



**NORDENBURG**

VIVA O PRAZER DE ESTAR EM CASA

**MEMORIAL DESCRITIVO COMERCIAL  
NORDENBURG**

Rua Itapeva, nº362

## 1. OBJETIVO

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. Aos mesmos poderão ser acrescidos materiais, equipamentos e serviços que somente melhorem padrão geral da edificação.

O esquema de especificação aqui adotado segue em linhas gerais a NBR 12721:1999 - Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de edifícios em Condomínio, segundo incumbência expressa pela Lei das Incorporações Imobiliárias número 4.591, de 15/12/1964, que orienta sobre os requisitos básicos para sua elaboração.

## 2. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

O Prédio Residencial será composto por 02 subsolos (estacionamentos) e torre de 13 pavimentos com: pavimento térreo - área de lazer; doze (12) pavimentos tipos denominados 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º 8º 9º, 10º; 11º e 12º; 13º com 06 apartamentos por andar. Acima está à casa de máquinas dos elevadores e reservatórios superiores. Os pavimentos são compostos por 03 apartamentos tipo de frente e 03 apartamentos tipo de fundos. Terá um total de 72 apartamentos, cada um com 01 ou 02 vagas de garagem.

A localização será na Rua Itapeva, 362 - Porto Alegre - RS.

## 3. INFRAESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO

- Gás Central;
- Guarita com sistema de segurança;
- Vestiários para funcionários;
- Sala da Administração;
- Bicicletário;
- Acesso para os apartamentos por dois Elevadores;
- Na área de lazer: Espaço Kids, Sala de Jogos, Fitness e Salão de Festas com churrasqueira;
- Nas áreas externas: Churrasqueira Externa, Recanto dos Temperos, Piscina adulta, Piscina Infantil, deck seco e molhado, Playground, Fitness Externo e Quadra de Esportes.

## 4. 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, e a construção obedecerá fielmente às seguintes especificações:

- Levantamento Planialtimétrico;
- Projeto Arquitetônico;
- Detalhes Construtivos;
- Memorial Descritivo Comercial e Executivo;
- Projeto de Fundações;
- Projeto Estrutural;
- Projeto das Instalações Hidrossanitárias;
- Projeto das Instalações Elétricas;
- Projeto das Instalações Telefônicas;
- Projeto de Segurança;

- Projeto Paisagístico;
- Projeto das Instalações da Piscina.

## 5. SERVIÇOS GERAIS

Será providenciada a aprovação do Projeto Arquitetônico junto a Prefeitura Municipal, Licenciamento das Obras, Fiscalização da Construção e Vistoria final da Edificação.

## 6. COMPARTIMENTOS

### Subsolo 2:

O pavimento subsolo 2 possuirá circulação de uso comum, 2 elevadores, escada, bicicletário, reservatório inferior, estacionamento que terá 30 vagas simples cobertas e 3 vagas duplas cobertas, e acesso de carros do estacionamento para a rua por meio de rampa.

### Subsolo 1:

O pavimento subsolo 1 possuirá circulação de uso comum, 2 elevadores, escada, bicicletário, depósito de lixo, casa de máquinas das bombas e filtros da piscina, bacia de contenção, estacionamento que terá 31 vagas simples cobertas e 3 vagas duplas cobertas e acesso de carros do estacionamento para a rua por meio de rampa.

### Térreo:

O pavimento térreo possuirá: circulação de uso comum, 2 elevadores, escada, fitness, espaço kids, sala de jogos, copa e vestiário de funcionários, WC de serviço, guarita com banheiro, área com pilotis, sala de administração, sala técnica, salão de festas, lavabo salão de festas, piscina infantil e adulto, deck seco e molhado na piscina, playground, fitness externo, churrasqueira externa, recanto dos temperos, quadra de esportes, canteiros e floreiras, medidores de gás, central de gás, subestação, jardim conforme projeto paisagístico e estacionamento que terá 16 vagas cobertas, sendo 15 vagas simples e 1 vaga dupla, sendo o acesso de carros do estacionamento direto ao nível da rua.

### Pavimento Tipo (2º ao 13º Pavimento):

Totalizando os pavimentos serão 72 apartamentos e cada pavimento possuirá 6 apartamentos. Cada apartamento tipo contém: sala de estar/jantar, cozinha com churrasqueira integrada, área de serviço, circulação íntima, banheiro social, dois dormitórios e uma suíte.

Será disponibilizada opção de layout com estar estendido, que apresentará as mesmas características de acabamento e projeto do apartamento tipo.

### Dependências acima da cobertura:

Neste pavimento, se localizará a casa de máquinas dos elevadores e, sobre ela, o reservatório superior de abastecimento de água e incêndio.

## 7. SISTEMAS, INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS:

### 7.1. INSTALAÇÕES DA OBRA

Quando do início dos trabalhos, o terreno será cercado com tapumes regulamentares.

Será edificado um galpão provisório de madeira para os depósitos de materiais de construção e ferramentas.

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

## **7.2. TRABALHOS EM TERRA**

Após a limpeza do terreno serão executadas as escavações, que obedecerão aos cortes determinados pelo Projeto Arquitetônico usando-se na maior parte da escavação equipamento mecânico e manual no restante. Após, será feita a marcação da obra.

## **7.3. FUNDAÇÕES**

As fundações serão executadas de acordo com a sondagem efetuada no terreno e respectivo projeto. Estas terão profundidade e forma tais que distribuam sobre o terreno uma pressão unitária compatível com a resistência do mesmo.

## **7.4. SISTEMA ESTRUTURAL**

As lajes de piso, pilares, vigas e vergas serão executadas em concreto armado, e estes obedecerão ao projeto estrutural. A execução obedecerá aos cálculos e detalhes em acordo com as Normas Brasileiras que regem o assunto e leis complementares.

Durante a execução da estrutura será feito controle tecnológico do concreto através da moldagem de corpos de prova, a cada concretagem, a fim de se medir a resistência do mesmo.

## **7.5. SISTEMA DE VEDAÇÃO (ALVENARIAS)**

As alvenarias da caixa da escada enclausurada serão com tijolos maciços e bloco estrutural Pauluzzi, obedecendo às normas técnicas de combate a incêndio. Os tijolos serão assentados com argamassa pronta.

## **7.6. IMPERMEABILIZAÇÃO**

Os terraços, lajes de coberturas, boxes dos banheiros, cortinas concreto, e onde mais for necessário, receberão impermeabilização de manta asfáltica executada por empresa especializada. As vigas de fundação receberão aplicação de pintura impermeabilizante tipo hidroasfalto.

## **7.7. INSTALAÇÕES HIDRAULICAS**

As tubulações de água fria serão executadas em tubulação de PVC rígido, classe CL15 Tigre ou similar, de acordo com projeto específico. A medição da água fria será realizada individualmente e os medidores localizados no hall público dos apartamentos (dentro dos shaft de instalações).

As tubulações de água quente serão em PPR da marca Amanco ou similar. Os apartamentos serão abastecidos com água quente proveniente de aquecedores de passagem, os quais devem ser adquiridos e instalados pelos proprietários dos apartamentos, nas áreas de serviço dos pavimentos.

As tubulações de esgoto serão em PVC classe CL 8, conforme dimensões e especificações designadas em projeto.

As tubulações hidráulicas **não** são embutidas na parede (exceto as do chuveiro, vaso sanitário e do tanque). Elas sobem externamente junto à parede para facilitar eventual manutenção.

## **7.8. 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, embutidos nas lajes e alvenarias e fixadas em caixas padronizadas. Os fios e cabos serão isolados e dimensionados segundo as cargas previstas. Todos os materiais elétricos utilizados deverão possuir selo de conformidade do INMETRO. As instalações serão executadas conforme normas e projetos específicos.

## **7.9. INSTALAÇÕES GÁS**

O prédio terá gás GN da Rede Pública da concessionária SULGÁS, com abastecimento da rede que passa pela via pública executada por tubulações embutidas até ponto localizado no jardim. Os medidores individuais de GLP se encontram no térreo. Serão instaladas esperas de pontos para fogão e para o aquecedor de passagem.

## **7.10. INSTALAÇÕES DE TELECOMUNICAÇÃO**

Todo o cabeamento e fiação serão executados, bastando solicitar a concessionária a linha e a instalação do aparelho conectando-o em qualquer ponto. Os pontos e enfição serão do tipo telefonia convencional e esperas de acordo com projeto específico, com previsão para receber Internet em alta velocidade.

Todos os dormitórios e a sala de estar/jantar terão pontos de telefone e TV.

## **7.11. SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA**

Será instalado na guarita: Central de Interfones interligando Casa de Máquinas, Salão de Festas, Apto. Zelador, Recreação, S. Apoio e Apartamentos privativos.

## **7.12. SISTEMA DE RECEPÇÃO DE SINAL DE TV**

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

## **7.13. SISTEMA DE SEGURANÇA**

Faz parte do sistema de segurança, sistema de monitoramento conforme projeto de segurança.

## **7.14. INSTALAÇÕES E PREVENÇÃO DE COMBATE À INCENDIO**

Serão distribuídos mangueiras e extintores nos pavimentos determinados de acordo com projeto de prevenção contra incêndio. As portas da escadaria receberão pintura ignífuga.

Alarme de incêndio e iluminação de emergência será executado conforme projeto aprovado nos órgãos competentes.

### **7.15. CLIMATIZAÇÃO (AR CONDICIONADO)**

Nos apartamentos privativos serão previstas esperas de ar condicionado do tipo de parede na suíte e nos dormitórios. Na sala de estar/jantar será previsto espera para ar condicionado do tipo Split.

### **7.16. MOTO-BOMBA**

Para recalcar água do reservatório de água inferior (localizado no subsolo 02) para o reservatório superior, localizado sobre a casa de máquinas dos elevadores será instalado um conjunto de moto-bombas conforme projeto.

### **7.17. ELEVADORES**

Serão de marca ThyessenSur ou similar. Será dimensionado e instalado conforme o projeto do fabricante.

### **7.18. COBERTURA**

A cobertura do 13º pavimento receberá laje de cobertura devidamente impermeabilizada e isolada termo e acusticamente;

### **7.19. CASA DE MAQUINAS**

A casa de máquinas do elevador será executada conforme projeto arquitetônico aprovado e obedecerá a especificação do fabricante. Terá contra piso desempenado com tratamento acústico.

### **7.20. RESERVATÓRIOS SUPERIOR E 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, respectivamente.

### **7.21. PARA-RAIOS**

Através da instalação de pára-raios, o prédio terá proteção contra descargas atmosféricas. Será dimensionado e instalado conforme o projeto especificado.

### **7.22. CHURRASQUEIRAS/LAREIRAS**

Será instalado um Kit de concreto refratário de churrasqueira, conforme o projeto especificado.

## **8. ACABAMENTOS**

Todas as esquadrias externas serão de ferro, alumínio ou PVC, obedecendo às especificações determinadas em projeto. Os vãos receberão, antes da colocação das esquadrias, o respectivo contra-marco.

### **8.1. PORTAS**

Subsolos:

Ferro Venezianada: Reservatório Inferior, portões de acesso aos subsolos e casa de bombas da piscina e fonte;

Fechamento do bicicletário;

Pavimento Térreo

Alumínio ou PVC: Administração, sala técnica, hall, espaço lan house/cine e espaço teen, fitness e salão de festas;

Alumínio Venezianado: Copa, vestiário serviço e WC de serviço;

Porta corta fogo: escadas e circulação;

Madeira ou PVC: Guarita e WC guarita, espaço kids, vestiário masculino e feminino, lavabo salão de festas, louçaria do salão de festas;

Ferro Venezianada: Medidores de Gás, Central de Gás e subestação;

Pavimento Tipo (2° a 13° Pavimento):

Porta corta fogo: escadas;

Madeira maciça ou PVC: portas de acesso dos apartamentos (com moldura e acabamento na cor natural);

Madeira ou PVC: Banho Social, Dormitórios e Banheiro da Suíte;

Casa de Máquinas:

Ferro Venezianada: Escada, casa de máquinas, mesa de polias e acesso a laje impermeabilizada

## 8.2. JANELAS

Pavimento Térreo:

Alumínio ou PVC: Vestiário e copa de serviço, WC de serviço, administração, espaço kids, espaço teen e jogos, vestiário masculino e feminino, guarita e WC da guarita, salão de festas, lavabo do salão de festas e hall;

Alumínio Venezianado: Subestação;

Ferro Venezianada: Dutos de Saída e Entrada de Ar da Escadaria.

Pavimento Tipo (2° a 13° Pavimento):

Alumínio ou PCV com Persianas: Dormitórios e Suíte;

Alumínio ou PVC: Sala de Estar/jantar, Banheiro Social, Banheiro Suíte, Área de serviço;

Ferro Venezianada: Dutos de Saída e Entrada de Ar da Escadaria;

Casa de Máquinas

Ferro Venezianado: ventilação casa de máquinas

## 8.3. FERRAGENS

As portas e janelas terão ferragens tipo Fama ou similar, com acabamento cromado/acetinado ou similar. As dobradiças terão acabamento combinando com as fechaduras.

## 8.4. VIDROS

Será utilizado vidro liso incolor em todas as esquadrias com espessura de 4 ou 6 mm conforme a necessidade recomendada para cada vão.

Nos banheiros, cozinhas e áreas de serviço serão utilizadas vidros mini boreal.

## 8.5. LOUÇAS

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

Banhos:

O banheiro social e o banheiro da suíte terão lavatório de coluna e bacia c/ caixa acoplada. As tubulações de água quente, água fria e esgoto serão aparentes, sendo localizadas rente a parede.

Área de serviço:

O tanque será compacto com coluna.

Condomínio:

O vestiário de serviço, WC de serviço, WC da guarita, vestiário masculino e feminino, e lavabo salão de festas terão lavatório de coluna e bacia c/ caixa acoplada.

## 8.6. METAIS

Os metais serão das marcas Docol, Fabrimar ou similar.

Banhos:

O banho social e o banheiro da suíte terão duchas aquecidas pelo sistema de gás e misturador de balcão para o lavatório.

Cozinha:

As pias das cozinhas dos apartamentos terão misturador de balcão para a pia.

Condomínio:

O vestiário de serviço, WC de serviço, WC da guarita, vestiário masculino e feminino, o lavabo do salão de festas terão torneira simples para o lavatório. Todos os chuveiros condominiais serão elétricos.

O depósito de lixo terá torneira simples com adaptador para mangueira.

As cozinhas do salão de festas e copa de funcionários terão torneiras simples.

## 8.7. TAMPOS

Apartamentos

Será em granito os tampos da cozinhas;

Serão de inox as cubas da pia da cozinha (simples);

Condomínio:

Os tampos do salão de festas e da churrasqueira externa serão em granito com pia de inox simples;

O tampo da copa dos funcionários será em inox simples com cuba incluída.

## 8.8. PISOS

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

Subsolos:

A área destinada ao estacionamento receberá um piso de concreto desempenado.  
Cerâmico: hall de público/elevadores e depósito de lixo;  
Concreto Liso Desempenado: estacionamentos, escadaria, reservatório inferior, bicicletários, casa de bombas e bacia de amortecimento;  
Concreto com acabamento corrugado: Rampas internas de acesso aos veículos  
Bloco de concreto com grama: Rampas externas de acesso aos veículos

Térreo:

Cerâmico: Hall e hall de elevadores, copa e vestiário de serviço, WC de serviço, Administração, espaço kids, espaço lan house/ cine e teen/ jogos, fitness, vestiário masculino e feminino, espaço zen e área externa de circulação, playground e fitness externo, churrasqueira externa, recanto dos temperos, guarita e WC da guarita, salão de festas, lavabo;

Madeira: deck da piscina;

Concreto Liso Desempenado: central de gás, medidores de gás, subestação, estacionamento;

Gradil/Passeio: As calçadas do passeio público serão revestidas com basalto serrado irregular ou pedra similar conforme projeto paisagístico. O gradil será em ferro, composto de 2 portões contrapeso e portão com porta simples de abrir de acesso ao hall de entrada, conforme projeto paisagístico.

Pavimento Tipo (2º ao 13º Pavimento)

Concreto Liso Desempenado: sala de estar/jantar, dormitórios e circulação (para posterior assentamento de piso definitivo).

Cerâmica: Banheiro da suíte, banheiro social, cozinha e áreas de serviço.

Porcelanato: hall de circulação/público

Casa de Máquinas e reservatórios

Concreto Liso Desempenado: sala de máquinas, sala técnica, mesa de polias e reservatórios superiores

O reservatório superior terá contrapiso desempenado e impermeabilizado

A escadaria receberá piso cimentado pintado com tinta própria para este uso.

## 9. REVESTIMENTOS

Fachadas

As fachadas receberão reboco e pintura em tinta acrílica e detalhes em pedra Miracema cinza ou similar, conforme projeto arquitetônico. Os peitoris serão em granito.

Forros

Serão rebaixados em gesso: hall de entrada, hall de elevadores, cozinhas, banheiros, bem como áreas condominiais que necessitem. Possuirão acabamento com rodaforno ou negativo. Demais forros, que não receberem forro de gesso, receberão regularização de reboco e pintura.

Paredes:

Revestimento cerâmico (área privativa): cozinhas e banheiros de acordo com detalhes específicos.

Revestimento cerâmico (área condominial): vestiário e copa funcionários, WC de serviço, vestiário masculino e feminino, lavabo salão de festas, depósito de lixo.

Pinturas:

As paredes que não receberem tratamentos especiais serão revestidas com reboco misto, massa corrida e pintura PVA.

As paredes internas dos apartamentos levarão massa corrida com pintura PVA na cor branca.

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

As escadarias terão receberão regularização de reboco e pintura.

## **10. ILUMINAÇÃO ELÉTRICA**

Serão instaladas luminárias no empreendimento para iluminação de ambientes internos comuns e iluminação externa integrada ao paisagismo.

Os interruptores, tomadas e espelhos serão instalados da marca Pial Legrand ou similar. A iluminação nos subsolos, térreo e nas áreas condominiais serão luminárias, apliques e plafons, conforme o caso.

## **11. OBSERVAÇÕES DE INSTALAÇÕES**

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

Na cozinha, próximo ao tampo da pia, encontra-se instalado o ponto de gás para o fogão e na área de serviço o ponto para o aquecedor de passagem. Os aquecedores não serão fornecidos, deverão ser adquiridos e instalados pelos proprietários dos apartamentos.

Serão previstos pontos de telefone nos dormitórios e na sala dos apartamentos privativos.

Os apartamentos possuem previsão para antena coletiva de TV (VHF-UHF), com pontos na sala de estar e dormitórios. A antena deve ser instalada pelo condomínio. Foram deixadas tubulações para TV a cabo nas mesmas peças das tubulações para tevê convencional.

O interfone e a campainha estão localizados na cozinha.

O porteiro eletrônico será instalado na guarita localizada no térreo, ligado aos apartamentos, conforme projeto aprovado. A instalação do sistema de segurança será localizada na Sala Técnica.

A Construtora não entrega os apartamentos privativos com pisos laminados, carpetes e similares, móveis, luminárias, divisórias de vidro para box, chuveiros, acessórios de banheiros (saboneteiras, porta papel, cabides, assento para bacia sanitária e outros) e equipamentos de ar condicionado.

## **12. ÁREAS CONDOMINIAIS MOBILIADAS**

Espaço kids será entregue com decoração conforme projeto arquitetônico de interiores. Na decoração estão inclusos os armários e prateleiras nas paredes, 03 mesas pequenas com 02 cadeiras cada, 04 puffs redondos e 03 brinquedos infantis de plástico. Os brinquedos pequenos e equipamentos serão adquiridos e instalados pelo condomínio.

O sala de jogos será entregue com 01 mesa de bilhar, 01 mesa de tênis de mesa e 01 mesa de pebolim (totó).

O fitness será entregue com 2 bicicletas ergométricas, 2 esteiras ergométricas e 1 estação de musculação.

O hall de entrada será entregue mobiliado com 01 sofá, 02 poltronas, 01 aparador, 01 mesa de centro, 01 mesa de apoio, 01 tapete e 4 vasos com vegetação.

O salão de festas será entregue com 06 mesas com 04 cadeiras e 05 banquetas altas para o balcão. Será fornecido ainda pela construtora 01 geladeira, 01 cooktop e 01 cóifa conforme projeto de interiores. Os demais equipamentos serão instalados pelo condomínio.

O Playground será entregue com brinquedo fabricado em tronco de madeira de lei.

A área da piscina será entregue com: 09 espreguiçadeiras adequadas à ambientes externos.

Na área da churrasqueira externa serão entregues 02 mesas com 04 cadeiras em cada adequadas à ambientes externos.

O jardim na entrada do edifício e o recanto dos temperos serão entregues com vegetação conforme projeto paisagístico.

### **13. OBSERVAÇÕES GERAIS**

A Construtora DIB & DIB se reserva o direito de utilizar acabamentos similares, quando o produto indicado não for mais disponibilizado no mercado, ou na melhoria do projeto. As especificações contidas no presente memorial foram feitas por definições preliminares, devendo adequar-se ao projeto definitivo.

Na intenção de melhorias na execução ou resolver problemas técnicos, a Construtora poderá elaborar quaisquer ajustes no projeto.

A Construtora estabelece prazos para proporem alterações que houver nas áreas internas dos apartamentos, acarretando custos adicionais que serão suportadas separadamente pelo cliente que as realizarão.

### **14. LIMPEZA FINAL E ENTREGA**

A obra será entregue limpa, livre de entulhos e com as seguintes providencias: Pisos de cerâmica e de porcelanato serão 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.

Antes da entrega dos apartamentos são feitas duas vistorias para se localizar pontos que mereçam reparos. Quando todos os itens tiverem sido solucionados é feita a entrega das chaves junto com o Manual do Proprietário e controles dos portões para acesso ao estacionamento.