

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL **PROVÍNCIA REALES**

**RUA SANTA TEREZINHA – BAIRRO STA. TEREZINHA
CANELA/RS**

MEMORIAL DESCRITIVO

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

1. APRESENTAÇÃO

O Condomínio residencial será edificado pela NATIONAL INCORPORADORA LTDA, de CNPJ: 13.562.237/0001-08, situada na Rua 21 de Abril, 398 sala 502, Roca Sales, RS. Desde já convidamos para quem assim desejar, conhecer algumas obras nossas já realizadas.

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 condomínio é composto por 6 edifícios 37 vagas de garagem cada e 21 apartamentos, sendo 16 apartamentos de 2 dormitórios e 5 apartamentos de 1 dormitórios, dispostos em 2 pavimentos + sótão: 1 pavimento em subsolo, térreo, 2º, 3º pavimentos e sótão vinculado às unidades do 3º pavimento.

2.1. SUBSOLO:

É composto por circulação vertical/condominial, 37 vagas de estacionamento, reservatório inferior.

2.2. TÉRREO:

É composto por circulação vertical/condominial, hall de acesso e 7 apartamentos de 2 dormitórios e 1 apartamento de 1 dormitório

2.3. 2° PAVIMENTO:

É composto por circulação vertical/condominial e 7 apartamentos de 2 dormitórios e 1 apartamento de 1 dormitório

2.4. 3° PAVIMENTO + SÓTÃO :

É composto por circulação vertical/condominial e 2 apartamentos de 2 dormitórios e 3 apartamentos de 1 dormitório

2.6. CARACTERÍSTICAS DOS EDIFÍCIOS E DOS APARTAMENTOS:

Todos os pavimentos sem exceção são atendidos pelo elevador e escadaria.

Todos os apartamentos possuirão churrasqueira em alvenaria. Será deixado o duto de chaminé para colocação de lareira metálica, ao encargo do proprietário (fornecimento e colocação).

Todos os apartamentos terão espera para calefação no sistema de radiadores + caldeira a gás; a escolha e o fornecimento dos equipamentos serão de inteira responsabilidade dos compradores das unidades, assim como sua instalação.

Todos os apartamentos terão espera para sistema de ar condicionado tipo “split” para resfriamento e aquecimento nos ambientes de dormitórios e estar/jantar, com local previsto em projeto para instalação das evaporadoras e das centrais condensadoras de

cada apartamento; a escolha e o fornecimento dos equipamentos serão de inteira responsabilidade dos compradores das unidades, assim como sua instalação.

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

Todos os apartamentos terão aquecimento de água na lavanderia, cozinha e banheiros através de caldeira à gás (mesmo equipamento responsável pelo aquecimento da calefação, adquirido pelo proprietário).

Os apartamentos terão sistema de gás central, com a central localizada externamente ao prédio.

Serão previstas esperas para a caldeira de passagem, para os fogões e para a churrasqueira (bifeteira).

Os medidores de gás são individuais por apartamento.

Os apartamentos terão todas suas esquadrias externas em PVC branco com vidros simples.

As portas internas serão em madeira maciça laminada.

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.

3. ACABAMENTOS

3.1. ÁREA CONDOMINIAL

3.1.1. HALL E CIRCULAÇÃO:

Piso:	Porcelanato sobre contrapiso de concreto
Parede:	Reboco em massa mista e/ou textura acrílica com acabamento em pintura acrílica.
Forro:	Rebaixado em gesso com iluminação embutida.
Rodapé:	Em madeira de lei ou porcelanato.

3.2. APARTAMENTOS:

3.2.1. ESTAR / JANTAR / DORMITÓRIOS/ CIRCULAÇÕES:

Piso: Piso laminado flutuante de alta resistência sobre contrapiso de concreto
Parede: Reboco em massa mista com revestimento em massa corrida e pintura acrílica fosca
Forro: Serão em gesso rebaixado com negativo, revestidos com massa corrida e pintura acrílica. Sancas, rodafornos e rebaixos especiais em gesso serão de responsabilidade do cliente.
Rodapés: Os rodapés serão em madeira..

3.2.2. BANHEIROS:

Piso: Porcelanato sobre contrapiso de concreto
Parede: Porcelanato, revestidas em sua totalidade
Forro: idem item 3.2.1
Louças: As bacias sanitárias serão com caixa acoplada. O assento e a tampa ficarão ao encargo do proprietário, assim como sua colocação. Os lavatórios serão ovais de embutir.
As bancadas das pias, juntamente com a pedra de revestimento das muretas dos boxes e banheiras são de responsabilidade do proprietário, assim como sua instalação.
Metais: Os banheiros serão providos de ducha higiênica, lavatório e chuveiro com misturadores quente/frio no sistema de monocomandos. Sua instalação é de responsabilidade da construtora.
Acessórios: (papeleira, saboneteira, argola, gancho ou travessão) serão fornecidos e instalados pelo proprietário da unidade, sendo que sua colocação deverá ser feita com a supervisão do responsável técnico pela obra, evitando a perfuração de tubulações embutidas.
Os boxes de vidro: temperado serão fornecidos e instalados pelo proprietário da unidade.

3.2.3. COZINHA / LAVANDERIA:

Piso: Piso porcelanato sobre contrapiso de concreto
Parede: Porcelanato somente nas paredes “úmidas” até o forro.
Forro: idem item 3.2.1

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

Cubas - As cubas da cozinha, tanque da lavanderia e bancadas em pedra ficarão ao encargo do proprietário do apartamento, assim como sua instalação.

3.2.4. CORRIMÃOS:

Os corrimãos internos da escada condominial serão em ferro com pintura esmalte preta.

3.3. ACESSO PEDESTRES:

Calçadas em pedra basalto 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:

Piso: Concreto polido (piso zero).

Forro: Laje pintada com tinta acrílica.

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

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 ORTOBRAS

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 sobre rocha de acordo com normas específicas.

4.3. ESTRUTURA:

Estrutura em concreto armado (pilares + vigas) até o pavimento de transição (piso do pavimento térreo) e alvenaria em tijolos furados no restante dos pavimentos com lajes pré-moldadas no sistema “laje treliçada + tavela em EPS”.

4.4. ALVENARIAS:

Alvenarias externas e de divisão entre unidades residenciais (aptos) - paredes duplas em tijolos com isolamento em eps com espessura total de 25 cm.

Alvenarias internas em tijolos deitados, com espessura total entre 12 e 15 cm.

Churrasqueiras: Sistema de “kit’s” pré-moldados em concreto com revestimento interno em plaquetas refratárias de acordo com normas específicas.

4.5. TELHADOS:

Estrutura em madeira com tratamento contra insetos e apodrecimento.

Telhas – asfálticas tipo “shingle”, sobre base em chapas de OSB espessura de 10 mm, com sub cobertura em manta anti umidade, na cor cinza escuro.

Calhas e algerozas – em chapa de alumínio pintadas.

4.6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E COMUNICAÇÕES

Conforme projetos específicos.

Serão embutidas em eletrodutos executados aparentes sob as lajes de forro.

Os apartamentos terão esperas para instalação de antena a cabo e coletiva nos dormitórios e ambiente social. A instalação do sistema de TV será de responsabilidade dos proprietários das unidades, assim como sua instalação.

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

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, estando estes equipamentos ao encargo do proprietário do apartamento.

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

4.8. INSTALAÇÕES DE CALEFAÇÃO

Conforme projetos específicos.

Os aptos serão dotados de infra-estrutura de calefação no sistema de caldeira de passagem + radiadores. O fornecimento e instalação dos equipamentos serão de responsabilidade dos proprietários das unidades.

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 e bifeiteira nas churrasqueiras.

4.10. INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO

Conforme projetos específicos.

Os apartamentos serão dotados de infraestrutura de espera para instalação de aparelhos de ar condicionado tipo “split”, com unidades evaporadoras (internas) e condensadoras (externas) previstas, no sistema quente/frio. O fornecimento e instalação dos equipamentos serão de responsabilidade dos proprietários das unidades.

4.11. IMPERMEABILIZAÇÃO:

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

Banheiros: 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, de vidros duplos.

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

Portas internas: serão em madeira maciça laminada.

4.13. REVESTIMENTOS EXTERNOS:

O prédio será revestido conforme projeto arquitetônico.

Paredes: reboco com pintura acrílica fosca e plaqueta cerâmica

Soleiras e pingadeiras: em basalto polido espessura 2 cm

4.15. ILUMINAÇÃO / LUMINÁRIAS:

Esperas para iluminação externas (fachada e jardim) e internas seguindo projeto elétrico e paisagístico.

Obs.: As luminárias externas e internas das áreas de uso comum serão fornecidas e instaladas pela incorporadora.

4.16. JARDINS:

Terá projeto específico feito e acompanhado por profissional habilitado e executado pela incorporadora.

4.17. INFRAESTRUTURA

A infraestrutura contará com piscina aquecida, fitness, brinquedoteca e salão de festas. Serão entregues completos pela Incorporadora de acordo com projeto.

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, Fabrimar, Deca, Cavattore (Porto Design) ou metais italianos.

5.6. FECHADURAS:

Papaiz, Pado ou similar.

5.7. VIDROS:

Todos os vidros dos apartamentos serão incolores simples, com suas espessuras calculadas de acordo com as exigências dimensionais dos vãos.
Nos banheiros os vidros serão mini-boreal.

5.8. MATERIAIS ELÉTRICOS:

Siemens, Pial, Pirelli, Iriel 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, Aquasysten, ou similar.

5.10. PINTURAS:

Renner ou Suvinil.

5.11. TELHAS:

Telhas Asfáltica, tipo “shingle”, na cor cinza escuro.

5.12. CALHAS E ALGEROSAS:

Somente onde houver necessidade específica, conforme projeto. Serão executadas em chapa de alumínio 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.

NATIONAL INCORPORADORA LTDA

Promitente comprador:

Gestor de vendas National Incorporadora

Corretor responsável pela venda