



ML PROJETO E CONSTRUÇÃO LTDA

MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS

Rua Prof Duplan, 115 / 125

Índice

- 1. APRESENTAÇÃO**
- 2. PROJETO**
- 3. ACABAMENTOS**
- 4. DEMAIS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS**
- 5. OBSERVAÇÕES GERAIS**

1. APRESENTAÇÃO

Este documento tem a finalidade de descrever o projeto, os acabamentos, tipo e qualidade dos materiais a serem utilizados na construção do Edifício Residencial Prof Duplan, 115 / 125.

2. PROJETO

O Projeto Arquitetônico é de autoria das arquitetas Cristiane Marzotto, CREA 53773 e Marília Libel, CREA 145896, e os projetos complementares serão desenvolvidos por profissionais contratados ou empresas habilitadas para estes, sendo a coordenação geral realizada pela ML Projeto e Construção Ltda.

2.1. LOCALIZAÇÃO

O edifício localiza-se na Rua Prof Duplan, 115 / 125, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul.

2.2. DESCRIÇÃO DO PROJETO

O projeto prevê a construção de um bloco arquitetônico contendo térreo, 2º Pav. e 10 (dez) pavimentos tipos, tendo cada pavimento 2 (dois) apartamentos. O acesso vertical será através de 02 elevadores e escadas.

2.3. IMPLANTAÇÃO GERAL

Os acessos e circulações, de pedestres e veículos, à implantação geral pela Rua Prof Duplan.

2.4. TÉRREO

O Pav. Térreo consiste em hall social, zelador (salão de festas), depósito (refeitório), vestiário de serviço, sala de medidores, central de gás, reservatório inferior de consumo, circulação, bicicletário, depósito de lixo, circulação de descarga (incêndio) e estacionamento composto de 15 (quinze) boxes, sendo 6 (seis) duplos e 3 (três) simples.

2.5. 2º PAVIMENTO

Segundo pavimento consiste em estacionamento composto de 19 (dezenove) boxes, sendo 6 (seis) duplos e 7 (sete) simples, sala técnica (instalações) e bicicletário.

2.6. PAVIMENTO TIPO - 3º AO 12º PAV

Os pavimentos tipos consistem de 1 (um) hall social e sala técnica (instalações). Os apartamentos possuem estar / jantar com churrasqueira, 2 (dois) dormitórios sendo 1 (um) suíte,

circulação, banho social, cozinha e área de serviço integradas, sendo o apartamento 302 no 3º pav. com terraço.

2.7. INSTALAÇÕES NA COBERTURA

As áreas de uso comum consistem em casa de máquinas dos elevadores e, reservatório para consumo e reserva para incêndio.

3. ACABAMENTOS

Os acabamentos constantes neste memorial consistem em materiais específicos e visam atender às necessidades dos usuários e condições técnicas de instalação e construção.

3.1. ÁREAS DE USO PRIVATIVO

3.1.1. PAVIMENTOS TIPO ACABAMENTOS DO 3º AO 12º PAVIMENTO

As paredes internas que dividem as peças dentro das unidades autônomas, serão em **gesso acartonado (sistema drywall)**.

As áreas de uso privativo serão entregues com os seguintes acabamentos.

3.1.2. ESTAR / JANTAR COM CHURRASQUEIRA

- Pisos: Porcelanato;
- Paredes: Regularização em massa corrida e acabamento em pintura PVA;
- Tetos: Reboco regularizado com massa corrida e acabamento em pintura PVA e/ou PVA sobre forro de gesso acartonado (nos locais necessários para encobrir tubulações);
- Esquadrias: Porta de entrada em madeira com batentes laminados e folhas com enchimento maciço laminadas com acabamento em pintura esmalte, resistente ao fogo.
Janelas em alumínio com guarnições em alumínio, e vidro comum plano, com acabamento em pintura eletrostática branca;
- Equipamentos:
 - Tomadas de uso geral
 - Espera para TV a cabo e/ou antena (somente tubulação)
 - Tomada para telefone padrão RJ45
 - Churrasqueira pré-moldada em materiais refratários e peitoril em granito

3.1.3. SUÍTE / DORMITÓRIO / CIRCULAÇÃO

- Piso: Contrapiso em argamassa desempenada preparado para receber forrações coladas de carpete ou laminado;
- Paredes: Regularização em massa corrida e acabamento em pintura PVA;
- Tetos: Acabamentos em pintura PVA sobre massa corrida aplicada sobre reboco e/ou pintura PVA sobre forro de gesso acartonado (nos locais para

encobrir tubulações);

- Esquadrias: Porta de madeira com madeira com batentes laminados e folhas semi-oca laminada com acabamentos em pintura esmalte branca.
Janela em alumínio, com guarnições em alumínio vidro comum plano e persianas em PVC brancas;
- Equipamentos:
 - Tomadas de uso geral
 - Espera para TV a cabo e/ou antena (somente tubulação), somente na suíte e dormitório.
 - Tomada para telefone padrão RJ45, somente suíte e dormitório

3.1.4. COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO

- Piso: Porcelanato;
- Paredes: Azulejos até 1,50 cm.
Outras paredes: Regularização em massa corrida e acabamento em pintura acrílica;
- Tetos: Pintura PVA sobre forro de gesso acartonado;
- Esquadrias: Janela em alumínio, com guarnições em alumínio e vidro comum plano;
- Equipamentos: Cozinha:
 - Tampo em granito com cuba simples em aço inox
 - Esperas de água e esgoto
 - Ponto de espera para filtro sobre o tampo
 - Ponto de espera de água fria e ponto de esgoto pra máquina de lavar louças
 - Ponto de espera de gás GLP para fogão
 - 01 tomada de uso geral sobre o tampo
 - 01 tomada e duto para exaustor fogão
 - 01 tomada para iluminação forno fogão
 - 01 tomada para refrigerador
 - 01 tomada para máquina de lavar louças
 - 02 tomadas de uso geral
 - Porteiro eletrônico / interfone / espera para monitor

Área de Serviço

- Tanque de louça esmaltada com torneira para água fria, espera de água e esgoto
- Pontos de espera de água fria, saída de água quente para aquecedor de passagem que atenderá os chuveiros, lavatórios dos banhos e a cozinha, que dependendo da performance do aparelho a ser instalado será necessário a instalação do pressurizador pelo proprietário junto ao aquecedor para melhorar a pressão e vazão nas tubulações de água quente nos apartamentos.
- Ponto de espera de água fria e ponto de esgoto para máquina de lavar roupas
- 01 tomada de máquina de lavar roupas
- 01 tomada de máquina de secar roupas

- 01 tomada de uso geral

3.1.5. BANHEIROS

- Piso: Cerâmica esmaltada;
- Paredes: Azulejos;
- Tetos: Pintura PVA sobre forro de gesso acartonado;
- Esquadrias: Porta em madeira em batentes laminados, com acabamento em pintura esmalte branca.
Janela em alumínio e vidro fantasia (impresso) com pintura eletrostática branca;
- Equipamentos:
 - Tampo em mármore com lavatório de louças de embutir
 - Vaso sanitário com caixa acoplada
 - Espera para chuveiro com sistema de aquecimento a gás
 - Espera para chuveiro elétrico (banho social)
 - 01 tomada de uso geral
 - Metal

3.1.6. TERRAÇO 3º PAV. (APTO 302)

- Pisos: Cerâmica;
- Paredes: Massa mista com acabamento em tinta PVA;
- Equipamentos:
 - Espera d'água para piscina com no máximo 5000 litros
 - 01 tomada de jardim
 - 01 tomada

3.2. ÁREAS DE USO COMUM

3.2.1. IMPLANTAÇÃO

3.2.2. RAMPAS DE ACESSOS DE VEÍCULOS

- Pisos: Concreto desempenado;
- Paredes: Massa mista e pintura PVA;

3.2.3. ACESSO DE PEDESTRES

- Pisos: Os pisos obedecerão ao detalhamento do projeto paisagístico;

3.2.4. APARTAMENTO ZELADOR (SALÃO DE FESTAS)

Estar / Dormitório

- Pisos: Cerâmica esmaltada ou porcelanato;

- Paredes: Pintura acrílica com detalhes em azulejo de acordo com o detalhamento arquitetônico;
- Tetos: Acabamento em pintura PVA;
- Esquadrias: Portas em madeira com batentes laminados e folhas semi-oca com acabamento com pintura esmalte branca no banho. Esquadrias externas em alumínio com guarnições em alumínio, vidro comum plano com acabamento de pintura eletrostática branca;
- Equipamentos:
 - Tomada e interruptores de uso geral
 - Bancada de apoio em madeira
 - Churrasqueira pré-moldada em material refratário com suporte para espetos e peitoril em granito
 - Móveis de acordo com detalhamento do projeto específico
 - Espera para TV a cabo e/ou antena (somente tabulação)

Cozinha / Banho

- Pisos: Cerâmica esmaltada;
- Paredes: Pintura acrílica com detalhes em azulejo, de acordo com o detalhamento do projeto arquitetônico;
- Tetos: Acabamentos em pintura PVA;
- Esquadrias: Porta em madeira com batentes laminados e folhas semi-oca com acabamento com pintura esmalte branco no banho. Janela em alumínio com guarnições em alumínio, vidro comum plano com acabamento de pintura eletrostático branco;
- Equipamentos: Cozinha
 - Tampo em granito com cuba simples de aço inox com torneira de bancada somente água fria
 - Tomada e interruptores de uso em geral
 - Móveis de acordo como detalhamento do projeto arquitetônico

Banho

- Tampo em mármore com lavabo de embutir em louça
- Vaso sanitário com caixa acoplada
- Metais
- Espera para chuveiro elétrico
- Tomadas e interruptores para uso geral

3.2.5. CENTRAL DE GÁS

- Pisos: De acordo com o detalhamento do projeto paisagístico;
- Paredes: Em pintura PVA;
- Teto: Descoberto;
- Esquadrias: Portas venezianas em ferro com acabamento em pintura esmalte;

3.2.6. MEDIDORES / LIXO / DEPÓSITO (REFEITÓRIO)

- Pisos: Cimentado desempenado;
- Paredes: Acabamento em pintura PVA;
- Tetos: Acabamento em pintura PVA sobre concreto feltrado e/ou pintura PVA sobre forro de gesso acartonado;
- Esquadrias: Portas e janelas venezianadas em alumínio com guarnições em alumínio com pintura eletrostática branca;

3.2.7. VESTIÁRIO

- Piso: Cerâmica esmaltada;
- Paredes: Azulejo;
- Tetos: Acabamento em pintura PVA sobre concreto feltrado e/ou pintura PVA sobre forro de gesso acartonado;
- Esquadrias: Porta em madeira com batentes laminados e folhas semi-oca com acabamento com pintura esmalte branca no banho;
- Equipamentos:
 - Lavatório com pedestal em louças
 - Vaso sanitário com caixa acoplada
 - Espera para chuveiro elétrico
 - Metais

3.2.8. HALL SOCIAL (TÉRREO)

- Piso: Porcelanato, tabeira e rodapé de granito de acordo com o detalhamento do projeto arquitetônico;
- Tetos: Forro de gesso acartonado, de acordo com o detalhamento do projeto arquitetônico;
- Esquadrias: Esquadria externa, em alumínio em guarnições em alumínio e vidro comum plano com acabamento em pintura eletrostática branca;
- Equipamentos:
 - Decoração, conforme o projeto arquitetônico
 - Tomadas e interruptores de uso geral

3.2.9. CIRCULAÇÃO ANDARES

- Piso: Cerâmica;
- Teto: Forro de gesso acartonado;
- Equipamentos:
 - Decoração, conforme projeto específico

- Tomadas e interruptores de uso geral

3.2.10. CIRCULAÇÃO DE DESCARGA- (INCÊNDIO) TÉRREO

- Pisos: Cerâmica esmaltada;
- Paredes: Acabamento em pintura;
- Tetos: Pintura PVA sobre concreto feltrado ou sobre forro de gesso acartonado;
- Esquadrias: Porta externa e interna de alumínio com guarnição em alumínio com pintura eletrostática branca;

3.2.11. ESTACIONAMENTO TÉRREO / BICICLETÁRIO

- Pisos: Concreto desempenado;
- Paredes: Massa mista e pintura PVA, fechamento no fundo em tela;
- Tetos: Pintura PVA sobre concreto feltrado;
- Esquadrias: Porta no fundo em tela;
Portão de veículos de ferro em tela, com acabamento em pintura esmalte branco;
- Equipamentos:
 - Motor elétrico para portão de acesso de veículos com acionamento à distância

3.2.12. ESTACIONAMENTO 2º PAV / BICICLETÁRIO

- Pisos: Concreto desempenado;
- Paredes: Massa mista e pintura PVA, fechamento em veneziana na frente, e fundo tijolo vazado;
- Tetos: Pintura PVA sobre concreto feltrado;
- Equipamentos:
 - Motor elétrico para portão de acesso de veículos com acionamento à distância

3.2.13. CASA DE MÁQUINAS / ELEVADOR / RESERVATÓRIO SUPERIOR

- Pisos: Cimentado desempenado;
- Paredes: Pintura PVA;
- Tetos: Pintura PVA;
- Esquadrias: Venezianas em alumínio com guarnições em alumínio e acabamento em pintura eletrostática branca;
- Equipamentos:
 - Reservatórios em fibra

3.2.14. RESERVATÓRIO INFERIOR PARA CONSUMO BOMBAS

- Piso: Cimentado desempenado;
- Paredes: Massa mista e pintura PVA;
- Tetos: Pintura PVA sobre concreto feltrado;
- Esquadrias: Porta venezianada em ferro com acabamento e pintura em esmalte;
- Equipamentos:
 - Reservatório em fibra
 - Bomba de recalque com quadro de partida dos motores

3.2.15. ESCADAS COMUNS DE ACESSO

- Pisos: Granito, basalto ou similar;
- Paredes: Pintura acrílica sobre massa texturada;
- Tetos: Massa mista em acabamento em pintura PVA;
- Equipamentos:
 - Corrimão de ferro

3.2.16. ÁREAS EXTERNAS COMUNS

- Grade no alinhamento (frente), com portões e porta de entrada em ferro e tela, de acordo com todo o detalhamento do projeto paisagístico;
- De acordo com detalhamento do projeto paisagístico.

3.1.17. ELEVADORES

- Equipamentos:
 - Serão instalados dois elevadores de marca Thyssen Krupp, Atlas Schindler ou Otis com comando automático com capacidade e velocidade adequados ao cálculo de tráfego de acordo com as normas técnicas

3.1.18. FACHADAS

- As fachadas serão em revestimentos cerâmicos e revestimento texturizado com pintura acrílica de acordo com o projeto arquitetônico;

3.1.19. POSSÍVEIS FORNECEDORES DESTE EMPREENDIMENTO

- Pisos Cerâmica: Portobello, Incepa, Eliane ou Cecrisa
- Azulejos: Portobello, Incepa, Eliane ou Cecrisa
- Equipamentos:
 - Tomada e interruptores: Pial, Iriel, Siemens, Tramontina, Luminex
 - Metais (torneiras e registros): Deca, Decol, Celite, Ideal Standard e

Meber

- Louças: Deca, Incepa, Celite, Ideal

4. DEMAIS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

Além dos acabamentos, os principais elementos construtivos adotados para esta obra são:

4.1 SUPRAESTRUTURA

As supraestrutura do edifício será construída com concreto armado, utilizando pilares, vigas e lajes moldados *in loco* ou pré- moldadas distribuindo as cargas às fundações através dos pilares.

4.2. PAREDES

As paredes externas, as paredes entre as unidades autônomas e as paredes das áreas condominiais, serão em blocos cerâmicos assentados e revestidos com argamassa pré- fabricada. **As paredes internas que dividem as peças dentro das unidades autônomas, SERÃO EM GESSO ACARTONADO (SISTEMA "DRYWALL").**

4.3. INSTALAÇÕES DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

O edifício possuirá sistema de combate a incêndio composto de coluna de hidrantes, botões de emergência com alimentação de bateria eletroquímica, central de alarme e extintores. O projeto e instalação serão de acordo com as normas brasileiras e legislação municipal.

4.4. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Os componentes das instalações elétricas serão:

4.4.1. FIOS E CABOS

Serão do tipo condutor de cobre e isolação de PVC. Serão utilizados fios e cabos de fabricação conforme as normas brasileiras específicas para estes itens.

4.4.2. ELETRODUTOS

Serão do tipo flexíveis, embutidos nas lajes de concreto e paredes de alvenaria e gesso acartonado com os diâmetros conforme projeto específico.

4.4.3. QUADRO DE CIRCUITOS

Serão de plástico injetado ou aço esmaltado com disjuntores de marca SIEMENS – COELMA, HAGER, MERLIN GERIN, ou equivalente de acordo com o projeto específico e fabricação conforme as normas brasileiras específicas. Não será fornecido o disjuntor geral do apartamento a ser instalado no painel de medição de energia das unidades autônomas. Este deve ser adquirido pelo proprietário conforme solicitação de carga a ser instalada informada à concessionária de energia (CEEE).

4.4.4. INTERRUPTORES E TOMADAS

Os interruptores e tomadas serão da marca SIEMENS, IRIEL, LUMINEX, TRAMONTINA ou PIAL fabricados conforme as normas brasileiras específicas.

4.5. INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS

O empreendimento contará com infraestrutura de acabamento da coluna de telefonia para futura instalação por parte das operadoras locais.

4.6. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

Os componentes das instalações hidrossanitárias serão:

4.6.1 ÁGUA FRIA

Em tubos de Policloreto de Vinila (PVC) Classe 15 ou Polipropileno Copolímero Random (PPR) ou Polietileno reticulado, fabricado conforme normas específicas brasileiras ou internacionais.

4.6.2. ÁGUA QUENTE

Em tubos de cobre com isolamento em polietileno ou Polipropileno Copolímero Random (PPR) ou Polietileno reticulado ou Tubo de Multicamada PERT – AL – PERT (composto de duas camadas de polietileno de alta resistência térmica e uma camada de alumínio), fabricados conforme normas específicas brasileiras ou internacionais.

Aquecedores- O empreendimento foi projetado com espera para aquecedor do tipo de passagem, que dependendo da performance do aparelho a ser instalado, será necessária a instalação de um pressurizador, pelo proprietário, junto ao aquecedor para melhorar a pressão e vazão nas tubulações de água quente.

Somente será fornecido pela construtora e infraestrutura para instalações de aquecedores de água. O equipamento será por conta do proprietário do imóvel.

4.6.3. ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO

Em tubos de PVC Classe 8 (cloacais e pluviais), de primeira qualidade, fabricados conforme normas brasileiras específicas.

4.7. AR CONDICIONADO

O sistema de ar condicionado projetado, para atender a área de estar / jantar e suíte / dormitório dos apartamentos, é do tipo split.

Somente será fornecida pela ML Projeto e Construção Ltda a infraestrutura composta por drenos, pontos elétricos e linhas de cobre.

Os equipamentos de ar condicionado especificados **serão por conta do proprietário do imóvel.**

4.8. SISTEM DE SEGURANÇA

O edifício será entregue com cerca elétrica e esperas para circuito interno de TV, conforme o projeto.

4.9. IMPERMEABILIZAÇÃO

Os pisos dos boxes de chuveiros dos banheiros e das sacadas dos apartamentos receberão tratamento com material impermeável sob o piso acabado. As demais áreas de piso não receberão tratamento sob o piso acabado e **não devem ser lavadas com água corrente**. Os procedimentos de manutenção e limpeza devem ser seguidos conforme o Manual do Proprietário.

4.10. LIMPEZA GERAL

Os apartamentos e áreas comuns de cada bloco serão entregues limpos, sendo as cerâmicas, pisos e vidros perfeitamente lavados, livres de todos os resíduos e sujeiras provenientes da construção, podendo deixar forrações ou revestimentos que protejam piso e outros materiais de acabamento. A limpeza fina ficará a cargo dos proprietários das unidades autônomas.

5. OBSERVAÇÕES GERAIS:

a) **NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA** nenhum dos objetos e móveis de decoração constantes nos instrumentos promocionais, tais como:

- Pisos e carpetes especiais;
- Paredes com textura e/ou pintura de cor diferenciada;
- Rodapés;
- Espelhos;
- Armários embutidos;
- Armários de cozinha e banheiros;
- Luminárias;
- Fechamento de box dos banheiros;
- Papéis de parede;
- Chuveiros;
- Aquecedor d'água;
- Piscina 3º pav (apto 302);
- Molduras de madeira arrematando as paredes ou como detalhe decorativo;
- Móveis de espécie alguma;
- Forros e molduras de gesso decorativo;
- Equipamentos de cozinha (geladeira, fogão, lava louças, etc...);
- **OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL;**

b) Os pontos de eletricidade (luzes e tomadas) nas plantas promocionais, folhetos de propaganda, etc., não corresponderão necessariamente à quantidade e posição que será definida pelo projeto executivo.

c) **Ficará reservado o direito à incorporadora de proceder alterações nas especificações estabelecidas**, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:

- Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços;
- Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
- Precisar atender exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos;

- d) Não serão permitidas visitas de parte dos senhores condôminos à obra, a não ser em casos excepcionais, com autorização escrita da Construtora e com hora marcada, com pelo menos dois dias de antecedência, sempre na presença do engenheiro da obra. Estas autorizações em hipótese alguma serão concedidas durante 60 (sessenta) dias anteriores à data da entrega da obra, pois os serviços de acabamentos finais, pintura e limpeza ficam prejudicados com a presença de estranhos à sua execução.
- e) Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como memorial de incorporação ou de prefeitura.
- f) Ocorrerão pequenas diferenças de níveis toda vez que for necessário colocação de soleiras de pedra, entre cômodos, para possibilitar melhor acabamento entre diferentes materiais.
- g) No desenvolvimento dos projetos complementares poderão correr pequenas variações nas medidas internas dos cômodos deslocando elementos estruturais (para mais ou menos) que não excederão 4% (quatro por cento), e na posição dos equipamentos, golas, vão janelas, etc..., para adaptar às necessidades dos projetos.
- h) A construtora poderá, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto de construção do imóvel, em razão de imposição de boas normas técnicas de execução da obra ou de determinação ou exigência dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.
- i) Forros- sempre que necessário, para atender particularidades dos projetos complementares, poderá ou não, haver forro de gesso acartonado rebaixado (Exemplo: áreas de tubulações elétricas e/ou hidráulicas).
- j) Churrasqueira- as churrasqueiras dos apartamentos integradas às áreas internas (salas de estar / jantar) devem, quando não em uso, permanecer com a tampa junto à saída duto, evitando assim retorno do cheiro e fumaça. Isto se deve aos fortes ventos em alguns períodos do ano em Porto Alegre.

Novembro / 2010

Porto Alegre – Rio Grande do Sul