

MEMORIAL DESCRITIVO REALIZZA RESIDENCIAL

Este memorial tem como objetivo descrever os materiais e acabamentos de um prédio residencial, a ser executado em terreno de propriedade de Edica Incorporadora Ltda.

1. Localização:

O terreno onde será edificado o empreendimento mede 720m² de área, registrado no 1º Cartório de Ofício de Registro de Imóveis, Olyntho Mendes de Castilho em Caxias do Sul / RS. Está localizado na RUA NEDEM ADELAR CHEIDID, lote nº 11 e 12, quadra 5476, Nossa Senhora da Saúde, neste município de Caxias do Sul / RS.

2. Dados gerais do projeto:

Área total de aprovação: 3278,49m². Edifício, constituído de oito pavimentos, sendo:

- Cinco pavimentos tipo com seis apartamentos cada. Cada unidade possui dois dormitórios, sala, banheiro social, cozinha, área de serviço e sacada. Acima do último pavimento estará situado o reservatório superior;
- Térreo está situado a circulação, medidores de energia elétrica, hidráulica, escada de acesso aos demais pavimentos e elevador. Constitui também um salão de festas e um apartamento com acessibilidade para deficientes físicos;
- Subsolo 01 estarão situados dezessete boxes de garagem, escada condominial e elevador;
- Subsolo 02 estarão situados dezenove boxes de garagem, escada condominial, elevador e reservatório inferior;
- Áreas de afastamento frontal estão acesso aos pedestres, acesso de veículos ao subsolo, central de gás, caixa de correio e ajardinamento de recuo frontal.

3. Especificações do projeto:

3.1. Estrutura:

A estrutura será executada conforme projeto específico elaborado seguido às normas da ABNT. As fundações serão apoiadas sobre solo resistente podendo ser do tipo sapata ou estacas sobre blocos.

O subsolo será composto por cortinas de concreto ou paredes de blocos de concreto nos locais que demandar contenções de terra, além de sistema de pilares, vigas e lajes de concreto armado.

O pavimento térreo será executado em sistema misto de pilares, vigas, lajes de concreto armado e alvenaria estrutural (tipo alvenaria portante).

Os pavimentos tipo serão executados no sistema de alvenaria estrutural (tipo alvenaria portante), sendo expressamente proibida abertura ou retirados de paredes.

3.2. Equipe Técnica:

A equipe de técnicos responsáveis pelo desenvolvimento dos projetos que nortearão a execução desta obra é composta dos seguintes arquitetos e engenheiros, legalmente qualificados para suas específicas funções:

- Projeto Arquitetônico e Hidrosanitário:

Arq. Eliseu Gavazzoni

CAU A70396-6

E-mail - eliseu@vscomp.com.br

- Projeto Estrutural e Execução:

Eng. Civil Rafael Moschen

CREA RS137026

E-mail- moschen@edicaincorporadora.com.br

3.3. Alvenarias:

As alvenarias de todos os pavimentos serão de tijolo cerâmico e terão função estrutural. Os tijolos serão assentados sobre argamassa específica, observando-se os níveis e prumos.

3.4. Cobertura:

A cobertura do edifício receberá telhas aluzinco com espessura de 0,5mm, estruturadas por tesouras de madeira protegidas pelas platibandas. As calhas e algerosas serão executadas em chapas aluzinco.

3.5. Revestimentos internos:

3.5.1. Revestimentos de paredes:

- Reboco Misto: Será executado nas paredes nas quais não for estabelecido, expressamente, outro tipo de revestimento, serão revestidas com reboco.

- Azulejos: Serão revestidas com azulejos, as paredes especificadas conforme projeto, na dependência dos banheiros.

- Tijolos refratários: As partes internas, fundo e laterais de contato com carvão, das churrasqueiras serão revestidas com tijolos refratários.

- Paredes e tetos em áreas de circulações: (escada de acesso aos pavimentos e circulação): Levarão revestimento em reboco, corredores de circulação de acesso aos apartamentos, paredes da escada principal ou alguns elementos de destaque do hall de entrada.

- Elementos de concreto: Todo e qualquer elemento de concreto do subsolo não terão revestimentos.

- Tetos do pavimento térreo e pavimentos Tipos: Os tetos rebocados ou em concreto aparente terão acabamento com tinta PVA e forros de gesso com massa corrida e tinta PVA.

3.5.2. Revestimentos de pisos:

3.5.2.1. Área Condominial:

- Boxes de estacionamento com respectivas circulações e acessos serão de cimento polido nas partes em nível e corrugado nas rampas.

- Escada principal: Serão de contrapiso polido.
- Corredores de circulação de acesso aos apartamentos: Serão de cerâmica.
- Áreas de afastamento frontal: Acessos de pedestres em basalto regular e restante da área com grama, conforme especificado em projeto;
- Calçada (via pública): Basalto regular e ou concreto corrugado.

3.5.2.2. Área Privativa:

- Dormitórios: Piso laminado, marca a definir;
- Salas de estar, jantar e respectiva circulação: Cerâmica da marca Cecrisa ou similar;
- Cozinhas, lavanderias, sacadas e banheiros: Cerâmica da marca Cecrisa ou similar;
- Salão de Festas terá piso cerâmico.

3.6. Peitoris, Rodapés, Capeamentos de Muretas e Corrimões:

3.6.1. Peitoris nas sacadas:

Será composto por proteção em tubos metálicos pintados.

3.6.2. Rodapés:

Nos pisos revestidos com cerâmica não serão colocados rodapés.

3.6.3. Capeamento de muretas:

Capeamentos de muretas externas serão de alunzico;
Acabamentos em muretas internas serão em cimento alisado.

3.6.4. Corrimões:

A escada principal terá corrimões de ferro.

3.7. Forros:

3.7.1. Banheiros e lavanderias:

Rebaixe em gesso quando necessário.

3.8. Esquadrias:

3.8.1. Esquadrias de madeira:

As portas externas das unidades serão laminadas semi-oca com enchimento maciço da marca Talien ou similar;

As portas internas das unidades serão semi-oca da marca Talien ou similar;

A porta principal de acesso de pedestres ao prédio será de ferro com pintura em esmalte branca;

3.8.2. Esquadrias de alumínio:

A janela-porta da sacada serão de alumínio da linha Suprema ou similar com acabamento anodizado ou pintura epóxi;

As esquadrias dos dormitórios receberão persiana tipo gelosia;

As janelas dos banheiros e áreas de serviço dos apartamentos serão de alumínio da linha suprema ou similar, do tipo maxim-ar;

As esquadrias receberão vidro comum tipo liso 3mm exceto os vidros dos banheiros que serão tipo mini boreal;

As esquadrias receberão guarnições em alumínio no mesmo padrão da esquadria;
As soleiras e pingadeiras serão de basalto cerrado, polido ou lustrado, com dois centímetros de espessura e dotado de ranhura na parte inferior frontal.

3.8.3. Esquadrias de ferro:

O gradil externo será em barras de aço pintadas com tinta esmalte e contará com uma porta de acesso aos pedestres, porta de acesso à central de gás e outro portão motorizado para acesso de veículos;

Na cobertura serão instaladas portas de acesso a parte externa.

3.9. Revestimento externo:

As fachadas receberão reboco misto e serão pintadas com tinta acrílica conforme projeto arquitetônico;

3.10. Instalações hidrossanitárias:

As instalações serão executadas conforme projeto hidrossanitário;
A rede de água fria será executada em tubos e conexões de PVC;
A rede de água quente será executada em tubos e conexões de PPR
As redes de esgoto serão executadas com tubos e conexões em PVC;
O tratamento de efluentes será executado conforme projeto aprovado junto ao SAMAE;
Cada unidade contará com medição de consumo de água individualizado, não sendo fornecido o registro de medição;

Em cada unidade serão instalados vasos sanitários com caixa acoplada;

3.11. Instalações elétricas:

Serão executadas conforme projeto específico aprovado pela RGE;
A entrada de luz será do tipo subterrânea ou conforme projeto aprovado;
As tubulações e caixas serão embutidas nas paredes e lajes;
Os acabamentos serão da linha 50.000 ou similar;
As tomadas e interruptores serão dispostos nos locais e quantidades apropriadas conforme projeto aprovado;
A fiação elétrica será de cobre isolado e as emendas serão isoladas com fita;
Luminárias: apenas nas áreas comuns, do tipo globo em vidro cristalizado ou conjunto de bocal com lâmpada, com sensores de presença para acendimento automático.

3.12. Instalações de telefone, televisão e interfone:

Nos apartamentos a sala contará com uma rede integrada de telefone e televisão na quantidade apropriada, conforme projeto aprovado;
Cada apartamento contará com espera para 01 linha telefônica na sala;
Cada unidade terá duas entradas de antenas de televisão: uma comum coletiva e outra para cabo com pontos localizados na sala e nos dormitórios;
Cada unidade contará com 01 ponto de interfone próximo a porta de entrada com comando de abertura das portas da grade da entrada da edificação;

3.13. Instalações de gás:

Será executada uma rede de gás central com os medidores individuais e registro da central não fornecidos pela incorporadora;

Cada apartamento contará com 02 pontos de gás, sendo um para o fogão e um para o aquecedor de água;

A central de gás estará localizada no pavimento térreo o qual não será entregue com registros.

3.14. Instalações de prevenção de incêndio:

Serão executadas conforme solicitação do corpo de bombeiros de Caxias do Sul e projeto aprovado.

3.15. Ajardinamento:

Após a conclusão da obra as floreiras e os canteiros serão devidamente ajardinados conforme projeto.

3.16. Pintura:

3.16.1. Pintura interna:

As paredes dos apartamentos, salão de festas, escadarias e circulações terão acabamento em pintura PVA;

As demais paredes (subsolos) revestidas com massa mistas ou concretos aparente terão acabamento em pintura PVA. As áreas de circulação dos veículos serão sinalizadas conforme normas municipais;

Os forros de gesso terão acabamento em massa corrida e pintura PVA;

Os tetos rebocados ou em concreto aparente terão acabamento em pintura PVA.

3.16.2 Pintura externa:

As fachadas terão acabamento com pintura acrílica;

As esquadrias metálicas e gradis terão tratamento anti-ferruginoso, e acabamento em pintura esmalte;

3.17. Impermeabilizações:

Somente nos Box de banheiros haverá impermeabilização;

As sacadas serão impermeabilizadas com material específicos para esta finalidade;

Será proibido fazer qualquer tipo de furo na região impermeabilizada.

3.18 Salão de Festa:

O salão de festa terá banheiro com facilidade para deficientes físicos;

Não será entregue qualquer tipo de mobília ou acessórios para o salão de festas.

4. Informações gerais:

O prédio será entregue limpo, testado, com habite-se liberado pelo setor de Fiscalização do SDU da Prefeitura Municipal, com as ligações de água, esgoto e telefone restando aos proprietários às complementações das ligações correspondentes para seus respectivos apartamentos.

A adoção de equivalência dos modelos indicados, as alternativas de padrão e a opção de cores ou material de acabamento a serem utilizados na obra, mesmo quando não expressamente declarados

neste memorial, são considerados prerrogativas exclusivas da incorporadora.

É vetada toda e qualquer mudança de acabamento por parte dos proprietários durante a execução da obra, sendo que a construtora cumprirá os acabamentos aqui citados.

Qualquer outra alteração por parte individual será feita após a entrega das chaves sendo que a incorporadora não instala produtos fornecidos pelo cliente, tampouco acabamentos de outras marcas não mencionadas neste memorial. Para a manutenção da garantia de seu imóvel e de seus vizinhos. Qualquer modificação realizada por parte do proprietário acarreta na perda da garantia do imóvel.

Devido ao sistema construtivo, fica extremamente proibido a retirada e ou modificações de alvenarias ou abertura em vão, pontos elétricos e hidrossanitários dentro das unidades.

O empreendimento contará, também, com sistema de porteiro eletrônico e sistema de segurança, constituído por tubulações para futura colocação de: câmeras de segurança e cerca elétrica, as quais não serão fornecidas e instaladas pela incorporadora.

Será entregue para cada unidade um aparelho de interfone.

5. Equipamentos e materiais não fornecidos pela incorporadora:

- Aparelhos de ar condicionado.
- Aparelho a gás para aquecimento da água;
- Rotativas para churrasqueiras;
- Chuveiros ou duchas nos banheiros;
- Misturadores nos banheiros, cozinha e área de serviço;
- Box para os banheiros;
- Assentos sanitários;
- Ducha higiênica;
- Acessórios para banheiro (porta toalha, porta papel, etc.);
- Tanque para área de serviço
- Tampos de mármore, cubas, balcão e lavatórios dos banheiros;
- Tampos de mármore, cubas, balcão e pias das cozinhas;
- Aparador de portas;
- Olho mágico;
- Campainha;
- Spots e bicos de luz dos apartamentos;
- Antena externa coletiva para TV ou rádio;
- Câmaras de segurança;
- Acabamento de registros nas dependências dos apartamentos;
- Medidores individuais de água (Hidrômetro) e de gás juntamente com o registro da central.
- Não será entregue qualquer tipo de mobília e/ou acessórios para o salão de festas;
- Cerca elétrica.

6. Considerações finais:

Devido às normas de segurança, NÃO serão permitidas visitas de condôminos durante a execução da obra sem a autorização formal por parte da Incorporadora. Essas visitas devem ser agendadas com no mínimo 7 dias de antecedência junto a Incorporadora, sendo que, dependendo do estágio da obra, poderão ser negadas pelo engenheiro responsável.

As imagens apresentadas no material publicitário (folders, internet, jornais) são meramente ilustrativas, o imóvel será entregue de acordo com as especificações contidas neste memorial descritivo e de acordo com os projetos executivos.

Como se trata de um produto elaborado pelo Homem e não por máquinas, poderá haver pequenas diferenças de medidas para mais, ou para menos, sendo que as medidas deverão ser confirmadas na obra para confecção da mobília.

Fica reservado o direito à incorporadora de proceder a alterações às demais especificações estabelecidas neste Memorial, desde que mantida a qualidade dos produtos e serviços, e sempre que:

- Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação de produtos e serviços;
- Houver possibilidade da aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovação tecnológica;
- Precisar atender exigências dos Poderes Públicos ou concessionários de Serviços Públicos.

Flores da Cunha, 20 de Setembro de 2014.