

Memorial Descritivo

Prédio: Residencial Villa Toscana

Rua São Marcos 251

1. Descrição do prédio

O prédio a ser construído compõe-se de 13 pavimentos, mais reservatório e casa de máquinas. São quarenta unidades autônomas habitacionais, distribuídas em dez pavimentos (do segundo ao décimo primeiro pavimento), sendo quatro apartamentos por andar, e de cinquenta unidades autônomas para boxes de estacionamento de veículos.

O subsolo 2 é constituído de vinte e três boxes de estacionamento, poços de elevadores, hall, circulação e escada de acesso aos demais pavimentos, sanitário, guarita, depósito, sala de medidores, câmara de detenção e reservatórios inferiores.

O subsolo 1 é constituído de vinte e sete boxes de estacionamento, poços de elevadores, hall, depósito de lixo, sanitário, circulação e escada de acesso aos demais pavimentos.

O pavimento térreo é constituído de poços de elevadores, circulação e escadas de acesso aos demais pavimentos, salão de festas, sala de ginástica, sanitários condominiais, apartamento do zelador, mini quadra de esportes, piscinas (adulto e infantil) e churrasqueira condominial externa.

O segundo até o décimo primeiro pavimentos (pavimentos tipo) são constituídos de quarenta apartamentos, sendo quatro por andar, além dos poços de elevadores, circulação e escadas de acesso aos demais pavimentos. Os apartamentos com finais 1 e 2 são de dois dormitórios e fazem frente para a Rua São Marcos. Os apartamentos com finais 3 e 4 são de dois dormitórios e são de fundos, em relação à Rua São Marcos.

A casa de máquinas se situa acima do décimo primeiro pavimento e acima dela estão localizados os reservatórios de água superiores.

2. Fundações e estrutura

As fundações do corpo principal do prédio são em estacas escavadas rotativas de concreto armado. Nos fundos e nas laterais do terreno foram executadas contenções em concreto armado, em função do perfil natural do terreno.

Toda a estrutura do prédio será em concreto armado. Nenhuma parede de alvenaria privativa dos apartamentos terá função estrutural.

3. Alvenarias

As alvenarias internas dos apartamentos serão executadas com concreto celular auto clavado, nas espessuras indicadas no projeto arquitetônico.

As alvenarias externas dos apartamentos e na divisa entre eles serão executadas com blocos de concreto celular auto clavado, proporcionando um melhor desempenho (ou isolamento) térmico e acústico para os apartamentos.

As paredes divisórias da escadaria também serão em blocos de concreto celular auto clavado, que apresenta resistência ao fogo exigida pela norma vigente.

4. Revestimentos de paredes

4.1 Revestimentos internos.

4.1.1 Rebocos:

Todas as paredes para as quais não for estabelecido, expressamente, outro tipo de revestimento, serão revestidas com reboco.

4.1.2 Azulejos:

Serão revestidas com azulejos, até o forro, as paredes das seguintes dependências: cozinhas, lavanderias e banheiros.

4.2 Revestimentos externos.

A fachada do prédio será com revestimento cerâmico (plaquetas), podendo apresentar algum detalhe em pintura, conforme definido no projeto arquitetônico.

5. Revestimentos de pisos

5.1 Área condominial:

5.1.1 Boxes de estacionamento com respectivas circulações e acessos – cimento alisado nas partes em nível, e cimento corrugado nas rampas.

5.1.2 Salão de festas – piso Porcelanato.

5.1.3 Hall de entrada – piso Porcelanato.

5.1.4 Escada principal – cimento alisado.

5.1.5 Corredores de circulação de acesso aos apartamentos – piso Porcelanato.

5.1.6 Recuo para ajardinamento – acessos em basalto regular e restante da área em grama.

5.1.7 Calçada – basalto regular e grama.

5.2 Área privativa:

5.2.1 Dormitórios – cimento alisado.

Será entregue um contrapiso com a espessura padrão para laminado (10 mm).

5.2.2 Sala de estar, cozinha e lavanderia – piso Porcelanato.

5.2.3 Banheiros – piso Cerâmico.

6. Rodapés

Serão entregues rodapés de madeira somente na sala e circulação. Não serão fornecidos rodapés para os dormitórios.

7. Forros

7.1 Área condominial:

O Hall de entrada, Salão de Festas, *Fitness*, *Lounge* e circulação dos apartamentos terão forro de gesso rebaixado com negativo.

7.2 Área privativa:

Os banheiros serão em forro de gesso rebaixado com moldura.

Os dormitórios, a cozinha, lavanderia e sala de estar serão em forro de gesso rebaixado com negativo.

8. Louças, bancadas, metais sanitários e esperas para aparelhos

8.1 Cozinhas:

Pia de aço inox e bancada de granito polido. Esperas para fogão, geladeira, micro-ondas e máquina de lavar louças. Misturador com água quente e fria na pia.

8.2 Lavanderias:

Tanque de louça, somente água fria. Esperas para máquina de lavar roupas e para aquecedor de passagem.

8.3 Banheiros das suítes:

Lavatório de louça com bancada de mármore ou granito. Vaso sanitário de louça, sem assento. Esperas para chuveiro, água quente e fria. Misturador monocomando com água quente e fria no lavatório. Espera para ducha higiênica, somente água fria.

8.4 Banheiros sociais:

Lavatório de louça com bancada de mármore ou granito. Vaso sanitário de louça, sem assento. Esperas para chuveiro, água quente e fria. Misturador

monocomando com água quente e fria no lavatório. Espera para ducha higiênica, somente água fria.

8.5 Acessórios:

NÃO serão colocados saboneteiras, porta-toalhas, porta-papéis e cabides.

9. Rede de água

A tubulação da rede de água fria será em PVC. A tubulação da rede de água quente será em PPR, especial para água quente. A rede de água quente atenderá a pia da cozinha, os lavatórios e chuveiros dos banheiros. O tanque da lavanderia, as esperas para máquinas de lavar roupas e louças e a espera para ducha higiênica terão somente água fria.

10. Rede de gás

A tubulação da rede de gás será de tubo flexível multicamadas PEX-Alumínio-PEX com esperas nas cozinhas para um fogão e nas lavanderias para aquecedores de passagem. A instalação central de gás está dimensionada para aquecedores de passagem.

11. Tomadas elétricas, televisão e telefone nos apartamentos

As tomadas de televisão são interligadas, por canalização, à parte superior do prédio, permitindo a passagem de fios ou cabos das antenas até os aparelhos, e à parte externa, no nível do segundo subsolo (nível da rua), permitindo a ligação dos aparelhos ao sistema de televisão a cabo.

As localizações das tomadas elétricas e de telefone constam nos projetos específicos aprovados pelos órgãos competentes.

A rede elétrica foi projetada para uma rede trifásica de 127 Volts.

12. Esquadrias dos apartamentos

12.1 Portas internas:

As portas internas dos apartamentos serão de madeira, lisas, semiocas, laminadas.

12.2 Portas externas:

As portas de entrada dos apartamentos serão de madeira, maciças.

12.3 Janelas dos dormitórios:

As janelas dos dormitórios dos apartamentos serão em alumínio, com persianas.

12.4 Janelas dos banheiros:

As janelas dos banheiros dos apartamentos serão em alumínio, do tipo Maximar.

12.5 Janelas das salas de estar, cozinha e lavanderia:

As janelas das salas de estar dos apartamentos serão em alumínio, sem persianas.

12.6 Ferragens:

Portas internas – máquinas Papaiz, maçanetas tipo alavanca, espelhos tipo roseta.

Portas externas – máquinas Papaiz, maçanetas tipo bola, espelhos tipo padrão.

Esquadrias de alumínio – ferragens especiais do fabricante.

13. Pintura

13.1 Tetos rebocados, forros de gesso e paredes internas rebocadas:

Será utilizada tinta de látex PVA, cor branca, com massa corrida.

13.2 Esquadrias e rodapés de madeira, em geral:

As portas serão pintadas com tinta esmalte branco e os rodapés e guarnições serão laminados em PVC branco, da mesma cor que as portas.

13.3 Peças e esquadrias metálicas em geral:

Será utilizada tinta esmalte com cor.

14. Equipamentos e construções especiais

14.1 Elevadores (dois):

As portas externas dos elevadores no 2º subsolo (hall de entrada principal) serão em aço inox escovado. Nos demais andares serão em aço pintadas com tinta a óleo. Os pisos dos elevadores serão em granito polido ou porcelanato.

14.2 Central de gás:

A central de gás será fornecida com um conjunto estacionário, P190, para recarga no local (vazio).

14.3 Portão automático para veículos:

Os portões de acesso de veículos aos estacionamentos serão de contrapeso acionados através de comando remoto. Serão fornecidos dois controles de comando para cada apartamento.

14.4 Sistema de ar condicionado:

O sistema de ar condicionado projetado para os apartamentos e área condominial é baseado em aparelhos tipo *split*.

A construtora fornece o seguinte:

- Plataforma metálica na área externa ao lado da cozinha para a colocação das máquinas externas;
- Ponto de força nessa plataforma (220 Volts);
- Furo nas vigas para a passagem dos dutos;
- Linhas frigorígenas da sala e dos dormitórios até a plataforma metálica;
- Colocação do dreno nos pontos previstos para a colocação da máquina interna.

14.5 Cisterna:

O prédio terá uma cisterna de concreto armado para recolhimento e armazenamento de água pluvial. A cisterna irá abastecer a irrigação e água de serviço das áreas comuns do condomínio.

15. Materiais e modelos dos acabamentos internos

As marcas e modelos a seguir discriminados servem para definir a qualidade dos materiais de acabamentos a serem empregados na obra. Por motivos decorrentes de disponibilidade no mercado ou condições de comercialização, as marcas e modelos poderão ser substituídos por outros, sempre, no entanto, de qualidade equivalente.

15.1 Azulejos e Pisos:

Serão utilizados azulejos de cerâmica, 1ª qualidade, marca Portobello ou similar.

Serão utilizados pisos cerâmicos nos banheiros, marca Portobello ou similar.

Serão utilizados pisos porcelanato na sala, cozinha e circulação, 1ª qualidade.

15.2 Vidros:

Banheiros – mini boreal;

Demais peças – cristal incolor;

As espessuras dos vidros serão definidas em função de suas dimensões.

15.3 Metais:

Torneiras e misturadores – marca Deca ou similar, em aço cromado.

15.4 Pinturas:

Tintas Renner ou similar, 1ª qualidade.

16. Áreas de Uso Comum

16.1 Salão de Festas:

O Salão de Festas será entregue mobiliado, com projeto específico para o ambiente, forro de gesso e iluminação. Também serão executadas linhas frigorígenas para dois aparelhos tipo *splits*. Os aparelhos (*splits*) NÃO serão fornecidos.

16.2 Fitness:

O Fitness será equipado conforme projeto específico, contendo no mínimo duas esteiras, um *transport* ou bicicleta, uma estação de musculação, conjunto de pesos e espelho. Também será executada linha frigorígena para um aparelho *split*. O aparelho (*split*) NÃO será fornecido.

16.3 Hall de entrada:

Será entregue decorado, conforme projeto específico.

16.4 Área externa pavimento térreo:

A área de lazer externa é composta por uma piscina com áreas de profundidade para adultos e para crianças, uma churrasqueira, pergolado de madeira e uma quadra de *beach-tennis*.

16.5 Jardim:

O Residencial terá um projeto paisagístico, contemplando todas as áreas verdes do prédio (na entrada e no pavimento térreo).

Porto Alegre, 01 de fevereiro de 2020

KREBS ENGENHARIA LTDA