

MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS



RUA MARIANO DE MATOS, Nº 520

PORTO ALEGRE - RS

ÍNDICE

- 1. APRESENTAÇÃO**
- 2. O PROJETO**
 - 2.1 Localização**
 - 2.2 O empreendimento**
- 3. ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS**
- 4. ACABAMENTOS**

1. APRESENTAÇÃO.

Tem por finalidade o presente memorial descritivo apresentar o empreendimento, especificar os serviços e determinar o tipo e a qualidade dos materiais de acabamento relacionados à construção do edifício residencial na rua Mariano de Matos, nº 520, a ser executado pela Construtora R. Correa Engenharia Ltda.

2. O PROJETO.

2.1 Localização.

O empreendimento localiza-se na rua Mariano de Matos, número 520, na cidade de Porto Alegre – RS.

2.2 O Empreendimento.

O empreendimento é formado por dois blocos residenciais denominados Torre 1 e Torre 2, um subsolo e uma área externa no pavimento térreo do empreendimento.

A Torre 1 é constituída de pavimento Térreo, quatro pavimentos tipo (2º ao 5º pavimento) e um pavimento de Cobertura (abaixo do telhado) onde localizam-se os reservatórios superiores.

A Torre 2 é constituída de pavimento Térreo, seis pavimentos tipo (2º ao 7º pavimento) e um pavimento de Cobertura (abaixo do telhado) onde localizam-se os reservatórios superiores.

O pavimento Térreo da Torre 1 é constituído por dois halls de entrada, duas circulações, escada, dois espaços para medidores de energia elétrica, zelador com banheiro, quatro apartamentos de três dormitórios, três apartamentos de dois dormitórios e quatro apartamentos de um dormitório.

O pavimento Térreo da Torre 2 é constituído por dois halls de entrada, duas circulações, escada, dois espaços para medidores de energia elétrica, um salão de festas com dois banheiros, quatro apartamentos de três dormitórios, quatro apartamentos de dois dormitórios e dois apartamentos de um dormitório.

A área externa no pavimento térreo é formada por portaria, subestação, QGBT, piscina e 62 (sessenta e dois) boxes de estacionamento descobertos, dos quais 15 (quinze) são duplos e 47 (quarenta e sete) são simples.

O subsolo é constituído de reservatórios inferiores, central de gás, área para circulação de veículos, escadas e rampa de acesso ao térreo, depósito de lixo, copa, vestiário, banheiro de serviço e 81 (oitenta e um) boxes de estacionamento, dos quais 29 (vinte e nove) são simples descobertos, 7 (sete) são simples parcialmente cobertos, 2 (dois) são duplos parcialmente cobertos, 40 (quarenta) são simples cobertos e 3 (três) são duplos cobertos.

Os pavimentos tipo das duas torres são constituídos de duas circulações, escadas e doze apartamentos, sendo quatro de três dormitórios e oito de dois dormitórios.

Totaliza o empreendimento, portanto, 141 apartamentos (48 de três dormitórios, 87 de dois dormitórios e 6 de um dormitório) e 143 (cento e quarenta e três) boxes de estacionamento.

O acesso vertical de cada torre será realizado através de escadaria e de dois elevadores, marca OTIS, THYSSEN SUR, ATLAS SCHINDLER, KONE ou ORONA, instalados conforme normas da ABNT. Um elevador da Torre 1 atenderá do subsolo ao 5º pavimento, enquanto o outro atenderá do térreo ao 5º pavimento. Os dois elevadores da torre 2 atenderão do térreo ao 7º pavimento.

O empreendimento contará com sistema de porteiro eletrônico e sistema de segurança, constituído por portaria, cerca elétrica e tubulação com esperas para futura colocação de câmeras, as quais não serão fornecidas pela construtora/incorporadora.

3. ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS.

3.1 Projetos

A obra será executada rigorosamente de acordo com o projeto aprovado pelas seções competentes da Prefeitura Municipal de Porto Alegre e obedecerá ao estabelecido nos projetos complementares:

- Projeto arquitetônico executivo;
- Projeto de fundações;
- Projeto estrutural;
- Projeto de instalações hidrossanitárias;
- Projeto de instalações elétricas, telefônicas e TV;
- Projeto de prevenção contra incêndio;
- Projeto de paisagismo;
- Projeto de ar condicionado;
- Detalhes construtivos.

3.2 Instalação do Canteiro de Obras

Inicialmente serão feitas as demolições e limpezas necessárias, retirando-se vegetação e entulhos, de forma a preparar o terreno. Posteriormente serão executados os elementos que constituirão o canteiro (tapumes, escritório, depósitos, sanitários provisórios, telheiros, refeitório, vestiários, etc.) de acordo com o PCMAT (Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho) e de acordo com as necessidades da obra.

3.3 Movimentos de Terra

Os cortes e aterros serão executados mecanicamente obedecendo-se as cotas do projeto, prevendo-se declividade para escoamento das águas pluviais. Os aterros deverão ser executados em camadas e compactados adequadamente.

3.4 Infra-estrutura

A obra será locada obedecendo-se aos alinhamentos do projeto, materializando-se os pontos em gabarito de madeira para lançamento no terreno. As fundações serão do tipo estabelecido pelo projeto de fundações, executadas por empresa especializada, utilizando-se os equipamentos adequados.

3.5 Supra-estrutura

A estrutura do subsolo e do térreo (pilares, vigas, lajes e demais elementos estruturais) será executada em concreto armado, obedecendo-se ao projeto estrutural e de acordo com as normas técnicas. O concreto utilizado terá a resistência e as características especificadas, será produzido em usina e fornecido na obra por empresa fornecedora através de caminhões betoneiras. Será feito o controle tecnológico do concreto através da moldagem e rompimento de corpos de prova, de acordo com as normas técnicas relativas.

A estrutura das duas torres, a partir do térreo, será em alvenaria estrutural. Os materiais utilizados (blocos, groute e ferragem) serão os detalhados em projeto específico.

3.6 Paredes

As paredes serão de blocos cerâmicos, assentados com argamassa industrializada, com espessura e posicionamento de acordo com os projetos.

As paredes internas e externas das torres são a estrutura do edifício, portanto NENHUMA intervenção nas mesmas, tais como furos, rasgos, abertura de vãos, canaletas, remoção ou deslocamentos, são permitidas sob pena de comprometer a estrutura do edifício.

3.7 Esquadrias

3.7.1 Esquadrias de Madeira.

As portas de entrada dos apartamentos serão do tipo semi-ocas com encabeçamento maciço, laminadas em madeira ou melamina, com acabamento em selador ou pintura esmalte, apresentando marcos e guarnições com o mesmo acabamento.

As portas internas dos apartamentos serão do tipo semi-ocas, laminadas em madeira ou melamina, com acabamento em selador ou pintura esmalte, apresentando marcos e guarnições de madeira, com o mesmo acabamento.

As portas internas das áreas comuns, especificadas em projeto como sendo de madeira, serão do tipo semi-ocas, laminadas em madeira ou melamina, com acabamento em selador ou pintura esmalte, apresentando marcos e guarnições de madeira, com o mesmo acabamento.

3.7.2 Esquadrias de Alumínio

Os caixilhos das janelas dos dormitórios dos apartamentos serão em alumínio com acabamento pintura eletrostática cor branca, do tipo de correr, com persianas de alumínio.

Os caixilhos das janelas dos banheiros dos apartamentos serão em alumínio com acabamento pintura eletrostática cor branca, do tipo maxim-ar.

Os caixilhos das janelas da área de serviço dos apartamentos serão em alumínio com acabamento pintura eletrostática cor branca, do tipo de correr, sem persianas.

Os caixilhos das janelas das salas dos apartamentos serão em alumínio com acabamento pintura eletrostática cor branca, do tipo de correr, sem persianas.

Os caixilhos da janela do salão de festas e do zelador serão em alumínio com acabamento pintura eletrostática cor branca, de correr, sem persianas.

As esquadrias do hall de entrada e da guarita serão em alumínio com acabamento pintura eletrostática cor branca, envidraçadas.

As janelas de ventilação das escadas na Torre 2 serão em alumínio com acabamento pintura eletrostática cor branca, do tipo venezianas fixas.

3.7.3 Esquadrias de Ferro.

As esquadrias dos medidores, subestação e depósito de lixo serão metálicas do tipo venezianas.

O portão de acesso de veículos será metálico, do tipo com contrapeso, com movimentador eletrônico.

As grades do jardim serão metálicas, com fundo anti-ferruginoso e acabamento pintura esmalte.

As portas corta-fogo serão em chapa galvanizada com isolamento térmico que garanta a resistência ao fogo exigida, fornecidas por empresa especializada, e terão acabamento em pintura esmalte.

Os corrimãos da escada serão de ferro.

3.7.4 Vidros.

Serão utilizados vidros lisos transparentes para os caixilhos dos dormitórios, salas, cozinhas e hall social do edifício. Nos caixilhos dos banheiros, os vidros serão fantasia do tipo mini-boreal.

3.7.5 Ferragens.

As ferragens serão das marcas Papaiz, La Fonte ou Brasil, sendo o modelo e o acabamento definidos pelo detalhamento das esquadrias.

3.8 Impermeabilizações e Tratamentos

Serão executadas impermeabilizações e tratamentos nos locais em que se fizerem necessários utilizando-se o material apropriado: vigas de baldrame tratadas com impermeabilizante asfáltico, poços de elevadores com argamassa cristalizante, boxes de banheiros, terraços descobertos e lajes expostas com manta asfáltica.

3.9 Coberturas e Forros

A cobertura das torres residenciais será com telhas metálicas sobre estrutura metálica, conforme projeto.

Os acabamentos dos demais locais com forro estão especificados no item 4 –ACABAMENTOS.

3.10 Revestimentos Internos de Pisos e Paredes

Os acabamentos internos em pisos e paredes estão especificados no item 4 –ACABAMENTOS.

3.11 Revestimentos Externos de Paredes

As fachadas serão revestidas com massa mista, com acabamento em textura cimentícia e pintura com tinta elastomérica em cores compostas conforme detalhamento específico.

Os muros serão revestidos com massa mista, acabamento em pintura acrílica.

Os poços de ventilação não serão revestidos, apenas pintados com tinta acrílica.

3.12 Pavimentações Externas

As pavimentações externas serão conforme as especificadas em projeto.

3.13 Instalação Elétricas e Eletrônicas

As instalações elétricas, telefônicas e TV serão executadas de acordo com os projetos específicos aprovados nas seções competentes das Concessionárias.

O prédio possuirá subestação transformadora, localizada no pavimento térreo, para suprimento de energia elétrica.

Os medidores de energia dos apartamentos ficarão em salas específicas localizadas no térreo de cada torre.

O prédio será provido de sistema de porteiro eletrônico que atenderá a todos os apartamentos, a partir da portaria.

3.14 Instalações Hidrossanitárias

As instalações hidrossanitárias serão executadas de acordo com os projetos específicos aprovados junto aos órgãos competentes (DMAE e DEP).

3.14.1 Água fria

O abastecimento de água será feito através do fornecedor público (DMAE) para o sistema composto de reservatórios inferiores de fibra de vidro (localizados no subsolo), bombas de recalque e reservatórios superiores de fibra de vidro (localizados na cobertura do prédio). Estes atenderão a todos os apartamentos e demais pontos. A tubulação de água fria (barriletes, colunas, ramais) será em PVC soldável, classe 15, com bitolas estabelecidas no projeto. Cada apartamento terá hidrômetro individual, localizado na circulação do pavimento. O hidrômetro não será fornecido pela construtora/incorporadora.

3.14.2 Água quente

A tubulação de água quente (ramais e colunas), nos locais previstos em projeto, será executada em polipropileno com conexões em termo-fusão, nas bitolas determinadas pelo projeto. O sistema prevê pontos para abastecer um aquecedor de passagem localizado na área de serviço de cada apartamento. O aquecedor de passagem não será fornecido pela construtora/incorporadora.

3.14.3 Esgoto cloacal

O sistema de esgoto cloacal será constituído de caixas sifonadas, tubulações de PVC classe 8 (ramais e colunas), caixas de gordura especiais coletivas e caixas de inspeção, dimensionados para atender ao prédio, que coletarão e conduzirão os efluentes ao coletor público.

3.14.4 Esgoto pluvial

O sistema de esgoto pluvial será constituído de calhas, ralos, caixas de areia e tubulações (ramais e colunas) em PVC classe 8 que conduzirão as águas pluviais até uma bacia de amortecimento e daí para o coletor público.

3.14.5 Instalações contra incêndio

As instalações contra incêndio serão executadas de acordo o Plano de Prevenção contra Incêndio (PPCI) aprovado no Corpo de Bombeiros que prevê a instalação de extintores de incêndio; colunas de hidrantes (tubulação em ferro galvanizado) e mangueiras de incêndio; sistema de alarme de incêndio, sistema de iluminação de emergência, escadas enclausuradas protegidas conforme L.C. 420/98 e portas corta-fogo.

3.14.5 Instalações de gás

O bloco residencial possuirá sistema para consumo de gás GLP, constituído de central de gás no subsolo, tubulação enterrada e coluna, que abastecerá os apartamentos. Cada apartamento possuirá medidor de gás individual, localizado na circulação dos pavimentos.

3.15 Pintura

3.15.1 Pintura interna

Os tipos de pintura a serem aplicadas em cada local está indicada de forma pormenorizada no item 4 - ACABAMENTOS.

3.15.2 Pintura externa

As fachadas revestidas com massa mista e textura cimentícia terão acabamento em pintura com tinta elastomérica em cores compostas conforme detalhamento específico.

As esquadrias metálicas e gradis terão tratamento anti-ferruginoso, e acabamento em pintura esmalte.

Os muros serão revestidos com massa mista e terão acabamento em pintura acrílica.

3.16 Sistemas Especiais

3.16.1 Elevadores

Cada torre contará com dois elevadores da marca ATLAS SCHINDLER, OTIS, THYSSEN SUR, KONE ou ORONA, instalados conforme normas da ABNT, que atenderão as torres, conforme indicado no item 2.2 deste memorial.

3.16.2 Churrasqueiras

As churrasqueiras serão do tipo pré-moldadas, com chaminés individuais por apartamento, em chapa galvanizada.

3.16.3 Ventilação mecânica

Conforme especificado em projeto, alguns banheiros possuirão ventilação mecânica, a qual será feita com motor individual, por banheiro, e acionamento com interruptor exclusivo.

A ventilação das circulações das torres será feita através de exaustor único, localizado na cobertura, acionado periodicamente através de timer.

3.16.4 Ar-condicionado

Conforme especificado em projeto, os apartamentos possuirão esperas para instalação de ar-condicionado Split nas salas e dormitórios. Os aparelhos de ar-condicionado não serão fornecidos pela construtora/incorporadora.

O Salão de Festas também possuirá esperas para instalação de ar-condicionado Split. Os aparelhos de ar-condicionado não serão fornecidos pela construtora/incorporadora.

3.16.5 Piscina

A piscina será em concreto armado e seus acabamentos serão especificados em projeto específico.

A área da piscina será equipada com 2 mesas, 8 cadeiras, 4 espreguiçadeiras e 2 guarda-sóis.

3.17 Louças Metais e Equipamentos

As louças serão das marcas Celite, Deca, Incepa ou Ideal Standard. As bacias sanitárias serão com caixa de descarga acoplada. Os metais serão cromados das marcas Deca, Docol ou Fabrimar.

Os tipos de louças e metais e os locais de utilização estão indicados de forma pormenorizada no item 4 – ACABAMENTOS.

3.18 Paisagismo

O edifício será dotado de canteiros gramados, floreiras e folhagens ornamentais, conforme projeto específico.

4. ACABAMENTOS

4.1 Áreas de Uso Comum

4.1.1 Pavimento Térreo Torre 1 e 2

4.1.1.1 Hall de Entrada e Circulações

O piso será revestido com cerâmica de primeira qualidade.

O hall de entrada das torres será mobiliado.

As paredes serão revestidas com massa mista, acabamento em calfino com pintura acrílica ou PVA.

O forro será rebaixado em gesso, acabamento massa corrida e pintura látex acrílica ou PVA.

4.1.1.2 Escada

O piso será em concreto polido aparente, acabamento em pintura acrílica.

As paredes serão revestidas com massa mista, acabamento pintura látex acrílica ou PVA.

O forro será em concreto aparente com pintura PVA.

4.1.1.3 Salão de Festas

O piso será revestido com cerâmica.

As paredes serão revestidas com massa mista, acabamento em calfino com pintura acrílica ou PVA.

O forro será rebaixado em gesso, acabamento massa corrida e pintura látex acrílica ou PVA.

O Salão de Festas será mobiliado.

4.1.1.4 Banheiros do Salão de Festas e Zelador

O piso será revestido com cerâmica.

As paredes serão revestidas com massa mista, acabamento em calfino com pintura acrílica.

O forro será rebaixado em gesso, acabamento massa corrida e pintura látex PVA ou acrílica.

As louças serão das marcas Celite, Deca, Incepa ou Ideal Standard. A bacia sanitária será com caixa de descarga acoplada.

Os metais serão cromados das marcas Deca, Docol ou Fabrimar.

4.1.1.5 Zelador

O piso será revestido com cerâmica.

As paredes serão revestidas com massa mista, acabamento em calfino com pintura acrílica ou PVA.

O forro será rebaixado em gesso, acabamento massa corrida e pintura látex acrílica ou PVA.

4.1.1.6 Medidores elétricos

O piso será em concreto polido aparente.

As paredes serão revestidas com massa mista acabamento em pintura látex acrílica ou PVA.

O forro será em concreto aparente, acabamento em pintura látex acrílica ou PVA.

4.1.2 Pavimentos Tipo

4.2.2.1 Circulação

O piso será revestido com cerâmica de primeira qualidade.

As paredes serão revestidas com massa mista, acabamento calfino e pintura látex acrílica ou PVA.

O forro será rebaixado em gesso, acabamento massa corrida e pintura látex acrílica ou PVA.

4.2.2.2 Escada

O piso será em concreto polido aparente, acabamento em pintura acrílica.

As paredes serão revestidas com massa mista, acabamento com pintura acrílica ou PVA.

O forro será em concreto aparente com pintura látex acrílica ou PVA.

4.1.3 Pavimento Cobertura

O piso será em concreto polido aparente.

As paredes serão revestidas com massa mista acabamento em pintura látex acrílica ou PVA.

4.1.4 Térreo áreas externas

4.1.4.1 Guarita

O piso será revestido com cerâmica de primeira qualidade.

As paredes serão revestidas com massa mista, acabamento calfino e pintura látex acrílica ou PVA.

Os forros serão revestidos com massa mista, acabamento calfino e pintura látex acrílica ou PVA.

Os vidros das janelas serão blindados.

4.1.4.2 Banheiro da Guarita

O piso será revestido com cerâmica de primeira qualidade.

As paredes serão revestidas com massa mista, acabamento calfino e pintura látex acrílica.

Os forros serão revestidos com massa mista, acabamento calfino e pintura látex acrílica.

4.1.4.3 Subestação

O piso será revestido com contrapiso de concreto alisado, acabamento natural.

As paredes serão revestidas com massa mista acabamento em pintura látex acrílica ou PVA.

O forro será em concreto aparente, acabamento em pintura látex acrílica ou PVA.

4.1.4.3 Estacionamento e circulação de veículos

O piso será em concreto inter-travado na parte que não está sobre a laje de cobertura do subsolo.

O piso será em concreto aparente polido sobre a laje de cobertura do subsolo.

4.1.5. Subsolo

4.1.5.1 Área de circulação de veículos e estacionamento

4.1.5.1.1 Área Coberta

O piso será em concreto aparente polido.

As paredes serão em concreto aparente nateado, acabamento em pintura látex acrílica ou PVA.

O teto será em concreto aparente nateado, acabamento em pintura látex acrílica ou PVA.

4.1.5.1.2 Área Descoberta

O piso será em concreto inter-travado.

4.1.5.2 Depósito de lixo

O piso será revestido com cerâmica.

As paredes serão revestidas com azulejos lisos.

O forro será em concreto aparente, acabamento em pintura látex acrílica ou PVA.

4.1.5.3 Copa

O piso será revestido com cerâmica.

As paredes serão revestidas com massa mista, acabamento calfino e pintura látex acrílica ou PVA.

O forro será em concreto aparente, acabamento em pintura látex acrílica ou PVA.

4.1.5.4 Vestiário

O piso será revestido com cerâmica.

As paredes serão revestidas com massa mista, acabamento calfino e pintura látex acrílica ou PVA.

O forro será em concreto aparente, acabamento em pintura látex acrílica ou PVA.

4.1.5.5 Banheiro de serviço

O piso será revestido com cerâmica.

As paredes serão revestidas com azulejos lisos.

O forro será em concreto aparente, acabamento em pintura látex acrílica ou PVA.

4.1.5.6 Escada

O piso será em concreto aparente polido.

As paredes serão revestidas com massa mista, acabamento com pintura acrílica.

4.2 Áreas Privativas.

4.2.1 Apartamentos.

4.2.1.1 Sala De Estar/Jantar.

O piso será em concreto polido aparente.

As paredes serão revestidas com massa mista, acabamento calfino e pintura látex acrílica ou PVA.

Os forros serão revestidos com massa mista, acabamento calfino e pintura látex acrílica ou PVA.

4.2.1.2. Circulação Íntima.

O piso será em concreto polido aparente.

As paredes serão revestidas com massa mista, acabamento calfino e pintura látex acrílica ou PVA.

O forro será revestido com massa mista, acabamento calfino e pintura látex acrílica ou PVA.

4.2.1.3. Dormitórios.

O piso será em concreto polido aparente.

As paredes serão revestidas com massa mista, acabamento calfino e pintura látex acrílica ou PVA.

Os forros serão revestidos com massa mista, acabamento calfino e pintura látex acrílica ou PVA.

4.2.1.4. Banheiros

O piso será revestido com cerâmica de primeira qualidade.

As paredes serão revestidas com azulejos de primeira qualidade.

O forro será rebaixado em gesso, acabamento massa corrida e pintura látex acrílica.

As louças serão das marcas Celite, Deca, Incepa ou Ideal Standard. A bacia sanitária com caixa acoplada. Os lavatórios serão de coluna.

Os metais serão cromados das marcas Deca, Docol ou Fabrimar.

Os banheiros possuirão tubulação para água quente em Polipropileno termo-fusão, que atenderá o lavatório e o chuveiro. O chuveiro não será fornecido pela empresa construtora/incorporadora.

4.2.1.5. Cozinha/Área de Serviço.

O piso será revestido com cerâmica de primeira qualidade.

A parede onde localizam-se os aparelhos e os metais será revestida com azulejos de primeira qualidade. As paredes restantes serão revestidas com massa mista, acabamento calfino e pintura látex acrílica.

O forro será rebaixado em gesso, acabamento massa corrida e pintura látex acrílica.

Os registros e a torneira do tanque serão cromados das marcas Deca, Docol ou Fabrimar.

Serão deixadas esperas de água e esgoto no local indicado em planta, para o tampo com pia e torneira da cozinha, os quais não serão fornecidos pela empresa construtora/incorporadora.

A cozinha possuirá tubulação para água quente em Polipropileno termo-fusão, que atenderá a pia.

O tanque será de louça das marcas Celite, Deca, Incepa ou Ideal Standard, com coluna.

Na área de serviço estarão localizadas as esperas para o aquecedor, do tipo de passagem, a gás, que não será fornecido pela empresa construtora/ incorporadora.

Porto Alegre, 31 de julho de 2013.

R. Correa Engenharia Ltda – Compromitente

Compromissário(s)