

**COMODORO**  
*Residencial*

*Rua Dr. Armando Barbedo, 876 – Bairro Tristeza – Porto Alegre – RS*



# COMODORO

*Residencial*

*Rua Dr. Armando Barbedo, 876 – Bairro Tristeza – Porto Alegre – RS*

## MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS

### Sumário

APRESENTAÇÃO.....	3
CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO.....	4
MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS.....	5
Área de Uso Comum.....	5
Área Privativa.....	6
EQUIPAMENTOS E SEUS ACABAMENTOS.....	7
FACHADAS.....	7
GRADIL.....	7
PAISAGISMO/ JARDIM.....	7
IMPERMEABILIZAÇÕES.....	7
GÁS.....	7
RESERVATÓRIOS.....	8
ELEMENTOS CONSTRUTIVOS:.....	8
ÁREAS DAS DEPENDÊNCIAS DA ÁREA PRIVATIVA.....	9
MOBÍLIAS E EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS CONDOMINIAIS.....	10

# **COMODORO**

*Residencial*

*Rua Dr. Armando Barbedo, 876 – Bairro Tristeza – Porto Alegre – RS*

## **1.APRESENTAÇÃO**

**Nome do Empreendimento** Residencial Comodoro

**Endereço do Empreendimento** Rua Dr. Armando Barbedo, 876 – Tristeza – Porto Alegre

**Construção e Incorporação** Construtora Edisul Ltda.  
Rua Dr. Barcelos, 1825  
Telefone: (51) 3247-3030

**Prazo de Entrega** 14 meses - Dez/2025

### **Sistema de Vendas**

Preço fechado reajustado pelo CUB  
Financiamento direto com a construtora ou por SFH.

### **Descrição Geral**

1 Torre de 9 pavimentos;  
32 apartamentos sendo 16 de 3dormitórios e 16 de 2dormitórios, todos com suíte;  
32 boxes de estacionamentos sendo 04 simples e 28 duplos;  
Salão de Festas;  
Hall de entrada;  
RoofTop com Sala de Fitness. espaço Gourmet. Espaço lareira, fogo de chão e estar pôr do sol;

### **Composição dos Apartamentos – 3 suítes.**

3 dormitórios sendo 1 suíte, sala para 2 ambientes, cozinha americana com churrasqueira e área de serviço.

### **Composição dos Apartamentos – 3 dorms.**

3 dormitórios sendo 1 suíte, sala para 2 ambientes, cozinha americana com churrasqueira e área de serviço.

### **Composição dos Apartamentos – 2 dorms.**

2 dormitórios sendo 1 suíte, sala para 2 ambientes, cozinha americana com churrasqueira e área de serviço.

### **Vagas de Estacionamento**

32 boxes, permitindo vaga de estacionamento para todos os apartamentos sendo, 1 vagas dupla por apartamento de 3 dormitórios, 1 vaga dupla para 12 apartamentos de 2 dormitórios e 1 vaga simples para 4 apartamentos de 2 dormitórios.

# **COMODORO**

*Residencial*

*Rua Dr. Armando Barbedo, 876 – Bairro Tristeza – Porto Alegre – RS*

## **2.CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO**

**Salão de Festas Gourmet com churrasqueira. Cooktop por indução, forno elétrico a gás e 1 lavabo;**

**Sala de Fitness;**

**Áreas condominiais\* entregues mobiliadas;**

**Portaria Virtual com 16 câmeras, central de comunicação com os apartamentos, portões, salão de festas e sala de fitness;**

**Hall social mobiliado;**

**Portões com acionamento Eletrônico;**

**Fechamento com muros e grades;**

**Projeto paisagístico;**

**Tomadas segundo padrão brasileiro de tomadas, com pino terra para conexão de aparelhos eletrônicos;**

**Metais com tecnologia de vedação através de cartuchos cerâmicos;**

**Tubulação de Água Quente;**

**Lavatórios dos banheiros suíte e lavabo com tampo em granito, lavatório com coluna nos demais banheiros ;**

**Esquadrias externas em PVC;**

**Esquadrias dos dormitórios com persiana integrada;**

**Elevador MRL com acionamento lógico, velocidade variável e sistema de resgate automático em caso de falta de energia;**

**Esperas para ar-condicionado tipo split na sala e dormitórios incluindo ponto elétrico, dreno e linhas de gás em cobre;**

**Central de gás com medição individual;**

**Rede de água com medição individual;**

**Iluminação de Emergência na escadaria e hall social;**

**Iluminação das áreas condominiais, corredores e escadarias em LED.**

**\* Conforme relação de móveis e equipamentos descritos neste memorial.**

# COMODORO

Residencial

Rua Dr. Armando Barbedo, 876 – Bairro Tristeza – Porto Alegre – RS

## 3.MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS

### 3.1.Área de Uso Comum

#### Rampas e Garagens

Piso: Concreto

Muros: Reboco desempenado e pintura tinta acrílica

#### Hall Social (Térreo)

Piso: Porcelanato SEATTLE WH (90x90cm) - Incepa;

Paredes: Reboco desempenado, massa texturizada fina – Efeito Relevo;

Rodapé: Granito;

Forro: Gesso e pintura PVA.

#### Salão de Festas

Piso: Porcelanato SEATTLE WH (90x90cm) - Incepa

Paredes: Reboco desempenado, massa corrida e pintura acrílica

Rodapés: Granito

Forro: Gesso e pintura PVA

Mobiliário e equipamentos: conforme relação anexa.

#### Hall Social (Andares)

Piso: Porcelanato LM POLIS CINZA AC (90X90) - Incepa;

Paredes: Reboco desempenado, massa texturizada fina – Efeito Relevo;

Rodapé: Granito;

Forro: Gesso e pintura PVA.

#### Sala de Fitness

Piso: Borracha;

Paredes: Reboco desempenado, massa corrida e pintura acrílica;

Forro: Gesso e pintura PVA;

Mobiliário e equipamentos: conforme relação anexa.

#### Escadaria, Hall do SS e salas de serviço condominial

Piso: PP PRO CEMENT GP (61X61) – Incepa

Degraus: Basalto;

Paredes: Reboco desempenado, textura acrílica de rolo e tinta acrílica Fosco;

Forro: Reboco desempenado, textura acrílica e tinta acrílica Fosco;

Corrimão: Ferro pintura esmalte.

#### Rooftop – Espaço Gourmet e Lareira

Piso: LM PRO COFFEE ABS (90X90) - Incepa;

Paredes: Pastilhas Cerâmicas;

Mobiliário e equipamentos: conforme relação anexa.

#### Rooftop – Estar Pôr do Sol

Piso: LM PRO NUDE ABS (90X90) - Incepa;

Paredes: Pastilhas Cerâmicas;

Mobiliário e equipamentos: conforme relação anexa.

#### Rooftop – Fogo de Chão

Piso: LM ARBOL CARVALHO ABS (20X120) - Incepa;

Paredes: Pastilhas Cerâmicas;

Mobiliário e equipamentos: conforme relação anexa.

# **COMODORO**

*Residencial*

*Rua Dr. Armando Barbedo, 876 – Bairro Tristeza – Porto Alegre – RS*

## **3.2.Área Privativa**

### **Sala**

Piso Final 02 e 03: Contrapiso reguado;  
Final 01 e 04: ONICE AC 60 X 120  
Paredes: Reboco desempenado, massa corrida e pintura acrílica;  
Forro: Reboco, massa corrida, pintura PVA e/ou gesso.

### **Dormitórios**

Piso: Contrapiso reguado;  
Paredes: Reboco desempenado, massa corrida e pintura acrílica;  
Forro: Reboco desempenado, massa corrida, pintura PVA e/ou gesso.

### **Banheiros**

Piso: PP PRO IVORY GP (60X60) – Incepa;  
Paredes: Cerâmica RV GLACIAL OFF WHITE ACET (33X60) – Incepa;  
Parede Detalhe: PP PRO IVORY GP (60X60) – Incepa;  
Forro: Gesso com pintura PVA;  
Tampo suítes e lavabo: Granito Branco Aqualux com cuba embutir redonda no lavabo e oval nas suítes;  
Demais banheiros: Lavatório com coluna Celite Fit tamanho M” (52x42);  
Metais: Meber – MonoComando no lavatório, chuveiro e ducha;  
Bacia: Celite Like com caixa acoplada EcoFlush.

### **Cozinha**

Piso: ONICE AC (60 X 120) – Incepa;  
Paredes: Cerâmica RV GLACIAL OFF WHITE ACET (33X60) – Incepa;  
Forro: Gesso com pintura PVA.

### **Área de Serviço**

Piso Final 01 e 04: PP PRO IVORY GP (60X60) – Incepa;  
Piso Final 02 e 03: ONICE AC (60 X 120) – Incepa;  
Paredes: Cerâmica RV GLACIAL OFF WHITE ACET (33X60) – Incepa;  
Forro: Gesso com pintura PVA.  
Metais: Meber – Torneira de bancada giratória ¼ de volta com cartucho cerâmico;  
Tanque: Celite “P” 20 l com torneira na borda.

# **COMODORO**

*Residencial*

*Rua Dr. Armando Barbedo, 876 – Bairro Tristeza – Porto Alegre – RS*

## **4.EQUIPAMENTOS E SEUS ACABAMENTOS**

### **4.1.Esquadrias**

#### **a) Internas**

Portas internas semi-ocas em WPC (wood plastic composite), porta de entrada em compensado maciço com detalhes em negativo ou molduras com acabamento pvc branco;

Marcos e guarnições em WPC (wood plastic composite), com acabamento pvc branco.

#### **b)Externas**

PVC, nos dormitórios com persiana integrada.

#### **c)Vidros**

•Dormitórios e salas: Incolor liso, nas espessuras compatíveis com os vãos;

•Banhos e áreas de serviço: Miniboreal.

#### **d)Ferragens**

•Cromo Acetinado – IMAB, AROUCA ou similar.

### **4.1.Elevador**

O elevador será da marca NEOMOT com acabamento interno em aço inoxidável escovado, espelho, corrimão e ventilador. Máquina com acionamento VVVF, sem casa de máquinas e com sistema de resgate automático em caso de falta de luz.

### **4.2.TV / TV a Cabo**

Serão deixadas esperas para antena coletiva e/ou televisão a cabo nas salas e dormitórios.

### **4.3.Soleiras e peitoris**

Granito nas janelas e porta de entrada.

### **4.4.Interruptores e Tomadas**

Serão com acabamento branco brilho.

## **5.FACHADAS**

Composição entre porcelanato INCEPA LM ARBOL CANELA AC 20X120 R 7MM, PLAQUETAS STRUFALDI GELO TELADO 10X10 EXTRA e PLAQUETAS STRUFALDI SANTORINI 5X15 EXTRA TELADO INTERCALADO;

Muros: Pintura acrílica sobre reboco desempenado;

Capeamento muros: chapa aluzinco.

## **6.GRADIL**

Conforme projeto específico.

## **7.PAISAGISMO/ JARDIM**

Conforme projeto a ser definido pela construtora durante a execução da obra.

## **8.IMPERMEABILIZAÇÕES**

Box de banheiros com impermeabilizante acrílico flexível elástico, TECPLUS Lastic da Weber ou similar, coberturas em manta asfáltica de 4mm, DENVERMANTA ELASTIC tipo III-A PP, ou similar, poço elevador e bacia de contenção em impermeabilização cristalizante.

## **9.GÁS**

A central de gás GLP será executada conforme normas da ABNT e projeto de instalações de gás. Espera de gás nos apartamentos para fogão e aquecedor

# **COMODORO**

*Residencial*

*Rua Dr. Armando Barbedo, 876 – Bairro Tristeza – Porto Alegre – RS*

de passagem.

## **10. RESERVATÓRIOS**

Reservatórios superiores e inferiores em PRFV, conforme capacidade definida em projeto.

## **11. ELEMENTOS CONSTRUTIVOS:**

### **11.1. Fundações:**

Executadas conforme projeto a ser definido pela empresa contratada, levando-se em conta o tipo de solo e as profundidades necessárias para uma perfeita e sólida base que suportará todo o peso do prédio.

### **11.2. Estrutura:**

A estrutura será convencional em concreto armado, sistema de lajes e vigas. As vigas, lajes e pilares em concreto armado no local.

### **11.3. Alvenarias:**

Alvenarias em blocos cerâmicos assentados com argamassa de cimento e areia, rebocadas em ambas as faces com argamassa de cimento e areia com aditivos plastificantes e impermeabilizantes. Divisórias internas em gesso acartonado com isolamento acústico por lã de rocha entre sala e dormitórios e entre banheiros e dormitórios.

### **11.4. Instalações elétricas e telefônicas:**

Disjuntores: WEG, STECK ou LEGRAND – Segundo Norma DIN

Interruptores: Weg Esatta, Schneider ORION ou Legrand PIAL PLUS

Fios: BLUCABOS, WIREFLEX, NAMBEI ou similar de acordo com NBR

### **11.5. Instalações Hidrossanitárias:**

Tubulação de esgoto: PVC TIGRE ou AMANCO

Tubulação de água fria: PVC TIGRE ou AMANCO

Tubulação de água quente: Polipropileno Copolímero Random AMANCO ou TIGRE

Registros: TIGRE / AMANCO de esfera. Nos banheiros sobre o forro e na Área de serviço dentro da caixa de passagem na lateral do Shaft.

Tubulação de gás: Polietileno média densidade multicamadas – SIGÁS conforme NBR

### **11.6. Coberturas:**

Laje de concreto, manta de impermeabilização 4mm, proteção térmico-mecânica por manta de polietileno expandido, placas de EPS (Isopor). Nos canteiros: casulos plásticos, terra e grama; demais áreas: contrapiso de cimento e areia e piso porcelanato conforme acabamentos informados no item 3.1.

# COMODORO

Residencial

Rua Dr. Armando Barbedo, 876 – Bairro Tristeza – Porto Alegre – RS

## 12.ÁREAS DAS DEPENDÊNCIAS DA ÁREA PRIVATIVA

### Apto 3 Suítes Final 01:

Área Privativa: 99,28 m<sup>2</sup>

Área Total: 145,9841 m<sup>2</sup>

Áreas Úteis (área de carpete\*):

Sala / Cozinha	26,06 m <sup>2</sup>
Hall de Entrada	7,48 m <sup>2</sup>
Área de Serviço	4,40 m <sup>2</sup>
Lavabo	1,78 m <sup>2</sup>
Suíte 1	13,64 m <sup>2</sup>
Banheiro Suíte 1	4,78 m <sup>2</sup>
Suíte 2	9,06 m <sup>2</sup>
Banheiro Suíte 2	3,22 m <sup>2</sup>
Suíte 3	9,25 m <sup>2</sup>
Banheiro Suíte 3	2,75 m <sup>2</sup>
Circulação	2,08 m <sup>2</sup>
<b>Total da Área Útil</b>	<b>84,50 m<sup>2</sup></b>

### Apto 3 Dorms. Final 04:

Área Privativa: 92,29 m<sup>2</sup>

Área Total: 135,7058 m<sup>2</sup>

Áreas Úteis (área de carpete\*):

Sala / Cozinha	24,25 m <sup>2</sup>
Hall de Entrada	5,81 m <sup>2</sup>
Área de Serviço	4,52 m <sup>2</sup>
Lavabo	1,78 m <sup>2</sup>
Suíte 1	14,14 m <sup>2</sup>
Banheiro Suíte 1	3,78 m <sup>2</sup>
Dormitório 1	9,77 m <sup>2</sup>
Dormitório 2	9,24 m <sup>2</sup>
Banheiro Social	2,99 m <sup>2</sup>
Circulação	2,36 m <sup>2</sup>
<b>Total da Área Útil</b>	<b>78,64 m<sup>2</sup></b>

### Apto 2 Dorms.:

Área Privativa: 61,22 m<sup>2</sup> / 60,87 m<sup>2</sup>

Área Total: 90,0197 m<sup>2</sup> / 89,5050 m<sup>2</sup>

Áreas Úteis (área de carpete\*):

Sala	16,52 m <sup>2</sup>
Cozinha / Área de Serviço	6,22 m <sup>2</sup>
Suíte 1	13,97 m <sup>2</sup>
Banheiro Suíte 1	3,39 m <sup>2</sup>
Dormitório 1	7,60 m <sup>2</sup>
Banheiro Social	2,79 m <sup>2</sup>
<b>Total da Área Útil</b>	<b>50,49 m<sup>2</sup></b>

### Box Simples:

Área Privativa: 10,5800 m<sup>2</sup>

Área Total: 14,2363 m<sup>2</sup>

### Box Duplo:

Área Privativa: 21,1600 m<sup>2</sup>

Área Total: 28,4725 m<sup>2</sup>

\* A área útil ou "de carpete" exclui as áreas ocupadas pelas paredes, churrasqueira e soleiras das portas.

# COMODORO

Residencial

Rua Dr. Armando Barbedo, 876 – Bairro Tristeza – Porto Alegre – RS

## 13 - MOBÍLIAS E EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS CONDOMINIAIS

### Salão de Festas

6 mesas redondas em madeira mdf com laminado decorativo;  
24 cadeiras em madeira mdf com laminado decorativo e assento estofado em Courino;  
1 balcão de Ilha com tampo em granito, cooktop por indução coifa, forno elétrico e pia com torneira Gourmet;  
2 banquetas de bar em madeira mdf com laminado decorativo e assento estofado em Courino;  
Ar condicionado Split Hi-Wall 24mil BTU;  
1 geladeira 240 l;  
Lavabo:  
Espelho, tampo em granito com lavatório de apoio, dispenser de papel toalha, porta papel higiênico, dispenser de sabonete líquido e assento sanitário.

### Hall de Entrada

1 Sofá 3 lugares em Courino;  
1 aparador com espelho;  
1 mesa em madeira mdf com laminado decorativo 50x50cm.

### Sala de Fitness

1 Esteira Ergométrica 1.0hp;  
1 Bicicleta Ergométrica horizontal;  
1 Estação multi-exercício – 2 colunas de peso;  
1 Espaldar;  
2 Colchonetes;  
110 Kg Halteres diversos tamanhos;  
1 Suporte Halteres torre;  
Ar condicionado Split Hi-Wall 18mil BTU;

### RoofTop

#### *Espaço Gourmet:*

Churrasqueira, Pergolado, Balcão com pia, geladeira, Mesa e bancos em madeira para 8 pessoas;

#### *Lareira:*

Lareira, Sofá e 2 poltronas para área externa;

#### *Estar Por do Sol (Sunset):*

3 espreguiçadeiras para área externa;

#### *Fogo de Chão:*

1 Lareira de Jardim redonda em ferro;

3 bancos externos sem encosto.

\* A construtora se reserva o direito de alterar os equipamentos aqui definidos de acordo com a execução e projetos, mantendo sempre padrão e quantidades semelhantes ou superiores.