

## **MEMORIAL DESCRITIVO E ESPECIFICAÇÕES PARA A CONSTRUÇÃO**

**RUA PADRE ADELINO, 424**

### **“REAL BELÉM”**

O Edifício será construído de acordo com as plantas e desenhos que integram o projeto, observando-se as determinações e prescrições do Código da Prefeitura Municipal de São Paulo, e regulamentos das companhias de serviços públicos e atenderão as seguintes especificações:

#### **1.- PRELIMINARES:**

Para perfeita implantação da obra e localização da construção será feita a limpeza e nivelamento do terreno. Todo resíduo proveniente de demolição das edificações antigas será removido da obra. Sobre o terreno limpo e nivelado será procedido a locação da construção com detalhes de locação das colunas assinaladas em marcos fixo que perduram até a conclusão das obras.

#### **2.- MOVIMENTO DE TERRA:**

De acordo com o projeto deverá ser executado o movimento de terra necessário a construção do subsolo do edifício, para implantação da obra.

#### **3.- FUNDAÇÕES:**

Será determinado o tipo e profundidade das mesmas, após a execução da sondagem. Não permitindo o terreno fundações diretas serão empregados tubulões de concreto ou outros tipos de fundação que se fizerem necessárias, garantindo a estabilidade do Edifício, de acordo com as normas técnicas.

#### **4.- ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO E ALVENARIA ESTRUTURAL**

A estrutura do Edifício até o nível do piso do 1º andar será de concreto armado, e a partir daí, o sistema estrutural será em alvenaria estrutural em blocos de concreto e com lajes maciças moldadas “in loco” ou pré-moldadas de acordo com o projeto, adotando-se para esse serviço as normas técnicas brasileiras da ABNT, sendo que a verificação das resistências será rigorosamente observada por meio de corpos de prova enviados a laboratórios especializados.

As paredes estruturais de alvenaria nunca poderão ser removidas ou substituídas total ou parcialmente.

## **5.- IMPERMEABILIZAÇÃO**

Serão convenientemente impermeabilizados com argamassa de cimento, areia e adição de impermeabilizante adequado, as caixas d'água de concreto armado, as paredes em contato com a terra e as bases dos terraços e lajes expostos ao tempo.

## **6.- FACHADAS**

O acabamento geral das fachadas seguirá o projeto arquitetônico na forma que determina a perspectiva apresentada com revestimento em massa desempenada e eventuais elementos decorativos em cerâmica.

## **7.- COBERTURA**

Sobre as lajes de cobertura, será executado o telhado ou será feito revestimento apropriado impermeabilizante com aditivo garantindo perfeita isolação.

## **8.- REVESTIMENTO**

- a) O revestimento interno, tanto das paredes como dos forros, será feito em gesso ou argamassa.
- b) Nos banheiros dos apartamentos, bem como no térreo, nos trechos onde determina o projeto, os forros serão rebaixados com gesso em placas rejuntadas do próprio material.
- c) O acabamento das paredes onde estão a pia da cozinha e o tanque do terraço de serviço, será executado com azulejos, Cecrisa, Portobello, Eliane ou equivalente, assentes até a altura do forro, as demais serão pintadas.
- d) O acabamento das paredes dos banheiros será executado com cerâmica esmaltada ou azulejos Cecrisa, Portobello, Eliane, ou equivalente, assentes até a altura do forro.
- e) Nos halls comuns e escadaria as paredes serão pintadas a látex sobre revestimento de gesso ou argamassa até a altura dos forros.
- f) Nas garagens será feita uma barra de pintura látex com 1,00m (hum metro) de altura do piso.

## **9.- PISOS**

- a) Os halls dos elevadores sociais nos andares terão seus pisos revestidos com cerâmica esmaltada de 1ª qualidade conforme paginação do projeto arquitetônico. A escadaria e ante-câmaras terão seus pisos cimentados e pintados com tinta apropriada.
- b) As salas e os dormitórios terão seus pisos cimentados, preparados para receber carpete de madeira ou convencional.
- c) Os banheiros terão seus pisos revestidos com cerâmica esmaltada da marca Cecrisa, Portobello, Eliane ou equivalente, assentada conforme paginação do projeto arquitetônico.
- d) As cozinhas e terraços de serviço terão também seus pisos revestidos com cerâmica esmaltada da marca Cecrisa, Portobello, Eliane ou equivalente assentada conforme paginação do projeto arquitetônico.
- e) Os apartamentos que possuem terraço social o piso do terraço será revestido com cerâmica esmaltada da marca Cecrisa, Portobello, Eliane ou equivalente.
- f) O pisos das garagens será cimentado cilindrado ou concreto desempenado e alisado.

## **10.- APARELHOS SANITÁRIOS**

Os aparelhos sanitários, tais como bacias sifonadas c/caixa acoplada serão de louça da marca Deca, Rocca, Celite, ou equivalente com metais cromados da marca Deca, Docol, Fabrimar ou equivalente. Os lavatórios dos banheiros terão bancada de mármore ou granito e cuba de louça. A pia da cozinha será de granito com cuba de aço inox.

No terraço de serviço será instalado um tanque de lavar roupas em louça.

## **11.- ESQUADRIAS DE MADEIRA**

Todas as portas serão semi-ocas com capeamento em chapa dura e acabamento pintado. Os batentes serão executados em metal ou madeira.

## **12. -ESQUADRIAS METÁLICAS:**

As janelas em geral, serão executadas em perfis de alumínio anodizado ou com pintura eletrostática, sendo que as grelhas, alçapão, escadas marinheiro, portinholas, corrimões, gradis dos terraços etc., serão executadas em perfis de ferro.

### 13.- VIDRAÇARIA

Serão aplicados vidros transparentes com espessura adequada para os vãos, duplos, triplos ou simples de acordo com as necessidades.

Nos compartimentos sanitários serão colocados vidros fantasia.

### 14.- FERRAGENS DAS ESQUADRIAS

Serão de primeira qualidade, com acabamento cromado sendo as fechaduras das portas de entrada dos apartamentos do tipo cilíndrico, e as demais do tipo "Gorge" sendo a dos sanitários com tranquetas. Marca: La Fonte, Fama, Papaiz ou equivalente.

### 15.- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

A distribuição dos tubos e seus comandos, tomadas, telefones campainhas, etc., obedecerão regulamentos e normas das companhias concessionárias, e todos os materiais empregados serão de 1ª qualidade dentro das especificações técnicas para bom funcionamento.

Todas as tomadas de corrente, interruptores e placas serão do tipo Silentoc. Nos halls de elevador será instalado um centro de acionamento automático.

**Telefone:** de acordo com a Telefônica serão instalados pontos nos dormitórios, sala e cozinha.

**Sistema de TV:** compreenderá uma rede de tubulação seca, sem fiação, com pontos de tomada nos apartamentos para futura instalação de antena coletiva e sistema de T.V. Assinatura.

### 16.- ELEVADORES

Serão instalados dois elevadores automáticos de passageiros, de renomada marca, Atlas Schindler, Otis ou Thyssen Krupp, sistema coletivo com velocidade e capacidade suficientemente dimensionada para o edifício.

### 17.- PARA-RÁIOS

Pára-raios hastes com terminal Franklin, prevendo um sistema de proteção contra cargas atmosféricas, colocado no ponto culminante do edifício com descida por ferragens embutidas na estrutura, soldadas equipotencialmente à outras. O sistema de aterramento será constituído por cabo de cobre formando um anel em volta da estrutura unindo todas as descidas.

## 18.- INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

a) água fria - após a passagem pelo hidrômetro o ramal de entrada se encaminhará a um reservatório inferior de grande capacidade. A água será elevada para reservatórios superiores de distribuição, por meio de eletrobombas. Dos reservatórios superiores sairão os barriletes de distribuição.

**Materiais** : PVC rígido soldável ou polietileno reticulado.

**Marca** : Tigre, Fortilit ou equivalente.

b) água quente - através de tubulação, devidamente envolvidas com material isotérmico, para alimentação somente do ponto para chuveiro dos banheiros, a partir do ponto para futura instalação, por conta do comprador, do aquecedor de passagem à gás na área de serviço.

**Material** : Cobre ou polietileno copolímero random.

c) Esgoto e Ventilação - será de acordo com as normas sanitárias, levando-se em conta a execução de colunas de ventilação para os tubos que recebem o esgoto dos vasos sanitários. Os ramais de piso, as colunas de queda e os tubos de ventilação serão executados em tubos e conexões de PVC rígido do tipo esgoto.

**Marca** : Tigre, Fortilit ou equivalente.

d) águas pluviais - compreenderá as canalizações e calhas necessárias para coletar e esgotar as águas que se precipitam sobre o telhado, terraços de cobertura e laje do térreo.

**Material** : PVC rígido.

Haverá previsão para futura instalação, pelo condomínio, de medidores individuais de consumo de água.

## 19.- GÁS DE RUA

Será feita instalação prevendo gás de rua com alimentadores gerais em linha vertical executados em canos de polipropileno, aço soldado ou de cobre. Distribuição para um ponto para fogão e um ponto para aquecedor. Os serviços seguirão as normas da COMGÁS.

Haverá previsão para futura instalação, pelo condomínio, de medidores individuais nos apartamentos.

## 20.- INSTALAÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Será executada de acordo com o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, compreendendo hidrantes e respectivos pertences, mangueiras, esguichos, registros, etc., com uma rede de água independente executada com ramais em todos os pavimentos. Serão colocados extintores em todos os pavimentos.

## **21.- SISTEMA DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO**

O edifício será construído de acordo com as normas de proteção contra incêndio do Código de Edificações, prevendo:

- a) Escadarias dotadas de porta corta-fogo;
- b) As escadas serão dotadas de corrimão;
- c) Os halls dos elevadores e saídas serão providos de luz de emergência.

## **22.- TÉRREO**

Será composto, na parte externa de, piscina adultos, piscina infantil, solarium com espreguiçadeiras, área ajardinada, espaço gourmet dotado de forno de pizza, churrasqueira, com bancada de apoio e bancada com cuba e mobiliário com mesas e cadeiras de madeira, praça de apoio, playground dotado de brinquedos, quadra esportiva descoberta, salão de festas mobiliado, dotado de w.c. masculino e feminino e copa equipada com fogão e geladeira; na parte interna de, sala-brinquedoteca equipada com mesinhas e cadeiras, fitness equipado e decorado, sanitários masculino e feminino.

Demais dependências, tais como apartamento para zelador, vestiário masculino e feminino para funcionários.

## **23.- ENTRADA PRINCIPAL DO EDIFÍCIO**

Será composta de portaria, dotada de w.c. portão de acesso de pedestres, escadaria de acesso e rampa de acesso de cadeirante.

Haverá hall de entrada social, tendo piso em porcelanato com rodapés do mesmo tipo, detalhes de forro em gesso, e iluminação especial além dos elementos decorativos.

## **24.- PINTURAS**

Paredes e forros serão pintados com tinta látex PVA.

Os halls comuns e escadarias também serão pintados a látex PVA.

Esquadrias de ferro : Serão protegidas com tinta anti-corrosiva e terão acabamento a esmalte.

## **25.- LIMPEZA**

Terminada a construção, os ladrilhos, azulejos, mármore, vidros, aparelhos sanitários etc., serão lavados, bem como será removido todo o entulho da obra.

O presente Memorial Descritivo poderá ser modificado pelo arquiteto desde que para satisfazer exigências dos poderes públicos ou de firmas concessionárias de serviços públicos.

O modelo dos móveis e os demais elementos constantes das ilustrações das áreas comuns são meramente sugestivos, podendo ser livremente alterados a critério do decorador e do incorporador.

Não fazem parte do contrato de venda dos apartamentos não estando portanto incluídas nas especificações da área privativa das unidades os elementos decorativos sugeridos nos prospectos, plantas de venda e apartamentos de amostra, tais como, móveis, armários embutidos, gabinetes, objetos de decoração, molduras, rebaixos ou sancas de gesso, carpetes, pisos de madeira ou laminados, lustres, aparelhos de iluminação, espelhos, revestimentos ou pinturas especiais, divisórias, portas de Box, eletrodomésticos, etc.

Não estão incluídos também, filtros, aquecedores, chuveiros, e medidores, os quais deverão ser adquiridos e instalados por conta de cada condômino somente após o recebimento das chaves da respectiva unidade.

Descrição dos móveis e equipamentos das áreas comuns:

Salão de festas: Duas mesas, oito cadeiras, dois sofás, artes e ornamentos.

Fitness: Duas esteiras, uma estação de musculação, um espaldar, um banco.

Brinquedoteca: Uma piscina de bolinhas, uma mesa infantil, quatro cadeiras infantis, brinquedos diversos.

Piscina: quatro espreguiçadeiras,

Churrasqueira: mesa com quatro cadeiras.