

MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário: ABC MONT INCORPORADORA LTDA
Empreendimento: Residencial BossaNova
Endereço: Rua Virginia Lefevre , 108
Loteamento: Jardim Itaguá
Ubatuba – S.P.

1 – CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

1.1 – TERRENO

Em um terreno com área total de 5.999,64 m², Comarca de Ubatuba – Estado de São Paulo, será implantado o empreendimento composto por SETE blocos de apartamentos.

1.2 – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Condomínio será composto de 07 (sete) blocos de apartamento de uso residencial. Será construído sobre pilotis, com um elevador, possuindo 18 (dezoito) apartamentos residenciais, distribuídos do 1^o ao 4^o com 4 apartamentos por andar e no 5^o pavimento com 2 apartamentos.

A área de lazer será locada no pavimento térreo, contendo piscina adulto e infantil , solarium , sauna , redario, academia ao ar livre , playground infantil , área pet , horta orgânica em uma área verde de 1.500m².

As vagas de garagem, são pré-determinadas através de numeração constante no projeto aprovado pela PMU.

Algumas vagas serão cobertas e outras descobertas. Todas as vagas de garagem estão locadas no pavimento térreo.

O edifício será equipado com elevador por bloco atendendo todos os pavimentos.

2 – ETAPAS DE OBRA

2.1 – SERVIÇOS INICIAIS

O terreno será limpo e livre de vegetação rasteira. Todo material excedente será retirado do local.

Todo movimento de terra será executado a fim de estabelecer as cotas de níveis

previstas no projeto para a construção da obra.

2.2 – FUNDAÇÕES

As fundações serão executadas de acordo com a capacidade de carga determinados pela sondagem de reconhecimento do solo que determinará as características geológicas do terreno local e do cálculo estrutural fundamentado nas Normas Técnicas vigentes.

As fundações serão do tipo estacas pré-fabricadas de concreto armado, cravadas à percussão através de equipamentos denominados “bate-estacas”.

Serão executados blocos de coroamento das estacas e vigas baldrame, onde necessário. Os blocos e baldrames serão impermeabilizados.

2.3 – ESTRUTURA

2.3.1 – CONCRETO ARMADO (PILOTIS)

Será executada estrutura de concreto armado, composta de pilares, vigas e lajes, sendo a resistência do concreto definida em Projeto Estrutural.

2.3.2 – TORRES EM ALVENARIA ESTRUTURAL

Serão utilizados blocos estruturais, nas dimensões 14 x 19 x 39 cm e 14 x 19 x 19 cm conforme projetos específicos, garantindo as dimensões dos ambientes. O assentamento será feito com argamassa mista de cimento, cal e areia, devidamente dimensionados em traço a ser especificado pelo calculista. Os blocos, indicados em projeto estrutural, serão preenchidos com microconcreto (grout) e serão armados.

As paredes estruturais possuem a função de sustentação da estrutura e não podem, em hipótese alguma, serem removidas ou seccionadas.

As lajes serão de concreto armado maciça moldadas “in loco”.

Serão empregadas armaduras positivas e negativas em telas de aço CA60 ou barras de aço CA50 conforme cálculo estrutural.

O concreto estrutural será usinado com resistência à compressão (Fck) de 30MPA, conforme indicado em projeto específico, adquirida de empresa concreteira tradicional e fornecida através de caminhão betoneira.

Serão executadas vergas e contra vergas em todos os vãos de janelas e portas com transpasse não inferior de 20 cm, através da utilização de blocos tipo “canaletas”, preenchidos com microconcreto (grout), bem como cintas de

amarração sobre o respaldo da alvenaria.

Todos os materiais empregados estarão em conformidade com as normas vigentes.

2.3.3 – TORRES EM ALVENARIA CONVENCIONAL

Serão construídas em alvenaria convencional com pilares e vigas.

As paredes terão somente função de vedação não possuem função estrutural e, portanto podem ser removidas sem o comprometimento da estrutura.

Serão executados em blocos de 9X19X39, 11,5X19X39 ou em tijolo cerâmico.

2.4 – REVESTIMENTO EXTERNO - FACHADAS

Será executada com argamassa de areia, cal e cimento em demão única (massa única) e pintura com tinta texturizada ou em argamassa pigmentada da Quartzolit, nas cores especificadas pelo projeto arquitetônico e revestimento cerâmico em locais pré determinados em projeto arquitetônico. Também serão utilizados revestimentos cerâmicos nas fachadas nos lugares pré determinados em projeto arquitetônico.

3 – INSTALAÇÕES E DETALHES COMUNS

3.1 – INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas serão executadas em conformidade com a Norma ABNT NBR 5410, bem como as determinações da concessionária de energia local.

Será prevista entrada bifásica com proteções e quadro de distribuição.

Os eletrodutos serão em polietileno liso flexível e a instalação será embutida na alvenaria. Nas prumadas e instalações aparentes a tubulação será de PVC rígido.

Os quadros de distribuição serão em termoplástico e os Disjuntores automáticos dimensionados conforme projeto específico.

Os fios e cabos em cobre atenderão as normas ABNT NBR 6148, 7288 e 13249, dimensionados conforme projeto específico.

Os interruptores e tomadas serão das marcas “Alumbra”, “Pial”, “Prime” ou “Iriel”.

A telefonia será composta por tubulações e fiação nos apartamentos com ponto somente na sala. Haverá tubulação seca nos dormitórios.

3.2 – INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS E PLUVIAIS

Será executada de acordo com as especificações da norma técnica vigente.

Todas as tubulações e conexões para água fria, esgoto e águas pluviais serão executadas em tubos de PVC das marcas “Tigre” ou “Amanco”.

Será previsto um reservatório de água (caixa d’água) por bloco , com capacidade para atender a demanda conforme normas técnicas, sendo previsto dreno para limpeza. O reservatório superior será de fibra de vidro. O reservatório inferior poderá ser em fibra de vidro ou em alvenaria estrutural com impermeabilização.

No banheiro será previsto um ralo sifonado no box e um ralo seco para lavagem (sem caimento).

Será prevista ventilação nas instalações de esgoto.

Na cozinha será previsto 1 ponto de água para pia, nos banheiros 1 ponto para lavatório, 1 ponto para vaso sanitário e 1 ponto para chuveiro. Na lavanderia será previsto 1 ponto para tanque.

O esgoto será interligado em rede da concessionária existente.

As louças serão da cor branca e o vaso sanitário será do tipo “caixa acoplada”. As louças serão das marcas “Hervy”, “Celite”, “Icasa”.

A pia da cozinha e da varanda terá bancada em mármore verde Ubatuba e cuba inox.

3.3 – ESQUADRIAS DE MADEIRA E FERRAGENS

As portas, batentes e guarnições serão de madeira, e terão acabamento em verniz, com dimensões conforme projeto arquitetônico.

Todas as ferragens serão com acabamento cromado ou fosco, das marcas “Papaiz”, “Arouca”, “Aliança” ou “Haga”.

3.4 – ESQUADRIAS METÁLICAS

As janelas serão de alumínio anodizado branco, fabricadas sob medida com utilização de contra marcos, nas dimensões indicadas em projeto arquitetônico, respeitando as medidas mínimas exigidas pela legislação em vigor.

3.5 – VIDROS

Os vidros serão do tipo fantasia nos banheiros e liso transparente 3 mm nos demais vãos.

Onde necessários serão utilizados vidro com espessuras compatíveis com os vãos.

3.6 – ANTENA DE TV

Será prevista tubulação seca específica para a instalação futura, por conta do adquirente, de fiação de antena de TV, com previsão de ponto na sala e nos dormitórios, não estando prevista nenhuma instalação do sistema de antena nem os referentes cabos até o ponto.

3.7 – TELEFONE

As instalações serão executadas de acordo com os respectivos projetos, sendo respeitadas as exigências da concessionária local e suas especificações técnicas.

Os eletrodutos serão do tipo soldável de PVC. Os mesmos serão embutidos no piso, paredes ou lajes conforme os respectivos projetos.

A unidade será entregue com fiação interligando o DG (Distribuidor Geral) até um ponto da sala, ficando a cargo do adquirente a aquisição da linha telefônica e as respectivas taxas da concessionária.

3.8 – TELHADO

O telhado será em estrutura de madeira e será executado de acordo com os vãos e respeitando o projeto arquitetônico.

As telhas serão de cerâmica tipo romana ou plan (capa e canal) ou de fibrocimento tipo modulada.

3.9 – PISOS DAS ÁREAS COMUNS

Os halls receberão pisos cerâmicos, com rodapé, ou piso tipo granilite, também com rodapé. As escadas de acesso aos pavimentos acabamento do piso tipo cimentado pintado.

3.10 – PAVIMENTAÇÕES

A calçada externa da rua será de piso intertravado de concreto ou cimentado, podendo ser continua ou em placas intercaladas com ou sem grama.

A área de estacionamento e acesso ao prédio será em pavimento articulado tipo BOSSA NOVA RESIDENCIAL

bloquete Inter travados ou em piso de concreto.

3.11 – ÁREA DE USO COMUM

3.11.1 – TERREO

- Será reservada uma área para depósito de material de limpeza do condomínio.
- Os portões serão de ferro ou alumínio e não serão entregues automatizados.

3.12 – ELEVADORES

Será instalado 1 (um) equipamento atendendo todos os pavimentos, de acordo com projeto e normas específicas.

O elevador poderá ser adquirido dos seguintes fabricantes:

“ThyssenKrupp Elevadores”; “Elevadores Atlas Schindler S/A”;
“Hyundai Elevadores do Brasil” ou “Otis Brasil Elevadores”.

Após a entrega do empreendimento ficará a cargo do Condomínio a continuidade do contrato de manutenção firmado junto à empresa fabricante do elevador.

3.13 – CENTRAL DE INTERCOMUNICAÇÃO

Será instalado sistema de intercomunicação capaz de interligar as unidades com a portaria.

3.14 – EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO

Serão instalados todos os equipamentos de combate e prevenção a incêndio, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

4 – ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTONOMAS

SALA:

Parede: Gesso liso sobre bloco e pintura látex

Teto: Gesso liso e pintura látex

Piso: Piso cerâmico com rodapé das marcas Eliane;

Incepa; Artec; Portobello; Roca; Itagres; Ceusa ou Cecrisa.

BOSSA NOVA RESIDENCIAL

COZINHA:

Pia: Será instalada uma pia de mármore com cuba inox rasa.

Paredes: Azulejo até o teto na parede da pia, nas demais paredes gesso liso e pintura látex.

Teto: Gesso liso e pintura látex.

Piso: Piso cerâmico das marcas Eliane; Incepa;

Artec; Portobello; Roca; Itagres; Ceusa ou

Cecrisa.

Ponto de gás (GLP) para fogão.

ÁREA DE SERVIÇO:

Paredes: Azulejo até o teto na parede do tanque, nas demais paredes gesso liso e pintura látex.

Piso: Piso cerâmico das marcas Eliane; Incepa; Artec; Portobello; Roca; Itagres; Ceusa ou Cecrisa.

Equipamentos: Tanque de louça.

Pontos especiais: Ponto para máquina de lavar roupa.

SACADA:

Parede: Acompanha acabamento externo da fachada.

Teto: Forro de gesso ou forro de madeira.

Piso: Piso cerâmico com rodapé das marcas Eliane; Incepa; Artec; Portobello; Roca; Itagres; Ceusa ou Cecrisa.

Pia: Será instalada uma pia de mármore pequena com cuba rasa.

Churrasqueira: Será instalada uma churrasqueira individual.

DORMITÓRIOS:

BOSSA NOVA RESIDENCIAL

Parede: Gesso liso sobre bloco e pintura látex

Teto: Gesso liso e pintura látex

Piso: Piso cerâmico com rodapé das marcas Eliane; Incepa; Artec; Portobello; Roca; Itagres; Ceusa ou Cecrisa.

HALL DE CIRCULAÇÃO:

Parede: Gesso liso sobre bloco e pintura látex

Teto: Gesso liso e pintura látex

Piso: Piso cerâmico com rodapé Eliane; Incepa; Artec; Portobello; Roca; Itagres; Ceusa ou Cecrisa.

BANHEIROS SOCIAL E SUITE:

Parede: Revestidas em azulejo até o teto marcas Eliane; Incepa; Artec; Portobello; Roca; Itagres; Ceusa ou Cecrisa.

Teto: Forro em placas de gesso ou forro em PVC.

Piso: Piso cerâmico das marcas Eliane; Artec ou Cecrisa.

Louça: Vaso sanitário com caixa acoplada marca Incepa , Celite ou similar

Bancada: Mármore branco com cuba de louça.

5 – SISTEMAS E EQUIPAMENTOS SUSTENTÁVEIS

A ABCMONT INCORPORADORA comprometida com a responsabilidade sócio-ambiental adotou neste empreendimento equipamentos e sistemas sustentáveis, a saber:

5.1 – BACIAS SANITÁRIAS COM DESCARGA INTELIGENTE

As unidades e áreas comuns serão entregues com bacias sanitárias de louça com caixa acoplada e descarga inteligente com duas opções de descarga, de 3 ou 6 litros, que contribui para expressiva economia e uso racional da água.

5.2 – SENSORES DE PRESENÇA NO HALL

Serão instalados sensores de presença no hall do térreo e nos halls dos pavimentos visando economia do consumo de energia.

5.3 – DISTRIBUIÇÃO DE CIRCUITOS DE ILUMINAÇÃO NO TERREO E

GARAGENS

O sistema elétrico do térreo possibilitará a iluminação intercalada, visando economia de energia sem comprometer a luminosidade necessária a cada período.

5.4 – SISTEMA CONSTRUTIVO EM ALVENARIA ESTRUTURAL

A ABCMONT Incorporadora adota em suas obras o sistema construtivo que consiste em utilizar paredes moduladas de bloco estrutural, que reduz drasticamente o volume de entulho gerado na obra e conseqüentemente diminuindo a necessidade de utilização de “bota-fora”.

5.5 – UTILIZAÇÃO DE PISOS INTERTRAVADOS – ECOLOGICAMENTE

CORRETOS

Será utilizado no térreo piso Inter travado de concreto, que permite a absorção da água, melhorando o conforto térmico no local.

5.6 – UTILIZAÇÃO DE TINTAS A BASE DE ÁGUA

Ao comprar tintas e vernizes a ABCMONT Incorporadora usa produtos a base de água, excluindo os produtos a base de solventes ou com chumbo, Entre nossos fornecedores podemos citar Suvinil e Tintas Coral, que utilizam garrafas PET na produção de esmaltes e vernizes, tirando este material poluente do planeta.

“O MEIO AMBIENTE AGRADECE”.

6 – OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

No interesse do bom andamento das obras, a Incorporadora/Construtora se reserva o direito de utilizar revestimentos e materiais similares na intenção de atender os aspectos de funcionalidade, resistência, padronagem e disponibilidade de materiais no mercado na ocasião da programação de compras.

As padronagens serão definidas de maneira a se obter harmonia e bom gosto no resultado final da unidade, podendo-se utilizar elementos decorados ou em uma só cor, brancos ou coloridos.

Em virtude do encaminhamento das tubulações individuais de alimentação de água nas unidades autônomas, poderão existir caixas de gesso na parte superior das paredes visando esconder estas tubulações.

BOSSA NOVA RESIDENCIAL

Este memorial especifica um acabamento mínimo para as unidades, podendo a construtora “agregar valor” ao acabamento quando julgar conveniente.

Alterações de layout no térreo ou áreas comuns poderão ocorrer em função das aprovações em concessionárias de energia elétrica ou aprovação do empreendimento junto ao Corpo de Bombeiros.

Os banheiros (na área externa do box), a cozinha e a área de serviço não são impermeabilizadas devendo ser limpas e higienizadas apenas com pano úmido com produtos não agressivos aos acabamentos. Os ralos (quando existentes) são apenas extravasores em caso de vazamentos acidentais, sendo vetada a lavagem destas áreas.

Os elementos naturais, como pedras, mármore, granitos madeiras e outros podem apresentar manchas, diferenças de tonalidades e outras imperfeições típicas dos elementos da natureza.

Exclusões: Não fazem parte deste Memorial Descritivo, nem serão entregues junto com as unidades os elementos de personalização apresentados nas ilustrações publicitárias, tais como, exemplificativamente, mobiliário, armários, equipamentos, espelhos, box, quadros, molduras, forros rebaixados, luminárias ou quaisquer outras características não expressamente especificadas neste memorial.

Toda e qualquer Modificação ou reforma na unidade, a ser executada após o recebimento das chaves, deverá seguir a Norma ABNT NBR 16284/14 (Reforma em Edificações), com respectiva perda da garantia nos itens que forem alterados/reformados pelo proprietário.

Por questões de segurança não serão permitidas visitas às obras pelos promitentes compradores, a não ser em casos excepcionais com a expressa autorização da Incorporadora.

ABCMONT INCORPORADORA LTDA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA