



VISCONDE

CONSTRUTORA

MEMORIAL DESCRITIVO EMPREENDIMENTO ILHAS DO MEDITERRÂNEO

VISCONDE CONSTRUTORA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

SUMARIO

1.	SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS.....	4
1.1	Serviços Técnicos	4
1.2	Canteiros e instalações provisórias	4
1.3	Máquinas e Ferramentas	4
1.4	Limpeza Permanente da Obra.....	4
1.5	Dispositivos de Proteção e Segurança	4
1.6	Controle de Qualidade	4
2.	INFRA ESTRUTURA	5
2.1	Trabalhos em Terra	5
3.	FUNDAÇÕES	5
4.	SUPRA ESTRUTURA	5
5.	PAREDES E PAINÉIS	5
5.1	Alvenaria	5
5.2	Esquadrias	5
5.2.1	Portas	5
5.2.2	Janelas	6
5.2.3	Esquadrias Especiais, Portões, Grades, Box, Corrimãos, Etc.....	7
5.2.4	Batentes E Guarnições.....	7
5.3	Ferragens	8
5.4	Vidros	8
6.	COBERTURA E PROTEÇÕES	9
6.1	Telhado.....	9
6.2	Impermeabilizações	9
7.	REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA.....	9
7.1	Interiores	9
	REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA – ÁREA PRIVATIVA	9
7.2	Exteriores e Fachadas	10
7.3	Pintura De Esquadrias	10
8.	SOLEIRAS E PEITORIS	10
9.	INSTALAÇÕES E APARELHOS	10
9.1	Instalações Elétricas e Telefônicas	10
9.2	Instalações Hidráulicas e de Esgoto.....	11
9.3	Instalações de Combate a Incêndio.....	11
9.4	Instalações De Gás	11
9.5	Elevadores	11
9.6	Aparelhos Sanitários	11
10.	COMPLEMENTAÇÃO.....	12
10.1	Benfeitorias	12
10.1.1	Fechamento Perimetral De Condomínio	12
10.1.2	Salão de Festas.....	12
10.1.3	Academia.....	12
10.1.4	Varanda Gourmet	12

10.1.5 Quiosques com churrasqueiras.....	12
10.1.6 Gazebos	12
10.1.7 Piscina	13
10.1.8 Quadra Poliesportiva.....	13
10.1.9 Paisagismo	13
10.1.10 Placa De Identificação.....	13
10.1.11 Limpeza Final	13
10.1.12 Espaço Gourmet	13
10.1.13 Espaço Lounge.....	13
10.1.14 Salão de Jogos e Bar	13
10.1.15 Espaço Mulher.....	13
10.1.16 Sauna	14
10.1.17 Vestiário.....	14
10.1.18 Espaço Kids	14
10.1.19 Academia ao ar livre	14
10.1.20 Playground.....	14
10.1.21 Biciletário.....	14
10.1.22 Praças	14
10.1.23 Espaço Pet.....	14
10.1.24 Pomar	15
10.1.25 Previsão de Ar-Condicionado.....	15
11. DECLARAÇÕES FINAIS.....	15

MEMORIAL DESCRITIVO

IDENTIFICAÇÃO:

Proprietário : Visconde Construtora e Negócios Imobiliários Ltda. **Empreendimento** : Condomínio Residencial ILHAS DO MEDITERRÂNEO **Endereço** : Rua Adolfo Rodrigues de Arruda, 86, Parque Industrial **Cidade** : Itu – SP

CONDIÇÕES LOCAIS:

- O Terreno com declive para os fundos.
- Na Região há rede de água potável, rede coletora de esgoto, rede elétrica, iluminação pública e telefonia.
- As vias públicas são dotadas de pavimentação asfálticas.

1. SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS

1.1 Serviços Técnicos

De acordo com os projetos específicos.

1.2 Canteiros e instalações provisórias

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

1.3 Máquinas e Ferramentas

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

1.4 Limpeza Permanente da Obra

A obra será mantida permanentemente limpa.

1.5 Dispositivos de Proteção e Segurança

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

1.6 Controle de Qualidade

A Construtora é certificada de um Programa de Controle de Qualidade total, incluindo procedimentos de execução e inspeção, tanto de serviços como de

materiais, em conformidade com o seu plano de qualidade.

2. INFRA ESTRUTURA

2.1 Trabalhos em Terra

De acordo com o projeto de terraplenagem. A obra será locada por equipe de topografia.

3. FUNDAÇÕES

As fundações serão executadas de acordo com o projeto de fundações.

4. SUPRA ESTRUTURA

Será executada em alvenaria estrutural em bloco de concreto, conforme projeto de estrutura.

As escadas serão em concreto armado moldadas in loco ou pré-moldadas.

5. PAREDES E PAINÉIS

5.1 Alvenaria

A elevação será feita com blocos de concreto estrutural, conforme projeto de estrutura.

5.2 Esquadrias

5.2.1 Portas

PORTAS				
APARTAMENTOS				
AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	DIMENSÃO	MARCA
Entrada	Madeira	Uma folha de abrir, lisa maciça	0,90 x 2,10	Pormade, Uliana, Fuck ou similar.
Dormitórios	Madeira	Uma folha de abrir, lisa, compensada, miolo colmeia	0,80 x 2,10	Pormade, Uliana, Fuck ou similar.
Banheiros	Madeira	Uma folha de abrir, lisa, compensada, miolo colmeia	0,70 x 2,10	Pormade, Uliana, Fuck ou similar.
Sala	Alumínio	Porta de Correr Lateral, 02 folhas de vidro incolor móveis.	1,80 x 2,10	Sasazaki, Prado, Atlântica ou similar

SALÃO DE FESTAS / ACADEMIA

Banheiros / Sauna	Madeira	Uma folha de abrir, lisa, compensada, miolo colmeia	0,70 x 2,10	Pormade, Uliana, Fuck ou similar.
Cozinha / Espaço mulher	Madeira	Uma folha de abrir, lisa, compensada, miolo colmeia	0,80 x 2,10	Pormade, Uliana, Fuck ou similar.
Salão 1	Alumínio	Porta de Correr Lateral, 02 folhas de vidro incolor fixas e 02 móveis.	3,00 x 2,10	Sasazaki, Prado, Atlântica ou similar.
Salão 2	Alumínio	Porta de Correr Lateral, 02 folhas de vidro incolor fixas e 02 móveis.	2,00 x 2,10	Sasazaki, Prado, Atlântica ou similar.

5.2.2 Janelas**JANELAS****APARTAMENTOS**

AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	DIMENSÃO	MARCA
Dormitórios	Alumínio	Veneziana de Correr, com 03 folhas, sendo 01 folha com vidro liso,	1,20 x 1,00	Sasazaki, Prado, Atlântica ou similar
Área de serviço	Alumínio	Janela de Correr, com 02 folhas móveis, com vidros lisos	1,00 x 1,00	Sasazaki, Prado, Atlântica ou similar
Banheiros	Alumínio	Janela Basculante ou Maxim-Ar, com vidro mini boreal	0,80 x 0,60	Sasazaki, Prado, Atlântica ou similar
Hall dos Elevadores	Alumínio	Ventilação Permanente	1,00 x 0,80	Sasazaki, Prado, Atlântica ou similar
Escadaria	Alumínio	Ventilação Permanente	1,00 x 0,80	Sasazaki, Prado, Atlântica ou similar

SALÃO DE FESTAS / ACADEMIA				
Banheiros	Alumínio	Janela Basculante ou Maxim-Ar, com vidro mini boreal	0,80 x 0,60	Sasazaki, Prado, Atlântica ou similar
Salão de festas / Academia / Espaço mulher / kids	Alumínio	Vitrô de Correr, com 04 folhas, 02 folhas fixas e 02 folhas móveis, com vidros lisos, sem bandeira e sem grade.	3,85 x 1,00	Sasazaki, Prado, Atlântica ou similar.
Escada / Salão de jogos	Alumínio	Vitrô de Correr, com 04 folhas, 02 folhas fixas e 02 folhas móveis, com vidros lisos, sem bandeira e sem grade.	1,60 x 1,00	Sasazaki, Prado, Atlântica ou similar.

5.2.3 Esquadrias Especiais, Portões, Grades, Box, Corrimãos, Etc....

ESQUADRIAS ESPECIAIS, PORTÕES, GRADES, BOX, CORRIMÃOS				
AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	DIMENSÃO	MARCA
Caixa D'água	Metálico ou Madeira	Alçapão, com caixilho e trinco acoplados.	Conforme projeto	Serralheiro ou Marceneiro
Escada	Metálico	Escada de acesso a caixa d água tipo marinheiro com proteção	Conforme projeto	Serralheiro
Escadaria	Metálico	Corrimão em seção circular 2.1/2"	Conforme projeto	Serralheiro
Portão de entrada	Metálico	Portão de entrada conforme projeto de arquitetura	Conforme projeto	Serralheiro

5.2.4 Batentes E Guarnições

Os batentes e guarnições serão em madeira, de acordo com o fabricante.

5.3 Ferragens

FECHADURAS		
APARTAMENTOS		
ESQUADRIA	TIPO E MODELO	MARCA
Porta Entrada/Sala	Tipo Tambor ou cilindro	Fabricante da porta ou Arouca, Pado ou similar
Porta Dormitórios	Gorge	Fabricante da porta ou Arouca, Pado ou similar
Porta Banheiro Social	Tranqueta com possibilidade de abertura externa	Fabricante da porta ou Arouca, Pado ou similar
Janelas	Tipo trinco	Fabricante da janela
SALÃO DE FESTAS / ACADEMIA		
Porta entrada	Tipo Tambor ou cilindro	Fabricante da porta ou Arouca, Pado ou similar
Porta	Gorge	Fabricante da porta ou Arouca, Pado ou similar
Porta Banheiros	Tranqueta com possibilidade de abertura externa	Fabricante da porta ou Arouca, Pado ou similar
Janelas	Tipo trinco	Fabricante da janela

5.4 Vidros

VIDROS	
ESQUADRIA	ESPESSURA, MODELO
Porta Sacada	De acordo com o projeto de esquadrias
Janela Dormitórios	De acordo com o projeto de esquadrias
Área de Serviço	De acordo com o projeto de esquadrias
Banheiros	De acordo com o projeto de esquadrias
Hall dos elevadores	De acordo com o projeto de esquadrias
Escadaria	De acordo com o projeto de esquadrias
SALÃO DE FESTAS / ACADEMIA	
Porta	De acordo com o projeto de esquadrias
Janela	De acordo com o projeto de esquadrias
Banheiros	De acordo com o projeto de esquadrias

6. COBERTURA E PROTEÇÕES

6.1 Telhado

Executado em dois módulos de uma água com telhas de aço galvanizadas ou fibrocimento sobre estrutura metálica ou madeira com calhas e condutores conforme projeto específico.

6.2 Impermeabilizações

Impermeabilização na viga baldrame e no respaldo do alicerce será de argamassa aditivada e material hidrofugante.

As paredes externas terão um barrado impermeável com altura de 60 cm em todo perímetro do prédio com material hidrofugante,

Nos ralos e box dos banheiros dos apartamentos será feita impermeabilização com material flexível.

7. REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA

7.1 Interiores

REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA – ÁREA PRIVATIVA			
AMBIENTE	PISO	PAREDE	TETO
Sala	Concreto Desempenado	Gesso liso com Pintura látex PVA.	Pintura látex PVA
Dormitórios e circulação	Concreto Desempenado	Gesso liso com Pintura látex PVA	Pintura látex PVA
Banheiros	Piso cerâmico esmaltado	Azulejos até o teto	Forro de gesso com Pintura látex Acrílico
Cozinha	Piso cerâmico esmaltado e rodapé	Azulejo na parede da pia e gesso liso com pintura acrílica nas demais.	Pintura látex acrílico
Área de Serviço	Piso cerâmico esmaltado e rodapé	Azulejo na parede do tanque e gesso liso com pintura acrílica nas demais.	Pintura látex acrílico.
Sacada	Piso cerâmico esmaltado e rodapé	Reboco e pintura com textura acrílica.	Textura acrílica.

Hall dos elevadores	Piso cerâmico esmaltado e rodapé	Reboco ou gesso liso com pintura látex acrílico	Forro de gesso com pintura látex acrílico
Escadaria	Concreto desempenado	Reboco ou gesso liso com pintura látex acrílico e ou Textura acrílica.	Textura acrílica
Salão de festas / Academia / Espaço kids / Espaço mulher / Salão de jogos	Porcelanato Eliane, Portobello, Incepa ou similar e rodapé	Reboco ou gesso liso com Pintura látex acrílica e ou Textura acrílica.	Pintura látex acrílico

Na sala, dormitórios e circulação poderá ocorrer pequenos desníveis devido a execução delaje zero com concreto desempenado.

Marcas de tinta: Glasurit, Real, Lukscolor ou similar.

Marcas de Pisos/Azulejos: Portobello, Incepa, Buschinelli, Avaré ou similar

7.2 Exteriores e Fachadas

Fachadas receberão reboco e pintura com textura acrílica nas cores definida em projeto, marcas Glasurit, Real, Lukscolor ou similar. As áreas exteriores serão executadas de acordo com o projeto específico.

7.3 Pintura De Esquadrias

As esquadrias de madeira e metálica receberão pintura em esmalte de acordo com o projeto.

8. SOLEIRAS E PEITORIS

Baguetes de granito ou mármore nas portas dos banheiros, e Soleiras de Granito ou mármore na porta de entrada. Peitoris em granito ou mármore.

9. INSTALAÇÕES E APARELHOS

9.1 Instalações Elétricas E Telefônicas

As instalações de energia elétrica serão executadas conforme Projeto Elétrico. Haverá ponto elétrico 220V para ar condicionado na sala em todos os apartamentos.

Haverá ponto elétrico 220V para ar condicionado na suíte principal dos apartamentos de 3 dormitórios.

Os quadros de distribuição dos disjuntores serão da marca BRUM modelo BR de poliéster (PS) anti-chama ou similar.

Os interruptores e tomadas, Alumbra, Pial ou similar.

A marca das caixas elétricas será Ri-Sampiet, Akros, Tigre ou similar.

O sistema de interfonia será composto por uma central de portaria com comunicação direta com as unidades. O sistema será da marca Intelbrás ou Urmet Domus (porteiro eletrônico) ou similar.

Haverá tubulações secas para TV na sala e dormitórios. Haverá ponto de telefone na sala.

Haverá ponto de interfone na cozinha, sendo que os interfones serão entregues instalados.

9.2 Instalações Hidráulicas e De Esgoto

Serão executadas em conformidade com as normas da concessionária local, ABNT e de acordo com os projetos específicos.

O sistema de água fria será em tubos de PVC soldável da marca Tigre, Amanco, Cardinali ou similar.

A tubulação de esgoto e as conexões serão de PVC rígido, na cor branca, marca Tigre, Amanco, Cardinali ou similar.

Sistema de água quente para os chuveiros, lavatórios e cozinhas.

9.3 Instalações de Combate a Incêndio

As instalações de combate a incêndio serão executadas de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

9.4 Instalações De Gás

As tubulações e conexões serão de acordo com projeto específico.

O sistema de aquecimento dos chuveiros, lavatórios e cozinha será através de gás natural, **devendo ser instalado pelo proprietário um aquecedor com exaustão forçada de 20 a 25 litros, mantendo o vão entre a cozinha e área serviço aberto.**

9.5 Elevadores

O empreendimento será dotado de 14 (quatorze) elevadores de 14 paradas, sendo 02 para cada torre. Também contará com 01 (um) elevador de 2 paradas para Acessibilidade no Prédio do Salão De Festa / Academia. Serão das marcas Atlas-Schindler, Otis, Thyssen-Krupp, Hyundai ou similar.

9.6 Aparelhos Sanitários

As louças serão brancas ou coloridas, de fabricação Celite, Icasa, Hervy, Fiori, Deca ou similar.

As caixas de descarga serão acopladas de louças brancas ou coloridas e as cubas serão delouça branca ou colorida.

O tanque de roupa será de louça ou PVC (com capacidade superior a 18 litros). As louçasserão da marca Celite, Icasa, Hervy, Fiori, Deca ou similar.

A bancada da cozinha será de granito ou mármore e cuba de inox. Registros Deca, MF Metais, Docol ou similar.
Metais, Foruzzi, Docol, MF Metais ou similar.

10. COMPLEMENTAÇÃO

10.1 Benfeitorias

10.1.1 Fechamento Perimetral De Condomínio

Os fechamentos perimetrais do empreendimento terão altura de 2,20 m em bloco de concreto aparente 14x19x39 cm ou pré-moldado. Os portões de entrada de veículos e pedestres será metálico, conforme projeto de arquitetura, e pintura em esmalte acetinado como acabamento.

10.1.2 Salão de Festas

A cozinha do Salão de Festas será entregue com fogão cooktop, geladeira e micro-ondas.

10.1.3 Academia

A academia será entregue com os seguintes aparelhos: 03 Esteiras ergométricas, 03 bicicletas ergométricas, 02 supinos com seus respectivos bancos, 01 estação de musculação para 04 aparelhos, 02 suportes para peso com seus respectivos pesos extensores, 01 leg press 45°, 02 steps e 10 colchonetes.

10.1.4 Varanda Gourmet

Todos os apartamentos serão providos de varanda gourmet com bancada em granito ou mármore, com pia, ponto de água, esgoto e energia elétrica.

10.1.5 Quiosques com churrasqueiras

O empreendimento terá 02 quiosques, sendo 1 com 4 churrasqueiras e 1 com 2 churrasqueiras, com mesas e cadeiras, bancadas em granito ou mármore, com pia, ponto de água, esgoto e energia elétrica.

10.1.6 Gazebos

O empreendimento terá 02 gazebos em madeira ou metálico tipo pergolado.

10.1.7 Piscina

O empreendimento terá 01 piscina, conforme projeto específico.

10.1.8 Quadra Poliesportiva

O empreendimento terá 01 quadra poliesportiva em piso de concreto polido pintado.

10.1.9 Paisagismo

De acordo com o projeto de paisagismo.

10.1.10 Placa De Identificação

A obra será entregue com placas de identificação de blocos e apartamentos.

10.1.11 Limpeza Final

Compreende a retirada final dos entulhos, limpeza geral dos ambientes, com remoção das manchas e incrustações diversas.

Será efetuada a limpeza final de toda a obra.

10.1.12 Espaço Gourmet

Será instalado próximo a piscina, com churrasqueira, geladeira, mesa, fogão cooktop e banheiros.

10.1.13 Espaço Lounge

Será instalado junto ao salão de festas, com fogão cooktop, geladeira, televisão 42", sofá, mesa e cadeiras.

10.1.14 Salão de Jogos e Bar

Será instalado no piso superior do salão de festas, com mesa de sinuca, mesas de pebolim, mesas de baralho e mesas de tabuleiro. No Bar terá frigobar, bancada com pia e banquetas.

10.1.15 Espaço Mulher

Será instalado no piso superior do salão de festas, com bancada com espelhos, cadeiras de cabeleireiro, carrinho, lavatórios, maca de massagem e poltronas.

10.1.16 Saunas

Será instalado no piso superior do salão de festas, com 1 sauna seca masculina e 1 sauna seca feminina.

10.1.17 Vestiário

Será instalado no piso superior do salão de festas, tendo 1 vestiário masculino e 1 feminino com chuveiros e sanitários.

10.1.18 Espaço Kids

Será instalado no piso superior do salão de festas revestido com piso emborrachado, mesas e cadeiras, televisão de 42”, aparelho DVD, parede com nicho para guardar brinquedos.

10.1.19 Academia ao ar livre

Terá 1 abdominal duplo, 1 adução e abdução de braços, 1 adutor e abductor de pernas, 1 barra fixa, 1 bicicleta individual, 1 elíptico individual, 1 esquiador individual, 1 giro diagonal, 1 jogo de barras, 1 remador individual, 1 simulador de percurso, 1 puxador com peitoral/costas, 1 multi exercitador 7*1 e 1 barra alta giratória. (<http://liffequipamentos.com.br/ar-livre.php>).

10.1.20 Playground

O playground será instalado próximo ao salão de festas.

10.1.21 Bicicletário

O bicicletário será instalado ao longo do empreendimento.

10.1.22 Praças

O empreendimento terá 3 praças, sendo que 2 serão entregues juntamente com a 2ª fase e 1 juntamente com a 3ª fase (fases sem previsão de data de entrega).

10.1.23 Espaço Pet

Este espaço será entregue juntamente com a 3ª fase (fase sem previsão de data de entrega), terá gangorra, passarela, rampa, slalom, túnel, rampa A e salto.

10.1.24 Pomar

Este espaço será entregue juntamente com a 3ª fase (fase sem previsão de data de entrega), será plantada 30 mudas de porte médio e 3 hortas.

10.1.25 Previsão de Ar-Condicionado

A previsão de ar-condicionado consiste em: previsão de 2 pontos (sala e suíte) ; previsão de ponto 220V e dreno - a rede frigorígena não será entregue e a instalação do equipamento é responsabilidade do proprietário e deverá ser feita por uma empresa capacitada. A condensadora deverá ser instalada na varanda (aberta).

11. DECLARAÇÕES FINAIS

A obra obedecerá à boa técnica e o bom senso, atendendo às recomendações da ABNT e das Concessionárias locais.

O Proprietário 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.

A obra será entregue completamente limpa, com cerâmicas e azulejos totalmente rejuntados e lavados, com aparelhos, vidros, bancadas e peitoris limpos.

As instalações serão ligadas definitivamente à rede pública existente, sendo entregues devidamente testadas e em perfeito funcionamento.

A obra oferecerá total condição de habitabilidade, comprovada com a expedição do “habite-se” pela Prefeitura Municipal.

Itu, 09 de Janeiro de 2015.

Engº Gilvano de Almeida Pinheiro
CREA 5062231028
Responsável Técnico

Sergio Rodriguez
RG 6.579.491
Proprietário