

MEMORIAL DESCRITIVO

Empreendimento: **Residencial Sou Pleno Cotia**

1 APRESENTAÇÃO

O presente memorial descritivo tem como finalidade apresentar o empreendimento e especificar os serviços, além de determinar o tipo e a quantidade dos materiais de acabamentos relacionados à construção do edifício residencial “**RESIDENCIAL SOU PLENO COTIA**”, que será executado pela Construtora Sousa Araujo LTDA.

2 O PROJETO

2.1 Localização

O empreendimento localiza-se na Rua Victoria, 44, Bairro Rio Cotia, Cotia/SP.

2.2 O Empreendimento

O empreendimento denominado “**Residencial Sou Pleno Cotia**” será constituído por 2 (duas) torres, sendo: pavimento térreo e 18 pavimentos tipo, compostos da seguinte forma:

- a) **TÉRREO (TORRE 1):** Haverá escadas de acesso ao 1º pavimento, elevadores com acesso a todos os demais pavimentos, circulação de pedestres e uma área comum com lounge, salão de festas, sala de jogos, academia, sala de ginástica, espaço beleza, brinquedoteca, coworking e sala de leitura, sala de cinema, pet care, lavanderia, espaço market, sala de medidores, sanitários, depósito e acessos à área externa com às piscinas (adulto, infantil e piscina de vôlei), área gourmet, quadra de beach tennis, praça do fogo, redário, pet place, playground, portaria e lixeira.
- b) **TÉRREO (TORRE 2):** Haverá escadas de acesso ao 1º pavimento, elevador com acesso a todos os demais pavimentos, circulação de pedestres e uma área comum com lounge, sala de arte, sala de medidores e acessos à área externa às piscinas (adulto, infantil e piscina de vôlei), área gourmet, quadra de beach tennis, praça do fogo, redário, pet place, playground, portaria e lixeira. Além disso, esta torre contará com 7 unidades residenciais.

- c) PAVIMENTO TIPO (1º AO 18º PAVIMENTO): Cada pavimento tipo será composto por hall de entrada e acesso aos elevadores, conjunto de escadas, shafts/abrigos de utilidades e tubulações e 8 unidades residenciais.

3 FUNDAÇÕES

3.1 FUNDAÇÃO TIPO ESTACAS E BALDRAMES

A fundação serão tipo estacas e baldrames ou conforme projeto específico. Serão executadas sobre o terreno. Em seguida são colocadas as formas e armaduras, os sistemas elétricos, hidráulicos e sanitários, assim como as formas laterais. Posteriormente é executada a concretagem. Todas as etapas, bem como as especificações dos materiais a serem utilizados serão executadas conforme detalhe constante no projeto da fundação.

4 SUPRA ESTRUTURA

4.1 LAJES MOLDADAS IN LOCO:

As lajes serão moldadas e executadas em concreto e aço com concretagem no local.

A espessura seguirá o projeto específico, contendo aços positivos e negativos conforme detalhes constantes no projeto de estrutura.

5 PAREDES E PAINEIS

5.1) ALVENARIA

5.1.1) Especificações de materiais de alvenaria:

Os blocos a serem utilizados serão de concreto nas medidas comerciais, conforme projeto, e deverão ser duros, sonoros e de dimensões uniformes com resistência conforme projeto estrutural.

Também serão utilizadas dimensões de comprimento diversos para modulação da alvenaria conforme detalhes constantes no projeto de alvenaria.

6 ESQUADRIAS

6.1.1) PORTAS INTERNAS E ENTRADA DOS APARTAMENTOS:

As portas internas serão de chapa dura, com acabamento, com requadro de madeira nos dois montantes e miolo de estrutura celular.

6.1.2) BATENTES E GUARNIÇÕES

Os batentes deverão ser em madeira e com guarnição.

6.1.3) FERRAGENS

- a) Fechadura interna tipo GORGES;
- b) Dobradiças de ferro polido.

6.1.4) VENEZIANA DE CORRER E VITRÔS:

Deverão ser executados conforme dimensões indicadas no projeto, em alumínio ou ferro com pintura eletrostática e com respectivas pingadeiras em pedra natural com as dimensões das paredes.

6.1.5) VIDROS PARA CAIXILHOS METÁLICOS:

Nos caixilhos metálicos, serão colocados vidros comuns do tipo liso e fantasia, sem manchas, bolhas ou outro defeito de fabricação, com 3mm de espessura, estes que serão entregues com as esquadrias e já instalados.

7 COBERTURA E PROTEÇÕES

7.1) TELHADO

7.1.1) ESTRUTURA

A cobertura será de madeira de lei e de primeira qualidade ou aço.

7.1.2) TELHAMENTO:

- Especificações de Material das Telhas:

Telhas de fibrocimento, com inclinação de acordo com o projeto, calhas, rufos e condutores que permitam a drenagem das águas pluviais.

8 REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA

8.1) INTERIORES

- CONCRETO SIMPLES:

O contrapiso ou laje alisada será nivelado com variações conforme norma específica. O piso do box deverá ser rebaixado em no mínimo 1,0cm, após acabado, em relação ao do banheiro, com caimento em direção a caixa sifonada com ralo. Nos dormitórios, salas e corredor será entregue em laje alisada (Laje Zero).

- PISO CERÂMICO:

Será executado sobre o contra-piso ou laje alisada conforme apresentado em projeto, apenas nas áreas frias (banheiro, sacada, área de serviço e cozinha). O piso em cerâmico. Ao término dos serviços de assentamento será feito o rejuntamento das peças com "rejunte", conforme indicação do fabricante.

Será executado no Hall dos pavimentos sobre o contra-piso conforme apresentado em projeto executivo e piso cerâmico. Ao término dos serviços de assentamento será feito o rejuntamento das peças com "rejunte", conforme indicação do fabricante, não será aplicado na escadaria, a mesma será em laje alisada com pintura para piso.

- REVESTIMENTO CERÂMICO:

Todas as paredes internas do banheiro serão revestidas com peças cerâmicas assentadas diretamente na alvenaria, com juntas a prumo, até o teto. Nas paredes hidráulicas da cozinha e da área de serviço, o revestimento será aplicado apenas acima da pia e do tanque. Os azulejos ou revestimentos cerâmicos serão assentados utilizando argamassa pré-fabricada. Ao final do assentamento, será realizado o rejuntamento das peças com "rejunte", conforme as orientações do fabricante.

- GESSO INTERNO:

Será aplicado gesso desempenado nas paredes internas e teto diretamente sobre os blocos.

No teto da cozinha, área de serviço e banheiro será executado placas de gesso liso ou apenas sanca e com acabamento conforme desenhos constantes nos projetos, com exceção do último pavimento que não apresentará forro.

- EXECUÇÃO DE PINTURA:

As superfícies a pintar serão cuidadosamente limpas e convenientemente preparadas para o tipo de pintura a que se destinem.

A eliminação da poeira deverá ser completa, tomando-se precauções especiais contra o levantamento de pó durante os trabalhos, até que as tintas sequem inteiramente.

As superfícies só poderão ser pintadas quando perfeitamente preparadas e após a aplicação de um líquido selador. Cada demão de tinta só poderá ser aplicada quando a precedente estiver perfeitamente seca, convindo observar um intervalo de 24 horas entre demãos sucessivas, salvo especificação em contrário.

Os trabalhos de pintura em locais imperfeitamente abrigados serão suspensos em tempo de chuva. Serão adotadas precauções especiais no sentido de evitar salpicaduras de tinta em superfícies não destinadas a pintura (vidros, ferragens de esquadrias, etc.), objetivando prevenir a grande dificuldade de remoção de tinta aderida às superfícies rugosas (vidros em relevo, etc.).

Os salpicos, que não puderem ser evitados, deverão ser removidos enquanto a tinta estiver fresca,

esfregando- se removedor adequado, sempre que necessário.

Os tipos e cor branco.

Serão utilizadas tintas de primeira qualidade.

- PINTURA DAS PAREDES E TETO:

Todas as superfícies deverão ser lixadas e convenientemente preparadas. As paredes internas e o teto deverão ser pintados com látex acrílico sobre o gesso. Deverão ser dadas 02 (duas) demãos sobre as superfícies, para ser obtida uma coloração uniforme e estável.

- PINTURA DAS ESQUADRIAS METÁLICAS:

As esquadrias serão metálicas em aço galvanizado ou alumínio e serão entregues pintadas pelo fabricante.

- PINTURA DAS ESQUADRIAS DE MADEIRA:

As portas internas, terão acabamento fornecido pelo fabricante.

8.2) EXTERIORES E FACHADAS

- CHAPISCO:

Todas as faces das paredes de alvenaria externas serão chapiscadas com argamassa de cimento e areia grossa, antes de receberem o revestimento final.

- EMBOÇO EXTERNO:

Todas as paredes externas deverão ser emboçadas (emboço paulista) com argamassa de cimento, cal e areia fina peneirada. O acabamento deverá ser desempenado a fim de obter-se superfícies planas e uniformes.

- PINTURA DAS PAREDES:

Todas as superfícies deverão ser lixadas e convenientemente preparadas. As paredes externas deverão ser pintadas com Textura acrílica, sem massa, após a aplicação de um líquido selador.

- PISO EXTERNO:

Será executado uma calçada de circulação e acesso à edificação na parte comum e estacionamentos, conforme projeto, em concreto e piso intertravado, com acabamento desempenado e com caimento para o exterior ou canaletas de drenagem.

9 SOLEIRAS, PEITORIS e RODAPÉS

- SOLEIRAS: As soleiras serão em pedra natural.

- **PEITORIS:** Os peitoris serão em pedra natural.
- **RODAPÉS:** Os rodapés serão em cerâmica.

10 INSTALAÇÕES E APARELHOS

10.1) INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS

No projeto fornecido constam os pontos de luz e os pontos de interruptores e tomadas, bem como a posição do quadro geral. Na execução deverão ser observados os dispositivos constantes da Norma Vigente e os regulamentos em vigor. A interligação a rede pública deverá ser conforme projeto aprovado na concessionária de energia, obedecendo as normas e exigências da concessionária local de luz e força; a entrada nas torres deverá ser subterrânea ou aérea (vide projeto elétrico). O quadro deverá ser executado com as dimensões e características estabelecidas pela concessionária. No quadro geral deverá existir 1(um) disjuntor geral para cada unidade, de acordo com as especificações da Concessionária.

Toda a rede de distribuição deverá ser tubulada pelas lajes e paredes, sendo que todos os circuitos serão protegidos pôr disjuntores termomagnéticos especificados em projeto

A Construtora deverá ainda, fornecer e colocar os seguintes equipamentos :

- a) Interruptores de toque do tipo de embutir;
- b) Tomadas de embutir do tipo universal;
- c) Espelhos compatíveis com as dimensões das caixas estampadas;
- d) Caixa de PVC alta com fundo móvel no ponto de luz na laje do banheiro;
- e) Mangueira de Polietileno ou eletrodutos corrugados e caixa de PVC;
- f) Quadro de distribuição disjuntores com barramento, contendo disjuntores conforme projeto elétrico específico;
- g) Serão instalados circuitos para ligação de 2 aparelhos de ar condicionado de no máximo 9.000BTUs cada, cada aparelho terá um disjuntor único no quadro de distribuição (o fornecimento de aparelho, interligações em cobre, alimentação elétrica da evaporadora e dreno serão de responsabilidade do cliente);
- h) Todas as tomadas e pontos elétricos terão voltagem **220V**;
- i) Telefonia e antena serão dotados de tubulações secas (sem fiação).

10.2) INSTALAÇÕES HIDRAULICAS E DE ESGOTO

10.2.1) INSTALAÇÕES DE ÁGUA FRIA:

- Especificações de Materiais para Instalações de Água fria:

Os tubos e conexões de PVC rígido ou material tipo PEX obedecerão ao disposto na Norma Vigente. O registro de gaveta, registro de pressão e torneiras terão acabamento cromado.

- Normas de Execução das instalações de Água Fria:

Será de responsabilidade da Construtora, a execução da instalação do trecho compreendido desde o cavalete até a caixa d'água.

O cavalete e sua ligação à rede pública, deverão ser executados de acordo com as exigências do órgão local.

A entrada e saídas da caixa d'água, deverão ser executadas com flanges, luvas e outras conexões necessárias, de maneira que a tubulação fique rigidamente fixada. Na entrada desta tubulação deverá ser instalada 1 (uma) torneira de bóia com flutuador e sistema de bombeamento conforme projeto específico e normas técnicas vigentes.

O extravasor/limpeza da caixa d'água deverá ser executado com cano de dimensões compatíveis, com desague visível, debaixo do beiral do telhado e de tal modo que a "água" caia na cobertura e no sistema de drenagem de águas pluviais.

As saídas para a pia, caixa de descarga e chuveiro deverão ser executadas através de conexões azul soldável e com bucha de latão (cola x rosca), ou engate compatível.

A rede de distribuição terá um registro geral de gaveta cromado com canopla, instalado na coluna de distribuição d'água.

O registro do chuveiro, terá acabamento cromado com canopla.

- Chuveiro:

Chuveiro por aquecimento a gás (o fornecimento do aquecedor será de responsabilidade do cliente).

10.2.2) INSTALAÇÕES DE ESGOTO:**- Especificações de Materiais para Instalações de Esgoto:**

Os tubos e conexões serão de PVC, tipo ponta e bolsa ou tipo bolsa e viróla;

- Normas para Execução de Instalações de Esgoto:

Deverão ser observadas, na execução, as normas da concessionária local e o projeto fornecido.

Será de responsabilidade da Construtora, a execução da rede domiciliar até a caixa de inspeção no passeio. A instalação deverá ser feita com tubos e conexões de PVC, nos diâmetros indicados no projeto.

No banheiro existirá caixa sifonada com ralo, na qual estarão ligados o lavatório e o escoamento das águas do chuveiro.

No tanque e na pia da cozinha serão colocados sifões.

Deverá ser instalada uma caixa de inspeção e com as dimensões mínimas constantes do projeto, com tampa de concreto e com alça móvel, colocada no recuo lateral, que servirá de inspeção à tubulação.

Esta caixa terá fundo abaulado e não deverá reter efluentes.

No caso de exigência da concessionária local de água e esgoto, deverá ser executada uma caixa de inspeção também na frente do lote, com localização e padrão definidos pela concessionária.

10.3) APARELHOS SANITÁRIOS

- Aparelhos sanitários:

Vaso sanitário auto sifonado de louça esmaltada com caixa acoplada, de primeira qualidade e ferragens apropriadas para a fixação e ligação (estirantes e parafusos, anel de vedação, parafusos de metal amarelos ou niquelados para fixação). Serão utilizados vasos na cor branca.

- Peças e Aparelhos:

- a) Um lavatório de louça, de dimensões conforme projeto, com válvula de material plástico na cor branca;
- b) Pia de granito ou inox, nas dimensões conforme projeto. A bancada será apoiada nas extremidades, em suporte de ferro. **OBS.:** A cuba será de aço inox, com válvula de material plástico;
- c) Tanque em plástico, de dimensões conforme projeto, com válvula de material plástico;
- d) Vaso com caixa acoplada em louça.

- Sifões :

Os sifões serão de PVC.

10.4) GÁS

- Gás encanado:

As instalações de gás serão tipo GLP ou natural fornecido por concessionária, com tubulações em cobre normatizadas com instalação de um ponto no apartamento e medidores no hall ou interno ao apartamento com acesso a concessionária fornecedora ou por telemetria por empresa contratada pelo condomínio. As instalações serão executadas conforme projeto fornecido pela própria concessionária e o medidor será de responsabilidade do morador.

11 PAVIMENTAÇÃO

As calçadas externas e internas serão em concreto ou piso intertravado.

12 PAISAGISMO

Serão instalados gramas tipo “esmeralda”, árvores, mudas e vegetações conforme projeto de arquitetura.

13 SISTEMAS COLETOR/ABASTECIMENTO DE ÁGUA, ESGOTO E DRENAGEM

Todos os sistemas serão implantados de acordo com os projetos aprovados pelas concessionárias e pela Prefeitura Municipal de Cotia.

14 EQUIPAMENTOS COMUNS

Os equipamentos comuns serão fornecidos de acordo com as características e quantidades estabelecidas no projeto arquitetônico.

15 ELEVADORES

Os elevadores serão instalados em conformidade com as normas técnicas, com um total de três unidades em cada torre. As cabines terão acabamento em aço escovado, enquanto as portas dos andares receberão pintura. Todos os elevadores farão paradas em todos os pavimentos.

16 RESERVATÓRIOS INFERIOR E SUPERIOR

Os reservatórios serão construídos em concreto armado, metal, fibra ou plástico, conforme as especificações do projeto.