



MEMORIAL DESCRITIVO
COMERCIAL
TRÍADE DAS ÁGUAS
Rua Campos Sales, 90

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 edificado na Rua Campos Sales, 90 em Porto Alegre - RS. O empreendimento possuirá: 2 (dois) subsolos; pavimento térreo; onze (11) pavimentos tipos com 2 (dois) apartamentos cada e denominados : 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º e 12º; e acima está a casa de máquinas do elevador e o reservatório superior.

3. INFRAESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO

- Esperas para ar condicionado sistema Split
- Gás Central (subsolo1);
- Infraestrutura para lógica (todos os apartamentos);
- Deposito Condominial (subsolo 1);
- Vestiário Condominial
- Apartamento do Zelador
- 2 elevadores
- Na área de lazer: Quadra de Esportes Infantil, Playground, Piscina, Solarium, Fitness, Sauna Seca, Ofurô, Duchas, Lavabo, Salão de Festas, Espaço Gourmet e Boxes para visitantes (dois);

4. COMPARTIMENTOS

Subsolo 2:

O pavimento subsolo 2 possuirá circulação de uso comum, elevadores, escada, estacionamento que terá 11 vagas simples cobertas e 5 vagas duplas cobertas, 11 depósitos, reservatório inferior e acesso de carros do estacionamento para o subsolo 1 por meio de rampa.

Subsolo 1:

O pavimento subsolo 1 possuirá circulação de uso comum, elevadores, escada, estacionamento que terá 7 vagas simples cobertas e 8 duplas cobertas e 11 depósitos, central do gás, medidores individuais de gás, casa de máquinas da fonte do hall de entrada, depósito condominial, casa de bombas da piscina e acesso de carros do estacionamento para a rua por meio de rampa.

Térreo:

O pavimento térreo possuirá: circulação de uso comum, elevadores, escada, hall de entrada com portaria, pilotis, central de delivery, rampas de acesso ao estacionamento, rampas de acesso para PNEs (Portadores de Necessidades Especiais), bicicletário, depósito de lixo, acesso central do gás, sala de medidores de energia, sala técnica, zelador com banheiro, playground, quadra de esportes infantil, vestiários condominiais, salão de festas com lavabos, piscina com raia, solarium, fitness, sauna seca, duchas junto a sauna, lavabo, ofurô e estacionamento com: 3 vagas simples cobertas (sendo duas destas para visitantes) e 2 vagas duplas cobertas.

Pavimento Tipo:

Totalizando os pavimentos serão 22 apartamentos, cada pavimento possuirá dois (2) apartamentos. Cada apartamento tipo contém: estar/jantar, sacada fechada com churrasqueira, cozinha, área de serviço, lavabo, dependência de empregada, WC serviço, circulação íntima e três (3) suítes sendo uma (master) com hidromassagem.

Serão disponibilizadas opções de layout que apresentarão as mesmas características de acabamento e projeto do apartamento tipo, porém com alguns diferenciais. Abaixo estão descritas tais opções:

OPÇÃO 1 – 2 SUÍTES MASTER: 2 suítes master sendo uma delas com tampo composto por duas cubas de embutir.

OPÇÃO 2 – GABINETE INTEGRADO AO LIVING: Gabinete substituindo dependência de empregada e wc de serviço.

OPÇÃO 3 – LIVING AMPLIADO COM HOME THEATER: 2 suítes com closet e sala home theater.

OPÇÃO 4 – LAREIRA E ÁREA DE SERVIÇO: Inserida lareira e ampliada área de serviço transformando em lavanderia.

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.

5. SISTEMAS, INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS:

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. SISTEMA ESTRUTURAL

As lajes de piso, os pilares, as 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.

5.5. SISTEMA DE VEDAÇÃO (ALVENARIAS)

Serão utilizados tijolos maciços de barro e tijolos furados de barro recozido para as alvenarias da obra. As alvenarias da caixa da escada enclausurada serão com tijolos maciços e/ou bloco estrutural Pauluzzi. Os tijolos serão assentados com argamassa pronta.

5.6. IMPERMEABILIZAÇÃO

Os terraços, lajes de coberturas, boxes dos banheiros, cortinas de concreto, e onde mais for necessário, receberão impermeabilização de manta asfáltica executada por empresa especializada.

5.7. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

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 dos chuveiros, vasos sanitários e tanque). Elas sobem externamente junto à parede para facilitar uma eventual manutenção.

5.8. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Obedecerão ao projeto encaminhado e aprovado pelas competentes seções da CEEE local, com eventuais deslocamentos de pontos de utilização conforme necessidade executiva. 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 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.

5.9. INSTALAÇÕES GÁS

O prédio terá central de gás GLP localizada no subsolo¹, com abastecimento recarregável executado por mangueira efetuada diretamente do caminhão fornecedor de GLP. Os medidores individuais de GLP se encontram ao lado da central. Serão instaladas esperas de pontos para fogão e para o aquecedor de passagem.

5.10. 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.

5.11. SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

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

5.12. 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.

5.13. SISTEMA DE SEGURANÇA

Faz parte do sistema de segurança, sistema de monitoramento permanente por vídeo onde é possível acompanhar o que ocorre em diversos locais. O sistema é composto por Câmeras de Vídeo, fonte, cabos, seqüencial ou multiplexador (onde são selecionadas as câmeras que serão monitoradas), monitor de TV, Time Lapse (equipamento para a gravação das imagens) e espera para cerca elétrica.

5.14. 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 resistente ao fogo.

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

5.15. CLIMATIZAÇÃO (AR CONDICIONADO)

Serão previstas esperas de ar condicionado do tipo air Split, modelo High-Wall (com seus respectivos drenos) nos seguintes locais do condomínio: Salão de Festas, Espaço Gourmet e fitness. Nos apartamentos privativos serão colocadas esperas com as linhas de cobre, drenos e pontos elétricos para colocação dos equipamentos (dormitórios e sala de estar/jantar). As unidades Condensadoras serão instaladas nas lajes técnicas, conforme o projeto de Climatização (Splits).

As marcas compatíveis com as esperas são: Carrier, Fujitsu, Hitachi, LG, Trane e York.

5.16. AUTOMAÇÃO

Serão disponibilizados pontos de lógica para futura automação na sala de estar/jantar, cozinha e dormitórios.

5.17. 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.

5.18. ELEVADORES

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

5.19. COBERTURA

A laje cobertura do 12º pavimento será devidamente impermeabilizada e possuirá proteção mecânica e tratamento térmico.

5.20. CASA DE MÁQUINAS

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.

5.21. 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.

5.22. PARA-RAIOS

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

5.23. CHURRASQUEIRA/LAREIRAS

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

6. 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 as 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 das Instalações Split;
- Projeto de Segurança;
- Projeto Paisagístico
- Projeto das Instalações da Piscina

7. SERVIÇOS GERAIS

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

8. ACABAMENTOS

8.1. ESQUADRIAS

Todas as esquadrias externas serão de alumínio, obedecendo às especificações determinadas em projeto. Os vãos receberão, antes da colocação das esquadrias, o respectivo contramarco.

8.2. PORTAS

Subsolos:

Ferro venezianada: Reservatório Inferior, Depósitos Individuais, Central do Gás, Depósito Condominial, Casa de Bombas das Piscinas e portões de acesso às garagens/subsolos.

Madeira (com pintura ignífuga): escadas

Madeira : Hall Público dos Elevadores

Térreo:

Ferro Venezianada: Vestiário Condominial; Sala Técnica, sala de medidores (conforme exigências da concessionária), Depósito de lixo

Madeira: Banho Zelador, Lavabo Fitness, Sauna, escada principal (receberá pintura ignífuga), Lavabos Salão de Festas e Espaço Gourmet.

Alumínio: Acesso ao fitness/sauna/ofurô, Fitness, Apartamento zelador

Alumínio e Vidro: Porta do Hall de Entrada e acesso a área de lazer pelo Salão de festas

Vidro: Entrada Salão de Festas

Pavimento Tipo:

Madeira: portas internas dos apartamentos (dormitórios, cozinha, área de serviço, dependência de empregada, lavabo e banhos das suítes). Possuirão acabamento em tinta branca.

Madeira Maciça: portas de acesso aos apartamentos (com moldura). Possuirá acabamento em tinta branca.

Alumínio: WC Área de Serviço.

Casa de Máquinas:

Ferro Venezianado: acesso da casa de máquinas, acesso a laje impermeabilizada e acesso a mesa de polias;

8.3. JANELAS

Térreo:

Alumínio: Fitness, Apartamento do Zelador, Banho Zelador, Salão de festas,

Pavimento Tipo:

As janelas das suítes serão de correr em alumínio com panos envidraçados e com persiana de alumínio.

As janelas dos banheiros serão em alumínio, tipo maximar.

Nas salas de Estar/Jantar, as janelas serão de correr com panos envidraçados e sem persianas.

As janelas da cozinha, área de serviço, WC de serviço e dependência de empregada serão maximar em alumínio

Casa de Máquinas:

As janelas da casa de máquinas serão em ferro venezianada.

8.4. FERRAGENS

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

8.5. VIDROS

Serão utilizados vidros temperados lisos e incolores em todas as esquadrias com espessura de 3, 4, ou 5 mm conforme a necessidade recomendada para cada vão.

Nos banheiros, cozinhas e áreas de serviço serão utilizados vidros fantasia.

8.6. 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 e o lavabo terão tampo de granito com cuba embutir e bacia c/ caixa acoplada. (as tubulações de água quente, água fria e esgoto serão aparentes e protegidas por acabamento em chapa galvanizada)

Área de serviço:

O tanque será compacto com coluna.

Condomínio:

O wc do fitness, os vestiários feminino e masculino, o banheiro do apartamento do zelador e os wc's do salão de festas terão lavatório de coluna e bacia c/ caixa acoplada.

8.7. METAIS

Os metais serão das marcas Fabrimar, Docol ou similar.

Banhos:

As três suítes terão duchas aquecidas pelo sistema de gás e misturador de balcão para o lavatório. O banheiro da área de serviço possuirá chuveiro elétrico.

Lavabos:

No lavabo terá misturador de balcão para o lavatório.

Cozinha:

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

Churrasqueiras:

As cubas das churrasqueiras receberão torneiras simples.

Condomínio:

Os WC's (fitness e salão de festas), o banheiro do apartamento do zelador e os vestiários (feminino e masculino) terão torneira simples para o lavatório.

O vestiário condominial, o vestiário feminino e o vestiário masculino terão chuveiros elétricos.

A ducha da sauna terá espera para chuveiro elétrico.

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

A cozinha do salão de festas terá torneira simples.

8.8. TAMPOS

Apartamentos

Serão em granitos os tampos da cozinha, dos banheiros das suítes, do lavabo e da pia da churrasqueira;

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

Condomínio:

O tampo do espaço gourmet será em granito com pia de inox simples.

8.9. 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.

A circulação em frente do elevador receberá piso cerâmico.

Rampas terão piso de concreto com acabamento corrugado.

Térreo:

Receberão revestimento em porcelanato: Hall de entrada, hall dos elevadores e salão de festas

Receberão revestimento cerâmico: depósito de lixo, wc's do salão de festas, vestiários condominiais, banheiro e cozinha do apartamento do zelador e área das duchas e ofurô do fitness.

A sauna receberá revestimento de madeira.

Receberá piso anti-derrapante área do entorno da piscina e área playground.

Receberá piso emborrachado o fitness.

Receberá um contrapiso de concreto desempenado na cor de cimento a área reservada ao bicicletário, central de água quente, estacionamentos, depósito condominial, sala de medidores e depósitos privativos.

Pavimento tipo:

Na sala e dormitórios será usado piso cimentado, para posterior assentamento de piso definitivo.

Os banheiros, cozinhas e área de serviço serão revestidos com cerâmica.

A circulação condominial receberá piso cerâmico.

Casa de Máquinas e reservatórios

A casa de máquinas terá contrapiso desempenado com tratamento acústico.

O reservatório superior terá contrapiso desempenado e impermeabilizado

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

8.10. REVESTIMENTOS

Fachadas:

As fachadas receberão pastilhas cerâmicas da marca Atlas ou similar.

Forros:

Os forros rebaixados do hall de entrada, cozinhas, banheiros e áreas de serviço, bem como áreas condominiais que necessitem, serão em gesso, com rodaforno ou negativo do mesmo material.

Paredes:

As cozinhas, áreas de serviço, e banheiros serão revestidos com azulejos em conformidade com os pisos e detalhes específicos. Bem como da parte condominial, banheiros, cozinha e vestiários.

O depósito de lixo terá suas paredes revestidas com azulejo.

Pinturas:

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

As paredes internas dos apartamentos levarão massa corrida com pintura Acrílica fosca.

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

As escadarias terão textura e tinta acrílica.

8.11. PEITORIS

Os peitoris das fachadas serão em mármore/granito.

9. SERVIÇOS COMPLEMENTARES

O jardim na entrada do edifício será entregue com folhagens e arbustos plantados conforme projeto de paisagismo.

Para iluminação nos subsolos, térreo e das áreas condominiais serão instaladas luminárias, apliques e plafons, conforme o caso.

10. 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 totalmente desentupidos e limpos.
Limpeza do Prédio em detalhes e geral.

11. ENTREGA APARTAMENTOS

Antes da entrega dos apartamentos são feitas duas vistorias para se localizar pontos que mereçam reparos.

Quando todos itens tiverem sido solucionados será feita a entrega das chaves junto com o manual do proprietário .

12. MANUAL DO PROPRIETARIO

O manual do proprietário é um documento que contem informações muito importantes para o morador de um empreendimento Dib & Dib.

Nele encontramos uma descrição e especificações dos materiais utilizados na obra, bem como os fornecedores, telefones e contatos.

No manual temos dicas de segurança, limpeza e procedimentos que são muito importantes para uma boa conservação do imóvel.

Também encontraremos fotos das vistas das paredes que contem algum tipo de tubulação, tanto hidráulica quanto elétrica, o que em conjunto com a planta baixa será muito importante na hora de fazer qualquer modificação/reparo no apartamento.