

MEMORIAL DESCRITIVO

OBEN 230 Concept By Flats Home

PROPRIETÁRIO: IMPACTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 12.304.243/0001-00

ENDEREÇO DA OBRA: Rua 230, nr 50 bairro Meia Praia, Município de ITAPEMA/SC.

TIPO DO EMPREENDIMENTO: Edificação Residencial Multifamiliar Transitória e Comercial.

NOME DO EMPREENDIMENTO: OBEN 230 Concept By Flats Home

ÁREA TOTAL IN LOCO: 774,90 m²

ÁREA TOTAL À CONSTRUIR: 12.979,00 m²

NUMERO TOTAL DE PAVIMENTOS: Térreo + 33 Pavimentos = 34 Pavimentos

NUMERO TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIAIS (Coef. Aproveitamento Básico): 107 Unidades

NUMERO TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIAIS DE OUTORGA E ONEROSA: 43 Unidades

NUMERO TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIAIS: 107 Unidades, sendo destas NUMERO TOTAL DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO: 109 Vagas.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente memorial tem por finalidade determinar os serviços e materiais a serem aplicados no Projeto de Arquitetura da Edificação Residencial Multifamiliar Transitório e Comercial, a ser executado na Rua 230, Meia Praia – Itapema/SC

Todos os serviços serão executados por profissionais habilitados, empregando-se a melhor técnica, devidamente registrada nos respectivos órgãos de classe.

Os materiais empregados na obra serão comprovadamente de excelente qualidade, de procedência e padrão assegurados proporcionando um trabalho final confiável. Não serão aceitos materiais sem identificação de fornecedor.

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento se constitui de uma Edificação Residencial Multifamiliar transitória com uma torre, equipamentos e áreas de uso comum, tudo de conformidade com o projeto e plantas.

1º Pavimento Térreo: Sala Comercial 01, 02 e 03 ainda 02 (dois) elevadores sociais e 02 (dois) elevadores de emergência, escadas e medidores e subestação de energia elétrica, central de gás, lixeira, hall de entrada, lavabo adaptado (PNE), sala de recepção, casa de bombas, depósito, vestiários masculino e feminino, administração, bar, café comum e restaurante com cozinha.

Mezanino do 1º Pavto. Térreo – G1: vagas de garagem privativas e numeradas 02 (dois) elevadores sociais e 02 (dois) elevadores de emergência, escadas e rampa de acesso de veículos.

2º Pavimento – G2: vagas de garagem privativas e numeradas, 02 (dois) elevadores sociais e 02 (dois) elevadores de emergência, escadas e rampa de acesso de veículos.

Mezanino do 2º Pavto. Térreo – G3: vagas de garagem privativas e numeradas, 02 (dois) elevadores sociais e 02 (dois) elevadores de emergência, escadas e rampa de acesso de veículos.

3º Pavto. Térreo – G4: vagas de garagem privativas e numeradas, 02 (dois) elevadores sociais e 02 (dois) elevadores de emergência, escadas e rampa de acesso de veículos.

Mezanino do 3º Pavto. Térreo – G5: vagas de garagem privativas e numeradas, 02 (dois) elevadores sociais e 02 (dois) elevadores de emergência, escadas e rampa de acesso de veículos.

4º Pavto. Térreo – G6: vagas de garagem privativas, numeradas e descobertas, 02 (dois) elevadores sociais e 02 (dois) elevadores de emergência, escadas e rampa de acesso de veículos.

5º Pavimento ao 24º Pavimento – Tipo 01, Tipo 02, Tipo 03 e Tipo 04

25° Pavimento: contêm 02 (dois) elevadores sociais e 02 (dois) elevadores de emergência, escadas, Salão de Festas, Sala de Jogos, Coowork, Academia, Brinquedoteca.

26° Pavimento ao 32° Pavimento – Tipo 01, Tipo 02, Tipo 03 e Tipo 04

RoofTop - Lazer: contêm 02 (dois) elevadores sociais e 02 (dois) elevadores de emergência, escadas, área de lazer – com Piscina, adulto e infantil, Espaço Gourmet, Fire place, e Sauna.

*Tipo 1: Será composto de 02 (duas) suítes, 01 (um) lavabo, sala de estar e jantar integrados com cozinha e churrasqueira.

*Tipo 2: Será composto de 01 (uma) suíte, 01 (um) lavabo, sala de estar e jantar integrados com cozinha e churrasqueira.

*Tipo 3: Será composto de 01 (uma) suíte, 01(um) quarto 01 (um) banheiro social, sala de estar e jantar integrados com cozinha e churrasqueira.

*Tipo 4: Será composto de 01 (um) quarto, 01 (um) banheiro social, sala de estar e jantar integrados com cozinha e churrasqueira.

Cobertura

Cobertura: 1 (uma) escada de acesso, contendo espaços técnicos, casa de bombas, área de concentração, 2 (dois) reservatórios.

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

1. PLACA DE OBRA

Será colocada placa de identificação da obra, bem como de todas as empresas ou de profissionais subcontratados que participam do andamento da obra, devendo tais placas conter indicações da especialidade do subcontratado.

2. MOVIMENTO DE TERRA

Será feita a limpeza do terreno assim como escavações para fundações, o estaqueamento, seguindo rigorosamente os níveis e as cotas constadas no projeto de arquitetura, estrutural e sondagem.

3. CANTEIRO DE OBRA

Deverá ser providenciado pela empresa e/ou proprietário a estrutura necessária para abrigar materiais, documentos, projetos e alojamento dos funcionários com sanitários, local para aquecimento de marmitas, tudo de acordo com as especificações técnicas, conforme normas da ABNT.

Será instalado na obra, uma entrada de energia elétrica, em local aprovado pela Fiscalização e pela concessionária de energia, entrada de água e suas ramificações, obedecidas as determinações da concessionária de água. Haverá ainda na obra, disponível para uso, todo o equipamento de segurança dos trabalhadores, visitantes e inspetores.

A Obra deverá ser locada por topógrafo, que deverá utilizar equipamentos de precisão. Ao longo das etapas de trabalho (terraplenagem, fundações, superestrutura, montagem de fachadas), eixos e prumadas deverão ser aferidos, a fim de garantir o controle de desvios dimensionais.

4. DO SISTEMA CONSTRUTIVO

O Edifício será construído, segundo técnicas usuais de construção em alvenaria e concreto, de acordo com o disposto na NBR 12.721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas e dos regulamentos Municipais vigentes.

4.1. Fundações: Constitui de laudo Sondagem, serão executadas em estacas de hélice contínua, conforme projeto específico, e em obediência às normas técnicas vigentes pertinentes especificamente a NBR 6122.

4.2. Supra Estrutura: As lajes dos pavimentos do Edifício serão executadas em concreto armado do tipo mistas com espessura de acordo com o projeto estrutural. Pilares, vigas, escadas, serão executados em concreto armado, de conformidade com o projeto estrutural, será utilizado concreto com resistência mínima de 20 MPA, aço CA-50 e CA-60, formas em madeira de pinho e compensado naval de 14 mm. O concreto será vibrado, de acordo com especificação técnica recomendada.

4.3. Alvenaria: As paredes externas, internas e divisórias, serão executadas em alvenaria convencional e ou dry wall, sendo que no seu encunhamento será utilizada argamassa com aditivo expensor. Em todos

os vãos das janelas, deverão ser executadas vergas e contra-vergas em concreto armado. Da mesma forma, sobre as portas, deverão ser executadas vergas em concreto armado. Parede internas podendo ser em Drywall. As paredes da escada enclausurada serão com blocos de concreto celular, com resistência contra fogo conforme norma.

4.4. Forros: Os tetos serão executados conforme os projetos, podendo ser em Reboco ou em gesso em placa liso ou acartonado.

4.5. Impermeabilização: Os serviços serão executados de acordo com as normas vigentes, e com os materiais adequados para cada ambiente (vigas de fundação, pisos e boxes dos banheiros, terraços ou sacadas, caixa d'água, lajes dos terraços, piscinas, laje de forro da casa de máquinas).

4.6. Cobertura: O edifício será coberto com laje impermeabilizada ou telha fibrocimento de no mínimo 6 mm com estrutura em madeira de lei, ou com estrutura metálica.

5. ACABAMENTO DAS UNIDADES PRIVATIVAS (Especificação dos Materiais):

5.1. Pisos:

5.1.1. Granitos – Nacional tipo ornamental, cinza andorinha, verde Ubatuba, branco Samoa ou equivalente polido ou flameado;

5.1.2. Porcelanato – Polido ou natural, tamanhos diversos, marca Portobello, Eliane ou equivalente de 1ª qualidade, ou ainda importado;

5.1.3. Vinílico – de 1ª qualidade, ou ainda importado;

5.1.4. Decks – Madeiras

5.2. Forros: Gesso placa e/ou acartonado e acabado com pintura acrílica;

5.3. Azulejos: tamanhos 30x45 ou equivalentes, marcas: Eliane, Cecrisa, Itagres, Portobello ou equivalente de 1ª qualidade, ou ainda importado.

5.4. Acabamento de parede: reboco, pintura acrílica e ou pintura PVA, Marca Suvinil, Coral ou equivalente.

5.5. Louças Sanitárias: (serão entregues somente bacias sanitárias com caixas de descarga acopladas, sem complementos) da marca Deca, Incepa, Celite ou equivalente de 1ª qualidade, ou ainda importado.

5.6. Portas dos apartamentos: externas e Internas com folhas laminadas semi-ocas e caixilhos em madeira de reflorestamento, pintadas na cor branca.

5.7. Janelas: Janelas: Serão de alumínio com pintura eletrostática branca, com soleiras em granito.

5.7.1. Guarda corpo das sacadas serão em alvenaria com esquadria de alumínio e envidraçadas.

5.8. Vidros: Serão utilizados vidros definidos de acordo com o projeto, nas espessuras convenientes para o vão das sacadas, dos banheiros, dos dormitórios.

5.9. Ferragens: As dobradiças e fechaduras serão em zamac com acabamento acetinado, cromado ou equivalente das marcas: Papaiz, Arouca, Pado ou equivalente, ou ainda importados.

6. ESPECIFICAÇÕES DE ACABAMENTO DAS UNIDADES

6.1. Sala e Circulação:

6.1.1. Pisos: Porcelanato, tipo 60x60 ou equivalente. Polido ou natural, marca Portobello, Eliane, Pettra ou equivalente de 1ª qualidade, ou ainda importado;

6.1.2. Paredes: Em alvenaria dry wall e similar, rebocada, acabadas com pintura PVA sobre pintura acrílica;

6.1.3. Tetos: Gesso placa e/ou acartonado e acabado com pintura acrílica;

6.1.4. Rodapés: de madeira, poliestireno ou Cerâmica.

6.2. Suítes:

6.2.1. Pisos: Vinílico nas em todos ambientes exceto nas sacadas e banheiros, onde serão Porcelanato tipo 60 x60 ou equivalente. Polido ou natural, marca Portobello, Eliane, Pettra ou equivalente de 1ª qualidade, ou ainda importado;

6.2.2. Paredes: Em alvenaria rebocada e similar, acabadas com pintura PVA sobre pintura acrílica;

6.2.3. Tetos: Em Reboco, e acabado com pintura acrílica;

6.2.4. Rodapés: de madeira, poliestireno ou Cerâmica.

6.3. Banheiros:

6.3.1. Pisos: Porcelanato, tipo 60 x60 ou equivalente. Polido ou natural, marca Portobello, Eliane, Pettra ou equivalente de 1ª qualidade, ou ainda importado;

6.3.2. Paredes: Azulejo com tamanho 30x45 ou equivalente; marca Eliane, Cecrisa, Itagres, Portobello, Pettra ou equivalente de 1ª qualidade, ou ainda importado;

6.3.3. Tetos: Forro em Reboco com pintura PVA ou forro de gesso acartonado liso ou forro de gesso em placa liso sem moldura, com negativo no perímetro, pintura PVA sobre pintura acrílica;

6.3.4. Complementos: bacia sanitária com caixa de descarga acoplada (sem complementos), da marca Deca, Incepa, Celite ou equivalente, ou ainda importado.

6.4. Cozinha:

6.4.1. Pisos: Porcelanato, tipo 60 x60 ou equivalente. Polido ou natural, marca Portobello, Eliane, Petra ou equivalente de 1ª qualidade, ou ainda importado;

6.4.2. Paredes: Em alvenaria e similar, acabadas com pintura PVA sobre pintura acrílica, azulejo somente na parede de área molhada com tamanho 30x45 ou equivalente, marca Eliane, Cecrisa, Itagres, Portobello, Petra ou equivalente de 1ª qualidade, ou ainda importado;

6.4.3. Tetos: Em Reboco, e acabado com pintura acrílica ou Forro de gesso acartonado liso ou gesso em placa liso sem moldura, com negativo no perímetro, pintura PVA sobre pintura acrílica;

6.4.4. Rodapés: de madeira, poliestireno ou Cerâmica.

6.5. Área de Serviço:

6.5.1. Pisos: Porcelanato, tipo 60 x60 ou equivalente. Polido ou natural, marca Portobello, Eliane, Petra ou equivalente de 1ª qualidade, ou ainda importado;

6.5.2. Paredes: Em alvenaria e similar, acabadas com pintura PVA sobre pintura acrílica, azulejo somente na parede de área molhada, tamanho 30x45 ou equivalente, marca Eliane, Cecrisa, Itagres, Portobello, Petra ou equivalente de 1ª qualidade, ou ainda importado.

6.5.3. Tetos: Forro de gesso acartonado liso ou forro de gesso em placa liso sem moldura, com negativo no perímetro, pintura PVA sobre pintura acrílica ou Reboco, e acabado com pintura acrílica;

6.5.4. Rodapés: de madeira, poliestireno ou Cerâmica.

6.6. Lavabos:

6.6.1. Pisos: Porcelanato, tipo 60x60 ou equivalente. Polido ou natural, marca Portobello, Eliane, Petra ou equivalente de 1ª qualidade, ou ainda importado;

6.6.2. Paredes: Em alvenaria rebocada e similar, acabadas com pintura PVA sobre pintura acrílica;

6.6.3. Tetos: Forro de gesso acartonado liso ou forro de gesso em placa liso sem moldura, com negativo no perímetro, pintura PVA sobre pintura acrílica ou Reboco, e acabado com pintura acrílica.

6.6.4. Complementos: bacia sanitária com caixa de descarga acoplada (sem complementos), da marca Deca, Incepa, Celite ou equivalente, ou ainda importado.

7. ACABAMENTO DAS ÁREAS DE USO COMUM

7.1. Entrada Principal:

7.1.1. Pisos: Porcelanato, tipo 60 x60 ou equivalente. Polido ou natural, marca Portobello, Eliane, Petra ou equivalente de 1ª qualidade, ou ainda importado.

- 7.1.2. Paredes: Em alvenaria convencional e ou dry wall, acabadas com pintura PVA sobre pintura acrílica;
- 7.1.3. Tetos: Em Reboco, e acabado com pintura acrílica;
- 7.1.4. Rodapés: de madeira, poliestireno ou Cerâmica.
- 7.2. Estacionamentos diferenciado:
 - 7.2. Área fora do embasamento será sem cobertura.
- 7.3. Estacionamento Tipo:
 - 7.3.1. Pisos: cimento alisado,
 - 7.3.2. Paredes: De alvenaria com textura,
 - 7.3.3. Pilares: Concreto aparente com micro textura ou pintura, reboco com textura ou pintura.
 - 7.3.4. Tetos: Concreto aparente com textura ou pintura, reboco com textura ou pintura.
 - 7.3.5. Marcação das faixas: nas cores amarelo e preto, na altura indicada por norma
- 7.4. Central de Lixo:
 - 7.4.1. Pisos: Cerâmica das marcas: Portobello, Eliane, Petra ou equivalente de 1ª qualidade, ou ainda importado;
 - 7.4.2. Paredes: Azulejada até o teto; marca Eliane, Cecrisa, Portobello ou equivalente de 1ª qualidade, ou ainda importado.
 - 7.4.3. Tetos: Rebocado e acabado com pintura acrílica.
 - 7.4.4. Portas: 02 folhas de venezianas em alumínio.
- 7.5. Central de Gás:
 - 7.5.1. Pisos: Cerâmica antiderrapante ou Cerâmica das marcas: Portobello, Eliane, Petra ou equivalente de 1ª qualidade, ou ainda importado;
 - 7.5.2. Paredes: De alvenaria com textura;
 - 7.5.3. Tetos: Rebocado e acabado com pintura acrílica;
 - 7.5.4. Portas: 02 folhas de venezianas em alumínio.
- 7.6. Escadaria e Antecâmara:
 - 7.6.1. Degraus: cimento alisado;
 - 7.6.2. Tetos: Concreto aparente com textura ou pintura, reboco com textura ou pintura.
 - 7.6.3. Paredes: Rebocadas com pintura látex ou textura;
 - 7.5.4. Corrimãos: corrimão de acordo com as normas técnicas dos Bombeiros;

7.5.5. Abertura dos dutos de ventilação: telas fixas em ferro guarnecidas por tela com malha de, no mínimo. 03 cm e no máximo 05 cm, conforme normas técnicas dos bombeiros.

7.6. Caixas D'água: Terão capacidade conforme exigência do projeto e serão colocadas caixas de fibra de vidro das marcas: Fortlev, Bakof Tec, ou equivalentes.

7.7. Platibanda: A Cobertura da obra será com telhado em sanduiche trapezoidal.

7.8. Impermeabilizações Os serviços terão primorosa execução, por firma especializada, que ofereça garantia dos trabalhos a realizar, os quais obedecerão rigorosamente às normas da ABNT.

8. DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

8.1. Das instalações de GLP: No pavimento térreo o prédio possuirá uma central de gás com tanques de GLP e medidores (em comodato com a empresa fornecedora de gás). Em cada andar dos pavimentos haverá medidor individual.

8.2. Central de Gás: Terá capacidade conforme definições nos projetos específicos, aprovados conforme as normas técnicas (os equipamentos instalados serão fornecidos pela empresa concessionária do gás em comodato).

8.3. Ar condicionado: O prédio terá tubulação de espera para futura instalação, de ar condicionado do tipo Split (dreno e ponto elétrico), em todos os apartamentos, especificamente nas suítes e na sala. Não será permitido a instalação de ar condicionado de parede.

8.4. Das Instalações Hidrosanitárias: As instalações de água, esgoto e pluvial serão executadas conforme o projeto e especificação aprovados pelos órgãos competentes. O material empregado é o PVC rígido Tigre ou Amanco, para o esgoto primário, secundário, água fria e água pluvial. O sistema de esgoto sanitário é o tanque séptico e filtro anaeróbio, tendo ligação à rede pública implantada pelo órgão municipal. O Edifício será dotado de reservatório de água potável, captação de água da chuva e cisterna. Haverá medidores individuais de água para cada apartamento

8.4.1 Pontos de água fria: Serão fornecidos pontos de água fria distribuídos pela cozinha (pia) e banheiros (lavatórios, bacias e chuveiros) e área de serviço (tanque e lava roupas).

8.5. Das Instalações dos Sistemas Preventivos Contra Incêndio: Atenderá às especificações aprovadas pelos órgãos competentes. Será composto dos seguintes dispositivos: sistema de extintores, sistema de hidrantes, com mangueiras de lona conforme projeto, acoplada e um esguicho cônico, escada enclausurada com portas corta-fogo, pára-raios, sistema de alarme, iluminação de emergência e sinalização para abandono de local e pontos de ancoragem de cabos.

8.6. Das Instalações Elétricas e Equipamentos: Serão executadas de acordo com os projetos aprovados pelos órgãos competentes. Os materiais empregados serão de 1ª qualidade, sendo tubulação de passagem com eletrodutos rígidos e flexíveis de acordo com as normas da concessionária de energia e da ABNT. Os condutores serão de cobre de marcas Pirelli, Condu spar, Corfio ou equivalente. Interruptores e tomadas de marca Pial, Siemens ou equivalente. Nas áreas comuns serão instaladas luminárias de marcas taschibra, e ou equivalente.

8.7. Equipamentos Específicos: Em algumas áreas do condomínio serão instalados sensores de presença, que proporcionam menos gasto de energia.

8.8. Elevadores: Serão instalados 04 (quatro) elevadores por torre cada um com capacidade para 6 pessoas, na velocidade determinada conforme cálculo de tráfego e de acordo com as exigências do órgão municipal. Marcas: Atlas, Thyssen Krupp, Boxtop, Otis, Lgtech ou equivalente de 1ª qualidade.

9. FACHADAS:

9.1. Conforme detalhes do projeto, o revestimento externo que será com tinta premium acrílica, possuirá de duas a quatro cores, e serão executadas com texturas.

9.2. Muros: Os muros serão revestidos com tinta premium acrílica, lisa ou textura.

10. CONDIÇÕES GERAIS:

Será de competência exclusiva da empresa a escolha, para posterior aplicação, dos materiais mencionados neste memorial de acabamento, podendo esta até alterar eventualmente os materiais especificados, uma vez que poderão surgir no mercado novos materiais que os substituam, com vantagem técnica, estética ou econômica em relação aos especificados. Entretanto, os materiais substituídos, não poderão ser de qualidade inferior aos do presente memorial.

11. ENTREGA DO EMPREENDIMENTO:

A obra será entregue limpa e com as ligações das áreas comuns efetivadas,

12. ITENS QUE NAO SERÃO FORNECIDOS PELA EMPRESA:

Lavatórios (cubas e pias)

Bancadas de granito Torneiras Chuveiros (duchas e elétricos)

Acabamentos Hidráulicos (metais sanitários)

Assentos sanitários

Box dos banheiros

Luminárias

Tanques de roupa

Aparelhos de ar condicionados

Olho mágico

Mobílias

Outros

13. NORMAS:

- ABNT NBR 15575-1: 2013 – Edificações habitacionais — Desempenho Parte 1: requisitos gerais;
- ABNT NBR 15575-2: 2013 – Edificações habitacionais — Desempenho Parte 2: requisitos para os sistemas estruturais;
- ABNT NBR 15575-3: 2013 – Edificações habitacionais — Desempenho Parte 3: requisitos para os sistemas de pisos;
- ABNT NBR 15575-4: 2013 – Edificações habitacionais — Desempenho Parte 4: requisitos para os sistemas vedação vertical;
- ABNT NBR 15575-5: 2013 – Edificações habitacionais — Desempenho Parte 5: requisitos para os sistemas coberturas;
- ABNT NBR 15575-6: 2013 – Edificações habitacionais — Desempenho Parte 6: requisitos para os sistemas estruturais hidrossanitários;
- ABNT NBR 9050:2015 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaço e equipamentos urbanos;

DISPOSIÇÕES FINAIS

Toda a montagem das esquadrias, mobiliário e instalações serão acompanhados pelos autores dos Projetos, permitindo perfeita integração entre projetista, montadores e usuários, da área comum. Após o término dos serviços será feita a limpeza geral da obra e de toda a área externa, sendo removidos todos os entulhos e detritos da obra. Poderão advir alterações no empreendimento em função da legislação ou normas das companhias concessionárias. As medidas internas dos compartimentos dos apartamentos

e/ou das áreas comuns e garagens, ficam sujeitas à uma variação, para mais ou para menos, de até 10%, em decorrência da execução e/ou dos acabamentos a serem utilizados. Pequenas alterações, em função de melhores soluções técnicas ou estéticas, poderão ser introduzidas no projeto sem, porém, alterá-lo substancialmente.

A definição de fabricantes, fornecedores e tipos de materiais, destina-se a estabelecer um padrão de qualidade, podendo de acordo com necessidades técnicas, legais ou dificuldades de aquisição, incluir outros materiais de outros fornecedores com características, equivalente ou superiores aos inicialmente citados.

Itapema, 02 de dezembro de 2022.

IMPACTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 12.304.243/0001-00