

MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário: DG Arquitetura Integrada LTDA ME

Local: Rua São José, lotes 14 e 15, quadra 507, esquina Rua Silvio Romero, bairro São José, São Leopoldo/RS

Área: 3.444,98²

Revisão: RA

1. GENERALIDADES:

O presente memorial visa especificar os materiais e serviços que serão empregados bem como as normas técnicas a serem observadas quando da execução da obra.

2. INSTALAÇÕES NO CANTEIRO DE OBRAS:

Deverá ser inicialmente, feita a limpeza da área, a qual se caracterizará pela raspagem superficial do terreno, retirando e removendo folhagens e arbustos que porventura se encontrem na área a receber a implantação do imóvel. A limpeza deverá ser manual ou mecânica.

As placas indicativas da obra referente ao autor do projeto e responsável técnico pela execução deverão ser colocadas no acesso principal, em local claro e visível, conforme determinações do CAU/RS.

3. TRABALHOS EM TERRA:

LOCAÇÃO: Deverá ser feito um quadro em madeira que envolva todo o conjunto da obra. Após montado com escoras, piquetes e guias, será conferido seu esquadro pelo método do triângulo retângulo e das diagonais. Os quadros devem ser perfeitamente rígidos, escalonados e nivelados, obedecendo ao desnível do terreno.

MOVIMENTO DE TERRA: A adequação do terreno à construção será feita de forma manual e/ ou mecânica e não deverá ultrapassar os níveis estabelecidos em projeto, a fim de não alterar as características naturais do solo.

ESCAVAÇÕES PARA FUNDAÇÕES: As cavas deverão obedecer rigorosamente ao projeto. No caso de muros de arrimo (retenção) é importante que se faça o trabalho em etapas, escavando e, em seguida, levantando o muro de contenção e assim sucessivamente, não deixando um vão muito grande sem guarnecimento. Importante atentar para execução de drenos junto à face interna de muros/paredes de contenção.

4. FUNDAÇÕES:

Para o corpo do prédio (torre), será executado estaqueamento com estacas rotativas ou Helice continua de concreto moldadas in loco. Nos muros lindeiros será executado microestacas mais vigas de baldrame em concreto, obedecendo ao projeto estrutural específico. Sob as vigas de baldrame serão feitos lastros de areião e brita nº2.

As vigas de respaldo das fundações receberão um tratamento de impermeabilização com produto apropriado, característico para esta finalidade. Quando da elevação da alvenaria deverá ser usada argamassa com aditivo hidrofugante nas três primeiras fiadas.

5. CONTRAPISO:

O contrapiso será composto pelo solo apiloado mais lastro de brita 2, sendo este contrapiso em concreto armado na espessura indicada no estrutural. O lastro deverá ter espessura mínima de 8 cm.

6. ESTRUTURA:

A edificação será composta por onze pavimentos, compreendido de pavimento térreo, com salas comerciais e garagem, do segundo pavimento com espaço social sendo salão de festas e espaço funcional, terceiro pavimento de apartamentos, do quarto até o décimo pavimento será tipo e no décimo primeiro teremos a cobertura com dois apartamentos.

O concreto será usinado, devidamente adensado (vibradores), e deverá sofrer cura por aspersão de água por um prazo mínimo de 07 dias (molhar três vezes ao dia).

7. ALVENARIA:

A alvenaria será executada com blocos cerâmicos, contendo dimensões de 14x19x29cm em todos os pavimentos. As juntas deverão atender as especificações técnicas, espessuras aproximadas de 1,00cm, sendo a argamassa de assentamento composta de cimento, areia média mais aditivo plastificante (alvenarite ou cal).

Atendendo ao projeto estrutural específico, será feita cinta de amarração de concreto. Junto às vergas e peitoris das esquadrias será executado reforço contra esforços de cisalhamento (fissuras), com execução de cinta/verga específica trespassando o vão em no mínimo 20 cm de cada lado.

As paredes internas dos apartamentos serão em alvenaria ou gesso acartonado, conforme projeto a ser desenvolvido futuramente, de acordo com a necessidade.

8. LAJES:

As lajes serão do tipo maciças, moldadas in loco, conforme projeto estrutural.

9. COBERTURA:

A cobertura terá estrutura em madeira e fechamento em telhas de fibrocimento, as quais serão escondidas pelas platibandas.

10. IMPERMEABILIZAÇÕES:

10.1 Vigas de Fundação: As vigas de respaldo das fundações receberão um tratamento de impermeabilização com produto apropriado, característico para esta finalidade. Quando da elevação da alvenaria deverá ser usada argamassa com aditivo hidrofugante nas três primeiras fiadas.

10.2 Banheiros: O piso e as paredes receberão um tratamento de impermeabilização com produto apropriado, característico para esta finalidade. O local de aplicação nas paredes será com altura de 150 cm dentro do box, e 30 cm fora dele, em todo seu perímetro.

10.3 Sacadas: O piso e rodapé receberão um tratamento de impermeabilização com produto apropriado, característico para esta finalidade.

10.4 Reservatório Superior: O piso e rodapé receberão um tratamento de impermeabilização com produto apropriado, característico para esta finalidade.

11. PISO E REVESTIMENTOS:

11.1 Revestimento Externo: A edificação será rebocada em massa única, revestida com pintura emborrachada. Tonalidades e cores a escolher conforme o andamento da obra.

11.2 Revestimento Interno: A edificação será rebocada em massa única, revestida com massa corrida e pintura acrílica fosca. Tonalidades e cores a escolher conforme o andamento da obra.

11.3 A circulação social do prédio receberá piso em porcelanato da marca Portinari, Eliane, Portobello ou similar, com dimensões e tonalidades a serem escolhidos conforme o andamento da obra.

11.4 Os apartamentos receberão piso apenas nas áreas molhadas (sacadas, cozinhas, banheiros e lavanderia). Os demais ambientes serão entregues prontos para receber o piso em porcelanato. Caso seja da preferência de algum comprador instalar piso vinílico, deverá ser feito um tratamento de alisamento da superfície do contrapiso, este de responsabilidade do comprador.

11.5 Cozinhas e Lavanderias receberão piso em porcelanato esmaltado da marca Portinari, Eliane, Portobello ou similar, com dimensões e tonalidades a serem escolhidos conforme o andamento da obra. Nas paredes haverá azulejos da marca Portinari, Eliane, Portobello ou similar, com dimensões e tonalidades a serem escolhidos,

colocados até o forro ou intercalados com pintura, conforme projeto específico a ser desenvolvido no decorrer da obra.

11.6 As sacadas dos apartamentos receberão piso em porcelanato esmaltado da marca Portinari, Eliane, Portobello ou similar, com dimensões e tonalidades a serem escolhidos conforme o andamento da obra.

11.7 Os banheiros dos apartamentos receberão piso em porcelanato esmaltado da marca Portinari, Eliane, Portobello ou similar, com dimensões e tonalidades a serem escolhidos conforme o andamento da obra. Nas paredes haverá azulejos da marca Portinari, Eliane, Portobello ou similar, com dimensões e tonalidades a serem escolhidos, colocados até o forro ou intercalados com pintura, conforme projeto específico a ser desenvolvido no decorrer da obra.

11.8 O salão de festas, o lavabo e o espaço funcional receberão piso em porcelanato esmaltado da marca Portinari, Eliane, Portobello ou similar, com dimensões e tonalidades a serem escolhidos conforme o andamento da obra.

11.9 A calçada, circulação de veículos e as vagas de veículos receberão como piso blocos de concreto Inter travados, correspondente a um projeto específico o qual será elaborado no decorrer da obra. No segundo pavimento, na área do estacionamento de veículos, teremos um piso em concreto aparente, sem pintura.

11.10 A escada de incêndio terá piso em concreto bruto pintado com tonalidade a ser escolhida conforme o andamento da obra

12. SOLEIRAS, RODAPÉS E PEITORIS:

12.1 Soleiras e pingadeiras: Serão de basalto polido.

12.2 Rodapés:

12.2.1 A circulação social terá rodapé em PVCWood na cor branco da marca Pormade, Eucatex ou similar, com aproximadamente 5cm de altura, podendo variar em função do fornecedor.

12.2.2 O salão de festas terá rodapé em PVCWood na cor branco da marca Pormade, Eucatex ou similar, com aproximadamente 5cm de altura, podendo variar em função do fornecedor.

12.2.3 O espaço funcional terá rodapé em PVCWood na cor branco da marca Pormade Eucatex ou similar, com aproximadamente 5cm de altura, podendo variar em função do fornecedor.

12.2.4 Os apartamentos não serão entregues com rodapé.

12.3 Peitoris:

12.3.1 Os peitoris das sacadas dos apartamentos serão em alvenaria e fechamento em estrutura metálica tipo metalon na cor preta, conforme projeto específico a ser desenvolvido conforme o andamento da obra.

12.3.2 O peitoril da escada de incêndio será de estrutura metálica.

13. FORROS:

Os forros serão rebocados, com exceção dos ambientes que receberão rebaixamento de gesso, conforme projeto específico a ser desenvolvido.

14. ESQUADRIAS:

14.1 Internas: serão de madeira semi-oca pronta para pintura ou revestidas em melamina, produzida direto de fábrica, na cor branco.

14.2 Externas: Conforme detalhamento específico à ser desenvolvido, as esquadrias externas serão em Madeira e/ou PVC e/ou alumínio.

14.3 O portão de contrapeso e de acesso social externo serão produzidos em metalon dobrado sob medida conforme projeto específico a ser desenvolvido.

14.4 Escada de incêndio: será veneziana com estrutura metálica.

14.5 Vidros: Todos os vidros serão incolor com espessura mínima necessária para o uso em questão.

15. INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES:

15.1 Gás: As instalações de gás atenderão as normas específicas para este uso. O tipo de gás que será utilizado será Gás Natural e, desta forma, fica dispensado o uso de depósito de gás dentro do empreendimento.

15.2 Telefone, TV, Internet, Alarme e CFTV: Existem esperas/ tubulações específicas para cada item descrito, com fácil acesso e versatilidade para posicionamento dos equipamentos. Toda parte de cabeamentos e instalações não serão de responsabilidade da incorporadora.

15.3 Ar Condicionado: O sistema será do tipo Split, com locais para equipamentos pré-definidos em projeto. Será feita a pré-instalação das esperas (tubulações em cobre, drenos e alimentação elétrica) em todos os dormitórios e no ambiente social dos apartamentos, bem como no salão de festas, espaço funcional, porém a aquisição e instalação do equipamento em si, não serão de responsabilidade da incorporadora.

15.4 Churrasqueira: Será executada conforme projeto específico. O revestimento interno será com tijolos tipo refratário e o revestimento externo será feito com granito modelo e cor a ser definida no decorrer da obra.

15.5 Hidrossanitário: Será executada conforme Projeto Aprovado pelo SEMAE, seguindo as determinações do Memorial Descritivo Específico.

15.6 Porteiro Eletrônico: Será instalado conjunto composto de painel (na porta de entrada do condomínio) e aparelhos individuais (nas unidades autônomas), intercomunicáveis.

16. APARELHOS E ACABAMENTOS:

16.1 Louças: Os vasos sanitários serão da marca Deca, Incepa ou similar, na cor branco com dual flex, modelo a ser definido no decorrer da obra.

16.2 Maçanetas, ferragens e puxadores: Todas as maçanetas, ferragens e puxadores serão de primeira qualidade, com acabamento cromado.

16.3 Tomadas e Interruptores: Serão da marca Tramontina, Iriel, Schneider ou similar.

17. LIMPEZA E AJARDINAMENTO:

17.1 Ajardinamento: com a finalização dos serviços (etapa de acabamentos) será executado o ajardinamento de todas as áreas descritas em plantas – É de responsabilidade do condomínio a manutenção de jardins e demais espaços comuns, ajardinados e/ou pavimentados.

17.2 Limpeza final: após a conclusão dos trabalhos de construção deverá ser feita uma limpeza completa nos apartamentos, circulação do prédio e garagem – realizado por pessoal qualificado para este fim. Será agendada vistoria de acabamentos para entrega das unidades com cada proprietário.

18. DEMAIS ESPECIFICAÇÕES:

18.1 Em virtude do grande número de lançamento de materiais e equipamentos novos, a construtora se reserva o direito de substituir alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente.

18.2 Eventualmente, por motivos técnicos, serão executadas vigas e/ou pilares falsos de gesso (para passagem de instalações) nas dependências das unidades autônomas.

18.3 Os materiais utilizados nas ilustrações das unidades autônomas e espaço social, presentes no material de venda, como revestimentos de piso e paredes, louças, metais, luminárias, molduras de gesso, móveis, objetos de decoração, eletrodomésticos, etc., são meramente ilustrativos e/ ou sugestivos, sendo assim, não fazem parte do contrato de compra e venda. Alguns destes acabamentos poderão ser adquiridos através da opção “Apartamento Conceito”, consultando valores adicionais diretamente com a incorporadora.

18.4 Para os itens onde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da Incorporadora.

18.5 Os pisos, revestimentos e tampos de mármore ou granito estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.

18.6 Todas as tomadas elétricas das unidades autônomas terão tensão 220 volts e todos os pontos de iluminação terão tensão 127 volts.

18.7 Todas as imagens, ilustrações, perspectivas e plantas humanizadas referentes ao imóvel apresentadas, sendo através de folders, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são meramente ilustrativas, artísticas e sugestivos, podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidades técnicas e/ou do atendimento a postulados legais.

18.8 Os ralos, quando existentes, são apenas extravasores em caso de vazamento acidental, sendo vetada a lavagem destas áreas. O mesmo vale para os banheiros e sacadas e para os demais ambientes, os quais possuirão impermeabilização, porém a limpeza não deverá ser feita com água em abundância.

18.9 As especificações contidas no presente memorial foram feitas por definições preliminares devendo adequar-se ao projeto executivo.

São Leopoldo, 18 de janeiro de 2024.

GUSTAVO TRAVI HEURICH

Arquiteto Responsável Técnico | CAU A62506-0

DG ARQUITETURA INTEGRADA LTDA ME

Proprietária



DG ARQUITETOS
SOLUÇÕES INTEGRADAS