ou revestimento em gesso com pintura (2 demãos). <u>Se Drywall</u> : Revestimento em massa corrida e pintura (2 demãos) ou revestimento em gesso com pintura (2 demãos).	Selador e textura (1 demão) ou massa corrida e pintura (2 demãos)
Home Office	Piso laminado instalado diretamente sobre a laje.	<u>Se painel pré-fabricado em concreto armado ou moldado in loco</u> : estuque e pintura (2 demãos) ou revestimento em gesso com pintura. <u>Se alvenaria</u> : Revestimento argamassado com massa corrida e pintura (2 demãos) ou revestimento em gesso com pintura (2 demãos). <u>Se Drywall</u> : Revestimento em massa corrida e pintura (2 demãos) ou revestimento em gesso com pintura (2 demãos).	Selador e textura (1 demão) ou massa corrida e pintura (2 demãos)
Banheiro	Cerâmica assentada com argamassa colante diretamente sobre a laje.	<u>Box</u> : Azulejo cerâmico assentado com argamassa colante até o forro. <u>Demais paredes</u> : Azulejo cerâmico assentado com argamassa colante até 1,50m de altura, acima massa corrida e pintura (2 demãos) ou revestimento em gesso com pintura (2 demãos).	Forro de gesso com aplicação de massa corrida e pintura (2 demãos) ou forro de PVC.
Cozinha	Cerâmica assentada com argamassa colante diretamente sobre a laje.	<u>Paredes Hidráulicas</u> : Faixa horizontal de azulejo cerâmico na altura da bancada, assentado com argamassa colante. <u>Demais Áreas</u> : Massa corrida e pintura (2 demãos) ou revestimento em gesso com pintura (2 demãos).	Selador e textura (1 demão) ou massa corrida e pintura (2 demãos).

Obs.: Quando necessário, podem ser utilizadas sancas de gesso ou material similar para esconder as passagens hidráulicas das tubulações de água fria na cozinha, na sala e no hall de circulação do apartamento.

10.1.2 ÁREA COMUM TORRE

Ambiente	Piso	Parede	Teto
Hall e circulações (entre apartamentos)	Cerâmica assentada com argamassa colante diretamente sobre a laje.	<u>Se painel pré-fabricado em concreto armado ou moldado in loco:</u> selador e textura (1 demão). <u>Se alvenaria:</u> Revestimento argamassado e selador e textura (1 demão) ou revestimento em gesso com pintura (2 demãos). <u>Se Drywall:</u> Revestimento em massa corrida e pintura (2 demãos) ou revestimento em gesso com pintura (2 demãos).	<u>Região dos Shafts:</u> Forro de gesso com aplicação selador e textura (1 demão). <u>Demais áreas:</u> Selador e textura (1 demão).
Escada	Piso de concreto aparente.	Selador e textura (1 demão) diretamente sobre o bloco ou concreto aparente.	Concreto aparente.

10.1.3 ÁREA COMUM EMPREENDIMENTO

Ambiente	Piso	Parede	Teto
Guarita com lavabo	Cerâmica assentada com argamassa colante diretamente sobre o piso.	Revestimento argamassado. Selador e textura (1 demão). <u>Lavabo:</u> Revestimento argamassado com massa corrida e pintura (2 demãos) ou revestimento em gesso com pintura (2 demãos)	Selador e textura (1 demão).
Central de GLP	Piso de concreto aparente.	Selador e textura (1 demão).	Selador e textura (1 demão).
Lixeira	Cerâmica assentada com argamassa colante diretamente sobre o piso.	Azulejo cerâmico assentado com argamassa colante até o teto.	Selador e textura (1 demão) ou pintura lavável (2 demãos).
Garagem	Acesso: Paver; Vagas: Brita; Vagas PNE: Paver.	-	Sem cobertura.
Bicicletário descoberto.	Pó de brita	-	Sem cobertura.

10.1.4 ÁREA DE LAZER EMPREENDIMENTO

Ambiente	Piso	Parede	Teto
Quiosque com churrasqueira e lavabo	Concreto queimado. <u>Lavabo:</u> Cerâmica assentada com argamassa colante diretamente sobre o piso.	Revestimento argamassado com selador e textura (1 demão). <u>Lavabo:</u> Revestimento argamassado com massa corrida e pintura (2 demãos) ou revestimento em gesso com pintura (2 demãos).	Estrutura em madeira aparente. <u>Lavabo:</u> forro de PVC
Praça	Paver.		Sem cobertura.
Playground	Pó de brita.		Sem cobertura.

10.2 EXTERIORES

10.2.1 FACHADAS

Quando as paredes forem em painéis pré-fabricados em concreto armado ou moldadas in loco, serão revestidas por estuque, selador e textura (1 demão).

Quando as paredes forem em alvenaria, serão revestidas por revestimento argamassado. A argamassa poderá ser produzida em obra ou industrializada.

As paredes do edifício serão pintadas externamente com aplicação de textura acrílica recomendada para áreas externas sobre selador em uma demão.

O selador e a textura serão das marcas Sherwin Williams, Suvinil, Renner, Policrom, Maxicron, Induscril, Coral ou similar.

Ficará a critério da construtora alterar detalhes da fachada e cor do empreendimento, conforme orientação do arquiteto.

10.2.2 FECHAMENTOS DO EMPREENDIMENTO

Os fechamentos perimetrais do empreendimento poderão ser compostos por cerca metálica ou similar, muros de bloco de concreto, bloco cerâmico ou elemento vazado.

Os muros de bloco de concreto ou cerâmico serão pintados com aplicação de selador e uma demão de textura (diretamente sobre o bloco) recomendada para áreas externas. Os rufos e pingadeiras, quando utilizados, serão de cerâmica, concreto ou metálicos.

11 RODAPÉS, PEITORIS E GUARDA-CORPO NAS SACADAS

11.1 RODAPÉS

Os rodapés das sacadas e áreas comuns e de lazer serão cerâmicos ou PVC. Os rodapés dentro dos apartamentos poderão ser do tipo cantoneira, de madeira pintados de branco, verniz, cerâmicos ou PVC.

11.2 PEITORIS

Nas janelas que compõem a fachada, será previsto pingadeira em ardósia ou peça pré-moldado em concreto e colocada com inclinação para o exterior.

11.3 GUARDA-CORPO NAS SACADAS

O guarda-corpo nas sacadas será de gradil metálico com altura de segurança de acordo com o projeto. Exceto pavimento térreo, onde será de alvenaria, com os mesmos acabamentos da fachada.

12 INSTALAÇÕES E APARELHOS

12.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / COMUNICAÇÃO / APARELHOS

Toda instalação elétrica será executada conforme projeto elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

O pedido de energia elétrica do apartamento deverá ser feito pelo cliente.

Nas áreas comuns e de lazer serão utilizadas lâmpadas posicionadas de acordo com o projeto. Estas lâmpadas serão instaladas nas áreas comuns e de lazer, quando houver luminárias em projeto e nas áreas de uso comum como guarita, hall de pavimentos, e nas escadas.

Cada apartamento será entregue com um ponto de interfone em funcionamento, que possibilitará aos condôminos comunicar-se entre si, com determinados locais das áreas comuns e com a portaria, conforme especificado nos projetos.

Será executada a infraestrutura (eletroduto para passagem de cabeamento) das instalações telefônicas e do sistema de antena coletiva, cuja instalação e execução dos equipamentos e cabeamentos ficarão a cargo e responsabilidade do cliente após a entrega da obra.

Será instalado sistema de proteção contra descarga atmosférica de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros, projetos e memoriais específicos.

Em relação ao condicionador de ar, estão previstas furações nas partes superiores das paredes e drenos para futuras instalações dos aparelhos de condicionador de ar do tipo Split na sala e nos dois dormitórios. As instalações dos condicionadores de ar (disjuntor, fiação, eletrodutos do ponto da sala até os dormitórios e das evaporadoras até as condensadoras, tubulações de cobre) será responsabilidade do cliente, considerando as indicações de passagens previstas em projeto. Essas instalações deverão passar por fora das paredes e lajes e deverá ser oculta por sancas ou revestimentos similares. Não são permitidos rasgos ou furações não previstas nas paredes do apartamento e área comum. Será disponibilizado apenas um eletroduto (sem fiação) do quadro de distribuição do apartamento até o primeiro ponto (da sala) para futura passagem da fiação pelo cliente. As condensadoras de ar deverão ser locadas apenas nas sacadas, nas regiões indicadas em projeto. As capacidades dos condicionadores de ar deverão ser seguidas de acordo com projeto.

Não estão incluídas nas especificações deste memorial e, portanto, não serão entregues pela construtora:

- **Luminárias e lâmpadas nos apartamentos;**
- **As instalações do condomínio (instalação de TV a cabo, antena coletiva de TV);**
- **Toldos e coberturas não previstas em projeto;**
- **Sistema de segurança, equipamentos para segurança, câmeras, fiação e disjuntores.**

12.2 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E PLUVIAIS

As instalações hidráulicas, sanitárias e pluviais serão executadas de acordo com os projetos e memoriais específicos. Serão executadas as instalações para água fria, esgoto, águas pluviais, gás e incêndio.

Em relação aos banheiros, a Rôgga Empreendimentos poderá utilizar banheiros prontos nos apartamentos, respeitando as disposições dos projetos do empreendimento e garantindo o desempenho do sistema.

Os reservatórios serão em fibra de vidro, polietileno ou material de desempenho equivalente, quando aplicável poderá ser utilizado torre d'água.

A medição de consumo de água será feita individualmente, sendo assim haverá um medidor para cada unidade autônoma, localizado no hall do pavimento da torre.

Serão entregues pontos de alimentação (água fria) e de esgoto para: lavatório, bacia sanitária, chuveiro, pia da cozinha, tanque e máquina de lavar roupa.

Haverá ralo somente nas sacadas dos apartamentos do pavimento térreo. Nos demais pavimentos não haverá ralo na sacada. Esta sacada terá leve inclinação para o exterior.

Não estão incluídas nas especificações deste memorial e, portanto, não serão entregues pela construtora:

- **Box de banheiro;**
- **Bancada para lavatório;**
- **Bancada para cozinha;**
- **Chuveiro;**
- **Espelho;**
- **Tampa para bacia sanitária;**
- **Acessórios nos banheiros (porta papel, saboneteira, porta toalha, cabides);**
- **Ponto hidráulico e de esgoto na sacada.**

12.3 INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO

As instalações de combate a incêndio serão executadas de acordo com projeto preventivo aprovado pelo Corpo de Bombeiros, projeto este que será elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

12.4 INSTALAÇÕES DE GÁS

Será instalada central de gás, com medidores individuais para cada unidade autônoma. Os medidores serão localizados no hall de circulação do pavimento da Torre.

As tubulações poderão ser de cobre, aço carbono ou tubos multicamada, e a central de gás será em construção apropriada, afastada do prédio, de acordo com o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, projeto este elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

12.5 APARELHOS SANITÁRIOS

Será entregue tanque plástico na área de serviço e no banheiro será entregue bacia sanitária e a solução do lavatório poderá ser em pia com coluna ou bancada. A bacia sanitária e a pia com coluna no banheiro, serão na cor branca, da marca Celite, Incepa, Deca, Icasa, Fiori, Eternit ou similar. O tanque será da marca Astra, Metasul, Durin, Tigre ou similar.

As torneiras para tanque, para o lavatório no banheiro, e acabamento do registro no chuveiro serão da marca Docol, Deca, Fabrimar, Lorenzetti, Hidromix, Meber, Fani, Kelly ou similar.

12.6 ELEVADOR

Cada torre de apartamentos será equipada com elevador do tipo residencial com capacidade conforme cálculo de tráfego, da marca Atlas Schindler, Thyssenkrupp, OTIS, TWI ou similar. O elevador servirá a todos os pavimentos entre o térreo e o último pavimento de apartamentos.

13 COMPLEMENTAÇÃO

13.1 SEGURANÇA

O fechamento do empreendimento será com altura compatíveis com o código de obras do município.

Portão de acesso de veículos, automático, com acionamento por controle remoto. Será entregue um controle remoto por vaga de garagem.

Iluminação de emergência para escadas e garagem com acionamento automático conforme norma específica.

13.2 PLACA DE IDENTIFICAÇÃO

A obra será entregue com placas de identificação de apartamentos, medidores de gás e água e placa do edifício com numeração.

13.3 LIMPEZA FINAL

Será feita a verificação das perfeitas condições de funcionamento e segurança de todas as instalações de água, esgotos, águas pluviais, bombas elétricas, aparelhos sanitários, equipamentos diversos, ferragens, desobstrução e limpeza das caixas de inspeção, de areia e de gordura.

A obra será entregue limpa e livre de entulhos.

13.4 VAGAS DE GARAGEM

As vagas de garagem foram dimensionadas de acordo com a legislação vigente. Caminhonetes e sedans podem não ter facilidade de manobras. As dimensões de largura de manobra e vagas de garagem respeitaram a legislação vigente do Município. Cada unidade de apartamento contempla uma vaga de garagem térrea e descoberta.

14 OBSERVAÇÕES GERAIS

A RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA poderá proceder a ajustes no projeto, de forma a resolver problemas técnicos que surjam durante a execução da obra.

Será permitida a instalação de móveis e armários embutidos somente após a entrega das unidades aos respectivos proprietários, respeitando todos os projetos, de forma a evitar danos (furações em tubulações existentes, danificar impermeabilização, colocar carga além do projetado, e entre outros), cuja situação não será coberta por garantia.

Colocação de acabamentos que não sejam o padrão da construtora, deverão ser realizados após entrega das chaves.

Não será gerado crédito do material não instalado.

O jardim será executado de acordo com projeto de paisagismo.

As áreas comuns e de lazer não serão entregues mobiliadas, equipadas e decoradas.

A obra obedecerá a boa técnica, atendendo as recomendações da ABNT e das Concessionárias locais e Normas de Segurança e Saúde no Trabalho.

Não serão permitidas visitas por parte dos condôminos à obra.

As instalações do condomínio serão ligadas definitivamente à rede pública existente, sendo entregues testadas e em perfeito estado de funcionamento. A obra oferecerá total condição de habitabilidade, comprovada com a expedição do HABITE-SE DA VIGILÂNCIA SANITÁRIA e CERTIFICADO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIRO.

A construção civil, por ter algumas etapas artesanais em seu processo, pode apresentar algumas diferenças, como por exemplo: pequenas diferenças dimensionais, de nivelamento e de coloração nos revestimentos cerâmicos, diferenças de coloração na pintura e fissuras. São consideradas aceitáveis fissuras que não são visíveis a uma distância mínima de 3 metros com 300 lúmens, desde que não dirigidas.

Os produtos naturais (madeira, pedra decorativa e ardósia) estão sujeitos a variações de tonalidade, veios e grãos descontínuos e não uniformes, não descaracterizando a sua qualidade.

Em função da diversidade de marcas existentes no mercado, eventuais substituições serão possíveis, devendo os produtos apresentarem desempenho técnico equivalente aqueles anteriormente especificados.

Sem mais para o momento.

Atenciosamente,
RÔGGA EMPREENDIMENTOS

[14]