



EDIFÍCIO RESIDENCIAL

Rua Gil, 275, Bairro Belvedere, Gramado/RS

Responsáveis Técnicos: Eng. Eduardo Vitor Borges (CREA RS176.016)

MEMORIAL DESCRITIVO

1. APRESENTAÇÃO
2. GENERALIDADES
3. INFRAESTRUTURA
4. ACABAMENTOS
5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS
6. ENTREGA DA OBRA
7. OBSERVAÇÕES

1. APRESENTAÇÃO

O presente memorial descritivo tem por finalidade fornecer todos os detalhes de acabamento, os tipos e a qualidade dos materiais e serviços a serem utilizados na construção do edifício.

2. GENERALIDADES

- Proprietário: Construtora PRG Ltda;
- Nome do Empreendimento: Residencial Vista Residencial Gramado;
- Endereço: rua Gil, n. 275 Bairro Belvedere, Gramado/RS;
- Tipologia: Edificação Residencial Multifamiliar;
- Área do terreno: 4.887,00 m²;
- Área total construída: 4.925,59 m²;
- Dois blocos sendo o bloco 1 com 2 subsolos e o bloco 2 com 1 subsolo;
- **Bloco 1:** 6 pavimentos, sendo Subsolo 02, Subsolo 01, Pavimento Térreo, 1º, 2º e Subtelhado/Cobertura.
 - Estacionamento (Garagem): comporta 24 vagas, sendo 23 boxes simples, e um 1 box PNE. Os boxes numerados de 01 a 13 ficam localizados no pavimento denominado Subsolo 01, com acesso e saída pela Rua Gil. Os boxes numerados de 14 a 24 ficam localizados no pavimento denominado Subsolo 02.
 - Apartamentos: apresenta duas tipologias, sendo 1 (um) dormitório, estar/jantar, cozinha/lavanderia ou 2 (duas) suítes, estar/jantar, cozinha/lavanderia e lavabo, distribuídos em 4 pavimentos:
 - Pavimento térreo (4 unidades):
 - 4 apartamentos com 2 (duas) suítes;
 - 1º Pavimentos (4 unidades):
 - 4 apartamentos com 2 (duas) suítes;
 - 2º Pavimentos (4 unidades):
 - 4 apartamentos com 2 (duas) suítes;
 - Pavimento de Subtelhado/Cobertura (3 unidades):
 - 1 apartamentos com 1 dormitório;
 - 2 apartamentos com 2 (duas) suítes;
- **Bloco 2:** 5 pavimentos, sendo Subsolo 01, Pavimento Térreo, 1º, 2º e Subtelhado/Cobertura.
 - Estacionamento (Garagem): comporta 15 vagas, sendo 14 boxes simples, e um 1 box PNE. Os boxes numerados de 01 a 15 ficam localizados no pavimento denominado Subsolo 01, com acesso e saída pela Rua Gil.
 - Apartamentos: apresenta duas tipologias, sendo 1 (um) dormitório, estar/jantar, cozinha/lavanderia ou 2 (duas) suítes, estar/jantar, cozinha/lavanderia e lavabo, distribuídos em 4 pavimentos:
 - Pavimento térreo (4 unidades):
 - 4 apartamentos com 2 (duas) suítes;
 - 1º Pavimentos (4 unidades):
 - 4 apartamentos com 2 (duas) suítes;

- 2 ° Pavimentos (4 unidades):
 - 4 apartamentos com 2 (duas) suítes;
- Pavimento de Subtelhado/Cobertura (3 unidades):
 - 1 apartamentos com 1 dormitório;
 - 2 apartamentos com 2 (duas) suítes);
- **Espaço Gourmet:** localizado no nível do subsolo 1 do Bloco 2, junto às fachadas externas norte e oeste, é composto por sala de estar com lareira, cozinha com churrasqueira e lavabo tendo área interna total de 47,34m² e um deck externo com 63,49m². O acesso é exclusivamente externo, através de escadas ou plataforma elevatória localizadas junto ao deck.
- **Terraço Garden:** localizado no nível do pavimento térreo do Bloco 2, junto às fachadas norte e oeste, é um espaço aberto ao ar livre, com pergolado descoberto com estrutura mista de aço e madeira, contendo lareira externa, tendo área de 94,23m². O acesso é exclusivamente externo, através das circulações condominiais (escadas e rampas) junto às áreas de jardins do condomínio.
- **Guarita:** localizada entre os Bloco 1 e 2, no pavimento térreo, junto ao gradil frontal, é um espaço técnico de acesso restrito contendo um lavabo e o habitáculo para vigilantes e/ou porteiros, podendo acomodar equipamentos de circuito-fechado de televisão (CFTV), central de alarme de incêndio e interfone, tendo área interna total de 9,36m². Será entregue mobiliado e equipado, conforme projeto executivo dos sistemas de segurança e prevenção de incêndio.
- **Bicicletário:** localizado no pavimento subsolo 2 do Bloco 1, junto às fachadas sudoeste e nordeste, é um espaço coletivo destinado a acomodar bicicletas adultas e infantis. O espaço possui área interna 16,55m². O acesso é exclusivamente interno, pela garagem do subsolo 2.

3. INFRAESTRUTURA/GENERALIDADES:

- Garagem com box simples, com todas as vagas cobertas;
- Elevador e escada condominial/emergência;
- Plataforma elevatória PNE interligando o Terraço Garden e deck do Espaço Gourmet;
- Espera para lareira em todos os apartamentos. Será deixado duto (espera) de chaminé para futura instalação de lareira ao encargo do proprietário/usuário tanto a aquisição quanto a instalação/construção. Aconselha-se, nos casos de lareiras personalizadas que exijam complementos em alvenaria e revestimentos, que sejam utilizados materiais ou soluções leves (como dry-wall ou placas cimentícias) na execução do volume da lareira, evitando sobrecargas pontuais na laje;
- Churrasqueira em concreto pré-moldado, revestida internamente com tijolo refratário, em todos os apartamentos;
- Esquadrias externas com vidro duplo, em PVC, na cor preta nos lados interno e externo;
- Esquadrias internas em madeira, com borrachas de vedação acústica, acabamento em laca, com ferragens e fechaduras cromadas ou aço escovado;
- Espera para calefação no sistema de radiadores e caldeira mural alimentadas por gás liquefeito de petróleo (GLP) ou Gás Natural (GN) em todos os apartamentos, conforme

projeto específico, atendendo à demanda da área dos ambientes. A escolha, aquisição e o fornecimento dos equipamentos serão de inteira responsabilidade do proprietário/usuário, assim como sua instalação;

- Espera para ar condicionado tipo “split hi-wall” em todos os apartamentos, com local previsto em projeto específico para instalação das evaporadoras e das centrais condensadoras do tipo “multisplit” (uma unidade condensadora/externa para múltiplas evaporadoras/internas). A escolha de marca/modelo, aquisição e o fornecimento dos equipamentos serão de inteira responsabilidade do proprietário/usuário, assim como sua instalação;
- Sistema de gás central com gás liquefeito de petróleo (GLP), com a central localizada externamente ao prédio ou Gás Natural (GN). Serão previstas esperas para fogão a caldeira mural (aquecimento da água e radiadores). Os medidores de gás serão individuais por apartamento, localizados no corredor de cada pavimento, conforme indicação de projeto específico;
- Os apartamentos terão hidrômetros independentes, com as medições de água individualizadas por unidade consumidora, localizados e identificadas no corredor de cada pavimento, conforme projeto específico;
- Espera de água quente na lavanderia (tanque), cozinha (pia), lavabos (lavatório) e banheiros (lavatório, chuveiros), através de caldeira mural a gás, adquirido e instalado ao encargo do proprietário/usuário;
- Todos os pavimentos serão atendidos por shafts técnicos com acesso em todos os pavimentos aos hidrômetros individuais, aos medidores de gás, às instalações elétricas e hidráulicas do condomínio.
- Nos blocos 1 e 2, as lajes técnicas para as condensadoras do sistema de climatização estão localizadas adjacentes à área de serviço/lavanderia, exceto para as unidades 401 e 403 dos dois blocos, nas quais as condensadoras estão previstas para serem instaladas no subtelhado.
- Nos banheiros, haverá revestimento cerâmico nas paredes e, no piso, revestimento em porcelanato, ambos classe A. Nas cozinhas e lavanderias, as paredes receberão pintura sobre revestimento de argamassa e o piso receberá revestimento vinílico ou porcelanato classe A, sendo aberta opção de escolha com opções propostas pela Construtora PRG.
- Os demais ambientes, sociais e íntimos, receberão pintura sobre revestimento de argamassa e o piso receberá revestimento vinílico, sendo aberta opção com opções propostas pela Construtora PRG.
- Paisagismo e iluminação cênica no entorno do empreendimento;
- As lojas serão entregues sem acabamento interno. Entende-se apenas por reboco com massa corrida e pintura acrílica fosca nas paredes, esperas hidráulicas, elétricas, de ar condicionado, sem forro de gesso, sem revestimentos cerâmicos ou porcelanatos. Sendo, portanto, a execução e escolha dos acabamentos finais internos, de inteira responsabilidade dos proprietários das unidades. Apenas nos lavabos haverá piso porcelanato, louça sanitária, acabamento de registro de água fria, massa corrida e pintura nas paredes, e forro de gesso com negativo.

4. ACABAMENTOS:

4.1. APARTAMENTOS

4.1.2. Estar/Jantar/Dormitórios/Circulação Interna:

Piso – Piso Vinílico Eucafloor ou similar;

Parede - Reboco misto, massa corrida e pintura acrílica fosca;

Forro - Gesso convencional liso com negativo, revestido com massa corrida e pintura acrílica fosca na cor branca;

Rodapés – Poliestireno, altura 10 cm, Eucafloor, Santa Luzia ou similar na cor branca.

4.1.3. Banheiro:

Piso – Porcelanato acetinado com bordas retificadas;

Parede – Revestimento cerâmico em todas as paredes;

Forro – Gesso convencional liso com negativo, revestido com massa corrida e pintura acrílica fosca na cor branca;

Louças – Bacia sanitária com caixa acoplada marca Deca, Incepa ou similar;

Metais – Registros base e acabamentos de registro de água quente, água fria e monocomandos de chuveiro e ducha higiênica serão entregues na marca Deca, Docol ou similar. Demais metais, como chuveiro e torneiras, serão de responsabilidade do proprietário.

4.1.4. Lavabo:

Piso – Porcelanato ou piso vinílico;

Rodapés – Poliestireno, altura 10 cm, Eucafloor, Santa Luzia, ou similar na cor branca

Parede – Reboco misto, massa corrida e pintura acrílica fosca;

Forro – Gesso convencional liso com negativo, revestido com massa corrida e pintura acrílica fosca na cor branca;

Louças – Bacia sanitária com caixa acoplada marca Deca, Incepa ou similar;

Metais – Registro base e acabamentos de registro de água quente e água fria serão entregues na marca Deca, Docol ou similar. Demais metais, como torneiras, serão de responsabilidade do proprietário.

4.1.5. Cozinha/Lavanderia:

Piso – Porcelanato acetinado e com bordas retificadas ou piso vinílico;

Parede – reboco misto, massa corrida e pintura acrílica fosca;

Forro – Gesso convencional liso com negativo, revestido com massa corrida e pintura acrílica fosca na cor branca;

Metais – Registro base e acabamentos de registro de água quente e água fria serão entregues na marca Deca, Docol ou similar. Demais metais, como torneiras, serão de responsabilidade do proprietário.

4.1.6. Sacada e Terraços:

Piso – Porcelanato acetinado com bordas boleadas ou retificadas;

Guarda Corpos – Em vidro temperado laminado 5+5mm, fixados em sistema de torres individuais em aço, na cor preta ou cromo, conforme projeto específico;

4.2. ÁREAS CONDOMINIAIS

4.3.1. Garagens/Box:

Piso – Contrapiso de concreto usinado polido, com acabamento e demarcações em pintura epóxi;

Parede – Reboco misto, com pintura acrílica, conforme projeto de sinalização;

Forro – Laje aparente com pintura acrílica.

4.3.2. Escadaria:

Piso – Granito ou basalto, conforme paginação de projeto de interiores;

Parede – Reboco misto, massa corrida e pintura acrílica fosca, ou outro revestimento, conforme projeto de interiores;

Rodapé – Poliestireno ou granito ou porcelanato ou madeira ou sem rodapé, conforme projeto de interiores.

4.3.3. Hall social, Circulação Condominial, Espaço Gourmet:

Piso – Granito ou porcelanato, ou outro, conforme projeto de interiores;

Parede – Reboco misto, massa corrida e pintura acrílica fosca, ou outro revestimento, conforme projeto de interiores;

Rodapé – Poliestireno ou granito ou porcelanato ou madeira ou sem rodapé, conforme projeto de interiores;

Forro – Gesso convencional liso com negativo, revestido com massa corrida e pintura acrílica fosca conforme detalhamento.

4.3.4. Terraço, Deck, Acesso Fire Place:

Piso – estrutura e piso em madeira garapeira/grápia ou pinus-ilhote autoclavado com acabamento em verniz cor natural ou tonalizado;

Guarda-Corpo – será composto por perfis metálicos e de madeira, sendo previsto junto ao terraço, escadas externas e deck;

Pergolado – presente apenas no ambiente denominado Terraço, será composto por estrutura mista de aço e madeira, descoberto, contendo lareira externa em alvenaria de blocos cerâmicos, revestida com emboço de argamassa mista e revestida com pedras naturais ou ecológicas (sintéticas).

4.3.5. Elevador:

Piso interno – Granito ou porcelanato;

Portas – As portas serão em aço inox em todos andares, com abertura lateral;

OBSERVAÇÃO: Os ambientes de uso comum serão entregues com iluminação, mobiliados e equipados, conforme projeto de interiores e detalhamentos, seguindo o mais

próximo possível às imagens em 3D do material de divulgação comercial do empreendimento.

5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS:

5.1. MOVIMENTAÇÕES DE TERRA

Remoção de solo orgânico. Desmonte e escavação de matacões de rocha basáltica com posterior aterramento de acordo com os níveis do projeto arquitetônico.

5.2. FUNDAÇÕES

Fundações profundas do tipo estaca-raiz, com blocos de solidarizarão em concreto armado de acordo com normas específicas;

5.3. ESTRUTURA

Em concreto armado (pilares, vigas, lajes e escadas);

5.4. ALVENARIAS

Alvenarias externas e de divisão entre os apartamentos e lojas em paredes com espessura total entre 20 e 25 cm em tijolos cerâmicos, blocos cerâmicos (ou uso mistos destes materiais).

5.5. TELHADO

Telha metálica gravilhada ou shingle sobre estrutura de light steel frame; Calhas, condutores e algerozas em chapas de aluzinco (alumínio/zinco sílcio) pintadas, conforme projeto pluvial.

5.6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E COMUNICAÇÕES

Conforme projetos específicos, sendo o projeto de entrada conforme projeto aprovado junto à concessionária RGE/CPFL.

Os eletrodutos serão embutidos na estrutura de concreto e nas paredes de alvenaria. Eventualmente, os eletrodutos poderão ser executados aparentes sob as lajes de forro e sobre o gesso rebaixado (entre laje e forro de gesso). No pavimento de subtelhado serão executados de forma aparente, junto à estrutura de steel frame e paredes de alvenaria.

Os apartamentos terão esperas para instalação de antena a cabo e coletiva nos dormitórios e ambiente social. A instalação do cabeamento de TV por assinatura ou satélite será de responsabilidade dos proprietários das unidades, assim como sua instalação.

Os apartamentos terão espera para instalação de porteiro eletrônico (interfone) com controle de abertura da porta principal do prédio.

Acabamentos de interruptores e tomadas – Schneider, Weg Legrand, Pezzi ou similar.

Disjuntores – Schneider, Weg, Legrand, GE ou similar;

5.7. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

Conforme projetos específicos, sendo o projeto de esgoto cloacal conforme projeto aprovado junto à Companhia Riograndense de Saneamento (CORSAN). O sistema de aquecimento de água será feito através do mesmo sistema da calefação, com caldeira mural abastecida por gás liquefeito de petróleo (GLP) ou Gás Natural (GN), estando tanto a aquisição quanto a instalação destes equipamentos ao encargo do proprietário/usuário do apartamento. Os apartamentos possuirão hidrômetros e registros individuais localizados no shaft técnico nas circulações condominiais.

5.8. REVESTIMENTOS EXTERNOS

Conforme projeto arquitetônico de fachadas, detalhado em projeto executivo específico. Os materiais empregados serão madeira ou material ecológico, pedra natural ou ecológica (sintética) e revestimento de argamassa texturizado pintado com acabamento semi-brilho.

6. ENTREGA DA OBRA

O empreendimento será entregue totalmente limpo, com Termo de Vistoria de Entrega com Manual do Proprietário e chaves e controles de acesso específicos.

7. OBSERVAÇÕES:

7.1. As cerâmicas, os pisos e os azulejos a serem utilizados nas obras de construção do Edifício serão das marcas Incepa, Roca, Portobello, Portinari ou similar;

7.2. Em virtude do grande número de lançamentos de materiais e equipamentos novos, a Construtora PRG se reserva o direito de substituir qualquer dos itens apresentados neste Memorial por outros de qualidade equivalente;

7.3. Eventualmente, por motivos técnicos, serão previstas sancas ou rebaixos de gesso nas cozinhas, áreas de serviço e na circulação íntima das unidades autônomas;

7.4. Todo material de uso comercial, como imagens 3D, maquetes eletrônicas e plantas humanizadas, são meramente ilustrativos e não fazem parte do contrato de compra e venda. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos do material de venda, o acabamento previsto neste Memorial Descritivo.

Gramado, 26 de abril de 2022

CONSTRUTORA PRG LTDA.
CNPJ: 13.289.065/0001-40