

MEMORIAL DESCRITIVO – PAUL HARRIS RESIDENCE

01. APRESENTAÇÃO

Tem por finalidade o presente memorial descritivo dar conhecimento dos detalhes de acabamentos, os tipos e a qualidade dos materiais e serviços a serem utilizados na construção do PAUL HARRIS RESIDENCE. O esquema de especificações aqui adotadas segue em linhas gerais, a NBR-12.271 adotada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, segundo incumbência expressa pela lei das incorporações imobiliárias nº 4591, de 16 de dezembro de 1964 que oriunda sobre requisitos básicos para sua elaboração.

02. O EDIFÍCIO

Será edificado na Rua Paul Harris, localizado no bairro Centro, zona urbana da cidade de Canela- RS, sendo o terreno com área total de 1.400 m², área construída de 2.481,32 m², constituído por 1 bloco de 23 apartamentos, 25 boxes, sendo 1 box especial e demais dependências necessárias ao funcionamento do edifício.

03. PROJETO DE CONSTRUÇÃO

O projeto será constituído de:

- a) Projeto arquitetônico em geral;
- b) Projeto de instalação hidrossanitário;
- c) Projeto de instalações elétricas;
- d) Projeto estrutural;
- e) Detalhes gerais.

A construção deverá obedecer aos projetos mencionados. Todas as modificações que ocorrerem na construção, deverão ser feitas também nos respectivos projetos.

04. INSTALAÇÃO DA OBRA

Antes do início dos trabalhos será feita uma edificação para guardar materiais de construção, bem como local para apoio dos funcionários, sanitários e refeitório conforme

lei vigente. Logo após será feita a marcação da obra com topografia, obedecendo níveis, cotas e localização prevista nas plantas. Também serão providenciadas as instalações provisórias de água e luz.

05. TRABALHO EM TERRA

Será realizada a limpeza do terreno, removendo todo o obstáculo que impossibilite a locação da futura obra, segundo o projeto estrutural.

De acordo com a necessidade técnica, serão realizados os serviços de escavação, detonação de rocha, terraplanagem e reaterros. Todo o entorno do subsolo será aterrado com rocha detonada, criando assim um dreno natural para água da chuva.

06. FUNDAÇÕES

Serão executadas de acordo com a resistência do solo, definidas pelo projeto estrutural, sob responsabilidade do Engenheiro Civil Luis Carlos Copetti, inscrito no CREA sob nº 2201875430, de acordo com as normas técnicas vigentes. Será acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente registrada.

07. ESTRUTURA

O prédio será todo estruturado com vigas, pilares de concreto armado, separado por laje tipo painel treliçado com uma cobertura de 5 cm de concreto armado ou com laje maciça de concreto armado, obedecendo projeto estrutural. O telhado terá a estrutura de enterçamento e encaibramento de madeira de pinho ou semelhante, necessárias para a demanda de estruturação da cobertura.

08. ALVENARIAS

Obedecerão ao projeto arquitetônico e serão executados com tijolos cerâmico 6 e 9 furos, maciços ou outro a ser definido pela incorporadora. Sendo nas partes externas e divisões dos apartamentos na espessura de 19cm e nas paredes internas de 14cm e 11,5 cm, todos obedecendo as normas de isolamento térmico e acústico. Serão assentadas com argamassa de cimento, areia e aglomerante no traço de 1:4 contrafiadas. Todas as paredes que forem executadas após a estrutura serão encunhadas com argamassa

expansiva e todas as aberturas receberão estrutura de concreto armado que funcionará como verga e contraverga.

As paredes de vedação serão de tijolos cerâmicos furados com as dimensões de acordo com os projetos arquitetônicos e estrutural.

As paredes serão executadas em conformidade com as cotas indicadas no projeto arquitetônico sob responsabilidade do Arquiteto Rodrigo Luiz Ramos Neves, inscrito no CAU sob nº A89535-0.

09. IMPERMEABILIZAÇÃO

As sacadas francesas, os boxes dos banhos, paredes e piso de lavanderia e cozinha, bem como os terraços condominiais serão impermeabilizados com Argamassa Polimérica Impermeabilizante, aplicada por mão de obra especializada, sendo todos os produtos utilizados certificados e com laudos.

A impermeabilização das sacadas francesas terá uma extensão de ancoragem para dentro do apartamento a fim de evitar infiltração nesses locais. Todas as ligações pluviais e hidráulicas serão bem vedadas, usando materiais apropriados. Todas as superfícies horizontais e verticais que sofrerem a ação da água natural ou não, serão tratadas com repelente.

10. COBERTURA

A cobertura será de telhas e cumeeiras gravilhadas ou similar, na cor cinza-preto da EUROTELHAS ou similar definidos pela Incorporadora, colocadas sobre as ripas de madeira de boa qualidade. Caixas externas (beirais) com forro de cedrinho ou similar, sobre encaibramento aplainado da mesma madeira.

11. PEITORÍS E SOLEIRAS

Os peitoris e soleiras externas serão de basalto polido, com 1,6 cm de espessura e dotados de ranhura na parte inferior frontal com a função de pingadeira.

12. ESQUADRIAS

Portas principal e as internas, de madeira de boa qualidade nas dimensões indicadas em projeto, pintura na cor branca.

Para as janelas dos dormitórios, de PVC com vidro liso, duplo temperado, duas folhas de correr e persiana com acionamento automático. Para banheiros, de PVC com vidro mini boreal, maxim ar, duplo temperado, e na lavanderia PVC com vidro liso, maxim ar, duplo temperado, todos sem persiana. As portas das sacadas serão de PVC com vidro liso, duplo temperado, 5,0mm mais 6,0mm com câmara de 12,0mm sem persianas, nas dimensões indicadas em projeto.

As esquadrias da central de gás, grades do jardim, áreas de apoio, serão em ferro com pintura em esmalte.

Os portões de acesso social serão em ferro e pintura em esmalte sintético, conforme detalhe arquitetônico específico.

As demais aberturas das áreas comuns serão em vidro temperado, alumínio anodizado ou PVC.

As cores de todos os itens supracitados serão definidas pelos arquitetos responsáveis pelo projeto.

13. VIDROS

As áreas condominiais receberão vidros incolores simples ou foscos, quando se tratarem de banhos ou lavabos.

A espessura dos vidros será determinada pelo fornecedor de acordo com o vão de cada esquadria.

Fechamento da sacada francesa em vidro laminado e temperado ancorado na sua parte superior em estrutura metálica e na parte inferior em viga de concreto fixados por parafusos e acabamentos tipo botão.

14. CONTRAPISO

Será executado contrapiso de cimento e areia ou argamassa niveladora de acordo com as áreas e o tipo de revestimento que receberá.

15. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

O projeto de autoria e responsabilidade do Eng. Civil Raul Reinhardt Neto, inscrito no CREA sob nº 240330, será acompanhado Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente registrada.

Todos os eletrodutos rígidos e/ou flexíveis concernentes ao projeto elétrico, telefônico, tvs, etc, passarão pelo forro, conforme especificados pelo projeto elétrico.

Interruptores e tomadas em geral serão da marca Pezzi ou similar. Os banheiros sociais receberão espera elétrica para chuveiro.

As suítes e estar social terão ponto para telefone.

O residencial contará com uma antena digital (TV aberta) e terá uma entrada para TV a cabo, com esperas no estar/jantar e dormitórios. A espera contempla a tubulação seca. A enfição ficará por conta da operadora escolhida por cada proprietário.

Todos os apartamentos terão tubulação seca para instalação de rede de conexão com banda larga, a referida instalação é por conta do proprietário.

1.1. Porteiro Eletrônico

O prédio contará com sistema de interfone com terminal dedicado TDMI 300.

1.2. Portão de acesso da entrada principal de veículos e das garagens (Smart Gate)

Será entregue com tela de polietileno tereftalato, revestimento de pvc, com cordoalhas de aço horizontal e vertical, molas de tração maleável e inoxidável, freio eletromagnético, sensores de barreira e passagem, placa de automação e estrutura em aço carbono.

1.3. Sistema de controle de acesso de pedestres

Com fechadura eletroímã, mola aérea, módulo de reconhecimento facial interno (hall), módulo de reconhecimento facial externo (portão de entrada), terminal dedicado porteiro XPE1001 PLUS ID e botoeira de infravermelho - controle de acesso.

1.4. Infraestrutura para Automação dos apartamentos

Sistema de automação das unidades com Echo Show (Amazon), Echo Dot (Amazon), tomada wifi, interruptor wifi, esperas de internet com cabos de rede e tomadas em todos os cômodos, relé wifi para cortinas.

1.5. Sistema de vigilância por câmeras

Sistema de cftv com 16 câmeras IP Full HD.

1.6. Gerador

O prédio contará com gerador que abastecerá o sistema de segurança, portões de garagem, pontos de iluminação da área comum, bombas dos reservatórios e elevadores.

Demais itens serão especificados nos respectivos projetos.

16. INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO/EXAUSTÃO MECÂNICA

17.1. Ar Condicionado

Os apartamentos contarão com laje técnica específica para a alocação de aparelhos condicionadores de ar, com capacidade dimensionada de acordo com projeto. Os apartamentos serão entregues com esperas para equipamentos de ar condicionado tipo split nos dormitórios e estar social. As esperas contemplam os drenos, rede de cobre e alimentação elétrica. Os equipamentos e instalação serão por conta do cliente.

17.2. Exaustão Mecânica

Os apartamentos serão providos de rede de espera para ventilação mecânica para exaustão do fogão, aquecedor de passagem e banheiros.

17. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

O projeto sob responsabilidade do Eng. Civil Raul Reinhardt Neto, inscrito no CREA sob nº 240330, será acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente registrada.

18.1. Sistema de Canalização de Água

O sistema de canalização de água fria será conduzido parte pelo próprio pavimento, conforme estereograma de instalações e especificações do projeto. As redes e acessórios de água fria e esgoto serão da marca Krona ou similar.

O prédio será dotado de reservatórios de água em fibra, inferior e superior, conforme projeto.

18.2. Água fria

A instalação hidráulica, segundo o projeto atenderá a todos os aparelhos constantes do sistema previstos no projeto, através das colunas e ramais correspondentes, sendo as tubulações em PVC marca Krona ou similar.

18.3. Água quente

Será feita toda a tubulação necessária para água quente na cozinha, banheiros e área de serviço, sendo de PPR, sendo disponibilizadas na área de serviço as esperas para aquecedor de passagem individual.

18.4. Ligações

A rede geral, através de suas colunas ramais, será provida de registro de isolamento de gavetas e será dimensionada de acordo com o projeto hidráulico específico, todos com medidores individuais.

O cavalete para o hidrômetro é conforme padrão CORSAN.

18.5. Instalações pluviais

O Projeto para as águas pluviais preverá o cálculo de contribuição e distribuição das águas nas calhas e condutores.

18.6. Esgoto

Serão usados sempre materiais de primeira qualidade. Todas as precauções serão tomadas no sentido de manter os alinhamentos ou inclinações, bem como previsões para visitas de inspeção e limpeza.

As tubulações e conexões serão de PVC rígido soldável branco, conforme diâmetros indicados no projeto hidrossanitário. Os tubos serão embutidos na parede e shaft's dos banheiros. As linhas horizontais serão para parte inferior da laje.

As redes de esgoto cloacal serão direcionadas para rede existente na rua, fornecida pela concessionária.

18.7. Acessórios e Acabamentos

BACIA SANITÁRIA com caixa acoplada, Deca ou similar, cor Branco;

METAIS BÁSICOS base de registro ¾ Marca Deca ou similar, cor Bronze;

ACABAMENTO DE REGISTROS Marca Deca ou similar, cor Cromado;

ACABAMENTO MONOCOMANDO para Chuveiro, Marca Deca ou similar, cor Cromado;

DUCHA HIGIÊNICA Marca Deca ou similar, com Registro e Derivação, com Gatilho, cor Cromado;

18.8. Hidrômetros

Todos os apartamentos possuirão hidrômetros individuais.

18.9. Sistema de Canalização de Esgoto

As redes de esgotos cloacais, pluviais e águas servidas serão obrigatoriamente aéreas, sempre no pavimento inferior, e serão conduzidas às colunas localizadas nos shafts.

As tubulações de ventilação serão aéreas e serão conduzidas à exaustão na cobertura do prédio.

19. REVESTIMENTO

19.1. De proteção:

19.1.1. Chapisco: Será de areia e cimento em todas as superfícies que receberão revestimento de reboco.

19.2. De acabamento:

19.2.1. Reboco: As paredes externas receberão reboco reguado, e acabamento riscado, além das molduras, conforme especificações constantes em projeto arquitetônico. As paredes internas receberão tratamento especial e serão revestidas com reboco reguado, desempenado e feltrado.

19.2.2. Banheiro: Revestimento em porcelanato liso tipo Delta ou similar, aplicados até o forro, em cores a serem definidas pelo Incorporador.

19.2.3. Cozinha e área de serviço dos apartamentos: Revestimento em porcelanato liso em cores a serem determinadas pelo Incorporador, aplicados até o teto marca Delta ou similar.

19.2.4. Subsolo: O teto será com laje em concreto aparente e as paredes com chapisco de acabamento.

19.2.5. Casa de Máquinas: O piso será revestido em argamassa de cimento e areia. As paredes e forros serão em reboco misto com pintura acrílica.

20. PISOS

20.1. Calçadas e Acessos ao Térreo

A composição do piso será feita de PVS e concreto. Demais pisos externos serão definidos conforme projeto paisagístico.

20.2. Circulação de Veículos

O piso no subsolo será de concreto polido mecanicamente ou cimento alisado. No hall dos elevadores e antecâmara, o piso será em porcelanato, Delta ou similar, conforme detalhamento específico dos arquitetos responsáveis.

As vagas serão entregues devidamente demarcadas e as paredes sinalizadas, conforme padrão da Incorporadora.

20.3. Apartamentos

Os rodapés serão em poliestireno, com 10 cm de altura, instalação com cola, textura Lisa, cor Branco.

Vinílico Laminado, Flora ou similar, de 15 cm a 22 cm de largura, 2mm de espessura, colado, nas cores a serem definidas pela incorporadora, local de aplicação: Sala de estar e jantar, dormitórios e circulação íntima.

Porcelanato 60x60cm, Delta ou similar, com cores e tipos a definir-se pelo Incorporador, local de aplicação: banheiros, cozinhas, áreas de serviço e sacadas dos apartamentos.

Porcelanato 35x70cm, Delta ou similar, com cores e tipos a definir-se pelo Incorporador, local de aplicação: paredes dos banheiros, cozinhas e áreas de serviço.

21. FORROS

a) Gesso placa com negativo em todas as paredes, fundo preparador, massa corrida e pintura. Local de aplicação: Hall de entrada, cozinha, área de serviço, banheiros, sala de estar e jantar e corredores.

b) Laje aparente: Todo o pavimento do subsolo.

c) Salão de Festas: Gesso placa trabalhado, fundo preparador, massa corrida e pintura.

22. CHURRASQUEIRA E LAREIRA

O apartamento terá uma churrasqueira e uma espera para lareira do modelo calefator, em local demarcado pelo projeto arquitetônico. Na churrasqueira, o acabamento será em reboco misto, massa corrida, pintura acrílica. As dimensões devem seguir o projeto original para a garantia do perfeito funcionamento das mesmas. Não será permitida alteração da posição e tamanho. A espera para a lareira estará demarcada em projeto arquitetônico e a opção de instalação ficará a critério do proprietário e deverá ser adquirida pelo mesmo.

23. FERRAGENS

As portas internas serão fixadas com, pelo menos, três dobradiças e com fechaduras completas. As janelas de PVC terão fechaduras de metal.

Fechadura eletrônica digital para as portas principais de cada apartamento, com Biometria, Bluetooth e Chave.

24. CONTROLE DE ACESSO

Portão de acesso das garagens (Smart Gate) com tela de polietileno tereftalato, revestimento de pvc, com cordoalhas de aço horizontal e vertical, molas de tração maleável e inoxidável, freio eletromagnético, sensores de barreira e passagem, placa de automação e estrutura em aço carbono.

Fechadura eletrônica digital para as portas principais de cada apartamento, com Biometria, Bluetooth e Chave.

Sistema de controle de acesso de pedestres com fechadura eletroímã, módulo de reconhecimento facial interno, módulo de reconhecimento facial externo, terminal dedicado porteiro XPE1001 PLUS ID e botoeira de inox - controle de acesso.

Sistema de interfonia para cada apartamento com terminal dedicado TDMI 300.

Sistema de CFTV com 16 câmeras IP Full HD.

25. ELEVADOR

Elevador da marca THYSSENKRUPP ELEVADORES, capacidade 600 kg ou 8 pessoas, velocidade de 60 m/min ou 1,00 m/s, com 5 paradas. Cabine nas dimensões internas 1,10 x 1,40 x 2,40 m, com acabamentos nas paredes e tetos em aço inoxidável escovado, espelho na metade superior do painel de fundo, guarda-corpo em aço inox retangular ao fundo e sistema de ventilação inteligente com vazão auto ajustável de acordo com a temperatura ambiente.

26. PINTURA

a) Externas: As paredes rebocadas serão pintadas com tinta acrílica Renner ou similar, cores a serem definidas pelo incorporador, preparadas com seladora, massa corrida e fundo preparador. Os tetos receberão pintura com tinta acrílica branca, sobre seladora, massa corrida e fundo preparador. A madeira dos oitões, beirais dos telhados e espelhos receberão tratamento de Osmocolor ou similar.

b) Internas: As paredes internas dos apartamentos serão pintadas com tinta acrílica, Renner ou similar. As áreas de circulação e demais áreas condominiais, serão pintadas com tinta acrílica fosca Renner ou similar.

27. ADICIONAIS DO RESIDENCIAL

As áreas citadas serão executadas em conformidade com os projetos específicos de interiores e paisagismo.

27.1. Salão de Festas

Será entregue devidamente mobiliado e equipado conforme projeto específico dos arquitetos responsáveis.

27.2. Horta Comunitária

Serão entregues canteiros em alvenaria, com algumas culturas já plantadas. Terá um ponto de água auxiliar e bancos próximos auxiliares.

27.3. Playground Externo

Será entregue equipado com brinquedos, conforme projeto.

27.4. Depósito de Lixo

Área reservada ao acondicionamento do lixo.

27.5. Depósito de Materiais

Área reservada para depósito de materiais de uso comum, localizado no subsolo.

27.6. Banheiro de Serviço

Banheiro de serviço de uso comum, localizado no subsolo.

28.LIMPEZA

A obra será entregue limpa e livre de entulhos e com as seguintes providências:

- 01.1. Pisos e cerâmicas lavados;
- 01.2. Vidros lavados;
- 01.3. Aparelhos sanitários lavados;
- 01.4. Ajardinamento completo, seguindo projeto específico, com grama, plantas e flores.

29.IMPORTANTE

As imagens dos materiais de divulgação do empreendimento são meramente ilustrativas. O imóvel e o empreendimento serão entregues conforme indicado neste Memorial Descritivo.

Canela, 08 de dezembro de 2021.

Proprietário

Serras do Sul Participações LTDA