

MEMORIAL DESCRITIVO DO LANIAKEA

NOVO CAMPECHE RESIDENCE

GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA: pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 41.576.487/0001-32, com sede na Rodovia Doutor Antônio Luiz Moura Gonzaga, 3339, Sala 311, Bloco B, CEP 88048-301, Bairro Rio Tavares, Florianópolis – SC, CEP: 88048-301.

Responsável técnico: André Moacir Simionato, CREA 141594-1-SC

01. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Rua Antônio José Thomaz da Costa, nº 244 - Cep 88063-610 - Loteamento Novo Campeche - Campeche, Florianópolis/SC.

02. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

O Edifício denominado **LANIAKEA**, trata-se de um empreendimento composto por um bloco de alvenaria com 02 pavimentos, em um total de 09 lojas comerciais e 16 apartamentos lofts residenciais. Sendo, pavimento térreo, 1º pavimento com mezanino e um pavimento ático (área comum), com a seguinte composição:

Bloco:

- **PAVIMENTO TERREO:** Composto por 09 lojas com numeração de 01 a 09, garagens de veículos e motos, bicicletário, lixeira, hall de entrada e zeladoria.
- **1º PAVIMENTO C/ MEZANINO:** Composto por 16 apartamentos lofts com numeração de 201 a 216.
- **ÁTICO:** Composto por área de lazer com piscina e espaços gourmet, banheiros, lavanderia, zeladoria e espaço fire pit.

ÁREAS DE USO COMUM

Constituem-se de áreas de uso comum, indivisíveis e expressamente enumeradas no parágrafo 2º do artigo 1.331 do Código Civil. O terreno onde será erguido o empreendimento, com área de 1.350,000m² terá lixeiras, percurso

acessível para cadeirantes, bicicletário, zeladoria, escadas, elevadores, acesso cisterna alçapão, espaço gourmet e sanitário PNE.

03. SERVIÇOS GERAIS

03.1 Limpeza do Terreno

Será executada a completa limpeza do terreno compreendendo os serviços de capinagem, limpeza e remoção de entulhos que venham a interferir na execução da obra. No transcorrer da obra será procedida a remoção de todos os detritos que venham a se acumular no terreno.

03.2 Canteiro de Obras

O canteiro de obras será organizado de forma a permitir o bom andamento da obra, com acesso fácil, caminhos internos curtos, lisos, com pouco declive e disposição correta das várias áreas de serviço para o mínimo de cruzamento.

O barracão será composto de almoxarifado, vestiário, bwc e refeitório dos operários, pintados com tinta protetora e decorativa. O refeitório **não** servirá para preparação de almoço.

Junto aos órgãos competentes, serão providenciadas em tempo hábil as ligações provisórias de água e luz.

03.3 Terraplanagem

Serviços de cone do terreno até a cota estabelecida para a fundação. Serão utilizados equipamentos de terraplanagem conforme as necessidades da obra e características do terreno.

03.4 Locação da Obra

Após os serviços citados, será efetuada a locação da obra por um profissional habilitado, obedecendo rigorosamente às indicações de projeto, ou seja, no que se refere as dimensões, alinhamentos, ângulos e outras indicações constantes no projeto.

03.5 Tapume

Em torno da obra, junto às divisas e dos logradouros públicos que não possuam muros, será construído tapume em madeira ou madeirite altura de 2,00 m, para fechamento da área.

03.6 Administração da obra

A obra será administrada por um Engenheiro, seu responsável técnico, assessorado pela equipe técnica responsável pelos projetos através de visitas na obra, permanentemente ficam lotados, um responsável técnico e um mestre-de-obras que farão cumprir as determinações do arquiteto.

04. FUNDAÇÕES

Serão diretas executadas com estacas de concreto ou hélice contínua, com dimensões e profundidade conforme projeto específico, tendo como responsável um engenheiro de fundações com ampla experiência no mercado da construção civil. As vigas de Baldrame serão de concreto armado, calculados pelo projetista estrutural. A cobertura da armadura deve ser no mínimo de 3,00 cm, conforme NBI/78.

05. SUPRA-ESTRUTURA e PRÉ MOLDADO

As vigas, pilares, escadas, cisterna (poderá ser fibra também) e muros de arrimo, (quando existirem) serão executados em concreto armado conforme projeto estrutural e em atendimento as normas brasileiras vigentes, na sua grande parte fornecido por usinas externas as lajes serão nervuradas de concreto armado, com tabelas em EPS e capa em concreto usinado lançado diretamente sobre o conjunto.

As escadas dos apartamentos com mezanino serão pré-moldadas. Corrimãos e guarda corpo serão por conta do proprietário no ambiente interno nas escadas.

05.1 - Dosagem do concreto produzido na obra

O traço de concreto será estabelecido de maneira a se obter após a cura e desforma a resistência indicada no cálculo estrutural, as padiolas para os

agregados serão pré-dimensionadas pelo técnico e deverão ser marcadas discriminando o agregado miúdo do graúdo. Será verificado o fator água-cimento com a correção da umidade.

05.2 Controle da resistência do concreto usinado

O controle da resistência do concreto usinado será efetuado através da moldagem de corpos de prova cilíndricos rompidos em laboratório especializado pela concreteira contratada. Também será fornecido o Slump por ela.

06.PAREDES E PAINEIS

06.1 Alvenarias

As paredes em alvenaria serão executadas com tijolos cerâmicos furados, obedecendo as dimensões e os alinhamentos determinados no projeto. Os tijolos serão de primeira qualidade, bem cozidos e uniformes, assentados com argamassa de cal e areia rio traço 1:3:5 adicionado cimento na proporção 1:9 (cimento: argamassa).

A espessura das untas deverá estar compreendida entre 0,5 cm e 1,5 cm no máximo, e será rebaixada a ponta de colher, ficando regularmente colocadas em linhas horizontais contínuas e verticais descontínuas.

Sobre as aberturas (portas / janelas) serão colocadas vergas em concreto com ferragem específica para o vão, sob as janelas haverá também vergas e contra vergas com as mesmas características.

06.2 Encunhamento

O encunhamento da alvenaria será executado com argamassa de cimento e areia no traço 1:3, em volume adicionando-se 1% de expensor sobre o peso do cimento.

06.3 Esquadrias de Madeira

As portas de entrada e as internas dos apartamentos serão do tipo semioca de madeira ou pvc, com espessura mínima de 3,2 cm, obedecendo rigorosamente às dimensões e detalhes do projeto arquitetônico. Os rebaixos,

encaixes e outros detalhes feitos nas esquadrias, para fixação das ferragens, serão executados de maneira adequada, sem rebordas, correspondendo exatamente as dimensões e detalhes do projeto arquitetônico. As vistas serão em pvc ou madeira.

06.4 Esquadrias das Janelas

As janelas serão em alumínio, seguindo as dimensões e padrão do projeto arquitetônico.

As janelas e portas janelas são de correr ou similar. Todas as janelas externas serão perfeitamente calafetadas com o uso de silicone.

06.5 Ferragens

As fechaduras das portas de entrada dos apartamentos serão digitais.

As fechaduras portas internas serão da marca Pado, Imab, Papaiz ou similar, devendo vir para a obra em suas embalagens originais.

As dobradiças serão da marca Pado, Imab, Papaiz ou similar, sendo 3 (três) por porta.

06.6 Vidros

Os vidros das janelas e portas-janelas, serão lisos incolores, na espessura requerida de acordo com as dimensões dos vãos, vidros temperados compõe os muros e portas de entrada do empreendimento.

07. COBERTURA E PROTEÇÕES

07.1 Madeiramento

O madeiramento da estrutura será de madeira tipo pinus tratado ou similar com as dimensões necessárias para suportar as cargas acidentais e o peso próprio.

07.2 Telhas

As telhas quando tiver projeto serão da marca Onduline Clássica que é ecologicamente correta, fabricadas com fibras vegetais recicladas e impermeabilizada ou em fibrocimento da marca Brasilit, Embralit ou similar.

07.3 Impermeabilização

Os serviços de impermeabilização devem ser executados perfeita estanqueidade, com garantia de no mínimo cinco anos.

07.3.1 Paredes

As paredes de contenção (quando existirem) deverão ser impermeabilizadas pela face externa com produtos recomendados por profissionais.

07.3.2 Calhas e Sacadas

Deverá ser aplicada cristalizantes e ou manta de impermeabilização, ou onde se fizer necessária calhas tipo chapa de aço pintada, que devem ser executados de forma permitir uma perfeita estanqueidade, com garantia de no mínimo cinco anos.

07.3.3 Caixa D'água e Cisterna

Serão em concreto, fibra ou pvc com capacidade de acordo com projeto hidrossanitário.

08 - REVESTIMENTOS E PINTURA

08.1 Revestimentos Internos

Todas as paredes a serem revestidos, serão chapiscados com argamassa de cimento e areia grossa no traço 1:3, a seguir, serão rebocados.

Os rebocos serão iniciados após completa pega dos chapiscos, cuja superfície deve estar perfeitamente e limpa suficientemente molhada. Os rebocos serão regularizados, devendo apresentar aspecto uniforme com parâmetros perfeitamente planos e executados com argamassa de cal em pasta fina peneirada.

Os tetos dos apartamentos poderão receber forro falso em gesso ou reboco. As sacadas, áreas de serviço e sanitários terão forro falso em gesso, quando necessário.

08.1.1 Reboco

Nas superfícies de alvenaria e estrutura (exceto área com revestimento cerâmico) será aplicado com argamassa (reboco) de cal e areia no traço 1:5, com aditivo de cimento na dosagem de 1:6 (cimento: argamassa).

Antes de executar o serviço de reboco, deve-se molhar superficialmente a parede, favorecendo a pega e a aderência, da camada fina de cimento e areia média no traço 1.3 (em volume), que será aplicada na parede.

Após a execução do chapisco, que deverá estar limpo e superficialmente úmido, será aplicado o reboco regularizado e desempenado, apresentando aspecto uniforme.

No reboco interno, será utilizado areia fina e no externo, areia média. Em superfícies horizontais externas rebocadas.

08.2 Azulejos

Serão aplicados nos banheiros nas áreas molhadas box, em detalhes, conforme projeto arquitetônico, estas áreas serão revestidas com azulejos branco ou similar, marca Portobello, Eliane ou similar, assentados com argamassa colante marca Portocol, Quartzolit ou Votoran.

O depósito de lixo será revestido com azulejo ou pintura até o teto, marca Portobello, Eliane ou similar.

08.3 Revestimentos Externos

As paredes serão chapiscadas com argamassa de cimento, cal e areia média. A fachada será harmônica, composto revestimento cerâmico, ripados de madeira de angelim, pvc, alumínio ou similar, e pintada com tinta acrílica conforme projeto arquitetônico da fachada.

08.4 Pintura

As paredes internas dos apartamentos terão massa corrida, serão pintadas de tinta acrílica fosca ou látex PVA.

As paredes externas serão pintadas com uma demão de selador e duas demãos de tinta látex acrílico.

Todos os tetos internos serão pintados com tinta látex PVA,

As portas, vistas e forras serão pintadas com verniz ou esmalte acetinado.

As paredes do hall de entrada terão massa corrida e serão pintadas de tinta látex PVA.

As paredes das escadarias com uma demão de selador e acabamento com tinta látex PVA.

Os forros de gesso, serão pintados com tinta látex PVA, recebendo previamente uma demão de fundo.

As Vagas de garagens serão demarcadas no chão, indicando o contorno e a numeração correspondente.

Serão dadas tantas demãos de tinta quantas forem necessárias para um perfeito cobri- mento de todos os locais a serem pintados.

Barrilete e casa de bombas com uma demão de selador e acabamento com tinta látex PVA.

Os produtos serão todos fornecidos por Sherwin-Williams, Coral, Suvinil, Kresil, Renner ou similar.

09 - PAVIMENTAÇÃO

09.1 Regularização pavimentos garagens

A garagem será Harmônica em porcelanato ou cimento queimado na projeção do pavimento superior (área coberta) e na parte descoberta

a fim de que se tenha um piso bem-acabado e com níveis corretos, será necessário executar-se uma camada de regularização a base de cimento e areia tipo paver ou cimento alisado ou similar.

09.2 Piso Porcelanato

Nos BWC, cozinhas, áreas de serviço, sacadas, salas, dormitórios e circulações internas dos apartamentos serão utilizados pisos porcelanato natural retificado 60x60 ou similar da marca Portobello, Vectra, Cecrisa, Itagres, Eliane ou similar. Nas circulações externas e escadas serão colocados porcelanato antiderrapante da marca Portobello, Vectra, Cecrisa, Itagres, Eliane ou similar.

09.3 Cimentados

As garagens, casa de bombas, barrilete, recreação descoberta e acesso de veículos terão o piso em cimento alisado e ou tipo paiver, sobre colchão de areia.

09.4 Rodapés, Peitoris e Soleiras

09.4.1 Rodapés

Os rodapés das salas de estar e dormitórios serão em madeira ou pvc h=10 cm ou mais. Nas sacadas, terraços terão rodapé porcelanato, no hall de chegada, circulação, escadas, rodapé cerâmico, madeira ou pvc.

09.4.2 Soleiras

As soleiras de entrada dos apartamentos e do hall de entrada do prédio serão em granito ou similar. Todas as portas-janela terão piso cerâmico ou granito ou similar.

10. INSTALAÇÕES E APARELHOS

10.1 Instalação Elétrica/Telefônica

As instalações elétricas, compreendendo as instalações de força, luz, para-raios e outras, serão executadas rigorosamente de acordo com os respectivos projetos, sendo submetidas à verificação das entidades locais para aprovação.

As instalações Telefônicas compreendem somente a infraestrutura de tubulação para futura instalação.

TV compreende somente a infraestrutura de tubulação para futura instalação.

Só serão empregues matérias rigorosamente adequadas para a finalidade em vista e que as satisfaçam as normas da ABNT que lhes sejam aplicáveis.

As luminárias das áreas comuns serão dos tipos spot ou fluorescentes c/ reator de partida rápida ou conforme projeto arquitetônico.

Será instalada sinalização de entrada e saída de veículos.

Na área de serviço será prevista tomada para máquina de lavar roupas

Os cabos e fios serão da marca Induscabo, Ficap, cor fio ou similar.

Os interruptores e tomadas serão da marca tramontina, Pial ou similar.

Para cada unidade habitacional haverá 1 (um) ponto para instalação de ar-condicionado.

Todas as peças dos apartamentos receberão somente esperas para receptáculos para Lâmpadas.

10.2 Instalações hidráulicas e de Esgoto

10.2.1 Instalação de água fria

A Instalação será executada rigorosamente de acordo com as normas da ABNT, com o projeto respectivo e com as especificações que seguem:

-Durante a construção e até a montagem dos aparelhos, as extremidades livres das canalizações serão vedadas com bujões rosqueados ou plugues, não sendo admitido o uso de buchas de madeiras ou papel, para tal fim.

-Toda a instalação de água será convenientemente verificada pela fiscalização quanto as suas perfeitas condições técnicas de execução e funcionamento.

-Os tubos e junções para instalações de água fria, serão PVC marca Amanco, Tigre, Akros fortilit ou similar, as bases dos registros serão da marca Meber, Deca ou similar.

-Serão utilizadas para alimentação do reservatório superior, bombas de recalque ABS, Schneider ou similar, em duas unidades (1 de reserva).

10.2.2 Instalação de água quente

A Instalação será executada rigorosamente de acordo com as normas da ABNT, projeto respectivo e suas especificações.

- Os tubos e junções para instalações de água quente serão marca Acqua System, Krona, Tigre, ou similar, as bases dos registros serão da marca Docol, Deca ou similar.

10.2.3 Instalação de esgoto

A Instalação será executada rigorosamente de acordo com as normas da ABNT e com o projeto respectivo aprovado pelas entidades. As tubulações e junções serão em PVC marca Amanco, Tigre, Krona ou similar.

As canalizações de distribuição, nunca serão inteiramente horizontais, devendo apresentar declividade mínima de 1% a 2% no sentido de escoamento. A distribuição final do esgoto sanitário obedecerá rigorosamente ao projeto específico.

Na área de serviço haverá previsão para máquina de lavar roupa.

10.3 Instalação de Prevenção de incêndio

Será executada de acordo com as normas da ABNT, com projeto respectivo depois de aprovado pelo Corpo de Bombeiros local.

10.4 Aparelhos Louças e Metais Sanitários

Cada apartamento devera possuir os seguintes aparelhos:

- Bacio com caixa acoplada da marca Incepa, Celite ou similar nos BWC's.
- Os Acabamentos torneiras, registros e outros serão por conta do **proprietário.**

11. COMPLEMENTOS

Para complementação da obra, serão executados serviços de ajardinamento no térreo, conforme projeto arquitetônico, tubulação para antena coletiva de TV.

Será colocado em lugar visível, o letreiro com o nome do empreendimento e com a numeração.

O edifício terá uma caixa para correspondência metálica ou de madeira.

Os corrimões das escadarias comuns serão de madeira ou metálico, fixados por suporte de metal e pintados com três demãos de selador, Sayerlack ou similar.

11.1 Tratamentos Complementares e Ajardinamento

11.1.1 Urbanização

A urbanização será executada conforme o projeto arquitetônico aprovado pela prefeitura Municipal obedecendo as áreas de infiltração, pisos e áreas de recreação.

Para os serviços de urbanização do empreendimento, serão executadas calçadas de concreto, drenagem com uso de caixas de captação com grade pré-fabricada de concreto e tubulação de PVC.

O condomínio será servido por rede de água potável, energia elétrica e iluminação externa.

11.2 Muros

Os muros serão de alvenaria de tijolos rebocados e pintados com tinta látex PVA.

No alinhamento frontal do terreno terá alvenaria, gradil de ferro, vidro ou similar.

11.3 Limpeza

Os ralos e caixas sifonados, aparelhos sanitários, tubulações e esgoto, serão desobstruídos de todo e qualquer material residual que possa causar entupimento.

Será eliminado qualquer vestígio de sujeira ou manchas nos azulejos e peças cerâmicas, inclusive no rejunto das paredes e pisos das unidades e áreas comuns.

Será executada uma limpeza na caixa d'água, cisterna, telhados e calhas.

Nas áreas externas e de urbanização serão removidos os resíduos de materiais, restos de aterro entulhos e equipamentos da Empresa.

12. OBSERVAÇÕES

A empresa reserva o direito de alteração dessas especificações em função da necessidade, atendendo sempre às condições técnicas e dentro das normas vigentes.

13. LIGAÇÕES E HABITE-SE

13.1 Ligações

E de responsabilidade da empresa construtora providenciar as ligações junto a CELESC e CASAN do condomínio (exceto unidades privativas).

13.2 Habite-se

A empresa obriga-se apresentar em 90 dias da data da conclusão da obra, o habite-se fornecido por todos os órgãos públicos previstos, de maneira que não provoque atraso na entrega da obra.

Florianópolis/SC, 27 de maio de 2022.

ENGENHEIRO CIVIL RESPONSÁVEL

GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA