



1 APRESENTAÇÃO

Este Manual de Comercialização foi criado com o intuito de informar com precisão a nossos clientes em relação às condições básicas dos materiais, equipamentos e serviços a serem utilizados pela nossa empresa na execução do condomínio **RESIDENCIAL TEO IMIRIM**.

1.1 SERVIÇOS TÉCNICOS

O tipo de sondagem será percussão de acordo com a NBR.

Concreto e aço serão submetidos a ensaios tecnológicos e testes.

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

1.2 INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS

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

1.3 MÁQUINAS E FERRAMENTAS

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

1.4 LIMPEZA PERMANENTE DA OBRA

“A obra será mantida permanentemente limpa”.

1.5 SEGURANÇA E HIGIENE DOS OPERÁRIOS

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

2 INFRA ESTRUTURA

2.1 TRABALHOS EM TERRA

Serão efetuados escavação e aterro mecânico com retirada de terra excedente, conforme necessário.

Para a locação da obra serão utilizados serviços de topografia e execução de gabarito.

2.2 FUNDAÇÕES

Será utilizada fundação profunda conforme projeto específico.

Serão utilizadas fôrmas de madeira. O FCK do concreto bem como as armaduras em aço obedecerá ao projeto de estrutura. O processo de impermeabilização será com argamassa aditivada e pintura betuminosa.

3 SUPRA ESTRUTURA

1º subsolo e 2º subsolo em estrutura convencional, Térreo e pavimentos tipo em alvenaria em bloco estrutural, com armação, resistência e espessura determinadas em projeto específico. Lajes maciças de concreto ou pré-fabricadas, conforme o projeto de estrutura.

4 PAREDES E PAINÉIS

4.1 ALVENARIA

Na alvenaria estrutural serão utilizados blocos cerâmicos ou de concreto de 9cm e 14cm com traço da argamassa de assentamento de 1:2:8, com armação, resistência e espessura determinadas em projeto específico.

Serão utilizadas vergas sempre que a face inferior esteja num nível imediatamente acima das janelas e portas. Quanto as contra-vergas, as mesmas serão executadas com larguras coincidindo com a alvenaria, 14cm e altura de 10cm. Os transpasses serão de no mínimo 30cm para ambos os lados de cada caixilho. O sistema de amarração entre blocos será de juntas alternadas entre as fiadas. A amarração entre paredes será feita por meio de intertravamento, com comprimento mínimo equivalente a um terço da altura do bloco. Os blocos / tijolos serão assentados sobre argamassa regularizadora, após limpeza da superfície.

4.2 ESQUADRIAS

PORTAS INTERNAS E EXTERNAS

AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	DIMENSÃO (larg. x alt.)
Varanda	Alumínio	2 folhas, 1 fixa e 1 de correr com vidro liso incolor – linha 20	(1,50 x 2,10) m
Dormitório 1	Madeira	1 folha de abrir, lisa, encabeçada, miolo colméia	(0,70 x 2,10) m
Dormitório 2	Madeira	1 folha de abrir, lisa, encabeçada, miolo colméia	(0,70 x 2,10) m
Banheiro	Madeira	1 folha de abrir, lisa, encabeçada, miolo colméia	(0,60 x 2,10) m
Banheiro – Apartamento Adaptavel	Madeira	1 folha de abrir, lisa, encabeçada, miolo colméia	(0,80 x 2,10) m
Sala Externa	Madeira	1 folha de abrir, lisa, encabeçada, miolo colméia	(0,80 x 2,10) m
Entrada do Térreo	Alumínio ou Vidro temperado	1 folhas de giro com vidro liso incolor – linha 20	(2,50 x 2,10) m
Academia	Alumínio	1 folhas de giro com vidro liso incolor – linha 20	(1,40 x 2,10) m
Salão de Festa	Alumínio ou Vidro temperado	1 folhas de giro com vidro liso incolor – linha 20	(4,75 x 2,10) m e (3,50 x 2,10) m

Hall Social	Alumínio	1 folhas de giro com vidro liso incolor – linha 20	(0,80 x 2,10) m
Portaria	Madeira	1 folha de abrir, lisa , compensada, encabeçada, miolo colméia	(0,80 x 2,10) m
W.C. da Guarita	Madeira	1 folha de abrir, lisa , encabeçada, miolo colméia	(0,60 x 2,10) m
Centro de Medição	Metálica	1 folha de abrir, com veneziana	(0,80 x 2,10) m
W.C PNE	Madeira	1 folha de abrir, lisa , encabeçada, miolo colméia	(0,80 x 2,10) m
W.C dotado de chuveiro	Madeira	1 folha de abrir, lisa , encabeçada, miolo colméia	(0,70 x 2,10) m

JANELAS E BASCULANTES

AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	DIMENSÃO (larg. x alt.)
Dormitório 1	Alumínio	3 folhas, 1 fixa em veneziana, 1 de correr em veneziana e 1 de correr com vidro liso incolor – linha 16	(1,20 x 1,20)m
Dormitório 2	Alumínio	3 folhas, 1 fixa em veneziana, 1 de correr em veneziana e 1 de correr com vidro liso incolor – linha 16	(1,20 x 1,20)m
Banheiros – apto final 05, 06, 07 e 08.	Alumínio	Basculante 01 módulo, 02 báculos móveis e 01 fixa na parte inferior com vidro canelado incolor – linha 16	(0,60 x 0,60)m
Salão de Festas	Alumínio	2 folhas de correr linha 16 com vidro liso	(1,50 x 1,00)m
Portaria	Alumínio	Janela de 02 folhas móveis com vidro liso incolor – linha 16	(1,50 x 1,00)m
Academia	Alumínio	Janela de 02 folhas móveis com vidro liso incolor – linha 16	(4,00 x 1,00)m

- Haverá ventilação mecânica nos banheiros onde não há janela maximar

4.2.1 ESQUADRIAS ESPECIAIS, PORTÕES, CORRIMÃOS, ETC...

ESQUADRIAS ESPECIAIS, PORTÕES, ALÇAPÕES, CORRIMÃOS

AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	DIMENSÃO	MARCA
Barrilete	Metálico (ferro)	Alçapão de abrir com trinco para cadeado	(0,70 x 0,70)m	Fabricado por serralheiro
Caixa d'água	Metálico (ferro)	Alçapão de abrir com trinco para cadeado	(0,70 x 0,70)m	Fabricado por serralheiro
Barrilete	Metálico (ferro)	Escada marinheiro	(2,80 x 0,70)m	Fabricado por serralheiro
Portão de Acesso autos	Metálico (ferro)	Portão em perfil de ferro chato	(5,00 x 2,40)m	Fabricado por serralheiro
Portão de Acesso pedestre	Metálico (ferro)	Portão em perfil de ferro chato	(0,90 x 2,10)m	Fabricado por serralheiro
Escada	Metálico (ferro)	Corrimão conforme projeto		Fabricado por serralheiro
Sacada dos aptos	Metálico (ferro)	Gradil metálico	(larg. Sacada x 1,30m)	Fabricado por serralheiro

4.2.2 BATENTES E GUARNIÇÕES

Batente em chapa nº14 galvanizada e dobrada para pintura.
Não haverá guarnição.

4.3 FERRAGENS

FECHADURAS

ESQUADRIA	TIPO E MODELO
Portão da Acesso autos	Fechadura para cadeado
Portão de Acesso pedestre	Fechadura elétrica
Portas Externas da Sala	Modelo máquina 603 / 03 / 02 mm, fechadura tipo cilindro, maçaneta em alavanca cromada
Portas Internas	Modelo máquina 40 mm, fechadura chave tipo Gorge, maçaneta em alavanca cromada, entrada de rosetas em aço inox.
Porta dos Banheiros	Modelo máquina 40 mm, fechadura tipo tranqueta, maçaneta em alavanca cromada entrada de rosetas em aço inox.

4.4 VIDROS

VIDROS	
ESQUADRIA	ESPESSURA, MODELO E ASSENTAMENTO
Janelas Dormitórios, Portas Sala e Entrada do Térreo	3mm, liso, fixado pela empresa que fornecer as esquadrias de alumínio
Janelas Banheiro, Área de serviço aptos do térreo e escada	3 mm, fantasia, fixado pela empresa que fornecer as esquadrias de alumínio

5 COBERTURA E PROTEÇÕES

5.1 TELHADO

Cobertura em telha de fibro-cimento sobre estrutura de madeira de acordo com o projeto específico.

5.2 IMPERMEABILIZAÇÕES

Os tipos de impermeabilização serão:

- Banheiros : membrana contínua em massa monocomponente formulada a base de resinas elastoméricas em emulsão aquosa e tecido de poliéster.
- baldrame : massa com impermeabilizante e pintura betuminosa.

Obs: Regularização de superfícies: traço 1:3:0.6 (cimento/areia/água) com declividade para escoamento de água.

Proteção mecânica traço 1:7 (cimento/areia) com sarrafo. Na vertical será aplicado em forma de chapisco grosso.

5.3 TRATAMENTOS

1º e 2º Subsolo com pintura a base cal sobre concreto.

6 REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA

6.1 INTERIORES

AMBIENTE		REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA		
		PISO	PAREDE	TETO
PRIVATIVA	Sala	Regularização no traço 1:3 sobre laje	Gesso desempenado direto no bloco. Pintura latex pva, em 2 demãos .OBS 1: Poderá ocorrer mínimas ondulações. OBS 2: Caso o proprietario vá fazer iluminação decorativa nas paredes, é necessário que o mesmo providencie o emassamento e o lixamento das mesmas.	Gesso desempenado + Latex.
	Cozinha	*Cerâmica na cola sobre regularização no traço 1:3 sobre laje	Emboço de regularização no traço 1:2:9. na parede da pia. *Azulejo até o teto na parede da pia Gesso desempenado direto no bloco e Pintura latex pva, em 2 demãos nas paredes restantes OBS 1: Poderá ocorrer mínimas ondulações. OBS 2: Caso o proprietario vá fazer iluminação decorativa nas paredes, é necessário que o mesmo providencie o emassamento e o lixamento das mesmas.	Gesso desempenado + Latex.
	Dormitórios e Circulação	Regularização no traço 1:3 sobre laje.	Gesso desempenado direto no bloco. Pintura latex pva, em 2 demãos. OBS 1: Poderá ocorrer mínimas ondulações. OBS 2: Caso o proprietario vá fazer iluminação decorativa nas paredes, é necessário que o mesmo providencie o emassamento e o lixamento das mesmas.	Gesso desempenado + Latex.
	Sacada	*Cerâmica na cola sobre regularização no traço 1:3 sobre laje	-	-
	Banheiro	*Cerâmica na cola sobre regularização no traço 1:3 sobre laje	Emboço de regularização no traço 1:2:9. *Azulejo até o teto	Forro de gesso + Latex.

	Área de Serviço	Cerâmica na cola sobre regularização no traço 1:3 sobre laje	Emboço de regularização no traço 1:2:9. na parede do tanque. *Azulejo até o teto na parede do tanque Gesso desempenado direto no bloco e Pintura latex pva, em 2 demãos nas paredes restantes. OBS 1: Poderá ocorrer mínimas ondulações. OBS 2: Caso o proprietário vá fazer iluminação decorativa nas paredes, é necessário que o mesmo providencie o emassamento e o lixamento das mesmas.	Gesso desempenado + Latex.
COMUM	Escadaria e hall	Piso cimentado no traço 1:3.	Gesso desempenado direto no bloco. Pintura latex pva, em 2 demãos.	Gesso desempenado + Latex.
	WC's: PNE, guarita e dotado de chuveiro	*Cerâmica na cola sobre regularização no traço 1:3 sobre laje	Emboço de regularização no traço 1:2:9. *Azulejo até o teto	Gesso desempenado + Latex.
	Salão de Festas	*Cerâmica na cola sobre regularização no traço 1:3 sobre laje	Gesso desempenado direto no bloco. Pintura latex pva, em 2 demãos. OBS 1: Poderá ocorrer mínimas ondulações. OBS 2: Caso o condomínio vá fazer iluminação decorativa nas paredes, é necessário que o mesmo providencie o emassamento e o lixamento das mesmas.	Gesso desempenado + Latex.
<p>Calçada : Externa na Rua, Entorno do Salão de Festa, Entorno e entrada do Predio : Piso de concreto acabamento vassourado Piso Sobre Solo: Contrapiso de concreto. Box Veículo: Piso de Concreto Acabamento Vassourado ou Piso Intertravado. OBS: Em todas as paredes das áreas comuns, o revestimento de gesso direto no bloco, pode ocasionar mínimas ondulações nas mesmas.</p>				

6.2 EXTERIORES, FACHADAS E MUROS

Fachadas:

- Monocapa Quartzolit

Muros:

- Blocos de concreto ou cerâmico acabamento natural, chapisco fino.

6.3 PINTURA DE ESQUADRIAS

- Esquadrias de madeira : esmalte sintético

- Esquadrias de alumínio: pintura eletrostática branca

- Esquadrias de ferro: pintura anticorrosiva e esmalte sintético

7 SOLEIRAS E PEITORIS

Serão utilizadas soleiras ou filetes na transição de materiais de piso, ou em desníveis de piso interno, em ardósia com espessura de 2 cm.

8 INSTALAÇÕES E APARELHOS

8.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS

Os eletrodutos serão do tipo rígido, semi-rígido e flexível.

Os condutores e cabos serão em cobre eletrolítico, tempera mole NBR6880 nus ou isolados em PVC antichama.

As caixas serão metálicas ou plásticas.

Os interruptores serão de embutir.

As tomadas serão 2P + T, de acordo com a lei 11.337 de 26 de julho de 2006.

Nos quadros de distribuição será instalado Dispositivo Diferencial (DR) conforme projeto em atendimento à Portaria 3214 / 1978 – Nomas Regulamentadoras – NR 10 e Norma Brasileira NBR 5410 – Instalações Elétricas de Baixa Tensão.

As instalações serão compatíveis com a utilização do condutor-terra de proteção, conforme lei 11.337 de 26 de julho de 2006. O condutor-terra não se refere apenas aos circuitos de tomadas mas também aos circuitos de iluminação, exemplo: aterramento das massas metálicas de lustres e luminárias.

Os pontos de telefone serão padrão telebrás, 4 polos ou RJ.

Os quadros elétricos serão metálicos ou de PVC conforme especificação do diagrama.

Os chuveiros serão 220 Volts – Carga de Projeto 5400 Watts, compatíveis com o Dispositivo de Proteção DR (Dispositivo Diferencial).

Haverá pontos de iluminação externa na área de circulação de pedestres.

As tubulações de telefone, antena para TV, serão fornecidas embutidas com arame guia nas unidades em um ponto.

As unidades terão um ponto de interfone entregue em funcionamento.

AMBIENTE	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS – NÚMERO DE PONTOS						
	Luz Teto	Arandela	Interruptores	Antena	Tomada	Telefone	Interfone
Sala	2	-	2	1	2	1	-
Cozinha	1	-	1	-	4	-	1
Dormitório 1	1	-	1	-	2	-	-
Dormitório 2	1	-	1	-	2	-	-
Sacada	1	-	1	-	-	-	-
Banheiro	1	1	1	-	2	-	-
Área de Serviço	1	-	1	-	2	-	-
Salão de Festas	4	2	2	1	4	1	1
WC's: PNE, guarita e dotado de chuveiro	1	-	1	-	1	-	-
Escada e Hall Superior	1	1	2	-	-	-	-

8.2 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E DE ESGOTO

Quanto à água fria, serão empregados os seguintes materiais:

- coluna, ramal e conexão - PVC marrom soldável
- entrada de água – PVC rígido

Quanto ao esgoto primário e secundário:

- coluna, ramal, conexão e ventilação - PVC rígido branco
- coletor principal - PVC rígido branco

A caixa de gordura será em alvenaria.

O esgoto será lançado na rede pública, conforme carta de Viabilidade da Abastecimento de Água e Coleta de Esgotos Sanitários, Expedida pela Concessionária Local.

Haverá pontos de água individuais nos seguintes locais: no banheiro para o chuveiro, ducha higiênica e torneira, na área de serviço para a máquina de lavar roupa e na cozinha para filtro e torneira.

Haverá 2 ralos no banheiro, um dentro e outro fora do box.

Haverá infra-estrutura para futura medição individualizada do consumo de água potável do Condomínio.

AMBIENTE	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – NÚMERO DE PONTOS		
	Água Fria	Água Quente	Esgoto
Banheiro	3	-	4
Cozinha	2	-	1
Área de Serviço	2	-	2
Copa do Salão	2	-	1
WC's: PNE, guarita e dotado de chuveiro	2	-	3
Churrasqueira	1	-	2

8.3 INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO

De acordo com o projeto do corpo de bombeiros.

8.4 INSTALAÇÕES DE GÁS

O abastecimento de gás para o fogão será executado através da central de gás GLP coletivo na parte externa do Térreo.

8.5 INSTALAÇÕES MECÂNICAS

O edifício possuirá dois elevadores para transporte vertical com 10 paradas de acordo com as normas da ABNT.

O acabamento interno das cabines será em aço escovado com corrimões em tubo pintado.

8.6 APARELHOS SANITÁRIOS

Os lavatórios, bacias e tanques serão em louça esmaltada branca da marca Incepa, Icasa, Celite, Rocca e Ervy.
Todos os metais terão canopla e acabamento cromado e serão da marca Esteves, Fabrimar, Docol.
Os tampos para cozinha com cuba serão em aço inox medida 1,50 m de largura x 0,55 m de profundidade.

9 COMPLEMENTAÇÃO

9.1 BENFEITORIAS

- Jardins:

Terra vegetal, grama e floreiras, conforme projeto específico.

- Muros de fechamento:

Serão executados com blocos cerâmicos ou de concreto de dimensões 14,0 X 19,0 X 39,0 ou 14,0 x 19,0 x 29,0.

Poderá ser executado alambrado de 2,00 metros de altura em locais onde não for possível a execução de muro.

Acabamento chapisco fino.

- Piscina

Acabamento interno em cerâmica e bordas de 1,20 de largura em pedra mineira.

04 espreguiçadeiras e 04 guarda sol

- Mini quadra

Piso gramado natural ou sintético, fechamento nas laterais em alambrado com iluminação

- Academia

02 esteiras, 01 bicicleta, 01 banco de supino e rack com pesos.

- Salão de Festa.

04 mesas com 04 cadeiras, 01 sofá, 01 aparador.

9.2 LIMPEZA FINAL

Serão removidas todas as peças não utilizadas, bem como entulho, sendo a obra entregue limpa e em condições de habitabilidade.

10 DECLARAÇÕES FINAIS

10.1 "A obra obedecerá à boa técnica, atendendo às recomendações da ABNT e das Concessionárias locais; e ; atendimento MÍNIMO à NBR 15575".

10.2 "Esta empresa responsabiliza-se pela execução e ônus financeiro de eventuais serviços extras, indispensáveis à perfeita habitabilidade das Unidades Habitacionais, mesmo que não constem no projeto, memorial e orçamento".



- 10.3 “A obra será entregue completamente limpa, com cerâmicas e azulejos totalmente rejuntados e lavados, com aparelhos, vidros, bancadas e peitoris isentos de respingos. A obra oferecerá total condição de habitabilidade, comprovada com a expedição do “ habite-se” pela Prefeitura Municipal”.
- 10.4 “Em função da diversidade de marcas existentes no mercado, eventuais substituições serão possíveis, desde que apresentadas com antecedência à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, devendo os produtos apresentarem desempenho técnico equivalente àqueles anteriormente especificados, mediante comprovação através de ensaios desenvolvidos pelos fabricantes, de acordo com as Normas Brasileiras”.

São Paulo, __ de _____ de 20 __.

W TEODURETO DE CAMARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Cliente – XXXXXXXXXXXX

Unidade – **XX**

Cliente – XXXXXXXXXXXX

Unidade – **XX**
