



MEMORIAL DESCRITIVO
DON ALEX

Obra: Prédio Residencial e Comercial

Local: Rua Ernesto Dornelles, nº 50, Canela/RS

PROPRIETÁRIO:

BM PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA

01. PRELIMINARES:

O edifício localiza-se na Rua Ernesto Dornelles, nº 50, na cidade de Canela/RS.

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

- Pavimento 2ª subsolo Subsolo: estarão os boxes de estacionamento e acesso Circulação Vertical de pedestres, (Escada e Elevador);
- Pavimento 1ª subsolo Subsolo: estarão os boxes de estacionamento, vestiário com banheiro e acesso Circulação Vertical de pedestres, (Escada e Elevador);
- Pavimento Térreo: estarão três lojas com cozinha e banheiro deficiente físico; estarão dois apartamentos residenciais e acesso ao hall, Circulação Vertical de pedestres, (Escada e Elevador);
- Pavimento Tipo 3X: estarão dezoito apartamentos residenciais e acesso Circulação Vertical de pedestres, (Escada e Elevador);
- Pavimento Cobertura: estarão três apartamentos residenciais e acesso Circulação Vertical de pedestres, (Escada e Elevador).

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 e externas serão de bloco com dimensões de 14cmx19cmx29cm.

04. IMPERMEABILIZAÇÃO:

Serão executadas conforme a melhor técnica recomendada em cada caso particular, como: cortinas arrimos, respaldo de vigas de fundação, reservatório d`água, 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, reboco liso nas molduras, verga e contra vergas das janelas (ver detalhe fachadas) ou similar, pintura em tinta acrílica, da mesma forma nos painéis das sacadas, coluna vertical elevador, colunas estruturais externas, acabamento (oitão) e paredes conforme projeto arquitetônico serão revestimento em madeira de grapia, porcelantato ou similar, brises em alumínio ou similar nas áreas técnicas do ar condicionado e acabamento externo lateral nas escadas serão em pele de vidro.

Nas paredes externas dos banheiros nos andares térreo, pavimento tipo e cobertura bem como corpo das chaminés terão revestimento em pedra natural, eccostone ou similar conforme projeto.

Acesso lateral esquerda no térreo, onde se dá a entrada ao hall do prédio estará abrigado por uma pérgula em madeira de grapia com cobertura em vidro temperado (conforme fachadas do projeto).

Oitões terão revestimentos em madeira de grapia ou similar (conforme fachadas do projeto).

Peitoris externos, sacadas do prédio terão altura a atingir 1,10m, serão de vidro de 8mm com suporte torre pinça aço inox 304 de 30cm ou similar.

No subsolo na parte frontal do prédio será em madeira de grapia ou similar como fechamento seguindo conforme fachada frontal no projeto.

O prédio possui área técnicas para acomodar máquinas de ar condicionados bem como seu fechamento com brise em madeira de grapia ou similar.

06. PAVIMENTAÇÃO EXTERNA: CONFORME O PROJETO ARQUITETÔNICO:

- Acesso de carro: Piso basalto regular de 40x40, PVS ou similar, conforme paginação no projeto até a garagem.
- Calçada acesso ao hall: peças em concreto em forma retangular ou quadrado seguindo até a pérgula de acesso ao hall.
- Escada de acesso social: porcelanato, piso cerâmico ou similar;
- Caminhos: basalto regular 40x40, piso cerâmico ou similar.

07. HALL DE ENTRADA 1ª E 2ª SUBSOLO:

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

08. HALL SOCIAL DO PAVIMENTO TÉRREO:

- Pisos: granito, porcelanato ou similar;
- Paredes: reboco em gesso com Pintura PVA;
- Forro: gesso comum ou acartonado;
- Porta de entrada principal: madeira de lei, conforme detalhes a serem desenvolvidos oportunamente e porteiro eletrônico;
- Pérgula externa: confeccionada em madeira de lei.
- Máquinas de ar condicionado externos: terão lugar específico coberto com brise em madeira de lei (grapia ou similar);

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, Otis ou similar, desde que tenha assistência técnica na região e capacidade para 06 pessoas.

10. ESCADAS:

- Pisos: largura conforme norma do Corpo de Bombeiros (PPCI);
- Parede: reboco em gesso com pintura PVA;
- Escadas: espelho e pisante de Granito, porcelanato, cerâmica ou similar;
- Corrimão: ferro ou alumínio ambos pintados com altura de 92cm;
- Guarda corpo: nas faces abertas das escadas terão ferro ou alumínio com altura mínima de 0,92m medindo internamente.

11. GARAGENS, DEPÓSITO E CIRCULAÇÃO COBERTA DE CARROS:

- Piso: concreto lavado e desempenado, piso polido;
- Forro: laje aparente pintada com tinta PVA;
- Paredes: nos locais conforme projeto aprovado na prefeitura;
- Reboco: Pintado e nas cortinas somente pintura PVA;
- Portão de acesso Garagem: de ferro, madeira ou similar com entrada de acesso lateral direita 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. VESTIÁRIO LOCALIZADO NO 1º SUBSOLO:

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade, com tamanhos iguais ou superiores a 60x60 Incepa, Portobelo, Eliane, De LUCCA, Itagress, Portinari ou similar, os boxes do chuveiro serão impermeabilizados com argamassa polimérica, manta asfáltica ou similar;
- Paredes: azulejos até o teto somente no box de Portobelo, Incepa, Portinari ou similar com tamanho mínimo de 30X60cm;
- Forro: gesso plano comum ou acartonado;
- Louça: os vasos sanitários serão com caixas acopladas, não será fornecido aceno 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. CIRCULAÇÃO DOS ANDARES:

- Piso: porcelanato, no mínimo 60x60 de marca INCEPA, PORTINARI, PORTOBELLO, De LUCCA, ELIANE, CEUSA, ITAGRESS ou similar;
- Paredes: reboco em gesso, pintada com tinta PVA,
- Forro: gesso plano com negativo ou similar.

14. DOS APARTAMENTOS:

14.1 SALAS DE ESTAR, JANTAR, CIRCULAÇÃO E SACADA:

- Pisos: piso porcelanato de no mínimo 60x60 ou similar;
- Paredes: reboco em gesso e pintada pintura PVA;
- Rodapé: com altura mínima de 7cm santa luzia ou similar.
- Forro: gesso plano com negativo ou similar.
- Portas Internas: madeira semioca com esmalte transparente ou pintada de cor, PVC ou similar;
- Portas e Janelas externa: PVC na cor a ser escolhida pela construtora conforme projeto.

14.1.1 QUARTOS:

Os pisos serão reguado com Vinílico, Laminado ou similar.

14.2 BANHEIROS:

- Piso: porcelanato ou cerâmica de 1ª qualidade, com tamanhos iguais ou superiores a 60x60 Incepa, Portobelo, Eliane, De LUCCA, Itagress, Portinari ou similar, os boxes do chuveiro serão impermeabilizados com argamassa polimérica, manta asfáltica ou similar;
- Paredes: azulejos até o teto somente no box de Portobelo, Incepa, Portinari ou similar com tamanho mínimo de 30X60cm;
- Lavabo: piso com tamanhos iguais ou superiores a 60x60, Portobelo, Incepa, Portinari ou similar, e as paredes serão reboco em gesso;
- 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.

15. DOS APARTAMENTOS:

14.3 SALAS DE ESTAR, JANTAR, CIRCULAÇÃO E SACADA:

- Pisos: piso porcelanato de no mínimo 60x60 ou similar;
- Paredes: reboco em gesso e pintada pintura PVA;
- Rodapé: com altura mínima de 7cm santa luzia ou similar.
- Forro: gesso plano com negativo ou similar.
- Portas Internas: madeira semioca com esmalte transparente ou pintada de cor, PVC ou similar;
- Portas e Janelas externa: PVC na cor a ser escolhida pela construtora conforme projeto.

14.3.1 QUARTOS:

Os pisos serão reguado com Vinílico, Laminado ou similar.

14.4 BANHEIROS:

- Piso: porcelanato ou cerâmica de 1ª qualidade, com tamanhos iguais ou superiores a 60x60 Incepa, Portobelo, Eliane, De LUCCA, Itagress, Portinari ou similar, os boxes do chuveiro serão impermeabilizados com argamassa polimérica, manta asfáltica ou similar;
- Paredes: azulejos até o teto somente no box de Portobelo, Incepa, Portinari ou similar com tamanho mínimo de 30X60cm;
- Lavabo: piso com tamanhos iguais ou superiores a 60x60, Portobelo, Incepa, Portinari ou similar, e as paredes serão reboco em gesso;
- 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.

14.5 COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO:

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade, com tamanhos iguais ou superiores a 60x60, Eliane, Incepa, Portobelo, Ceusa, Buchinelli, Portinari, Itagres, Pisoforte, Gytoku ou similar;
- Paredes: somente as paredes da área de serviço onde possuem pontos hidráulicos serão de azulejo até o teto e na cozinha na parte molhada, com tamanhos iguais ou superiores a 30x60 podendo ser das marcas: Eliane, Incepa, Portobelo, Portinari, Ceusa, Buchinelli, Itagres, Pisoforte, Gytoku, Angelgres, Elizabeth ou similar. Já as paredes da cozinha serão de reboco em gesso;
- Forro: Gesso plano comum ou acartonado;

- Metais (toneiras), Tampos e Tanque: fica por conta do cliente a aquisição e instalação. Somente acabamentos de registros serão fornecidos pela construtora;

14.6 ESQUADRIAS INTERNAS DOS APARTAMENTOS:

Madeira semioca em laca na cor branca, PVC ou similar.

14.7 ESQUADRIAS EXTERNAS:

- Dormitórios: PVC na cor a ser escolhida pela construtora conforme projeto.
- Cozinha/Estar/Jantar: PVC na cor a ser escolhida pela construtora conforme projeto.
- Garagens acesso ao hall: madeira semioca em laca na cor branca, PVC ou similar.

14.8 VIDROS:

- Serão vidros simples incolor, conforme determinarem as normas técnicas.

14.9 FERRAGENS:

Serão Papaiz, Pado, Imab, Soprano ou La Fonte ou similar e dobradiças de modelo a definir.

14.10 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.

14.11 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.

14.12 PINTURA EXTERNA:

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

14.13 ANTENA DE TV:

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

14.14 PORTEIRO ELETRÔNICO.

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

14.15 INSTALAÇÃO TELEFÔNICA:

De acordo com projetos específicos.

14.16 TUBOS E CONEXÕES:

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

14.17 LAREIRA:

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

14.18 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.

14.19 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.

14.20 TELHADO:

Telhado estrutura em madeira de grapia, terças de 15x40 ou similar e caibros aparentes 7x15 ou similar, forro em 10cm largura ou similar, revestimento dos oitões com tabuas 19cm ou similar, telha concreto grafite ou similar. Rufos e calhas de aluzinco na mesma cor da telha. Nos beirais e oitões do telhado fica com caibro a vista. Observar fachadas no projeto. Serão executadas de conformidade com o projeto específico..

Espelhos duplos de 20 e 15 cm em grapia.

16. ÁGUA QUENTE:

Tubulação especial para água quente, conforme projeto específico, 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.

17. CALEFAÇÃO:

Será deixada a rede de calefação com espera para radiadores, de acordo com projeto específico, não serão fornecidos os radiadores, caldeiras, aquecedores e bombas de pressurização.

18. SPLIT:

Será deixada à rede de split em todas as peças dos apartamentos, exceto banheiros, cozinhas e lavanderias, com espera para split, de acordo com projeto específico, não serão fornecidos os equipamentos (splits).

19. 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:

- 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 5% (cinco 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, 20 de Dezembro de 2021.



PROJETA ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA



BM PARTICIPACOES E INCORPORACOES LTDA