

# MEMORIAL DESCRITIVO

**Obra: Residência Unifamiliar**

**Nome: La Hermosa**

**Local:** Rua das Glicínias, Lote 04, Quadra F,  
Loteamento Altos dos Pinheiros

**Proprietário: José Maurício Zanatta**

## **01. Preliminares:**

A Residência localiza-se na Rua das Glicínias, Lote 04, Quadra F, Loteamento Altos dos Pinheiros Canela RS.

### **1.1-Descrição do Projeto:**

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

- **Subsolo:** com 60,58m<sup>2</sup>, garagem para dois carros, sacada e depósito.
- **Térreo:** com 152,43m<sup>2</sup>, salas de estar, sacada frontal, sala janta, gourmeteria com alpendre, cozinha, área de serviço, lavabo social, suíte com sacada, closet e banheiro.
- **Primeiro pavimento ou Subtelhado:** com 125,37m<sup>2</sup>, uma Suíte principal com closet, banheiro, terraço, pérgula com lareira e SPA. Escada, 2º suíte, closet, banheiro e sacada.

**Área Real Total da Edificação = 338,38m<sup>2</sup>**

### **1.2 - Os projetos e execuções**

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

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

Projeto Estrutural: Eng. Jonatas Bolognese, inscrito no CREA n° 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 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, elementos decorativos, sacadas, molduras nas aberturas em argamassa lisa. Revestimentos externos em madeira ou similar (reboco Tabuado) nos oitões e paredes das molduras volume escada conforme projeto. Revestimento com pedra natural ou eccostone externamente nas lareiras, churrasqueira, parede superior suíte principal, garagem conforme

Rua Coronel João Correa, 374, sala 01

Gramado/RS

Fone: (54) 3286-3232

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

projeto arquitetônico. Pintura em tinta acrílica marca Suvinil, Renner, Ibratin, Kresil, Killing ou similar.

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

- Pisos: Porcelanato ou similar a escolha do proprietário.
- Paredes: Rebocadas com acabamento massa corrida e pintada com pintura PVA.
- Forro: Laje de concreto rebaixados em gesso plano com negativo, e pintura PVA.
- Rodapé: Poliestireno de 100mmx16mmx2400mm Santa Luzia ou similar.

## **07. Suítes e Closets**

- Os pisos serão de cimentado regoado ou piso zero para receber piso flutuante ou vinílico.
- Paredes: Rebocadas com acabamento massa corrida com pintura PVA.
- Forro: Laje de concreto, rebaixados em gesso plano com negativo, e pintura PVA.
- Rodapé: Poliestireno de 100mmx16mmx2400mm Santa luzia ou similar.

## **08. Banheiros e Lavabo:**

- Piso: Cerâmica de 1ª qualidade, Incepa, Portobelo, Eliane, De LUCCA, Itagress ou Portinari ou similar, PEI 3 ou superior.
- Os boxes dos banheiros e lavabos serão impermeabilizados com argamassa polimérica ou manta asfáltica.
- Paredes dos banheiros: Azulejos até o teto nas marcas Eliane, Portobelo, Incepa, Portinari ou similar com tamanho mínimo de 20 X 25 cm.
- Parede lavabo: Rebocadas com acabamento massa corrida e pintada com pintura PVA.
- Forro: Madeira de lei ou gesso comum ou acartonado plano com negativo.
- Louça: Vasos sanitários serão com caixas acopladas, não será fornecido quaisquer outras louças e elementos que compõe pela construtora.
- Metais (registros): Docol, Deca, Mebber, Porto Design ou similares somente registros será fornecido pela construtora.

## **09. Área de Serviço, Sacadas, Terraço, Alpendre, Depósito e Garagem:**

- Piso: Cerâmica de 1ª qualidade nas marcas Eliane, Incepa, Portobelo, Ceusa, Buchinelli, Portinari, Itagres, Pisoforte, Gytoku ou similar, PEI 3 ou superior.
- Paredes molhada área de Serviço: Cerâmica somente área molhada atrás do tanque e máquina de lavar até o teto podendo ser das marcas Eliane, Incepa, Portobelo, Portinari, Ceusa, Buchinelli, Itagres, Ceusa, Pisoforte, Gytoku ou similar, com tamanho mínimo de 20 X 25 cm.
- Paredes internas Garagem: Rebocada ou revestimento em pedra natural ou eccostone conforme opção do incorporador.
- Forro: Madeira de lei, gesso comum ou acartonado plano com negativo.
- Metais, Tampos, Tanque, cubas: Fica por conta do cliente a aquisição e instalação dos mesmos.
- Peitoris das sacadas, terraço, escada: podendo ser metálico, madeira ou em vidro incolor com fixadores tipo pinça ou conforme opção do incorporador.

Rua Coronel João Correa, 374, sala 01

Gramado/RS

Fone: (54) 3286-3232

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

- Tabeiras das sacadas alpendre e terraço: serão em basalto polido.

## **10. Esquadrias Internas:**

- As portas e marcos serão em madeira nobre semi-ocas, com aplicação de esmalte transparente ou pintura de cor.

## **11. Esquadrias Externas:**

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

## **12. Ferragens:**

- Serão nas marcas Papaiz, Pado, Imab, Soprano ou La Fonte, de 1ª qualidade ou similar, de latão oxidado, inox ou inox envelhecido, dobradiças de 2,5 x 3 polegadas modelo a definir.

## **13. Vidros:**

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

## **14. 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, Godurigel, Cobrecom, Wireflex, Corfio, Cordeiro, Sil ou similar.
- Espelhos: Pial, Iriel, Rasquini tipo silentoque, Biticino, Pezzi, Tramontina, Fame, Schneider-Electric, Alumbra ou similares.

## **15. 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.

## **16. Pintura:**

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

Rua Coronel João Correa, 374, sala 01

Gramado/RS

Fone: (54) 3286-3232

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

## **17. 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.

## **18. Tubos e conexões:**

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

## **19. Lareira:**

- A lareira será confeccionada in loco conforme projeto arquitetônico com revestimento externo em pedra.

## **20. Escada:**

- 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.

## **21. Tubulação de Gás:**

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

## **22. 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.

## **23. Telhado:**

- Estrutura de madeira de lei, quando aparente, e telha de concreto, alumínio galvanizado ou similar.
- A estrutura do telhado interna (não aparente) poderá ser em madeira especialmente definida para esta finalidade, conforme especificações técnicas.

## **24. 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, lavabo na cozinha, gourmeteria e área de serviço. O sistema (aquecimento de água, bem como instalações), serão alimentados por caldeira, que serão adquiridas pelo proprietário.

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

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

## **25. Calefação e Split:**

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

## **26. 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;
  - Box banheiros;
  - Papéis de parede;
  - Chuveiros, saboneteiras, papelreira e cabides dos banheiros;
  - Aquecedor d'água Termo Acumulação ou Caldeira;
  - Molduras de madeira e/ou gesso acartonado arrematando as paredes e forros;
  - Móveis de espécie alguma;
  - Equipamentos de cozinha (geladeira, fogão, lava louças, etc...);
  - Equipamentos de jardim
  - Fechamento do lote
  - Jardim
  - Acesso (pavimentação) veículo e pedestre
  - **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.

Rua Coronel João Correa, 374, sala 01

Gramado/RS

Fone: (54) 3286-3232

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

- 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.

---

Promitente Compradora

---

Promitente Comprador

---

Incorporador  
**José Mauricio Zanatta**

Canela/RS, 01 de dezembro de 2020.