



MEMORIAL DESCRITIVO

COMFORT CLUB VILA AÇORIANA

LOCAL: Rua: Paralela BR 101, nº 2311, Bairro Itajubá – Barra Velha/SC.

PROPRIETÁRIO: RÔGGA EMPREENDIMENTOS
NOVEMBRO 2016 – BARRA VELHA/SC

COMFORT CLUB VILA AÇORIANA
RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA

[1]

CLIENTE

ÍNDICE

[1 OBJETIVO](#)

[2 DETALHES](#)

[3 SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS](#)

[3.1 SERVIÇOS TÉCNICOS](#)

[3.2 INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS](#)

[3.3 MÁQUINAS E FERRAMENTAS](#)

[3.4 SEGURANÇA E HIGIENE DOS OPERÁRIOS](#)

[4 INFRA-ESTRUTURA](#)

[4.1 TRABALHOS NO PAVIMENTO TÉRREO](#)

[4.2 FUNDAÇÕES](#)

[5 SUPRA ESTRUTURA](#)

[5.1 TORRES: PAVIMENTOS TIPO E COBERTURA](#)

[5.2 EDIFÍCIO GARAGEM: PAVIMENTOS E COBERTURA](#)

[6 PAREDES DE ALVENARIA](#)

[7 ESQUADRIAS E ACESSÓRIOS](#)

[7.1 PORTAS](#)

[7.2 JANELAS E PORTAS JANELAS](#)

[7.3 ESQUADRIAS ESPECIAIS, PORTÕES, GRADES, BOX, ETC](#)

[7.4 PINTURA DE ESQUADRIAS](#)

[7.5 VIDROS](#)

[8 COBERTURA](#)

[9 IMPERMEABILIZAÇÃO](#)

[10 REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA.](#)

[10.1 INTERIORES](#)

[10.2 EXTERIORES](#)

[10.2.1 FACHADAS](#)

[10.2.2 MUROS](#)

[10.2.3 PINTURA DE ESQUADRIAS](#)

[11 RODAPÉS, SOLEIRAS, PEITORIS, GUARDA CORPO E CHURRASQUEIRA](#)

[11.1 RODAPÉS](#)

[11.2 SOLEIRAS](#)

[11.3 PEITORIS](#)

[11.4 GUARDA CORPO](#)

[11.5 CHURRASQUEIRA](#)

[12 INSTALAÇÕES E APARELHOS](#)

[12.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / COMUNICAÇÃO / APARELHOS](#)

[12.2 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E PLUVIAIS](#)

[12.3 INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO](#)

[12.4 INSTALAÇÕES DE GÁS](#)

[12.5 APARELHOS SANITÁRIOS](#)

[12.6 ELEVADOR](#)

[13 COMPLEMENTAÇÃO](#)

[13.1 SEGURANÇA](#)

[13.2 PLACA DE IDENTIFICAÇÃO](#)

[13.3 LIMPEZA FINAL](#)

[13.4 GARAGENS](#)

[14 OBSERVAÇÕES GERAIS](#)

OBJETIVO

O presente Memorial Descritivo tem por objetivo estabelecer requisitos técnicos, definir materiais que serão utilizados e referências normativas quanto a execução do empreendimento COMFORT CLUB VILA AÇORIANA, a ser edificado em terreno de propriedade da construtora localizado em Barra Velha-SC.

O empreendimento é composto por:

10 (dez) torres, sendo que elas serão divididas e entregues em três vilas: Vila 1 (Torre 1, 2 e 3); Vila 02 (Torre 4, 5 e 6) e Vila 3 (Torre 7, 8, 9 e 10), sendo que cada torre possui 9 (nove) pavimentos e 8 (oito) apartamentos por andar; São 720 (setecentos e vinte) apartamentos de 2 (dois) dormitórios e todos os apartamentos possuem sacada com churrasqueira a carvão. Todas as unidades contemplam 1 (um) Box de garagem coberto sendo acessório, conforme projetos aprovados nos Órgãos pertinentes.

1 (um) Edifício Garagem de 6 (seis) pavimentos, tendo no 1º pavimento (térreo) com espaços de uso administrativo, lojas comerciais, subestação transformadora, portarias, espaços de uso comum, nos demais pavimentos temos apenas vagas de garagem.

Áreas comuns com 5 (cinco) Box's de Garagem para visitantes, 3 (três) conjuntos de piscina adulto e infantil, 2 (dois) SPA's, Espaço Gourmet, Salão de Festas, Sala de Jogos, Brinquedoteca, Quadra poliesportiva, Quiosques, Playground, Deck de piscina, Mirante, Redário, Espaço PET, Cancha Bocha e Espaço Academia ao ar livre.

Área comercial com 23 (vinte e três) lojas no 1º Pavimento (térreo) do Edifício Garagem, com 9 (nove) Box's de garagem coberta consideradas autônomas e 66 (sessenta e seis) Box's de garagem descobertas na área externa, consideradas como área comum do empreendimento.

O empreendimento possui 800 (oitocentos) Box's de garagem para estacionamento, que comporta 1 (um) veículo de porte médio, caracterizados em 720 (setecentos e vinte) Box's cobertos acessórios aos apartamentos, 9 (nove) Box's cobertos autônomos e 71 (setenta e um) Box's de garagem consideradas como área comum, sendo destes, 66 (sessenta e seis) Box's de garagem descobertos e situados na área externa do empreendimento.

2 DETALHES

OBRA	COMFORT CLUB VILA AÇORIANA
Local	Rua Paralela BR 101, nº 2311, Bairro Itajuba – Barra Velha/SC.
Proprietário	RÔGGA S.A. Construtora e Incorporadora
Responsável Técnico Projeto Arquitetônico	Arqº Darley Voltolini CAU: A17357-6 SC
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PROJETOS COMPLEMENTARES	
Projeto Hidráulico e Sanitário	Ioch Engenharia Simultânea Ltda. Eng. Wilson Ferreira - CREA-SC 055.398-9
Projeto Elétrico/Comunicação/Spda	Ioch Engenharia Simultânea Ltda.

[3]

COMFORT CLUB VILA AÇORIANA
RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA

CLIENTE

	Eng. Antônio Narloch Neto - CREA-SC 026.018-2
Projeto Preventivo de Incêndio	Ioch Engenharia Simultânea Ltda. Eng. Wilson Ferreira - CREA-SC 055.398-9
Responsável Técnico Execução de obra	Eng. Ricardo Vinicius Goulart CREA SC 138445-0
Número de Torres	10
Área total (área construída + área descoberta)	75.379,78m ²
PAVIMENTO	USO
1º PVTO (Térreo)	
TORRE 1 a 10	APTO 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108
2º PVTO	
TORRE 1 a 10	APTO 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208
3º PVTO	
TORRE 1 a 10	APTO 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308
4º PVTO	
TORRE 1 a 10	APTO 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408
5º PVTO	
TORRE 1 a 10	APTO 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508
6º PVTO	
TORRE 1 a 10	APTO 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608
7º PVTO	
TORRE 1 a 10	APTO 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708
8º PVTO	
TORRE 1 a 10	APTO 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 e 808
9º PVTO	
TORRE 1 a 10	APTO 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907 e 908
BARRILETE (TORRE 1 a 10)	Casa de máquinas
ÁTICO (TORRE 1 a 10)	Reservatórios de Água
Edifício Garagem	
1º PVTO (Térreo)	
	Copa, Lixeiras, Vestiários, Administração, Depósito, Bicicletário de Funcionários, 02 Cisternas 03 Guaritas, 23 Lojas Comerciais, Subestação Transformadora, Salão de Festas, Salão de Jogos, Brinquedoteca, Bicicletário dos Moradores, Sanitários Lojas, 02 Sanitários Moradores, Vagas de Garagem coberta e Vagas de Garagem descoberta.
2º PVTO	
	Vagas de Garagem coberta.
3º PVTO	
	Vagas de Garagem coberta.
4º PVTO	
	Vagas de Garagem coberta.
5º PVTO	
	Vagas de Garagem coberta.
6º PVTO	
	Vagas de Garagem coberta.
COBERTURA / RESERVATÓRIO	
	RESERVATÓRIO SUPERIOR

[4]

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

O canteiro de obras será dimensionado de acordo com o porte de necessidades da obra e será formado por barracão para escritório, almoxarifado, sanitários, refeitório, áreas cobertas para carpintaria e armação de ferro dimensionados de acordo com as normativas vigentes. Todo o canteiro será cercado por tapume até que se construa o muro definitivo.

O escritório da obra será provido de jogos completos de todos os projetos (plantas e memoriais), documentos (alvarás, ARTs) e cronograma de obra.

Será colocada placa de obra especificando o responsável técnico pela obra de acordo com as determinações do CREA, fixada na face de entrada da obra.

3.3 MÁQUINAS E FERRAMENTAS

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

3.4 SEGURANÇA E HIGIENE DOS OPERÁRIOS

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

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 baldrames 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 com caimento de forma a garantir o escoamento de águas pluviais, e reaterros.

4.2 FUNDAÇÕES

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

5 SUPRA ESTRUTURA

5.1 TORRES: PAVIMENTOS TIPO E COBERTURA

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

As lajes do piso térreo serão de concreto armado, seguindo os padrões normativos de preparo, transporte, lançamento, adensamento e cura. As demais lajes das torres, bem como as sacadas e escadas, serão pré-moldadas de concreto. As características do concreto

[6]

utilizado e a especificação do aço seguirão as diretrizes do projeto estrutural atendendo as Normas Vigentes.

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.

5.2 EDIFÍCIO GARAGEM: PAVIMENTOS E COBERTURA

A estrutura do edifício garagem será em concreto armado tipo convencional, seguirá os padrões normativos de concreto armado (preparo, transporte, lançamento, adensamento e cura), constituindo-se de pilares, vigas e lajes. Será usado concreto de resistência e compressão de acordo com o projeto, e aço do tipo CA-50B e CA-60B, formas de chapas de madeira compensada.

Serão obedecidos rigorosamente todos as particularidades dos projetos arquitetônicos e estruturais, 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 pelo projeto, 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 de vigas e de outros 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 obedecendo as Normas vigentes.

Sobre todos os vãos que não estão em contato direto com vigas ou canaletas grauteadas da estrutura serão executadas vergas pré-moldadas de concreto. Além das vergas, as janelas terão também contra vergas pré-moldadas de concreto.

[7]

As paredes do edifício garagem tem a função de fechamento (não são estruturais), serão executadas de acordo com as disposições estabelecidas no projeto arquitetônico e de modulação de alvenaria. A execução será com blocos cerâmicos ou blocos de concreto de boa qualidade, contrafiados e rejuntados com argamassa obedecendo as Normas vigentes.

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 janela de alumínio, vidro temperado ou madeira com acabamento em verniz ou branca.	Conforme projeto arquitetônico	Conforme projeto arquitetônico
Salão de festas, Espaço Gourmet, Espaço Kid e Salão de Jogos.	Porta janela de alumínio, vidro temperado ou madeira.	Conforme projeto arquitetônico	Conforme projeto arquitetônico

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

[8]

7.3 ESQUADRIAS ESPECIAIS, PORTÕES, GRADES, BOX, ETC

Acesso de veículos	Metálico	Portão basculante, de abrir ou de correr	Conforme projeto arquitetônico
--------------------	----------	--	--------------------------------

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

7.4 PINTURA DE ESQUADRIAS

As esquadrias de madeira (portas) serão pintadas com verniz ou tinta branca ou adquiridas em versão acabada.

As esquadrias de ferro serão pintadas com tinta esmalte, obedecendo ao padrão de cor do prédio conforme a pintura externa, em duas demãos, após a aplicação de primer anticorrosivo. Todas as tintas e vernizes serão das marcas Sherwin Williams, Suvinil, Renner, Policrom, Maxicron, Induscril, Sparlack.

7.5 VIDROS

Os vidros das esquadrias atenderão as normas vigentes e projeto aprovado, serão incolores e especificações conforme projeto Arquitetônico.

8 COBERTURA

Os prédios serão cobertos por telhas de fibrocimento ou metálica, assentadas sobre estrutura metálica ou de madeira (eucalipto, cambará, canela, peroba, itaúba), pontaletada sobre a laje de cobertura, com exceção da caixa d'água.

As calhas e rufos seguirão as definições de acordo com o projeto específico, que será elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado junto ao CREA –Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

O edifício garagem será coberto por telhas de fibrocimento ou metálica, assentadas sobre estrutura metálica ou de madeira (eucalipto, cambará, canela, peroba, itaúba), pontaletada sobre a laje de cobertura, com exceção da caixa d'água.

9 IMPERMEABILIZAÇÃO

A impermeabilização será realizada de acordo com o projeto específico, que será elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado junto ao CREA –Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

A área de box será executada com contrapiso elevado em relação ao piso do banheiro. O banheiro e a área de box serão impermeabilizados através da aplicação de revestimento

[9]

impermeabilizante polimérico ou de igual eficácia (Viaplus, Baucryl, Reis e Reis, Dupox, Dryco, Tecnokoll, Otto Baumgart) em pisos e paredes.

As vigas baldrame serão pintadas com uma camada de primer betuminoso ou impermeabilizante de igual eficácia (Igol, Viabit, Emilkote, Betulit, Petrol, Viapol, Reis e Reis).

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 de instalações 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) conforme instruções do projetista ou fornecedor.

Será impermeabilizado a sacada e área de serviço com argamassa polimérica ou outro impermeabilizante de igual eficácia (Ligafix, Quartzolit, Portokoll, Euromax) 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.

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

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

10.1 INTERIORES

10.1.1 ÁREA PRIVATIVA

COMFORT CLUB VILA AÇORIANA
RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA

[10]

CLIENTE

Ambiente	Piso	Parede	Teto
Sala	Revestido com piso cerâmico assentados com argamassa colante ou piso laminado.	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 assentados com argamassa colante.	Chapisco + Reboco. Aplicação de textura em uma demão nas paredes que dividem os apartamentos. Na fachada será colocado gradil metálico exceto no térreo onde o guarda-corpo é de alvenaria.	Aplicação de selador e textura acrílica.
Dormitórios e circulação	Revestido com piso cerâmico assentados com argamassa colante ou piso laminado.	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 abrigar as passagens hidráulicas das tubulações.

10.1.2 ÁREA COMUM

Ambiente	Piso	Parede	Teto
Hall e circulações (entre apartamentos)	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa colante.	Chapisco + Reboco ou Gesso + selador + textura em uma demão.	Forro de gesso e aplicação de massa niveladora ou Aplicação de selador e textura acrílica
Caixa de escada (torres)	Piso de concreto alisado.	Chapisco + Reboco + selador + Textura.	Aplicação de selador e textura acrílica.

[11]

Hall de entrada (torres)	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa colante.	Chapisco + Reboco + selador + Textura.	Aplicação de pintura com Tinta vinil acrílica ou selador e textura.
Barrilete	Piso de concreto alisado.	Chapisco + Reboco + selador + Textura.	Aplicação de selador e textura acrílica ou concreto aparente.
Reservatórios / Cisternas	Piso de concreto alisado.	Chapisco + Reboco + selador + Textura.	Aplicação de selador e textura acrílica ou concreto aparente.
Banheiros	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa colante.	Revestido de azulejo nas paredes molhadas, assentado com argamassa colante até metade da altura do pé direito livre, com rejunte. Demais paredes com Chapisco+Reboco ou Gesso. Massa corrida + Tinta acrílica ou selador e textura.	Forro de gesso e aplicação de massa niveladora. Aplicação de selador e textura acrílica.
Deck de piscina	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa colante e/ou de concreto aparente ou deck de madeira.		
Espaço Gourmet;	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa colante.	Chapisco+Reboco ou Gesso. Massa corrida + Tinta acrílica.	Forro de Gesso ou aplicação de pintura na laje com Tinta vinil acrílica ou selador e textura (2 demãos).
Quiosque com Churrasqueira	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa colante.	Chapisco+Reboco ou Gesso. Massa corrida + Tinta acrílica.	Estrutura de telhado aparente
Salão de Festas	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa colante.	Chapisco+Reboco ou Gesso. Massa corrida + Tinta acrílica.	Forro de Gesso ou aplicação de pintura na laje com Tinta vinil acrílica ou selador e textura (2 demãos).
Sala de Jogos	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa colante.	Chapisco+Reboco ou Gesso. Massa corrida + Tinta acrílica	Forro de Gesso ou aplicação de pintura na laje com Tinta vinil acrílica ou selador e textura (2 demãos).
Brinquedoteca	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa colante.	Chapisco+Reboco ou Gesso. Massa corrida + Tinta acrílica.	Forro de Gesso ou aplicação de pintura na laje com Tinta vinil acrílica ou selador e textura (2 demãos).
Estar/Copa, Administração, Depósito de Serviços	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa colante ou concreto polido aparente.	Chapisco+Reboco ou Gesso. Massa corrida + Tinta acrílica ou selador e textura.	Pintura com Tinta vinil acrílica ou selador e textura (2 demãos) ou concreto aparente.

[12]

Vestiários	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa colante ou concreto polido aparente.	Revestido de azulejo nas paredes molhadas, assentado com argamassa colante até metade da altura do pé direito livre, com rejunte. Demais paredes com Chapisco+Reboco ou Gesso. Massa corrida + Tinta acrílica ou selador e textura.	Forro de gesso e/ou aplicação de massa niveladora ou concreto aparente. Aplicação de selador e textura acrílica ou concreto aparente.
Guarita	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa colante.	Chapisco+Reboco ou Gesso. Massa corrida + Tinta acrílica ou selador e textura.	Pintura com Tinta vinil acrílica ou selador e textura (2 demãos).
Central de GLP	Piso de concreto polido.	Chapisco + Reboco + selador + Textura.	Selador + textura acrílica ou concreto aparente.
Lixeira	Revestido com piso cerâmico assentado com argamassa colante.	Revestido de azulejo, assentado com argamassa colante até o teto, com rejunte.	Selador + textura acrílica ou concreto aparente.
Quadra Poliesportiva	Piso de concreto alisado		
Quadra de Areia	Piso de Areia		
Cancha de Bocha	Piso de Saibro		
Área de garagens	Piso de concreto alisado ou paver com demarcação das vagas em pintura amarela ou piso plástico com preenchimento permeável.	Estrutura de concreto armado ou pré-moldada de concreto, com aplicação de selador e textura acrílica ou com acabamento em concreto aparente. Fechamento em paredes de alvenaria ou painel Pré-moldado com textura em uma demão ou com acabamento em concreto aparente. Execução de faixas sinalizadoras nas cores amarela e preta.	Estrutura de concreto armado ou pré-moldada de concreto, com aplicação de selador e textura ou com acabamento em concreto aparente. Cobertura em Estruturas metálicas: pintura anti-corrosiva com telhas de fibrocimento ou metálicas e calhas de alumínio.

10.2 EXTERIORES

10.2.1 FACHADAS

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

As paredes das torres serão pintadas externamente com aplicação de textura acrílica em uma demão.

[13]

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.

A Estrutura em concreto do Edifício Garagem será revestida por revestimento argamassado com aplicação de textura acrílica em uma demão ou concreto aparente.

10.2.2 MUROS

Os muros serão de bloco de concreto ou cerâmico, pintados com aplicação de selador e uma demão de textura. As pingadeiras, quando utilizadas, serão de cerâmica, concreto ou alumínio.

10.2.3 PINTURA DE ESQUADRIAS

Os elementos metálicos serão pintados com tinta esmalte, obedecendo ao padrão de cor do prédio conforme a pintura externa, em duas demãos, após a aplicação de primer anticorrosivo. Todas as tintas e vernizes serão das marcas Sherwin Williams, Suvinil, Renner, ou similar.

10.2.3 PAISAGISMO

O paisagismo do empreendimento será realizado conforme projeto elaborado por empresa especializada com profissional responsável devidamente credenciado junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou CAU Conselho regional de Arquitetura. As espécies a serem plantadas no empreendimento seguem as diretrizes aprovadas nos órgãos ambientais pertinentes. Será utilizado espécies nativas do litoral brasileiro com características indicadas à utilização na proximidade com o mar.

11 RODAPÉS, SOLEIRAS, PEITORIS, GUARDA CORPO E CHURRASQUEIRA

11.1 RODAPÉS

Os rodapés das sacadas e áreas comuns serão cerâmicos, de madeira, de PVC ou EPS revestido por argamassa.

Os rodapés dentro dos apartamentos poderão ser de madeira pintados com verniz ou tinta branca, cerâmicos, PVC ou EPS revestido por argamassa.

11.2 SOLEIRAS

[14]

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

11.3 PEITORIS

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

11.4 GUARDA CORPO

O guarda-corpo nas sacadas será de gradil metálico, exceto no pavimento térreo aonde serão de alvenaria, com os mesmos acabamentos da fachada. Será atendido as normas vigentes e conforme projeto preventivo aprovado.

11.5 CHURRASQUEIRA

As churrasqueiras serão de alvenaria ou pré-moldadas de uso à carvão. Os dutos de chaminé serão coletivos a todos os apartamentos de mesmo final (mesma prumada) com chaminé de saída na cobertura dos prédios. Não terá previsão para iluminação interna, os acabamentos internos não serão entregues.

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.

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 nos ambientes espaço fitness, espaço kids, salão de jogos, salão de festas e para o 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.

[15]

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 para-raios de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros, projetos e memoriais específicos.

Condicionador de ar, serão entregues drenos para futuras instalações dos aparelhos de condicionador de ar do tipo Split na sala e nos dois dormitórios. A infraestrutura elétrica (eletroduto) será entregue do quadro de distribuição do apartamento até o primeiro ponto de consumo (sala/quarto), com capacidade para um aparelho de até 18.000 BTUs. Nos dormitórios a infraestrutura dos condicionadores de ar será responsabilidade do cliente, considerando as indicações previstas em projeto. Os aparelhos dos dormitórios poderão ter capacidade máxima de 7.000 BTUs. O disjuntor geral do apartamento foi dimensionado para a utilização simultânea de um condicionador de ar de 18.000 BTUs mais dois condicionadores de 7.000 BTUs. A instalação dos disjuntores que alimentam os condicionadores de ar e fiação serão de responsabilidade do cliente após a entrega da unidade. As condensadoras de ar deverão alocadas 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, sendo executadas as instalações para água fria, gás, esgoto, águas pluviais e incêndio.

Nos banheiros, a RÔGGA EMPREENDIMENTOS poderá utilizar banheiros prontos nos apartamentos, respeitando as disposições dos projetos específicos do empreendimento e garantindo o desempenho do sistema.

As caixas da água e cisternas serão em fibra de vidro, polietileno.

A medição de consumo de água será feita individualmente: 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 roupa.

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.

[16]

O empreendimento será provido de rede de aproveitamento de águas pluviais para utilização em torneiras externas, a água será captada de pontos indicados no projeto e armazenada em reservatório, conforme especificações indicadas em projeto.

Estações de Tratamento de Efluente (ETE's), serão dimensionadas por profissional credenciado junto ao CREA, suas características são conforme o projeto específico e aprovado nos órgãos reguladores, podendo ser aparente, semienterrada ou enterrada.

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 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 e Agronomia.

A medição do consumo de gás das unidades autônomas 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.

As bacias sanitárias instaladas terão volume nominal de 6 litros e terão sistema de duplo acionamento.

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

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

[17]

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, Thyssenkupp, OTIS ou similar.

Os elevadores servirão a todos os pavimentos entre o térreo e o último pavimento de apartamentos.

Os elevadores do Edifício Garagem poderão ter sistema de funcionamento hidráulico a pistão.

13 COMPLEMENTAÇÃO

13.1 SEGURANÇA

Muros com altura compatíveis no pavimento térreo.

Portão de acesso à garagem, automático, com acionamento por controle remoto. Será entregue um controle remoto por unidade.

Iluminação de emergência para escadas e garagem com equipamento automático conforme norma específica e projeto aprovado.

13.2 PLACA DE IDENTIFICAÇÃO

Será entregue placas de plástico de tamanho visível para identificação dos hidrantes, extintores, escadas, saídas de emergência, identificação dos apartamentos, identificação das torres, medidores de gás e água, placa do edifício com numeração e placa de advertência quanto a demolição de paredes e lajes em parede externa visível para cada Torre.

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 junto às concessionárias e certificado de conclusão de obras.

[18]

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 eletrocalhas e/ou eletrodutos rígidos.

Vagas de garagens atendem o código de obras municipal. Carros e caminhonetes de grande porte podem não ter facilidade de manobras. Foi respeitada 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.

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 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);**
- **Box de banheiro;**
- **Bancada para cozinha;**
- **Bancada para banheiro (cubas);**
- **Chuveiro;**
- **Luminárias e lâmpadas;**
- **Pia do banheiro;**
- **Espelho, tampa para vaso sanitário;**
- **Acessórios nos banheiros (porta papel, saboneteira, porta toalha, cabides);**
- **Instalação para antena coletiva (está incluso infraestrutura tubulação e caixas);**

[19]

- **As janelas e portas janelas de alumínio não terão sistema de abertura de enrolar (persianas);**
- **Ponto hidráulico na churrasqueira;**
- **Acabamentos da Churrasqueira;**

A obra obedecerá à boa técnica, atendendo às 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.

Para fins executivos, o canteiro de obras possuirá a seguinte documentação: os Projetos (inclusive complementares), cronograma de obra, memorial, diário de obra e alvará de construção.

A construção civil, por ter algumas etapas artesanais em seu processo, pode apresentar algumas diferenças dimensionais, de nivelamento e de coloração nos revestimentos cerâmicos, 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 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