

# MEMORIAL DESCRITIVO

**Obra: Residência Unifamiliar**

**Nome: Elegance**

**Local:** Avenida Jenny Chaves Flack, nº 111,  
Loteamento Altos dos Pinheiros

**Proprietário: INCORPORADORA BOTTIN LTDA**

## **01. Preliminares:**

A Residência localiza-se na Avenida Jenny Chaves Fleck, nº 111, Loteamento Altos dos Pinheiros Canela RS.

### **1.1-Descrição do Projeto:**

Trata-se de uma edificação em alvenaria constituída dos seguintes pavimentos:

- **Subsolo:** com 149,59m<sup>2</sup>, garagem para dois carros, Salão de festas, estar, lavabo, área de serviço, espaço externo com piscina, escada, elevador e depósito.
- **Térreo:** com 208,10m<sup>2</sup>, salas de estar, gabinete, lavabo social, sala janta, cozinha, gourmeteria externa com alpendre, lavabo, despensa, escada e elevador.
- **Primeiro pavimento:** com 116,53m<sup>2</sup>, uma Suíte principal com closet, banheiro, terraço, SPA, 2º suíte fundos, closet, banheiro e sacada e a 3º suíte frontal com banheiro, closet e terraço, mezanino PD duplo, escada e elevador.

**Área Real Total da Edificação =474,22m<sup>2</sup>**

### **1.2 - Os projetos e execuções**

#### **Projeta Arquitetura e Engenharia Ltda.**

Projeto Arquitetônico: Arq. Ticiano Bolognese, inscrito no CAU nº A46193-8.

Projeto Estrutural: Eng. Jonatas Bolognese, inscrito no CREA nº RS 197972.

Projeto Elétrico e de telefonia: Projeta Arquitetura e Engenharia.

Projeto Hidrossanitário: Projeta Arquitetura e Engenharia.

## **02. Fundação:**

Conforme projeto Estrutural: armadura de aço mais concreto armado.

## **03. Alvenarias:**

Paredes externas tijolo furado com dimensões de 19x19x29.

Paredes internas de tijolos furado com dimensões de 14x19x29.

## **04. Impermeabilização:**

Serão executadas conforme a melhor técnica recomendada em cada caso particular como, respaldo de vigas de fundação, sacadas, terraço, coberturas e banheiros.

Será usada pintura asfáltica ou manta asfáltica dependendo da área e conforme projeto do fornecedor de impermeabilização, para garantia de perfeita estanqueidade.

### **05. Acabamentos:**

As fachadas terão acabamento reboco riscado ou similiar nos elementos decorativos, as sacadas e molduras das aberturas em argamassa lisa ou similar, revestimentos externos em madeira, pedra ou produto similar conforme projeto arquitetônico, pintura em tinta acrílica semi-brilho ou acetinada.

### **06.Sala Estar, Jantar, Cozinha, Gourmeteria, alpendre externo e Despensa.**

- Pisos: Porcelanato ou similar, tamanho á escolher.
- Paredes: Rebocadas com acabamento em massa corrida ou gesso e pintada com pintura PVA.
- Forro: Laje de concreto rebaixados em gesso plano com negativo, pintura PVA e moldura onde necessário.
- Rodapé: Poliestireno na cor Branco.

### **07. Suítes, Gabinet e Closets**

- Pisos: Laminado ou vinílico.
- Paredes: Rebocadas com acabamento em massa corrida ou gesso com pintura PVA.
- Forro: Laje de concreto rebaixados em gesso plano com negativo, pintura PVA e moldura onde necessário.
- Rodapé: Poliestireno na cor Branco.

### **08. Banheiros e Lavabos:**

- Piso: Porcelanato ou similar, tamanho á escolher.
- Os boxes dos banheiros serão impermeabilizados com argamassa polimérica ou manta asfáltica.
- Paredes dos banheiros: Porcelanato ou similar.
- Parede lavabo: Rebocadas com acabamento massa corrida e pintada com pintura PVA.
- Forro: Laje de concreto rebaixados em gesso plano com negativo, pintura PVA e moldura onde necessário.
- Louça: Vasos sanitários serão com caixas acopladas, não será fornecido quaisquer outras louças e elementos que compõe pela construtora.
- Metais (registros): Deca, Mebber, ou similares somente registros será fornecido pela construtora.

### **09.Área de Serviço, Sacadas, Terracos, Salão de festas, Depósito e Garagem:**

- Piso: Porcelanato ou similar, tamanho á escolher.
- Paredes molhada área de Serviço: Porcelanato ou similar.
- Paredes internas salão de festas e garagem: Rebocada com acabamento em massa corrida ou gesso com pintura PVA.
- Forro: Laje de concreto rebaixados em gesso plano com negativo, pintura PVA e moldura onde necessário.
- Metais, Tampos, Tanque, cubas: Fica por conta do cliente a aquisição e instalação dos mesmos.

Rua Coronel João Correa, 374, sala 01

Gramado/RS

Fone: (54) 3286-3232

E-mail: [projetaarq@gmail.com](mailto:projetaarq@gmail.com)

- Paredes internas depósito: Rebocada com acabamento em massa corrida ou gesso com pintura PVA.
- Forro depósito: laje rebocada.
- Peitoris das sacadas, terraço, escada: podendo ser metálico, madeira ou em vidro incolor com fixadores tipo pinça ou conforme opção do incorporador.
- Tabeiras das sacadas alpendre e terraço: em basalto polido ou granito.

## **10. Acesso pavimentação (veículo/pedestre):**

- PVS, Pedra ferro ou produto similar.

## **11. Portas Internas:**

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

## **12. Esquadrias Externas:**

- Serão em PVC preto ou branco, vidros duplos ou simples, tela mosquiteiro, esquadrias com reforços internos em aço galvanizado, vedação em borracha, cantos soldados.
- Soleiras e Pingadeiras: em Granito, Basalto Pólido ou em PVC.
- Porta externa: Porta principal (hall), Acesso da Garagem, Área de serviço: Serão em madeira maciça (Grapia ou similar). Pintura com osmocolor natural, branca ou similar.
- Soleiras: em Basalto polido ou Granito.

## **13. Ferragens:**

- Serão nas marcas Papaiz, Pado, Imab, Soprano ou La Fonte ou similar.

## **14. Vidros:**

- Espessura a ser definida tecnicamente pelo fabricante das esquadrias, conforme as melhores técnicas para otimização do isolamento térmico e acústico dos ambientes.

## **15. Equipamentos elétricos:**

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

## **16. Iluminação:**

- Esperas para iluminação externas, de jardim, e internas segundo o projeto elétrico existente. A aquisição e a colocação das luminárias serão de responsabilidade dos proprietários.

## **17. Pintura:**

- Externamente: tinta acrílico semibrilho ou acetinada de marcas Renner, Bona, Sherwin Williams, Suvinil, Ibratin, Kiling, Kresil ou similar.

## **18. Antena TV e Internet (somente tubulação) outros:**

- De acordo com projetos específicos, sem fornecimento de Vídeo Porteiro ou sistema de Câmeras de segurança e alarme.

## **19. Automação (somente espera):**

- Caldeira;
- Ar-Condicionados (todos cômodos);
- Iluminação Externa;
- Cortineiros/Persianas;
- Iluminação Living (sala/cozinha) Interno.

## **20. Tubos e conexões:**

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

## **21. Lareira e churrasqueiras:**

- Confeccionada in loco conforme projeto arquitetônico com revestimento externo em pedra.

## **22. Escada Interna:**

- A escada será confeccionada em concreto armado do tipo plissada com revestimento em basalto polido, granito, tabuão ou similar.
- Corrimão em vidro incolor com fixadores tipo pinça ou similar.

## **23. Tubulação de Gás:**

- Será em tubo especial para gás, conforme projeto, com materiais de 1ª qualidade.

## **24. Instalações sanitárias cloacal:**

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

## **25. Telhado / laje:**

**OBS. Neste caso a incorporado optara pela melhor solução a ser usada.**

**Telhado oculto ou laje impermeabilizada.**

- A estrutura do telhado interna (não aparente) poderá ser em madeira especialmente definida para esta finalidade, conforme especificações técnicas.
- Telhas poderão ser de aluzinco ou similar conformo opção da incorporadora.
- Lajes de coberturas será usada pintura asfáltica ou manta asfáltica dependendo da área e conforme projeto do fornecedor de impermeabilização, para garantia de perfeita estanqueidade.

## **26. Água quente:**

- Tubulação especial para água quente, conforme projeto específico, com materiais de 1ª qualidade, do tipo CPVC, PPR ou similar, com colocação nos banheiros, lavabos na cozinha, gourmeteria, salão de festas e área de serviço. O sistema (aquecimento de água, bem como instalações), serão alimentados por caldeira, que serão adquiridas pelo proprietário.

## **27. Cisterna de recolhimento água da chuva:**

- Será fornecida o reservatório de água, tubulação e torneiras de jardim para futuras instalações, bombas de pressurização.

## **28. Calefação e Split:**

- Será fornecida tubulação para instalações futuras de Split, radiadores, caldeiras, bombas de pressurização.

## **29. Piscina:**

- Será confeccionada em concreto armado com projeto específico, devidamente impermeabilizada com revestimento em pastilha ou porcelanato.
- Aquecimento será através sistema solar e caldeira a ser adotado na residência pelo proprietário.

## **30. Considerações finais:**

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

**a. NÃO SERÃO FORNECIDAS PELA CONSTRUTORA as peças de decoração, mobiliário e outros constantes nos instrumentos promocionais, tais como:**

- Espelhos;
- Armários embutidos;
- Balcões de pias de cozinha;
- Luminárias internas e externas;
- Papéis de parede;
- Chuveiros, saboneteiras, papelreira, box e armários dos banheiros;

Rua Coronel João Correa, 374, sala 01

Gramado/RS

Fone: (54) 3286-3232

E-mail: [projetaarq@gmail.com](mailto:projetaarq@gmail.com)

- Aquecedor d'água Termo Acumulação, Caldeira ou Aquecimento Solar;
  - Móveis de espécie alguma;
  - Equipamentos de cozinha (geladeira, fogão, lava louças, etc...);
  - Equipamentos de jardim;
  - Fechamento do lote;
  - Jardim;
  - **OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL.**
- b. Os pontos de eletricidade (luzes e tomadas), não corresponderão necessariamente à quantidade e posição que será definida pelo projeto executivo.
- c. Fica reservado o direito à construtora de proceder a 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.
- d. Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como memorial de prefeitura.
- e. 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.
- f. No desenvolvimento da execução 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.
- g. Forros – sempre que necessário, para atender particularidades dos projetos complementares, haverá forro de gesso rebaixado.
- h. Qualquer reforma ou alteração de projeto, só será permitida com análise dos projetistas que fazem parte do corpo técnico desta residência para ver a sua possibilidade ou alteração e liberação por escrito.
- i. Não será permitido o acesso da unidade autônoma para mobiliar antes da entrega definitiva da residência.

Gramado, 10 de janeiro de 2021.

---

**Projeta Arquitetura e Engenharia LTDA**

Rua Coronel João Correa, 374, sala 01

Gramado/RS

Fone: (54) 3286-3232

E-mail: [projetaarq@gmail.com](mailto:projetaarq@gmail.com)