

MEMORIAL DESCRITIVO ARQUITETÔNICO

Obra: Condomínio residencial horizontal

Proprietário: Mavel Engenharia e Construções Ltda.

Autora projeto arquitetônico: Nathália da Rocha Geremia, CAU A89954-2

Local: Rua Ernesto Walter Biehl, 325, bairro Jardim América, São Leopoldo/RS.

Área de Construção: 1.596,08m²

1. PARTIDO ARQUITETÔNICO

O presente projeto destina-se a construção de um condomínio de casas residenciais composto de seis (6) casas de dois (2) pavimentos cada. Cada uma possui vagas para dois (2) veículos, uma (1) suíte máster, duas (2) suítes americanas, sala de estar, sala de jantar, sala íntima no segundo pavimento, cozinha, lavanderia e reservatório superior. Também, as casas de número 2, 4 e 6 possuem lavabo no pavimento térreo e escritório no segundo pavimento. Já as casas de número 1, 3 e 5, possuem um banho completo e um escritório no pavimento térreo e ainda um pavimento duplo na entrada da casa.

O condomínio possui um salão de festas na entrada, brinquedoteca, academia, depósitos, guarita e piscina.

Fica declarado que o projeto arquitetônico atende às Normas de Desempenho NBR 15575 e às Normas de Acessibilidade da NBR 9050.

2. SERVIÇOS PRELIMINARES

2.1. Instalações do Canteiro de Obras:

Deverão ser providenciados no local da obra: instalação elétrica, instalação de água, galpão de depósito de materiais, e sanitários para os funcionários, acessos livres para entrega de materiais, segurança e fechamento (tapume) para todo o terreno.

2.2. Locação da Obra:

Após os serviços de limpeza do local, a obra deverá ser locada de acordo com o Projeto de Arquitetura, sendo providenciadas as aferições das dimensões dos alinhamentos, dos ângulos e de quaisquer outras indicações constantes do projeto com as reais condições encontradas no local.

3. INFRA-ESTRUTURA

As fundações a serem executadas obedecerão ao projeto de específico e às normas técnicas vigentes.

A execução dos blocos de coroamento, vigas de baldrame e de travamento obedecerão ao projeto estrutural, com a utilização de formas de madeira, aço CA 50 e concreto usinado com $F_{ck} = 20 \text{ Mpa}$.

4. SUPERESTRUTURA

4.1. Pilares e Vigas:

Toda a estrutura da obra (pilares e vigas) deverá ser executada de acordo com o projeto estrutural, utilizando concreto usinado com resistência mínima de $F_{ck} \geq 30 \text{ MPa}$.

As formas poderão ser em madeira, preferencialmente certificadas como sendo de áreas de reflorestamento, ou chapas de materiais reciclados, nas dimensões do projeto,

com escoramento suficiente para evitar deformações ou perdas, visando garantir a geometria das peças e a segurança da estrutura quando de sua cura. A retirada deve ser feita respeitando as notas dos projetos e com permissão do profissional responsável no canteiro de obra.

Todas as armaduras (ferragens) seguirão o projeto estrutural, executada por mão de obra especializada e com a aplicação de materiais (aço) de qualidade comprovada.

4.2. Lajes:

No empreendimento terá laje pré-moldada e também laje maciça, conforme projetos, com as sobrecargas estabelecidas no Projeto Executivo Estrutural e atendendo as recomendações indicadas no desenho, sendo fornecida por empresa que comprove o atendimento do material a Norma de Desempenho NBR 15575.

O escoramento da laje assim como as contra-flechas deverá seguir as especificações indicadas no projeto do cálculo estrutural.

5. VEDAÇÃO

5.1. Alvenaria de tijolo:

A alvenaria a ser executada nas paredes externas e internas será de tijolo furado seguindo as dimensões especificadas no projeto arquitetônico, sendo assentadas com argamassa mista de cimento, cal e areia no traço 1:0, 5:4, 5. A espessura das juntas não deverá ser superior a 1 cm e as juntas verticais também deverão ser preenchidas.

Os tijolos utilizados serão de 1ª qualidade fabricados com as faces planas, arestas vivas e dimensões uniformes isentos de trincas e demais defeitos visíveis e com textura homogênea, sendo fornecidos por empresa que comprove o atendimento do material a Norma de Desempenho NBR 15575.

5.2. Vergas, Contra Vergas e respaldo em canaleta:

Sobre os vãos de janelas e portas deverão ser executadas vergas e contra vergas respectivamente, que consistirão de uma camada de canaleta assentados com argamassa e preenchidos com concreto GROUT e aramados no mínimo com 2 barras de aço CA50, 3/8".

6. ESQUADRIAS

6.1. PVC

Todas as esquadrias externas das casas deverão ser em PVC, nas dimensões indicadas no projeto de arquitetura e no detalhamento das esquadrias, devendo atender a Norma de Desempenho NBR 15575, sendo próprias para a zona bioclimática do Rio Grande do Sul.

Nas casas, as janelas dos banheiros serão tipo maxi-ar, nos demais ambientes serão esquadrias de correr, sendo que os dormitórios terão escurecimento por persiana tipo rolo.

Nas áreas comuns, as janelas serão de pvc ou alumínio, assim como as portas externas dos depósitos e banheiros.

6.2. Vidro:

Nas casas, as janelas dos banheiros serão em vidro translúcido 4mm, nos demais ambientes o vidro será liso 4mm.

Nas áreas comuns, as janelas serão em vidro liso 4mm.

6.3. Madeira:

As portas internas das casas e do banheiro do salão de festas, serão em madeira semi oca, na espessura de 35mm, com acabamento em pintura acetinada na cor branco, sendo fixadas aos batentes por meio de três dobradiças de ferro de 3 x 2 ½".

Os batentes das portas serão em madeira, com acabamento em pintura fosca na cor branco, seguindo espessura especificada no projeto, sendo fixados na alvenaria por meio de espuma expansiva, após perfeitamente nivelados.

As guarnições de madeira serão colocadas em todos os lados dos batentes, devendo ser aparelhadas e com largura mínima de 5cm.

As portas de entrada das casas, serão em madeira maciça, na espessura de 35mm, com acabamento em pintura acetinada na cor branco e preto, seguindo as demais especificações das portas internas acima mencionadas.

6.4. Fechaduras:

Todas as portas em madeira a serem instaladas receberão fechaduras, sendo os cilindros das mesmas específicos para o local de aplicação, ou seja, para banheiros, portas internas ou externas. O espelho terá acabamento cromado ou fosco e maçaneta tipo alavanca.

6.5. Portões metálicos de garagem:

Na entrada do condomínio, no acesso de veículos receberá portão metálico de correr, conforme detalhado no projeto de esquadrias.

O acabamento será em pintura esmalte na cor preta.

6.6. Quadro de Medidores

O quadro de medidores será em venezianas de correr, em alumínio na cor preta, com fechamento através de chave padrão CPFL/RGE.

7. GUARDA CORPO

Está previsto guarda-corpo em vidro temperado liso 8mm para as sacadas das casas, contudo o mesmo pode ser substituído por guarda-corpo metálico, com barras horizontais, caso não passe nos testes de resistência previstos pela Norma de Desempenho NBR 15575.

8. COBERTURA

8.1. Telhado:

O telhado será de estrutura de madeira e telhas metálicas, com inclinação de 10%, seguindo o caimento previsto e especificado no projeto arquitetônico. No volume da caixa d'água das áreas comuns será laje impermeabilizada.

8.2. Calhas, Rufos e Condutores:

Deverão ser executados conforme projeto de cobertura, calhas tipo coxo em chapas galvanizadas nº 26, rufos em chapa galvanizada nº 26 e condutores verticais em PVC, seguindo projeto hidrossanitário.

Deverão ser colocados rufos e calhas em todos os encontros de paredes com o telhado. Nas paredes expostas deverão ser colocados rufos /pingadeiras.

Deverá ser utilizado silicone para a vedação entre paredes e rufos.

9. REVESTIMENTOS

9.1. Forros:

9.1.1. Gesso:

Será executado forro de gesso nas garagens de todas as casas.

9.2. Paredes Internas:

9.2.1. Emboço:

As paredes deverão receber emboço com argamassa de cimento e areia fina no traço 1:4.

9.2.2. Cal fino:

Após a conclusão de emboço, as paredes receberão acabamento de cal fino desempenado, ficando prontas assim para receber a pintura.

9.2.3. Emboço para azulejos:

Para as paredes internas que receberão azulejo, após chapiscadas, serão emboçadas com argamassa no traço 1:2:9. A argamassa deverá ser aplicada com camada de espessura uniforme.

9.2.4. Azulejos:

As lavanderias, deverão receber azulejo até o teto com largura de 1,20m nas casas pretas (2,4 e 6) e largura de 1,80m nas casas brancas (1,3 e 5), somente nas paredes onde se encontram os tanques. Nos banheiros dentro das casas será aplicado azulejos somente dentro da área dos boxes de chuveiros. Lavabos das casas bem como cozinhas, e banhos das áreas comuns não receberão azulejos.

Os azulejos serão de marca Portobello ou similar.

Serão assentados com cimento-cola, juntas a prumo e rejuntados com massa para rejunte na espessura adequada para a cerâmica especificada.

9.2.5. Pilares e Vigas:

Serão feltradas com nata de cimento.

9.3. Paredes externas:

9.3.1. Chapisco:

Todas as paredes externas deverão ser chapiscadas com argamassa mista de cimento e areia no traço 1:3.

9.3.2. Emboço externo:

As paredes externas, após receberem o chapisco, serão emboçadas com argamassa no traço 1:3 e aditivada com impermeabilizante. A argamassa deverá ser aplicada com camada de espessura uniforme, acabada com desempenadeira de madeira e filtrada, ficando as paredes prontas para receber a pintura.

10. PISOS E PAVIMENTAÇÕES

10.1. Pisos Internos:

10.1.1. Desníveis e Caimentos de Piso:

Está previsto um desnível entre as áreas interna e externa das casas, nas sacadas e entrada da mesma. No acesso ao condomínio está prevista rampa suave de acesso e escada.

Nos boxes de banheiro das casas (banhos suítes) nas sacadas, será deixado caimento adequado de forma a permitir o escoamento das águas.

10.1.2. Contrapiso:

Deverá ser executado contrapiso com espessura de 5cm, traço 1:4:8, cimento, areia e pedra.

Nas áreas de uso social (sala de estar, sala de jantar circulação e sala íntima) e também nas áreas íntimas das casas (dormitórios, escritórios e circulação) será deixado o

contrapiso aparente.

O concreto deverá ser lançado, espalhado e nivelado, depois de concluídas as canalizações que devam ficar embutidas no mesmo.

10.1.3. Regularização de base para revestimento de piso de cerâmico:

A regularização de base para revestimento de piso será executada nos ambientes que irão receber piso cerâmico, com emprego de argamassa de cimento e areia sem peneirar no traço 1:3, obtendo uma superfície desempenada e bem nivelada com declividade mínima de 0,5% em direção aos ralos.

10.1.4. Piso Cerâmico

Nas casas está especificado piso cerâmico nas cozinhas, lavanderias, banhos e sacadas do segundo pavimento. Na varanda do pavimento térreo de cada casa será deixado grama. Para o salão de festas do condomínio, bem como depósitos e lavabos, será utilizado piso cerâmico sendo que nas áreas molhadas, que requerem resistência ao escorregamento, o piso terá coeficiente de atrito maior ou igual a 0,4, atendo a NBR 15575.

- Entende-se por áreas molhadas os boxes de chuveiro e sacadas.
- As cerâmicas serão de marca Portobello ou similar.
- Serão assentados com cimento-cola, juntas a prumo e rejuntados com massa para rejunte na espessura adequada para a cerâmica especificada.

10.2. Pisos Externos:

10.2.1. Calçadas e rua interna:

As calçadas e rua interna serão executadas em basalto ou bloquitos de concreto, ou ainda outra pedra similar, não apresentando rugosidade excessiva ou arestas contundentes.

11. SOLEIRAS, PEITORIS E RODAPÉS

11.1. Soleiras:

Serão colocadas soleiras em pedra ou cerâmica nas portas de entrada e portas janelas de cada casa, em que ocorre a troca de ambiente interno para externo.

11.2. Peitoris:

Os peitoris das janelas serão em pedra, de 2 cm de espessura, polida e lustrada.

11.3. Rodapés:

Nas áreas comuns, os ambientes internos com aplicação de piso cerâmico, serão instalados rodapés de poliestireno ou do próprio piso cerâmico, com altura entre 5 e 10 cm. Já nas casas, não haverá rodapé.

12. PINTURA

12.1. Forros:

Somente as garagens receberão pintura na cor branco fosco. As demais lajes e forros no interior das casas não receberão pintura.

12.2. Paredes Internas:

As paredes receberão aplicação de 01 demão de fundo preparador. Após a preparação, as paredes internas deverão receber quantas demãos forem necessárias para cobrir e equalizar a pintura, a tinta será acrílica acetinada, com cor a definir.

12.3. Paredes Externas:

As paredes receberão aplicação de 01 demão de selador. Após a preparação, as paredes externas deverão receber quantas demãos forem necessárias para cobrir e equalizar a pintura, a tinta será acrílica semi-brilho, com cor a definir.

13. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

A execução de qualquer serviço deverá obedecer rigorosamente às normas técnicas vigentes, as disposições das concessionárias e as especificações e detalhes do projeto.

13.1. Abastecimento e Água:

Será feito a partir da rede pública do SEMAE. A alimentação da rede de distribuição de água fria será feita através de uma tubulação de PVC Ø 25mm até os reservatórios inferiores localizados na laje impermeabilizada ao lado na brinquedoteca, e de lá direcionado aos reservatórios superiores das respectivas casas.

13.2. Distribuição de Água Fria:

Cada casa preta (2, 4 e 6) possui dois reservatórios superiores com capacidade para 1.000L cada. Já as casas brancas (1, 3 e 5). A saída de água do reservatório superior, será através de barrilete com tubulação de PVC com Ø 25mm, com ramificações horizontais alimentadoras das colunas de água fria (CAFs), conforme plantas baixas e estereogramas especificados em projeto hidrossanitário.

13.3. Água Quente:

Cada casa será dotada de esperas adequadas à instalação de sistemas de aquecimento d'água a gás. A definição do equipamento, sua aquisição e instalação, serão de encargo de cada adquirente.

As esperas serão deixadas nas casas nos seguintes ambientes: banhos das suítes, cozinha e lavanderia. Nas casas brancas (1, 3 e 5), também terá água quente no banho do pavimento térreo.

13.4. Rede de Esgoto Sanitário:

As tubulações de esgoto serão todas de PVC, classe esgoto.

As bacias sanitárias serão esgotadas por meio de tubo de Ø 100mm. Os lavatórios e ralos sifonados através de tubo de Ø 40mm, as ligações das caixas sifonadas a rede por meio de tubo de Ø 50mm.

A tubulação de ventilação será executada em tubo de Ø 50mm e se prolongarão acima da cobertura.

As caixas de inspeção serão em alvenaria de dimensões 60 x 60 cm e tampa de concreto sendo internamente revestidas com cimento, areia e sika.

Todo o esgoto sanitário será recolhido nas caixas de inspeção instaladas próximas ao prédio, seguindo para o tanque séptico e o filtro anaeróbio, dimensionados de acordo com normas.

13.5. Rede de Esgoto Pluvial:

As águas recorrentes dos telhados, sacadas e drenos de ar condicionados, serão recolhidas através das calhas e dos ralos instalados nas sacadas e destes irão aos TQP com dimensões em projeto. No térreo serão executadas (CA) caixas de areia 60 x 60 cm, esta água se destinará primeiramente para a caixa de retenção pluvial, e depois para a rede pública pluvial.

13.6. Louças, Metais Sanitários e Acessórios:

Serão fornecidos os vasos sanitários para todos os banheiros do empreendimento, sendo os mesmos de marca DECA, modelo Monte Carlo, ou similar, com caixa acoplada e na cor branca.

Os lavatórios dos banheiros de uso comum receberão cuba de embutir/sobrepor ou coluna de marca DECA ou similar.

14. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Deverão ser executadas rigorosamente dentro das normas técnicas de construção vigente da ABNT **NBR 5410 Tensão – Instalações Elétricas de Baixa** e em conformidade com o Projeto Executivo.

Os medidores estarão localizados na frente do empreendimento, tendo fechadura padrão RGESul e terá acesso livre à medição.

Todos os cabos alimentadores dos quadros deverão ser fornecidos e instalados de acordo com indicações e especificações indicadas em projeto e no memorial de instalações elétricas.

No projeto estão indicados as cargas por circuito e o total dos quadros, considerados nos dimensionamentos dos alimentadores e sua proteção.

Os cabos a serem instalados deverão vir no mínimo com identificação do fabricante, bitola e tensão de isolamento.

O material isolante deverá ser antichama para evitar a propagação da mesma.

14.1. Tomadas e Caixas de Distribuição:

Serão instaladas todas as tomadas e interruptores, conforme projeto elétrico, devendo estas ser do tipo com três pinos, ou seja, com contato de aterramento (PE). As caixas de distribuição serão marca Cemar ou similar.

14.2. Iluminação Interna:

Serão entregues somente as luminárias das áreas comuns: circulações, acesso do condomínio, salão de festas, academia, brinquedoteca e jardim (modelos a definir).

14.3. Tubulação Telefônica:

Deverá ser executada rigorosamente dentro das normas técnicas vigentes, e seguirá projeto de instalações telefônicas.

14.4. Tubulação de TV:

Cada casa será dotada de canalização própria para receber cabo destinado a recepção de TV por assinatura, bem como conexão a Internet, possuindo cada casa esperas para este fim.

15. INSTALAÇÕES ESPECIAIS

15.1. Ar Condicionado:

Serão deixadas esperas para ar condicionado tipo split nos seguintes ambientes e capacidades:

- Dormitórios suíte compartilhada – 9.000 BTU's;
- Sala de estar – 24.000 BTU's;
- Escritório - 9.000 BTU's;
- Dormitório suíte máster – 12.000 BTU's;
- Salão de Festas – 24.000 BTU's;
- Academia – 12.000 BTU's;
- Brinquedoteca – 12.000 BTU's.

15.2. Proteção e Combate à Incêndio:

Será instalado de acordo com indicado em projeto específico.

15.3. Gás

O abastecimento de gás, bem como o depósito, será individual em local próprio definido no projeto em cada casa. As áreas comuns não possuirão gás.

15.4. Churrasqueiras:

Todas as casas possuirão churrasqueiras executadas de acordo com projeto específico.

16. SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARES

16.1. Paisagismo:

O jardim receberá grama esmeralda em placas. Após o plantio as placas de grama deverão ser cobertas com uma camada de terra de boa qualidade (terra vegetal ou vermelha), dando-se a devida manutenção por 45 dias.

A vegetação decorativa será especificada por paisagista no momento da execução do jardim.

17. RECEBIMENTO DA OBRA/ CHAVES

A obra será entregue em perfeito estado de limpeza e conservação. Deverão apresentar funcionamento de todas as instalações, equipamentos e aparelhos, com as instalações definitivamente ligadas às redes de serviços públicos (água, esgoto, luz e força, telefone, gás, etc.).

Chaves

Deverão ser entregues jogos completos de todas as portas instaladas no condomínio, sendo as de uso comuns para o síndico.

São Leopoldo, 12 de abril de 2024.

ARQ. Nathália da Rocha Geremia – CAU A89954-2