



[MEMORIAL DESCRITIVO]

RESIDENCIAL POEMA

Av. Rio dos Sinos, 453 - Harmonia - Canoas / RS

Revisão: A Data: 19/11/2021

1. GENERALIDADES E DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1. 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 “*Condomínio Residencial Poema*”.

1.2. 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.

1.3. 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

2.1. O terreno sobre o qual será construído o “*Condomínio Residencial Poema*” está localizado na Av. Rio dos Sinos, número 453, bairro Harmonia, em Canoas/RS no quarteirão formado, ainda, pela Rua Rui Loretto Lopes, Rua Engenheiro Kindler, Rua Clóvis Bevilacqua e Rua República, com área de **11.961,79m²**, e ainda é atingido por diretriz viária com área de 918,42m² e por recuo viário de 3,30m², restando uma área líquida superficial de 11.040,07m².

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 de Estruturas de Concreto Armado e Alvenaria Estrutural;
- Projeto de Instalações Hidrossanitárias;
- Projeto de Instalações de Gás;
- Projeto de Instalações Elétricas / Telefônicas / TV;
- Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio.

4. EMPREENDIMENTO

4.1. O empreendimento constituir-se-á de 240 apartamentos divididos em 5 (cinco) torres. Cada torre terá 6 (seis) pavimentos e 8 (oito) apartamentos por pavimento. Cada apartamento terá sala de estar/jantar, cozinha/área de serviço, 2 (dois) dormitórios e 1 (um) banheiro.

4.2. Os apartamentos de número 102, 104, 106 e 108 de cada torre terão pátios privativos, descobertos, com acesso pela sala de estar/jantar, conforme indicações em projeto.

4.3. O empreendimento terá 240 vagas de estacionamento descobertos, de uso privativo, vinculadas aos apartamentos.

4.4. O condomínio contará com 4 vagas de estacionamento para Portadores de Necessidades Especiais (PNE) com uso a ser controlado pela administração do condomínio.

4.5. Cada torre terá hall de entrada, um elevador, locais para medidores, caixas de correspondências e, ainda, sala técnica e reservatórios de água na cobertura.

4.6. O condomínio terá a infraestrutura de 01 Salão de Festas com churrasqueira e lavabo, 01 espaço para Brinquedoteca, 01 espaço Multiuso com espaço para copa, Quiosque com 4 churrasqueiras e dois lavabos compartilhados, piscina adulto e infantil com banheiro, 01 espaço "Delivery" (local no condomínio para guarda de encomendas recebidas até retirada pelo morador), Escritório da administração do condomínio, Depósito Condominial, Espaço para depósito de resíduos (lixo doméstico), Copa e Banheiro para funcionários do condomínio, 01 Quadra Esportiva Infantil, 01 Espaço Pet, 01 Playground, guarita com banheiro, vias de circulação para veículos e pedestres e áreas de jardim.

4.7. 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. A obra deverá ser locada 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.

5.3. Os aterros necessários para obtenção dos níveis indicados no projeto serão executados material isento de matéria orgânica, em camadas sucessivas, devidamente molhadas e compactadas, de forma a assegurar a perfeita estabilidade e resistência.

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. A solução estrutural predominante será em Alvenaria Estrutural com lajes de concreto, além de vigas e pilares, quando se fizerem necessários.

7.2. Os elementos de concreto armado (lajes, vigas, pilares, etc) 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 (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. De forma geral as coberturas serão em laje impermeabilizada, nas espessuras de recobrimento e caimentos conforme projeto específico.

9.2. Somente na cobertura dos Reservatórios Superiores de cada torre, dos reservatórios inferiores para PPCI, Depósito condominial e Espaço para depósito de resíduos (lixeiros) será utilizado telhado com estrutura aparente;

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

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

10. IMPERMEABILIZAÇÃO

10.1. Os contrapisos das torres e os radiers de fundação das áreas comuns serão impermeabilizados de modo a não permitir a passagem de umidade.

10.2. Nas torres serão impermeabilizadas as lajes de cobertura, acima dos apartamentos, e a laje de cobertura do alpendre.

10.3. Serão impermeabilizadas as coberturas do Salão de Festas/Brinquedoteca, Espaço Multiuso, Quiosques, Guarita, Espaço “Delivery”, Copa e banheiro para funcionários, Escritório da administração do condomínio e cobertura de acesso de pedestres e veículos.

10.4. Nos banheiros dos apartamentos, será impermeabilizada a área do box, no piso e parte das paredes.

10.5. Nas áreas de serviço dos apartamentos, será impermeabilizado o piso.

11. ESQUADRIAS

11.1. Os caixilhos das janelas dos apartamentos serão de alumínio ou PVC, de correr, exceto no banheiro, quando houver abertura para o exterior, e área de serviço que serão do tipo “maxim-ar”.

11.2. As janelas dos dormitórios serão em alumínio ou PVC, e terão persianas de rolo integradas à esquadria.

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.

11.6. As portas de acessos às escadas de emergência da torre serão resistentes ao fogo, conforme especificações do PPCI.

11.7. A porta de acesso à Sala Técnica da cobertura será resistente ao fogo, conforme especificações do PPCI e possuirá chave para acesso, e deve permanecer fechada e ter seu acesso controlado.

11.8. As portas internas das áreas comuns serão de abrir, de madeira, do tipo semi-ôcas, lisas, nas medidas especificadas no projeto, e os marcos serão afixadas 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.

11.9. As janelas e portas externas das áreas comuns serão em alumínio ou PVC ou ferro, de acordo com medidas especificadas em projeto.

12. VIDROS

12.1. As janelas, em geral, serão providas de vidros transparentes.

12.2. Nas janelas dos banheiros, quando houver abertura para o exterior, e áreas de serviço serão colocados vidros tipo fantasia.

13. REVESTIMENTOS

13.1. Paredes internas dos apartamentos

- 13.1.1. Todas as paredes, exceto do banheiro, serão revestidas e pintadas com tinta látex PVA.
- 13.1.2. Os banheiros receberão revestimento de azulejos em todas as paredes, até o teto.

13.2. Paredes internas das áreas comuns

- 13.2.1. Nas áreas comuns todas as paredes, exceto dos banheiros e áreas técnicas e de depósitos, serão revestidas e pintadas com tinta látex PVA sobre textura rolada.
- 13.2.2. Os banheiros receberão revestimento de azulejos em todas as paredes, até o teto.
- 13.2.3. As áreas técnicas e de depósitos receberão textura rolada e pintura látex PVA sobre o bloco estrutural.

13.3. Pisos internos apartamentos

- 13.3.1. Todos os ambientes, exceto banheiro, serão entregues na laje de concreto. A aquisição e colocação de piso serão responsabilidades do proprietário.
- 13.3.2. O banheiro do apartamento será entregue com piso cerâmico.

13.4. Pisos das Áreas de Uso Comum e Externas

- 13.4.1. O alpendre de acesso e as circulações internas das torres terão piso cerâmico.
- 13.4.2. A Guarita, Salão de Festas, Espaço "Multiuso", Espaço Brinquedoteca, Quiosque, Banheiros em geral, Espaço "Delivery", Copa e banheiro de funcionários, Escritório da administração do condomínio e Central de Resíduos (lixo doméstico) terão piso cerâmico.
- 13.4.3. Os depósitos condominiais, as escadas de emergência, a sala técnica da cobertura, os locais para reservatórios inferiores e superiores terão piso em concreto alisado.
- 13.4.4. A área do entorno das piscinas receberá piso cerâmico antiderrapante.
- 13.4.5. As circulações de veículos e pedestres, e vagas PNE do condomínio terão piso de bloco de concreto intertravado.
- 13.4.6. As vagas de estacionamento privativas terão piso em brita.
- 13.4.7. A Quadra Esportiva Infantil terá piso em concreto alisado, com acabamento natural.
- 13.4.8. O Playground terá base de concreto com acabamento em grama sintética.
- 13.4.9. O Espaço Pet será entregue com grama natural.

13.5. Tetos dos apartamentos

- 13.5.1. Os tetos de salas e dormitórios serão a própria laje de concreto revestida e pintada com tinta látex PVA.

13.5.2. Os banheiros e cozinhas terão rebaixo em gesso, com pintura látex PVA, para ocultar as tubulações hidrossanitárias do apartamento acima.

13.6. Tetos das áreas comuns

13.6.1. Os tetos do Salão de Festas, Espaço Multiuso, Espaço Brinquedoteca, Quiosque, Guarita, Espaço Delivery, Copa e banheiro de Funcionários, Escritório da administração do condomínio, Sala técnica da cobertura das torres, Escada de emergência e Banheiros em geral serão a própria laje de concreto, revestida e pintada com tinta látex PVA.

13.6.3. O alpendre de acesso às torres, hall de elevadores e circulações entre apartamentos terão rebaixo em gesso.

13.6.4. Os Reservatórios Superiores, Reservatórios Inferiores para PPCI, Depósito Condominial e Espaço para depósito de resíduos (lixeiras) será com a estrutura do telhado aparente.

13.6.5. Caso necessário, poderão ser usados forros rebaixados e/ou sancas para ocultar tubulações e/ou outras instalações.

13.7. Fachadas

13.7.1. As fachadas externas das edificações serão revestidas conforme projeto arquitetônico.

13.7.2. Os peitoris de janelas serão executados em basalto.

13.7.3. Os muros serão executados em bloco de concreto aparente, com acabamento natural.

13.7.4. A Quadra Esportiva Infantil, o Espaço Pet e área dos reservatórios inferiores terão fechamento em tela metálica.

13.7.5. O acesso do condomínio na Av. Rio dos Sinos terá gradil metálico com pintura esmalte, sendo: 01 portão de contrapeso para acesso de veículos, 01 portão de correr para saída de veículos e 01 portão de abrir para acesso de pedestres.

13.7.6. O fechamento de divisa com a área de destinação para diretriz viária será em gradil de concreto, com acabamento natural.

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 ou PEX.

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

14.4. A rede de esgoto será executada com tubulação de PVC rígido, e tubos de concreto para pluvial, quando necessário.

14.5. O condomínio terá um medidor geral de água de todo o conjunto de apartamentos e serão instalados medidores individuais 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 4º, 5º e 6º 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 dos apartamentos

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 responsabilidade do proprietário.

14.7.5. Os banheiros das unidades Final 03, 04, 05 e 06 terão exaustão mecânica, que será realizada através de motor e dutos de exaustão, que se comunicam com o exterior pela fachada do respectivo pavimento.

14.8. Áreas de Serviço dos apartamentos

14.8.1. Na área de serviço será entregue um tanque com esperas para água fria, água quente e esgoto. A aquisição e instalação do 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, que obrigatoriamente deverá ser apropriado para o gás natural (GN) e com exaustão forçada. A aquisição e instalação do aparelho aquecedor serão responsabilidades do proprietário.

14.9. Cozinhas dos apartamentos

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.

14.10. Áreas Comuns

14.10.1. A cozinha do Salão de Festas, copa do Espaço Multiuso, churrasqueiras dos Quiosques e Copa de Funcionários terão esperas de água fria e esgoto para instalação da pia.

14.10.2. Os banheiros das áreas comuns terão os seguintes equipamentos: um vaso sanitário com caixa acoplada, um lavatório com coluna e uma torneira cromada.

14.10.3. O banheiro de funcionários terá, ainda, uma espera para chuveiro, com aquecimento por energia elétrica.

14.10.4. Na área das piscinas haverá uma ducha de água fria externa, próxima da entrada do espaço.

14.10.5. Na Central de Resíduos (lixeiras) haverá uma torneira e ralos para limpeza do local.

14.10.6. No Depósito Condominial junto aos reservatórios inferiores, será instalado um tanque para apoio na limpeza geral do condomínio.

14.10.7. Serão instaladas torneiras na área externa em número e posições suficientes para rega de jardins e limpeza em geral.

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 (split) 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.**

15.6. A solicitação de ligação do medidor individual de energia do apartamento deverá ser feita para a concessionária de energia local.

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. O Salão de Festas, Espaço Brinquedoteca 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 Geral do Condomínio, ficando a ligação entre o DG Geral do Condomínio e a rede externa a cargo da operadora 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 na Guarita, Copa de Funcionários, Salão de Festas, Espaço Brinquedoteca, Espaço Multiuso e Quiosques.

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 para unidade evaporadora).

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. No Salão de Festas, Espaço Brinquedoteca, Espaço Multiuso, Escritório da administração do condomínio e Guarita haverá espera para a instalação de aparelho condicionador de ar do tipo Split (somente dreno e alimentação elétrica para unidade evaporadora), 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 banheiros

16.8.1. A exaustão dos banheiros que não possuem abertura para o exterior será realizada através de exaustor e dutos, conforme projeto específico.

17. ÁREAS CONDOMINIAIS MOBILIADAS

17.1. O Salão de Festas será entregue com 6 mesas, com 04 cadeiras cada, e 03 banquetas altas para o balcão. Será fornecido ainda 01 tampo de pia com cuba de inox, 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 mesa de apoio e 01 tampo de pia com cuba de inox.

17.3. O Espaço Brinquedoteca será entregue com uma bancada de marcenaria e 4 cadeiras infantis.

17.4. No Quiosque, cada espaço de churrasqueira, será entregue com 01 tampo de pia com cuba de inox, 01 mesa plástica e 4 cadeiras plásticas.

17.4. O Espaço Delivery será entregue com 01 estante para guarda de encomendas recebidas.

17.5. Na Copa de Funcionários será entregue 01 tampo de pia com cuba de inox, 01 mesa de marcenaria e 2 cadeiras.

17.6. Na Guarita será entregue uma bancada de marcenaria.

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

17.8. No espaço para lixeiras serão entregues 02 containers plásticos de 1.000L cada, com rodas.

18. CONDIÇÕES DE ENTREGA

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

18.2. Todos os primeiros proprietários receberão um **Kit de Informações Técnicas** sobre o apartamento, 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.

18.3. O primeiro síndico receberá os projetos do empreendimento em meio digital, assim como o **Manual de Uso, Operação e Manutenção das Áreas Comuns**, com informações sobre uso e manutenção das áreas comuns do condomínio.