

## MEMORIAL DESCRITIVO

“EDIFÍCIO RAFFINATO ”  
Rua Virgilio Ramos esquina Rua Cláudio Antonio Bertoni, Bairro Madureira, Caxias do Sul  
INCORPORAÇÃO: BWB INCORPORADORA LTDA.  
Rua Erci Benicio Longhi, 99, Sala 01 – Villaggio Iguatemi - Caxias do Sul.

O presente memorial descritivo especifica o projeto que determina as obras de edificação do RESIDENCIAL RAFFINATO, a ser construído no lote 13 da quadra nº 1429, do perímetro urbano desta cidade de Caxias do Sul, Estado do Rio Grande do Sul.

**PROJETO:** O edifício, com área real total de 10.658,79 m<sup>2</sup>, será edificado observando as seguintes especificações:

**SUBSOLO 02:** O pavimento será composto pela garagem de veículos, hall social interno, elevador e caixa de escadarias. O acesso de veículos será pela Rua Cláudio Antonio Bertoni.

**SUBSOLO 01:** O pavimento será composto pela garagem de veículos, hall social interno, elevador, caixa de escadarias e reservatórios inferiores. O acesso de veículos será pela Rua Cláudio Antonio Bertoni.

**TÉRREO:** O pavimento residencial será composto por guarita, central de medidores, hall social do residencial, elevador, caixa de escadarias, e garagem de veículos. Os acessos residenciais de pedestre e de veículos serão pela Rua Cláudio Antonio Bertoni. Este pavimento também conta com cinco salas comerciais, com pé direito duplo (mínimo de 5,50m e 2,20m entre vigas), tendo um lavabo para cada uma, com vagas para veículos externas e com acesso independente pela Rua Virgilio Ramos.

**MEZANINO:** O pavimento será composto por salão de festas, brinquedoteca, jogos, academia, área de convívio, terraço, hall social, elevador e caixa de escadarias.

**PAVIMENTOS:** Treze pavimentos tipo, com quatro apartamentos por andar, sendo o primeiro com terraços, conforme projeto arquitetônico. No primeiro pavimento tipo também se encontra a central de gás. Os pavimentos também são compostos por hall social, elevador e caixa de escadarias.

**RESERVATÓRIO SUPERIOR:** Este pavimento abrigará os reservatórios de água conforme projeto específico aprovado pelo SAMAE e PPCI, casa de máquinas, depósito de materiais de obra para reposição e laje técnica.

**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 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 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. Todo teto interno será rebaixado em gesso plano, acartonado ou convencional, com negativos junto às paredes, com exceção das sacadas e das lojas que receberão gesso apenas aonde for necessário (esconder tubulações).

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

**IMPERMEABILIZAÇÕES:** Os pisos dos boxes de banheiros, lajes técnicas 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 até o teto, das marcas Eliane, Incepa, Cecrisa ou Casa Grande.

#### **REVESTIMENTO DE PISOS:**

**SUBSOLOS:** ACESSO EXTERNO: Os trilhos serão em concreto.  
GARAGENS: Em concreto polido.  
HALL SOCIAL: Será em porcelanato 60x60cm das marcas Eliane, Incepa, Cecrisa ou similar.

**TÉRREO:** ACESSO EXTERNO: Os trilhos serão em concreto.  
GARAGENS: Em concreto polido.  
HALL SOCIAL: Será em porcelanato 60x60cm das marcas Eliane, Incepa, Cecrisa ou similar.  
SALAS COMERCIAIS: (incluindo banheiros) Piso cerâmico 40x40cm, 45x45cm ou 60x60cm das marcas Eliane, Incepa, Cecrisa ou similar.

**MEZANINO:**  
HALL SOCIAL: Será em porcelanato 60x60cm das marcas Eliane, Incepa, Cecrisa ou similar.  
SALÃO DE FESTAS: em porcelanato 60x60cm das marcas Eliane, Incepa, Cecrisa ou similar.  
BRINQUEDOTECA, JOGOS e ACADEMIA: piso vinílico das marcas Tarkett, Durafloor ou similar.  
TERRAÇO: piso cerâmico 40x40cm, 45x45cm ou 60x60cm das marcas Eliane, Incepa, Cecrisa ou similar

**APARTAMENTOS:**  
BANHOS: porcelanato 40x40cm, 45x45cm ou 60x60cm das marcas Eliane, Incepa, Cecrisa ou similar.  
COZINHA E SERVIÇO: porcelanato 40x40cm, 45x45cm ou 60x60cm das marcas Eliane, Incepa, Cecrisa ou similar.  
SACADAS E TERRAÇOS: porcelanato 40x40cm, 45x45cm ou 60x60cm das marcas Eliane, Incepa, Cecrisa ou similar.  
SALAS DE ESTAR E JANTAR: lâminas de madeira coladas ou clipadas.  
DORMITÓRIOS: lâminas de madeira coladas ou clipadas.

**ESCADARIAS:** revestidas com 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 Suvilil 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. As portas internas, serão em lâmina de madeira, tauari ou similar, semi-ocas, com acabamento encerado. Os marcos das portas serão maciços ou multilaminados, tal qual o padrão das portas externas. As guarnições serão de madeira maciça, com 7 cm de largura.

**ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO PINTADO:** As janelas dos dormitórios serão em folhas de correr com gelsias. As janelas dos banheiros serão do tipo maxim-ar, com caixilhos para vidros simples em alumínio. As portas de acesso às sacadas serão em folhas de correr e abrir, sem gelsias. 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 e o gradil de ventilação no jardim, serão em ferro reforçado com pintura em tinta esmalte. Na lojas o fechamento será feito com vidro temperado 8mm com estrutura de aço e pintura esmalte conforme projeto.

**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 e 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 antífame. 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:** A entrada de água será condominial e haverá uma espera para hidrômetro individual em cada sala comercial e em cada unidade residencial. 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 dará 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 deverão 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.

**COMPUTADOR:** Os apartamentos terão um ponto com aterramento subterrâneo para computador e tomadas tripolares.

**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. Será executado paisagismo na esquina e no acesso principal da edificação.

**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:** Nos apartamentos 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 nos apartamentos, mas poderão ser inclusos novos pontos, se necessário.

Nas salas comerciais serão entregues: dois pontos com esperas para dreno, não contemplando as linhas de cobre da unidade condensadora até a evaporadora.

**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 de qualidade a responsabilidade ficará a cargo do responsável técnico.

Caxias do Sul, 20 de março de 2018.

**Proprietário:**

---

BWB Incorporadora

CNPJ: 07.833.628/0001-17

**Responsável técnico:**

---

Arq. Leonardo Wisintainer Balen

CAU A39342-8