

MEMORIAL DESCRITIVO COMERCIAL
EDIFÍCIO FELLINI
Rua Silva Jardim, 900

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 Silva Jardim, 900 em Porto Alegre - RS.

CARACTERÍSTICAS DA OBRA

A edificação conta com dois pavimentos de subsolo, pavimento térreo, 2º pavimento de apartamentos com terraços, 5 pavimentos tipo denominados: 3º, 4º, 5º, 6º, 7º. A cobertura (8º pavimento) é composta por um apartamento privativo e área condominial com piscina descoberta. Acima da cobertura estará localizada a casa de máquinas dos elevadores, sobre este pavimento há os reservatórios superiores de consumo e hidrantes.

COMPARTIMENTOS

Subsolo II

O pavimento subsolo 2 será composto de circulação de uso comum, 1 elevador, escada comum, estacionamento com 8 vagas simples e 1 vaga dupla, 5 depósitos, reservatório inferior, estação reguladora de gás e central de medição do gás por apartamento. O acesso dos veículos será feito por rampa localizada à Rua Pedro Ivo.

Subsolo I

O pavimento subsolo 1 terá circulação de uso comum, 1 elevador, escada comum, estacionamento de 6 vagas simples, 1 vaga dupla, 1 vaga dupla em nível elevado e 7 depósitos. O acesso dos veículos será feito por uma rampa localizada à Rua Silva Jardim.

Térreo

O pavimento térreo estará distribuído em: circulação de uso comum, 1 elevador, escada enclausurada protegida, hall de entrada, guarita, rampas de acesso ao estacionamento, *fitness*, sala técnica, depósito de lixo, sala de medidores elétricos, WC serviço, estacionamento com 3 vagas simples, 2 vagas duplas (todas cobertas), 1 depósito e áreas de jardim com tratamento paisagístico.

2º Pavimento

O segundo pavimento será constituído por 2 apartamentos. Cada apartamento padrão possui sala de estar/jantar com churrasqueira e sacada integrada, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social e 1 WC serviço, cozinha, área de serviço e terraço. Cada terraço terá espera hidráulica para piscina ou SPA de até 4000litros. As unidades dispostas em final 01 e final 02 terão *Opções de Plantas* diferentes. Os aparelhos externos de split ficarão em local pré-definido pelo projeto arquitetônico, acessados pelo terraço. O hall entre apartamentos terá escada enclausurada protegida, 1 elevador e área (shaft) de instalações.

Pavimento Tipo - 3º ao 7º

O pavimento tipo será constituído por 2 apartamentos. Cada apartamento padrão possui sala de estar/jantar com churrasqueira e sacada integrada, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, cozinha e área de serviço. As unidades dispostas em final 01 e final 02 terão *Opções de Plantas* diferentes. Os aparelhos externos de split ficarão em local pré-definido pelo projeto arquitetônico, acessados pela área de serviço. O hall entre apartamentos terá escada enclausurada protegida, 1 elevador e área (shaft) de instalações.

Cobertura - 8º Pavimento

Será composto de área condominial com salão de festas e churrasqueira, lavabo, terraço com piscina, deck em madeira e ducha. Os aparelhos externos de split da área condominial ficarão em local pré-definido pelo projeto arquitetônico, acessados pela copa do salão de festas. Faz parte também do 8º pavimento, um apartamento tipo, com: estar/jantar com churrasqueira e sacada integrada, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, cozinha e área de serviço.

Casa de Máquinas e Reservatórios Superiores

Acima do pavimento de cobertura existirão as instalações de mesa de polias do elevador, acesso às lajes impermeabilizadas da cobertura e saída dos dutos de churrasqueira. 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. Acima do nível dos reservatórios existirá laje técnica para instalação de equipamentos.

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

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 água quente serão em PPR da marca Tigre ou similar. As tubulações de esgoto serão em PVC classe CL 8, conforme dimensões e especificações designadas em projeto. Os vasos sanitários serão dotados de caixa acoplada.

Aquecimento da água

Os apartamentos serão abastecidos com água quente proveniente de aquecedores de passagem individuais instalados na área de serviço de cada apartamento. Estes equipamentos de aquecimento não serão fornecidos juntamente com o imóvel.

Geral

A medição da água será realizada individualmente e os medidores estarão localizados no hall público dos apartamentos (dentro dos shafts de instalações). Serão deixadas esperas para máquinas como: lavadora de louça e lavadora de roupas.

INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Contra Incêndio

Serão distribuídas mangueiras e extintores nos pavimentos determinados de acordo com projeto de Prevenção Contra Incêndio aprovado (PPCI). As portas da escadaria serão resistentes ao fogo, e receberão pintura ignífuga.

Moto-bomba

Para recalcar água do reservatório de água inferior (localizado no subsolo 2) para o reservatório superior, localizado sobre a casa de máquinas dos elevadores, será instalado um conjunto de moto-bombas conforme projeto.

Ar Condicionado

Serão previstas esperas de linha de cobre, dreno e elétrica para instalação de condicionadores de ar tipo Split conforme projeto padrão de instalações nos dormitórios e na sala de estar/jantar.

Instalação do Elevador

Será de marca Thyssen Sur ou similar. Será dimensionado e instalado conforme o projeto do fabricante.

Gás:

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

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 ou blocos cerâmicos. Os tijolos serão assentados com argamassa pronta da marca Cimpor ou similar. As fiadas serão apumadas e niveladas e os tijolos molhados antes do assentamento.

COBERTURA

Recobrimento

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

Casa de Máquinas

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

TRATAMENTOS ESPECIAIS

Os terraços, lajes de coberturas, boxes dos banheiros, 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 da escada serão do tipo resistente ao fogo com pintura ignífuga. Os portões de acesso à garagem serão em ferro com acabamento de pintura esmalte.

As portas internas aos apartamentos serão em madeira semi-oca com acabamento de pintura esmalte. As portas de acesso aos apartamentos serão em madeira maciça com acabamento de pintura esmalte.

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 de alumínio anodizado, e nos dormitórios terão persianas de PVC.

FERRAGENS

As portas e janelas terão ferragens marca Lafonte, Papaiz ou similar, com acabamento cromado, acetinado/ouro-velho ou alumínio. As dobradiças terão acabamento combinando com as fechaduras.

VIDROS

Serão utilizados vidros lisos e sem cor em todas as esquadrias das áreas privativas e condominiais, com espessura recomendada para cada vão; exceto nos banheiros e área de serviço, onde serão utilizados vidros fantasia.

LOUÇAS

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

Banhos Privativos

Os banheiros das suítes e os banheiros sociais dos apartamentos terão cuba de embutir e bacia com caixa acoplada. Nas unidades em que houver WC serviço, os lavatórios serão de coluna e bacia com caixa acoplada. Apenas nos apartamentos final 01, será entregue no banheiro da suíte, banheira com dimensões de 90x140cm.

Área de Serviço Privativa

O tanque será com coluna.

Áreas Condominiais

O banheiro de serviço terá lavatório de coluna e bacia com caixa acoplada. No lavabo do salão de festas terá lavatório com cuba de embutir.

METAIS

Os metais serão das marcas Deca, Docol ou similar, com acabamento cromado.

Banhos Privativos

Os lavatórios e os chuveiros dos dois banheiros (social e suíte) terão misturadores de água quente e fria. O banheiro social terá também espera para instalação de chuveiro elétrico. Nas unidades em que houver WC serviço, os lavatórios terão torneira simples.

Cozinha Privativa

A cozinha da unidade será equipada com misturador para água quente e fria.

Área de Serviço Privativa

O tanque será equipado com torneira fixa simples.

Churrasqueira Privativa

A pia de apoio à churrasqueira será equipada com torneira simples.

Áreas Condominiais

Os WC's de serviço e do salão de festas terão torneira simples nos lavatórios. A área de depósito de lixo terá torneira simples com adaptador para mangueira. A cozinha do salão de festas terá torneira simples. No terraço e área da piscina terá ducha simples.

TAMPOS

Áreas Condominiais

O tampo do lavabo do salão de festas será em mármore polido.
Na cozinha do salão de festas o tampo será em granito polido.

Banhos Privativos

Os lavatórios dos dois banheiros (social e suíte) terão tampo em mármore polido.

Cozinhas Privativas

Os tampos nas cozinhas dos apartamentos, serão em granito polido com cuba retangular simples de inox.

Churrasqueira Privativa

Os tampos de apoio à churrasqueira serão em granito polido com cuba redonda simples de inox.

PISOS

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

Subsolo 2

A área destinada ao estacionamento receberá contrapiso de concreto desempenado na cor de cimento com a demarcação das vagas de estacionamento pintadas com tinta própria ao uso; a rampa de acesso de veículos, os depósitos e o reservatório inferior receberão contrapiso de concreto desempenado na cor de cimento. O piso da rampa de acesso terá ranhuras na superfície para melhorar a aderência. A circulação em frente ao elevador receberá piso cerâmico.

Subsolo 1

Os depósitos, a área destinada ao estacionamento e a rampa de acesso de veículos receberá contrapiso de concreto desempenado na cor de cimento com a demarcação das vagas de estacionamento pintadas. O piso da rampa de acesso terá ranhuras na superfície para melhorar a aderência. A circulação em frente do elevador receberá piso cerâmico esmaltado.

Térreo

Receberá revestimento cerâmico: sala técnica, depósito de lixo, WC de serviço, guarita, hall social de acesso, e de circulação em frente ao elevador.

O Fitness receberá revestimento de piso vinílico da marca Fadamac Pavifloor ou similar.

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.

2º Pavimento

Dentro do apartamento será entregue piso cimentado para assentamento do revestimento de escolha do cliente na sala de estar/jantar, circulação íntima e dormitórios. Os banheiros, cozinha, área de serviço e WC serviço (quando houver) serão revestidos com peças cerâmicas. O terraço será entregue com revestimento em piso cerâmico antiderrapante ou similar. Na circulação de uso comum, em frente ao elevador, será utilizado revestimento cerâmico esmaltado. Escadas em contrapiso de concreto desempenado na cor de cimento.

Pavimento Tipo - 3° ao 7°

Dentro do apartamento será entregue piso cimentado para assentamento do revestimento de escolha do cliente na sala de estar/jantar, circulação íntima e dormitórios. Os banheiros, cozinha e área de serviço serão revestidos com peças cerâmicas. Na circulação de uso comum, em frente ao elevador, será utilizado revestimento cerâmico esmaltado. Escadas em contrapiso de concreto desempenado na cor de cimento.

Cobertura - 8° pavimento

Dentro do apartamento será entregue piso cimentado para assentamento do revestimento de escolha do cliente na sala de estar/jantar, circulação íntima e dormitórios. Os banheiros, cozinha e área de serviço serão revestidos com peças cerâmicas. Na circulação de uso comum, em frente ao elevador, será utilizado piso cerâmico esmaltado, bem como no salão de festas, na copa e no lavabo. O terraço descoberto será revestido em piso cerâmico antiderrapante ou similar.

Casa de Máquinas e Reservatórios Superiores

A casa de máquinas terá contrapiso desempenado com tratamento acústico. A área dos reservatórios superiores receberá piso cerâmico.

Escadaria

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

REVESTIMENTOS

Fachadas

As fachadas receberão pastilhas cerâmicas da marca Atlas ou similar e pedra São Tomé em formato palito ou similar cerâmico.

Forros

Os forros rebaixados do hall de entrada, fitness, cozinhas, banheiros, lavabos e áreas de serviço serão em gesso, com rodaforno ou negativo para acabamento.

Paredes

Dentro da área privativa, as cozinhas, áreas de serviço, e banheiros serão revestidos com azulejos esmaltados em conformidade com os pisos e detalhes específicos, bem como na parte condominial de banheiros e cozinhas. As paredes internas dos apartamentos receberão regularização de reboco e pintura PVA. O depósito de lixo terá suas paredes revestidas com azulejo cerâmico esmaltado, até altura de 1.80m. As paredes das áreas de uso comum e as escadas serão revestidas com reboco misto e pintura acrílica. As paredes das áreas de uso comum de instalações de serviço e de infra-estrutura terão reboco e pintura PVA.

Pinturas

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

Corrimãos

Os corrimãos das escadas serão em ferro com pintura esmalte.

PEITORIS

Os peitoris das fachadas serão em granito.

OUTROS EQUIPAMENTOS

O porteiro eletrônico será instalado no térreo, ligado aos apartamentos, conforme projeto aprovado. Para proteção contra descargas atmosféricas, o prédio será dotado de instalação de pára-raios. Será executada a instalação de tubulação para espera de instalação para TV a cabo, circuito fechado de televisão (CFTV) e cerca elétrica.

O alarme de incêndio e a iluminação de emergência serão executados conforme projeto aprovado nos órgãos competentes.

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

ÁREAS CONDOMINIAIS

As áreas condominiais internas como: hall de entrada, *fitness*, salão de festas, serão entregues mobiliados e equipados. Os jardins externos serão vegetados e equipados conforme projeto paisagístico.

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.

Nome do arquivo: PED_Memorial Descritivo_Vendas-R01
Diretório: F:\PROJETOS ATUALIZADOS\05_Fellini - Pedro Ivo S
JARDIM_SCP\PED_Memorial Descritivo
Modelo: C:\Documents and Settings\taís\Dados de
aplicativos\Microsoft\Modelos\Normal.dotm
Título: - il & Dib
Assunto:
Autor: OEM
Palavras-chave:
Comentários:
Data de criação: 29/3/2010 18:29:00
Número de alterações: 11
Última gravação: 19/4/2010 17:28:00
Salvo por: Éverton Luís Azevedo da Silveira
Tempo total de edição: 152 Minutos
Última impressão: 20/4/2010 18:48:00
Como a última impressão
Número de páginas: 10
Número de palavras: 3.076 (aprox.)
Número de caracteres: 16.615 (aprox.)