



**SÃO  
NICOLAU**  
Residencial

**[ MEMORIAL DESCRITIVO ]**  
**SÃO NICOLAU RESIDENCIAL**

Rua São Nicolau, 1.452 - Estância Velha - 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 denominado “São Nicolau Residencial”**.

A Lottici Incorporação e Construção Ltda. se reserva o direito de substituir qualquer acabamento, especificado neste memorial, que por fatores diversos, não possa ser utilizado. 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 empreendimento **São Nicolau Residencial** está localizado na Rua São Nicolau, número 1.452, bairro Estância Velha, em Canoas/ RS no quarteirão formado pela Rua São Nicolau, Rua Canela e Rua Luís Pereira de Souza, com área superficial de **6.648,28m<sup>2</sup>**.

## 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 Térreos
- Planta Baixa dos Pavimentos 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 e Telefônicas
- Prevenção e Proteção Contra Incêndio

## 4. EMPREENDIMENTO

---

4.1. O empreendimento constituir-se-á de 150 apartamentos, divididos em 05 torres. Cada torre terá 05 pavimentos e 06 apartamentos por pavimento. Cada apartamento terá sala de estar/jantar, 02 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

4.2. O empreendimento terá 150 box de estacionamento descobertos, sendo 01 box por apartamento.

4.3. Cada torre terá hall de entrada, centrais de medidores e caixas de correspondência.

4.4. O condomínio terá infraestrutura de 01 salão de festas, 01 quadra esportiva infantil, 01 “playground”, 01 quiosque, vias de circulação para veículos e pedestres, 01 central de abastecimento de gás e guarita.

## 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. O empreendimento, enquanto não totalmente concluído, terá portões específicos para entrada de pessoal e de materiais.

## 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 executadas 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 fixadas 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. As janelas dos dormitórios serão de correr em alumínio, com persiana. A janela da sala será de correr em alumínio, sem persiana. As janelas do banheiro e da cozinha/área de serviço serão do tipo maxim-ar, em alumínio.

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

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

11.4. Os marcos das portas serão em madeira e serão afixados na alvenaria através de espuma de poliuretano. As guarnições serão do mesmo material, nas medidas especificadas em projeto.

## 12. VIDROS

---

12.1. As janelas serão providas de vidros transparentes. Na janela do banheiros e da cozinha/área de serviço serão colocados vidros tipo fantasia.

## 13. REVESTIMENTOS

---

### 13.1. Paredes

- 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.

### 13.2. Pisos

#### 13.2.1. Pisos internos dos apartamentos

- 13.2.1.1. Todos os compartimentos, exceto o banheiro e cozinha/área de serviço, serão entregues na laje de concreto. A aquisição e a colocação do piso serão responsabilidades do proprietário.
- 13.2.1.2. O banheiro será entregue com piso cerâmico.
- 13.2.1.3. A cozinha/área de serviço será entregue com piso cerâmico.

#### 13.2.2. Pisos das Áreas de Uso Comum

- 13.2.2.1. As circulações internas dos pavimentos das torres terão piso cerâmico.
- 13.2.2.2. A guarita, o salão de festas e o quiosque terão piso cerâmico.
- 13.2.2.3. As circulações de veículos e pedestres terão piso de bloco de concreto intertravado.
- 13.2.2.4. Os box de estacionamento terão piso em brita.

### 13.3. Fachadas

- 13.3.1. As fachadas externas serão revestidas conforme projeto arquitetônico.
- 13.3.2. Os peitoris de janelas serão executados em basalto.

### 13.4. Pátios (Apenas para as unidades que tiverem esse ambiente)

- 13.4.1. O pátio será entregue com piso em brita.
- 13.4.2. Os muros dos pátios serão em alvenaria de bloco de concreto aparente.

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

14.4. 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 (dentro do shaft). A medição individual de cada apartamento ficará sob a responsabilidade e controle do condomínio.

14.5. Para os apartamentos do 4º e 5º pavimento pode haver necessidade de instalação de um pressurizador de água. A aquisição e instalação do pressurizador serão responsabilidades do proprietário.

#### **14.6. Banheiros**

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

14.6.2. O aquecimento da água do chuveiro será através da utilização da espera elétrica.

#### **14.7. Áreas de Serviço**

14.7.1. Na área de serviço será entregue um tanque com espera para água fria. A aquisição e instalação da torneira serão responsabilidades do proprietário.

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

#### **14.8. Cozinhas**

14.8.1. As cozinhas terão esperas de água fria e esgoto para instalação da pia. A aquisição e instalação da pia e torneira serão responsabilidades do proprietário.

## **15. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

---

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

15.2. Toda rede elétrica será 127 V, exceto a tomada do chuveiro e esperas para condicionadores de ar que serão 220 V.

15.3. Na cozinha serão executadas tomadas elétricas previstas para eletrodomésticos convencionais. As potências das tomadas estarão especificadas no projeto elétrico e **será responsabilidade do cliente verificar esta instrução antes de ligar qualquer aparelho elétrico.**

15.4. Na área de serviço será executada tomada elétrica prevista para máquina de lavar roupa. A potência da tomada estará 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. Medidor individual de gás**

16.2.1. Os apartamentos terão esperas para medidores individuais de gás localizados nas áreas de circulação de cada pavimento (dentro do shaft). A instalação dos cilindros de gás na respectiva central e dos medidores individuais nas áreas de circulação de cada pavimento será responsabilidade do condomínio e poderá ser realizada pela empresa contratada para o fornecimento de gás.

### **16.3. Antena de TV**

16.3.1. 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. Telefone**

16.4.1. 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.

### **16.5. Interfone**

16.5.1. Será instalada uma tomada para interfone nos apartamentos, guarita, salão de festas e quiosque. Haverá uma tomada de interfone por apartamento. A aquisição e instalação do aparelho interfone do apartamento serão responsabilidades do proprietário.

### **16.6. Previsão para aparelho condicionador de ar**

16.6.1. Na sala e no dormitório maior de cada apartamento haverá espera para a instalação de aparelho condicionador de ar do tipo Split (somente dreno e alimentação elétrica com disjuntor). Para o dormitório menor, de cada apartamento, será possível utilizar a tubulação elétrica e o dreno existente, porém a alimentação elétrica e o disjuntor serão responsabilidade do proprietário.

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

16.6.3. 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. Ligação de energia elétrica**

16.7.1. A ligação de energia elétrica dos apartamentos será trifásica. A solicitação de ligação para a concessionária de energia elétrica deverá ser feita pelo proprietário.

## **17. ÁREAS CONDOMINIAIS MOBILIADAS**

17.1. O Salão de Festas será entregue mobiliado, sendo o mobiliário composto por 06 mesas com 04 cadeiras cada e 03 banquetas altas. Será fornecido ainda pela construtora 01 balcão de pia com tampo, 01 refrigerador, 01 fogão e 01 churrasqueira. Os demais equipamentos e mobiliários deverão ser instalados pelo condomínio.

17.2. O Quiosque será entregue mobiliado, sendo o mobiliário composto por 02 mesas com 04 cadeiras cada. Será fornecido ainda pela construtora 01 tampo para pia com torneira para cada churrasqueira. Os demais equipamentos e mobiliários deverão ser instalados pelo condomínio.

## 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 a correta utilização do imóvel.