

MEMORIAL DESCRITIVO E ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO PARK IMPERIAL RESIDENCE

1- OBJETIVO

Trata o presente memorial do conjunto de especificações e regras a serem seguidas para a execução do **PARK IMPERIAL RESIDENCE** relacionando projeto e execução dentro dos padrões de boa qualidade.

2- LOCALIZAÇÃO

O **PARK IMPERIAL RESIDENCE** estará localizado em terreno situado no Lote 02, Quadra ARSE 41, Conjunto HM - 01, Alameda 02 – Palmas, Tocantins.

Área do terreno: 3.723,48 m²

Área construída total: 15.329,09 m²

3 - SERVIÇOS PRELIMINARES

3.1 - Projetos

Todos os projetos necessários à execução da obra foram elaborados por profissionais de grande qualificação. Os serviços serão executados com estrita e total observância às indicações constantes dos mesmos.

3.2 - Descrição sumária da Obra

Será construído 01 edifício vertical de utilização residencial com 27 pavimentos assim discriminados:

Pavimento Subsolo:

Composto por 128 vagas de garagens cobertas para veículos de passeio, de pequeno e médio porte, numeradas de 01 a 111, sendo 94 vagas simples de números 05 a 62, 65 a 72, 75 a 85, 88 a 101, 109, 110 e 111, e 17 vagas duplas de números 01/01-A a 04/04-A, 63/63-A, 64/64-A, 73/73-A, 74/74-A, 86/86-A, 87/87/A 102/102-A a 108/108-A, sendo vinculadas aos apartamentos conforme Quadro IV-B, circulações para veículos e pedestres, cômodo para gerador, reservatório inferior e depósito; Temos ainda 44 escaninhos enumerados de 01 a 44 de uso exclusivo aos apartamentos conforme Quadro IV-B; A circulação vertical é composta por: Hall dos elevadores, escadarias e 03 elevadores.

Pavimento Térreo:

Composto por 12 vagas de garagens descobertas para veículos de passeio, de pequeno e médio porte, numeradas de 01 a 12, sendo que as vagas de números 01, 02, 03, 04, 05 e 06 serão vinculadas aos apartamentos conforme Quadro IV-B e as vagas de números 07 a 12 serão vagas autônomas, circulação para veículos e pedestres, playground, guarita com banheiro, piscina adulto e infantil, sauna com ducha, relax e SPA, espaço mulher, sanitários, pizza/churrasqueira, vestiários, lounge, lobby/hall social, hall de serviço, sala de jogos, sala do síndico, refeitório com sanitário, brinquedoteca, quadra de tênis e jardins; A circulação vertical é composta de hall dos elevadores, escadaria e 03 elevadores.

Mezanino:

Composto por fitness, sacada, home-cinema, vestiários, salão de festas, copa/cozinha, varanda gourmet, terraço gourmet e terraço descoberto. A circulação vertical é composta de hall dos elevadores, escadaria e 03 elevadores.

Pavimentos Tipos (2º ao 22º pavimento):

Nas suas Áreas Comuns por: escadaria, Hall dos elevadores e 03 elevadores.

Na parte privativa, temos 02 apartamentos por pavimento, enumerados 201 e 202 a 2201 e 2202.

Cobertura Inferior:

Nas suas Áreas Comuns por: escadaria, Hall dos elevadores e 03 elevadores.

Na parte privativa, temos 02 apartamentos, enumerados 2301 e 2302.

Cobertura Superior:

Nas suas Áreas Comuns por: escadaria, Hall dos elevadores e 03 elevadores.

Na parte privativa, temos 02 apartamentos, enumerados 2301 e 2302.

Cobertura:

Nas suas áreas comuns por escadaria, casa de máquinas dos elevadores, barrilete e caixa d'água superior.

Descrição das partes Privativas

As partes de propriedade e uso exclusivo são 52 unidades autônomas, sendo:

01 Apartamento de número 201, composto por: 04 suítes (quarto com banheiro), circulação, sacada, living jantar, lavabo, out living, terraço descoberto, cozinha, dependência de empregada, banheiro de serviço e laje técnica.

01 Apartamento de número 202, composto por: 04 suítes (quarto com banheiro), circulação, living jantar, lavabo, out living, terraço descoberto, cozinha, dependência de empregada, banheiro de serviço e laje técnica.

40 Apartamentos de números 301, 302, 401, 402, 501, 502, 601, 602, 701, 702, 801, 802, 901, 902, 1001, 1002, 1101, 1102, 1201, 1202, 1301, 1302, 1401, 1402, 1501, 1502, 1602, 1602, 1701, 1702, 1801, 1802, 1901, 1902, 2001, 2002, 2101, 2102, 2201 e 2202, compostos cada um por: 04 suítes (quarto com banheiro), circulação, living/jantar, lavabo, out/living, cozinha, dependência de empregada, banheiro de serviço e laje técnica.

02 Apartamentos (Duplex) de números 2301 e 2302, compostos, cada um, por: Parte inferior: 04 suítes (quarto com banheiro), home Office, varanda, copa, laje técnica, quarto de serviço, dependência de empregada, banheiro e escada de acesso a parte superior. Parte superior: Living/jantar, copa/cozinha, despensa, lavabo, banheiro, laje técnica, terraço descoberto, churrasqueira, deck, piscina e sauna.

08 Vagas de garagens cobertas de números 05 a 12 localizadas no pavimento térreo.

Cada apartamento terá ainda a ele de uso exclusivo vaga de garagem e escaninho, conforme quadro a baixo:

Apartamento	Vaga de garagem	Escaninho		Apartamento	Vaga de garagem	Escaninho
201	09S, 10S e 11S	01		1301	18S, 19S e 20S	23
202	12S, 13S e 14S	02		1302	21S, 22S e 23S	24
301	01T, 03/03-AS	03		1401	24S, 25S e 26S	25
302	02T e 04/04-AS	04		1402	27S, 28S e 29S	26
401	03T, 04T e 07S	05		1501	30S, 31S e 32S	27
402	05T, 06T e 08S	06		1502	33S, 34S e 35S	28
501	05S e 01/01-AS	07		1601	36S, 37S e 38S	29
502	06S e 02/02-AS	08		1602	39S, 40S e 41S	30
601	62S e 63/63-AS	09		1701	42S, 43S e 44S	31
602	61S e 64/64-AS	10		1702	45S, 46S e 47S	32
701	51S e 73/73-AS	11		1801	48S, 49S e 52S	33
702	50S e 74/74-AS	12		1802	66S, 67S e 68S	34
801	65S e 87/87-AS	13		1901	70S, 71S e 72S	35
802	69S e 86/86-AS	14		1902	75S, 76S e 77S	37
901	95Se 108/108-AS	15		2001	78S, 79S e 80S	43
902	96S e 107/107-AS	16		2002	81S, 82S e 83S	44
1001	97S e 106/106-AS	17		2101	84S, 85S e 88S	39
1002	98S e 105/105-AS	18		2102	89S, 90S e 91S	40
1101	99S e 104/104-AS	19		2201	92S, 93S e 94S	41
1102	100S e 103/103-AS	20		2202	109S, 110S e 111S	42
1201	101S e 102/102-AS	21		2301	57S, 58S, 59S e 60S	36
1202	15S, 16S e 17S	22		2302	53S, 54S, 55S e 56S	38

S = SUBSOLO T = TÉRREO

Quadro de confrontantes das unidades autônomas:

Unidade Autônoma	Frete	Fundo	Lateral Direita	Lateral Esquerda
Apartamento 201 a 2301	Área comum	Área externa	Apartamento 202 a 2302	Área externa
Apartamento 202 a 2302	Área comum	Área externa	Área externa	Apartamento 201 a 2301
Vaga 07T	Área comum	Área comum	Vaga 06	Área comum

Vaga 08T	Área comum	Área comum	Área comum	Vaga 09
Vaga 09T	Área comum	Área comum	Vaga 08	Vaga 10
Vaga 10T	Área comum	Área comum	Vaga 09	Vaga 11
Vaga 11T	Área comum	Área comum	Vaga 10	Vaga 12
Vaga 12T	Área comum	Área comum	Vaga 11	Área comum
T = TÉRREO				

3.3 - Limpeza do terreno

- 3.3.1- O terreno será devidamente desmatado e nivelado de forma manual e mecanicamente.
3.3.2- Depois de desmatado, o terreno deverá ser devidamente limpo com remoção de todo entulho.
3.3.3- Será procedida no decorrer do prazo de execução da obra periódica remoção de todo entulho e detritos que venham a se acumular no terreno.

3.4 - Canteiro de Obras

- 3.4.1- Durante a execução de todo e qualquer serviço deverão ser tomados os devidos cuidados, de forma a se evitar danos a terceiros.
3.4.2- O lote será cercado, com inserção dos barracões da obra.
3.4.3- O canteiro contará com escritórios, depósitos, almoxarifados, sanitários, instalações provisórias de água, esgoto, luz e força e tudo que se fizer necessários à execução da Obra.
3.4.4- A construtora fixará em locais apropriados, placas com dados referentes à obra.

3.5 - Locação da obra

- 3.5.1- A locação será executada por profissional habilitado e de acordo com as coordenadas e cotas constantes no Projeto de Arquitetura.
3.5.2- A locação será feita pelo sistema de gabarito de madeira fixando rigorosamente todos os alinhamentos, cotas e níveis do Projeto de Arquitetura.

3.6 - Movimento de terra

Serão executadas escavações mecanizadas para se obter o nivelamento do terreno nas cotas fixadas pelo projeto arquitetônico. As escavações do reservatório inferior e outras partes previstas abaixo do nível do terreno serão executados manualmente ou mecanicamente de acordo com as indicações do projeto.

As escavações da fundação serão executadas manualmente ou mecanicamente por poceiros, de acordo com o projeto de fundações.

Os trabalhos de aterro e reaterro deverão ser executados com terra isenta de materiais orgânicos em camadas de 20 cm, umedecidas e apiloadas energeticamente, de modo que sejam evitados posteriores fendas, trincas ou desníveis causados por recalques das camadas aterradas.

4- Fundações

A execução das fundações deverá satisfazer as normas da ABNT referente ao assunto, ficando a cargo do eng^o. responsável e empresa especializada, a definição da melhor técnica a ser empregada, com base nos laudos de sondagens apresentados e nas cargas resultantes encontradas. O concreto será bombeado e ou/usinado conforme especificações do projeto. O controle tecnológico será feito por empresa especializada.

A armação das ferragens das fundações serão executados rigorosamente de acordo com o projeto. As esperas de ferragem terão as dimensões e tamanhos conforme a norma regulamentadora.

5- Estrutura

CONCRETO ARMADO

As lajes, pilares, escadas, vigas e reservatórios serão em concreto armado, conforme Projeto Estrutural, seguindo as diretrizes do concreto armado, valendo as imposições previstas na ABNT e pelas normas regulamentadoras.

6- Alvenaria

Para o assentamento de tijolos serão empregadas argamassa com aditivo plastificante com traço 1:8 de cimento e areia para 200ml de aditivo ou argamassa com traço 1:5 de cal e areia com posterior mistura de 20% de cimento.

7- Instalações Elétricas e Telefônicas

- 7.1 - Eletrodutos e conexões:
Serão em PVC rígido/flexível soldável.
- 7.2 – Condutores
Serão de cobre com isolamento termoplástico tempera mole, classe 0.75 KV.
- 7.3 - Tomadas, Interruptores, Placas, Cigarras e Caixas
Serão do tipo Silentoque da Pial, Iriel ou Enerbras.
Quadros, geral e secundários: serão do tipo Eletromar, Incomafer, Cemar, Olipê ou Stec nas dimensões indicadas no Projeto Elétrico.
- 7.4 - Luminárias, Lâmpadas e Sinalizadores
Nas áreas de uso comum; com lâmpadas incandescentes / fluorescentes
- 7.5 - Interfonia:
Instalação executada conforme projeto.
- 7.6 - Pára – Raios
Aterramento com cordoalha de cobre nu ligada a hastes tipo Copperweld 5/8” x 3m
- 7.7- Portão/Porteiro Eletrônico.
Instalação executada por firma especializada.
- 7.8- Instalações Telefônicas
Tubulação em PVC rígido/flexível, soldável e/ou rosqueavel (mangueiras e/ou tubos. Caixas de distribuição em chapa metálica esmaltada com tampa, fundo em madeira. Cabos CI-50 e fios CCI-50 conforme o numero de pares, necessidades e norma da Telebrás.

8- Instalações Hidro-Sanitárias e Águas Pluviais

- 8.1- Tipo de abastecimento de água
A alimentação será pela rede pública, conforme Projeto Hidro-Sanitário.
- 8.2- Água fria
Tubulações e conexões:
Serão executadas em PVC da marca Tigre ou Akros-Fortily.
Acessórios:
Registros dos Barriletes e outros metais da marca Fabrimar, Docol,Deca ou Japi (Astra)
- 8.3- Reservatórios
Serão construídos dois Reservatórios Superiores de 45.000 litros mais Reserva Técnica de 7.300 litros, conforme Projeto Específico.
- 8.4- Esgoto
Ralos: Com tampas cegas e/ou grelhas simples e cromadas, de PVC da marca Tigre, Akros-Fortility ou Astra.
- 8.5- Águas Pluviais
Ralo Pluvial: Tipo “Abacaxi” e/ou, PVC com acabamento de ferro fundido e/ou soldável.
- 8.6- Bombas de recalque
Será instalada 01 (uma) Bomba de Recalque para água potável da marca Dancor, Darka ou KSB, conforme Projeto Hidro-Sanitário.
- 8.7- Destino final de esgoto: será a rede pública.

9- Instalação de Combate a Incêndio

- 9.1- Reserva Técnica
A Reserva Técnica de Incêndio será conforme Projeto de Incêndio Aprovado.
- 9.2- Reservatório superior (capacidade total)
O Reservatório Superior terá capacidade, conforme projeto.
- 9.3- Tubulações
As tubulações serão em ferro galvanizado com costura DIN-2440 e conexões ferro galvanizado classe 10. Os registros serão em bronze bruto com roscas BSP- classe ISO PSI.
- 9.4- Caixas de Incêndio
Serão instaladas Caixas de Incêndio em chapa de aço/pré-moldado, com pintura sintética, chapa 18 (padrão), com visor e inscrição/concreto.
- 9.5- Mangueiras
Serão em nylon, flexíveis, de fibra, revestida internamente com borracha, pressão mínima de teste de 20 kg/m².

10- Esquadrias

- 10.1- Esquadrias de madeira:
Laminadas em madeira de lei.
- 10.2- Esquadrias de alumínio:
Serão na fachada.

11- Ferragens

As fechaduras serão do tipo Cilindro e serão cromadas, exceto as dos banheiros que serão tipo tranqueta.

12- Louças, Metais E Acessórios

12.1 - Louças

As bacias sanitárias serão tipo vitrificado, de cor branca.

12.2 - Metais

Registros e metais (sifão e válvulas) serão metálicos ou de PVC, cromados.

13- Elevadores

Os elevadores sociais e de serviço terão cabine fechada, com parede laminada ou chapa.

14- Acabamentos.

14.1 – Pavimento Subsolo:

Local	Piso	Parede	Teto
Garagem	Concreto polido	Pintura PVA	Pintura PVA
Escada	Cimentado pintado	Gesso liso com Pintura PVA	Gesso liso com Pintura PVA
Poço do elevador	Cimentado desempenado	Gesso liso, caiação	
Reservatório inferior	Concreto impermeabilizado	Concreto impermeabilizado	Concreto natural
Hall dos elevadores	Cerâmica esmaltada	Gesso liso com Pintura PVA	Forro de gesso com Pintura PVA
Cômodo para gerador	Cimentado desempenado	Gesso liso com Pintura PVA	Concreto com Pintura PVA
Escaninhos	Cerâmica esmaltada	Gesso liso com Pintura PVA	Gesso liso com Pintura PVA

14.2 – Pavimento térreo:

Local	Piso	Parede	Teto
Escada	Cimentado pintado	Gesso liso com Pintura PVA	
Hall dos elevadores/lobby	Pedra polida	Gesso liso com Pintura acrílica, rodapé pedra	Forro de gesso com Pintura PVA
Sala de serviço/chofer	Cerâmica esmaltada	Gesso liso com Pintura PVA	Forro de gesso com Pintura PVA
Sala do síndico/refeitório	Cerâmica esmaltada	Gesso liso com Pintura PVA	Forro de gesso com Pintura PVA
Sanitários/vestiários	Cerâmica esmaltada	Cerâmica esmaltada	Forro de gesso com Pintura PVA
Sala de jogos	Porcelanato natural	Gesso liso com Pintura acrílica, porcelanato	Forro de gesso com Pintura PVA
Lounge	Porcelanato natural	Gesso liso com Pintura acrílica, porcelanato	Forro de gesso com Pintura PVA
Sala de relex da sauna / SPA	Porcelanato anti-derrapante	Gesso liso com Pintura acrílica, porcelanato	Forro de gesso com Pintura PVA
Sauna	Porcelanato anti-derrapante	Pastilha esmaltada	Pastilha esmaltada
Espaço mulher / brinquedoteca	Porcelanato natural	Gesso liso com Pintura acrílica, porcelanato	Forro de gesso com Pintura PVA
Piscina adulto / infantil	C	Pastilha esmaltada	Forro de gesso com Pintura PVA
Pizza/churrasqueira	Pré-moldado concreto anti-derrapante		Pergolado

14.3 – Mezanino:

Local	Piso	Parede	Teto
Fitness	Vinilico natural	Gesso liso com Pintura acrílica, rodapé madeira	Forro de gesso com Pintura PVA
Escada	Cimentado pintado	Gesso liso com Pintura PVA	
Hall dos Elevadores	Porcelanato natural	Gesso liso com Pintura PVA, porcelanato	Forro de gesso com Pintura PVA
Home cinema	Carpete natural	Gesso liso, acrílico/placa acústica, rodapé madeira	Forro de gesso com Pintura PVA
Salão de Festas / Espaço Goumert	Porcelanato natural	Gesso liso com Pintura, porcelanato	Forro de gesso com Pintura PVA
Sanitários / Vestiários	Cerâmica esmaltada	Cerâmica esmaltada	Forro de gesso com Pintura PVA
Terraço descoberto	Porcelanato antiderrapante	Reboco textura acrílica, porcelanato	
Copa / Cozinha	Cerâmica esmaltada	Pintura/Cerâmica PVA/ Esmaltada	Forro de gesso com Pintura PVA

14.4 – Pavimento Tipo:

Local	Piso	Parede	Teto
Escada	Cimentado pintado	Gesso liso com Pintura PVA	Gesso liso com Pintura PVA
Hall dos Elevadores / Circulação	Cerâmica esmaltada	Gesso liso com Pintura acrílica, rodapé cerâmica	Forro de gesso com Pintura PVA
Hall do social	Porcelanato polido	Gesso liso com Pintura acrílica, rodapé porcelanato	Forro de gesso com Pintura PVA

14.5 – Diversos :

Local	Piso	Parede	Teto
Barrilete	Cimentado desempenado	Reboco Paulista com Pintura PVA	Concreto com Látex PVA
Reservatório Superior	Concreto impermeabilizado	Concreto impermeabilizado	Concreto natural
Casa de máquinas	Cimentado desempenado	Reboco Paulista com Pintura PVA	Concreto com Látex PVA

Acabamento das Áreas Privativas:

Local	Piso	Parede	Teto
Sala Living	Porcelanato polido, soleira granito	Emboço Paulista ou gesso cola com látex PVA, rodapé porcelanato e/ou madeira	Forro de gesso ou gesso cola, Látex PVA
Suítes/Closet	Porcelanato polido	Emboço Paulista ou gesso cola com látex PVA, rodapé porcelanato e/ou madeira	Forro de gesso ou gesso cola, Látex PVA
Circulação	Porcelanato polido	Emboço Paulista ou gesso cola com látex PVA, rodapé porcelanato e/ou madeira	Forro de gesso ou gesso cola, Látex PVA
Banheiros	Cerâmica esmaltada, soleira granito	Cerâmica esmaltada	Forro de gesso ou gesso cola, Látex PVA
Cozinha/ Área de Serviço	Cerâmica esmaltada, soleira granito	Cerâmica esmaltada	Forro de gesso ou gesso cola, Látex PVA
Varanda	Porcelanato natural, soleira granito	Emboço Paulista ou gesso cola com pintura acrílica, rodapé porcelanato e/ou madeira	Forro de gesso ou gesso cola, Látex PVA
Lavabo	Porcelanato polido,	Cerâmica / Pintura	Forro de gesso ou

	soleira granito	esmaltada / Látex PVA	gesso cola, Látex PVA
Quarto de Empregada	Cerâmica esmaltada	Emboço Paulista ou gesso cola com látex PVA, rodapé cerâmica e/ou madeira	Forro de gesso ou gesso cola, Látex PVA
Terraço Descoberto	Cerâmica esmaltada, soleira granito	Emboço Paulista ou gesso cola com pintura acrílica, rodapé cerâmica	

Observações finais:

- Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade junto ao mercado de materiais de construção, classificados com 1ª qualidade.
- As padronagens serão definidas por arquitetos de maneira a se obter harmonia e bom gosto de caracterização final.
- Em virtude do grande numero de lançamento de materiais e equipamentos novos, tanto fabricados no Brasil como no exterior, a construtora se reserva o direito de substituir alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente.
- A incorporadora poderá proceder a pequenos ajustes no projeto, de forma a resolver problemas técnicos que surjam durante a execução da obra.

Palmas-TO, 07 de abril de 2009.

REAL CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.