



## **MEMORIAL DESCRITIVO**

**Obra: EDIFÍCIO COMERCIAL RESIDENCIAL  
VISTA DA CATEDRAL**

**Local: Av. Visconde de Mauá 355**

**PROPRIETÁRIO: INCORPORADORA BOTTIN LTDA**

Rua Coronel João Correa, 374, sala 01 e 02  
Gramado/RS  
Fone: (54) 3286-3232  
E-mail: [projetaarq@gmail.com](mailto:projetaarq@gmail.com)

## **01. PRELIMINARES:**

O edifício localiza-se na Av. Visconde de Mauá, n° 355, bairro Centro, Canela /RS.

Descrição do Projeto: O Empreendimento Comercial Residencial, trata-se de uma edificação vertical constituída:

- Pavimentos Sub-solos: estarão os boxes de estacionamento, Acesso Circulação Vertical de pedestres, (Escada e Elevador);
- Pavimento Térreo: salas comerciais com entradas distintas e apartamentos residenciais;
- Pavimentos Primeiro, Segundo e Terceiro: estarão apartamentos residenciais;
- Pavimento Sub-telhado: estarão apartamentos residenciais.

### **1.1 OS PROJETOS E EXECUÇÃO:**

Projeto Arquitetônico: Projeta arquitetura e Engenharia Ltda;

Arquiteto: Ticiano Bolognese - CAU/RS-A46193-8;

Projeto Estrutural: Jonatas Bolognese - CREA RS 197972;

Projeto Elétrico e Telefônico: Projeta Arquitetura e Engenharia Ltda;

Projeto Hidrossanitário: Projeta Arquitetura e Engenharia Ltda.

## **02. FUNDACÕES:**

Conforme projeto Estrutural.

## **03. ALVENARIA DE TIJOLOS:**

Paredes em alvenaria de bloco cerâmico, onde as paredes internas serão simples de bloco com dimensões de 14cmx19cmx29cm, e as externas e entre unidades conforme norma de desempenho com dimensões de 19cmx19cmx29cm.

## **04. IMPERMEABILIZAÇÃO:**

Serão executadas conforme a melhor técnica recomendada em cada caso particular, como: cortinas arrimos, respaldo de vigas de fundação, reservatório d`água, floreira, terraço, lajes de cobertura e banhos.

Paredes externas onde receberão revestimentos de pedras também serão impermeabilização.

## **05. ACABAMENTO:**

Nas fachadas terão reboco riscado nas paredes e reboco liso nas molduras, platibandas, verga e contra vergas das janelas (ver detalhe fachadas) pintura em tinta acrílica, da mesma forma nos painéis das sacadas, coluna vertical elevador, colunas estruturais externas.

Parede lateral esquerda do térreo, onde se dá o acesso ao hall do prédio e paredes externas dos banheiros terão revestimento de eccostone cinza (conforme fachadas do projeto) ou revestimento similar.

Oitões terão revestimentos em madeira de grapia, tabuas de 19cm largura (conforme fachadas do projeto).

Peitoris externos, sacadas, terraços, hall e corredor de acesso ao prédio terão altura a atingir 1,10m, serão de vidro de 8mm com suporte torre pinça aço inox 304 de 30cm.

Pilares frontal térreo das lojas e corredor de entrada do prédio receberão acabamento com eccostone ou similar, molduras em concreto e madeira conforme projeto.

## **06. PAVIMENTAÇÃO EXTERNA: CONFORME O PROJETO ARQUITETÔNICO:**

- Acesso de carro: Piso basalto regular de 40x40 conforme paginação no projeto até o portão da garagem, depois segue bloquetes de concreto.
- Calçada acesso as lojas e hall: piso basalto regular 40x40, tabeiras de 10x20 e tozetos enferrujados conforme paginação no projeto.

## **07. HALL DE ENTRADA SUBSOLOS:**

- Pisos: granito, porcelanato;
- Paredes: reboco com massa corrida e pintura PVA;
- Forro: gesso comum ou a cartonado;
- Escadas: reboco, pisante de Granito;
- Corrimão e guarda corpos: ferro pintado ou alumínio com altura de 92cm.

## **08. HALL SOCIAL DO PAVIMENTO TÉRREO:**

- Pisos: granito ou porcelanato;
- Paredes: reboco liso e massa corrida como Pintura PVA ou gesso;
- Forro: gesso comum ou acartonado;
- Porta de entrada principal: madeira de lei, conforme detalhes a serem desenvolvidos oportunamente, com sistema de porteiro eletrônico;
- Pergula externa: confeccionada em tubo retangular de ferro com perfil 8x20 na cor preta;
- Maquinas de ar condicionado externos: terão lugar especifico coberto com brize em madeira de lei (Grapia);

## **09. ELEVADORES:**

Conforme especificação do projeto do fabricante de elevadores contratado para atender o empreendimento, podendo ser da marca Thyssen, Altivos Elevadores Ltda, Hyundai Elevadores, Atlas ou Otis, desde que tenha assistência técnica na região e capacidade para 06 pessoas.

## **10. ESCADAS:**

- Pisos: largura conforme norma do Corpo de Bombeiros (PPCI);
- Parede: rebocada com pintura PVA ou gesso;
- Escadas: reboco, espelho e pisante de Granito;

- Corrimão: parede de ferro ou alumínio ambos pintados com altura de 92cm;
- Guarda corpo: nas faces abertas das escadas terão ferro ou alumínio ambos pintados altura mínima de 0,92m medindo internamente.

### **11. GARAGENS E CIRCULAÇÃO COBERTA DE CARROS:**

- Piso: concreto lavado e desempenado, piso polido;
- Forro: laje aparente feltrada e pintada com tinta PVA;
- Paredes: nos locais conforme projeto aprovado na prefeitura;
- Reboco: fino feltrado, pintado e nas cortinas somente pintura PVA;
- Portão de acesso Garagem: de ferro com acabamento em madeira e com entrada de acesso lateral esquerdo com movimentador de portão eletrônico, sendo fornecido um controle por apartamento. A rampa de acesso à garagem é somente para carros convencionais;
- Tubulações das Instalações de abastecimento ou ramais de água, esgoto cloacal e pluvial, telefônico, elétrico, internet, TV, caixas de passagem, conforme projeto;
- Obs.: nos forros das garagens as tubulações e caixas de passagem ficaram aparentes, sendo fixadas e executadas na melhor técnica.

### **12. CIRCULAÇÃO DOS ANDARES E SALAS COMERCIAIS:**

- Piso: porcelanato, 80x80 de marca INCEPA, PORTINARI, PORTOBELO, De LUCCA, ELIANE, CEUSA, ITAGRESS, ou similar, PEI 3 ou superior;
- Paredes: reboco com massa corrida ou gesso, pintada com tinta PVA, vitrines das lojas em vidro temperado
- Forro: gesso plano com negativo.

### **13. DOS APARTAMENTOS:**

#### **13.1 SALAS DE ESTAR, JANTAR, CIRCULAÇÃO, SACADA E TERRACOS:**

- Pisos: piso porcelanato de no mínimo 60x60 deverá ser deixado um rebaixo no piso para espera de laminado ou vinílico;
- Paredes: reboco com massa corrida e pintada pintura PVA ou gesso;
- Rodapé: com altura mínima de 10cm santa luzia ou similar.
- Forro: gesso plano com negativo, com exceção do teto das sacadas e terraços que serão em lambri de 10cm em grapia;
- Portas Internas: madeira de lei maciça em laca na cor branca ou PVC;

- Portas e Janelas externa: PVC na cor branca.

### **13.1.1 OUARTOS:**

Os pisos serão reguado com Vinílico ou Laminado.

### **13.2 BANHEIROS:**

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade, com tamanhos superiores a 60x60 Incepa, Portobelo, Eliane, De LUCCA, Itagress ou Portinari, PEI 3 ou superior, os boxes do chuveiro serão impermeabilizados com argamassa polimérica ou manta asfáltica;
- Paredes: azulejos até o teto somente no box de Portobelo, Incepa, Portinari ou similar com tamanho mínimo de 30X60cm;
- Lavabo: piso com tamanhos superiores a 60x60, Portobelo, Incepa, Portinari ou similar, e as paredes serão de massa corrida lisa;
- Forro: gesso plano comum ou acartonado;
- Louça: banheiro do casal, social e lavabo, os vasos sanitários serão com caixas acopladas, não será fornecido acento sanitário e acessórios de banheiro;
- Metais: somente acabamento de registros de Docol, Deca, Mebber, Porto Design ou similar, (demais metais não serão fornecidos pela construtora).
- Box: fica por conta do cliente a aquisição e instalação dos mesmos.

### **13.3 COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO:**

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade, com tamanhos superiores a 60x60, Eliane, Incepa, Portobelo, Ceusa, Buchinelli, Portinari, Itagres, Pisoforte, Gytoku, PEI 3 ou superior;
- Paredes: somente as paredes da área de serviço onde possuem pontos hidráulicos serão de azulejo até o teto, com tamanhos superiores a 30x60 podendo ser das marcas: Eliane, Incepa, Portobelo, Portinari, Ceusa, Buchinelli, Itagres, Pisoforte, Gytoku, Angelgres, Elizabeth. Já as paredes da cozinha serão de massa corrida;
- Forro: gesso plano comum ou acartonado;
- Metais (toneiras), Tampos e Tanque: somente acabamentos de registros serão fornecidos pela construtora;
- Fica por conta do cliente a aquisição e instalação dos demais metais.

### **13.4 CASA DE MÁQUINAS:**

- Piso: cimento desempenado;
- Parede: reboco simples;

- Forro: concreto.

### **13.5 ESQUADRIAS INTERNAS DOS APARTAMENTOS:**

Madeira de lei maciça em laca na cor branca ou PVC.

### **13.6 ESQUADRIAS EXTERNAS:**

- Dormitórios: PVC na cor Branca
- Estares: PVC na cor Branca
- Garagens acesso ao hall: madeira de lei maciça em laca na cor branca ou PVC.

### **13.7 FERRAGENS:**

Serão Papaiz, Pado, Imab, Soprano ou La Fonte, de 1ª qualidade ou similar, de latão oxidado, inox ou inox envelhecido, dobradiças de 2,5x3 polegadas modelo a definir.

### **13.8 EQUIPAMENTO ELÉTRICO:**

- Chaves e tomadas: Pial, Iriel, Rasquini tipo silentoque, Biticino, Pezzi, Tramontina, Fame, Schineider-Electric, Alumbra ou similares;
- Quadros: Siemens, Eletromar, Cemar, Tigre, Pial, Schineider-Electric, GE ou similar;
- Fiação: Pirelli, Philipps, Lousano, Godurgel, Cobrecom, Wireflex, Corfio, Cordeiro, Sil ou similar;
- Espelhos: a construtora irá definir.

### **13.9 ILUMINAÇÃO:**

Esperas para iluminação externas do prédio, do jardim, e das áreas comuns internas (ex: corredores, escada, garagem e áreas de depósitos), seguindo conforme o projeto elétrico, serão fornecidas e instaladas pela construtora.

### **13.10 PINTURA EXTERNA:**

Externamente tinta acrílica semibrilho de marcas Renner, Bona, Sherwin Williams, Suvinil, Ibratin, Kiling, Kresil ou similar.

### **13.11 ANTENA DE TV:**

Será semi-coletiva e entrada para TV a cabo com esperas conforme o projeto elétrico. Não será fornecido nenhum sinal ou convênio tipo SKY, Net, etc.

### **13.12 PORTEIRO ELETRONICO.**

De acordo com projetos específicos serão interfones, sem fornecimento de Vídeo Porteiro ou sistema de Câmaras de segurança do empreendimento.

### **13.13 INSTALAÇÃO TELEFONICA:**

De acordo com projetos específicos.

### **13.14 TUBOS E CONEXÕES:**

Tigre, Amanco, Fortilit, CPVC, PPR ou similar.

### **13.15 LAREIRA:**

A lareira será por conta do proprietário. A construtora fará confecção parcial da lareira, deixando espera do duto e chaminé externo no telhado, onde o proprietário não poderá anula-la.

### **13.16 GÁS CENTRAL:**

Será em tubulação especial para gás conforme projeto específico, individual por apartamento conforme projeto. Central de gás em local conforme projeto com respectivos relógios medidores.

### **13.17 INSTALAÇÃO DE ESGOTO:**

Serão executadas de conformidade como projeto específico, normas da concessionária e ABNT. As tubulações a serem utilizadas serão em PVC rígido da marca Tigre, Fortilit ou Similar.

### **13.18 TELHADO:**

Telhado estrutura em madeira de grapia, terças de 15x40 e caibros aparentes 7x15, forro em 10cm largura, revestimento dos oitões com tabuas 19cm, manta térmica para telhados Disfoil 2 Faces 1,00m TNT, telha concreto grafite. Rufos e calhas de aluzinco na mesma cor da telha. Nos apartamentos de cobertura e beirais, o telhado fica com caibro a vista. Observar fachadas no projeto.

Espelhos duplos de 20 e 15 cm em grapia.

Sacadas terão o teto em forro de grapia de 10cm (ver projeto Fachadas).

## **14. ÁGUA OUENTE:**

Tubulação especial para água quente, conforme projeto específico, com materiais de 1ª qualidade, do tipo CPVC, PPR ou similar, com colocação nos banheiros, na cozinha e área de serviço. Tanto nos banheiros, como nas cozinhas e áreas de serviço, o sistema de calefação (aquecimento de água, bem como instalações), serão alimentados por caldeiras individuais, que serão adquiridas pelo proprietário do apartamento.

## **15. CALEFAÇÃO:**

Será deixada a rede de calefação em todas as peças dos apartamentos com espera para radiadores e splits, de acordo com projeto específico, não serão fornecidos os radiadores, caldeiras, aquecedores, splits e bombas de pressurização.

## **16. CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

A obra deverá ser entregue limpa e livre de entulhos em condições de habitabilidade.

- a. NÃO SERÃO FORNECIDAS PELA INCORPORADORA todas as peças de decoração constantes nos instrumentos promocionais, tais como:
- Pisos da sala de estar e dormitórios;
  - Espelhos;

- Armários embutidos;
  - Balcões de pias de cozinha;
  - Luminárias;
  - Porta de box;
  - Papéis de parede;
  - Chuveiros, saboneteiras, papeleira e cabides dos banheiros;
  - Cubas/pia e tampões dos banheiros;
  - Aquecedor d'água Termo Acumulação, radiadores, caldeiras e splits;
  - Molduras de madeira e/ou gesso acartonado arrematando as paredes;
  - Móveis de espécie alguma;
  - Forros de gesso acartonado decorado;
  - Equipamentos de cozinha (geladeira, fogão, lava louças, etc.);
  - **OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL.**
- b. As fotos do prédio são meramente ilustrativas.
  - c. Os pontos de eletricidade (luzes e tomadas) nas plantas promocionais, folhetos de propaganda, etc., não corresponderão necessariamente à quantidade e posição que será definida pelo projeto executivo.
  - d. Fica reservado o direito à Incorporadora de proceder alterações nas especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e / ou serviços, sempre que:
    - Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e / ou contratação dos produtos e / ou serviços;
    - Houver possibilidade de aplicação de produtos e / ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
    - Precisar atender exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos.
  - e. Não serão permitidas visitas de parte dos senhores condôminos à obra, a não ser com autorização escrita da Construtora e com hora marcada, com pelo menos dois dias de antecedência, sempre na presença do engenheiro da obra. Estas autorizações em hipótese alguma serão concedidas durante 60 (sessenta) dias anteriores à data da entrega da obra, pois os serviços de acabamentos finais, pintura e limpeza ficam prejudicados com a presença de estranhos à sua execução.
  - f. Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como memorial de incorporação ou de prefeitura.
  - g. Ocorrerão pequenas diferenças de níveis toda vez que for necessário à colocação de soleiras de pedra, entre cômodos, para possibilitar melhor acabamento entre diferentes materiais.
  - h. No desenvolvimento dos projetos complementares poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas dos cômodos deslocando elementos estruturais (para mais ou menos) que não excederão 4% (quatro por cento), e na posição dos equipamentos, golas, vãos janelas, etc, para adaptar às necessidades dos projetos.
  - i. Forros: sempre que necessário, para atender particularidades dos projetos complementares, haverá forro de gesso rebaixado.
  - j. Qualquer reforma ou alteração de projeto, só será permitida com análise dos projetistas que fazem parte do corpo técnico deste empreendimento para ver a sua possibilidade ou alteração e liberação da direção da empresa por escrito.
  - k. Não será permitida alteração de projeto que modifiquem a fachada do empreendimento.
  - l. Não será permitido o acesso da unidade autônoma para mobiliar antes da entrega definitiva do empreendimento.
  - m. Qualquer modificação no estrutural e arquitetônica do prédio ou do projeto será permitida somente mediante aprovação de projeto junto a Prefeitura Municipal de cidade.

Gramado/RS, 03 de abril de 2019.

---

**Projeta Arquitetura e Engenharia LTDA**