

**MEMORIAL DESCRITIVO COMERCIAL**  
**EDIFÍCIO FORTUNE**

Rua Felipe Neri, 287

## FINALIDADE

O presente Memorial Descritivo tem por finalidade estabelecer as normas que deverão reger a construção, bem como discriminar os materiais que nela serão empregados, sendo os mesmos considerados e aceitos como padrão de acabamento.

A Construtora reserva-se ao direito de utilizar materiais similares aos descritos neste Memorial, sempre mantendo o padrão de qualidade, em função da sua disponibilidade no mercado no momento da aquisição, oportunidades de negociação ou da melhor adequação ao projeto.

Além disso, a Construtora poderá fazer pequenos ajustes no projeto arquitetônico até a data da sua assinatura pelo cliente, uma vez que os projetos complementares estão sendo revisados. Estes ajustes serão feitos no caso de haver problemas técnicos de incompatibilidade e poderão alterar as áreas totais das unidades em até 5%.

O esquema de especificação aqui adotado segue em linhas gerais a - NBR 127/21 -(Associação Brasileira de Normas e Técnicas), segundo incumbência expressa pela Lei das Incorporações Imobiliárias numero 4.591, de 15/12/1964, que orienta sobre os requisitos básicos para sua elaboração.

## LOCALIZAÇÃO

O Prédio Comercial será edificado na Rua Felipe Neri, 287 em Porto Alegre - RS.

## CARACTERÍSTICAS DA OBRA

A edificação terá pavimento térreo com área de estacionamentos em níveis escalonados, dois pavimentos de estacionamento (E1 e E2) também com níveis escalonados, e 6 pavimentos de salas comerciais denominados 2º, 3º, 4º, 5º, 6º e 7º pavimentos, com salas distribuídas diferentemente. A circulação condominial se mantém a mesma em todos os pavimentos. Na cobertura estão localizadas as casas de máquinas dos elevadores e reservatórios superiores de consumo, hidrantes e sprinklers (sistema de combate a incêndio).

## COMPARTIMENTOS

### Térreo

O acesso à edificação será feito pelo pavimento térreo, por área de pilotis, hall principal / recepção, e terá lavabo, circulação condominial, escada à prova de fumaça, e 2 elevadores que permitem acesso aos pavimentos superiores. Os veículos acessarão as vagas de estacionamento, todas cobertas, dispostas neste nível e as vagas dispostas em 2 patamares superiores, sendo ainda considerado pavimento térreo para fins de acesso por elevadores e escada. O acesso entre estes patamares e o nível térreo será feito por meio de rampas.

### Pavimento E1

O pavimento E1, localizado acima do térreo, será acessado por veículos através de rampa específica para este nível. Este será destinado a vagas de estacionamento, cobertas, distribuídas neste pavimento e em 2 patamares superiores, sendo ainda considerado pavimento E1 para fins de acesso por elevadores e escada. O acesso entre estes patamares e o nível E1 será feito por meio de rampas. A área de circulação condominial terá escada à prova de fumaça, 2 elevadores, antecâmara, dutos de entrada e saída de ar para a escada e uma sala para abrigar o equipamento gerador de energia do prédio comercial.

### Pavimento E2

O pavimento E2, localizado acima do E1, será acessado por veículos através de rampa específica para este nível. Este será destinado a vagas de estacionamento e salas de instalações condominiais. As vagas distribuídas neste pavimento e nos 2 patamares superiores serão todas consideradas vagas do pavimento E2 para fins de acesso por elevadores e escada. O acesso entre estes patamares e o nível E2 será feito por meio de rampas. Todas as vagas serão cobertas, exceto 63, 64, 65, 66 e 67 dispostas aos fundos do lote. A área de circulação condominial terá escada à prova de fumaça, 2 elevadores, antecâmara, dutos de entrada e saída de ar para a escada, subestação de uso coletivo, reservatórios inferiores de consumo, medidores, refeitório, vestiários masculino e feminino, sala técnica de controle de segurança e área destinada ao depósito de lixo.

### 2° Pavimento

Este pavimento será constituído pelas salas privativas 201, 202, 203, 204, salão condominial de festas/convenções com lavabo, circulação condominial, escada à prova de fumaça, antecâmara, dutos de entrada e saída de ar para a escada, 2 elevadores e shafts de instalações. Cada sala deste pavimento terá lavabo, pertencente à área privativa da mesma. As salas 201, 203 e 204 terão terraço, acessado pelas suas respectivas unidades.

### 3° Pavimento

Este pavimento será constituído pelas salas privativas 301, 302, 303, 304, 305, 306 e 307, circulação condominial, escada à prova de fumaça, antecâmara, dutos de entrada e saída de ar para a escada, 2 elevadores e shafts de instalações. Cada sala deste pavimento terá lavabo, pertencente à área privativa da mesma. As salas 303, 304, 305, 306 terão terraço, acessado pelas respectivas unidades. A sala 307 terá 2 terraços, um em cada lado de fachada (leste e oeste), acessados pela sua respectiva unidade.

### 4° Pavimento

Este pavimento será constituído pelas salas privativas 401, 402, 403, 404, 405, 406 e 407, circulação condominial, escada à prova de fumaça, antecâmara, dutos de entrada e saída de ar para a escada, 2 elevadores e shafts de instalações. Cada sala deste pavimento terá lavabo, pertencente à área privativa da mesma. A sala 407 terá terraço, acessado pela respectiva unidade.

### 5° Pavimento

Este pavimento será constituído pelas salas privativas 501, 502, 503, 504, 505, 506 e 507, circulação condominial, escada à prova de fumaça, antecâmara, dutos de entrada e saída de ar para a escada, 2 elevadores e shafts de instalações. Cada sala deste pavimento terá lavabo, pertencente à área privativa da mesma. A sala 507 terá terraço, acessado pela respectiva unidade.

### 6° Pavimento

Este pavimento será constituído pelas salas privativas 601, 602, 603, 604, 605, 606 e 607, circulação condominial, escada à prova de fumaça, antecâmara, dutos de entrada e saída de ar para a escada, 2 elevadores e shafts de instalações. Cada sala deste pavimento terá lavabo, pertencente à área privativa da mesma.

### 7° Pavimento

Este pavimento será constituído pelas salas privativas 701, 702, 703 e 704, circulação condominial, escada à prova de fumaça, antecâmara, dutos de entrada e saída de ar para a escada, 2 elevadores e shafts de instalações. Cada sala deste pavimento terá lavabo, pertencente à área privativa da mesma. Na área de circulação condominial haverá acesso à laje impermeabilizada de

cobertura das salas do 6º pavimento (601, 602 e 603).

#### Casa de Máquinas e Reservatórios Superiores

Acima do pavimento do 7º pavimento, está o nível da Casa de Máquinas, onde ficarão as mesas de polias dos elevadores, acessadas pela escada à prova de fumaça que vem do 7º pavimento.

Acima do 7º pavimento, sobre as salas 701 e 702 estão os reservatórios superiores de consumo, sprinklers e hidrantes, e bombas para funcionamento dos mesmos. Estes estarão localizados em área descoberta e serão acessados por escada marinho e alçapão dentro da área da escada. O acesso à laje impermeabilizada de cobertura das salas 702, 703 e 704 é feito através da área destinada aos reservatórios.

### **PROJETO E CONSTRUÇÃO**

O prédio será construído rigorosamente de acordo com os projetos aprovados pelas seções da Prefeitura Municipal e pelos órgãos prestadores de serviços. A construção obedecerá fielmente às seguintes especificações:

- Levantamento Planialtimétrico;
- Projeto Arquitetônico;
- Detalhes Construtivos;
- Memorial Descritivo;
- Projeto de Fundações;
- Projeto Estrutural;
- Projeto das Instalações Hidrossanitárias;
- Projeto das Instalações Elétricas;
- Projeto das Instalações Telefônicas;
- Projeto das Instalações Especiais.

### **SERVIÇOS GERAIS**

O Projeto Arquitetônico será aprovado junto à Prefeitura Municipal, assim como Licenciamento das Obras, Fiscalização da Construção e Vistoria final da Edificação.

### **INSTALAÇÕES DA OBRA**

No início dos trabalhos o terreno será cercado com tapumes regulamentares, deixando uma área de passeio público suficiente para utilização.

Serão realizadas instalações provisórias como escritórios e depósito de materiais e equipamentos durante o período de execução do empreendimento.

A locação da obra será realizada obedecendo às cotas e indicações dos projetos. Serão tomadas as providências relativas às licenças da Prefeitura Municipal e ligações provisórias de água e energia.

### **TRABALHOS EM TERRA**

Após a limpeza do terreno serão executadas as escavações, que obedecerão aos cortes determinados pelo Projeto Arquitetônico e Laudo de Escavação. Na maior parte da escavação será utilizado equipamento mecânico, sendo manual em pequenas áreas. Posteriormente será executada a marcação da obra.

## **FUNDAÇÕES**

As fundações serão executadas de acordo com a sondagem efetuada no terreno e projeto específico. Estas serão dimensionadas de maneira que distribuam sobre o terreno uma pressão unitária compatível com a resistência do mesmo.

## **ESTRUTURA**

As lajes de piso, as vigas, os pilares e as vergas serão executados em concreto armado, e obedecerão ao Projeto Estrutural. A execução obedecerá a cálculos e detalhes em acordo com as Normas Brasileiras e leis complementares. Durante a execução serão moldados corpos de prova de maneira a garantir a resistência do concreto.

## **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

Obedecerão ao Projeto encaminhado e aprovado, pelas competentes seções da CEEE local, com eventuais deslocamentos de pontos de utilização. Serão tomadas as medidas de segurança com relação às cargas, capacidade, isoladores e circuitos em sua execução. As tubulações serão de eletroduto flexível, embutidas nas lajes e nas alvenarias e colocadas em caixas livres de limalha e pontas cortantes. Os fios/cabos serão isolados e dimensionados segundo as cargas previstas. Todos os materiais elétricos utilizados deverão possuir selo de conformidade do INMETRO.

As instalações elétricas serão executadas conforme normas e projetos específicos.

Os pontos de televisão serão do tipo antena coletiva e esperas de acordo com projeto específico, com previsão para TV a cabo.

## **INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS**

As tubulações de água fria serão executadas em tubulação de PVC rígido, Classe CL15 marca Tigre ou similar, de acordo com projeto específico. As tubulações de esgoto serão em PVC classe CL 8, conforme dimensões e especificações designadas em projeto.

Os vasos sanitários dos lavabos privativos e áreas condominiais serão dotados de caixa acoplada.

### Geral

A medição da água será realizada individualmente e os medidores estarão localizados em área condominial externa às salas.

## **INSTALAÇÕES ESPECIAIS**

### Contra Incêndio

Serão distribuídos mangueiras, extintores e pontos de sprinkler nos pavimentos determinados de acordo com projeto de Prevenção Contra Incêndio aprovado (PPCI). As portas da escadaria serão tipo corta-fogo, e receberão pintura ignífuga.

### Moto-bomba

Para recalcar água do reservatório de água inferior (localizado no pavimento E2) para o reservatório superior, localizado sobre o 7º pavimento, será instalado um conjunto de moto-bombas

conforme projeto.

#### Gerador de Energia

Será entregue equipamento gerador de energia

#### Ar Condicionado

Serão previstas esperas de linha de cobre, dreno e ponto elétrico para instalação de condicionadores de ar tipo Split conforme projeto padrão de instalações. As unidades externas dos aparelhos condicionadores de ar ficarão em lajes técnicas previstas pelo projeto arquitetônico.

#### Instalação do Elevador

Serão 2 unidades, da marca ThyessenSur ou similar, dimensionados e instalados conforme o projeto do fabricante.

#### Reservatórios Superiores e Reservatório Inferior

Os reservatórios de abastecimento de água serão em fibra de vidro e suas dimensões estão especificadas em projeto que segue o cálculo de consumo e a legislação municipal vigente, respectivamente.

#### Sistemas de Segurança

Será utilizado sistema CFTV com câmeras para monitoramento 24 horas, que contará com central de monitoramento independente para registro de imagens. Todos os andares serão monitorados (decisão a cargo da Dib & Dib). Será disponibilizado a cada sala comercial a possibilidade de instalação de seu sistema próprio de CFTV (decisão a cargo do condômino). Serão instalados sensores de movimento com infravermelho no interior do empreendimento (térreo, pavimento nível 3.30 e 6.05), visando controlar e monitorar o fluxo de pessoal ao local. A área perimetral será protegida com gradil e cerca elétrica (decisão a cargo da Dib & Dib). O processo de identificação de visitantes dar-se-á na recepção através de profissionais treinados para tal atividade.

### **ALVENARIAS**

As alvenarias serão executadas rigorosamente nos alinhamentos e medidas constantes no projeto. Serão utilizados blocos de cerâmica para vedação da edificação. As alvenarias da caixa da escada enclausurada serão feitas com tijolos maciços. Os tijolos serão assentados com argamassa pronta da marca Cimpor ou similar. As fiadas serão aprumadas e niveladas e os tijolos molhados antes do assentamento.

### **COBERTURA**

#### Recobrimento

O último pavimento receberá uma laje de cobertura devidamente impermeabilizada e isolada termicamente.

#### Casa de Máquinas

A casa de máquinas do elevador será executada conforme projeto arquitetônico aprovado e obedecerá a especificação do fabricante.

#### Reservatórios Superiores

Os reservatórios superiores serão instalados conforme projeto hidrossanitário específico.

## TRATAMENTOS ESPECIAIS

Os terraços, lajes de coberturas, boxes dos banheiros dos vestiários (masculino e feminino), cortinas, e onde mais for necessário, receberão impermeabilização executada por empresa especializada.

## ESQUADRIAS

Todas as esquadrias obedecerão às especificações determinadas em projeto.

### Portas

As portas das áreas de uso comum serão de ferro, alumínio ou madeira, variando em função do uso e características do ambiente ou exigência de legislação.

As portas internas das salas serão em madeira semi-oca e acabamento em verniz.

As portas de acesso às salas serão em madeira semi-oca e acabamento em verniz

As portas e portas-janela de acesso aos terraços serão em alumínio anodizado e vidro

### Janelas

As janelas das áreas de uso comum serão em ferro ou alumínio, variando em função do uso e características do ambiente ou exigência de legislação.

As janelas das áreas de uso privativo serão em alumínio anodizado.

### Portões de garagem

Os portões de acesso aos estacionamento serão feitos em ferro, com folha basculante chapa ou grade e terão revestimento de pintura esmalte

## FERRAGENS

As portas e janelas terão ferragens marca Lafonte, Papaiz ou similar, com acabamento fosco, cromado ou similar. As dobradiças terão acabamento combinando com as fechaduras.

## VIDROS

Serão utilizados vidros lisos com espessuras variáveis conforme a necessidade recomendada para cada vão.

Os vidros de fechamento das peles de vidro da fachada serão de 8mm sendo especificado como Cool Lite – Prata Neutro – espessura 4mm + 4mm incolor.

## LOUÇAS

As louças e seus respectivos conjuntos e acessórios serão colocados com seu funcionamento testado. Serão da marca Deca, Incepa ou similar, com acabamento esmaltado.

### Lavabos

Os lavabos das salas terão cuba de louça de embutir e bacia com caixa acoplada.

### Condomínio

Os banheiros dos vestiários e lavabos do térreo e 2º pavimento terão lavatório de coluna e

bacia com caixa acoplada.

## **METAIS**

Os metais serão das marcas Deca, Docol, Fabrimar ou similar.

### Lavabos

Será fornecida torneira de bancada simples em cada lavatório de unidade privativa.

### Condomínio

No lavatório das áreas condominiais como lavabo do térreo e vestiários do pavimento E2, serão fornecidas torneiras de bancada simples.

## **TAMPOS**

### Lavabos

No lavatório dos lavabos privativos será instalado tampo em granito com cuba de embutir.

## **PISOS**

Os pisos serão executados conforme projeto de detalhamento e especificação de assentamento. Os pisos cerâmicos serão da marca Portinari ou similar.

### Térreo

Receberá revestimento de cerâmica esmaltada: hall de entrada, recepção, hall dos elevadores, lavabo.

Receberá contrapiso de concreto desempenado na cor de cimento a área reservada ao estacionamento, rampas de acesso de veículos e depósito privativo. A demarcação das vagas será feita em pintura.

Pilotis de acesso terão piso em basalto bruto.

### Pavimento E1

Receberá contrapiso de concreto desempenado na cor de cimento a área reservada ao estacionamento, rampas de acesso de veículos e depósito privativo. A demarcação das vagas será feita em pintura.

O piso do grupo gerador será em cimento desempenado na cor de cimento.

A área das antecâmaras será revestida com peças cerâmicas.

### Pavimento E2

Receberá contrapiso de concreto desempenado na cor de cimento a área reservada ao estacionamento, rampas de acesso de veículos e depósito privativo. A demarcação das vagas será feita em pintura.

O piso reservatório inferior será em contrapiso de concreto desempenado na cor de cimento. Nas salas de subestação e medidores o piso será em cimento desempenado na cor de cimento.

A sala técnica de controle, o refeitório, os vestiários masculino e feminino e a área das antecâmaras serão revestidos com peças cerâmicas.

### 2°, 3°, 4°, 5° e 6° Pavimento

A área de circulação condominial será revestida com peças cerâmicas esmaltadas. Dentro da sala comercial será entregue piso cimentado para assentamento do revestimento de escolha do cliente. Os lavabos privativos e os terraços serão revestidos com peças cerâmicas esmaltadas.

O salão condominial de festas/convenções existente no 2° pavimento será entregue com revestimento cerâmico esmaltado ou carpete

### 7° Pavimento

A área de circulação condominial será revestida com peças cerâmicas esmaltadas. Dentro da sala comercial será entregue piso cimentado para assentamento do revestimento de escolha do cliente. Os lavabos privativos e os terraços serão revestidos com peças cerâmicas esmaltadas.

A laje de cobertura acessada por este pavimento será impermeabilizada.

### Casa de Máquinas e Reservatórios Superiores

A casa de máquinas terá piso de cimento desempenado na cor de cimento com tratamento acústico. A área dos reservatórios superiores terá contrapiso de concreto desempenado na cor de cimento

### Escadaria

Os degraus e patamares serão revestidos com piso de cimento desempenado na cor cimento.

## **REVESTIMENTOS**

### Fachadas

As fachadas receberão pintura acrílica sobre reboco, pastilhas cerâmicas, peles de vidro e brises metálicos.

### Forros

Os ambientes de circulação condominial, hall de entrada e recepção, lavabos condominiais, lavabos privativos, vestiários masculino e feminino, salão de festas, terão forro rebaixado com gesso com pintura PVA. A área de vagas de estacionamentos do térreo, pavimento E2 e E2, terão forro em nata de cimento com pintura PVA

### Paredes Internas

Os vestiários, os lavabos condominiais e os privativos terão as paredes revestidas com azulejos esmaltados, em conformidade com os pisos e detalhes específicos.

As paredes da escadaria, hall de entrada/recepção, salão de festas e convenções e circulação condominial dos pavimentos: 2°, 3°, 4°, 5°, 6° e 7° terão reboco revestido com pintura acrílica. Os demais ambientes da edificação, que não receberem tratamentos especiais nas paredes terão as mesmas revestidas com reboco e pintura PVA.

### Esquadrias

As esquadrias de ferro receberão 2 a 3 demãos de tinta esmalte. As esquadrias de madeira terão acabamento em verniz. As esquadrias de alumínio terão acabamento anodizado. As portas da escada à prova de fumaça serão do tipo corta-fogo conforme exigência de legislação.

### Peitoris

Os peitoris das fachadas serão em granito.

### Corrimãos

Os corrimãos das escadas serão em ferro com pintura esmalte.

## **OUTROS EQUIPAMENTOS**

Os lavabos que não possuírem esquadria de ventilação natural serão equipados com aparelhos elétricos de ventilação mecânica.

O porteiro eletrônico será instalado no térreo, ligado às salas, conforme projeto aprovado. Para proteção contra descargas atmosféricas, o prédio será dotado de instalação de pára-raios. O alarme de incêndio e a iluminação de emergência serão executados conforme projeto aprovado nos órgãos competentes.

Será executado projeto de segurança conforme projeto específico.

Serão instaladas luminárias, arandelas e/ou plafons com sensores de presença nas áreas condominiais.

## **ÁREAS CONDOMINIAIS**

As áreas condominiais internas e externas como: hall de entrada, recepção e salão de festas/convenção serão entregues mobiliadas e equipadas conforme imagens do folder de vendas. Os jardins externos serão vegetados.

## **PASSEIO PÚBLICO**

As calçadas do passeio público serão revestidas com basalto serrado regular.

## **LIMPEZA FINAL**

A obra será entregue limpa, livre de entulhos e com as seguintes providências:

- Pisos de cerâmica lavados com material indicado pelo fornecedor.
- Pisos cimentados lavados livres de resíduos.
- Vidros lavados.
- Aparelhos sanitários totalmente desentupidos e limpos.
- Limpeza do Prédio em detalhes e geral.