



**MEMORIAL DESCRITIVO
EDIFÍCIO RESIDENCIAL**

Rua Costa, 444

Memorial Descritivo e Especificações Técnicas

1. Finalidade

O presente memorial descritivo tem por finalidade estabelecer normas que deverão reger a construção, bem como discriminar os materiais que nela serão empregados.

2. Localização

O prédio residencial será edificado na Rua Costa, 444 no bairro Menino Deus, Porto Alegre - RS.

3. Características

- 3.1. Proprietário: Capa Engenharia Ltda.
- 3.2. Projeto Arquitetônico: Franklin Moreira
- 3.3. Execução: Capa Engenharia Ltda.
- 3.4. Expediente Único:
- 3.5. Tipo de Construção: Nova

4. O Prédio

O prédio é constituído de dois blocos arquitetônico com térreo, segundo pavimento, área de lazer (terceiro pavimento) e dez pavimentos tipo; o segundo pavimento com três apartamentos e o tipo com quatro apartamentos por pavimento. Totalizando quarenta e três unidades, sendo vinte e uma unidades com sacada no dormitório de casal e vinte e duas unidades sem sacada no dormitório de casal, todas com três dormitórios. E será atendida verticalmente por quatro elevadores e duas escadas a prova de fumaça pressurizada de incêndio, divididas entre os dois blocos. A área de lazer (terceiro pavimento) será atendida por um elevador e uma escada não enclausurada.

4.1. Térreo

Área onde estão localizados pilotis, guarita, portaria, circulação, elevadores, escada a prova de fumaça pressurizada de incêndio, salão de festas, banho do salão de festas, recreação, jardins, playground, depósito de lixo, vestiário, banho de serviço, casa de máquinas da escada a prova de fumaça pressurizada, geradora de água quente, reservatório inferior, transformador, medidores de energia, central de gás, casa de máquinas dos elevadores, apartamento do zelador, elevador da área de lazer, escada não enclausurada da área de lazer, doze vagas de estacionamento simples e dezesseis vagas de estacionamento duplas.

4.2. Segundo Pavimento

Área onde estão localizados a circulação, elevadores, escada a prova de fumaça pressurizada de incêndio, três apartamentos, elevador da área de lazer, escada não enclausurada da área de lazer, onze vagas de estacionamento simples e dezesseis vagas de estacionamento duplas.

4.3. Área de Lazer (terceiro pavimento)

Área onde estão localizados o salão de festas, banhos e vestiários, varanda, praça, pergolado, sala de ginástica, piscina adulto e infantil, elevador e escada não enclausurada.

4.4. Pavimento Tipo

Área onde estão localizados quarenta apartamentos (quatro por andar), sendo vinte e um apartamentos com sacada no dormitório de casal e vinte e dois sem sacada no dormitório de casal (somando os três apartamentos localizados no segundo pavimento). Cada pavimento contém circulação, elevadores, escada a prova de fumaça pressurizada de incêndio e quatro apartamentos de três dormitórios. Cada um dos apartamentos contém estar/jantar integrado com a sacada com lareira e churrasqueira, cozinha, lavanderia, depósito, banho de serviço, circulação íntima, banho social e três dormitórios (sendo um deles com banho privativo). Os apartamentos de numeração com final 01 e 04 possuem no

dormitório de casal sacada aberta.

4.5 Terraço

Área onde estão localizados a mesa de polias dos elevadores, circulação de serviço, barrilete e reservatório superior.

5. Projeto e Construção

O prédio será construído rigorosamente de acordo com o projeto aprovado pelas seções competentes da Prefeitura Municipal de Porto Alegre e obedecerá fielmente as especificações do conjunto de projetos abaixo:

- Levantamento Planialtimétrico;
- Projeto Arquitetônico;
- Projeto Hidrossanitário;
- Projeto Elétrico, Telefônico, TV e TV a Cabo;
- Projeto Estrutural;
- Projeto de Fundações;
- Memorial Descritivo de Prevenção Contra Incêndio;
- Projeto de Prevenção Contra Incêndio;
- Detalhes Construtivos Gerais;
- Cálculo de Tráfego do Elevador.

6. Instalação do Canteiro de Obras

O terreno em toda sua área será roçado, destocado, retirando-se as raízes ou demolições eventualmente existentes, de modo que a área se torne transitável, limpa e livre de entulhos.

A localização e distribuição dos elementos que constituirão o canteiro (tapumes, galpões, depósitos, telheiros, bancadas, boxes de brita, areia, argamassa, etc...) serão planejados e executados conforme as necessidades da obra.

7. Locação da Obra

A obra será locada e demarcada com os alinhamentos de projetos, escritura e elementos do cadastro municipal.

8. Movimento de Terra

O movimento de terra (cortes e aterros) será executado obedecendo-se às cotas e perfis previstos no projeto, permitindo o melhor escoamento do esgoto pluvial. Os aterros serão espalhados em camadas de no máximo 20 cm, molhados e compactados.

9. Fundações

As fundações serão executadas por empresa especializada no setor, de acordo com a capacidade de suporte do terreno caracterizado pela sondagem e pelo projeto de fundações.

10. Estrutura

As lajes de entrepiso, lajes de forro, pilares, vigas, cortinas e vergas serão executados em concreto armado. A execução obedecerá aos cálculos e detalhes de acordo com as Normas Brasileiras que regem o assunto e leis complementares.

Durante a execução da estrutura serão moldados corpos de prova a fim de se medir a resistência do concreto.

11. Instalações

Serão executadas de acordo com os projetos específicos e em conformidade com as Normas Brasileiras vigentes, com as seguintes características:

11.1. Instalação Elétrica e Telefônica

Obedecerá ao esquema em projeto encaminhado e aprovado pelas competentes seções da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, Companhia Estadual de Energia Elétrica e Companhia

Riograndense de Telecomunicações. Serão tomadas todas as medidas de segurança em relação a cargas, capacidade, isoladores e circuitos em sua execução. As tubulações serão em PVC. Serão previstas tubulações para posterior colocação de antena coletiva de TV, TV a cabo.

11.2. Instalação Hidrossanitária

A rede geral de água será alimentada por um sistema de distribuição indireta do reservatório superior.

11.2.1. Água Fria

A instalação hidráulica, dimensionada conforme projeto, atenderá a todos os aparelhos constantes do sistema, através de colunas e ramais, sendo as tubulações em PVC ou Polietileno Reticulado a Alta Pressão (PE-Xa) em dimensões de acordo com o projeto específico.

11.2.2. Água Quente

Será prevista água quente para os banheiros (social e suíte) e cozinha, sendo seu aquecimento feito através de geradora de água quente localizada no térreo. Haverá a medição da água quente utilizada pela unidade e a mesma será efetuada através de dispositivo apropriado, localizado na circulação. As tubulações da rede de água quente serão de cobre, CPVC ou Polietileno Reticulado a Alta Pressão (PE-Xa) com isolamento térmico adequado a cada sistema.

11.2.3. Ligações

A rede geral, colunas e ramais serão providas de registros de gaveta para isolamento e serão dimensionadas segundo o diâmetro mínimo para cada caso dos aparelhos.

11.2.4. Instalação de Esgoto Pluvial

O projeto para águas pluviais preverá o cálculo de contribuição e distribuição das águas nas calhas e condutores. A instalação de esgoto pluvial será constituída dos seguintes itens: calhas e algeroz em chapa galvanizada, condutores em PVC embutidos, ralos em PVC nas áreas de pisos frios e expostos; os ralos nas áreas do térreo e estacionamentos terão grelhas em ferro fundido e nas demais áreas em alumínio ou aço inox.

11.2.5. Instalação de Esgoto

Será executada de acordo com o projeto específico, usando como material PVC. Todas precauções serão tomadas no sentido de manter as alimentações ou inclinações indicadas, bem como esperas para visitas e limpeza. Os ralos para águas servidas serão em PVC com grelhas em alumínio ou aço inox.

11.2.6. Instalações Especiais

11.2.6.1. Instalação Contra Incêndio

Serão colocados extintores de incêndio em locais facilmente identificáveis e imediatamente acessíveis como medida de proteção aos sistemas de motores elétricos e outros dispositivos, de acordo com o Memorial de Proteção Contra Incêndio e Projeto de Proteção Contra Incêndio (PPCI). Será construída também uma rede de hidrantes de acordo com o projeto específico, com tubulação em aço galvanizado ou cobre.

11.2.6.2. Grupo Motor-Bomba

Será montado um grupo motor-bomba, para recalque de água do reservatório inferior localizado no térreo até o reservatório superior.

11.2.6.3. Sistema de Segurança

O sistema de segurança será composto de vários itens, como segue:

- Serviço de proteção: consistindo na portaria 24 horas (a cargo do condomínio) sediada na guarita;
- Sistema de controle de acessos: composto da guarita, equipamento de intercomunicação entre a guarita e os apartamentos o controle de acesso de pessoas;
- Dispositivo de monitoração: consistindo de circuito fechado de TV, composto por equipamentos e sistemas que proporcionarão a verificação dos eventos do acesso de veículos, pessoas e ambiente condominial. Este sistema de monitoração será composto por câmeras distribuídas entre o térreo e o segundo pavimento, de forma a possibilitar a melhor monitoração dos eventos do prédio;

11.2.6.4. Geradora de Água Quente

Será instalada geradora de água quente para o aquecimento da água, localizada no térreo. Esta geradora fornecerá água quente para todos os apartamentos nos pontos de chuveiros (banho social e suíte), lavatórios (banho social e suíte) e cozinha dos apartamentos, sendo seu funcionamento feito através de gás (GLP).

11.2.6.5. Instalação de Condicionador de Ar

Será instalada , na sala, espera para condicionador de ar (tipo split) através de uma linha de cobre, drenos e instalação elétrica. A unidade externa fica localizada no lado de fora do prédio com acesso pela janela da lavanderia. Nos dormitórios serão executadas esperas para instalação de condicionador de ar de parede, estas esperas serão de 10.000 BTU's para o dormitório de casal e 7.500 BTU's para os demais dormitórios. A compra e instalação dos equipamentos serão de responsabilidade do proprietário.

12. Painéis de Vedação

Os painéis de vedação serão executados rigorosamente nos alinhamentos e medidas constantes no projeto. Os painéis de vedação externa, divisa entre apartamentos e entre áreas de uso comum e privativo serão em blocos cerâmicos assentados com argamassa de cimento, areia e aditivo nos traços ideais, as fiadas serão prumadas e niveladas. Os painéis de vedação interna, divisa entre dependências da mesma economia, serão em Dry-Wall, de acordo com a legislação municipal.

13. Cobertura

A cobertura da edificação será em laje impermeabilizada com tratamento térmico.

14. Tratamentos Especiais

14.1. Impermeabilização

Serão realizados segundo a função do local ou do elemento a ser tratado.

Todas ligações pluviais, água e esgoto serão bem vedados usando-se material adequado.

Os pisos frios dos box de banheiros, terraços descobertos e outras áreas expostas serão impermeabilizadas com material adequado a sua função.

Enfim, todas as superfícies, horizontais ou verticais que sofrerem a ação da água natural ou não, serão tratadas com materiais adequados a sua finalidade.

14.2. Isolamento Acústico

Será utilizada lã de vidro ou lã de rocha, no interior dos painéis de vedação em Dry-Wall, agindo como isolantes acústicos. Este isolamento acústico será aplicado nos painéis de vedação que separam dormitório de dormitório, dormitório da circulação, dormitório e depósito, dormitório e banho de serviço, dormitório do banho social, dormitório de solteiro e banho casal e dormitório do estar jantar.

14.3. Isolamento Térmico

Será executado isolamento térmico sobre a impermeabilização da laje de cobertura da

edificação.

15. Revestimentos

15.1. Externos

As fachadas do prédio comporão um conjunto harmônico, revestidas com cerâmica da marca Portobello, NGK, Atlas ou Jatobá e pintura acrílica sobre revestimento acrílico texturado em cores e modelos a serem definidos conforme projeto arquitetônico.

15.2. Internos

15.2.1. Térreo

Os painéis de vedação, em bloco cerâmico, serão revestidos com argamassa de cimento, areia e aditivo. A portaria, circulação, salão de festas e recreação serão pintadas com tinta acrílica sobre massa (acrílica ou PVA) texturizada. O banho do salão de festas, banho de serviço, depósito de lixo, banho zelador e parede da pia da cozinha do zelador serão revestidos com cerâmica, da marca Cecrisa, Eliane ou Portobello, assentes com argamassa colante e rejuntado. A guarita e o apartamento do zelador serão revestidos com pintura PVA sobre massa PVA. Os demais painéis de vedação do pavimento serão pintados com tinta PVA.

15.2.2. Segundo Pavimento

Os painéis de vedação em bloco cerâmico serão revestidos com argamassa de cimento, areia e aditivo; sendo em sistema tipo Dry-Wall os painéis de vedação não necessitam de revestimento, pois já possuem acabamento. A circulação será pintada com tinta acrílica sobre massa (acrílica ou PVA) texturizada. O estar/jantar e sacada, dormitórios, circulação íntima e depósito serão pintados com tinta PVA sobre massa PVA. A cozinha, a lavanderia e os banheiros serão revestidos com cerâmica, da marca Cecrisa, Eliane ou Portobello, assentes com argamassa colante e rejuntadas. Os demais painéis de vedação do pavimento serão pintados com tinta PVA.

15.2.3. Área de Lazer (terceiro pavimento)

Os painéis de vedação em bloco cerâmico serão revestidos com argamassa de cimento, areia e aditivo. O salão de festas e a sala de ginástica serão pintados com tinta acrílica sobre massa (acrílica ou PVA) texturizada. Os banhos e o vestiário serão revestidos com cerâmica, da marca Cecrisa, Eliane ou Portobello, assentes com argamassa colante e rejuntadas.

15.2.4. Pavimento Tipo

Os painéis de vedação em bloco cerâmico serão revestidos com argamassa de cimento, areia e aditivo; sendo em sistema tipo Dry-Wall os painéis de vedação não necessitam de revestimento, pois já possuem acabamento. A circulação será pintada com tinta acrílica sobre massa (acrílica ou PVA) texturizada. O estar/jantar e sacada, dormitórios, circulação íntima e depósito serão pintados com tinta PVA sobre massa PVA. A cozinha, a lavanderia e os banheiros serão revestidos com cerâmica, da marca Cecrisa, Eliane ou Portobello, assentes com argamassa colante e rejuntadas.

15.2.5. Terraço

Os painéis de vedação, em bloco cerâmico, serão revestidos com argamassa de cimento, areia e aditivo. Os painéis de vedação do pavimento serão pintados com tinta PVA.

15.2.6. Escadaria

Os painéis de vedação da escadaria serão revestidos com argamassa de cimento, areia e aditivo e pintados com tinta acrílica sobre massa (acrílica ou PVA).

16. Pavimentação

16.1. Externa

No passeio será utilizada pedra natural tipo basalto irregular assentada com argamassa de cimento e areia. Nos estacionamentos e circulações de automóveis será utilizado piso em concreto.

16.2. Internos

16.2.1. Térreo

Na portaria e circulação do edifício será utilizado piso cerâmico (porcelanato), da marca Cecrisa, Eliane ou Portobello, assente com argamassa colante e rejuntados. No pilotis, salão de festas, recreação, banho do salão de festas, guarita, banho de serviço e depósito de lixo, cozinha do zelador, banho do zelador, acesso ao hall da área de lazer e hall da área de lazer o piso será em cerâmica, da marca Cecrisa, Eliane ou Portobello, assente com argamassa colante e rejuntados. Na central de gás, subestação, vestiários, medidores de energia, casa de máquinas da escada, geradora de água quente, casa de máquinas dos elevadores, reservatório inferior, acesso de automóveis e estacionamento o piso será em concreto.

16.2.2. Segundo Pavimento

Na circulação, hall da área de lazer, cozinha, lavadeira e banheiros o piso será em cerâmica, da marca Cecrisa, Eliane ou Portobello, assente com argamassa colante e rejuntados, também será em cerâmica o piso da sacada do dormitório de casal (nos apartamentos de numeração final 01 e 04). No acesso de automóveis e estacionamento o piso será em concreto.

16.2.3. Área de Lazer (terceiro pavimento)

No hall, varanda, salão de festas, banhos, vestiário e praça o piso será em cerâmica, da marca Cecrisa, Eliane ou Portobello, assente com argamassa colante e rejuntados. Na sala de ginástica o piso será vinílico colado sobre laje de concreto. O deck da piscina será executado piso em madeira de lei e a borda da piscina em caxambu.

16.2.4. Pavimento Tipo

Na circulação, cozinha, lavanderia, banhos e depósito (também na sacada do dormitório de casal dos apartamentos de numeração final 01 e 04) será utilizado piso cerâmico, da marca Cecrisa, Eliane ou Portobello, assente com argamassa colante e rejuntados. No estar/jantar e sacada será utilizado piso laminado (tipo flutuante) sobre laje de concreto. Nos dormitórios e circulação íntima será utilizado carpete (seis milímetros) colado sobre laje de concreto.

16.2.5. Terraço

No barrilete, na casa de polias dos elevadores, na circulação de serviço e reservatório de serviço o piso será em laje de concreto. No terraço de serviço o piso será em argamassa de cimento e areia desempenado.

16.2.6. Escadaria

A escada a prova de fumaça pressurizada de incêndio será em laje de concreto com pintura acrílica.

17. Forros

17.1. Térreo

O forro da guarita, pilotis, portaria, circulação, salão de festas, banho do salão de festas, recreação, banhos de serviço, banho do zelador e parte do apartamento do zelador será em gesso ou Dry-Wall com pintura PVA sobre massa PVA e nos demais locais o forro será em laje de concreto com pintura PVA.

17.2. Segundo Pavimento

O forro de parte circulação, hall do apartamento, cozinha, lavanderia, parte do depósito e banhos será em gesso ou Dry-Wall com pintura PVA sobre massa PVA. No estar/jantar, dormitórios, parte do depósito e parte da circulação o forro será em laje de concreto revestida com argamassa de cimento, areia e aditivo, e pintura PVA sobre massa PVA. Nos demais locais o forro será em laje de concreto com pintura PVA.

17.3. Área de Lazer

O forro da varanda, salão de festas, banhos, vestiário e sala de ginástica será em gesso ou Dry-wall com pintura PVA sobre massa PVA.

17.4. Pavimento Tipo

O forro de parte da circulação, hall do apartamento, cozinha, lavanderia, parte do depósito e banhos será em gesso ou Dry-Wall com pintura PVA sobre massa PVA. No estar/jantar, dormitórios, parte do depósito e parte da circulação o forro será em laje de concreto revestida com argamassa de cimento, areia e aditivo, e pintura PVA sobre massa PVA. No estar/jantar, banhos, cozinha e lavanderia será instalado rodaforno.

17.5. Terraço

No barrilete, circulação de serviço e mesa de polias dos elevadores o forro será em laje de concreto com pintura PVA.

17.6. Escadaria

Na escadaria o forro será em laje de concreto com pintura PVA.

18. Esquadrias

18.1. Alumínio

As esquadrias externas serão em alumínio anodizado bronze e obedecerão a detalhe específico para sua execução. As janelas dos dormitórios terão persianas plásticas.

18.2. Madeira

As portas internas dos apartamentos, banho de serviço (térreo), vestiários (térreo), sala técnica (térreo), banho do salão de festas, banho do zelador, vestiário (área de lazer), banhos (área de lazer) serão semi-ocas com marco e guarnições em madeira. As portas de acesso aos apartamentos, apartamento do zelador e acesso do estacionamento a circulação serão maciças com marco e guarnições em madeira. Todas as portas de madeira (semi-ocas ou maciças) serão em Tauari ou Louro-Freijó. As portas de acesso e internas dos apartamentos possuem batente com vedação de borracha para isolamento sonoro.

18.3. Metálicas

As esquadrias do depósito de lixo, sala técnica (externa), medidores de energia, casa de máquinas da escada, transformador, central de gás, grelha de insuflamento da escada, casa de máquinas dos elevadores, reservatório inferior, geradora de água quente, medidores de gás, casa de polias dos elevadores, portas do terraço de serviço, barrilete, reservatório superior e alçapões serão metálicas.

Na divisa frontal do edifício será executada uma grade de proteção metálica e obedecerá a detalhe específico. No acesso de pedestres será executada uma porta metálica (em frente à guarita) e obedecerá a detalhe específico. No acesso de automóveis será executado um portão de garagem metálico e obedecerão a detalhe específico (este acionado através de controle remoto).

19. Ferragens

As portas serão fixadas com pelo menos três dobradiças e serão instaladas com perfeição, com uma fechadura completa para cada porta. As portas externas terão fechaduras tipo

cilindro de segurança. Todas as ferragens serão da marca La Fonte, Pado, Imab ou Papaiz.

20. Vidros

Os vidros serão do tipo fantasia nas janelas dos banheiros, cozinhas, áreas de serviço e vidro transparente no restante, nas espessuras necessárias para cada vão.

21. Pinturas

Todas as paredes internas onde não houver indicação contrária, serão pintadas com tinta PVA.

22. Aparelhos Sanitários

As louças sanitárias serão da marca Ideal Standart, Celite, Deca ou Incepa, nos modelos e cores a serem definidos.

No banho social o lavatório será de embutir em louça com tampo em granito com tipo a definir e a bacia sanitária será com caixa de descarga acoplada.

No banho da suíte o lavatório será de embutir em louça com tampo em granito com tipo a definir e a bacia sanitária será com caixa de descarga acoplada.

Na área de serviço o tanque será em louça com pedestal.

No banho de serviço a bacia sanitária será com caixa de descarga acoplada.

No banho do salão de festas o lavatório será de embutir em louça com tampo em granito com tipo a definir e a bacia sanitária será com caixa de descarga acoplada.

Nos demais banhos os lavatórios serão em louça com coluna e as bacias sanitárias serão com caixa de descarga acoplada.

A cozinha terá tampo de granito com tipo a definir e cuba dupla em aço inox.

A sacada terá tampo em granito com tipo a definir e cuba simples em aço inox.

O salão de festas e a cozinha do salão de festas terão tampos em granito com tipo a definir.

A cozinha do zelador terá tampo com cuba simples em aço inox.

23. Metais Sanitários

Os metais serão em modelos e cores a serem definidos; da marca Deca, Fabrimar ou Docol.

24. Instalações Especiais

24.1. Elevador

O prédio possui cinco elevadores assim distribuídos: dois elevadores para cada bloco (dois blocos) e um elevador para a área de lazer. Cada elevador com capacidade para seis pessoas, da marca Thyssen Sur, Otis ou Atlas/Schindler.

24.2. Porteiro Eletrônico

O prédio será provido de porteiro eletrônico que atenderá todos os apartamentos, a partir da grade externa e guarita.

24.3. Gás Central

O prédio será provido de gás central localizado no pavimento térreo e devidamente canalizado aos apartamentos no ponto da cozinha para o fogão e lareira conforme normas de execução e projeto específico.

24.4. Sala de Ginástica

O prédio será provido de uma sala de ginástica mobiliada com os seguintes equipamentos: mesa flexo extensora, puxada baixa e alta, cavalete para rosca direita, banco de supino, esteira elétrica, bicicleta ergométrica, halteres, barras, arco abdominal, tornozeleiras, colchonete, anilhas e step.

24.5. Churrasqueiras

O prédio será provido de churrasqueiras com funcionamento a carvão e com exaustão

mecânica.

24.6. Lareira

O prédio será provido de lareira com lenho a gás, localizadas na sala de estar.

24.7. Jardins

O prédio será provido de jardins contendo: pergolado, chafariz, e fonte.

24.8 playground

O prédio será provido de playground, localizado no térreo.

24.9. Piscinas

O prédio será provido de piscinas, uma adulto e outra infantil, localizadas na área de lazer com deck em madeira de lei.

24.10. Forno de Pizza

O prédio será provido de forno a lenha para pizzas, localizado no salão de festas na área de lazer.

25. Ajardinamento

O prédio terá tratamento paisagístico adequado e grade metálica no contorno externo, conforme projeto específico.

26. Limpeza

A obra será entregue limpa, livre de entulhos e com as seguintes providências:

- carpete limpo;
- pisos e paredes cerâmicas lavadas;
- pisos cimentados lavados;
- vidros lavados e polidos;
- aparelhos sanitários lavados e polidos;
- limpeza de detalhes em geral;
- ajardinamento completo do térreo, acessos e floreiras conforme detalhe específico.

Costa

Rua Costa, 444

Memorial Descritivo – Resumo

Unidades Autônomas

Pavimento Tipo

Estar / Jantar	
Piso	Piso laminado, tipo flutuante, com rodapé
Paredes	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA, com moldura
Esquadrias	Janela de correr em alumínio anodizado bronze
	Porta externa maciça de madeira (Tauari ou Louro-Freijó)
	Porta interna semi-oca de madeira (Tauari ou Louro-Freijó)
Aparelhos	Bancada em granito com cuba em aço inox e torneira
Equipamentos	Churrasqueira a carvão com exaustão mecânica
	Lareira e lenho a gás
	Espera para instalação de condicionador de ar tipo Split

Dormitórios	
Piso	Carpete seis milímetros, com rodapé
Paredes	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Esquadrias	Janela de correr em alumínio anodizado bronze com persiana plástica
	Porta interna semi-oca de madeira (Tauari ou Louro-Freijó)
Equipamentos	Espera para instalação de condicionador de ar de parede

Suíte	
Piso	Carpete seis milímetros, com rodapé
Paredes	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Esquadrias	Janela de correr em alumínio anodizado bronze com persiana plástica
	Porta interna semi-oca de madeira (Tauari ou Louro-Freijó)
Equipamentos	Espera para instalação de condicionador de ar de parede

Banho Suíte	
Piso	Cerâmica colada
Paredes	Cerâmica colada
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA e moldura
Esquadrias	Janela maximar em alumínio anodizado bronze
	Porta interna semi-oca de madeira (Tauari ou Louro-Freijó)
Aparelhos	Bancada em granito com tipo a definir com cuba de embutir em louça e misturador
	Bacia sanitária de louça com caixa acoplada
	Papeleira e Saboneteira de sobrepor

Banho Social	
Piso	Cerâmica colada

Paredes	Cerâmica colada
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA e moldura
Esquadrias	Janela maximar em alumínio anodizado bronze Porta interna semi-oca de madeira (Tauari ou Louro-Freijó)
Aparelhos	Bancada em granito com tipo a definir com cuba de embutir em louça e misturador Bacia sanitária de louça com caixa acoplada Papeleira e Saboneteira de sobrepor

Cozinha	
Piso	Cerâmica colada
Paredes	Cerâmica colada
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA e moldura
Esquadrias	Janela de correr em alumínio anodizado bronze Porta interna semi-oca de madeira (Tauari ou Louro-Freijó)
Aparelhos	Bancada em granito com cuba em aço inox e misturador
Equipamentos	Espera para instalação de fogão de seis bocas Espera para instalação de máquina de lavar louça Espera para ligação de forno de microondas Espera pra ligação de geladeira e freezer

Área de Serviço	
Piso	Cerâmica colada
Paredes	Cerâmica colada
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA e moldura
Esquadrias	Janela de correr em alumínio anodizado bronze
Aparelhos	Tanque em louça com torneira
Equipamentos	Espera para instalação de máquina de lavar roupas Espera para instalação de máquina de secar roupas Espera para instalação de varal de teto

Depósito	
Piso	Cerâmica colada
Paredes	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Esquadrias	Porta interna semi-oca de madeira (Tauari ou Louro-Freijó)
Equipamentos	Ventilação mecânica

Banho Serviço	
Piso	Cerâmica colada
Paredes	Cerâmica colada
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA e moldura
Esquadrias	Porta interna semi-oca de madeira (Tauari ou Louro-Freijó)
Equipamentos	Ventilação mecânica
Aparelhos	Bacia sanitária de louça com caixa acoplada Papeleira de sobrepor

Especificações Gerais das Unidades Autônomas

Painéis de Vedação
Painéis de vedação externos, divisas entre apartamentos e divisas com áreas de uso comum serão em blocos cerâmicos
Painéis de vedação interna serão em Dry-Wall, com isolamento acústico entre dormitórios e entre dormitórios e sala

Esquadrias de Madeira
Portas de acesso aos apartamentos serão maciças, demais serão semi-ocas, todas em madeira (Tauari ou Louro-Freijó)

Esquadrias de Alumínio
As esquadrias externas serão em alumínio anodizado bronze

Equipamentos
TV e TV a Cabo: sistema de tubulação para futura instalação
Telefonia: sistema de tubulação e cabos
Porteiro Eletrônico: sistema de comunicação dos apartamentos com a portaria
Churrasqueira: funcionamento a carvão e exaustão mecânica
Lareira a gás: lareira com lenho a gás

Áreas de Uso Comum

Especificações Gerais das Áreas de Uso Comum

Água Quente
Aquecimento através de geradora de água quente com medição individual

Sistema de Segurança
Serviço de proteção na portaria (a cargo do condomínio)
Sistema de controle de acesso: guarita, porteiro eletrônico
Dispositivo de monitoração: circuito fechado de TV
Grade de proteção frontal
Movimentador de portão através de controle remoto (automóveis)

Revestimento Externo
Fachada revestida em pastilhas cerâmicas e pintura

Portaria e Circ.	
Piso	Cerâmica colada (porcelanato)
Paredes	Pintura Acrílica sobre massa acrílica/PVA texturizada
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Esquadrias	Porta/janela em alumínio anodizado bronze
	Janelas em alumínio anodizado bronze
	Porta externa maciça de madeira (Tauari ou Louro-Freijó)
Mobiliário	
Equipamentos	

Circulação Tipo	
Piso	Cerâmica colada
Paredes	Pintura acrílica sobre massa acrílica/PVA texturizada
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA

Vagas Térreo	
Piso	Concreto desempenado
Paredes	Pintura látex PVA
Teto	Pintura látex PVA

Vagas Segundo Pavimento	
Piso	Concreto desempenado
Paredes	Pintura látex PVA

Salão de Festas	
Piso	Cerâmica colada
Paredes	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Esquadrias	Porta janelas e janelas de correr em alumínio anodizado bronze
Mobiliário	
Equipamentos	Churrasqueira a carvão
	Forno de pizza a lenha

Banho Salão	
Piso	Cerâmica colada
Paredes	Cerâmica colada
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA e moldura
Esquadrias	Porta interna semi-oca de madeira (Tauari ou Louro-Freijó)
Equipamentos	Ventilação mecânica (banhos da área de lazer)
Aparelhos	Bancada em granito com tipo a definir com cuba de embutir em louça e torneira
	Bacia sanitária de louça com caixa acoplada
	Papeleira de sobrepor

Vestiário Salão	
Piso	Cerâmica colada
Paredes	Cerâmica colada
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA e moldura
Esquadrias	Porta interna semi-oca de madeira (Tauari ou Louro-Freijó)
Equipamentos	Ventilação mecânica
	Espera para instalação de chuveiro elétrico
	Saboneteira de sobrepor

Sala de Ginástica	
Piso	Piso vinílico colado e cerâmica colada
Parede	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Esquadrias	Porta/janela de correr em alumínio anodizado bronze
Equipamentos	Mesa flexo extensora, puxada baixa e alta, cavalete para rosca direita, banco de supino, esteira elétrica, bicicleta ergométrica, halteres, barras, arco abdominal, tornozeleiras, colchonete, anilhas e step

Recreação	
Piso	Piso vinílico colado e cerâmica colada
Paredes	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Esquadrias	Porta/janela de correr em alumínio anodizado bronze

Vestiário	
Piso	Concreto pintado com tinta acrílica
Paredes	Pintura látex PVA
Teto	Pintura látex PVA
Esquadrias	Porta interna semi-oca de madeira (Tauari ou Louro-Freijó)

Banho Serviço	
Piso	Cerâmica colada
Paredes	Cerâmica colada
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA e moldura
Esquadrias	Porta interna semi-oca de madeira (Tauari ou Louro-Freijó)
Aparelhos	Lavatório com coluna em louça e torneira
	Bacia sanitária de louça com caixa acoplada
	Papeleira e Saboneteira de sobrepor
	Espera para instalação de chuveiro elétrico

Sala Técnica	
Piso	Concreto pintado com tinta acrílica
Paredes	Pintura látex PVA
Teto	Pintura látex PVA
Esquadrias	Porta interna semi-oca de madeira (Tauari ou Louro-Freijó)
	Porta externa em ferro com pintura esmate sintético

Zelador	
	(estar/jantar e dormitórios)
Piso	Carpete
Paredes	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Esquadrias	Porta e janela em alumínio anodizado bronze
	Janela de correr em alumínio anodizado bronze com persiana plástica – dormitório

Banho Zelador	
Piso	Cerâmica colada
Paredes	Cerâmica colada
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA e moldura
Esquadrias	Porta interna semi-oca de madeira (Tauari ou Louro-Freijó)
Aparelhos	Lavatório com coluna em louça e torneira
	Bacia sanitária de louça com caixa acoplada
	Papeleira e Saboneteira de sobrepor
	Espera para instalação de chuveiro elétrico

Cozinha Zelador	
Piso	Cerâmica colada
Paredes	Cerâmica colada (somente na parede da pia)
Teto	Pintura látex PVA sobre massa PVA
Esquadrias	Porta e janela em alumínio anodizado bronze
Aparelhos	Pia em aço inox com torneira
	Tanque em louça com torneira
Equipamentos	Espera para instalação de fogão 4 bocas
	Espera para instalação de geladeira

Geradora A.Q.	
(água quente)	
Piso	Concreto desempenado
Paredes	Pintura látex PVA
Teto	Pintura látex PVA
Esquadrias	Porta e janela em ferro com pintura esmalte sintético
Equipamentos	Geradora de água quente central

Transformador	
Piso	Concreto desempenado
Paredes	Pintura látex PVA
Teto	Pintura látex PVA
Esquadrias	Porta em ferro com pintura esmalte sintético
Equipamento	Transformador de energia

Depósito Lixo	
Piso	Cerâmica colada
Paredes	Cerâmica colada (h=180 cm) e pintura látex PVA
Teto	Pintura látex PVA
Esquadrias	Porta em ferro com pintura esmalte sintético

Reservatório	
Piso	Concreto desempenado
Paredes	Pintura látex PVA
Teto	Pintura látex PVA
Esquadrias	Porta em ferro com pintura esmalte sintético
Equipamentos	Reservatórios em fibra de vidro
	Grupo Motor-Bomba

Casa Máquinas	
(elevador)	
Piso	Concreto desempenado
Paredes	Pintura látex PVA
Teto	Pintura látex PVA
Esquadrias	Porta em ferro com pintura esmalte sintético
Equipamentos	Motores e controladores dos elevadores

Pressurização	
(escada)	
Piso	Concreto desempenado
Paredes	Pintura látex PVA
Teto	Pintura látex PVA
Esquadrias	Porta em ferro com pintura esmalte sintético
Equipamentos	Motores e ventiladores da pressurização
	Equipamento de reserva de energia

Medidores	
Piso	Concreto desempenado
Paredes	Pintura látex PVA
Teto	Pintura látex PVA
Esquadrias	Porta em ferro com pintura esmalte sintético

Termo de Garantia – Aquisição

Termo de Garantia

Este termo de garantia contém informações sobre a garantia do seu imóvel, com relação a prazos e manutenções para os itens de serviços e materiais que compõem o imóvel. Este faz parte integrante do memorial descritivo e do contrato de compra e venda.

O termo de garantia definitivo, no qual serão considerados todos os materiais e os sistemas construtivos efetivamente empregados, e onde constarão os prazos de garantia a partir da conclusão do imóvel (Habite-se), será entregue juntamente com o Manual do Proprietário.

Termo de Vistoria do Imóvel

Quando concluída a obra, será efetuada a vistoria da unidade, verificando se as especificações foram atendidas e se há vícios aparentes de construção. Caso verifiquem vícios durante a vistoria, poderão ser recebidas as chaves do imóvel, ressalvando que os vícios serão objeto de reparos pela Capa Engenharia.

Manual do Proprietário

Ao final da construção, será entregue o Manual do Proprietário, que completa o presente termo de garantia, com a indicação dos principais fornecedores, com desenhos orientativos, e tem como objetivo especificar a correta manutenção de seu imóvel de acordo com os sistemas construtivos e materiais aplicados, evitando danos decorrentes de mau uso. Esclarecendo quanto às garantias, conservação e manutenção preventiva adequada.

Solicitação de Assistência Técnica

A Capa Engenharia se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantias estabelecidos, reparando, sem ônus os defeitos verificados, na forma prevista no Manual do Proprietário.

Cabe ao proprietário solicitar formalmente a visita do representante da Capa Engenharia sempre que os defeitos se enquadrarem dentro dos descritos no Termo de Garantia.

“Constatando-se na visita de avaliação dos serviços solicitados, que os mesmos não estão de acordo com as condições da garantia do imóvel, será cobrada uma taxa de vistoria” e não caberá a Capa Engenharia a execução dos serviços.

Definições

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste Termo de Garantia, citamos o significado das nomenclaturas utilizadas:

- Prazo de Garantia – período em que a Capa Engenharia responde pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso esperado.
- Vida Útil – período de tempo que decorre desde a data do término da construção até a data que se verifica uma situação de depreciação e decadência de suas características funcionais, de segurança, de higiene ou de conforto, tornando economicamente inviável os encargos de manutenção.
- Vícios Aparentes – são aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel.
- Vícios Ocultos – são aqueles não detectáveis no momento da vistoria para recebimento do imóvel, e que podem surgir durante a utilização regular.
- Solidez da Construção – são itens relacionados à solidez da edificação, e que possam comprometer a sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenção e arrimos.
- Habite-se – documento público expedido pela prefeitura municipal confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.
- Código do Consumidor – é a lei 8078/90, que institui o código de proteção e defesa do consumidor, definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores.
- Código Civil Brasileiro – é a lei 3071/16 que regulamenta a legislação aplicável às relações civis.

- ABNT NBR 5674 – é a norma brasileira que regulamenta, define e obriga a manutenção das edificações.

Prazos de Garantia

Os prazos de garantias de material e serviço dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir da data do Habite-se do imóvel.

SISTEMA	NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Equipamentos Industrializados Unidades Autônomas	Instalação de Interfone		Mau desempenho do equipamento		Problemas com instalação		
	Espera para Condicionador de Ar (split)		Mau desempenho do equipamento		Problemas com instalação		
	Exaustão Mecânica		Mau desempenho do equipamento		Problemas com instalação		
Equipamentos Industrializados Áreas Comuns	Antena Coletiva				Problemas com instalação		
	Elevadores		Mau desempenho do equipamento		Problemas com instalação		
	Grupo Motor Bomba		Mau desempenho do equipamento		Problemas com instalação		
	Geradora de Água Quente		Mau desempenho do equipamento		Problemas com instalação		
	Sistema de Exaustão da Churrasqueira		Mau desempenho do equipamento		Problemas com instalação		
	Automação do portão		Mau desempenho do equipamento		Problemas com instalação		
	Proteção contra Descargas Atmosféricas		Mau desempenho do equipamento		Problemas com instalação		
	Sistema de Combate a Incêndio		Mau desempenho do equipamento		Problemas com instalação		
	Sistema de Iluminação de Emergência		Mau desempenho do equipamento		Problemas com instalação		
	Sistema de Alarme de Emergência		Mau desempenho do equipamento		Problemas com instalação		
	Sistema de Segurança		Mau desempenho do equipamento		Problemas com instalação		
	Sistema de Pressurização Equipamentos da Sala de Ginástica		Mau desempenho do equipamento		Problemas com instalação		
Sistemas de Automação	Voz – Telefonia				Problemas na infra-estrutura e tubulação, cabos e fios		
	Video – Televisão				Problemas na infra-estrutura e tubulação		
Instalações Elétricas Tomadas, Interruptores e Disjuntores	Material	Espelhos danificados ou mal colocados	Mau desempenho do material ou isolamento térmico				
	Serviço				Problemas com instalação		
Instalações Elétricas Fios, Cabos e Tubulação	Material		Mau desempenho do equipamento				
	Serviço				Problemas com instalação		
Instalações Hidráulicas Colunas de Água Fria, Coluna de Água Quente e Tubos de Queda de Esgoto	Material		Mau desempenho do material				
	Serviço				Problemas com instalação		Danos causados pela movimentação ou acomodação da estrutura
Instalações Hidráulicas Coletores	Material		Mau desempenho do material				
	Serviço				Problemas com instalação		
Instalações Hidráulicas Ramais	Material		Mau desempenho do material				
	Serviço				Problemas com instalação		
Instalações Hidráulicas Louças, Caixas de descarga e Bancadas	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	Mau desempenho do material				
	Serviço				Problemas com instalação		
Instalações Hidráulicas Metais Sanitários, Sifões, Flexíveis, Válvulas e Ralos	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	Mau desempenho do material				
	Serviço				Problemas com vedação		
Instalação de Gás	Material		Mau desempenho do material				
	Serviço				Problemas nas vedações das junções		

SISTEMA		NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS	
Impermeabilização								Problemas que comprometem a solidez e desempenho técnico	
Esquadrias de Madeira		Lascadas, trincadas, riscada ou manchadas			Empenamento ou descolamento				
Esquadrias de Ferro		Amassadas, riscadas ou manchadas			Má fixação, oxidação ou mau desempenho do material				
Esquadrias de Alumínio		Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas				Problemas com a instalação ou mau desempenho do material			
		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio	Amassados, riscados ou manchados					Problemas com a integridade do material	
		Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos de acionamento)			Problemas de vedação e funcionamento				
Revestimentos de parede, piso e teto		Paredes internas			Fissuras perceptíveis a 1 metro de distância				
		Paredes Externas – Fachadas				Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (ex.: fissuras que possam vir a gerar infiltração)			
		Argamassa / gesso liso / componentes do dry-wall						Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema	
		Cerâmicas / pastilhas	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente				Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso		
		Pedras naturais (mármore, granito e outros)	Quebrados, trincados, riscados ou falhas no polimento				Soltos ou desgaste excessivo que não por mau uso		
		Rejuntamentos	Falhas ou manchas			Falhas na aderência			
		Piso de madeira	Lascados ou mau fixados			Empenamentos, trincas na madeira e destacamento			
		Piso ou contrapiso em concreto	Superfícies irregulares		Falhas no caimento ou nivelamento inadequado		Destacamento		
		Revestimentos especiais (fórmica, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente				Má aderência ou desgaste excessivo que não por mau uso		
Forros		Gesso	Quebrados, trincados ou manchados		Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação				
		Madeira	Lascados ou mal fixados		Empenamento, trincas na madeira e destacamento				
Pintura / Verniz (interno e externo)		Sujeira ou mau acabamento			Empolamento, destacamento, estarelamento, alteração de cor ou deterioração do acabamento				
Vidros		Quebrados, trincados ou riscados			Má fixação				
Solidez / Segurança da Edificação								Problemas com peças estruturais (laje, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenções e arrimos) e em vedações (paredes de alvenaria, Dry-Wall e painéis pré moldados) que possam comprometer a segurança da edificação	

(*) Prazo do Fabricante – Prazos constantes dos contratos ou manuais específicos de cada instalação ou equipamentos entregues, ou seis meses (o que for maior).

NOTA 1: Nesta tabela constam os principais itens, variando com a característica de cada empreendimento, com base no memorial descritivo.

NOTA 2: No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão válidos.

Disposições Gerais

- A Capa Engenharia se obriga a fornecer o Manual do Proprietário, bem como o esclarecimento para seu uso correto e dos prazos de garantias e manutenções a serem feitas na unidade;
- A Capa Engenharia se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o Serviço de Assistência Técnica, reparando, sem ônus, os vícios ocultos dos serviços, conforme consta no Termo de Garantia;
- A Capa Engenharia se obriga a prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e dúvidas, referentes à manutenção preventiva e garantia;
- O proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes no Termo de Garantia e no Manual do Proprietário, sob pena da perda da garantia;
- O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e é co-responsável pela manutenção preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas e no Manual do Proprietário, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Capa Engenharia, para proceder vistorias técnicas necessárias, sob pena da perda da garantia;
- No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino entregando os documentos e manuais correspondentes;
- Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que os mesmos não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à Capa Engenharia a execução dos serviços.

Perda de Garantia

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o presente Termo de Garantia, o Manual do Proprietário e a NBR 5674 – Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;
-

Porto Alegre, 01 de julho de 2003.

Capa Engenharia Ltda.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.