



MEMORIAL DESCRITIVO

RESIDENCIAL CAROLI EASY CLUB

LOCAL: Rua da Independência, nº 257 – Bairro Anita Garibaldi

PROPRIETÁRIO: RÔGGA EMPREENDIMENTOS

Maio 2017 – JOINVILLE/SC

[1]

ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
1 OBJETIVO.....	3
2 DETALHES	3
3 SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS.....	4
3.1 SERVIÇOS TÉCNICOS.....	4
3.2 INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS.....	4
3.3 MÁQUINAS E FERRAMENTAS	5
3.4 LIMPEZA PERMANENTE DA OBRA	5
3.5 SEGURANÇA E HIGIENE DOS OPERÁRIOS.....	5
4 INFRA-ESTRUTURA	5
4.1 TRABALHOS NO PAVIMENTO TÉRREO.....	5
4.2 FUNDAÇÕES.....	6
5 SUPRA ESTRUTURA: PAVIMENTOS TIPO E COBERTURA	6
6 PAREDES DE ALVENARIA.....	7
7 ESQUADRIAS E ACESSÓRIOS.....	8
7.1 PORTAS.....	8
7.2 JANELAS E PORTAS JANELAS	8
7.3 ESQUADRIAS ESPECIAIS, PORTÕES, GRADES, BOX, ETC.....	8
8 COBERTURA.....	9
9 IMPERMEABILIZAÇÃO.....	9
10 REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA	9
10.1 INTERIORES.....	10
10.1.1 ÁREA PRIVATIVA	10
10.1.2 ÁREA COMUM.....	11
10.2 EXTERIORES.....	12
10.2.1 FACHADAS	12
10.2.2 MUROS.....	12
11 RODAPÉS, SOLEIRAS, PEITORIS, GUARDA CORPO E CHURRASQUEIRA.....	12
11.1 RODAPÉS.....	12
11.2 SOLEIRAS	12
11.3 PEITORIS.....	13
11.4 GUARDA CORPO NAS SACADAS.....	13
11.5 CHURRASQUEIRA	13
12 INSTALAÇÕES E APARELHOS.....	13
12.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / COMUNICAÇÃO / APARELHOS.....	13
12.2 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E PLUVIAIS	14
12.3 INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO	14
12.4 INSTALAÇÕES DE GÁS	15
12.5 APARELHOS SANITÁRIOS	15
12.6 ELEVADOR.....	15
13 COMPLEMENTAÇÃO	16
13.1 SEGURANÇA.....	16
13.2 PLACA DE IDENTIFICAÇÃO	16
13.3 LIMPEZA FINAL.....	16
13.4 GARAGENS.....	16
14 OBSERVAÇÕES GERAIS	17

1 OBJETIVO

O presente Memorial Descritivo tem por objetivo estabelecer requisitos técnicos, definir materiais a utilizar e normalizar a execução do RESIDENCIAL CAROLI EASY CLUB com 03 (três) torres, contendo na Torre 1, 2 e 3 doze pavimentos e meio e uma torre com vagas de garagem, além de salão de festas, piscinas e quiosque.

São 300 apartamentos de 2 dormitórios e todos os apartamentos possuem sacada com churrasqueira a carvão. Todas as unidades contemplam uma vaga de garagem coberta, conforme projeto, a ser edificado em terreno de propriedade da construtora, localizado em Joinville/SC.

2 DETALHES

OBRA	RESIDENCIAL CAROLI EASY CLUB
Local	Rua da Independência, nº 257 - Bairro Anita Garibaldi, Joinville-SC
Proprietário	RÔGGA S.A. Construtora e Incorporadora
Responsável Técnico Projeto Arquitetônico	Arqº Antonio Cecyn CAU-SC A 44137-6
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PROJETOS COMPLEMENTARES	
Projeto Hidráulico e Sanitário	Lótus Engenharia CREA-SC 068639-6
Projeto Elétrico	GTECK Engenharia e Instalações Elétricas Ltda CREA-SC 049650-4
Projeto Preventivo de Incêndio	Lótus Engenharia CREA-SC 068639-6
Projeto Estrutural	Engº Luiz Sérgio Franco CREA-SP 0601248720
Responsável Técnico Execução de obra	Eng. Flavio Simonato CREA SC 54718-5
Número de Torres	03
Área total construída	28.507,85 m ²
Área global do empreendimento	28.644,17 m ²
PAVIMENTO	USO
TÉRREO	
TORRE 1	APTO 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007 e 008
TORRE 2	APTO 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007 e 008
TORRE 3	APTO 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007 e 008
1º PVTO	
TORRE 1	APTO 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108
TORRE 2	APTO 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108
TORRE 3	APTO 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108
2º PVTO	
TORRE 1	APTO 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208
TORRE 2	APTO 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208
TORRE 3	APTO 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208
3º PVTO	
TORRE 1	APTO 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308
TORRE 2	APTO 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308
TORRE 3	APTO 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308
4º PVTO	
TORRE 1	APTO 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408
TORRE 2	APTO 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408
TORRE 3	APTO 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408
5º PVTO	
TORRE 1	APTO 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508
TORRE 2	APTO 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508

TORRE 3	APTO 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508
6º PVTO	
TORRE 1	APTO 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608
TORRE 2	APTO 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608
TORRE 3	APTO 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608
7º PVTO	
TORRE 1	APTO 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708
TORRE 2	APTO 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708
TORRE 3	APTO 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708
8º PVTO	
TORRE 1	APTO 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 e 808
TORRE 2	APTO 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 e 808
TORRE 3	APTO 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 e 808
9º PVTO	
TORRE 1	APTO 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907 e 908
TORRE 2	APTO 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907 e 908
TORRE 3	APTO 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907 e 908
10º PVTO	
TORRE 1	APTO 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007 e 1008
TORRE 2	APTO 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007 e 1008
TORRE 3	APTO 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007 e 1008
11º PVTO	
TORRE 1	APTO 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107 e 1108
TORRE 2	APTO 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107 e 1108
TORRE 3	APTO 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107 e 1108
12º PVTO	
TORRE 1	APTO 1201, 1202, 1203 e 1204
TORRE 2	APTO 1205, 1206, 1207 e 1208
TORRE 3	APTO 1201, 1202, 1203 e 1204
BARRILETE	Casa de máquinas
ÁTICO	Reservatórios de Água

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 e aprovação dos projetos dos 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.

Os controles e ensaios tecnológicos citados anteriormente serão executados em conformidade com as Normas Brasileiras.

3.2 INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS

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

Para a execução da obra, o terreno será fechado com tapume.

O canteiro de obras será formado por escritório, almoxarifado, sanitários, vestiário, refeitório, áreas cobertas para carpintaria e armação de ferro.

O escritório da obra será provido de jogos completos de todos os projetos (desenhos e memoriais), documentos (alvarás, ART's) e tudo que for necessário ao bom andamento e compreensão dos serviços a executar.

Deverá ser colocada placa de obra especificando o responsável técnico pela obra de acordo com as determinações do CREA, a ser fixada em local frontal a inspetores.

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 INFRA-ESTRUTURA

4.1 TRABALHOS NO PAVIMENTO TÉRREO

Após a verificação do RN e alinhamento geral, de acordo com as posturas municipais em vigor, será procedida a locação planialtimétrica da obra – marcação dos diferentes alinhamentos e pontos de nível.

A locação será executada com instrumentos, ficando registrada em banquetas de madeira, no perímetro do terreno e/ou no entorno da obra.

Os serviços de movimento de terra compreendem escavação com equipamentos mecânicos ou manuais para assentamento de tubulações, para execução de blocos e baldrame e demais elementos localizados abaixo do nível do terreno, incluindo carga e transporte para bota-fora, aterro com material para obtenção dos níveis previstos no projeto e reaterros.

4.2 FUNDAÇÕES

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

O piso de concreto que estiver em contato com o solo será feito com lona sobre uma camada de 5cm brita, deixando esperas para as tubulações hidrossanitárias antes da concretagem.

5 SUPRA ESTRUTURA: PAVIMENTOS TIPO E COBERTURA

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

A concepção da estrutura será conforme o projeto estrutural e é constituída por alvenaria auto-portante (alvenaria estrutural).

As paredes em alvenaria estrutural não poderão sofrer qualquer tipo de alteração por possuírem função estrutural.

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 escadas serão pré-moldadas de concreto, e as demais lajes das torres, bem como as sacadas serão em concreto armado. As características do concreto utilizado e a especificação do aço seguirão as diretrizes do projeto estrutural.

Serão obedecidos rigorosamente 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 de canalização elétrica, hidráulica e outras que eventualmente serão embutidas no concreto.

As passagens das canalizações através elementos estruturais deverão obedecer rigorosamente ao projeto, não sendo permitida mudança nas suas posições. Sempre que necessário, será verificada a impermeabilização nas juntas dos elementos embutidos.

6 PAREDES DE ALVENARIA

As paredes serão executadas de acordo com as disposições estabelecidas no projeto arquitetônico e estrutural, com blocos estruturais cerâmicos ou blocos estruturais de concreto de boa qualidade, contrafiados e rejuntados com argamassa de cimento, cal e areia, argamassa industrializada ou estabilizada.

Serão utilizados elementos pré-moldados de menor porte para compor as elevações da alvenaria, como por exemplo vergas, contravergas e pré-moldados 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 abrir, lisa, laminada, vista de madeira processada, enchimento sarrafeado ou colméia.	Conforme projeto arquitetônico.
Dormitórios	Madeira com acabamento em verniz ou branca.	1 folha de abrir, lisa, laminada, vista de madeira processada, enchimento sarrafeado ou colméia.	Conforme projeto arquitetônico.
Banheiro	Madeira com acabamento em verniz ou branca.	1 folha de abrir, lisa, laminada, vista de madeira processada, enchimento sarrafeado ou colméia.	Conforme projeto arquitetônico.
Hall térreo	Porta de alumínio, vidro temperado ou madeira.		Conforme projeto arquitetônico.
Salão de festas	Porta janela de alumínio, vidro temperado ou madeira.		Conforme projeto arquitetônico.

7.2 JANELAS E PORTAS JANELAS			
Ambiente	Material	Tipo e modelo	Dimensão
Sacada Porta Janela	Alumínio branco ou natural e vidro	Duas folhas móveis ou uma fixa e uma de correr, marca ALUMASA, INCESAL, ESAF, SASAZAKI ou similar	Conforme projeto arquitetônico
Dormitórios, janela.	Alumínio branco ou natural e vidro	Duas folhas de correr, marca ALUMASA, INCESAL, ESAF, SASAZAKI ou similar	Conforme projeto arquitetônico
Banheiro, janela	Alumínio branco ou natural e vidro	Basculante ou maxim-ar, marca ALUMASA, INCESAL, ESAF, SASAZAKI ou similar	Conforme projeto arquitetônico
Área de serviço, janela.	Alumínio branco ou natural e vidro	Duas folhas de correr, marca ALUMASA, INCESAL, ESAF, SASAZAKI ou similar	Conforme projeto arquitetônico

7.3 ESQUADRIAS ESPECIAIS, PORTÕES, GRADES, BOX, ETC			
Ambiente	Material	Tipo e modelo	Dimensão
Caixa d'água	Metálico	Escada marinheiro	Conforme projeto arquitetônico
Medidores	Metálico, madeira ou PVC	Porta tipo veneziana	Conforme projeto preventivo de incêndio

Obs: esquadrias de ferro receberão tratamento anticorrosivo (zincagem, etc).

8 COBERTURA

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

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

As áreas de box serão impermeabilizadas através da aplicação de revestimento impermeabilizante polimérico ou de igual eficácia (Viaplus, Baucryl, Reis e Reis, Dupox, Dryco, Tecnokoll, Otto Baumgart ou similar) em pisos e rodapés.

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

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 antes da concretagem.

No poço do elevador será realizada regularização da estrutura e impermeabilização com argamassa polimérica ou outro impermeabilizante de igual eficácia (Ligafix, Quartzolit, Portokoll, Euromax 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 de argamassa pronta ACI que serão utilizadas são: Ligafix, Quarzolit, Portokoll, Euromax ou similar.

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

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

10.1 INTERIORES

10.1.1 ÁREA PRIVATIVA				
Ambiente	Piso	Parede	Teto	
Área privativa	Sala	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa pronta ACI diretamente sobre a laje.	Revestimento argamassado. Pintura com tinta acrílica (2 demãos) sobre massa corrida (2 demãos) ou revestimento em gesso com pintura.	Aplicação de pintura com Tinta vinil acrílica (2 demãos). Ou selador e textura (1 demão).
	Sacada	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa pronta ACI diretamente sobre a laje.	Revestimento argamassado. Aplicação de selador e textura em uma demão nas paredes divisa com o apartamento. Na fachada será colocado gradil metálico exceto no térreo onde o guarda-corpo é de alvenaria	Aplicação de selador e textura acrílica. (1 demão).
	Dormitórios e circulação	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa pronta ACI diretamente sobre a laje.	Revestimento argamassado. Pintura com tinta acrílica (2 demãos) sobre massa corrida (2 demãos) ou revestimento em gesso com pintura.	Aplicação de pintura com Tinta vinil acrílica (2 demãos). Ou selador e textura (1 demão).
	Banheiro	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa pronta ACI diretamente sobre a laje.	Colocação de azulejo cerâmico, assentado com argamassa pronta ACI até o forro.	Forro de gesso com aplicação de massa corrida (2 demãos) e Pintura com Tinta vinil acrílica (2 demãos) ou forro de PVC.
	Cozinha	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa pronta ACI diretamente sobre a laje.	Colocação de azulejo cerâmico, assentado com argamassa pronta ACI até a sanca e apenas nas paredes hidráulicas. Nas demais paredes aplicação de pintura com tinta acrílica (2 demãos) sobre massa corrida (2 demãos) ou revestimento em gesso com pintura.	Aplicação de pintura com Tinta vinil acrílica (2 demãos) ou selador e textura (1 demão).

*Quando necessário, podem ser utilizadas sancas de gesso 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

Ambiente		Piso	Parede	Teto
Área comum	Hall e circulações (entre apartamentos)	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa pronta ACI diretamente sobre a laje.	Revestimento argamassado com aplicação de gesso e pintura ou aplicação de selador e textura (1 demão).	Em locais específicos para ocultar subsistemas da torre será utilizado forro de gesso com aplicação de pintura com tinta vinil acrílica (2 demãos) ou selador e textura (1 demão). O forro de gesso poderá ser substituído por material de desempenho semelhante. Nos demais locais aplicação de pintura com tinta vinil acrílica (2 demãos) ou selador e textura (1 demão).
	Caixa de escada	Piso de concreto aparente e pintado se necessário.	Aplicação de selador e textura (1 demão) sobre o bloco.	Concreto aparente.
	Salão de festas	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa pronta ACI.	Revestimento argamassado com aplicação de pintura com tinta acrílica (2 demãos) sobre massa corrida (2 demãos) ou gesso e pintura ou selador e textura (1 demão).	Aplicação de pintura com tinta vinil acrílica (2 demãos) ou selador e textura (1 demão) ou estrutura de telhado aparente.
	Banheiros	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa pronta ACI.	Revestimento argamassado com aplicação de pintura com tinta acrílica (2 demãos) sobre massa corrida (2 demãos) ou gesso e pintura ou selador e textura (1 demão).	Aplicação de pintura com tinta vinil acrílica (2 demãos) ou selador e textura (1 demão) ou estrutura de telhado aparente.
	Casa do Gás	Piso de concreto.	Aplicação de selador e textura (1 demão) sobre o bloco.	Teto aparente.
	Lixeira	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa pronta ACI.	Colocação de azulejo cerâmico, assentado com argamassa pronta ACI, até o teto.	Teto aparente.
	Área de garagens	Piso de concreto alisado e/ou paver, com os limites das vagas demarcadas com pintura amarela ou piso plástico com preenchimento permeável.	Painel pré-moldado de concreto sem a necessidade de chapisco, reboco ou pintura. Ou Estruturas de concreto armado moldadas "in loco": acabamento em concreto aparente No caso de paredes de alvenaria: seladora e textura (1 demão). Execução de faixas sinalizadoras nas cores amarela e preta.	Estrutura pré-moldada de concreto sem a necessidade de revestimento argamassado ou pintura. Ou Estruturas de concreto armado moldadas "in loco" com acabamento em concreto aparente. Estruturas metálicas: pintura anticorrosiva com telhas de fibrocimento ou aluzinco.

10.2 EXTERIORES

10.2.1 FACHADAS

Todas as paredes serão revestidas por revestimento argamassado. A argamassa poderá ser produzida em obra ou estabilizada.

As paredes do edifício serão pintadas externamente com aplicação de textura acrílica em uma demão.

As tintas serão das marcas Sherwin Williams, Suvinil, Renner, Policrom, Maxicron, Induscril ou similar.

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

10.2.2 MUROS

Os muros serão executados de bloco de concreto ou cerâmico, ou a composição destes materiais com elemento vazado ou gradil.

Os muros do empreendimento serão pintados com aplicação de selador e uma demão de textura.

Os rufos e pingadeiras, quando utilizados serão de cerâmica, concreto ou metálica.

11 RODAPÉS, SOLEIRAS, PEITORIS, GUARDA CORPO E CHURRASQUEIRA

11.1 RODAPÉS

Os rodapés das sacadas e áreas comuns serão cerâmicos, de PVC ou EPS revestido por argamassa. Os rodapés dentro dos apartamentos poderão ser de madeira pintados com verniz, cerâmicos, PVC ou EPS revestido por argamassa.

11.2 SOLEIRAS

No caso da existência de soleiras, estas serão executadas com o mesmo revestimento de piso do ambiente adjacente, ou peça de cor e dimensão diferenciada, como por exemplo pedras naturais.

11.3 PEITORIS

Nas janelas onde existir necessidade técnica de realizar o afastamento de água da chuva será previsto peitoril em ardósia ou peça pré-moldada em concreto, pintadas se necessário, colocados com inclinação para o exterior.

11.4 GUARDA CORPO NAS SACADAS

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

11.5 CHURRASQUEIRA

As churrasqueiras serão de alvenaria ou pré-moldadas sem previsão para iluminação.

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, Arquitetura e Agronomia.

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

Não inclui as luminárias nem lâmpadas elétricas nos apartamentos.

Nas áreas comuns serão utilizadas lâmpadas eficientes de certificação Nível A do Inmetro. Estas lâmpadas serão instaladas no salão de festas e no edifício garagem. Em áreas como hall de pavimentos, escadas e no edifício garagem serão utilizados sensores de presença.

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 projetos.

Serão entregues as instalações telefônicas de cada apartamento conforme projeto específico, ficando a cargo do proprietário, a aquisição da linha junto à concessionária local.

Será executada a infraestrutura (eletroduto para passagem de cabeamento) do sistema de antena coletiva, cujos equipamentos e cabeamento poderão ser executados pelo morador 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. A infraestrutura dos condicionadores de ar será responsabilidade do cliente, considerando as indicações de passagens previstas em projeto. Será disponibilizado apenas um eletroduto (sem fiação) do quadro de distribuição do apartamento até o primeiro ponto (da sala) para passagem da fiação. As condensadoras de ar deverão ser fixadas apenas nas sacadas, nas regiões indicadas em projeto.

12.2 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E PLUVIAIS

Serão executados de acordo com os projetos e memorial específicos, basicamente serão executadas as instalações para água fria, gás, esgoto, águas pluviais 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.

As caixas da água e cisternas serão em fibra de vidro, polietileno ou material de desempenho equivalente.

A medição de consumo de água será feita individualmente, sendo assim haverá um medidor para cada unidade autônoma.

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

Haverá ralo somente nas sacadas dos apartamentos do Pavimento Térreo. Nos demais pavimentos não haverá ralo na sacada, a sacada terá leve inclinação para o exterior com pingadeira na extremidade.

A Estação de Tratamento de Efluente (ETE), quando necessária, será conforme projeto. Podendo ser aparente, semienterrada ou enterrada, dependendo das condições do terreno.

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 Militar de Santa Catarina, projeto este que será elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

As portas corta-fogo (folha e batente) serão em aço galvanizado localizadas nas posições e dimensões indicadas no projeto.

12.4 INSTALAÇÕES DE GÁS

Será instalada central de gás, com medidores individuais e tubulação de cobre, aço carbono ou tubos multicamada, em construção apropriada, afastada do prédio, de acordo com o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, projeto este elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

A medição do consumo de gás será feita individualmente: haverá um medidor para cada unidade autônoma.

12.5 APARELHOS SANITÁRIOS

Será entregue tanque plástico na área de serviço e nos banheiros será entregue vaso sanitário com caixa acoplada, todos na cor branca. A bacia sanitária nos banheiros será da marca Celite, Incepa, Deca, Icasa, Fiori, Eternit ou similar. As bacias sanitárias instaladas terão volume nominal de 6 litros e terão duplo acionamento.

Os metais sanitários (torneira para tanque e acabamento de registro) serão da marca Docol, Lorenzetti, Hidromix, Meber, Fani, Kelly Metais ou similar.

OBS: Não será fornecido espelho, tampa e assento para vaso sanitário, chuveiro elétrico, box para o banheiro, torneira para a cozinha, acessórios nos banheiros (porta papel, saboneteira, porta toalha, cabides) e outros acessórios.

12.6 ELEVADOR

Cada Torre de apartamentos será equipada com dois elevadores do tipo residencial com capacidade conforme cálculo de tráfego, da marca Atlas Schindler, Thyssenkrupp, OTIS ou similar. Os elevadores servirão a todos os pavimentos entre o térreo e o último pavimento de apartamentos.

A torre de garagens terá um elevador. O elevador poderá ter sistema de funcionamento hidráulico a pistão.

13 COMPLEMENTAÇÃO

13.1 SEGURANÇA

Muros 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 e 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, de gordura, etc.

A obra será entregue limpa e livre de entulhos, com ligações definitivas do condomínio junto às concessionárias e certificado de conclusão de obras.

13.4 GARAGENS

As tubulações aéreas de água, esgoto, pluvial e incêndio ficarão aparentes (expostas), pintadas na cor definida no projeto arquitetônico. As instalações elétricas podem ser embutidas nas vedações ou aparentes com caminhamento realizado através de eletrocaldas e/ou eletrodutos rígidos.

Vagas de garagens para carros de pequeno e médio porte, caminhonetes e sedans podem não ter facilidade de manobras. Considerando que respeitamos a largura de manobra mínima de 5,00 metros e dimensão da vaga de garagem de 2,40 x 5,00 metros atendendo a legislação vigente da Prefeitura Municipal de Joinville-SC.

A estrutura da torre de garagens será de concreto armado moldado in loco ou pré-moldada de concreto armado.

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 paisagístico.

As áreas comuns NÃO serão entregues equipadas, decoradas e mobiliadas.

NÃO ESTÃO INCLUÍDAS nas especificações deste memorial e, portanto no orçamento geral da obra:

- As instalações do condomínio (instalação de TV a cabo, antena coletiva de TV, toldos);
- Sistema de segurança, equipamentos para segurança, câmeras, fiação e disjuntores, (está incluso tubulação e caixas);
- Forros de gesso em áreas não especificadas, como hall de entrada, salão de festas, hall de apartamentos, etc;
- Box de banheiro;
- Bancada para cozinha;
- Bancada para banheiro (para cubas);
- Chuveiro;
- Luminárias e lâmpadas;
- Espelho, tampa para vaso sanitário;
- Acessórios nos banheiros (porta papel, saboneteira, porta toalha, cabides);
- Instalação para antena coletiva (está incluso tubulação e caixas);
- As janelas e portas janelas de alumínio não terão sistema de abertura de enrolar (persianas);
- Ponto hidráulico na churrasqueira;
- Decoração, equipamentos e mobiliários das áreas comuns;

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 senhores condôminos à obra.

A obra será entregue limpa, com cerâmicas e azulejos rejuntados e lavados, com louças, vidros, bancadas e peitoris limpos. As instalações 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 MILITAR DE SANTA CATARINA.

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): Poderão estar sujeitos à 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