

MEMORIAL DESCRITIVO DO CONDOMÍNIO

CONSTRUTORA: CADEMA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

OBRA: ZEE RESIDENCE

RESP. TÉCNICO: FÁBIO SOAR MARTINS **Arquiteto Cau 23752-3**

01. LOCALIZAÇÃO

Localizado a Rua Allan Kardec, esquina com a Rua Monsenhor Manfredo Leite, Centro, Florianópolis/SC.

02. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Condomínio será constituído de 01 Bloco com 35 apartamentos.

O edifício será constituído por 02 pavimentos subsolos, 01 térreo contendo áreas de uso comum, 05 pavimentos tipo contendo 07 Studios por pavimento e 01 pavimento sótão duplex contendo 07 sótãos (complementos do andar inferior). O condomínio possui uma área real global de 3.433,69m², distribuídos da seguinte forma:

PAVTO. SUBSOLO 02: Será constituído 11 vagas de garagem simples para veículos, 06 vagas de garagem para motos, escadaria, elevador.

PAVTO. SUBSOLO 01: Será constituído 07 vagas de garagem simples para veículos, 05 vagas de garagem duplas para veículos, 01 vaga de garagem simples (visitante) para veículo destinada a Portadores de Necessidades Especiais (PNE), 01 vaga de garagem para moto, 03 vagas de garagem para motos (visitantes), escadaria, elevador, cisterna, depósito central e temporário de lixo.

PAVTO. TÉRREO: Será constituído 12 vagas de garagem simples para veículos, 01 vaga de garagem simples (visitante) para veículo, zeladoria, BWC, salão de festas, WC PNE, office, laundry, acesso principal, área externa com piscina, hall de entrada, escadaria, elevador, bicicletário e central de GLP.

1º PAVTO. TIPO:

- Hall, escadaria e elevador, 07 Studios.

2º PAVTO. TIPO:

- Hall, escadaria e elevador, 07 Studios.

3º PAVTO. TIPO:

- Hall, escadaria e elevador, 07 Studios.

4º PAVTO. TIPO:

- Hall, escadaria e elevador, 07 Studios.

5º PAVTO. TIPO:

- Hall, escadaria e elevador, 07 Studios (duplex).

6º PAVTO. Sótão:

- 07 Studios (duplex), unidades vinculadas ao Studio do 5º PAVTO. TIPO.

O CONDOMÍNIO: Será dotado de hall entrada e áreas de uso comum (salão de festas, piscina, office e laundry) equipados e decorados conforme decisão da construtora, reservatório de água superior e inferior, casa de bombas, depósito de lixo, acesso de veículos, área de manobra, central de GLP.

03. SERVIÇOS GERAIS

03.1 - Limpeza do Terreno:

Será executada a completa limpeza do terreno compreendendo os serviços de capina, limpeza e remoção, fazendo com que a área fique livre de raízes e entulhos que venham a interferir na execução da obra. No transcorrer da obra será procedida a remoção de todos os detritos que venham a se acumular no terreno.

03.2 - Canteiro de Obras:

O canteiro de obras será organizado de forma a permitir o bom andamento da obra, com acesso fácil, caminhos internos curtos, lisos, com pouco declive e disposição correta das várias áreas de serviço para o mínimo de cruzamento.

A obra contará com escritório, almoxarifado, vestiário, bwc, e refeitório pintados com tinta protetora e decorativa. O refeitório não servirá para preparação de almoço.

Junto aos órgãos competentes, serão providenciadas em tempo hábil as ligações provisórias de água, luz.

03.3 - Terraplanagem:

Serviços de cone do terreno até a cota estabelecida para a fundação. Serão utilizados equipamentos de terraplanagem conforme as necessidades da obra e características do terreno.

03.4 – Locação da Obra:

Após os serviços citados, será efetuada a locação da obra por um profissional habilitado com o uso de instrumentos de precisão obedecendo rigorosamente às indicações de projeto, ou seja, no que se referem a dimensões, alinhamentos, ângulos e outras indicações constantes no projeto.

03.5 - Tapume:

Entorno da obra, junto às divisas e dos logradouros públicos que não possuam muros, será construído tapumes em chapas metálicas ou madeirite altura de 2,00 m pintados, para fechamento da área.

03.6 Administração da obra:

A obra será administrada por um arquiteto, seu responsável técnico, assessorado pela equipe técnica responsável pelos projetos através de visitas na obra, permanentemente ficam lotados, um responsável técnico e um mestre-de-obras que farão cumprir as determinações do arquiteto.

04. – FUNDAÇÕES

Serão diretas executadas com sapatas ou hélice contínua, com dimensões e profundidade conforme projeto específico, tendo como responsável um engenheiro de fundações com larga experiência no mercado da construção civil. As vigas de Baldrame serão de concreto armado, calculados pelo projetista estrutural. O cobrimento da armadura deve ser no mínimo de 3,00 cm, conforme NBR/78. Este cobrimento deverá ser executado com espaçadores de cimento e areia média (traço 1:3).

05. – SUPRA-ESTRUTURA

As vigas, pilares, escadas, cisterna e muros de arrimo, (quando existirem) serão executados em concreto armado conforme projeto estrutural e em atendimento as normas brasileiras vigentes, na sua grande parte fornecido por usina externa. As lajes serão do tipo pré-fabricadas, ou seja vigotes pré-fabricados de concreto armado, tabelas cerâmica ou isopor, nervurada, de cubetas ou maciça e capa em concreto usinado lançado diretamente sobre o conjunto, conforme projeto estrutural especificar.

05.1 - Dosagem do concreto produzido na obra:

O traço de concreto será estabelecido de maneira a se obter após a cura e desforma a resistência indicada no cálculo estrutural. As padiolas para os agregados serão pré-dimensionadas pelo técnico e deverão ser marcadas discriminando o agregado miúdo do graúdo. Será verificado o fator água-cimento com a correção da umidade.

05.2 - Controle da resistência do concreto usinado:

O controle da resistência do concreto usinado será efetuado através da moldagem de

corpos de prova cilíndricos rompidos em laboratório especializado pela concreteira contratada. Também será fornecido o Slump pela mesma.

06. PAREDES E PAINEIS

06.1 - Alvenarias:

As alvenarias serão executadas com tijolos cerâmicos furados, obedecendo às dimensões e aos alinhamentos determinados no projeto. Os tijolos serão de primeira qualidade, bem cozidos e uniformes, assentados com argamassa de cal e areia de rio traço 1:3:5 adicionado cimento na proporção 1:9 (cimento:argamassa).

A espessura das juntas deverá estar compreendida entre 0,5 cm e 1,5 cm no máximo, e será rebaixada a ponta de colher, ficando regularmente colocadas em linhas horizontais contínuas e verticais descontínuas.

Sobre as aberturas (portas / janelas) serão colocadas vergas em concreto com ferragem específica para o vão, sob as janelas haverá também vergas e contra vergas com as mesmas características.

06.2 - Encunhamento:

O encunhamento da alvenaria será executado com argamassa de cimento e areia no traço 1:3, em volume adicionando-se 1% de expansor sobre o peso do cimento.

06.3 - Esquadrias de Madeira:

As portas internas dos apartamentos serão do tipo semi-oca de madeira, com espessura mínima de 3,5 cm, obedecendo rigorosamente às dimensões e detalhes do projeto arquitetônico. Os rebaixos, encaixes e outros detalhes feitos nas esquadrias, para fixação das ferragens, serão executados de maneira adequada, sem rebordas, correspondendo exatamente às dimensões e detalhes do projeto arquitetônico. As vistas serão em pvc ou madeira . As portas de entrada dos apartamentos serão em madeira do tipo semi-oca.

06.4 - Esquadrias das Janelas:

As janelas serão em alumínio, seguindo as dimensões e padrão do projeto arquitetônico.

Todas as janelas serão perfeitamente calafetadas com o uso de silicone.

06.5 - Ferragens:

As fechaduras internas serão da marca ,Pado, Imab, Papaiz, Yale ou similar, devendo vir para a obra em suas embalagens originais.

As fechaduras das portas de acesso dos Studios serão digitais da marca, Yale, Intelbras, Sansung, Pado, Imab, Papaiz ou similar

As dobradiças serão de 3 ¼", sendo 3 (três) por porta.

06.6 Vidros:

Os vidros das janelas e portas-janelas serão comuns, lisos, incolores e na espessura requerida de acordo com as dimensões dos vãos. A construtora poderá alterar a cor do vidro conforme estudo de fachada.

07. - COBERTURA E PROTEÇÕES:

07.1 – Madeiramento ou Laje inclinada

A estrutura do telhado poderá ser executada em com laje inclinada ou madeira dura, de Cambara ou Angelim, com as dimensões necessárias para suportar as cargas acidentais e o peso próprios.

07.2 - Telhas:

O telhado será de telhas Shingle ou similar.

07.3 – Impermeabilização:

Os serviços de impermeabilização devem ser executados por firma especializada no ramo de forma a permitir uma perfeita estanqueidade, com garantia de, no mínimo, cinco anos.

07.3.1 - Paredes:

As paredes de contenção deverão ser impermeabilizadas uma face com duas demãos de revestimento impermeabilizante, semi-flexível, bicomponente (A+B), à base de cimentos especiais, aditivos minerais e polímeros de excelentes características impermeabilizantes da marca Vedacit, Viapol, Sika ou similar, ou asfalto oxidado 0,94 C, aplicados á quente com espessura de 3mm, sobre um “Primer” à base de asfaltos e solventes aromáticos.

07.3.2 - Calhas e Sacadas:

Deverá ser aplicada manta asfáltica moldada *in-loco* intercalada com lâmina de véu de poliéster.

07.3.3 - Caixas D'água:

Serão em fibra com capacidade de acordo com projeto hidrosanitário, com paredes em alvenaria no seu entorno.

08 - REVESTIMENTOS E PINTURA:

08.1 - Revestimentos Internos:

Todas as paredes a serem revestidas, serão chapiscadas com argamassa de cimento e areia grossa no traço 1:3, a seguir, serão rebocados. Os tetos poderão ser revestidos com gesso ou rebocados.

Os rebocos serão iniciados após completa pega dos chapiscos, cuja superfície deve estar perfeitamente e limpa suficientemente molhada. Os rebocos serão regularizados, devendo apresentar aspecto uniforme com parâmetros perfeitamente planos e executados com argamassa de cal em pasta fina peneirada.

As sacadas, áreas de serviço e sanitários terão forro falso em gesso.

08.1.1 - Reboco:

Nas superfícies de alvenaria e estrutura (exceto área com revestimento cerâmico) será aplicado com argamassa (reboco) de cal e areia no traço 1:5, com aditivo de cimento na dosagem de 1:6 (cimento: argamassa).

Antes de executar o serviço de reboco, deve-se molhar superficialmente a parede, favorecendo a pega e a aderência, da camada fina de cimento e areia média no traço 1.3 (em volume), que será aplicada na parede.

Após a execução do chapisco, que deverá estar limpo e superficialmente úmido, será aplicado o reboco regularizado e desempenado, apresentando aspecto uniforme.

No reboco interno, será utilizado areia fina e no externo areia média.

Em superfícies horizontais externas rebocadas, deve-se promover um caimento de 10%, evitando desta maneira, o acúmulo de água sobre a superfície.

08.2 – Azulejos:

As paredes das cozinhas e bwc, serão revestidas com azulejos até o teto, da marca Portobello, Eliane ou similar, assentados com argamassa colante marca Portocol, Quartzolit, Votoran ou similar.

O depósito de lixo será revestido com azulejo, marca Portobello, Eliane ou similar.

08.3 - Revestimentos Externos:

As paredes serão chapiscadas com argamassa de cimento, cal e areia média. A fachada, em alguns pontos, será revestida com cerâmica da marca Portobello, Eliane ou similar, conforme projeto arquitetônico da fachada.

08.4 - Pintura:

As paredes internas receberão uma demão de selador e duas demãos de tinta látex PVA.

As paredes externas serão pintadas, recebendo uma demão de selador e duas demãos de tinta látex PVA.

Todos os tetos e paredes internas terão massa corrida e serão pintados com tinta látex PVA,

As portas, vistas e forras serão pintadas com esmalte acetinado, ou verniz recebendo previamente uma demão de selador.

As paredes do hall de entrada terão textura e serão pintadas de tinta látex PVA.

As paredes das escadarias com uma demão de selador e acabamento com tinta látex PVA.

Os forros de gesso serão pintados com tinta látex PVA, recebendo previamente uma demão de fundo.

As paredes da garagem serão sinalizadas a 1,50 m de altura. As vagas de garagens serão pintadas no chão, indicando o contorno e a numeração correspondente.

Serão dadas tantas demãos de tinta quantas forem necessárias para um perfeito cobrimento de todos os locais a serem pintados.

Barrilete e casa de bombas com uma demão de selador e acabamento com tinta látex PVA.

Os produtos serão todos fornecidos por Coral, Suvinil, Kresil, Renner ou similar.

09 - PAVIMENTAÇÃO:

09.1 - Regularização pavimentos garagens:

Afim de que se tenha um piso bem acabado com níveis corretos pelo projeto arquitetônico, será necessário executar-se uma camada de regularização a base de cimento e areia.

09.2 - Pisos Cerâmicos:

Nos BWC, cozinhas, sacadas, salas e circulações internas dos studios serão utilizados pisos Porcelanato da marca Eliane, Portobello, Vectra, Cecrisa, Itagres, ou similar. No hall de chegada, circulações externas, escadas e recreação descoberta serão colocados Porcelanato anti-derrapante da marca Portobello, Vectra, Cecrisa, Itagres, Eliane ou similar.

09.3 - Cimentados:

As garagens, casa de bombas, barrilete, central de gás, e acesso de veículos, Deposito temporário de Lixo poderão ter o piso em cimento alisado.

09.4 - Rodapés, Peitoris e Soleiras

09.4.1 - Rodapés:

Os rodapés internos dos Studios serão em PVC ou madeira. Na sacada, hall de chegada, circulação, escadas e recreação coberta terão rodapé cerâmico ou PVC.

09.4.2 - Soleiras:

As soleiras de entrada dos apartamentos e do hall de entrada do prédio poderão ser em granito.

10 - INSTALAÇÕES E APARELHOS:

10.1 - Instalação Elétrica/Telefônica:

As instalações elétricas e telefônicas, compreendendo as instalações de força, luz, pára-raios, telefones e outras, serão executadas rigorosamente de acordo com os respectivos projetos, sendo submetidas à verificação das entidades locais para aprovação.

Só serão empregados materiais rigorosamente adequados para a finalidade em vista e que as satisfaçam as normas da ABNT que lhes sejam aplicáveis.

As luminárias das áreas comuns serão dos tipos spot ou fluorescentes c/ reator de partida rápida.

Será instalada sinalização de entrada e saída de veículos.

Nas áreas de serviços serão previstas tomadas para máquina de lavar e secar roupas

Os cabos e fios serão da marca Induscabo, Corfio, Ficap ou similar.

Os interruptores e tomadas serão da marca Siemens, Pial ou similar.

Para cada unidade habitacional haverá 1 (um) ponto para instalação de splits.

Todas as peças dos apartamentos receberão somente receptáculos para Lâmpadas.

10.2 – Instalações hidráulicas e de Esgoto:

10.2.1 - Instalação de água fria:

As instalações serão executadas rigorosamente de acordo com as normas da ABNT, com o projeto respectivo e com as especificações que seguem:

-Durante a construção e até a montagem dos aparelhos, as extremidades livres das canalizações serão vedadas com bujões rosqueados ou plugues, não sendo admitido o uso de buchas de madeiras ou papel, para tal fim.

-Toda a instalação de água será convenientemente verificada pela fiscalização quanto as suas perfeitas condições técnicas de execução e funcionamento.

-Os tubos e junções para instalações de água fria, serão PVC marca Amanco, Tigre, Akros fortilit ou similar, as bases dos registros serão da marca Meber, Deca, Ducol ou similar.

-Serão utilizadas para alimentação do reservatório superior, bombas de recalque ABS, Schneider ou similar, em duas unidades (1 de reserva).

10.2.2 - Instalação de água Quente:

As instalações serão executadas rigorosamente de acordo com as normas da ABNT, projeto respectivo e suas especificações.

-Os tubos e junções para instalações de água quente, serão CPVC marca Tigre ou PPR marca Amanco, Tigre ou similar, as bases dos registros serão da marca Meber, Deca, Ducol ou similar.

10.2.3 - Instalação de esgoto:

As instalações serão executadas rigorosamente de acordo com as normas da ABNT e com o projeto respectivo aprovado pelas entidades. As tubulações e junções serão em PVC marca Amanco, Tigre, Akros-Fortilit ou similar.

As canalizações de distribuição, nunca serão inteiramente horizontais, devendo apresentar declividade mínima de 1% a 2% no sentido do escoamento. A distribuição final do esgoto sanitário obedecerá rigorosamente ao projeto específico.

Nas áreas de serviço haverá previsão para ponto de máquina de lavar roupa.

10.3 - Instalação de Prevenção de incêndio:

Será executada de acordo com as normas da ABNT, com projeto respectivo depois de aprovado pelo Corpo de Bombeiros local.

10.4 Instalação de GLP:

Conforme projeto e de acordo com as normas previstas, a ser executado pela Nocial, Liquigas, Ultragas ou Minasgas.

Cada studio terá 01 (um) ponto de funcionamento de gás, na cozinha para o aquecedor de passagem de água. O sistema será entregue funcionando.

10.5 - Aparelhos Louças e Metais Sanitários:

Cada Studio devera possuir os seguintes aparelhos:

- Bacio com caixa acoplada da marca Incepa, Celite ou similar nos BWC's.
- Os Acabamentos dos registros serão da marca Meber, Deca, Ducol ou similar.

11 - COMPLEMENTOS

Para complementação da obra, Serão executados serviços de ajardinamento no térreo, conforme projeto arquitetônico, central de gás, colocação de porteiro eletrônico e portão eletrônico, tubulação para antena coletiva de TV.

Será colocado em lugar visível, o letreiro com o nome do empreendimento e com a numeração.

O edifício terá uma caixa para correspondência metálica, plastica ou de madeira.

O corrimão das escadarias serão metálico ou de madeira, fixados por suporte de metal e pintados com três demãos de selador, Sayerlack ou similar.

11.1 - Tratamentos Complementares e Ajardinamento:

11.1.1 - Urbanização:

A urbanização será executada conforme o projeto arquitetônico aprovado pela prefeitura Municipal obedecendo às áreas de infiltração, pisos e áreas de recreação.

Para os serviços de urbanização do empreendimento, serão executadas calçadas de concreto, drenagem com uso de caixas de captação com grade pré-Fabricada de concreto e tubulação de PVC.

O condomínio será servido por rede de água potável, energia elétrica e iluminação externa.

11.2 - Muros:

Os muros laterais serão de alvenaria de tijolos rebocados e pintados com tinta látex PVA.

No alinhamento frontal do terreno terá gradil de ferro ou vidro.

11.3 - Limpeza:

Os ralos e caixas sifonados, aparelhos sanitários, tubulações e esgoto, serão desobstruídos de todo e qualquer material residual que possa causar entupimento.

Será eliminado qualquer vestígio de sujeira ou manchas nos azulejos e peças cerâmicas, inclusive no rejunto das paredes e pisos das unidades e áreas comuns.

Será executada uma limpeza na caixa d'água, cisterna, telhados e calhas.

Nas áreas externas e de urbanização serão removidos os resíduos de materiais, restos de aterro entulhos e equipamentos da Empresa.

12-OBSERVAÇÕES

A empresa reserva o direito de alteração dessas especificações em função da necessidade, atendendo sempre às condições técnicas e dentro das normas vigentes.

13- LIGAÇÕES E HABITE-SE

13.1 - Ligações:

É de responsabilidade da empresa construtora providenciar as ligações junto a CELESC e CASAN do condomínio (exceto unidades privativas).

13.2 - Habite-se

A empresa obriga-se apresentar em tempo hábil, o habite-se fornecido por todos os órgãos públicos previstos, de maneira que não provoque atraso na entrega da obra.

São José, 20 de outubro de 2017.

Fabio Soar Martins
Arquiteto Cau 23752-3

Cadema Construções e Incorporações Ltda
CNPJ 09.361.113.0001-97