



DOMANI

RESIDENCIAL

[MEMORIAL DESCRITIVO]

RESIDENCIAL DOMANI

Rua Dom João Becker, 1781 - Fátima - Canoas / RS

RE.PRO.023 - VERSÃO 02 | 25 DE OUTUBRO DE 2017

1. GENERALIDADES E DISPOSIÇÕES GERAIS

O presente memorial descritivo tem por objetivo especificar o tipo, qualidade e finalidade dos materiais a serem utilizados na construção do condomínio residencial multifamiliar “*Residencial Domani*”.

A Lottici Incorporação e Construção Ltda. se reserva o direito de substituir qualquer acabamento, especificado neste memorial. Salientando que, quando necessário, as substituições serão sempre por materiais de características e propriedades equivalentes.

Para execução das obras, objeto destas Normas, e para aquilo que não estiver especificado aplicam-se os dispositivos das Normas e Especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) em suas pertinências nos respectivos serviços.

2. LOCALIZAÇÃO

O terreno sobre o qual será construído o condomínio “*Residencial Domani*” está localizado na Rua Dom João Becker, número 1781, bairro Fátima, em Canoas/RS no quarteirão formado, ainda, pela Rua Buttembender, Rua Cairú e Rua Ana Maria, com área superficial de **17.080,94m²**.

3. PROJETOS

3.1. A obra obedecerá aos projetos e detalhes respectivos, aprovados pela Prefeitura Municipal de Canoas, sendo executado com materiais de boa qualidade e mão de obra especializada.

3.2. O projeto arquitetônico, devidamente assinado pelos autores e executado na íntegra, será constituído de:

- Plantas de Situação e Localização;
- Planta Baixa dos Pavimentos Térreo e Tipo;
- Planta de Cobertura;
- Planta de Cortes;
- Planta de Fachadas.

3.3. Os demais projetos que compõem o empreendimento são:

- Projeto de Fundações;
- Projeto Estrutural;
- Projeto de Instalações Hidrossanitárias;
- Projeto de Instalações Elétricas / Telefônicas;
- Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio.

4. EMPREENDIMENTO

4.1. O empreendimento constituir-se-á de 384 apartamentos divididos em 8 (oito) torres. Cada torre terá 8 (oito) pavimentos e 6 (seis) apartamentos por pavimento. Cada apartamento terá sala de estar/jantar, cozinha e área de serviço, 2 (dois) dormitórios e 1 (um) banheiro.

4.2. O empreendimento terá 384 boxes de estacionamento descobertos.

4.3. Cada torre terá hall de entrada, um elevador, locais para medidores, caixas de correspondências, sala para depósito no térreo e sala técnica na cobertura.

4.4. O condomínio terá a infraestrutura de 02 Salões de Festas, com possibilidade de integração, 01 espaço para Brinquedoteca, 01 espaço “Coworking” (espaço para uso temporário e compartilhado pelos moradores para trabalho/estudo), 01 espaço Multiuso, piscina adulto e infantil com vestiários, 01 espaço “Delivery” (local no condomínio para guarda de encomendas recebidas até retirada pelo morador), sala para uso da administração do condomínio, depósito de resíduos (lixo doméstico), copa e banheiro para funcionários do condomínio, 01 Quadra Esportiva Infantil, 02 Playgrounds, espaço descoberto para bicicletários, guarita com banheiro, vias de circulação para veículos e pedestres, e áreas de jardim.

4.5. A administração das áreas condominiais será realizada pelo representante eleito pelo condomínio (síndico), utilizando para isso o Regimento Interno, que deverá ser aprovado pelos condôminos.

5. INSTALAÇÃO DA OBRA

5.1. O terreno será devidamente preparado e limpo para a confecção das fundações.

5.2. O condomínio deverá ser locado de modo rigoroso pelo engenheiro responsável ou quem ele indicar, de modo a corresponder exatamente às posições, formas e dimensões registradas no projeto. O fechamento da obra será com muros e tapume. A obra terá portões específicos para entrada de pessoal e de materiais de modo a preservar o canteiro de obras das condições necessárias de segurança aos operários e aos pedestres, mantendo a estética visual.

6. FUNDAÇÕES

6.1. As fundações serão executadas conforme projeto de fundações. Estas serão dimensionadas de acordo com os resultados da análise do solo, através da sondagem do terreno, com profundidades e bases especificadas no projeto de fundações.

7. ESTRUTURA

7.1. Os elementos de concreto armado (lajes e vigas) serão executados rigorosamente de acordo com o projeto estrutural nos traços e dosagens especificados, obedecendo-se ao disposto na Norma Técnica, não podendo ocorrer falhas que comprometam a resistência ou o aspecto estético. Os materiais e procedimentos para a execução dos elementos de concreto armado obedecerão ao que dispõe as Normas e Especificações da ABNT.

7.2. O concreto terá Fck de resistência conforme especificado no projeto estrutural e as concretagens serão executadas através de caminhões betoneira e bombas de lançamento.

7.3. As armaduras de aço serão executadas de acordo com o projeto estrutural, obedecendo ao que dispõem as Normas e Especificações da ABNT.

8. ALVENARIAS

8.1. As paredes serão em alvenaria de blocos estruturais. Os blocos serão assentados conforme determinação do projeto. Seu assentamento far-se-á por fiadas niveladas, alinhadas e prumadas.

8.2. As paredes serão executadas em alvenaria de bloco estrutural onde é proibida a remoção parcial ou total de paredes, assim como abertura de rasgos verticais ou longitudinais.

8.3. As vergas e contravergas serão executadas com concreto e serão colocadas armaduras de aço conforme as especificações de projeto.

9. COBERTURA

9.1. A estrutura do telhado será em tesouras fixada sobre a laje de concreto de cobertura.

9.2. As telhas serão de material leve e serão fixadas sobre o ripamento da estrutura do telhado.

9.3. As calhas e algerozes serão confeccionados em chapa galvanizada.

10. IMPERMEABILIZAÇÃO

10.1. Os respaldos das vigas de fundação serão impermeabilizados de modo a não permitir a passagem de umidade.

10.2. Nos banheiros, será impermeabilizada a área do box.

11. ESQUADRIAS

11.1. Os caixilhos das janelas dos apartamentos serão de alumínio de correr, exceto no banheiro que será maxim-ar.

11.2. As janelas dos dormitórios serão em alumínio e terão persianas de rolo.

11.3. As portas internas dos apartamentos serão de abrir, de madeira, do tipo semi-ôcas, lisas, nas medidas especificadas no projeto.

11.4. As portas de entrada dos apartamentos serão de abrir, de madeira de miolo sólido, lisas, nas medidas especificadas no projeto.

11.5. Os marcos das portas serão em madeira e serão afixados na alvenaria de blocos através de espuma de poliuretano. As guarnições serão em madeira e fixados nos marcos através de sistema de encaixe, nas medidas especificadas em projeto.

12. VIDROS

12.1. As janelas serão providas de vidros transparentes. Nas janelas dos banheiros serão colocados vidros tipo fantasia.

13. REVESTIMENTOS

13.1. Paredes dos apartamentos

13.1.1. Todas as paredes, exceto do banheiro, serão revestidas e pintadas com tinta látex PVA.

13.1.2. Na parede da cozinha haverá faixa de azulejo sobre local para pia.

13.1.3. Na área de serviço haverá faixa de azulejo sobre o tanque.

13.1.4. Os banheiros receberão chapisco com cimento e areia e revestimento de azulejos em todas as paredes, até o teto.

13.2. Pisos

13.2.1. Pisos internos dos apartamentos

13.2.1.1. Todos os compartimentos, exceto banheiro e cozinha, serão entregues na laje de concreto. A aquisição e colocação de piso serão responsabilidades do proprietário.

13.2.1.2. A cozinha será entregue com faixa de piso cerâmico.

13.2.1.3. O banheiro será entregue com piso cerâmico.

13.2.2. Pisos das Áreas de Uso Comum e Externas

13.2.2.1. As circulações internas das torres e hall de entrada terão piso cerâmico.

13.2.2.2. A Guarita, Salões de Festas, espaço “Multiuso”, espaço “Coworking”, espaço Brinquedoteca, espaço “Delivery”, Vestiários, Copa e banheiro de funcionários, e Central de Resíduos (lixo doméstico) terão piso cerâmico.

13.2.2.3. O depósito para uso da administração do condomínio terá piso em concreto alisado.

13.2.2.4. A área do entorno das piscinas receberá piso cerâmico antiderrapante.

13.2.2.5. As circulações de veículos e pedestres terão piso de bloco de concreto intertravado.

13.2.2.6. Os box de estacionamento terão piso em brita.

13.3. Tetos dos apartamentos

13.3.1. Os tetos de salas e dormitórios serão revestidos e pintados com tinta látex PVA.

13.3.2. Os banheiros e cozinhas terão rebaixo em gesso, para ocultar as tubulações hidrossanitárias do apartamento acima, com exceção dos banheiros do 8º pavimento, onde não haverá rebaixo de gesso.

13.4. Fachadas

13.4.1. As fachadas externas serão revestidas conforme projeto arquitetônico.

13.4.2. Os peitoris de janelas serão executados em basalto.

14. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

14.1. O abastecimento de água dos apartamentos será feito através de reservatórios inferiores e superiores em PVC ou fibra.

14.2. A rede de água fria será executada com tubulação de PVC rígido e conexões soldadas.

14.3. As redes de água quente serão executadas com tubulação PPR ou CPVC.

14.4. A rede de esgoto será executada com tubulação de PVC rígido.

14.5. O condomínio terá um medidor geral de todo o conjunto de apartamentos e serão instalados medidores individuais de água fria para cada apartamento na área de circulação de cada pavimento. A medição individual de cada apartamento ficará sob a responsabilidade e controle do condomínio.

14.6. Para os apartamentos do 7º e 8º pavimento poderá haver a necessidade de instalação de um pressurizador de água. A aquisição e instalação do pressurizador serão responsabilidades do proprietário.

14.7. Banheiros

14.7.1. Os banheiros dos apartamentos terão os seguintes equipamentos: um vaso sanitário com caixa acoplada, um lavatório com coluna e uma torneira, do tipo monocomando, cromada.

14.7.2. O lavatório e ducha (chuveiro) terão esperas de água fria e água quente.

14.7.3. O aquecimento da água do chuveiro será apenas através da utilização da espera para aquecedor a gás, localizado na área de serviço.

14.7.4. A aquisição da ducha (chuveiro) será reponsabilidade do proprietário.

14.7.5. Os banheiros das unidades Final 03 e 04 terão exaustão mecânica, que será realizada através de motor e dutos de exaustão, que se comunica com o exterior pela fachada do respectivo pavimento.

14.8. Áreas de Serviço

14.8.1. Na área de serviço será entregue um tanque com esperas para água fria, quente e esgoto. A aquisição e instalação da torneira, do tipo misturador, serão responsabilidades do proprietário.

14.8.2. Serão deixadas esperas de água fria e esgoto para instalação de máquina de lavar roupas.

14.8.3. Na área de serviço serão deixadas esperas para instalação de aquecedor a gás. A aquisição e instalação do aparelho aquecedor serão responsabilidades do proprietário.

14.9. Cozinhas

14.9.1. As cozinhas terão esperas de água fria, água quente e esgoto para instalação da pia. A aquisição e instalação da pia e misturador serão responsabilidades do proprietário.

15. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

15.1. A entrada de energia do condomínio será realizada através de cabeamento aéreo em postes de concreto, executados conforme projeto aprovado pela concessionária local.

15.2. As tomadas e interruptores serão do tipo modular e atenderão ao novo padrão brasileiro especificado pela NBR 14136.

15.3. Toda rede elétrica dos apartamentos será 127 V, exceto as esperas para ar condicionado que serão 220 V.

15.4. Nas cozinhas serão executadas tomadas elétricas previstas para eletrodomésticos convencionais. As potências das tomadas estão especificadas no projeto elétrico e **será responsabilidade do cliente verificar esta instrução antes de ligar qualquer aparelho elétrico.**

15.5. Na área de serviço serão executadas tomadas elétricas previstas para máquina de lavar roupa e tomada elétrica de uso diverso. A potência da tomada está especificada no projeto elétrico e **será responsabilidade do cliente verificar esta instrução antes de ligar qualquer aparelho elétrico.**

16. INSTALAÇÕES MECÂNICAS

16.1. Proteção e Prevenção contra Incêndio

16.1.1. As instalações de prevenção de incêndio serão executadas de acordo com o projeto específico, devidamente aprovado pelo corpo de bombeiros de Canoas.

16.2. Elevador

16.2.1. Cada torre possuirá 01 (um) elevador, que será dimensionado e instalado conforme projeto do fabricante.

16.3. Medidor individual de gás

16.3.1. Os apartamentos terão esperas para medidores individuais de gás localizados nas áreas de circulação de cada pavimento.

16.3.2. O empreendimento será abastecido com Gás Natural (GN), através da rede da Sulgás, com contrato de prestação de serviço com tempo mínimo de 05 (cinco) anos a contar da data de início do consumo.

16.4. Antena de TV

16.4.1. Nos apartamentos serão executadas tomadas para antenas de TV ABERTA. Para sinal de TV A CABO, a passagem da fiação será de responsabilidade do proprietário utilizando a tubulação existente.

16.4.2. Os Salões de Festas, espaço Brinquedoteca, espaço "Coworking" e espaço Multiuso terão infraestrutura para instalação de TV. A passagem da fiação e equipamentos será de responsabilidade do condomínio, utilizando a tubulação existente.

16.5. Telefone

16.5.1. A tubulação e fiação telefônica interna do condomínio e apartamentos serão entregues prontas até o DG Central do Condomínio, ficando a ligação entre o DG Central do Condomínio e a rede externa a cargo da concessionária contratada pelo proprietário.

16.6. Interfone

16.6.1. Haverá uma tomada de interfone por apartamento. A aquisição e instalação do aparelho interfone do apartamento serão responsabilidades do proprietário.

16.6.2. Será instalada uma tomada para interfone nos Salões de Festas, espaço Brinquedoteca, espaço “Coworking” e espaço Multiuso.

16.7. Previsão para aparelho condicionador de ar (Split)

16.7.1. Na sala e nos dormitórios de cada apartamento haverá espera para a instalação de aparelho condicionador de ar do tipo Split (somente dreno e alimentação elétrica).

16.7.2. As esperas serão dimensionadas para a instalação de aparelhos com capacidade conforme previsto em projeto e terão voltagem de 220V.

16.7.3. A aquisição e instalação dos aparelhos e demais componentes necessários (tubulação de cobre ou material similar que interliga a unidade evaporadora – interna – à unidade condensadora – externa) serão responsabilidades do proprietário.

16.7.1. Nos Salões de Festas, espaço Brinquedoteca, espaço “Coworking”, espaço Multiuso e Guarita haverá espera para a instalação de aparelho condicionador de ar do tipo Split (somente dreno e alimentação elétrica), com capacidade conforme previsto em projeto. A aquisição e instalação dos aparelhos e demais componentes necessários (tubulação de cobre ou material similar que interliga a unidade evaporadora – interna – à unidade condensadora – externa) serão responsabilidades do condomínio.

16.8. Exaustão de churrasqueiras

16.7.1. A exaustão das churrasqueiras será realizada por um sistema de duto coletivo, onde, a cada pavimento serão interligadas as churrasqueiras. Na cobertura da edificação existirá um exaustor elétrico (motor) que aumenta a eficiência do sistema, e em cada apartamento existe uma tecla para acionamento do exaustor e um “registro” para fechamento da comunicação com o duto principal.

17. ÁREAS CONDOMINIAIS MOBILIADAS

17.1. Os Salões de Festas serão entregues com 6 mesas, com 04 cadeiras cada, e 03 banquetas altas para o balcão. Será fornecido ainda 01 balcão de pia com tampo, 01 geladeira, 01 cooktop e 01 churrasqueira. Os demais equipamentos e mobiliários serão instalados pelo condomínio.

17.2. O Espaço Multiuso será entregue com 01 aparelho projetor de imagem, 01 tela para projeção e 01 estante para guarda de materiais.

17.3. O Espaço Brinquedoteca será entregue com 02 mesas infantis, com 4 cadeiras infantis cada e 01 estante para guarda de materiais.

17.4. O Espaço “Coworking” será entregue com 01 bancada de trabalho, 01 mesa de reunião e 10 cadeiras.

17.5. O Espaço Delivery será entregue com estantes para guarda de encomendas recebidas.

17.6. Na área da piscina será entregue 03 mesas plásticas, com 04 cadeiras plásticas cada.

18. CONDIÇÕES DE ENTREGA

18.1. Os apartamentos privativos serão entregues em condições de habitabilidade.

18.2. Todos os proprietários receberão um **Kit de Informações Técnicas** sobre o empreendimento, com esquemas das instalações elétricas, hidrossanitárias e esperas para condicionador de ar, assim como o **Manual de Uso, Operação e Manutenção do Imóvel**, com informações sobre uso e manutenção da sua unidade.