

MEMORIAL DESCRITIVO COMERCIAL
EDIFÍCIO IMPERADOR

Rua Comendador Rheingantz, 635

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 Residencial será edificado na Rua Comendador Rheingantz, 635 em Porto Alegre - RS. A edificação terá dois subsolos; pavimento térreo e 18 pavimentos tipo denominados: 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º; 13º, 14º, 15º, 16º, 17º, 18º, 19º. No 20º pavimento está localizada a casa de máquinas dos elevadores e os reservatórios superiores de consumo.

COMPARTIMENTOS

Subsolo II

O pavimento subsolo II consistirá em: circulação de uso comum, hall social e de serviço, 2 elevadores (1 social e 1 serviço), escada comum, bicicletário, 50 vagas simples, 1 box de coação, 11 depósitos privativos, reservatórios inferiores bacia de contenção e reservatório pluvial. O acesso dos veículos será feito por rampa localizada à rua Comendador Rheingantz.

Subsolo I

O pavimento subsolo I será composto por: circulação de uso comum, hall social de acesso ao edifício, 2 elevadores (1 social e 1 serviço), escada pressurizada, área de pilotis, jardins externos, área para passeio PET, Port Cochère e guarita.

A área de serviços contará com gerador, sala de controle/depósito, casa de máquinas da escada pressurizada, depósito condominial e de lixo, vestiários feminino e masculino com lavabo, sala de estar para motoristas e funcionários com cozinha e WC, subestação de energia, estação reguladora secundária de gás e sala de medidores.

No estacionamento serão disponibilizadas 39 vagas simples, 1 box de vaga dupla e um 1 box de coação, além de sete depósitos privativos.

Térreo

O pavimento térreo será composto por: circulações de uso comum, 2 elevadores (1 social e 1 serviço), escada pressurizada, vestiário feminino e masculino.

O empreendimento oferecerá ampla infra-estrutura de lazer, com *fitness* com sacada, banheiros feminino e masculino com banho, *gym space*, sauna seca e úmida, espaço *teen*, salão de festas com espaço *gourmet* e lavabos, e recanto *kids*.

Raia de 20m com aquecimento de água e área de deck em madeira cobertos por estrutura metálica e painéis de fechamento translúcidos.

Na área externa o projeto de paisagismo prevê varanda das flores com fonte e pergolado, *play-ground*, praça das oliveiras, recanto dos temperos, pátio dos esportes com pergolado, quadra de tênis oficial com piso de saibro, tela de proteção e iluminação, quadra esportiva com grama sintética, solarium, deck molhado, piscinas infantil e adulto descobertas.

Pavimento Tipo

A torre será constituída de 18 apartamentos tipo, sendo um por andar. Cada apartamento tipo terá: hall de entrada, ampla área social com sacada, lavabo, gabinete, circulação íntima, três suítes sendo duas com banheira de hidromassagem, mais suíte master com 2 banheiros (feminino e masculino) e uma banheira de hidromassagem. Ambiente com churrasqueira, cozinha, circulação e área de serviço, dependência de empregada, banheiro e despensa. Área externa com fechamento em brises para colocação de equipamentos e condicionadores de ar.

O apartamento tipo do 2º pavimento, além dos ambientes descritos acima, contará com um terraço aberto e descoberto, acessado pela área social do apartamento, com frente para a fachada oeste do edifício e área de sacada maior que os demais apartamentos tipo.

A área de circulação comum será constituída por 1 elevador e 1 hall social, escada pressurizada, circulação e 1 elevador de serviço, sala técnica, shafts de instalações elétricas, hidráulicas, gás, e dutos de circulação mecânica vertical.

Casa de Máquinas e Reservatórios Superiores

Acima do último pavimento tipo existirão as instalações de mesas de polias dos elevadores, acesso às lajes impermeabilizadas da cobertura, saída dos dutos de churrasqueira, lareira e circulação mecânica vertical, além de estrutura metálica retrátil para içamento de cargas eventuais.

Os reservatórios superiores, serão dimensionados para abastecimento de água e reserva de incêndio, ficarão em área descoberta e serão acessados por escada marinho da laje de cobertura.

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 providencias 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

As Instalações Elétricas obedecerão ao Projeto aprovado pela concessionária de energia local. Poderão existir eventuais variações na posição destes pontos em função da necessidade de execução.

As instalações serão executadas conforme normas e projetos específicos. Serão tomadas as medidas de segurança com relação às cargas, capacidade, isoladores e circuitos em sua execução. As tubulações serão de eletroduto flexível, embutido ou fixado na laje e alvenarias e conectados em caixas com as buchas e arruelas livres de limalhas e pontas cortantes. Os fios serão de qualidade certificada, isolados e dimensionados segundo as cargas previstas em projeto.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

As tubulações de água quente e fria serão executadas em tubulação do tipo PEX (Poliestireno Reticulado), de acordo com projeto específico. As tubulações de esgoto serão da Marca TIGRE,

conforme dimensões e especificações designadas em projeto. Os vasos sanitários serão dotados de caixa acoplada.

Os medidores de água serão individualizados com medição remota.

Aquecimento da água

Os apartamentos terão canalização apropriada para passagem de água quente. O sistema utilizado será definido pelo proprietário, e os equipamentos para tal deverão ser instalados em local pré-definido pelos projetos arquitetônico e hidrossanitário, na laje técnica da unidade. Estes equipamentos de aquecimento não serão fornecidos juntamente com o imóvel.

Geral

Serão deixadas esperas para máquinas como: lavadora de louça, lavadora e secadora de roupas.

INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Contra Incêndio

O edifício possuirá sistema de combate a incêndio conforme determinação do projeto aprovado de PPCI e legislação municipal. Serão distribuídas mangueiras e extintores nos pavimentos determinados de acordo com projeto de prevenção contra incêndio. As portas da escada pressurizada serão do tipo corta-fogo (PCF) e receberão pintura ignífuga.

Moto-bomba

Para recalcar água do reservatório de água inferior (localizado no subsolo) para o reservatório superior, localizado sobre a casa de máquinas dos elevadores, será instalado um conjunto de moto-bomba conforme projeto específico.

Aproveitamento de Água da Chuva

Será previsto sistema coletor de água da chuva para ser utilizada na área externa, para irrigação de jardins ou outros fins. As torneiras ligadas a este sistema serão devidamente identificadas.

Ar Condicionado

Está prevista tubulação em determinados pontos constantes em projeto padrão para condicionadores de ar com esperas de: dreno, linha de cobre e ponto de energia

Instalação do Elevador

Serão instalados 02 elevadores, 1 social e 1 serviço, com comando de acesso autorizado, com capacidade estimada para 12 e 08 pessoas respectivamente e velocidades adequadas pelo cálculo de tráfego - Marca Thyssen Krupp ou similar.

O acabamento das cabines será em aço inox, piso em granito e botoeiras de toque. Os elevadores terão acesso por biometria e ventilação mecânica.

Isolamento Acústico

Será aplicada manta acústica em toda a área de piso do apartamento e o forro receberá tratamento acústico.

Serão utilizados vidros duplos nas janelas das suítes. As portas internas do apartamento terão isolamento acústico.

Gerador

O prédio terá gerador próprio de energia para atender às áreas condominiais e um dos elevadores em caso de falta da mesma. Dentro dos apartamentos serão instalados 4 pontos de iluminação de emergência distribuídos da seguinte forma: sala de estar, suíte master, circulação e cozinha.

Aquecimento de água da piscina

A piscina coberta será aquecida com caldeira a gás ou outro equipamento de igual desempenho.

Gás

O prédio será abastecido por Gás Natural pela Sulgás. A Estação Reguladora, os medidores individuais de leitura remota e os reguladores serão oferecidos pela Sulgás em forma de comodato.

Automação

As persianas do apartamento terão espera para sistema de automação. Também será disponibilizada tubulação para aspiração de pó central e cabeamento estruturado.

Piso Aquecido

As unidades terão espera para instalação de Piso Radiante.

Iluminação

A iluminação condominial será executada conforme projeto luminotécnico, e serão acionadas por sensores de infravermelho

As áreas condominiais terão iluminação de emergência.

Sistema de Segurança

Será utilizado sistema CFTV com câmeras para monitoramento 24 horas, que contará com central de monitoramento independente para registro de imagens. A Guarita terá vidros blindados, eclusa de pedestres e acesso independente para recebimento de entregas, Port Cochère e acessos aos subsolos com eclusa. Serão instalados sensores de movimento com infravermelho no perímetro do terreno, os elevadores serão codificados por biometria, haverá uma vaga de coação para cada pavimento de estacionamento. As portas de acesso à unidade terão sistema anti-arrombamento. O elevador social e o sistema de segurança permanecerão ativos em situação de falta de energia, pois serão alimentados pelo gerador.

ALVENARIAS

As alvenarias serão executadas nos alinhamentos e medidas constantes no projeto. Os blocos cerâmicos serão assentados com argamassa pronta. As fiadas serão aprumadas e niveladas e os blocos molhados antes do assentamento.

PAINÉIS EM CONCRETO

As paredes externas serão executadas com tecnologia canadense de painéis de concreto pré-fabricado revestido. Internamente elas serão vedadas com alvenaria de blocos convencional.

CASA DE MÁQUINAS

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

RESERVATÓRIOS

Os reservatórios de abastecimento de água (superior e inferior) serão em fibra de vidro e suas dimensões estão especificadas em projeto, seguindo o cálculo de consumo e a legislação. O condomínio será dotado de reservatório pluvial para irrigação de jardins e limpeza de pisos externos, além de bacia de contenção para redução da vazão na rede de esgoto.

TRATAMENTOS ESPECIAIS

A impermeabilização dos box de banheiros, sacadas e áreas externas será executada com manta asfáltica dupla. O último pavimento receberá uma laje de cobertura devidamente impermeabilizada com manta dupla, cuja proteção mecânica receberá tratamento térmico.

ESQUADRIAS

Todas as esquadrias obedecerão às especificações determinadas em projeto. Nas suítes serão utilizados vidros duplos nas esquadrias.

Portas

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

As portas internas das unidades serão em madeira, receberão isolamento acústico e acabamento na cor branca.

As portas de acesso aos apartamentos (social e serviço) serão dotadas de sistema anti-arrombamento.

Janelas

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

As janelas das áreas de uso privativo serão de PVC, internamente na cor branca e acabamento externo que imita madeira. As janelas das suítes dos apartamentos terão persianas.

FERRAGENS

As portas em madeira terão ferragens tipo Papaiz ou similar, com acabamento cromado ou alumínio. As dobradiças terão acabamento combinando com as fechaduras.

VIDROS

Serão utilizados vidros lisos com espessura igual ou superior a 4 mm, variando conforme a necessidade recomendada para cada vão (grandes vãos necessitam vidros mais encorpados).

Nas suítes dos apartamentos serão utilizados vidros duplos incolores. Na área social será utilizado vidro fumê levemente espelhado, sendo pele de vidro no encontro entre as fachadas oeste e sul.

Nas demais aberturas da área social serão utilizados vidros fumê sem espelhamento. Nos banheiros e áreas de serviço serão utilizados vidros fantasia.

LOUÇAS

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

Banhos

Os banheiros das suítes dos apartamentos terão tampo em pedra, com cuba de semi-encaixe e bacia sanitária com caixa acoplada. O banheiro de serviço terá lavatório de parede e bacia sanitária com caixa acoplada.

Área de serviço

O tanque da área de serviço será de louça com coluna, marca Deca ou similar.

Condomínio

O lavabo do subsolo, o banho masculino e feminino do *fitness*, o banho da sala para motoristas e funcionários e o banho da guarita terão lavatório de coluna e bacia sanitária com caixa acoplada. No lavabo do salão de festas e nos vestiários feminino e masculino, haverá tampo em pedra, com cuba de semi-encaixe e bacia sanitária com caixa acoplada.

METAIS

Os metais serão das marcas Docol, Fabrimar ou similar.

Banhos

As quatro suítes e o banho de serviço terão espera para chuveiro a gás e a pia terá misturador para água quente e fria.

Lavabos

No lavabo haverá misturador para água quente e fria.

Cozinha

A pia da cozinha dos apartamentos terá torneira com misturador para água quente e fria.

Churrasqueiras e Lareiras

A cuba da churrasqueira receberá torneira com misturador para água quente e fria.

Condomínio

Os WCs (lavabo do salão de festas, banho masculino e feminino do *fitness* e banho da sala para motoristas e funcionários) e os vestiários do térreo (feminino e masculino) terão torneira com misturador para água quente e fria. O lavabo do subsolo I terá torneira simples.

O vestiário feminino e masculino do térreo e subsolo I, o banho feminino e masculino do *fitness* e o banho da sala para motoristas e funcionários terão chuveiros a gás.

A sala denominada depósito de lixo terá torneira simples com adaptador para mangueira.

A cozinha do salão de festas terá misturador para água quente e fria. A pia da cozinha da sala para motoristas e funcionários terá torneira simples.

TAMPOS

Os tampos serão de mármore ou granito com cubas de aço inox nas cozinhas e com cubas de louça nos banheiros dos apartamentos.

Privativo

Os tampos do lavabo, dos banhos das suítes, da cozinha e da churrasqueira dos apartamentos, serão em granito.

Condomínio

O tampo do salão de festas, do lavabo masculino e feminino do salão de festas e do vestiário masculino e feminino do térreo serão em granito.

PISOS

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

Subsolo II

A área destinada ao estacionamento, os depósitos privativos e aos reservatórios receberão um piso de concreto alisado.

A circulação em frente aos elevadores, o bicicletário e a sala técnica e área de escada receberão piso cerâmico.

Subsolo I

A área destinada ao estacionamento, os depósitos privativos, o depósito condominial, a subestação, a sala de medidores, a estação reguladora, a sala do gerador e a casa de máquinas da escada pressurizada receberão um piso de concreto alisado.

O lavabo, o depósito de lixo, o vestiário feminino e masculino, a cozinha, o banho e a sala para motoristas e funcionários, a sala de controle/depósito, a guarita e o banho da guarita receberão piso cerâmico.

O hall, a circulação em frente aos elevadores e a sala técnica e área de escada receberão piso cerâmico.

O Port Cochère será em paralelepípedos de basalto e basalto em retalhos com bordas retas.

O passeio externo será em basalto regular e basalto telado.

Térreo

O *fitness* e o recanto kids receberão piso vinílico emborrachado.

O *gym space* receberá piso laminado em madeira.

O piso do espaço *teen* receberá piso em porcelanato.

O banho feminino e masculino do *fitness*, o vestiário feminino e masculino, a sala técnica e área de escada receberão piso cerâmico.

A sacada do *fitness*, a circulação, o lavabo feminino e masculino do salão de festas, o salão de festas e espaço gourmet receberão piso em porcelanato.

A sauna seca receberá revestimento de madeira e a sauna úmida receberá revestimento cerâmico.

O pátio dos esportes receberá piso em basalto. O recanto dos temperos, a praça das oliveiras e a varanda das flores receberão piso em basalto e detalhes em pedra portuguesa.

O playground e a quadra esportiva receberão piso em grama sintética.

Os pisos e paredes das piscinas serão revestidos com pastilha e suas bordas serão em material antiderrapante.

A quadra oficial de tênis terá piso de saibro.

Pavimento tipo

A cozinha, área da churrasqueira, sacada, lavabo e banhos das suítes receberão revestimento cerâmico no piso. As suítes, circulação, salas de estar, gabinete serão entregues com contrapiso de cimento.

Na área de serviço, banho de serviço, dependência, despensa e circulação de serviço será aplicado revestimento cerâmico no piso.

O piso do hall do elevador social será de granito.

A escadaria receberá piso cerâmico antiderrapante.

Casa de Máquinas e Reservatórios Superiores

A casa de máquinas terá contrapiso desempenado com tratamento acústico. A área de reservatórios terá contrapiso desempenado.

REVESTIMENTOS

Fachadas

As fachadas serão compostas por granito, plaquetas cerâmicas da marca Gail aplicadas sobre painéis modulados fixados externamente, pele de vidro e brises metálicos.

Forros

Os forros das áreas de uso privativo e das áreas de uso comum só receberão revestimento rebaixado de gesso acartonado se for necessário. O acabamento terá roda forro ou negativo.

Paredes

Nos apartamentos, a cozinha, a área de serviço, o banho das suítes, o banho de serviço e a dependência serão revestidos com azulejos em conformidade com os pisos e detalhes específicos.

Na área condominial, formada por: vestiário masculino e feminino do térreo e subsolo I, banho masculino e feminino do *fitness*, cozinha e banho da sala de motoristas o revestimento será de azulejos. O depósito de lixo será revestido com azulejos conforme legislação municipal, até altura de 1.80m. As paredes do hall de entrada do térreo receberão revestimento em granito ou mármore, de acordo com projeto arquitetônico específico para o ambiente.

As paredes externas serão revestidas internamente por placas de gesso acartonado.

Pinturas

As paredes das áreas de uso comum que não receberem tratamentos especiais serão revestidas com reboco misto e pintura PVA. As escadarias e a circulação social e de serviço receberão textura e pintura acrílica.

As paredes internas dos apartamentos receberão regularização com massa corrida e pintura PVA.

As peças de serralheria receberão de 2 a 3 demãos de tinta esmalte.

PEITORIS

Os peitoris das fachadas serão em granito, fixados, na fábrica, aos painéis pré-moldados.

OUTROS EQUIPAMENTOS

O porteiro eletrônico será instalado na guarita localizada no subsolo 1, ligado aos apartamentos, conforme projeto próprio.

Através da instalação de pára-raios, o prédio terá proteção contra descargas atmosféricas.

Será executada a instalação de tubulação para espera de instalação para TV a cabo, vídeo-porteiro e cerca eletrônica.

SERVIÇOS COMPLEMENTARES

Os jardins serão entregues com folhagens e arbustos plantados conforme projeto de paisagismo.

LIMPEZA FINAL

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

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