

ED. CASA REAL

Rua Angelo Bisol, n° 222

GRAMADO/RS

MEMORIAL DESCRITIVO

1. APRESENTAÇÃO
2. O EDIFÍCIO
3. GENERALIDADES E ACABAMENTOS
4. IDENTIFICAÇÃO DE MATERIAIS E ACABAMENTOS
5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS
6. ENTREGA DA OBRA

1. APRESENTAÇÃO

O presente memorial descritivo tem por finalidade dar aos Senhores Condôminos condições de conhecer os detalhes de acabamento, os tipos e a qualidade dos materiais e serviços a serem utilizados na construção do edifício.

2. CONDOMÍNIO

O projeto deste edifício foi inspirado na arquitetura inglesa, com o uso do tijolo à vista, molduras brancas, sacadas em ferro trabalhado na cor preta e com a utilização da área sob o telhado.

O condomínio é formado por 2 pavimentos de subsolos com garagens e infraestrutura, e por nove apartamentos, distribuídos em mais 5 pavimentos. Localiza-se na Rua Angelo Bisol 222, bairro centro, na cidade de Gramado.

2.1 2º SUBSOLO:

É composto por circulação vertical, hall de acesso, bicicletário, 6 depósitos individuais e 18 vagas de estacionamento.

2.2 1º SUBSOLO:

É composto por circulação vertical, hall de acesso, bicicletário, 5 depósitos individuais, depósito de lixo, gerador, caldeira central, depósito de lenha e 18 vagas de estacionamento.

2.3 PAVIMENTO TÉRREO:

É composto por hall de entrada, circulação condominial e dois apartamentos de 4 dormitórios cada.

2.4 SEGUNDO PAVIMENTO:

É composto por circulação condominial e dois apartamentos de 4 dormitórios cada.

2.5 TERCEIRO PAVIMENTO:

É composto por circulação condominial e dois apartamentos de 4 dormitórios cada.

2.6 QUARTO PAVIMENTO:

É composto por circulação condominial e dois apartamentos de 4 dormitórios cada.

2.7 QUINTO PAVIMENTO:

É composto por circulação condominial e 1 apartamento de 4 dormitórios.

2.21 CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO E DOS APARTAMENTOS:

Todos os pavimentos sem exceção são atendidos pela escadaria, por um elevador social e por 2 elevadores íntimos, que dão acesso diretamente ao interior das unidades, com sistema de acesso por biometria.

Todos os pavimentos serão atendidos por shafts técnicos com acesso em todos os pavimentos aos hidrômetros individuais, aos medidores de gás e às instalações elétricas e hidráulicas do condomínio.

O edifício será provido de sistema de reaproveitamento de águas pluviais, as quais serão reutilizadas nas descargas das bacias sanitárias e nas torneiras externas de jardim.

O edifício será provido de gradil e sistema de segurança por circuito interno de tv e guarita de vigilância.

O edifício terá sistema de automação que controlará a iluminação e o ingresso por biometria às dependências.

O edifício terá gerador próprio.

O edifício terá sistema de internet sem fio, assim como antena coletiva UHF/VHF e de canais fechados.

Todos os apartamentos possuirão churrasqueira e lareira.

Todos os apartamentos terão sistema de calefação por piso radiante a água.

Todos os apartamentos terão sistema de ar condicionado tipo “split” e k7, para resfriamento e aquecimento nos ambientes social e dormitórios..

Os apartamentos terão hidrômetros independentes, com as medições de água separadas por apartamento.

Todos os apartamentos terão aquecimento de água através de caldeira à gás e boiler de acumulação (mesmo equipamento responsável pelo aquecimento da calefação).

Os banheiros das suítes principais terão banheira de hidromassagem (conforme projeto arquitetônico).

Os apartamentos terão sistema de gás central, com a central localizada externamente ao prédio. Serão previstas esperas para a caldeira, fogões, churrasqueira (bifeteira) e lareira. Os medidores de gás são individuais por apartamento.

Os apartamentos terão todas suas esquadrias externas em PVC branco, com vidros duplos termo-acústicos e telas mosquiteiras. As portas internas serão em madeira de lei certificada.

Os apartamentos terão sistema de aspiração central.

Os apartamentos terão todos os ambientes com sistema de automação de iluminação, som, imagem, climatização, cortinas e persianas, assim como sistema de acesso por biometria.

3. ACABAMENTOS

3.1. ÁREA CONDOMINIAL

3.1.1 HALL e CIRCULAÇÃO

- | | |
|--------|---|
| Piso | - Porcelanato e/ou pedra natural. |
| Parede | - Reboco em massa mista e/ou textura acrílica com acabamento em pintura acrílica. |
| Fôrro | - Rebaixado em gesso com iluminação embutida. |

Rodapé - Em madeira, porcelanato ou pedra natural.

3.2 APARTAMENTOS:

3.2.1 ESTAR / JANTAR / DORMITÓRIOS/ CIRCULAÇÕES:

Piso - Piso laminado flutuante de alta resistência e/ou porcelanato

Parede – Reboco em massa mista com revestimento em massa corrida e pintura acrílica fosca

Forro – Serão em gesso rebaixado revestidos com massa corrida e pintura acrílica.

Rodapés - Os rodapés serão em madeira

3.2.2 BANHEIROS:

Piso - Porcelanato

Parede – Porcelanato, revestidas em sua totalidade ou a critério do comprador do apartamento.

Forro – Idem item 3.2.1

Louças - As bacias sanitárias serão com caixa acoplada.

Os lavatórios serão ovais de embutir ou sobrepor

Metais - Os banheiros serão providos de ducha higiênica, lavatório e chuveiro com misturadores quente/frio no sistema de monocomandos.

Bancadas- Serão fornecidas em mármore ou granito

3.2.3 COZINHA / LAVANDERIA:

Piso - Porcelanato

Parede – Porcelanato, revestidas em sua totalidade ou a critério do comprador do apartamento.

Forro – Idem item 3.2.1

Metais - Os misturadores quente/frio serão no sistema de monocomando de bancada.

Cubas – serão fornecidas as cubas em aço inox para a cozinha (dupla) e lavanderia (simples)

Bancadas – serão fornecidas em mármore ou granito

3.2.4 SACADAS:

Piso- Os pisos das sacadas serão em porcelanato rústico anti-derrapante sobre contrapiso.

Os balaustres serão em aço trabalhado na cor preta, conforme projeto arquitetônico.

3.3 ACESSO PEDESTRES:

Calçadas em basalto ou bloqueto pré-moldado em concreto de acordo com detalhamento.

3.4 ACESSO CARROS:

Pavimentação em bloquetes de concreto, sobre base em material adequado, seguindo projeto de drenagens e outros.

3.5 GARAGEM / BICICLETÁRIO/DEPÓSITOS/INFRA-ESTRUTURA:

Piso – Concreto polido (piso zero).

Forro – Laje pintada aparente

Paredes – Rebocadas com massa média reguada e pintadas com tinta acrílica.

*Cada vaga possuirá uma tomada elétrica para carregamento de carros elétricos

3.6 UTILIDADES E SERVIÇOS:

Reservatórios – em fibra de vidro com capacidade conforme projeto específico.

Casa de máquinas (elevadores) – executada conforme norma específica.

Elevadores – marcas Thyssen Krupp, Atlas Schindler ou Otis (instalações de acordo com normas técnicas). Possuirão biometria.

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

4.1 MOVIMENTAÇÕES DE TERRA:

Remoção de terra vegetal. Escavação e aterramento de acordo com os níveis do projeto arquitetônico.

4.2 FUNDAÇÕES:

Sapatas com pilares sobre rocha.

4.3 ESTRUTURA:

Estrutura em concreto armado (pilares + vigas) com lajes nervuradas.

4.4 ALVENARIAS:

Alvenarias externas e de divisão entre unidades residenciais (aptos) - paredes duplas com espessura total entre 20 e 25 cm em blocos cerâmicos 6 furos “a cutelo”, com isolamento termo-acústico de 2 cm de espessura em chapa de EPS entre as duas paredes.

Alvenarias internas com espessura total de 10 cm em blocos cerâmicos a cutelo ou blocos de concreto celular rebocados.

4.5 TELHADOS:

Estrutura em madeira ou aço sobre a laje de cobertura. O apartamento do último pavimento possuirá laje de cobertura, o que garantirá total isolamento térmico à unidade.

Telhas – asfálticas tipo “shingle”, sobre base em compensado fenólico ou chapa de OSB, com espessura de 10 mm.

Calhas e algerozas – em chapa de aluzinco pintadas

4.6 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E COMUNICAÇÕES E AUTOMAÇÃO

Conforme projetos específicos.

Serão embutidas em eletrodutos executados sob as lajes de forro.

Os apartamentos terão sistema de antena de canais fechados e UHF/VHF nos dormitórios e ambiente social.

Os apartamentos terão vídeo-porteiro com controle de abertura do portão externo e porta principal de acesso aos moradores.

Os apartamentos terão sistema de automação de iluminação, som, imagem, climatização, cortinas e persianas, assim como acesso por biometria.

4.7 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

Conforme projetos específicos.

O sistema de aquecimento de água será feito através do mesmo sistema da calefação, com caldeira de passagem a gás + boiler de acumulação.

Os aptos possuirão hidrômetros individuais localizados no shaft técnico nas circulações condominiais.

O edifício terá sistema de reaproveitamento de águas pluviais, reutilizadas nas torneiras de jardim e bacias sanitárias.

4.8 INSTALAÇÕES DE CALEFAÇÃO

Conforme projetos específicos.

Os aptos serão dotados de sistema de calefação por piso radiante a água aquecida por sistema de caldeira + boiler de acumulação em todos os ambientes .

4.9 INSTALAÇÕES DE GÁS

Conforme projetos específicos.

O edifício terá sistema de gás central com abastecimento a granel, estando a central localizada externamente aos edifícios.

A medição do gás será individual por unidade, e as centrais de medição serão localizadas no shaft técnico nas circulações condominiais.

As tubulações estarão embutidas no contrapiso, e haverá espera para a caldeira de passagem, fogão, bifeteira nas churrasqueiras e lareira.

4.10 INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO

Conforme projetos específicos.

Os apartamentos serão dotados de sistema de ar condicionado tipo “split” e K7, com unidades evaporadoras (internas) e condensadoras (externas) no sistema quente/frio.

4.11 IMPERMEABILIZAÇÃO:

Sacadas e terraços: Pintura asfáltica a frio, com quatro (04) demãos aplicadas em sentido contrário.

Banheiros, cozinhas e lavanderias: manta asfáltica 3 mm e/ou pintura cristalizante.

Vigas de Fundação: Pintura asfáltica a frio em duas (02) demãos.

4.12 ESQUADRIAS

Esquadrias externas: serão em PVC branco

A porta principal de acesso ao prédio será em madeira de lei.

Esquadrias internas: serão em madeira de lei.

4.14 REVESTIMENTOS EXTERNOS:

O prédio será revestido conforme projeto arquitetônico.

Paredes: reboco com pintura acrílica fosca e plaqueta cerâmica

Floreiras: estrutura em aço e revestimento em madeira

Sacadas: em concreto rebocado com balaústre ferro trabalhado

Soleiras e pingadeiras: em basalto polido espessura 2 cm

4.15 ILUMINAÇÃO / LUMINÁRIAS:

O prédio terá sistema de iluminação externas (fachada e jardim) e internas seguindo projeto elétrico e paisagístico, integradas pelo sistema de automação.

4.16 JARDINS:

Deverá ter projeto específico feito e acompanhado por profissional habilitado.

5. IDENTIFICAÇÃO DE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS

5.1 FERRAGENS:

Papaiz, Pado ou similar.

5.2 PISOS:

Porcelanato: Incepa, Portinari ou similar

Laminados: Durafloor, Forthfloor ou similar.

5.3 REVESTIMENTOS DE PAREDE:

Porcelanato: Incepa, Portinari ou similar.

5.4 LOUÇAS:

Incepa, Deca ou similar.

5.5 METAIS:

Docol, Deca ou similar.

5.6 FECHADURAS:

Papaiz, Pado ou similar.

5.7 VIDROS:

Todos os vidros dos apartamentos serão transparentes duplos termo-acústicos, com suas espessuras calculadas de acordo com as exigências dimensionais dos vãos.

Nos banheiros os vidros serão duplos termo-acústicos mini-boreal.

5.8 MATERIAIS ELÉTRICOS:

Siemens, Pial, Pirelli, ou similar.

5.9 MATERIAL HIDROSSANITÁRIO:

Água fria e esgoto: PVC.

Água quente: em canos especiais e com propriedades específicas para a resistência de elevadas temperaturas, podendo ser em PPR (tubo verde) termo-fundido ou PVC especial para água quente, nas marcas Tigre, Amanco, Aquasystem, ou similar.

5.10 PINTURAS:

Sherwin Williams, Renner, Coral ou Suvinil.

5.11 TELHAS:

Telhas Asfáltica, tipo “shingle”.

5.12 CALHAS E ALGEROSAS:

Somente onde houver necessidade específica, conforme projeto. Serão executadas em chapa de aluzinco pintado, perfeitamente arrematadas, junto à alvenaria e ao telhado.

6. ENTREGA DA OBRA

O prédio será entregue totalmente limpo e com a carta de liberação expedida pelos órgãos fiscais competentes.

GUIMARÃES INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

PROMITENTE COMPRADOR

TESTEMUNHAS:



GUIMARÃES

Griffe em imóveis