

MEMORIAL DESCRITIVO

“LE BRISE RESIDENCE”

Proprietária e Incorporadora: BRCON INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

Endereço: Rua Coelho Neto, nº459, Bairro Santo Antônio – Joinville/SC.

I – INTRODUÇÃO

O **Le Brise Residence** será construído de acordo com as especificações que seguem, de conformidade com as Normas vigentes e técnicas de construção adequadas, obedecendo aos desenhos e detalhes do projeto arquitetônico.

II – ESPECIFICAÇÕES

1 – SERVIÇOS GERAIS

1.1 – Sondagem

Será realizada sondagem de reconhecimento do solo pelo método SPT (Standart Penetracion Test) a fim de definir e justificar o tipo de fundações adotadas e a taxa máxima admissível.

1.2 – Administração da Obra

Os trabalhos técnicos serão orientados pelo engenheiro ou arquiteto responsável pela obra.

2 – INFRAESTRUTURA

2.1 – Trabalhos em Terra

O terreno será escavado para diminuir o desnível, possibilitando o acesso de cadeirantes, conforme licença de terraplanagem emitida pela prefeitura. Nos fundos do terreno, será construído um muro de contenção.

2.2 – Fundações

As cargas nos pilares serão descarregadas nas fundações através de blocos de concreto de FCK 25 Mpa, armados com aço CA-50 e consolidados entre si por vigas de concreto armado de mesma natureza, apoiados sobre estacas pré-moldadas de concreto armado, cravadas ou estacas perfuradas por empresa especializada, com profundidade verificada pela sondagem SPT e pela nega determinada pelo equipamento de cravação. As dimensões e capacidades das estacas serão variáveis de acordo com as cargas dos pilares.

3 – SUPRAESTRUTURA

A estrutura do edifício será em concreto de FCK 25 Mpa, armado com aço CA 50 e CA 60 e composta por pilares, vigas e lajes pré-moldadas de concreto, de acordo com o projeto estrutural elaborado segundo a NBR 6118.

O lançamento do concreto será normal e seu adensamento será feito por meio de vibradores de agulha de imersão.

4 – PAREDES E PAINÉIS

4.1 – Alvenaria

As alvenarias serão em tijolo cerâmico vazado de 6 e 8 furos de acordo com as dimensões do projeto arquitetônico.

O assentamento de alvenaria será feito, com argamassa de cimento cal e areia, com espessura mínima de rejunte de 10mm ou cola de assentamento, marca biomassa, multicola, verbamfix ou similar com mesmo padrão de qualidade.

As aberturas de portas serão dotadas de vergas de concreto armado com 10cm de altura, as aberturas de janelas serão dotadas de vergas e contra vergas de concreto armado.

A platibanda será em alvenaria de tijolo cerâmico.

O encontro da alvenaria com as vigas ou lajes serão executadas através de um rejuntamento de 30mm de argamassa de cimento, areia e aditivo expensor sempre num prazo superior a 7 dias do levantamento da parede.

4.2 – Esquadrias Metálicas

As esquadrias das janelas serão do tipo de correr de duas folhas e janela do tipo maxim-ar nos banheiros.

4.3 – Esquadrias de Madeira

Caixilhos em madeira maciça de Curupixáu, Pinus, Cedrinho, Itaúba ou Angelim, com vedação através de borracha de batente na cor branca, e o caixilho cobrindo toda a espessura da parede fixada com espumas de poliuretano.

Portas semi-ocas, lisas e laminadas em madeira de Cedrinho, Curupixá, Itaúba ou Angelim, laqueadas brancas, nas dimensões de 60 x 210 x 3,5 cm para banheiros, 70 x 210 x 3,5 cm para quartos e suítes e 80 x 210 x 3,5 cm para entrada principal.

As vistas serão de Cedrinho, Corupixá, Itaúba ou Angelim maciças com seção de 1,5 x 7cm.

Os rodapés serão da mesma espessura e material das vistas das portas, 1,5 x 7cm.

4.4 - Ferragens

As portas dos apartamentos serão dotadas de fechaduras da marca Stam, Arouca, Imab ou similar e dotadas de 3 dobradiças de ferro cromado da marca Aliança, União Mundial ou similar com mesmo padrão de qualidade.

4.5 - Vidros

Janelas e portas janelas de correr serão da linha Gold, dotadas de vidros lisos incolores, com espessura de 4mm. Janelas maxim-ar dos banheiros serão dotadas de vidro cancelado (mini boreal) ou liso.

5 - COBERTURA E PROTEÇÕES

5.1 - Telhado

A cobertura de garagem anexa será em telha de aluzinco apoiada sobre estrutura metálica e fixada a mesma através de ganchos de fixação apropriados, além dos fixadores de extremidade.

O edifício terá nos locais indicados no projeto arquitetônico, cobertura com telhas de aluzinco do tipo ondulada com espessura de 1,5mm, fixadas pelas ondas com parafusos apropriados e dotados de arruelas e buchas de vedação. Toda a captação da água da cobertura será feita através de calhas de alumínio e pela tubulação de águas pluviais.

5.2 - Impermeabilização

Os pisos dos boxes de banheiros serão impermeabilizados com 2 demãos de Sika top 107 ou Viaplus 1000, bem como as paredes laterais dos boxes numa altura de 1,00 m.

6 - REVESTIMENTO E PINTURA

6.1 - Revestimento Interno

Chapisco (cimento e areia), reboco (cimento, cal e areia), revestimento de gesso ou massa corrida e pintura.

6.1.1 - Reboco

Toda a superfície de alvenaria, pilares, vigas e tetos com exceção dos tetos de banheiros, serão revestidos com argamassa desempenada de cimento, cal e areia na espessura mínima de 1,2 cm e traço 1:2:10 ou revestimento de gesso, aplicando diretamente sobre o tijolo, com espátula, lixado e selado.

6.1.2 – Azulejos

As paredes das cozinhas, áreas de serviço e banheiros, receberão aplicação de azulejos em cores suaves, 30 x 60, na marca Portinari, Eliane, Itagres ou Vilagres, com mesmo padrão de qualidade. Não serão colocadas pela construtora, faixas decorativas, salvo se o cliente escolher comprar à parte. O assentamento será feito com argamassa para colocação de cerâmica aplicada com desempenadeira dentada.

6.2 – Revestimento Externo

Todas as paredes externas, após chapiscadas com cimento e areia traço 1:1, serão revestidas com argamassa desempenada de cimento, cal e areia no traço 1:2:8, com espessura mínima de 2cm e receberão aplicação de tinta apropriada ou aplicação de revestimento de acordo com projeto arquitetônico.

6.3 – Pintura

Paredes e tetos da área privativa dos apartamentos, que não forem revestidas com azulejos, inclusive os tetos, receberão aplicação de massa corrida em 2 demãos. Depois de lixada, a massa corrida, e feitas às devidas correções, será feito o isolamento com selador pigmentado a base de água. A pintura será feita em 2 demãos com tinta acrílica na cor branca, marca Lukscolor, Suvinil, Coral, Dacar ou similar com mesmo padrão de qualidade.

Paredes e tetos das escadarias, circulação, bwc pne e hall de entrada, terão pintura sobre massa corrida com tinta acrílica em cor a ser determinada, marca Lukscolor, Suvinil, Coral, Dacar ou similar com mesmo padrão de qualidade.

Os tetos das garagens (exceto quando for cobertura de aluzinco), lixeira, central de GLP, receberão 2 demãos de tinta acrílica na cor branca, aplicadas sobre uma demão de selador pigmentado, marca Lukscolor, Suvinil, Coral, Dacar ou similar com mesmo padrão de qualidade.

A pintura dos muros será feita com duas demãos de tinta a base de PVA.

7 – PAVIMENTAÇÃO

Todo piso do apartamento será revestido com porcelanato 50x50 ou 60x60 das marcas Eliane, Itagres, Vilagres ou Portinari com mesmo padrão de qualidade, assentada com argamassa para colocação de porcelanato aplicada com desempenadeira dentada e rejuntada ou laminado clicado da marca durafloor, floorest, arauco ou similar com mesmo padrão de qualidade.

O piso das áreas comuns (salão de festas, hall de entrada, bwc pne e corredores), serão revestidas com porcelanato da marca Eliane, Itagres, Vilagres ou

Portinari com mesmo padrão de qualidade, assentados com argamassa para colocação de cerâmica aplicada com desempenadeira dentada e rejuntada.

Todo rodapé destas áreas será feito com a mesma cerâmica do piso, madeira de 5 à 7 cm de altura ou poliestireno da marca Duratex, santa luzia ou similar com mesmo padrão de qualidade.

As garagens receberão pisos cimentados desempenados com argamassa de cimento e areia.

O piso dos boxes dos banheiros terá um pequeno rebaixo para possibilitar o caimento das águas.

8 – INSTALAÇÕES E APARELHOS

8.1 – Instalações Elétricas

As instalações elétricas seguirão as determinações do projeto elétrico e telefônico a serem aprovados pelas concessionárias dos serviços baseados nas orientações das normas brasileiras.

Os materiais constituir-se-ão de fios encapados antichama marca Confio, Pirelli, Calander ou Lousano, embutidos nas lajes e alvenaria através de eletrodutos de PVC. A proteção de cada circuito elétrico será feita por meio de disjuntores eletromagnéticos marca Steck, Eletromar ou Siemens.

As tomadas e interruptores serão de embutir da marca Schneider, Alumbra, Pial ou Sinteck com mesmo padrão de qualidade.

Haverá previsão de ponto para antena coletiva de TV na sala de estar e nos quartos, não estando considerada nos pontos para antena a cablagem.

O apartamento será dotado de um aparelho intercomunicador com a portaria de acesso ao edifício e que servirá também como porteiro eletrônico.

A rede telefônica se constituíra de tubulação e cablagem para ligação do aparelho telefônico. Os pontos elétricos, telefônicos, interfone e de antena de TV estão determinados nos projetos afins.

8.2 – INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E DE ESGOTO

8.2.1 - Água

Toda a instalação de água será em PVC soldável marca Tigre ou Amanco e atenderão rigorosamente as prescrições da NBR 5626. As conexões terminais serão em cobre ou em PVC com bucha de latão.

Os acabamentos de registro serão das marcas docol ou deca com acabamento cromado.

Todas as colunas serão protegidas por registros de gavetas e serão dotadas de respiros.

8.2.2 - Esgoto Sanitário

A tubulação será de PVC rígido marca Tigre ou Amanco com junções soldáveis e elásticas para o esgoto primário e junções soldáveis para o esgoto secundário, e atenderão rigorosamente as prescrições da NBR 8160.

Todo o interior da edificação ficará protegido por desconectores colocados nos banheiros e sacada.

O esgoto da pia da cozinha será feito através de um tubo de queda exclusivo, que antes de lançá-lo ao destino final será retido por uma caixa de gordura.

8.2.3 – Esgoto Pluvial

O esgoto pluvial será em PVC rígido marca Tigre ou Amanco com junções elásticas e atenderão as exigências da NBR 10844.

8.3 – Sistema Hidráulico Preventivo.

Tipo sob comando será constituído de um hidrante por pavimento e um hidrante no passeio. O reservatório será elevado e a reserva técnica de incêndio será de acordo com o projeto. Todas as instalações seguirão as exigências do Corpo de Bombeiros Voluntários de Joinville. A tubulação será de ferro galvanizado na coluna e PVC na parte enterrada.

8.3.1 – Sistema Preventivo por Extintores

Estão previstos 2 unidades extintoras por pavimento atendendo as classes A e B, de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros Voluntários de Joinville.

8.4 – Sistema de Abastecimento de Água

O sistema de abastecimento de água será do tipo indireto com bombeamento e constituir-se-á de ramal de abastecimento ligado a rede de concessionária pública, reservatório inferior e superior de polietileno e sistema de elevação de água. O bombeamento será feito através de duas bombas centrífugas com selo mecânica sendo uma de reserva, acionadas por motor trifásico devidamente protegidos por contactores e reles acionados por dispositivos automáticos de bóia superior. O sistema de medição de água será individual.

8.5 – Elevadores

O edifício será atendido por dois elevadores elétricos com capacidade a ser definida com comando automático coletivo seletivo na descida, acionado por corrente alternada trifásica, com potência compatível com a capacidade de transporte. O equipamento atenderá todos os pavimentos perfazendo paradas. A porta de pavimento e de cabina será metálica do tipo abertura lateral. A marca do elevador será TWI, Atlas/Schindler, Thyssen/Sür, Otis ou similar com mesmo padrão de qualidade.

8.6 – Metais

Com relação aos metais serão fornecidos, acabamento de registro no banheiro e na cozinha e registros da marca DOCOL, louças FIORI ou CELITE, torneiras DOCOL ou HIDRO-SOL. Os metais das áreas comuns – bwc social e salão de festas serão da marca Docol ou DECA com mesmo padrão de qualidade.

8.7 – Louças

Os banheiros dos apartamentos serão dotados de um vaso sanitário com caixa de descarga acoplada de louça esmaltada marca DECA, Incepa ou Celite com mesmo padrão de qualidade. Não serão fornecidos armários, espelhos e acessórios nos banheiros. Não será fornecida pia para cozinha.

Os banheiros sociais do edifício serão dotados de um vaso sanitário com caixa de descarga acoplada de louça esmaltada marca DECA, Incepa ou Celite com mesmo padrão de qualidade. Serão fornecidos armários, espelhos e acessórios nos banheiros. Será fornecida pia para cozinha, seguindo o projeto arquitetônico aprovado.

8.8 – Instalações de GLP

Os apartamentos serão atendidos por um sistema central de gás GLP com ponto na cozinha para fogão.

O gás será armazenado em dois ou três tanques de P-190, sofrendo variação, conforme necessidade.

A tubulação de prumadas e ramais será em aço sem costura ou em cobre. Cada apartamento terá um sistema individual de medição de consumo de gás.

9 – COMPLEMENTAÇÃO

9.1 – Churrasqueiras

Todos os apartamentos possuirão na sacada uma churrasqueira revestida por dentro com tijolos refratários e soleira em granito.

9.2 – Piscina

O empreendimento conta com uma piscina de concreto, revertida de cerâmica, descoberta, conforme indicações do projeto arquitetônico.

9.3 – Portão Eletrônico

O acesso de veículos as garagens serão protegidas por portão acionado por motor elétrico.

9.4 - Muros

Todo o edifício será protegido com muros de alvenaria assentados sobre vigas de concreto armado, de altura superior a 1,50m, revestidos com chapisco de cimento, areia e pintados com tinta a base de PVA. Na parte superior serão feitas pingadeiras de concreto.

9.4 – Limpeza e Serviços Finais

Todas as áreas comuns e privativas, após todos os serviços e testes executados receberão limpeza geral para a entrega da obra, além da limpeza normal executada durante o andamento as obras.

10 – LIGAÇÕES E HABITE-SE

A empresa providenciará todas as ligações definitivas para o funcionamento da edificação junto às concessionárias dos serviços, exceto as ligações privativas de energia elétrica e telefone.

Os certificados de vistoria junto aos órgãos competentes serão providenciados ao final da obra.

11 – MANUAL DE FUNCIONAMENTO.

As chaves das unidades serão entregues após as assinaturas dos termos de vistoria e recebimento.

12 – COIFA

Será instalado a infraestrutura para coifa na cozinha, tanto duto para sistema de exaustão, quanto circuito elétrico dimensionado para o equipamento.

13 – OBSERVAÇÕES

As possíveis divergências entre projeto arquitetônico aprovado e a presente especificação, prevalecerão às prescrições da especificação.

As dimensões constantes no projeto arquitetônico, além de considerarem as paredes em osso, poderão sofrer pequenas alterações em função dos projetos complementares (elétricos e telefônico, prevenção e combate a incêndio, hidrossanitário, pluvial e estrutural).

É facultado a empresa alterar as especificações acima por razões técnicas ou comerciais sem prévia comunicação, desde que a substituição venha a ser feita por materiais de igual, ou melhor, qualidade comprovada e desde que, a substituição venha melhorar o padrão de qualidade estabelecido.

As cores utilizadas na publicidade do empreendimento, perspectivas, plantas humanizadas e folhetos promocionais são exclusivamente de caráter sugestivo, ficando a critério da empresa a sua escolha ou alteração.

Por se tratar de um produto executado manualmente, pequenas imperfeições nos acabamentos serão admitidas, desde que, não comprometam a qualidade da edificação nem venham a depreciá-la. Materiais de origem natural como madeira ou pedras quando comparados uns com os outros poderão apresentar pequenas diferenças devendo estas ser admitidas.

Pequenas fissuras serão admitidas em razão da possibilidade de pequenas acomodações estruturais além das originais por variações térmicas bruscas, porém, sempre dentro dos limites tolerados pela NBR 6118 da ABNT.

Quaisquer alterações no acabamento do apartamento, sendo de caráter pessoal, estarão sob responsabilidade do comprador, bem como garantia do material utilizado.

Joinville, 22 de fevereiro de 2024.

ARQUITETA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

MAYARA MARTINS REINERT

BRCON INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

ALDO MARTINS