



**MEMORIAL DESCRITIVO**

# **I. INTRODUÇÃO**

# **II. APRESENTAÇÃO GERAL DA OBRA**

# **III. DESCRIÇÃO DE DETALHES ESPECÍFICOS**

- 3.1 Fundações
- 3.2 Estrutura
- 3.3 Paredes
- 3.4 Pavimentações
- 3.5 Revestimentos interno
- 3.6 Revestimentos externo
- 3.7 Esquadrias
- 3.8 Ferragens
- 3.9 Vidraçaria
- 3.10 Forros
- 3.11 Rodapés
- 3.12 Telhados e Impermeabilização
- 3.13 Instalações Hidrossanitárias
- 3.14 Instalações Elétricas
- 3.15 Instalações Dados
- 3.16 Instalações de GLP
- 3.17 Paisagismo

# **IV. GARANTIA**

*Este é um documento antes da obra, no sentido de documentar detalhes específicos e seus locais. Após obra, o mesmo (ampliado), fará parte do Manual do Proprietário, onde será acrescido de detalhes de manutenção, marcas específicas e tutoriais para ligações.*

## **I. INTRODUÇÃO**

Este Memorial Descritivo foi elaborado buscando descrever e documentar os acabamentos do condomínio de casas Royal Park, localizado na rua Theobaldo Fleck, 641 na cidade de Canela RS.

Cabe ressaltar que todos os materiais usados são de primeira qualidade, de marcas reconhecidas e aplicados como manda a boa técnica.

O critério de similaridade, para materiais e/ou processos, somente será usado em condições de inexistência das marcas descritas, no momento de necessidade das mesmas, mas com qualidade e aparência idêntica ou superior.

## II. APRESENTAÇÃO GERAL DA OBRA

Trata-se de um Condomínio Residencial de 16 casas, todas de 3 dormitórios, em 3 níveis (térreo, 2º pavimento e subtelhado), sendo todas com garagem ao nível do térreo, tendo área real global de 1.756,17 m<sup>2</sup>.

O projeto arquitetônico em sua forma definitiva, aprovado pela Prefeitura Municipal de Canela, conforme alvará 86/2021.

O Registro da Incorporação está feito na matrícula 1.299 livro 2 do Registro de Imóveis da cidade de Canela, com nº 58544.

O condomínio está configurado em 2 blocos de casas, sendo o frontal com 11 unidades (casas de 101 a 111) e o de fundos com 5 unidades (casas de 112 a 116).

### **Cada casa tem como característica:**

- No pavimento térreo: Entrada frontal e pelos fundos, com sala de estar/jantar, cozinha e espera para área de serviço todas conjugadas, além da escada e um lavabo sob a mesma. Externamente a mesma, tem um armário, como uma segunda opção para a área de serviço, além da garagem, semicoberta e contígua (exceto as casas 104 e 108, pois estas têm a garagem sob a academia) a entrada de serviço. Na continuação do armário, acima referido, as casas ainda possuem um espaço para acesso aos botijões, que pode ser cercado com tela eletrosolada revestida com PVC verde.
- No segundo pavimento: 2 dormitórios, sendo um em suíte e outro banheiro de uso social.
- No terceiro pavimento: (tecnicamente chamado de subtelhado), mais uma peça (para uso de dormitório, sala...) e um banheiro

## **III. DESCRIÇÃO DE DETALHES ESPECÍFICOS**

Aqui estão descritos os procedimentos e acabamentos padrão realizados durante a obra.

### **3.1 Fundações**

Executada fundação escavada, até o impenetrável, com as estacas executadas em concreto Fck 20 Mpa armadas, de acordo com o projeto específico. Projeto do eng. Ivan Oscar Klafke (CREA 85.213 RS).

### **3.2 Estrutura**

A construção será executada em estrutura de concreto armado (projeto eng. Ivan Oscar Klafke, CREA 85.213 RS). A estrutura será composta por vigas e pilares, até seu respaldo, sendo a estrutura do telhado, executada em madeira, previamente tratada.

### **3.3 Paredes**

#### **3.3.1 Paredes de Blocos Cerâmicos**

As alvenarias serão executadas utilizando-se blocos cerâmicos com dimensões uniformes, assentados com argamassa, perfeitamente alinhados, aprumados e rejuntados. As paredes de blocos cerâmicos, apesar de terem função de fechamento, não podem ser quebradas, cortadas ou modificadas, pois, em sua grande maioria, dividem espaços particulares e/ou com os exteriores. O bloco utilizado possui ensaio que atende a NBR 15.575.

#### **3.3.2 Paredes de Gesso**

Algumas das paredes (somente internas), não são executadas com blocos cerâmicos. Estas, por sua vez, serão do tipo Steel Frame, ou seja, de estrutura metálica com fechamento em gesso (conforme projeto).

### **3.4 Pavimentações**

#### **3.4.1 Áreas Comuns**

##### **3.4.1.1 Calçada Frontal**

A calçada frontal (pública) será revestida com basalto serrado 46 x 46 cm, assentado com argamassa de cimento e areia.

#### **3.4.1.2 Calçadas Internas**

As calçadas internas, de pedestres, serão executadas em concreto armado, com acabamento riscado. Os degraus, por sua vez, serão executados com basalto tipo Tear, bruto, com propriedade antiderrapante.

#### **3.4.1.3 Área de Manobras do Estacionamento**

O piso da área de manobras do estacionamento será executado com pisograma (piso de concreto pré-moldado, com vazios para plantio de grama). Após a instalação do mesmo, será plantada grama em seus nichos específicos.

#### **3.4.1.4 Academia**

O piso da academia, será Vinílico, com 2 mm de espessura, colado a contrapiso previamente regularizado. O banheiro/vestiário da academia, será executado com piso cerâmico idêntico ao das unidades.

### **3.4.2 Casas**

#### **3.4.2.1 Interno**

O piso interno a casa, em todos os ambientes, será executado com porcelanato (marca Portinari ou Elizabeth) tipo Mármore Travertino, no tamanho 60 x 60 cm e rejuntado com rejunte flexível, na cor Corda (marca Weber Quartzolit)

#### **3.4.2.2 Externo**

O piso externo a casa, na garagem, será em concreto armado, com acabamento riscado, exatamente do tamanho do box de estacionamento.

### **3.5 Revestimentos Internos**

#### **3.5.1 Área Privativa:**

##### **3.5.1.1 Casas**

Nas áreas secas será aplicada sobre o reboco ou gesso (conforme superfície), selador, massa corrida PVA e tinta Acrílica fosca branca da Renner ou Suvinil.

Na parede dos fundos da cozinha e na parede lateral, da área de serviço será colada sobre o reboco, perfeitamente prumado, cerâmica (cor branca).

Nos Banheiros, toda a área do box será revestida com cerâmica cor branca e o restante do banheiro, terá 40% de sua área revestida também, com o mesmo revestimento.

### **3.5.1.2 Área Condominial**

A academia terá aplicada sobre o reboco, selador, massa corrida PVA e tinta Acrílica acetinada da Renner ou Suvinil.

## **3.6 Revestimentos Externo**

### **3.6.1 Casas**

Os dois conjuntos de casas, terão seu revestimento executado em cerâmica rustica de tijolo (tijoleta, colada com cimentcola, a reboco previamente executado).

Alguns detalhes, como molduras das aberturas, beiral, detalhes e águas furtadas, serão pintados com tinta acrílica branca semi brilho, sobre textura fina, previamente executada.

Sobre o gradil das sacadas e estrutura das casas com frente envidraçada, será aplicado fundo metálico Zarcão, ainda na serralheria e dado acabamento com tinta esmalte Suvinil Grafite 2 em 1, cor Grafite escuro.

### **3.6.2 Outras áreas**

Sobre os pilares de concreto e pórtico do gradil, será aplicado massa Acrílica tipo Texturato. Após a massa, selador e tinta acrílica acetinada cor Palha Travertino. Outras superfícies de alvenaria externa, também receberão este mesmo acabamento e cor, sendo somente a academia diferente, com cor tipo grafite escuro.

Sobre o gradil, propriamente dito, será aplicado fundo metálico Zarcão, ainda na serralheria e dado acabamento com tinta esmalte Suvinil Grafite 2 em 1, cor Grafite escuro.

Os pilares de eucalipto tratado, que fazem o fechamento do terreno, junto com tela revestida de PVC verde, terão seu acabamento feito com Stein tipo transparente.

## **3.7 Esquadrias**

### **3.7.1 De Madeira:**

#### **3.7.1.1 Internas**

Tipo sarrafeada, marco e guarnições, tudo em madeira industrializada, com pintura de fábrica, na cor branca.

### **3.7.1.2 Externas**

As portas externas serão do tipo maciça com marco e guarnições, tudo em Tauari acabamento em tinta esmalte acetina, cor grafite.

### **3.7.2 PVC**

Esquadrias de PVC na cor branca, executada com perfis industrializados, com fechos, dobradiças e corrediças condizentes com o perfil e uso. Serão do tipo Pivotante (na sala), Maximar (cozinha e banheiros que a possuem) e de correr (dormitórios e 3º pavimento).

**3.7.3 Ferro:** A porta de entrada do condomínio, de entrada do nicho de medição, bem como todo o gradil e o portão com movimentador automático por controle remoto, serão de ferro. A porta de entrada do condomínio, terá abertura interna as casas, por porteiro eletrônico.

### **3.7.4 Outras**

A Janela do banheiro do terceiro pavimento, tipo zenital, será em madeira, com ferragem e funcionamento específico para este uso (pois a mesma é implantada diretamente no telhado).

### **3.7.5 Soleiras e Peitoris:**

Serão de mármore polido, na cor branca e deverão sempre estar sob as esquadrias.

### **3.8 Ferragens e Fechaduras:**

Dobradiças: cromadas do tipo pino bola.

Fechaduras externas: De segurança com cilindro, acabamento aço escovado, marca Stan (linha 1500).

Internas: Tipo gorge, acabamento Aço escovado, marca stam (linha 1500).

### **3.9 Vidraçaria**

Liso: Nas salas e dormitórios (do tipo duplo).

Impresso: Sanitários, cozinhas e áreas de serviço.

### **3.10 Forros**

#### **3.10.1 Casas**

Gesso, acabamento em massa corrida e pintura em tinta acrílica fosca,

#### **3.10.2 Academia:**

Idem casas.

#### **3.10.3 Sanitário de serviço:**

Gesso, acabamento em pintura ACR.

### **3.11 Rodapés**

Os rodapés, serão de Poliestireno, na cor branca e serão colocados em todas as áreas fechadas, exceto nos locais com azulejo. As dimensões serão de 13 mm x 70 mm.

### **3.12 Telhado e impermeabilizações**

#### **3.12.1 Telhado**

O telhado das casas, será executado com estrutura de madeira, chapas de OSB e manta de subtelhado, com posterior recobrimento de telhas do tipo Shingle, marca LP Shingle da Owens Corning linha Duration cor Cinza Grafite.

Os terraços da academia, bem como os do 3º pavimento, quando houver, serão impermeabilizados com manta asfáltica de 4 mm com tecido de poliéster interno, aplicados diretamente sobre a laje com posterior inclinação (com material isolante térmico).

Os baldrames serão impermeabilizados com hidroasfalto em 3 camadas consecutivas (observando a secagem entre as mesmas).

Os boxes de chuveiro, bem como cortinas de concreto serão impermeabilizados com cimento cristalizante (os boxes receberão manta de poliéster para “armar” o mesmo).

### **3.13 Instalações Hidrossanitárias**

A alimentação do condomínio é feita a partir do distribuidor público da rua Theobaldo Fleck, pela concessionária Corsan, passando pelos hidrômetros individuais (em nicho específico, com entrada pela calçada externa) e alimentando o reservatório de cada uma das casas.

A tubulação de distribuição será executada em PVC classe 15, bem como todos barriletes, colunas e ramais de alimentação. A partir da caixa d'água, a rede será pressurizada (um pressurizador elétrico, com registros antes e depois) e aí distribuída para toda a casa. Existirão registros localizados nos banheiros e áreas de serviço ou cozinhas, estando localizados sempre em local sobre o forro, de fácil localização, sempre acima do alçapão no gesso. Toda a rede de água quente, será executada em PPR, nas bitolas exigidas em projeto. A Marca dos metais será Meber e a linha dos mesmos será a C40.

A espera na área (e também na espera externa) de serviço será para aquecedor do tipo passagem, eletrônico.

O esgoto Cloacal será executado em PVC classe 8. O mesmo funcionará por gravidade até a caixa centralizadora e daí com bombas automáticas (conforme projeto) até a rede pública.

O esgoto pluvial terá pontos de captação nos terraços e nas áreas pavimentadas (exceto calçadas), sendo executadas em cano de PVC classe 8. A ênfase deste sistema é a absorção do solo, por isto sem o uso de calhas e outros que concentrem água na rede pública.

As louças (vasos e tanque somente) são todas brancas, da marca Incepa. Os tampos (cozinha e banheiros), bem como sua louça e metais, não serão entregues, ficando os locais (esperas) como constam na planta.

### **3.14 Instalações Elétricas**

Toda tubulação e acabamento serão executados de acordo com o projeto específico.

O fornecimento de energia elétrica ao condomínio será em baixa tensão. Os medidores estão localizados em compartimento localizado em nicho específico, junto ao portão de entrada dos carros, de acordo com projeto.

Os acabamentos (interruptores, tomadas,..) serão de marca Iriel, da linha Imperia.

As zonas de circulação do condomínio e garagens serão equipadas com sensor de iluminação.

O fornecimento de energia as casas são feitas em trifase.

Os disjuntores serão do tipo DIN.

Luminárias internas não serão entregues.

### **3.15 Instalações para Dados**

Todas as casas possuirão tubulação de entrada e distribuição de dados (internamente, com as tomadas para dados inclusive). A enfição, interna, estará pronta em todos os pontos da casa. A enfição de entrada (exigência de todas as operadoras de internet/TV/telefonía) será feita somente com arame espera, da caixa de entrada no piso da calçada, até o ponto inicial da casa, na sala.

### **3.16 Instalações de GLP**

O gás que será consumido no fogão e no aquecedor de água terá sua instalação individualizada. O local dos botijões (2 P45) fica no armário, junto da garagem, com ventilação direta para a rua, conforme projeto arquitetônico. Daí o gás segue para 3 pontos de espera, sendo 2 para o aquecedor de água (existem 2 possibilidades de local) e uma para o fogão.

A tubulação de gás, será em tubulação de Pex/Alumínio/Pex, própria para este uso, da mesma maneira que suas conexões.

### **3.17 Paisagismo**

O Paisagismo seguirá o projeto específico para tal fim, sendo dados formais as árvores existentes e a vegetação a ser plantada.

#### **3.17.1 Vegetação Remanescente**

A vegetação de grande porte, que aparece tanto no projeto de paisagismo, como na imagem promocional do condomínio (ainda que nessa, de maneira não total, devido ao ângulo de visão e/ou não conseguir ser fiel a realidade), são remanescentes que foram mantidas no empreendimento. Tais árvores, além do aspecto ecológico, tem o aspecto legal de serem mantidas (inclusive uma área com registro para tal fim).

#### **3.17.2 Vegetação Plantada**

A vegetação plantada, conforme projeto de paisagismo e também da imagem (com ressalva que nesta, já aparece com tamanho adulto) se dará em todos os locais determinados nas mesmas (imagens ou projeto). A mesma é composta por, principalmente, grama Sempre Verde (*Axonopus Compressus*), Lavanda (*Lavandula Angustifolia*) e Tuia Jacaré (*Uniperus Horizontalis*).

### **3.18 Esperas de Ar Condicionado**

As esperas de Ar Condicionado, em todos os compartimentos de uso prolongado (salas e dormitórios), serão feitas todas com espera para passagem da tubulação específica por dentro de dutos, livres, exclusivos para este uso, até a parte posterior das casas (será proibido aparecer qualquer parte do aparelho nas fachadas que não as que ficam viradas para o pátio de manobras). Os esgotos, tanto os da condensadora como da evaporadora, tem seu ponto próximo ao equipamento. Tudo isto consta no projeto hidrossanitário.

## **IV. CONDIÇÕES DE GARANTIA**

A obra é garantida contra qualquer defeito de construção nos termos e prazos da legislação vigente. Estão devidamente anotadas as responsabilidades técnicas nos órgãos competentes.

---

PARK Participações Ltda.  
Arq. Daniel Tombini Kasprzak  
CAU 17383/5