



**MEMORIAL DESCRITIVO
DE EXECUÇÃO PARA PRÉ-
LANÇAMENTO**

***MEMORIAL DEFINITIVO SERÁ FORNECIDO
APÓS REGISTRO DE INCORPORAÇÃO**

Data:	17/08/2020
Revisão:	12/12/2022
Elaboração:	Hasam
Conferência:	Hasam

MEM-01

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

1.1. DADOS GERAIS DA OBRA:

Nome: - EDIFÍCIO VISTA DO VALE

Localização: - Avenida Primeiro de Maio, nº 1700
- Várzea Grande
- Gramado/RS

Uso: - Misto
- Comercial / Residencial multifamiliar

Natureza: - Obra nova

Área total a construir: - 15.061,11 m²

1.2. DADOS DO PROPRIETÁRIO:

Nome do Proprietário: - Hasam Incorporações Ltda
- CNPJ 25.446.906/0001-65

Endereço do Proprietário: - Avenida das Hortênsias, nº 3917, sala 02
- Gramado/RS

1.3. DADOS DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

Projeto Arquitetônico: - Arqº Gustavo Guilherme Kunst
- CAU A65668-2

Execução: - Irmãos Kunst & Cia. Ltda.
- CREA-RS 34.781
- CAU 23450-8

	MEMORIAL DESCRITIVO DE EXECUÇÃO PARA PRÉ- LANÇAMENTO *MEMORIAL DEFINITIVO SERÁ FORNECIDO APÓS REGISTRO DE INCORPORAÇÃO	Data: 17/08/2020	MEM-01
		Revisão: 12/12/2022	
		Elaboração: Hasam	
		Conferência: Hasam	

2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

2.1. TERRAPLANAGEM:

Estão previstos serviços de terraplanagem, e escavações.

2.2. FUNDAÇÃO:

Fundação superficial, constituída por sapatas de concreto moldado in-loco, ou ainda, fundação profunda, constituída por estacas escavadas tipo rotativas, de concreto moldado in-loco, conforme projeto específico.

2.3. ESTRUTURA:

Estrutura em concreto armado, constituída por: vigas de fundação, pilares, escadas, vigas e lajes, conforme projeto estrutural, e alvenaria estrutural com blocos cerâmicos ou de concreto. De acordo com projeto específico.

2.4. CORTINAS DE CONTENÇÃO:

Haverão cortinas de contenção de solo, executadas em concreto armado moldado no local, ou em muro de pedras, conforme projeto estrutural. As cortinas serão impermeabilizadas, conforme especificado a seguir no item Impermeabilização.

2.5. CONTRAPISO:

No térreo do bloco A, e no subsolo dos blocos B, C, D e E haverá contrapiso de concreto ($F_{ck}=150 \text{ kgf/cm}^2$), $h=8 \text{ cm}$, moldado no local sobre lastro de brita nº 2 e sobre o terreno convenientemente compactado.

2.6. REGULARIZAÇÃO:

Está prevista camada de regularização de argamassa de cimento e areia nas lojas, nos apartamentos, e nas áreas sociais de uso comum, conforme projeto executivo.

2.7. PAREDES:

2.7.1. ALVENARIAS:

As alvenarias de vedação serão executadas com tijolos cerâmicos de 12 furos (19x14x19) e 6 furos (11,5x14x24) nas espessuras nominais de 25 e 15cm. As alvenarias estruturais serão executadas com blocos cerâmicos, ou de concreto, com resistência estrutural conforme projeto específico. Nos locais indicados em projeto de PPCI, as alvenarias serão tipo corta-fogo.

2.7.2. GESSO ACARTONADO:

As paredes de gesso serão executadas com estrutura metálica e placas de gesso acartonado.

2.8. COBERTURA:

A cobertura será composta por estrutura metálica e de madeira. A madeira aparente da cobertura será garapeira, ou tatajuba, ou similar. O forro será em garapeira, ou tatajuba, ou similar na espessura de 1,0cm. A madeira bruta será de eucalipto ou pinus. A telha será de concreto. Os elementos de funilaria serão em chapa galvanizada. As calhas serão em funilaria, com condutores de sobrepor nas fachadas. Não está previsto mantas de isolamento térmico sob o telhado.

Nos locais indicados, a cobertura será composta por laje de concreto impermeabilizada.

2.9. IMPERMEABILIZAÇÃO:

As vigas de fundação serão impermeabilizadas, com o uso de pintura asfáltica, ou similar.

Nas coberturas sem telhados, nos terraços com ou sem acesso público, a impermeabilização será com manta asfáltica flexível e proteção mecânica.

Nos boxes de chuveiros, nos balcões e nas lajes técnicas para ar-condicionado, está prevista impermeabilização com uso de argamassa cimentícia impermeabilizante.

2.10. PISOS EXTERNOS:

Calçada de pedras de basalto serrado, padrão Gramado, e meio fio de concreto, junto a Avenida Primeiro de Maio e rua projetada. Na rampa externa de acesso ao subsolo o piso será em concreto vassourado/frisado, com espessura de 10cm, sobre lastro de brita.

2.11. PISOS INTERNOS:**Áreas de uso comum:**

Concreto alisado, sem pintura no estacionamento dos Subsolos, bem como nos reservatórios e barriletes.

Soleiras de basalto nas escadas.

Vinílico na Academia e na Briquedoteca (Kids).

Porcelanato no Hall de entrada, circulações, Salões de Festas.

Rodapé de PVC, ou similar, branco de 10cm.

Apartamentos:

Piso porcelanato nas Cozinhas/Serviço, Balcões e Banhos.

Piso laminado flutuante no Estar/Jantar, Circulações e Dormitórios.

Rodapé de PVC, ou similar, branco de 7cm.

2.12. ESQUADRIAS:

Está prevista a utilização de esquadrias de PVC, de madeira, de alumínio, de ferro, de vidro e do tipo Corta Fogo, todas serão executadas conforme detalhamento específico.

Áreas de uso comum:

Estão previstos 5 portões metálicos de contrapeso, motorizados, junto ao gradil nos acessos de veículos, bem como 4 portões de pedestres junto ao gradil. As janelas das escadas protegidas e dos reservatórios superiores serão metálicas. As esquadrias externas serão em PVC, e/ou alumínio, e/ou vidro temperado. Não está previsto uso de persianas de enrolar, nem a instalação de vidros duplos termo-acústicos nas áreas de uso comum. As portas de acesso a escada serão tipo corta fogo, conforme indicado em projeto de PPCI. As demais portas internas serão em madeira semi-oca.

O fechamento dos reservatórios inferiores em quadro de tela soldada.

O guarda-corpo e o corrimão da escada serão metálicos, com acabamento em pintura esmalte, conforme projeto.

Lojas:

Vitrine das lojas em vidro temperado. Janelas externas das lojas serão em PVC ou alumínio. Portas internas das lojas serão em semi-oca com acabamento em pintura e/ou melamina.

Apartamentos:

As esquadrias externas serão em PVC ou alumínio. Nos dormitórios as esquadrias terão persianas externas de enrolar com acionamento manual. Nos dormitórios e no estar/jantar as esquadrias terão vidros simples ou duplos termo-acústicos.

O guarda-corpo da sacada será metálico e executado conforme detalhamento específico.

O brise dos terraços técnicos para ar-condicionado será em madeira, e/ou metálico, executado conforme detalhamento específico.

Todas as portas internas serão de madeira semi-oca com acabamento em pintura e/ou melamina.

Todas as esquadrias serão entregues conforme projeto arquitetônico e detalhamento específico.

As fechaduras serão da marca Pado, ou Imab, ou Papaiz ou similar, com acabamento cromado.

2.13. VIDROS:

Nas esquadrias externas dos dormitórios e estar/jantar dos apartamentos, está prevista a utilização de vidros do tipo simples ou duplo termo-acústicos, com a espessura indicada pelo projetista. Nas vitrines das lojas e no Hall do térreo o vidro será temperado.

Nos demais locais vidros lisos e incolores, nas espessuras indicadas pelo projetista.

2.14. CERCAMENTO:

Haverá cercamento do lote com muros, tela e gradil metálico, conforme detalhamento específico. No alinhamento da rua projetada, está previsto gradil metálico sobre mureta de alvenaria. Na divisa lateral e fundos está prevista a execução de tela soldada sobre mureta de concreto.

2.15. REVESTIMENTOS DE PAREDE EXTERNOS

Revestimento de pedra rústica, ou similar, revestimento madeirado, e revestimento com textura e pintura. Conforme projeto arquitetônico.

2.16. REVESTIMENTOS DE PAREDE INTERNOS**Áreas de uso comum:**

Textura rolada grossa, sobre reboco nas escadas. Massa corrida na Circulação de uso comum dos pavimentos tipo, Hall do Térreo, Academia, Brinquedoteca e Salão de Festas. Cerâmica no Sanitário de Serviço e na parede com pontos hidráulicos do Salão de Festas. Reboco liso sobre alvenaria nas garagens e demais ambientes.

Lojas:

Massa corrida sobre reboco liso em todas as paredes.

Apartamentos:

Cerâmica em todas as paredes dos Banhos e na parede com pontos hidráulicos da Cozinha/Serviço. Textura riscada, sobre reboco, na churrasqueira. Massa corrida sobre reboco liso nas demais paredes.

2.17. PINTURA EXTERNA:

Tinta acrílica, sobre massa textura riscada nas alvenarias rebocadas. Nas esquadrias de ferro será usado tinta esmalte sintético. Os detalhes em madeira serão pintados com verniz Sparlack Cetol.

2.18. PINTURA INTERNA:

No subsolo haverá pintura com tinta acrílica, nas alvenarias e tetos. Nas esquadrias de ferro, e nos corrimãos das escadas será usada tinta esmalte sintético.

Nos demais pavimentos haverá pintura com tinta acrílica de cor clara, sobre massa corrida, nas alvenarias, paredes de gesso e forros de gesso. Nas esquadrias de madeira, se pintadas em obra, será utilizado tinta esmalte sintético ou verniz. Nos corrimãos das escadas será usada tinta esmalte sintético.

2.19. FORRO:

Forro de gesso nas lojas, nas áreas de lazer, como Salão de Festas, Academia, Hall e Brinquedoteca, e em todos os ambientes internos dos apartamentos.

Forro parcialmente em gesso e parcialmente modular em placas nas circulações de uso comum dos pavimentos.

Laje de concreto aparente com pintura nos demais ambientes.

2.20. CHURRASQUEIRAS:

As churrasqueiras serão executadas em alvenaria de tijolos maciços, ou serão pré-moldadas de concreto.

2.21. LAREIRAS:

Haverá espera para instalação de lareira por conta do proprietário.

2.22. INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS:

Será completa e de acordo com as normas de higiene e projeto específico, dimensões e capacidades especificadas em projeto específico.

O abastecimento de água para consumo será realizado pela Corsan. Haverão reservatórios inferiores e superiores para água de consumo.

O tratamento de efluentes será realizado por ETE do próprio empreendimento, conforme projeto específico.

A tubulação de água fria será em tubos e conexões de PVC soldável, marca Plastubos, Amanco, Tigre, ou similar. A tubulação de água quente será executada com tubos de CPVC ou PPR, marca Amanco ou Tigre, ou similar. As redes de esgoto cloacal e pluvial serão distintas e serão executadas com tubos e conexões de PVC, marca Plastubos, Amanco, Tigre, ou similar.

Haverá preparação para aquecimento de água nos apartamentos, através de esperas para a instalação (por conta do morador) de aquecedor de passagem a gás.

Haverá medição individualizada de água.

2.22.1. APARELHOS SANITÁRIOS:

Todas as louças serão de boa qualidade. Todos os vasos sanitários serão de louça, tipo caixa acoplada, cor branca.

Nos apartamentos não serão entregues os lavatórios, ficando por conta do morador a instalação.

Nos sanitários das lojas, e das áreas de uso comum serão instaladas barras de apoio padrão PNE.

2.22.2. METAIS SANITÁRIOS:

Todos os metais e acessórios utilizados serão de boa qualidade, com acabamento cromado, marca Meber, ou similar.

2.23. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

De acordo com as normas técnicas da concessionária e projeto específico.

A entrada de energia será enterrada a partir do poste de energia mais próximo. Não está previsto o uso de subestação transformadora na área do edifício.

Os acabamentos elétricos serão Iriel, ou Fame, ou similar.

As luminárias externas e das áreas de uso comum serão instaladas pela construtora.

As luminárias internas dos apartamentos e das lojas serão instaladas pelo morador/comprador.

2.24. INSTALAÇÕES DE CLIMATIZAÇÃO:**Áreas de uso comum:**

Os salões de festas, o coworking, mercearia, lavanderia industrial, a academia, brinquedoteca e o hall de entrada do bloco A serão entregues com equipamentos de ar-condicionado, tipo split, instalados.

Apartamentos:

Será prevista a infraestrutura para a instalação de ar-condicionado tipo split na sala e nos dormitórios dos apartamentos. Serão previstas as posições para as máquinas internas e externas e instaladas as linhas de cobre. Os banheiros sem ventilação natural, receberão sistema de ventilação forçada, através de um duto.

Lojas:

Será prevista a infraestrutura para a instalação de ar-condicionado tipo split. Serão previstas as posições para as máquinas internas e externas e instaladas as linhas de cobre. Os banheiros sem ventilação natural, receberão sistema de ventilação forçada, através de um duto.

2.25. MOBÍLIA A EQUIPAMENTOS:**Áreas de uso comum:**

Os salões de festas, o coworking, mercearia, a academia, brinquedoteca e o hall de entrada do bloco A serão entregues mobiliados e equipados.

2.26. INSTALAÇÕES DE GÁS:

Será composta por uma ou mais centrais de reservatórios de gás e tubulação, conforme projeto específico. Nos apartamentos está previsto a instalação de 2 pontos de gás, sendo 1 para o fogão e 1 para o aquecedor de passagem.

Não estão previstos pontos para as lojas.

Os pontos estarão localizados conforme projeto específico.

Haverá medição individualizada de consumo.

2.27. INSTALAÇÕES DE TELEFONIA:

De acordo com as normas técnicas da companhia telefônica e projeto específico.

Está previsto a instalação de duto seco, para posterior passagem de cabos e ligação de telefonia por conta do proprietário.

2.28. INSTALAÇÕES DE TV:

De acordo com projeto específico.

Está previsto a instalação de pontos de TV no Estar/Jantar e em cada dormitório, conforme projeto específico.

2.29. INSTALAÇÕES DE COMUNICAÇÃO:

Será instalado um porteiro eletrônico, do tipo transmissão de voz junto ao acesso de pedestres, nos Salões de Festas e na Guarita. Nos apartamentos haverá uma unidade de porteiro, conforme projeto específico.

2.30. INSTALAÇÕES DE SEGURANÇA:

Serão previstas as tubulações para posterior passagem de cabeamentos e instalações de câmeras de CFTV, por conta do condomínio. Também serão previstos pontos elétricos para futura instalação de cerca elétrica, por conta do condomínio. De acordo com projeto específico.

2.31. INSTALAÇÕES ANTI-INCÊNDIO

Serão instalados hidrantes do tipo mangotinhos, extintores, sinalização, iluminação de emergência e alarme de incêndio em cada andar, de acordo com o Projeto de Proteção Contra Incêndios (PPCI) e certificado do corpo de bombeiros.

2.32. INSTALAÇÕES DE SPDA

Está prevista a instalação de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conhecido como para-raios, na edificação. O SPDA será instalado conforme projeto específico e certificado do corpo de bombeiros.

2.33. PÉ DIREITO

Nas áreas de uso comum, o pé direito será conforme projeto específico.

Nos apartamentos: Cozinha/Serviço, Banhos, Lavabos e demais ambientes parcialmente que contenham rebaixo parcial em gesso com 2,40m. Demais ambientes com pé-direito de 2,60m.



**MEMORIAL DESCRITIVO
DE EXECUÇÃO PARA PRÉ-
LANÇAMENTO**

***MEMORIAL DEFINITIVO SERÁ FORNECIDO
APÓS REGISTRO DE INCORPORAÇÃO**

Data:	17/08/2020
Revisão:	12/12/2022
Elaboração:	Hasam
Conferência:	Hasam

MEM-01

2.34. ELEVADORES

Serão instalados 5 elevadores, marca Atlas-Schindler, Thyssenkrupp, Ortobrás, ou similar, com capacidade para 8 pessoas. Na torre A (comercial + lazer) as portas terão acabamento em inox. Nas torres residenciais a porta do pavimento térreo terá acabamento em inox, e nos demais pavimentos a porta será metálica com acabamento em esmalte sintético.

2.35. AJARDINAMENTO

Haverão jardins com plantio de grama em leivas, árvores em mudas, folhagens e flores.

Estão previstos suportes metálicos para floreiras em algumas janelas da edificação, conforme projeto.

2.36. COMUNICAÇÃO VISUAL:

Estão previstos os seguintes itens de comunicação visual:

Logomarca do empreendimento;

Identificação dos boxes de garagem;

Identificação das unidades (lojas e apartamentos) junto as portas de entrada;

Identificação das áreas de uso comum (Salão de Festas, Academia, etc)

Gramado, 12 de dezembro de 2022.

Hasam Incorporações Ltda
Proprietário