

MEMORIAL DESCRITIVO



Obra: Residência Unifamiliar

Local: Avenida Central, Lote 01, Quadra B1, Noiva do Mar – Xangri-Lá/RS

Proprietária: Loba Negócios e Participações Ltda. / Noimar Imóveis Ltda.

Projeto de Reforma e Ampliação/ Responsável Técnico: Arq. Maria Zeni Pereira – CAU/RS A12406-0

1 – Generalidades: O presente memorial descritivo trata da reforma e construção (ampliação) de uma residência de dois pavimentos com paredes em pedra e alvenaria com área total de 373,70 m². A residência está localizada na Avenida Norte, esquina com a Rua das Azaleias, sobre um terreno de 600m² na praia de Noiva do Mar, Xangri-Lá, Rio Grande do Sul. A reforma e construção da ampliação será de acordo com o projeto arquitetônico, elétrico e hidrossanitário elaborado pela arquiteta descrita acima; o cálculo estrutural e retificações in loco de estrutura serão elaborados e executados pelo engenheiro civil Paulo Meneghini.

2 – Instalação da Obra Nova e Ajustes da Existente: O terreno será nivelado nas condições indicadas no projeto arquitetônico. Será instalado caixa de medição em pedra para entrada de energia elétrica. A casa de luz será executada nova com entrada de energia subterrânea para instalação elétrica e hidrômetro (Corsan).

3 – Fundação/Ampliação: As fundações serão executadas com estacas de concreto. Vigas, lajes e pilares serão conforme projeto estrutural que deverá ser elaborado pelo Eng. Calculista Paulo Meneghini.

3.1 – A impermeabilização das vigas de fundação será com Selamix e manta asfáltica.

4 – Alvenaria/Pedra: As paredes de alvenaria serão executadas em tijolos furados (9 furos), deitados, e/ou as de pedra construídas conforme alinhamentos indicados no projeto. As paredes de pedra existente terão tratamento de limpeza especial, assim como um impermeabilizante externo e interno. Nos fundos terá um muro em cobogó (blocos de concreto) que separa as áreas de serviço e lazer, conforme projeto.

4.1 – No assentamento dos tijolos e pedras serão empregados argamassa de cimento, cal e areia.

4.2 – As fiadas serão niveladas e aprumadas.

5 – Laje: Serão conservadas as lajes existentes, assim como serão construídas lajes novas de concreto tipo convencional onde necessário, e todos os beirais serão construídos com lajes reta de concreto e ajustados na laje existente, conforme projeto, e pintados na cor branca.

6 – Será com rebaixo de gesso e negativos em todos os ambientes do térreo, com exceção da garagem, varandas, lavanderia, dependência e banho de serviços. No pavimento superior, será com rebaixo de gesso com negativos nos banhos. Os demais ambientes de gesso serão somente com molduras h=10cm. Será retirado o forro de madeira existente na sala de estar, jantar e outros, e será instalado forro de gesso, com negativos.

7 – Telhado: O telhado será retirado totalmente, assim como as telhas existentes. Será substituído por madeira tratada, a estrutura do telhado. As telhas serão de concreto plana (marca Orlandin), cor cinza ou grafite, com calhas e/ou algerozes de alumínio pintadas, e lona plástica sob a telha, onde necessário. No telhado NORTE terá esperas para o recebimento de placas fotovoltaicas.

8 – Revestimento: Na ampliação, todas as alvenarias internas serão chapiscadas e rebocadas com reboco liso. A casa terá a estrutura existente de pedra conservada, como as paredes, peitoris das sacadas, floreira e arcos. Sendo que a parte nova, a construir, como área gourmet, banho e depósito serão parte em alvenaria com reboco, textura externa e detalhes em pedra, com estrutura de vigas e pilares de concreto. O teto da garagem será rebocado.

a) Os banhos serão revestidos com azulejos até o teto (tipo Via Rosa, Portinari ou similar, tipo A) 30x90, acetinados e retificados, no valor de até R\$ 80,00/m² (oitenta reais) com colocação deitados e com 1 parede revestida com porcelanato do mesmo piso, com nichos em uma parede conforme projeto. O Lavabo somente com massa corrida e tinta acrílica.

b) A lavanderia terá azulejos (tipo Via Rosa, Portinari ou similar, tipo A) (30x60 brancos), retificados e acetinados, no valor de até R\$ 80,00/m² (oitenta reais) com colocação deitados, em todas as paredes até o teto. Na cozinha (área gourmet) terá revestimento parcial na parede dos aparelhos até o teto, tipo Via Rosa, Portinari ou similar, tipo A, no valor de até R\$ 80,00/m², (oitenta reais), retificados e acetinados, (30x90 branco).

9 – A churrasqueira será com espera de gás para bifeteira e terá revestimento no volume em porcelanato tipo A (120x20) (Eliane, Portinari ou similar) (cor a definir), no valor de até R\$ 100,00/m² (cem reais), e será com detalhes internos de tijolos refratários; na boca terá goleira e laterais com pedra de granito preto São Gabriel.

10 – Piso/contrapiso: O contrapiso da ampliação será de concreto, após será colocado o piso em toda a residência, que será de porcelanato (tipo A), 90x90 Marca Portinari, Eliane, ou similar, acetinado, retificado (interno) para pavimento térreo e superior, antiderrapante (externo) para garagem e sacadas. O piso das varandas será de porcelanato antiderrapante (90x90 Portinari, Eliane ou similar) cinza claro, assim como nas sacadas do pavimento superior, no valor de até R\$ 100,00/m² (cem reais)

10.1 – No estacionamento para automóvel, o contrapiso será de concreto, com malha de ferro, revestido de PAVS. Na lateral (saída para fundos) será com pedra cimentícia (50x50). Nos dois acessos sociais com pedra cimentícia (100x100).

11 – Serão colocados rodapés de poliestireno na cor branca no pavimento térreo, sendo de 15cm nas salas de estar, jantar, área gourmet e sala de tv. Nos outros ambientes, serão colocados rodapés

de 10cm. E no pavimento superior todos os ambientes terão rodapés de 10 cm, também na cor branca. Nas sacadas e varandas, os rodapés serão de granito tipo basalto cinza de 6cm.

12 – Esquadrias: Todas as esquadrias existentes deverão ser substituídas por PVC na cor branca. As janelas não terão persianas, serão somente com vidro. As portas externas serão executadas conforme o projeto arquitetônico. A porta externa da área gourmet será com vidro, as da lavanderia, banho externo e depósito serão com lambri de PVC na cor branca. As portas internas serão lisas WPC (da PVC do Brasil), cor branca, com fechaduras inox. As ferragens das portas (externas) serão de boa qualidade, sendo as externas com cilindro. A porta da entrada principal lateral será de madeira ripada (cor de madeira). As janelas dos banhos e depósito serão tipo Maxim-ar na cor branca. Os vitrôs no volume da escada serão substituídos por PVC na cor branca e serão conservados os vidros coloridos existentes. Terá espera para um aquecedor a gás (na lavanderia, com capacidade para atender toda a casa (térreo e superior). As portas da garagem serão em lambri de PVC na cor branca. Terá um pergolado na lateral direita da casa que será com estrutura de concreto, pintado de cinza e com cobertura de vidro transparente. A porta da casa de gás será de veneziana; assim como no reservatório em alumínio na cor branca, todas com chave.

13 – Vidros: Os vidros serão todos lisos, inclusive dos banhos, transparentes.

14 – Água: Terá água fria e quente nos banhos, lavabo, cozinha/área gourmet, área de serviços, ducha externa; com abastecimento do aquecedor que terá espera na lavanderia. Terá espera para: máquina de lavar louça na cozinha, torneira da pia da cozinha (que será de mesa), máquina de lavar roupa e tanque na lavanderia. A piscina será abastecida diretamente do hidrômetro. Os chuveiros serão todos a gás, com exceção do banho que atende a dependência, que será somente elétrico.

15 – Bacias sanitárias: Serão de louça marca Incepa tipo Thema (branca), com caixa acoplada, inclusive os tampos Incepa tipo Thema com fechamento tipo soft close.

16 – Gás: Ficará espera com proteção (em alvenaria) para dois botijões de gás com 45kg, sendo um para o aquecedor e outro para cozinha.

16.1 – Terá espera de gás na cozinha (fogão), para aquecedor na lavanderia e na bifeteira (churrasqueira).

17 – Pintura: Todas as paredes internas receberão selador acrílico com tinta acrílica (Suvinil), cor Cookie, tantas demãos quantas forem necessárias. Será com massa corrida nas paredes internas. As paredes externas em alvenaria, receberão selador acrílico, manta líquida e tinta acrílica emborrachada da Suvinil. O rebaixamento de gesso em toda a casa receberá fundo preparador e será pintado com tinta acrílica Suvinil na cor branca.

18 – Bancadas: Nos banhos e lavabo as bancadas serão de pedra granito, Branco Itaúnas ou similar, com saia e espelho de 15cm. As cubas dos banhos, lavabos, serão de apoio (cor branca) da marca Eco ou similar, colocadas sobre a bancada de pedra de granito, no valor de até R\$ 700,00/m² (setecentos reais). A bancada gourmet terá mesa e pés de granito preto São Gabriel. A pia da cozinha será com cuba de inox Tramontina (34x48), funda, acetinada, sob pedra de granito preto São Gabriel, com área molhada e espelho do mesmo granito.

19 – As soleiras e pingadeiras serão de basalto polido cor cinza, nas janelas, portas, sacadas e sobre os muros da cerca.

20 – Os centros de distribuição dos circuitos elétricos e outros (espera para telefone fixo na sala de TV) serão de embutir, com porta de PVC, localização conforme projeto elétrico, Marca Tramontina ou similar.

21 – As tomadas e interruptores serão de embutir, em espelho de 50x100mm, cor branco, marca Tramontina Liz.

22 – Terá espera para ar-condicionado na sala (living), jantar, área gourmet, nas suítes do pavimento superior, dormitório, gabinete e na suíte do térreo. Terá esperas com central para antena de TV, internet, som e espera para instalação de elevador conforme projeto. Na garagem terá um ponto especial de tomada para carregamento de carro elétrico.

23 – Coifa: A espera da coifa para o fogão e para o aquecedor será com saída para parede externa.

As chaminés da churrasqueira e lareira serão metálicas, pintadas na cor preta, conforme projeto.

24 – Escada: A escada de madeira existente e corrimão de madeira da parede serão conservados, sendo recuperada a madeira. Será instalado guarda-corpo de vidro com detalhes em inox. Nas sacadas, os peitoris serão conservados de pedra já existentes e terão complemento de vidro temperado e detalhes em inox conforme o projeto. As outras sacadas serão somente com peitoris de vidro e detalhes em inox. Será instalado vidro novo transparente na cobertura da escada.

25 – A espera para ducha externa será com água quente a gás e fria. As torneiras de jardim serão na lateral e nos fundos, conforme projeto.

26 – A residência terá um reservatório de água potável (Corsan) para abastecimento de 2.000 litros.

27 – A lareira será em alvenaria com revestimento de porcelanato 120x60 Eliane, Portinari ou similar (cor a definir), refratário interno e detalhe em pedra granito preto São Gabriel, no valor de até R\$ 100,00/m² (cem reais).

28 – Os metais (torneiras e registros) da marca Meber, Eco ou similar para os banhos, lavabo e cozinha serão todos monocomandos (água quente e fria), no valor de até R\$ 600,00 (seiscentos reais). As tubulações para água quente e fria serão da marca Amanco.

29 – Terá grama em todo o terreno livre, tipo esmeralda.

30 – As colunas da varanda serão conservadas em pedra.

31 – A piscina será de fibra (500x240) (marca IGUI ou similar) cor azul com degraus, lâmpadas coloridas, e com espera para aquecimento e cloração. O deck da piscina será de pedras cimentícias (100x100) cor gelo.

32 – As cercas, nas duas frentes terão as muretas e as colunas de pedra recuperadas. Será colocado basalto polido cor cinza nas muretas para melhor acabamento, e como complemento terá vidro temperado com fixação em alumínio branco. Os portões também serão de alumínio branco lambrizados (modelo conforme projeto).

33 – As calçadas (passeio público) nas duas frentes serão em PAVS cor cinza.

34 – Todas as instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto serão executadas novas, inclusive com a compacta de sumidouro, fossa séptica e filtro anaeróbio.

35 – Os pontos para alarme e câmeras serão definidos e instalados na obra.

36 – Será instalado poço artesiano.

37 – A tubulação para instalação de irrigação no jardim, será definida na obra.

OBS: Este memorial não inclui os seguintes itens: luminárias, chuveiros, aquecedor a gás, aparelhos de ar-condicionado, paisagismo e acessórios para banho.