

## MEMORIAL DESCRITIVO – RESIDENCIAL @22 BRUNO RUGGIERO

### IDENTIFICAÇÃO:

Proponente: Arroba 23 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Construtora: Vilaube Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Empreendimento: Residencial @ 22 Bruno Ruggiero. Composto por 1 edifício de apartamentos, sendo que o edifício contém 4 apartamentos por pavimento e 11 pavimentos, totalizando 44 apartamentos de 2 dormitórios.

Endereço: Rua Pedro Fernandes Alonso, 860 – Parque Santa Felicia Jardim – CEP:13.562-380  
Cidade: São Carlos – SP.

### 1) INFRAESTRUTURA

FUNDAÇÃO		
1	Tipo de fundação	<p>De acordo com as sondagens executadas. A fundação será em baldrame com estacas com estacas, segundo definição do <b>projeto de estruturas</b>. As estacas e armaduras serão executadas segundo <b>projeto de estruturas</b>.</p> <p>Serão utilizados concreto, com fck 20 Mpa, de acordo com cálculo estrutural, aço CA-50 e CA-60, <b>conforme projeto estrutural</b>.</p>

### 2) SUPRAESTRUTURA:

ESTRUTURA CONVENCIONAL		
1	Tipo de estrutura e principais características	<p>Os andares serão em alvenaria estrutural (autoportante) e as lajes serão executadas conforme especificações do <b>projeto estrutural</b>.</p> <p>Será utilizado concreto, com fck específico e projeto de fôrmas e vergalhões de aço <b>conforme projeto estrutural</b>.</p> <p>A escada terá especificações técnicas segundo <b>projeto estrutural</b>.</p>

ALVENARIA ESTRUTURAL			
1	Bloco	Tipo de Bloco	<p>Serão utilizados blocos de concreto ou cerâmico, sendo que as paredes obedecerão às dimensões do <b>projeto estrutural</b>.</p> <p>Os blocos utilizados serão projetados para assentamento com os furos no sentido vertical.</p> <p>Serão empregados blocos que tenham produção industrial, fabricados e comercializados por indústria produtora de blocos legalmente estabelecida e que não estejam indicados com “não conformes” pela certificação/PSQ.</p>

			As paredes em alvenaria estrutural <u>não poderão sofrer qualquer tipo de alteração por possuírem função estrutural.</u>
--	--	--	--

### 3) VEDAÇÕES

ALVENARIA DE VEDAÇÃO		
1	Espessura mínima da parede, sem considerar o revestimento.	<p>O bloco para vedação terá espessura mínima de 9 cm.</p> <p>Serão empregados blocos que tenham produção industrial, fabricados e comercializados por indústria produtora de blocos legalmente estabelecida e que não estejam indicados com “não conformes” pela certificação/PSQ.</p> <p>Para o caso das paredes não-estruturais deverá ser observado o ANEXO 02.</p>

2

### 4) COBERTURAS / IMPERMEABILIZAÇÕES / TRATAMENTOS

COBERTURA DO EDIFÍCIO HABITACIONAL		
1	Estrutura	<p>Estrutura de madeira ou metálica.</p> <p>No caso de estrutura de madeira, toda a madeira utilizada receberá proteção por pincelamento de inseticida e fungicida. No caso de estruturas de madeira em Pinus ou Pinho do Paraná, o processo deverá ser por impregnação em autoclave. Para materiais que possuem alguma restrição de uso, tais como amianto, deve ser observada regulamentação de acordo com a legislação local.</p> <p>Execução de platibanda em todo o perímetro da edificação segundo projeto.</p> <p>No caso de Estrutura Metálica, todos os materiais devem estar dentro das normas vigentes e certificados necessários.</p> <p>Previsto acesso ao reservatório de água (alçapão)..</p>
2	Tipo de telha	<p>Telhas de fibrocimento ou metálicas fixada.</p> <p>No caso de telhas metálicas espessura mínima 0,53mm.</p> <p>Os elementos de fixação serão galvanizados (parafusos, ganchos, arames e conjuntos de vedação).</p> <p>No caso de telhas de fibrocimento a espessura mínima será de 6 mm, seguindo os caimentos, recobrimentos e sentido de montagem propostos pelo fabricante.</p>
3	Tipo de condutores	<p>Serão utilizadas calhas metálicas com tratamento anticorrosivo (zinco ou zarcão a base de tetróxido de chumbo), impermeabilizadas e condutores em PVC série normal.</p>

ITEM	LOCAL	REQUISITO MÍNIMO
1	Baldrame ou embasamento e/ou alvenaria do térreo e/ou interface estrutura de concreto-alvenaria	Visa bloquear a umidade ascendente. Sistema rígido.
2	Revestimento externo de paredes do térreo	Será executado sistema flexível de impermeabilização em todo o perímetro do térreo (barrado externo) com até 1,00 metro de altura da parede.
3	Parede em contato como solo - Poço de elevador, cortina, etc.	Parede dupla e impermeabilização na face interna, em contato com o solo.
4	Varanda	Área exposta aotempo: Sistema flexível.
5	Área de serviço, cozinha e banheiros (exceto box)	Sistema flexível com reforço em ralo (detalhe de reforço com tela de nylon segundo projeto). Impermeabilização alcançará uma altura mínima de 20 cm acima do nível do piso acabado
6	Box (em toda área)	Sistema flexível com reforço em ralo (detalhe de reforço com tela de nylon segundo projeto). Impermeabilização alcançará uma altura mínima de 80 cm acima do nível do piso acabado.

3

TRATAMENTOS				
1	Concreto aparente	Tratamento da superfície	Regularização	<i>Concreto desempenado.</i>
			Acabamento	<i>Pintura com tinta específica.</i>

2	Junta de dilatação	Local, descrição e acabamento	<p>Dilatação de laje: alinhada com todas as juntas da vertical.</p> <p>Preenchimento com papel craft ou isopor ou outro material recomendado pelo projetista e mastique para o fechamento.</p> <p>Alvenaria: Juntas executadas conforme projeto estrutural e preenchimento com material adequado.</p>
3	Junta entre esquadrias e alvenaria / estrutura	Descrição	<p>Esquadrias assentadas com espuma de poliuretano expansiva e execução de verga e contra-verga conforme especificação de projeto.</p> <p>A junta será preenchida de argamassa.</p>

## 5) REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA

REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA					
AMBIENTE	PISO, RODAPÉ E SOLEIRA	PAREDE	TETO	PEITORIL	
AREA PRIVATIVA	Sala	Será aplicado porcelanato, assentado com argamassa colante sobre piso regularizado. O rejuntamento será executado com argamassa industrializada. Haverá soleira na porta.	Gesso liso, selador e pintura látex em 2 demãos.	Chapisco com aditivo se for necessário (adesivo de alto desempenho para argamassas e chapisco), Gesso liso, selador e pintura látex em 2 demãos.	Não existe.
	Dormitórios e circulação	Será aplicado porcelanato, assentado com argamassa colante sobre piso regularizado. O rejuntamento será executado com argamassa industrializada. Haverá soleira na porta.	Gesso liso, selador e pintura látex em 2 demãos	Chapisco com aditivo se for necessário (adesivo de alto desempenho para argamassas e chapisco), Gesso liso, selador e pintura látex em 2 demãos.	Segundo indicações do projeto. Pedra natural ou elemento pré-moldado de concreto.

<p>Banheiros</p>	<p>Será aplicado porcelanato, assentado com argamassa colante sobre piso regularizado. O rejuntamento será executado com argamassa industrializada. Haverá soleira na porta.</p>	<p>Azulejo liso, em todas as paredes até o teto.</p>	<p>Forro de gesso, selador e pintura látex em 2 demãos.</p>	<p>Segundo indicações do projeto. Pedra natural, ou elemento pré-moldado de concreto.</p>
<p>Área Serviço/Cozinha</p>	<p>Será aplicado porcelanato, assentado com argamassa colante sobre piso regularizado. O rejuntamento será executado com argamassa industrializada. Haverá soleira na porta.</p>	<p><b>Parede Hidráulica:</b> Azulejo liso, na parede da pia e tanque até o teto.</p> <p><b>Demais paredes:</b> Gesso liso aplicado até o teto, seladora e pintura em 2 demão</p>	<p>Chapisco com aditivo se for necessário (adesivo de alto desempenho para argamassas e chapisco), Gesso, selador e pintura látex em 2 demãos</p>	<p>Segundo indicações do projeto. Pedra natural ou elemento pré-moldado de concreto.</p>

**MARCAS DE REFERÊNCIA:**

*Revestimentos: Delta Porcelanato / Eliane / Roca Incepa / Incefra ou similares.*

*Soleiras e Peitoris – Ardósia, argamassa ou outro tipo de material.*

*Não serão utilizados fabricantes “não conformes” pela certificação no PSQ para revestimentos de pisos, revestimentos de paredes e pintura.*

REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA – ÁREAS COMUNS					
AMBIENTE	PISO, RODAPÉ E SOLEIRA	PAREDE	TETO	PEITORIL	
ÁREA COMUM	Hall Térreo	Será aplicado porcelanato, assentado com argamassa colante sobre piso regularizado. O rejuntamento será executado com argamassa industrializada.	Gesso liso, selador e pintura látex em 2 demãos.	Gesso liso, selador e pintura látex em 2 demãos.	Conforme necessário para as esquadrias.
	Hall Andares	Será aplicado porcelanato, assentado com argamassa colante sobre piso regularizado. O rejuntamento será executado com argamassa industrializada.	Gesso liso, selador e pintura látex em 2 demãos.	Gesso liso, selador e pintura látex em 2 demãos.	Conforme necessário para as esquadrias.
	Caixa de escada	Concreto Desempenado.	Textura ou gesso liso, selador e pintura látex em 2 demãos.	Gesso, selador e pintura látex em 2 demãos.	Não se aplica.
	Fachada	Não se aplica.	Revestimento externo em camada única (Monocapa) com reboco em áreas específicas ou reboco com textura em toda a fachada.	Não se aplica.	Não se aplica.

6

**MARCAS DE REFERÊNCIA:**

*Revestimentos: Delta Porcelanato / Eliane / Roca Incepa / Incefra ou similares.*

*Soleiras e Peitoris – Ardósia, argamassa ou outro tipo de material.*

*Não serão utilizados fabricantes “não conformes” pela certificação no PSQ para revestimentos de pisos, revestimentos de paredes e pintura.*

## 6) ESQUADRIAS E SEUS COMPLEMENTOS

PORTAS			
AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	DIMENSÃO
Acessos PNEe aos apartamentos   Dormitório PNE	Madeira	Uma folha de abrir	Aprox. 0,90 x 2,10 m
Acesso Serviços - lixeira   Barrilete   Quadros Elétrica - Veneziana ventilação permanente	Alumínio	Veneziana, um folha de correr.	Aprox. 0,80x 2,10m
Cozinha e W.C.apartamento P.N.E.	Madeira	Uma folha de abrir lisa compensada encabeçada commiolo em colmeia, em batente de madeira ou ferro ou alumínio.	Aprox. 0,80 x 2,10 m
W.C. PNE   W.C Lazer	Madeira	Uma folha de abrir lisa compensada encabeçada commiolo em colmeia, em batente de madeira ou ferro ou alumínio.	Aprox. 0,90x 2,10m
Cozinha apartamentos	Alumínio/ Vidro	Uma folha de correr com vidroliso	Aprox.0,70 x 2,10 m
Dormitórios   Area de Lazer	Madeira	Uma folha de abrir lisa	Aprox. 0,80 x 2,10m
Acesso à varanda aptos	Alumínio/ Vidro	Duas folhas de correr com vidroliso	Aprox. 1,20 x 2,20 m
W.C.s aptos e guarita	Madeira	Uma folha de abrir lisa	Aprox. 0,70 x 2,10m
Caixa de Escada	Aço	Uma folha de porta corta- fogo	Aprox. 0,90x 2,10m
Acesso à Varanda area de lazer	Alumínio/ Vidro	Tres folhas de correr com vidroliso	Aprox. 2,20 x 2,10 m
Ático / Cobertura	Alumínio	Uma folha veneziana de abrir	Aprox. 0,80x 2,10m

### MARCAS SUGERIDAS:

Esquadrias de Madeira: Carioba / Verti / Randa / Pormade / STM / Rohden / Concrem Wood ou similares.

Esquadrias de Alumínio: Alumasa / CRV / Prado / ESAF ou similares.

JANELAS			
AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	DIMENSÃO
Dormitórios	Alumínio/Vidro	Duas folhas de vidro de correr, com persiana retrátil integrada.	Aprox. 1,20 x 1,00m
Banheiros	Alumínio/Vidro	Uma folha maxim-ar e uma bandeira fixa inferior, ambas em vidro pontilhado.	Aprox. 0,60x 1,00m
Caixa de Escada (Térreo)	Ferro / Alumínio	Veneziana fixa com ventilação permanente.	Aprox. 0,90 X 1,50m
Caixa de Escada (Sobrepiso a11ºPav.)	Ferro / Alumínio	Veneziana fixa com ventilação permanente	Aprox. 0,90 X 1,00m
Ático / Cobertura	Ferro / Alumínio	Veneziana fixa ou de abrir com ventilação permanente	Aprox. 0,80X 1,20m
Salão de Festas / Academia	Alumínio/Vidro	Duas folhas de correr em vidro.	Aprox. 1,20 x 1,00
Hall social	Alumínio/Vidro	Uma folha maxim-ar e uma bandeira fixa inferior, ambas em vidro liso	Aprox. 1,50x 1,20m
WC guarita e área de lazer	Alumínio/Vidro	Uma folha maxim-ar e uma bandeira fixa inferior, ambas em vidro pontilhado	Aprox. 0,80X 0,60m

**MARCAS SUGERIDAS:**

Esquadrias de Alumínio: Alumasa / CRV / Prado / ESAF ou similares.

ESQUADRIAS ESPECIAIS, PORTÕES, GRADES, BOX, CORRIMÃOS			
AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	DIMENSÃO
Gradil Sacada	Metalon	Gradil com face superior arredondada.	Aprox. H=1,30 m
Corrimão	Ferro	Arredondado fixado por apoio de ferro em chapa de ferro.	Ø 1 e ½"

## 7 INSTALAÇÕES

### 7.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

RESIDENCIAL @23				
POTENCIA INSTALADA - APARTAMENTO TIPO - 44 UNIDADES				
Item	Descrição	Pot. Unit. (W)	Quantidade	Potencia (kW)
<b>1</b>	<b>Iluminação</b>			
	Lamp. LED	37	12	0,44
<b>2</b>	<b>Tomadas</b>			
	Tomada uso geral	100	11	1,10
	Tomada uso geral	200	1	0,20
	Tomada uso geral	600	6	3,60
	POTENCIA TOTAL (ILUMINAÇÃO + TOMADAS)			<b>5,34</b>
<b>3</b>	<b>Aparelhos Eletrodomesticos</b>			
	Chuveiro elétrico	6500	2	13,00
	Ar Condicionado 9000BTU	900	2	1,80
	Microondas	1500	1	1,50
	Forno Elétrico	2100	1	2,10
	Cook-Top	7300	1	7,30
	Grill Eletrico	2500	1	2,50
	POTENCIA TOTAL DE APARELHOS			<b>28,20</b>
	<b>CARGA TOTAL INSTALADA (kW) - APTO TIPO</b>			<b>33,54</b>

### 7.2 – INSTALAÇÕES HIDRAULICAS E ESGOTO

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – NÚMERO DE PONTOS				
AMBIENTE		ÁGUA FRIA	ÁGUA QUENTE	ESGOTO
ÁREA PRIVATIVA	Banheiro Social	3	Não Existente	3
	Banheiro Suíte	3	Não Existente	3
	Cozinha	1	Não Existente	1
	Varanda	1	Não Existente	2
	Área de Serviço	2	Não Existente	3

LOUÇAS E METAIS					
1	Pia de cozinha ou copa de salão de jogos	Bancada	Material		Granito branco siena ou similar
			Dimensões – C x L		Aprox. 2,15 x 0,60m
		Cuba	Material		Inox
			Dimensões – C x L x Prof		Aprox. 0,35 X 0,40x 0,20m
		Complementos	Válvula	Material	Plástico, inox ou similar
Torneira	Material		Metálica		
Sifão	Material		Plástico		
2	Lavatório de banheiro	Bancada e Cuba	Tipo Bancada		Granito branco siena ou similar
			Material Cuba		Louça Cerâmica
		Complementos	Válvula	Material	Plástico, inox ou similar
			Sifão	Material	Plástico
			Torneira	Material	Metálica
3	Vaso sanitário	Bacia e caixa acoplada		Material Louça Cerâmica	
4	Tanque de lavar roupa	Tanque	Material		Louça Cerâmica
			Dimensões - Volume (litros)		0,55x 0,45x0,25 ou aprox.
		Complementos	Válvula	Material	Plástico, inox ou similar
			Sifão	Material	Plástico
			Torneira	Material	Metálica

10

SISTEMAS ESPECÍFICOS			
1	Elevador	Marca de Referência	<i>Atlas, Otis, Thyssen Krupp, ou similar – Dimensões segundo cálculo normativa.</i>
		Acabamento da cabine	<i>Painéis pintados, subteto em material metálico escovado e com iluminação.</i>

	Botoeira	<p><i>Botoeira de cabina: plano em material metálico escovado.</i></p> <p><i>Botoeira de pavimento: em material metálico escovado faceado com indicador de movimento.</i></p>
--	----------	---

**MARCAS DE REFERÊNCIA:**

Torneiras: Docol / Incepa ou similares.

Louça Cerâmicas – Vaso Sanitário: Incepa / Eternit / Celite ou similares.

## 8 COMPLEMENTOS EMPREENDIMENTO

REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA – ÁREAS COMUNS				
AMBIENTE	PISO, RODAPÉ E SOLEIRA	PAREDE	TETO	PEITORIL
ITEM	Portaria	<p>Interno. Gesso liso, selador e pintura látex em 2 demãos.</p> <p>Externo. Reboco externo, com aplicação de selador e textura ou argamassa de revestimento externo em camada única (Monocapa).</p>	<p>Interno. Gesso, selador e pintura látex em 2 demãos.</p> <p>Externo. Reboco externo, com aplicação de selador e argamassa de revestimento externo em camada única (Monocapa).</p>	<p>Segundo indicações do projeto. Pedra natural ou elemento pré-moldado de concreto.</p>
	Lixeira	<p>Interno: Azulejo liso, até o teto</p> <p>Externo. Reboco externo, com aplicação de selador e textura ou argamassa de revestimento externo em camada única (Monocapa)..</p>	<p>Gesso, selador e pintura látex em 2 demãos.</p>	<p>Não aplicável.</p>

## **ANEXO 01 – MEMORIAL SINTÉTICO**

### **MEMORIAL DESCRITIVO SINTÉTICO - ARROBA 22 BRUNO RUGGIERO**

#### **UNIDADES ENTREGUES COM:**

1. Esquadrias com persiana manual integrada nos dormitórios;
2. Caixilhos e portas de alumínio preto;
3. Varanda: Bancada em granito com cuba inox;
4. Cozinha: Bancada em granito com cuba inox e extensão para cooktop de indução;
5. Cozinha: Balcão em granito e revestimento cerâmico até o teto na parede hidráulica.
6. Lavanderia: Tanque de Louça e revestimento cerâmico até o teto na parede hidráulica.
7. Banheiros: Bancadas em granito com cuba embutida de cerâmica;
8. Banheiros: Revestimento cerâmico branco em todas as paredes;
9. Piso em porcelanato em o todo apartamento
10. Piso da sala nivelado com a varada, facilitando a integração dos ambientes;
11. Soleiras em granito;
12. Disponibilização de dreno para instalação futura de ar-condicionado na sala e na suíte e de ponto elétrico para condensadora na laje técnica;
13. Previsão de pontos elétricos para recebimento de automação;
14. Fechadura eletrônica na porta de entrada da sala;
15. Assistente Virtual como cortesia;
16. Voucher de R\$ 500,00 fornecido como cortesia pela construtora, destinado ao uso em nosso parceiro Prime Smart House para contratação de sistema de automação de acordo com a preferência do cliente e a oferta vigente do parceiro.

12

#### **ÁREAS COMUNS ENTREGUES:**

17. Ambientes da academia, salão de festas e lounge entregues equipadas e decoradas; (Lounge, salão de festas, varanda e academia);
18. Com previsão elétrica para instalação de sistema de acesso inteligente para áreas comuns e entrada e saída;
19. Com previsão elétrica para instalação de sistema de segurança com câmeras e outros dispositivos necessários para o condomínio;

20. Empreendimento entregue com wi-fi e sistema de áudio integrados nas áreas comuns;
21. Equipado com sensores de presença nas áreas comuns para sistema de iluminação;
22. Disponibilidade de espaço destinado ao mini market autônomo;
23. Com espaço destinado a smart lockers (Sistema de acesso definido pela empresa responsável);
24. Bike zone (bicicletário);

#### **ITENS DE SUSTENTABILIDADE**

25. Armazenamento de água da chuva no térreo;
26. Torneira com água de reuso para área comum.

**ANEXO 02 – PLANTA ILUSTRATIVA ALVENARIA ESTRUTURA E VEDAÇÃO**

**MEMORIAL DE ACABAMENTOS ENTREGUES**



- 1 - Bancada em granito branco Siena com cuba redonda;
- 2 - Tanque de louça;
- 3 - Bancada em granito branco Siena com cuba inox e extensão para cooktop;
- 4 - Balcão em granito branco Siena;
- 5 - Revestimento cerâmico até o teto;
- 6 - Bancada em granito branco Siena com cuba cerâmica de embutir;
- 7 - Porcelanato acetinado em todo o apartamento;
- 8 - Revestimento cerâmico até o teto em todas as paredes;
- 9 - Parede removível;
- 10 - Ponto de dreno para ar condicionado.

\* nota: caixilhos pretos, dormitórios com persiana manual.  
imagem meramente ilustrativa



**VILAUUBE**  
CONSTRUTORA | INCORPORADORA