

MEMORIAL DESCRITIVO

“PETTROS HOME RESORT”

Rua Ernesto Marsiaj, 612 - Bairro Petrópolis - Caxias do Sul, RS
INCORPORAÇÃO: BWB INCORPORADORA LTDA.
Rua Erci Benicio Longhi, 99 – Villaggio Iguatemi - Caxias do Sul.

O presente memorial descritivo especifica o projeto que determina as obras de edificação do PETTROS HOME RESORT, a ser construído no lote nº 96 da quadra nº 1394 do perímetro urbano desta cidade de Caxias do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, sendo este terreno de propriedade de BWB INCORPORADORA LTDA.

PROJETO: O edifício, com área real total de aproximadamente 39.610,88m², será edificado observando as seguintes especificações:

RESERVATÓRIO INFERIOR: O pavimento será composto pelos reservatórios inferiores de água, pelos dutos de ventilação das escadas enclausuradas e terá o acesso detalhado no projeto arquitetônico.

SUBSOLO 04: O pavimento será composto pela garagem de veículos, hall social interno do elevador e caixas de escadarias. O acesso de veículos será pela Rua Ernesto Marsiaj.

SUBSOLO 03: O pavimento será composto pela garagem de veículos, hall social interno, elevador e caixas de escadarias. O acesso de veículos será pela Rua Ernesto Marsiaj.

SUBSOLO 02: O pavimento será composto pela subestação de energia elétrica, com acesso pela Rua codificada sob número 44-10-04, a qual não terá comunicação com as demais dependências do pavimento, quer sejam, garagem de veículos, depósito condominial, hall social interno do elevador e caixas de escadarias. O acesso de veículos será pela Rua Ernesto Marsiaj.

SUBSOLO 01: O pavimento será composto pela garagem de veículos, depósito condominial, hall social interno, elevador e caixas de escadarias. O acesso de veículos será pela Rua Ernesto Marsiaj.

TÉRREO: O pavimento será composto pela central de gás, com acesso independente pela Rua Ernesto Marsiaj e sem comunicação com as demais dependências do condomínio, portaria com guarita, playground, pet place, piscina, acesso social interno do residencial, academia, brinquedoteca, salões de festas, elevadores, caixas de escadarias. Os acessos, tanto de pedestres como de veículos, serão pela Rua Ernesto Marsiaj.

PAVIMENTOS TIPO: Duas torres com vinte pavimentos tipo cada, tendo quatro apartamentos por andar, sendo o primeiro com terraços, conforme projeto arquitetônico.

COBERTURA: Este pavimento abrigará os reservatórios de água conforme projeto específico aprovado pelo SAMAE e PPCI, hall de elevador, caixas de escadaria, casa de máquinas, área externa de contemplação da vista, depósitos condominiais e ambiente interno de utilização dos condôminos.

MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO: Serão utilizados materiais de qualidade, de marcas renomadas. A mão de obra será qualificada, e os serviços serão executados por profissionais de reconhecida competência e devidamente especializados.

INFRAESTRUTURA:

PREPARO DO TERRENO: Será realizada a limpeza do terreno, removendo todo o obstáculo que impossibilite a locação da futura construção, segundo o projeto arquitetônico aprovado pela municipalidade. De acordo com a necessidade técnica, serão realizados serviços de escavação, terraplenagem e aterro.

LOCAÇÃO DA OBRA: A locação da obra consistirá em definir a exata posição da mesma no terreno, tendo em vista o projeto de localização observando níveis e cotas.

FUNDAÇÕES: As fundações serão do tipo sapatas isoladas de concreto armado conforme projeto estrutural.

SUPRAESTRUTURA: O prédio terá estrutura em concreto armado composto por pilares, vigas e lajes.

ALVENARIAS: Serão em tijolos maciços, executadas em conformidade com as cotas indicadas no projeto arquitetônico. Nos apartamentos, as alvenarias externas, serão duplas com camada termoacústica de EPS.

ESCADARIAS: Serão executadas em concreto armado, conforme dimensões indicadas pelo projeto arquitetônico e pelo projeto estrutural.

TETOS E PISOS: Todas as lajes serão em concreto armado, o teto apresentará acabamento de concreto aparente, madeira, reboco ou rebaixado em gesso plano (acartonado ou convencional), conforme as especificações constantes no projeto arquitetônico e na planilha de áreas.

COBERTURA: Sobre o prédio, onde no projeto arquitetônico estiver indicado telhado, será executado com estrutura de madeira, ou metálica, e a cobertura deverá ser em telha metálica de aluzinc 0,6mm, fibrocimento com 6mm de espessura ou telha ecológica.

IMPERMEABILIZAÇÕES: Os pisos dos boxes de banheiros e os terraços serão impermeabilizados com materiais apropriados e de boa qualidade.

REVESTIMENTO INTERNO: Todas as paredes internas e tetos que não tenham outras especificações neste memorial serão de emboço misto. Nas paredes primeiramente será aplicado chapisco com cimento e areia, no traço 3:1, e sobre este, será aplicado o emboço misto, pronto para receber aplicação de massa corrida e PVA.

REVESTIMENTO CERÂMICO: As cozinhas, áreas de serviço e banheiros, terão revestimento cerâmico 20x30cm, 30x45cm ou 30x60cm, do piso até uma altura de 1,50m, das marcas Eliane, Incepa, Cecrisa, Casa Grande ou de similar qualidade.

REVESTIMENTO DE PISOS:

SUBSOLOS:

ACESSO EXTERNO: Os trilhos serão em concreto aparente.

GARAGENS: Em concreto aparente.

HALL SOCIAL: Será em porcelanato 60x60 das marcas Eliane, Incepa, Cecrisa ou similar.

TÉRREO:

ACESSO EXTERNO: Os trilhos serão em concreto.

HALL SOCIAL: Será em porcelanato 60x60 das marcas Eliane, Incepa, Cecrisa ou similar.

SALÕES DE FESTAS, JOGOS, BRINQUEDOTECA, SALA DE REUNIÕES E PISCINA: em porcelanato 60x60 das marcas Eliane, Incepa, Cecrisa ou similar.

ACADEMIA: piso vinílico das marcas Tarkett, Duraflor ou similar e/ou flutuante das marcas Draflor, Eucatex ou similar.

APARTAMENTOS:

BANHEIROS: piso cerâmico 40x40cm, 45x45cm ou 60x60cm das marcas Eliane, Incepa, Cecrisa ou similar.

COZINHA E SERVIÇO: piso cerâmico 40x40cm, 45x45cm ou 60x60cm das marcas Eliane, Incepa, Cecrisa ou similar.

SACADAS E TERRAÇOS: piso cerâmico 40x40cm, 45x45cm ou 60x60cm das marcas Eliane, Incepa, Cecrisa ou similar.

SALAS DE ESTAR E JANTAR: contrapiso

DORMITÓRIOS: contrapiso

ESCADARIAS: revestidas em pintura e com cantoneira metálica.

PEITORIS E SOLEIRAS EXTERNAS: Os peitoris e soleiras serão de granito ou basalto serrado, polido ou lustrado, com dois centímetros de espessura e dotados de ranhura na parte inferior frontal.

REVESTIMENTO DAS PAREDES:

PAREDES EXTERNAS: As paredes externas, depois de salpicadas com cimento e areia no traço 3:1, receberão um emboço misto de argamassa de areia grossa e fina, cimento e cal ou elemento aerante. Os detalhes serão obedecidos conforme projeto de fachadas e receberão acabamento com aplicação de textura cimentícia ou acrílica e posterior pintura com tinta látex, da marca Suvinil ou similar, com duas demãos nas cores a serem definidas posteriormente.

PAREDES INTERNAS: As paredes que não receberem outro acabamento já detalhado neste memorial receberão acabamento de pintura acrílica sobre massa corrida PVA.

ESQUADRIAS DE MADEIRA: As portas externas dos apartamentos serão do tipo maciças e as portas internas serão semi-ocas (ou tipo colmeia), com acabamento em pintura esmalte e tratamento UV. Os marcos das portas serão maciços ou multilaminados, tal qual o padrão das portas externas. As guarnições serão de madeira maciça ou composto de madeira com PVC, com 5 ou 7 cm de largura.

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO PINTADO: Os guarda-corpos das sacadas e terraços serão de alvenaria, vidro laminado e tubos em ferro ou alumínio conforme detalhamento do arquiteto responsável. As esquadrias da casa de bombas, central de gás, portões de garagens, grades de jardim, serão em ferro reforçado com pintura em tinta esmalte.

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO OU PVC: As janelas dos dormitórios serão em folhas de correr com glosias. As janelas dos banheiros serão do tipo maxim-ar, com caixilhos para vidros simples. As portas de acesso às sacadas serão em folhas de correr e abrir, sem glosias.

FERRAGENS: Em geral, as ferragens serão cromadas, sendo de cilindro a das portas externas, de passagem as das portas internas e de tranqueta as dos banheiros e sanitários, das marcas Brasil, Imab, Pado ou similar, com o modelo a ser definido pela construtora. As dobradiças serão em ferro latonado 3 ½, marca Lumibras ou similar.

VIDROS: Os vidros serão lisos e incolores nas janelas dos dormitórios, portas janelas das salas, portas das áreas de serviço com espessura de 4 mm. Nas áreas condominiais e térreos,

serão lisos e incolores, na espessura de 4 mm. Nos banheiros e sanitários serão simples tipo fantasia de 3mm e nas sacadas serão vidros incolores laminados, na espessura de 8mm.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: A entrada de energia será executada conforme as exigências técnicas da RGE, constando de entrada única subterrânea até o quadro de medidores. A rede elétrica será totalmente embutida, composta de caixas de ferro e eletrodutos de PVC. A fiação será executada conforme cálculo de profissional habilitado, e os fios usados, serão do tipo anti-flame. Os quadros de medidores de consumo de energia elétrica serão colocados em locais determinados no projeto, e contarão com disjuntores eletromagnéticos calculados para solicitações indicadas em norma. Haverá um centro de distribuição em cada apartamento, dotado de chaves magnéticas automáticas para proteção dos devidos circuitos. Todos os pontos de tomada de energia terão aterramento. Os interruptores de tomadas terão acabamento de plástico da marca Pezzi, linha 50.000 ou similar.

INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS: As entradas para ligações telefônicas, bem como as canalizações internas, serão regidas pelas normas das empresas de telefonia e sua execução obedecerá aos projetos aprovados e a legislação em vigor.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: Compreenderá as instalações de água fria, água quente, esgoto cloacal e pluvial.

RESERVATÓRIO E CANALIZAÇÕES DE ÁGUA: O prédio contará para seu suprimento de água com reservatórios conforme projeto específico aprovado pelo SAMAE. Estes serão em fibra de vidro ou polietileno com previsão de tampas para inspeção. O abastecimento se fará diretamente da rua até o reservatório inferior, a partir daí será recalçada por moto-bomba, através de coluna de recalque, até o reservatório superior, que por sua vez distribuirá para os diversos ramais coletivamente. A instalação prevista para os ramais será executada com canos de plástico ou de cobre conforme a necessidade do projeto. Cada sanitário e setor de serviço deverá ter um registro próprio, a fim de possibilitar o seu isolamento quando se fizer necessário. Nos apartamentos serão deixadas esperas para a colocação de aparelhos de aquecimento de água tipo boiler. A canalização para a água quente será em tubos de polipropileno copolímero, revestidos com materiais especiais, com terminais na área de serviço, cozinha e banheiros.

ESGOTO CLOACAL: Cada sanitário deverá ter uma caixa sifonada com grelha, podendo esta se situar dentro do Box, conforme o caso. As caixas serão de plástico, bem como os ramais. As ventilações de redes e tubos de queda serão de PVC, conforme as necessidades e com bitolas descritas no projeto.

LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS: Os sanitários terão registros da marca Deca, Docol ou similar. Os vasos serão da marca Deca, Incepa ou similar.

INSTALAÇÃO DE GÁS CENTRAL: Haverá uma central de gás equipada com bujões dimensionados pelo projeto de instalação de gás, conforme laudo de empresa credenciada. Estes estarão ligados à coluna que abastecerá os apartamentos, com medidores de consumo de gás individuais localizados nos pavimentos dos apartamentos. A rede será de ferro galvanizada devidamente testada.

EQUIPAMENTOS:

PORTEIRO ELETRÔNICO: Haverá uma central de interfonos instalada no portão de entrada do edifício, formando um sistema de interfonos ligando todos os apartamentos.

ANTENAS: Os apartamentos serão servidos por duas entradas de antenas para televisão, uma comum coletiva e outra para cabo, com pontos localizados nas salas e dormitórios.

CHURRASQUEIRA: Os apartamentos terão churrasqueiras revestidas internamente com tijolos refratários.

SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO: O edifício terá um projeto específico para o sistema de proteção contra incêndio, e sua elaboração e execução obedecerão às normas da Lei Municipal de proteção Contra Incêndio.

AJARDINAMENTO E LIMPEZA: Após a conclusão da obra as floreiras e os canteiros, serão devidamente ajardinados, e o prédio será submetido a uma limpeza geral.

NÃO SERÃO FORNECIDOS: Duchas nos banheiros; Boiler a gás para aquecimento de água; Box para banheiros; Acessórios para banheiros; Assentos sanitários; Spot/bicos de luz; Campainha; Aparador de portas; Olho mágico; Tampos de mármore nos banheiros e lavatórios.

ESPERAS PARA AR CONDICIONADO Serão entregues dois pontos de espera para instalação de ar condicionado, um na sala de estar e outro na suíte. Não será permitido alterar a localização dos pontos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS: A obra deverá seguir fielmente aos projetos e as orientações do responsável técnico. No que diz respeito às marcas a serem utilizadas a responsabilidade é do construtor, apenas no aspecto qualidade a responsabilidade ficará a cargo do responsável técnico.

Caxias do Sul, 08 de maio de 2020.

Proprietário
BWB INCORPORADORA LTDA.

Responsável Técnico
ARQ. LEONARDO WISINTAINER BALEN – CAU A39342-8