

	MEMORIAL DESCRITIVO RES. RESERVA DO ARVOREDO	Data: 15/12/2020
		Revisão 05

DESCRIÇÃO GERAL

ENDEREÇO	AV DO ARVOREDO, 51, SANTA CRUZ		
CIDADE	GRAVATAÍ / RS		
CONSTRUTORA	BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA		
OBRA	TIPO	RESIDENCIAL MULTI-FAMILIAR	
	Nº UNIDADES	243	APARTAMENTOS
		27	01 (UM) DORMITÓRIOS
		216	02 (DOIS) DORMITÓRIOS
	Nº TORRES	3	TORRES DE 10 PAVIMENTOS
	Nº VAGAS	243	VAGAS DE ESTACIONAMENTO
	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	01	PORTARIA
		01	SALÃO DE FESTAS.
		01	PLAY-GROUND
		01	PISCINA ADULTO E INFANTIL

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DE MATERIAIS E SERVIÇOS

GENERALIDADES

O presente Memorial Descritivo tem por finalidade complementar os projetos deste empreendimento na classificação dos materiais, determinação do tipo de estrutura, bem como, definir os acabamentos a serem utilizados. A construção obedecerá aos projetos aprovados pelos órgãos competentes. O empreendimento será composto de três torres, com 10 pavimentos cada, sendo o 1º pavimento composto de pilotis com vagas de estacionamento, e 9 pavimentos de apartamentos, distribuídos em 3 tipologias diferentes, sendo 1 tipologia de 1 dormitório e 2 de 2 dormitórios, todos possuindo o mesmo padrão de acabamento.

SERVIÇOS PRELIMINARES.

O terreno deverá ser limpo, desmatado e decapada a camada vegetal, inclusive o solo orgânico na espessura mínima de 20 cm.

Serão construídas instalações provisórias que atendam às necessidades do canteiro.

	MEMORIAL DESCRITIVO RES. RESERVA DO ARVOREDO	Data: 15/12/2020
		Revisão 05

1 HABITAÇÃO.

1.1 Fundações.

As fundações serão em estacas pré-moldadas de concreto ou do tipo hélice contínua, com diâmetro e profundidade definidos no cálculo estrutural.

Unindo as estacas, será feita uma viga de fundação, definida no cálculo estrutural.

1.2 Impermeabilização.

Na face externa das vigas de fundação, laje e primeira fiada serão aplicadas duas demãos de impermeabilizante, com 50 cm de altura. Sobre os contrapisos será aplicado impermeabilizante, ao longo de todas as paredes e em toda sua espessura.

Na área do Box do banheiro será aplicada impermeabilização no piso e nas paredes até a altura de 0,20 m.

Na sacada / área de serviço será aplicada impermeabilização em todo piso e nas paredes até a altura de 0,20 m.

1.3 Contrapiso.

Serão em lajes pré-moldadas ou moldadas in loco, de acordo com projeto estrutural, em concreto apoiada sobre as vigas de fundação..

1.4 Pilotis

A estrutura do pavimento térreo será composta por pilotis unidos através de vigas, ambos em concreto armado moldado in loco.

1.5 Alvenaria.

As alvenarias serão em blocos estruturais autoportantes de concreto ou cerâmica, seguindo dimensões e alinhamentos de projeto. Nas alvenarias serão executados grauteamentos, de acordo com o projeto estrutural.

As fiadas serão niveladas, alinhadas e aprumadas, com juntas de espessura aproximadamente de 1 cm (quando as dimensões dos blocos permitir). Os blocos serão assentados com argamassa industrializada.

1.6 Laje de entrepiso e escadas.

As Lajes de entrepiso e forro serão em concreto pré-moldado, com dimensões e armaduras definidas pelo cálculo, especificadas no Projeto Estrutural.

	MEMORIAL DESCRITIVO RES. RESERVA DO ARVOREDO	Data: 15/12/2020
		Revisão 05

As escadas serão de concreto pré-moldado, com dimensões e armaduras definidas pelo cálculo, especificadas no Projeto Estrutural.

1.7 Telhados e forros.

Blocos: Estrutura em caibros e terças em madeira imunizada ou estrutura metálica. Cobertura com telha de fibrocimento com espessura de 6 milímetros. Será executada platibanda em alvenaria em todo o perímetro do telhado, as calhas serão metálicas e condutores em PVC.

1.8 Peitoril.

Em concreto pré-moldado ou bloco estrutural grauteado com pingadeira.

1.9 Esquadrias.

1.9.1 Esquadrias de alumínio ou PVC.

As janelas serão de alumínio ou PVC na cor branca nos locais descritos abaixo. As dimensões estão definidas no projeto arquitetônico.

- Dormitórios: 2 caixilhos de correr com vidro liso.
- Banheiro: Maxi-ar, com vidro mini-boreal ou canelado.
- Cozinha: Maxi-ar, com vidro liso, mini-boreal ou canelado.
- Escadaria: Veneziana fixa, ventilação permanente.

As portas de acesso às sacadas serão em Alumínio ou PVC na cor branca conforme especificações e dimensões especificadas no projeto

Portas de acesso aos blocos serão de vidro temperado, porta principal com 02 folhas de abrir e portas secundarias com 1 folha de abrir, em vidro com espessura 8mm. As fechaduras e dobradiças serão metálicas. As dimensões estão definidas no projeto arquitetônico.

1.9.2 Esquadrias de ferro.

- **Esquadrias de serviço, alçapões e afins.**

Serão de ferro. Receberão, sobre fundo, duas demãos de tinta esmalte. O sistema de fechamento será através de cadeados ou trancas.

- **Guarda-corpo sacadas.**

	MEMORIAL DESCRITIVO RES. RESERVA DO ARVOREDO	Data: 15/12/2020
		Revisão 05

Os guarda-corpos das sacadas serão em perfil metálico, tubular ou cantoneira. Receberão, sobre fundo, duas demãos de tinta esmalte.

1.9.3 Esquadrias de madeira.

As portas internas serão com marco inteiro, em madeira, com folha madeira semi-oca, com fechadura e dobradiças metálicas, nos locais descritos abaixo. As dimensões estão definidas no projeto arquitetônico.

- Dormitórios: Uma folha de abrir, com maçaneta de alavanca, marco e folha da porta com acabamento;
- Sala de estar: Uma folha de abrir, com maçaneta de alavanca, marco e folha da porta com acabamento;
- Banheiro: Uma folha de abrir, com maçaneta de alavanca, marco e folha da porta com acabamento;

1.10 Revestimentos internos.

1.10.1 Paredes.

1.10.1.1 Reboco.

As paredes internas receberão revestimento argamassado nas áreas úmidas (cozinha, área de serviço e banheiro) e gesso sem talisca nas áreas secas (salas, dormitórios e circulações).

1.10.1.2 Azulejo.

A cerâmica a ser aplicada (nos locais abaixo definidos), será assentada com argamassa colante específico e rejuntadas com rejunte industrializado.

- Banheiro: Será colocado azulejo em todas as paredes até o teto.
- Cozinha: Será colocado na parede hidráulica até o teto.
- Sacada/Área de serviço: Será colocado na parede hidráulica até 1,50 m de altura.

1.10.2 Pisos.

1.10.2.1 Piso cerâmico.

	MEMORIAL DESCRITIVO RES. RESERVA DO ARVOREDO	Data: 15/12/2020
		Revisão 05

A cerâmica a ser aplicada será assentada com argamassa colante específico e rejuntadas com rejunte industrializado. Será aplicado revestimento cerâmico nos pisos dos seguintes locais:

- Banheiro.
- Cozinha
- Sacada/área de serviço.
- Circulação coletiva, exceto a escada que será em concreto aparente.

1.10.2.2 Laminado.

Serão revestidos com laminado os pisos das seguintes áreas:

- Sala de estar.
- Circulação interna dos apartamentos.
- Dormitórios.

1.10.3 Tetos/forros.

Os tetos serão em concreto aparente.

1.11 Revestimentos externos.

Será aplicado chapisco e reboco em argamassa.

1.12 Pinturas.

1.12.1 Pintura interna.

1.12.1.1 Paredes.

- Sala de estar: 01 demão de selador / 01 demão de tinta acrílica ou textura acrílica.
- Dormitórios: 01 demão de selador / 01 demão de tinta acrílica ou textura acrílica.
- Cozinha: 01 demão de selador / 01 demão de tinta acrílica ou textura acrílica (nas superfícies sem azulejo).
- Sacada/ Área de serviço: 01 demão de selador / 01 demão de tinta acrílica ou textura acrílica (nas superfícies sem azulejo).

	MEMORIAL DESCRITIVO RES. RESERVA DO ARVOREDO	Data: 15/12/2020
		Revisão 05

- Circulação da escadaria: 01 demão de selador / 01 demão de tinta acrílica ou textura acrílica.

1.12.1.2 Tetos.

Os tetos receberão 01 demão de selador / 01 demão de textura acrílica.

1.12.2 Pintura externa.

Receberão 01 demão de selador / 01 demão de textura acrílica.

1.13 Aparelhos e metais.

1.13.1 Banheiros.

- Bacia sanitária: de louça branca, com caixa de descarga acoplada.
- Lavatório: de louça branca, com coluna, torneira metálica com válvula e sifão de PVC.

1.13.2 Cozinha.

- Pia: Somente esperas hidráulicas.

1.13.3 Serviço.

- Tanque a máquina de lavar roupas: Somente esperas hidráulicas

1.14 Instalações hidro-sanitárias.

Nos apartamentos, os pontos de água fria atenderão pia, tanque, máquina de lavar roupas, lavatório, chuveiro e bacia sanitária. As instalações hidrossanitárias serão realizadas conforme projeto hidráulico e sanitário, atendendo todas as NBR's e normas pertinentes a concessionária responsável. Será utilizado acabamento em formato L ou rebaixo junto a laje de teto, em caos que a distribuição de água e ramais de esgoto for executada abaixo da laje, em caos que esteja acima da laje serão utilizadas mochetas. Serão deixadas esperas para medidores individuais para cada apartamento.

1.15 Instalações elétricas.

Serão realizadas conforme projeto elétrico, atendendo todas as NBR's e normas pertinentes a concessionária responsável.

1.16 Instalações de gás.

	MEMORIAL DESCRITIVO RES. RESERVA DO ARVOREDO	Data: 15/12/2020
		Revisão 05

Os apartamentos terão 2 pontos de gás, sendo 1 ponto para o fogão e 1 ponto para a churrasqueira, caso esta seja a gás.

1.17 Equipamentos

Todos os apartamentos serão entregues com 1 churrasqueira a gás ou a



RRA - RRT.pdf

carvão.

Cada torre possuirá 2 elevadores com capacidade máxima de 8 passageiros (600,00 kg), dimensionados conforme NBR 16042.

2 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS.

2.1 Fundações.

As fundações dos equipamentos comunitários estão definidas no projeto e cálculo estrutural.

2.2 Impermeabilização.

Na face externa das vigas de fundação, laje e primeira fiada serão aplicadas duas demãos de impermeabilizante, com 50 cm de altura. Sobre os contrapisos será aplicado impermeabilizante, ao longo de todas as paredes e em toda sua espessura.

2.3 Contrapiso do salão de festas

O aterro será feito com camadas de terra de aproximadamente 20cm, apiloadas mecanicamente. Sobre o aterro compactado, será colocada uma camada de brita.

O contrapiso será em concreto, com espessura definida no projeto estrutural.

2.4 Alvenaria.

As alvenarias serão em blocos estruturais, seguindo dimensões e alinhamentos de projeto. Nas alvenarias serão executados grauteamentos, de acordo com o projeto estrutural.

As fiadas serão niveladas, alinhadas e aprumadas, com juntas de espessura aproximadamente de 1 cm (quando as dimensões dos blocos permitir). Os blocos serão assentados com argamassa industrializada.

	MEMORIAL DESCRITIVO RES. RESERVA DO ARVOREDO	Data: 15/12/2020
		Revisão 05

2.5 Telhados.

- Salão de Festas: Estrutura de madeira ou metálica. Cobertura com telhas de fibrocimento com espessura de 6 mm. Será executada platibanda em alvenaria em todo o perímetro do telhado.
- Portaria: Estrutura de madeira ou metálica. Cobertura com telhas de fibrocimento com espessura de 6 mm.

2.6 Peitoril.

- Em concreto pré-moldado ou bloco estrutural grauteado com pingadeira.

2.7 Esquadrias.

2.7.1 Esquadrias de alumínio ou PVC.

As janelas serão de alumínio ou PVC na cor branca nos locais descritos abaixo. As dimensões estão definidas no projeto arquitetônico.

Salão de festas:

- Salão: Janelas de 2 caixilhos de correr, com vidro liso. As portas, 02 folhas de abrir com vidro 8mm e caixilho de alumínio. Fechaduras e as dobradiças serão metálicas. As dimensões e locais estão definidas no projeto arquitetônico.
- Banheiros: Janela maxi-ar, com vidro mini-boreal ou canelado. Porta 1 folha de abrir de alumínio ou aço, fechadura e dobradiça metálica. Dimensões e local definidos no projeto arquitetônico.

Portaria:

- Hall de entrada: 2 caixilhos de correr, com vidro liso.
- Banheiro: Maxi-ar, com vidro mini-boreal ou canelado.
- As portas, 01 folha de abrir. Fechaduras e as dobradiças serão metálicas. As dimensões e locais estão definidas no projeto arquitetônico

2.7.2 Esquadrias de madeira.

As portas internas serão com marco em madeira, com folha madeira semi-oca, com fechadura metálica e dobradiça metálica, nos locais descritos abaixo. As dimensões estão definidas no projeto arquitetônico.

Portaria.

	MEMORIAL DESCRITIVO RES. RESERVA DO ARVOREDO	Data: 15/12/2020
		Revisão 05

- Banheiro: Uma folha de abrir, com maçaneta de alavanca, marco e folha da porta com acabamento;

2.8 Revestimentos internos,

2.8.1 Paredes.

Salão e depósito, as paredes internas receberão revestimento em gesso sem talisca.

Banheiro e vestiário serão revestidos com reboco argamassado.

2.8.1.1 Azulejo

A cerâmica a ser aplicada (nos locais abaixo definidos), será assentada com argamassa colante específico e rejuntadas com rejunte industrializado.

Salão de festas:

- Banheiros: serão assentadas duas peças sobre o lavatório, no mínimo.

Portaria:

- Banheiros: serão assentadas duas peças sobre o lavatório, no mínimo.

2.8.2 Pisos.

A cerâmica a ser aplicada, será assentada com argamassa colante específico e rejuntadas com rejunte industrializado. Será aplicado revestimento cerâmico nos pisos dos seguintes locais:

- Salão de festas: salão de festas e banheiros.
- Portaria: hall de entrada, banheiro.

2.8.3 Tetos/forros.

Salão de Festas.

- Salão de festas: Serão entregues com em laje pré-moldada ou moldadas in loco, em concreto, de acordo com projeto estrutural
- Banheiros: Serão entregues com em laje pré-moldada ou moldadas in loco, em concreto, de acordo com projeto estrutural

Portaria.

	MEMORIAL DESCRITIVO RES. RESERVA DO ARVOREDO	Data:
		15/12/2020 Revisão 05

Será entregue com teto em laje pré-moldada de concreto ou moldadas in loco, em concreto, de acordo com projeto estrutural.

2.9 Revestimentos.

Revestimento externo em argamassa e interno em gesso nas áreas secas e argamassa nas áreas úmidas.

2.10 Pinturas.

2.10.1 Pintura interna.

2.10.1.1 Paredes.

- Salão de festas: 01 demão selador / 01 demãos pintura acrílica;
- Portaria: 01 demão selador / 01 demãos pintura acrílica.

2.10.2 Pintura externa.

- Salão de festas: 01 demão selador / 01 demão textura acrílica;
- Portaria: 01 demão selador / 01 demão textura acrílica.

2.11 Aparelhos e metais.

2.11.1 Banheiros e vestiário.

- Bacia sanitária: de louça branca, com caixa de descarga acoplada.
- Lavatório: de louça branca, com coluna, torneira metálica, com válvula e sifão de PVC.

2.12 Instalações hidro-sanitárias.

Serão realizadas conforme projeto hidráulico.

2.13 Instalações elétricas.

Serão realizadas conforme projeto elétrico.

2.14 Play-ground.

É formado por 01 conjunto de balanço, 01 conjunto de gangorra, 01 escorregador, ambos instalados em uma caixa de areia, conforme projeto.

2.15 Piscinas.

Serão duas piscinas em fibra, sendo a maior para adultos e a menor para crianças.

	MEMORIAL DESCRITIVO RES. RESERVA DO ARVOREDO	Data: 15/12/2020
		Revisão 05

2.16 Churrasqueiras.

As churrasqueiras do salão de festas serão metálicas, em alvenarias ou concreto pré-fabricado. As churrasqueiras dos apartamentos serão a carvão.

3 INFRAESTRUTURA

Todos os projetos atendem a necessidade das concessionárias de água, luz e esgoto e suas respectivas normas técnicas.

As dimensões e detalhamentos dos itens abaixo estão especificados em projeto.

3.1 Cercas, muros e portões.

O terreno será cercado com grade metálica com altura de 1,50m. Exceto na divisa sul, que será com muro de concreto com altura de 1,80m

O portão de entrada de veículos será em ferro tubular ou perfil metálico pintado com fundo e tinta esmalte.

3.2 Vagas de estacionamento descobertas

As áreas das vagas de estacionamento receberão pavimentação de blocos pré-moldados de concreto ou concreto reguado.

3.3 Ruas.

Receberão pavimentação de blocos pré-moldados de concreto.

3.4 Calçadas.

Os caminhos de entrada dos prédios e calçadas serão em concreto.

As calçadas perimétricas, quando se fizerem necessárias, serão em concreto ou em brita

3.5 Ajardinamento.

Será plantada grama de campo, nos locais onde não houver pavimentação. Serão plantadas mudas de árvores de acordo com o PROJETO DE ARBORIZAÇÃO.

3.6 Antena de TV e interfone.

Serão colocadas tubulações secas para futura colocação de antenas e interfones.

3.7 Pára-raios

	MEMORIAL DESCRITIVO RES. RESERVA DO ARVOREDO	Data:
		15/12/2020 Revisão 05

Conforme projeto/cálculo de SPDA.

3.8 Caixa da Água

Será executado conforme projeto. Para o bombeamento da água do reservatório inferior para o reservatório superior, serão instaladas duas bombas de recalque com manobra simultânea..

3.9 Lixeira

Será instalada uma lixeira conforme planta de implantação e detalhes.

ENTREGA DA OBRA

A obra será entregue limpa e com o respectivo habite-se.

BALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

HISTÓRICO DAS ALTERAÇÕES

Versão	Data de alteração	Descrição da alteração
01	08/04/2019	Alterado telhado
02	08/05/219	Alterado tipo de peitoril
03	13/05/2019	Alteradas lajes de forros, espessura de telha, pingadeiras e revestimentos de paredes.
04	15/12/2020	Especificado revestimento em gesso sem talisca nas áreas secas
05	17/05/2021	Alterado endereço.