



Laguna
RESIDENCE

INVISTA E VIVA BEM NA REGIÃO DOS LAGOS

Conceito

Chegou o empreendimento que você e sua família esperavam. O Laguna Residence, tem todas as vantagens que um residencial bem localizado pode oferecer. Um condomínio de alto padrão situado em São Pedro da Aldeia, a poucos minutos do centro, com enorme potencial de valorização e expansão comercial, às margens da Rodovia RJ 140, São Pedro/Cabo Frio, principal via de acesso para as praias mais bonitas da Região dos Lagos, como Arraial do Cabo, Búzios e Cabo Frio, além do fácil acesso às lindas lagoas da região. O Laguna Residence tem tudo que você precisa para uma vida plena e feliz, as opções de lazer vão agradar também aos seus convidados nos momentos de festas e encontros nos mais diversos ambientes do condomínio. Salão de festas, piscina, churrasqueira, parquinho para as crianças e quadra de esporte polivalente.

Masterplan

No Laguna Residence a praça, a quadra, a piscina e a área Gourmet estão estrategicamente posicionadas para dar conforto, lazer e segurança aos moradores, além dos acessos amplos e arejados, tudo planejado pensando em você.

- 1 Piscina e Quadra Polierportiva
- 2 Área Gourmet com Churrasqueira
- 3 Pracinha
- 4 Portaria de Serviço
- 5 Portaria Social



Mapa e Acessibilidade

São Pedro da Aldeia tem uma infraestrutura de cidade grande mas com o charme habitual de uma cidade litorânea. Tem Hospital 24h, hipermercados, inclusive, um bem ao lado do condomínio, rodoviária, bancos e um comércio local com restaurantes, farmácias e diversos tipos de lojas e prestadores de serviços. O condomínio Laguna Residence fica às margens da Rodovia RJ 140, São Pedro/Cabo Frio, principal via de acesso para as praias mais bonitas da Região dos Lagos, como Arraial do Cabo, Búzios e Cabo Frio, além do fácil acesso às lindas lagoas da região.



- Localizado na RJ - 140;
- Poucos minutos de Cabo Frio e Arraial do Cabo;
- Próximo da rodoviária de São Pedro da Aldeia.

Localidades

- 1 Laguna Residencial
- 2 Loteamento Nova São Pedro
- 3 Rua Topázio
- 4 Avenida Esmeralda
- 5 Posto GNV
- 6 Escola Estadual José Rascão
- 7 Colégio Cenecista Alm. Barroso
- 8 Prefeitura Municipal
- 9 Teatro Municipal
- 10 Hospital Maternidade
- 11 Pronto Socorro Maria Izabel

Estrutura

O melhor da Região dos Lagos. Aproveite ainda mais a vida com as opções de lazer, infraestrutura e segurança do Laguna Residence.

- ✓ Condomínio fechado com 46 lotes de 252m² a 570m²
- ✓ Piscina
- ✓ Salão de festas
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Quadra de esportes polivalente
- ✓ Projeto paisagístico
- ✓ Guarita
- ✓ Interfone
- ✓ CFTV (Circuito Fechado de Televisão)
- ✓ Rede elétrica subterrânea
- ✓ Pavimentação asfáltica com drenagem
- ✓ Medição de água e luz individualizada



INSTALAÇÕES SUBTERRÂNEAS

Informações

O comprador poderá comprar apenas o lote ou o lote com a casa construída. Serão oferecidos 4 modelos de casas, com as opções de 1 ou 2 pavimentos.

RESIDÊNCIA DE UM ANDAR - 114,85 M²

- 1 quarto com suíte
- 2 quartos com suíte canadense

RESIDÊNCIA DE DOIS ANDARES - 143,51 E 146,06 M²

- 2 quarto com suíte master e closet
- 2 quartos com suítes



Piscina e Quadra Poliesportiva



Área Gourmet com Churrasqueira



Praça



Guarita



Casa Pitória

114,85 m²



Casa Sudoeste

114,85 m²



Modelo de Planta

114,85 m²



Casa Pitória

Residência estilo Contemporâneo, com 114,85 m², moderna e arrojada, possui 03 suítes, sala 02 ambientes, cozinha, área de serviço independente, varanda gourmet integrada à sala com churrasqueira, 02 vagas de garagem, além de ampla área livre nos fundos de 60,00 m².

Casa Sudoeste

Residência estilo Colonial, com 114,85 m², charmosa e elegante, possui 03 suítes, sala 02 ambientes, cozinha, área de serviço independente, varanda gourmet integrada à sala com churrasqueira, 02 vagas de garagem, além de ampla área livre nos fundos de 60,00 m².

Casa Ponta da Areia

143,51 m²



Casa Balneário

146,06 m²



Modelo de Planta

143,51 m²



Casa Ponta da Areia

Residência estilo Contemporâneo, com 143,51 m², moderna e arrojada com dois andares, possui 04 suítes (1 suíte no primeiro andar), sala 02 ambientes com Pé direito Duplo, cozinha, área de serviço independente, varanda gourmet integrada à sala com churrasqueira, 02 vagas de garagem, além de ampla área livre nos fundos de 90,00 m².

Casa Balneário

Residência estilo Contemporâneo, com 146,06 m², charmosa e elegante, com dois andares, possui 04 suítes (1 suíte no primeiro andar), sala 02 ambientes com Pé direito Duplo, cozinha, área de serviço independente, varanda gourmet integrada à sala com churrasqueira, 02 vagas de garagem, além de ampla área livre nos fundos de 90,00 m².

A Adalex

Fundada em 1986, a construtora e incorporadora ADALEX é uma empresa comprometida com o desenvolvimento e com a satisfação de seus clientes. Ao todo, são mais de 20 anos executando serviços de qualidade nas áreas de loteamento, construção e incorporação de empreendimentos imobiliários. Somos uma empresa sólida que conquistou a confiança do mercado oferecendo empreendimentos que melhoram a qualidade de vida das pessoas e que atendem as necessidades mais exigentes das práticas modernas de construção. Para alcançar esse objetivo, nossa empresa sempre buscou investir em tecnologia de ponta para aprimorar seus projetos agregando novos conceitos como lazer, beleza e conforto.

Além de incorporar e construir, a ADALEX também oferece serviços de locação de equipamentos pesados, escavações, aterro e terraplanagem para todo Brasil.



Memorial Descritivo Executivo de Obra Laguna Residence

OBJETIVO

O presente memorial descritivo tem por finalidade descrever o imóvel para aprovação de projeto para construção, o proprietário, o responsável técnico, e frações de cada unidade habitacional, bem como definir os materiais, acabamentos, local de aplicação e serviços em geral, que serão executados na construção.

INFORMAÇÕES SOBRE O AUTOR DO PROJETO, RESPONSÁVEL TÉCNICO E A CONSTRUTORA

Profissional Responsável pelo Projeto Arquitetônico: ALEXSANDER RIBEIRO CREA/RJ 2004101054
Profissional Responsável pela Execução de Obra: ALEXSANDER RIBEIRO CREA/RJ 2004101054

Empresa Proprietária: ADALEX CONSTRUÇÕES LTDA CREA/RJ1985

INFORMAÇÕES SOBRE O EMPREENDIMENTO

Dados do Empreendimento

Nome
Laguna Residence

Endereço
Rua das Margaridas, Lt 09A Quadra “A”
Loteamento Nova São Pedro - São Pedro da Aldeia - RJ

Área Total
18.279,74 m²

Quantidade de Lotes
46 lotes residenciais de 252,00 m² à 573,38 m²

Unidades Condominiais e Áreas Comuns	Áreas (m²)
01 ao 11, 15 ao 30 e 33 ao 38	252,00
12	252,68
13	273,28
14	255,30
31 ao 32	273,38
39	253,66
40	255,75
41	253,00
42	257,39

Unidades Condominiais e Áreas Comuns	Áreas (m²)
43	271,43
44	260,08
45	255,27
46	256,00
Lazer	1.034,88
Serviços	28,33
Jardim	87,54
Arruamentos	4.822,19

SERVIÇOS PRELIMINARES

Será procedida a limpeza do terreno com remoção do entulho proveniente desta tarefa (opcional) e será executada a tábua com gabarito e marcação da edificação para execução da fundação. Terá execução de tapumes em chapas de madeira compensada, nos alinhamentos do terreno onde for necessário. (opcional) Serão providenciadas nesta etapa, junto às respectivas concessionárias, as ligações provisórias de água e energia elétrica, assim como a fixação das placas para identificação da obra e para perfeita legalização do empreendimento junto aos órgãos competentes.

FUNDAÇÕES E INFRA-ESTRUTURA

Será executada sondagem geotécnica do solo, para investigação das características do subsolo do terreno. As fundações das edificações serão executadas de acordo com as especificações do projeto de fundações.

ESTRUTURA

A estrutura será em concreto armado, constituída de pilares, vigas e lajes pré-fabricadas ou maciça. Serão seguidas as especificações e detalhamentos constantes no projeto estrutural. Para as estruturas será utilizado concreto estrutural com fck de 250 kgf/cm² (classe C-25).

ALVENARIAS

Todas as paredes internas e externas serão executadas com tijolos cerâmicos, em meia vez, com juntas de argamassa de cimento e areia. Nos encontros horizontais com a estrutura de concreto, será executado o encunhamento ou preenchimento com argamassa expansiva e/ou espuma expansiva de polietileno. Os tijolos poderão ter tamanho conforme a disponibilidade do mercado e espessura mínima de 9,0cm. As churrasqueiras receberão internamente tijolos refratários. As alvenarias ao redor das churrasqueiras, de acordo com as condições de uso da mesma ao longo da vida útil do imóvel, podem sofrer movimentações térmicas. O aparecimento de pequenas fissuras pode ser considerado normal. Em alguns locais específicos, podem ser utilizadas alvenarias de blocos de concreto, concreto celular auto clavado, tijolos maciços ou pedra, se for necessário.

REVESTIMENTOS ARGAMASSADOS

Todas as paredes de alvenaria da edificação, internas e externas, exceto áreas não habitáveis, serão revestidas com argamassa de cimento, cal e areia, ou gesso para revestimento. A cal poderá ser substituída por aditivo químico. A espessura mínima do reboco interno será de 0,50cm e do reboco externo será de 2,0cm. No reboco externo poderão ocorrer locais com espessura menor devido a ajustes de planicidade, alinhamentos e prumos, podendo chegar ao valor mínimo de 1,50cm de espessura.

ACABAMENTOS EXTERNOS

As fachadas frontais receberão composição de reboco, textura, pintura e/ou detalhes com revestimentos cerâmicos, conforme as indicações e especificações do projeto arquitetônico.

PISOS CERÂMICOS E AZULEJOS

Serão aplicados com argamassa colante de acordo com a especificação e conforme o tipo de cerâmica utilizada. Os materiais utilizados terão o padrão de qualidade extra e marca Portobello, Itagres, Portodesign, Via Rosa, Cecrisa, Delta ou Eliane ou outro de mesma equivalência de qualidade e desempenho.

FORROS DE GESSO

Os forros de gesso serão executados com placas de encaixar e acabamentos conforme especificações do projeto arquitetônico. As placas serão estruturadas com tirantes de arame de cobre presos na estrutura das lajes.

PINTURAS INTERNAS

O acabamento será feito primeiramente com aplicação de massa PVA e/ou acrílica interna, lixa fina, aplicação de fundo preparador e pintura acrílica fosca, em quantas demãos forem necessárias para o perfeito acabamento. Todas as tintas serão da marca Suvinil, Coral, Renner, Resicolor, Novacril, Killing ou outra marca com mesmo qualidade e desempenho técnico.

PINTURAS SOBRE FORRO DE GESSO

O acabamento será feito primeiramente com aplicação de massa PVA e/ou acrílica interna, lixa fina, aplicação de fundo preparador e pintura acrílica fosca, em quantas demãos forem necessárias para o perfeito acabamento. Todas as tintas serão da marca Suvinil, Coral, Renner, Resicolor, Novacril, Killing ou outra marca com mesmo qualidade e desempenho técnico.

PINTURAS EXTERNAS

Sobre o reboco externo (cimento:areia) será aplicado selador acrílico, textura acrílica e pintura com tinta especial para fachada com propriedade de elasticidade. Serão aplicadas no mínimo duas demãos de tinta ou quantas forem necessárias para o perfeito acabamento.

PISOS CIMENTADOS

Estes pisos serão executados com concreto estrutural com fck de 250 kgf/cm², e receberão acabamento alisado, polido ou áspero, de acordo com a necessidade do seu uso.

RODAPÉS

Quando de madeira, resina composta ou MDF serão fixadas com prego a pistola e cola na parede, podendo ter emendas conforme a necessidade. Quando de cerâmica, conforme o acabamento e padrão do piso, aplicado e fixado com argamassa colante adequada, recebendo rejuntamento do mesmo padrão.

VIDROS

Todos os vidros serão lisos, transparentes, exceto em banheiros, onde será do tipo opaco ou mini-boreal. As espessuras dos vidros serão entre 3 e 4mm (esquadrias de alumínio) ou 8mm (vidro temperado), compatíveis com as áreas das aberturas, e serão fixados com baguetes de polietileno ou borracha. Nas aberturas com vidros temperados a espessura será de acordo com área da abertura.

ESQUADRIAS E FERRAGENS

As janelas serão de alumínio com pintura eletrostática branca ou PVC ou em vidro temperado, serão com vidro incolor e alumínio branco. As portas internas serão de madeira chapeada lisa, semi-ocas, pintadas de esmalte sintético branco ou verniz. As forras serão em madeira composta, resina composta ou MDF, com aplicação de esmalte sintético branco ou verniz, fixados com espuma de poliuretano. A portas de entrada serão em madeira semioca, no mesmo padrão das internas, com moldura ou negativo na face externa ou em vidro temperado, serão com vidro incolor e alumínio branco. Todas as aberturas externas receberão soleiras de granito polido. As fechaduras das portas externas serão de cilindro, as internas tipo chave de górgea e a dos banheiros tipo tranqueta, da marca Papaiz, Lafonte, Pado, Imab ou Sinter ou outra marca com mesma qualidade e desempenho técnico. As dobradiças serão em inox da marca Pado, Mahler, União mundial ou La fonte ou outra marca com mesma qualidade e desempenho técnico. Todas as ferragens serão apropriadas para área que possui maresia.

TELHADO

Caso a opção seja o telhado Colonial será em multi-águas, e será executado com telhas de cerâmicas (barro) convencionais ou de cimento na cor natural, da marca Tégua, Tegovale, ou similar. A estrutura para o telhado, sobre as lajes, será de madeira bruta. Os rufos serão em chapa de alumínio, o beiral terá 60cm.Caso a opção seja o telhado Embutido será em multi-águas, e será executado com telhas de fibrocimento onduladas de 8mm, da marca Imbralit, Isdralit ou similar. A estrutura para o telhado, sobre as lajes, será de madeira bruta. As calhas serão em alvenaria, com as prumadas de descida de águas pluviais definidas no projeto hidrossanitário. As partes de telhado que ficarem junto às paredes serão arrematadas com rufos (chapa de alumínio ou manta aluminizada).

IMPERMEABILIZAÇÕES

Serão aplicadas mantas líquidas poliméricas, nos pisos dos boxes dos banheiros, sacadas e áreas de serviço, terraços descobertos e calhas quando existirem. As estruturas de baldrame receberão impermeabilização para evitar a umidade na parede junto ao solo.

INSTALAÇÕES DE GÁS CANALIZADO (GLP)

Toda unidade autônoma será dotada de um ponto de gás na cozinha com registro de corte rápido e outro na área de serviço para atender o aquecedor de passagem, e os botijões serão acomodados abaixo da bancada da varanda gourmet ou em abrigo apropriado, de acordo com o modelo da casa opcionado.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, DE TELEFONE, ANTENA COLETIVA, INTERFONE E CFTV

A instalação elétrica constará de tubulações embutidas ou sobrepostas nas lajes e paredes em eletrodutos flexíveis de PVC, fiação completa de prumadas, tomadas, interruptores e pontos de luz, dispositivos elétricos com acabamento, tais como interruptores, tomadas, disjuntores, caixas de passagem, de distribuições e de medidores, ligação através de cabos de 1KVA com a rede da concessionária até o quadro de medidores, tudo conforme projeto executivo, devidamente aprovado na Ampla. O número de tomadas, interruptores e pontos de consumo diversos, terá as disposições e quantidades discriminadas no respectivo projeto elétrico.

A marca dos fios e cabos será Pirelli, Siemens, Corfio ou Lousano ou outro de mesma qualidade e desempenho técnico, a marca dos disjuntores será Soprano, Pial, Eletromar, GE ou Siemens ou outro de mesma qualidade e desempenho técnico, interruptores e tomadas será Prime, Iriel, Pial ou Siemens ou outro de mesma qualidade e desempenho técnico.

As unidades habitacionais terão pontos de espera nos quartos e na sala para climatização do tipo “Split”, com os locais para instalação dos equipamentos já definidos em projeto arquitetônico e com infraestrutura pronta.

A instalação telefônica constará da execução completa das tubulações e fiações para pontos de espera na sala e dormitórios, prumadas e caixa de passagem onde forem necessárias.

A instalação antena coletiva de TV Aberta constará da execução completa das tubulações e fiações para pontos de espera na sala e dormitórios, prumadas e caixa de passagem onde forem necessárias.

INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS

A instalação da rede hidro sanitária será executada de acordo com o projeto e por mão de obra especializada. As colunas e prumadas das canalizações e as derivações ocorrerão sempre embutidas nas paredes ou shafts (loais apropriados e destinados para este fim) quando este existir. Será empregado nas instalações hidráulicas os materiais que, além de satisfazerem os dispostos nas Normas Brasileiras, e as posturas municipais, obedecem as especificações que acompanham o projeto. Todas as canalizações de água fria e esgotos serão em tubos de PVC marca Tigre, Amanco, Krona ou similar. Todos os registros base embutidos serão da marca Docol, Deca, Fabrimar ou similar. As tubulações de água quente serão de CPVC do tipo fusão química, da marca, Tecnofluidos, Amanco, Tigre ou similar. Serão providos de tubulação para água quente somente os chuveiros das suítes, os banheiros sociais e lavabos. As caixas d’água serão em polietileno apoiadas sobre laje de concreto resistente e serão em quantidade e volume conforme especificado no projeto, ou em estrutura de concreto impermeabilizada. O sistema de abastecimento das unidades será por gravidade através de um reservatório superior, que receberá água da concessionária local. Serão executados os ramais de esgoto, reunidos em uma caixa de passagem, de onde serão encaminhados para a rede coletora interna e posteriormente para a rede pública.

LIMPEZA FINAL

Toda a infraestrutura de obra serão demolidas e removidas do terreno. As casa e áreas comuns receberão limpeza dos pisos, janelas e paredes, e serão entregues em condições de habitabilidade.

ESPECIFICAÇÃO DOS ACABAMENTOS POR AMBIENTE

Salas

Piso: cerâmico e/ou porcelanato.
Parede: reboco (gesso ou cimento:areia), massa pva e ou acrílica interna, pintura acrílica fosca cores claras ou branco.
Forro: rebaixo em gesso, massa pva e pintura acrílica fosca cores claras ou branco.

Dormitórios

Piso: cerâmico e/ou porcelanato.
Parede: reboco (gesso ou cimento:areia), massa pva e ou acrílica interna, pintura acrílica fosca cores claras ou branco.
Forro: rebaixo em gesso, massa pva e pintura acrílica fosca cores claras ou branco.

Suítes e Lavabo

Piso: cerâmica e/ou porcelanato.
Parede: reboco (cimento:areia), azulejo e/ou porcelanato.
Forro: rebaixo em gesso, massa pva e pintura acrílica fosca cores claras ou branco.
Bacia sanitária marca deca, celite, icasa, fiori com caixa acoplada cores claras ou branco.
Cuba de embutir em cores claras ou branco.
Acabamentos de registro, Docol, Deca ou Fabrimar ou similar.
Chuveiro: Não será fornecido.

Cozinha

Piso: cerâmica e/ou porcelanato.
Parede: reboco (cimento:areia), azulejo e/ou porcelanato.
Forro: rebaixo em gesso, massa pva e pintura acrílica fosca cores claras ou branco.

Área de Serviço

Piso: cerâmica e/ou porcelanato.
Parede: reboco (cimento:areia), azulejo e/ou porcelanato.
Forro: rebaixo em gesso, massa pva e pintura acrílica fosca cores claras ou branco.
Tanque c/ coluna marca deca, celite, icasa, fiori com caixa acoplada cores claras ou branco com torneira da marca Docol, Deca ou Fabrimar ou similar.
Forro: rebaixo em gesso, massa pva e pintura acrílica fosca cores claras ou branco.

Varanda Frontas e Varanda Fundos

Piso: cerâmica e/ou porcelanato.
Parede: reboco (cimento:areia), azulejo e/ou porcelanato.
Forro: rebaixo em gesso, massa pva e pintura acrílica fosca cores claras ou branco.

Churrasqueira

Executada em tijolo cerâmico ou concreto/alvenaria com área de queima com tijolo refratário internamente.

ALEXSANDER RIBEIRO
Engenheiro Civil
CREA/RJ 2004101054



Laguna
RESIDENCE

WWW.LAGUNARESIDENCE.COM.BR

Rua das Margaridas, Lt 09A Quadra "A"
Loteamento Nova São Pedro - São Pedro da Aldeia - RJ

CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO:

