



MEMORIAL DESCRITIVO
ZILAH KRAUSE

Obra: Prédio Comercial Residencial

Local: Rua Augusto Pestana, 414 - Centro, Canela/RS

PROPRIETÁRIO: INCORPORADORA BOTTIN LTDA

MEMORIAL DESCRITIVO E ESPECIFICAÇÕES DE MATERIAIS E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA

1. **FINALIDADE:** O presente memorial descritivo tem por finalidade estabelecer normas que deverão reger a construção, bem como discriminar os materiais que nela serão empregados.
2. **LOCALIZAÇÃO:** A edificação está localizada na Rua Augusto Pestana, número 414, Bairro Centro, Canela– RS.
3. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** O Empreendimento Comercial Residencial trata-se de uma edificação vertical constituída de:
 - **Pavimento Subsolo:** estarão os boxes de 01 a 08 de estacionamento, vestiário, banheiro, central de gás, depósito de lixo seco e orgânico e acesso circular vertical de pedestres (Escada e Elevador).
 - **Pavimento Térreo:** estarão 02 (duas) lojas comerciais com entradas distintas, acesso pedestre a edificação por via lateral e acesso circular vertical de pedestres (Escada e Elevador).
 - **Pavimento Segundo:** estarão 02 (dois) apartamentos residências de 01 (uma) suíte e acesso circular vertical de pedestres (Escada e Elevador).
 - **Pavimento Terceiro e Quarto:** estarão 01 (um) apartamento residencial de 03 (três) suítes e acesso circular vertical de pedestres (Escada e Elevador).
 - **Cobertura:** estarão 01 (um) apartamento residencial com 02 (duas) suítes e acesso circular vertical de pedestres (Escada e Elevador).

Área Total: 1.042,53 m²

ESPECIFICAÇÕES DE MATERIAIS E SERVIÇOS

OBJETIVOS: O presente caderno tem por objetivo estabelecer as condições que presidirão o desenvolvimento das obras e serviços a serem executados.

4. PRELIMINARES

4.1 PLACA DE OBRA

Deverá ser colocada uma placa contendo os dados da empreiteira ou incorporadora, responsável técnico e especificações da obra fornecida pela prefeitura municipal, bem como do órgão repassador do convênio.

4.2 LOCAÇÃO DE OBRA

A obra deverá ser locada na forma convencional.

4.3 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.

5. FUNDAÇÕES

- Conforme projeto Estrutural.

6. 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.

7. IMPERMEABILIZAÇÃO

- Serão executadas conforme a melhor técnica recomendada em cada caso particular, como; cortinas arrimos, respaldo de vigas de fundação, reservatório d'água, sacadas, floreira e terraço e lajes de cobertura e banhos. Será usada pintura asfáltica ou manta asfáltica dependendo da área e conforme projeto do fornecedor de Impermeabilização. Paredes externas onde receberão revestimentos de pedras também serão impermeabilização.

8. ACABAMENTOS

- Nas fachadas terão reboco riscado nas paredes e reboco liso nas molduras, platibandas, verga e contra vergas das janelas em tinta acrílica ou emborrachada, da mesma forma nos painéis das sacadas, coluna vertical elevador, colunas estruturais externas.
- Nas paredes externas das churrasqueiras do terceiro pavimento, quarto pavimento e cobertura bem como corpo das chaminés terão revestimento em pedra natural ou revestimento mais próximo ao projeto.
- Oitões terão revestimentos em madeira de grápia, (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 ou pretos de 30cm.
- O prédio possui área técnicas para acomodar máquinas de ar condicionados bem como seu fechamento com brise em alumínio preto.

9. PAVIMENTAÇÃO EXTERNA – CONFORME O PROJETO ARQUITETÔNICO

- **Acesso carro:** PVS ou piso basalto regular de 40x40.
- **Calçada Acesso lojas:** basalto regular de 40x40.
- **Calçada Acesso hall:** basalto regular de 40x40.
- **Escada de Acesso social:** porcelanato, granito ou similar.
- **Caminhos:** porcelanato, basalto regular 40x40, PVS ou similar.

Observações: Os caminhos podem sofrer alteração conforme a secretária do meio ambiente de Canela, portanto os folders, maquete tem caráter meramente ilustrativo.

10. HALL DE ENTRADA - SUBSOLO

- **Piso:** granito, porcelanato, cerâmica ou similar;
- **Paredes:** reboco com massa corrida e pintura PVA ou gesso;
- **Forro:** gesso comum ou acartonado;
- **Escadas:** granito, porcelanato, cerâmica ou similar;
- **Corrimão e Guarda Corpo:** alumínio com pintura a definir.

11. HALL SOCIAL – PAVIMENTO TÉRREO

- **Piso:** granito ou porcelanato;
- **Paredes:** reboco liso com massa corrida e pintura PVA ou gesso;
- **Forro:** madeira de lei, gesso comum ou acartonado;
- **Porta da Entrada Principal:** Porta de entrada principal: madeira de lei, conforme detalhes a serem desenvolvidos oportunamente.

12. ELEVADORES

- Conforme especificação do projeto do fabricante de elevadores contratado para atender o empreendimento, podendo ser da marca Thyssen, Elevapar, Altivos Elevadores Ltda, Hyundai Elevadores, Atlas ou Otis, e com capacidade para 06 pessoas.

13. ESCADAS

- **Piso:** largura conforme norma do Corpo de Bombeiros (PPCI);
- **Paredes:** reboco liso com massa corrida e pintura PVA ou gesso.
- **Forro:** madeira de lei, gesso comum ou acartonado.
- **Escadas:** granito, porcelanato, cerâmica ou similar.
- **Corrimão:** alumínio com pintura a definir.

14. GARAGENS E CIRCULAÇÃO COBERTA DE CARROS

- **Piso:** concreto polido ou PVS;
- **Forro:** laje aparente feltrada e pintada com tinta PVA;
- **Paredes:** nos locais conforme projeto aprovado na prefeitura;

- **Reboco:** fino feltrado ou gesso, pintado e nas cortinas somente pintura PVA;
- **Portão de acesso garagem:** modelo a definir conforme estética do projeto, 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;
- **Instalações Prediais:** tubulações das Instalações de abastecimento ou ramais de água, esgoto cloacal e pluvial, telefônico, elétrico, internet, TV, caixas de passagem, conforme projeto;

15. CIRCULAÇÃO DOS ANDARES

- **Piso:** porcelanato de no mínimo 80x80 cm de marca INCEPA, ITAGRESS, PORTINARI, PORTOBELLO, De LUCCA, ELIANE, CEUSA, ou similar, PEI 3 ou superior;
- **Paredes:** reboco com massa fina, ou com massa corrida, pintada com tinta PVA ou gesso;
- **Forro:** detalhes em gesso ou madeira de lei.

16. DOS APARTAMENTOS

16.1. SALAS DE ESTAR, JANTAR, CIRCULAÇÃO, SACADA E TERRAÇOS

- **Piso:** porcelanato de no mínimo 80x80 cm de marca INCEPA, ITAGRESS, PORTINARI, PORTOBELLO, De LUCCA, ELIANE, CEUSA, ou similar, PEI 3 ou superior;
- . Deverá ser deixado um rebaixo de 1cm no piso para espera de laminado;
- **Paredes:** reboco com massa fina, ou com massa corrida e pintura com tinta PVA ou gesso;
- **Rodapé:** com altura mínima de 7 cm na cor branca;
- **Forro:** gesso plano com negativo;
- **Portas Internas:** madeira de lei maciça ou semioca com esmalte transparente ou pintada de cor Branca.
- **Janelas Internas/Externas:** em PVC na cor preta.

16.1.1 QUARTOS

- **Piso:** piso laminado, vinílico ou similar;
- **Janelas Internas/Externas:** em PVC na cor preta.
- **Rodapé:** com altura mínima de 7 cm na cor branca;

16.2. BANHEIROS

- **Piso:** porcelanato, com tamanhos no mínimo a 80x80 de marca INCEPA, ITAGRESS, PORTINARI, PORTOBELLO, De LUCCA, ELIANE, CEUSA, ou similar, PEI 3 ou superior; Áreas molhadas serão impermeabilizadas com argamassa polimérica ou manta asfáltica;
- **Paredes:** porcelanato até o teto em toda área do banheiro de no mínimo 80x80 cm, de marca INCEPA, ITAGRESS, PORTINARI, PORTOBELLO, De LUCCA, ELIANE, CEUSA, ou similar, PEI 3 ou superior
- **Lavabo:** porcelanato, com tamanhos no mínimo a 80x80 chão/parede de marca INCEPA, ITAGRESS, PORTINARI, PORTOBELLO, De LUCCA, ELIANE, CEUSA, ou similar, PEI 3 ou superior
- **Forro:** gesso comum ou acartonado;
- **Louças:** banheiro do casal, social e lavabo, os vasos sanitários serão com caixas acopladas e assento, não será fornecido acessórios de banheiro;
- **Metals:** somente base dos registros nas marcas Docol, Deca, Meber ou similar. Demais metais não serão fornecidos pela construtora;
- **Box/Acabamentos/Metals/Cuba:** fica por conta do cliente a aquisição e instalação dos mesmos.

16.3. COZINHA E ÁREA DE SERVIÇOS

- **Piso:** porcelanato, com tamanhos no mínimo a 80x80 de marca INCEPA, ITAGRESS, PORTINARI, PORTOBELLO, De LUCCA, ELIANE, CEUSA, ou similar, 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, Portobello, Portinari, Ceusa, Buchinelli, Itagres, Pisoforte, Gytoku, Angelgres, Elizabeth. Já as paredes da cozinha serão de massa corrida e pintura com tinta PVA ou gesso;

- **Forro:** gesso comum ou acartonado;
- **Metais, Tampos e Tanques:** fica por conta do cliente a aquisição e instalação dos mesmos.
- **Rodapé:** com altura mínima de 7 cm na cor branca;

16.4. CASA DE MÁQUINAS

16.4.1 Reserva Técnica (Ar condicionado)

- **Piso:** cimento desempenado, concreto polido ou similar;
- **Paredes:** reboco simples;
- **Forro:** concreto aparente.
- **Fechamento:** brise em alumínio preto.

16.4.1 Área de Serviço Manutenção (Vestiário e Banheiro Subsolo)

- **Piso:** piso porcelanato ou similar;
- **Paredes:** reboco no vestiário e azulejo no banheiro de 80x80 cm;
- **Forro:** reboco;
- **Esquadrias:** porta interna veneziana em alumínio ou pvc branca e janelas em PVC preto.

16.5. ESQUADRIAS INTERNAS DOS APARTAMENTOS

- Serão todas em PVC preto.

16.6. ESQUADRIAS EXTERNAS

- **Dormitórios:** serão de PVC na cor preta com vidro simples;
- **Cozinha/Estar/Jantar:** serão de PVC na cor preta com vidro simples;
- **Garagens e Escadas:** conforme projeto.

16.7. FERRAGENS

- Serão Papaiz, Pado, Imab, Soprano ou La Fonte, de 1ª qualidade ou similar;

16.8. VIDROS

- Serão vidros simples, conforme determinarem as normas técnicas.

16.9. EQUIPAMENTOS ELÉTRICOS

- **Chaves e tomadas:** Pial, Iriel, Rasquini tipo silentoque, Biticino, Pezzi, Tramontina, Fame, Schineider-Electric, Alumbra ou similares na cor branca;
- **Quadros:** Siemens, Eletromar, Cemar, Tigre, Pial, Schineider-Electric, GE ou similar.
- **Fiação:** Nambei, Pirelli, Philips, Lousano, Godurgel, Cobrecom, Wireflex, Corfio, Cordeiro, Sil ou similar.

16.9.1 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.

16.10. PINTURA EXTERNA

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

16.11. ANTENA TV

- Será semicoletiva e entrada para TV a cabo, com esperas conforme o projeto elétrico, não será fornecido nenhum sinal ou convênio.

16.12. INTERFONES

- De acordo com projetos específicos serão fornecidos os interfones pela construtora.

16.13. INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS

- De acordo com projetos específicos.

16.14 TUBOS E CONEXÕES

- De acordo com projetos específicos, de marcas Tigre, Amanco, Fortilit, CPVC, PPR ou similar.

16.15. LAREIRA

- A lareira será por conta do proprietário. A construtora fará somente a tubulação/espera do duto até a chaminé externo no telhado, onde o proprietário não poderá retirar a tubulação.

16.16. GÁS CENTRAL

- Será em tubulação especial para gás conforme projeto específico, individual por apartamento conforme projeto.

16.17 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, Amanco, Fortilit ou Similar.

16.18. TELHADO

- Telhado estrutura em madeira de grápia, 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 beirais e oitões do telhado fica com caibro a vista. Serão executadas de conformidade como projeto específico, normas da concessionária e ABNT. (Tentando deixar o mais aproximado possível das imagens ilustrativas do empreendimento).

17. 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, 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.

18. CALEFAÇÃO

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

19. AR-CONDICIONADO

- Será deixado nos apartamentos somente a espera para instalações dos aparelhos.

20. 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 e banheiros;
 - Luminárias;
 - Porta de box;
 - Papéis de parede;
 - Chuveiros, saboneteiras, papelreira e cabides dos banheiros, acabamentos metálicos em geral;
 - Cubas/pia e tampões dos banheiros;
 - Aquecedor d'água Termo Acumulação, radiadores, caldeiras, splits e pressurizadores de água;
 - Molduras de madeira e/ou gesso acartonado arrematando as paredes;
 - Móveis de espécie alguma;
 - Forros de gesso cartonado 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, 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 Canela.

Canela, 18 de Outubro de 2021.

Arq. Ticiano W. Bolognese - CAU/RS-A46193-8