



Thiene

R E S I D E N C I A L

**MEMORIAL DESCRITIVO - RESIDENCIAL THIENE**  
**Rua Monteiro Lobato esq. Rua Santo Antônio**  
**Centro, Criciúma/SC.**  
**REVISÃO 03 – 27/06/2023**

**ÍNDICE**

1.	SERVIÇOS GERAIS .....	3
2.	PREPARAÇÃO DO TERRENO .....	3
3.	SISTEMA DE SEGURANÇA.....	3
4.	ÁREAS DE LAZER .....	3
5.	FUNDAÇÕES .....	3
6.	ESTRUTURAS.....	3
7.	ALVENARIAS .....	4
8.	COBERTURAS .....	4
9.	ESQUADRIAS.....	4
10.	REVESTIMENTOS.....	4
11.	PISOS E PAVIMENTAÇÕES .....	4
12.	IMPERMEABILIZAÇÃO .....	5
13.	RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS .....	5
14.	FERRAGENS.....	5
15.	VIDROS .....	5
16.	APARELHOS SANITÁRIOS .....	6
17.	METAIS.....	6
18.	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E COMUNICAÇÃO .....	6
19.	INSTALAÇÕES HIDROSSANITARIAS .....	6
20.	INSTALAÇÃO DE GÁS.....	7
21.	PINTURAS .....	7
22.	DIVERSOS.....	7

## **1. SERVIÇOS GERAIS**

- 1.1 Será fornecido aos proprietários do apartamento do **Edifício Residencial Thiene** um jogo completo dos projetos que estará à disposição durante a execução da obra e após a entrega do empreendimento.
- 1.2 Obriga-se a Construtora a executar os serviços em perfeito acordo com os projetos e a presente especificação.
- 1.3 Em caso de divergência entre o projeto e as especificações, prevalecerão estas últimas.

## **2. PREPARAÇÃO DO TERRENO**

- 2.1 No terreno será realizada terraplenagem para adequar a topografia aos níveis do projeto.

## **3. SISTEMA DE SEGURANÇA**

- 3.1 O empreendimento terá quatro acessos, sendo três deles para entrada e saída de veículos e o outro para acesso de pedestre.
- 3.2 No edifício será instalado sistema de segurança com circuito interno de câmeras de vídeo, para atender às áreas comuns dos pavimentos de garagem, hall de entrada do edifício, elevadores e acessos de veículos e pedestres.

## **4. ÁREAS DE LAZER**

- 4.1 O empreendimento será composto por:

Hall de Entrada;  
Academia;  
Brinquedoteca;  
Salão de Festas;  
Salão de Jogos;  
Piscina;  
Terraço coberto e descoberto;  
Playground.

## **5. FUNDAÇÕES**

- 5.1 As fundações serão executadas de acordo com a geologia do terreno.
- 5.2 A determinação dos esforços nas fundações obedecerá às normas da ABNT.

## **6. ESTRUTURAS**

- 6.1 A estrutura será executada conforme projeto específico obedecendo às normas da ABNT.
- 6.2 A estrutura a ser executada será em concreto armado.

## **7. ALVENARIAS**

- 7.1 As paredes obedecerão às dimensões, alinhamentos e espessuras indicadas no projeto arquitetônico.
- 7.2 Serão usados tijolos ou blocos cerâmicos em todas as paredes, exceto nas paredes da central de gás, que serão de bloco de concreto.
- 7.3 Os shafts serão executados em alvenaria ou gesso acartonado, conforme projeto específico.

## **8. COBERTURAS**

- 8.1 As coberturas serão executadas com dimensões necessárias para suportar cargas de acordo com os projetos específicos e realizadas com laje impermeabilizada ou com telhas, podendo ser de CRFS ou metálicas.

## **9. ESQUADRIAS**

- 9.1 Todas as esquadrias deverão obedecer aos detalhes especificados em projeto.
- 9.2 Todos os marcos e vistas das portas internas serão em madeira.
- 9.3 As folhas das portas de entrada dos apartamentos serão do tipo sólidas e as demais semissólidas.
- 9.4 As esquadrias externas serão de alumínio, sendo que as janelas dos dormitórios terão persianas automatizadas.
- 9.5 Os portões da garagem serão metálicos do tipo basculante, com acionamento eletrônico.

## **10. REVESTIMENTOS**

- 10.1 As paredes dos banheiros e da área de serviço serão revestidas com azulejo das marcas Portinari, Elizabeth, Eliane, Ceusa ou de qualidade similar.
- 10.2 Todas as paredes internas dos apartamentos que não receberem revestimentos cerâmicos receberão aplicação de massa corrida.
- 10.3 Externamente, a obra será rebocada e terá detalhes em cerâmica conforme especificação do projeto arquitetônico.
- 10.4 Os tetos serão rebaixados com forro de gesso conforme projeto específico.

## **11. PISOS E PAVIMENTAÇÕES**

- 11.1 Os ambientes dos apartamentos serão revestidos com porcelanato retificado (90x90cm) das marcas Elizabeth, Portinari, Eliane, Ceusa ou similar qualidade.
- 11.2 Nos apartamentos terá previsão de instalação de manta acústica no contrapiso dos dormitórios, circulação íntima e área social.

- 11.3 O hall de entrada, salão de festas, salão de jogos serão revestidos com porcelanato retificado.
- 11.4 A academia e a brinquedoteca serão revestidas com piso vinílico ou emborrachado.
- 11.5 A piscina será revestida com pastilha cerâmica e os terraços com porcelanato antiderrapante, conforme projeto específico.
- 11.6 O playground será revestido com piso emborrachado.
- 11.7 As escadarias e antecâmaras serão revestidas piso cerâmico.
- 11.8 As garagens e áreas de manobra serão revestidas com piso de concreto e pintura epóxi.
- 11.9 As calçadas e acessos externos serão pavimentados com ladrilho hidráulico ou basalto antiderrapante, além de áreas com gramado, conforme projeto arquitetônico.

## **12. IMPERMEABILIZAÇÃO**

- 12.1 A impermeabilização será realizada de acordo com projeto específico nas áreas onde houver necessidade técnica.

## **13. RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS**

- 13.1 Os apartamentos terão rodapés de poliestireno ou cerâmicos nas áreas que não receberem revestimento de azulejos nas paredes.
- 13.2 Nas áreas comuns, os ambientes revestidos com piso cerâmico receberão rodapés conforme projeto específico.
- 13.3 Os ambientes revestidos com azulejo não terão rodapés.
- 13.4 As soleiras das portas externas, que dão acesso às sacadas, serão em pedra natural, assim como os peitoris das janelas externas e as soleiras das floreiras.

## **14. FERRAGENS**

- 14.1 As ferragens das portas internas e externas serão da linha Pado, LaFonte, Arouca, Papaiz, Synter, Loc Rwell ou de similar qualidade.
- 14.2 As fechaduras de entrada dos apartamentos serão digitais e das marcas Intelbras, Samsung, Pado, Synter ou de similar qualidade.

## **15. VIDROS**

- 15.1 Os vidros terão espessura adequada para cada vão.
- 15.2 Os banheiros terão vidro tipo mini boreal.

- 15.3 As demais dependências terão vidros transparentes, conforme projeto específico.

## **16. APARELHOS SANITÁRIOS**

- 16.1 Nos banheiros serão instalados bacias sanitárias com caixa acoplada das marcas Celite, Roca, Deca, Incepa ou similar qualidade.
- 16.2 Nas unidades o fornecimento e instalação das cubas e bancadas será de responsabilidade do proprietário.

## **17. METAIS**

- 17.1 Todas as bases para os metais serão das marcas Deca, Docol ou de similar qualidade.
- 17.2 Nas unidades o fornecimento e instalação dos acabamentos de registro e torneiras serão de responsabilidade do proprietário.

## **18. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E COMUNICAÇÃO**

- 18.1 As instalações elétricas serão executadas em concordância com os projetos aprovados.
- 18.2 Será fornecida a infraestrutura para as instalações de comunicação, sendo a instalação da fiação responsabilidade da concessionária de escolha dos condôminos.
- 18.3 No edifício será instalado sistema de prevenção a incêndios, conforme projeto aprovado no Corpo de Bombeiros.
- 18.4 Os pontos de luz das áreas do condomínio serão entregues com luminárias.
- 18.5 As tomadas e interruptores serão das marcas Pial, Iriel, Siemens, Prime, Schneider ou de similar qualidade.
- 18.6 Para cada apartamento será disponibilizada uma vaga de garagem com espera para carregador de carro elétrico, composta por tubulação seca e caixa de espera, conforme projeto específico. A aquisição e instalação da fiação elétrica e do carregador serão de responsabilidade do proprietário.
- 18.7 O condomínio será provido de sistema de geração de energia solar com placas fotovoltaicas instaladas na cobertura da edificação, para atendimento parcial da demanda de energia das áreas comuns do condomínio, obedecendo a projeto específico. A operação e a manutenção do sistema ficarão a cargo do condomínio.

## **19. INSTALAÇÕES HIDROSSANITARIAS**

- 19.1 Serão executados em concordância com o projeto hidrossanitário.
- 19.2 Serão instalados hidrômetros individuais nos apartamentos.

- 19.3 Os apartamentos serão providos de tubulação para água quente nos banheiros, cozinha e área de churrasqueira.
- 19.4 O fornecimento e instalação do aquecedor serão de responsabilidade do proprietário.
- 19.5 O condomínio contará com um sistema de aproveitamento de águas pluviais para uso exclusivo de irrigação do jardim no pavimento térreo. O sistema obedecerá ao projeto específico, sendo a operação e manutenção do sistema responsabilidade do condomínio.

## **20. INSTALAÇÃO DE GÁS**

- 20.1 Os pontos de gás GLP ou natural serão executados em concordância com o projeto específico.
- 20.2 Serão instalados pontos nos apartamentos, sendo um para fogão na cozinha e outro para o aquecedor de passagem na área de serviço. E, na área condominial, terão pontos para fogão no salão de festas e no salão de jogos.

## **21. PINTURAS**

- 21.1 Internamente os apartamentos, as circulações condominiais e as escadarias serão pintados com tinta acrílica Premium.
- 21.2 Externamente serão aplicadas textura e pintura específica para fachadas.
- 21.3 As esquadrias internas terão como acabamento revestimento branco.
- 21.4 As vigas, lajes, pilares e paredes do estacionamento serão pintados com tinta acrílica, sem aplicação de massa corrida.

## **22. DIVERSOS**

- 22.1 Os elevadores serão das marcas ThyssenKrupp, Atlas/Schindler ou Otis.
- 22.2 O Salão de festas, Salão de Jogos, Brinquedoteca e Academia do edifício serão entregues mobiliados, decorados e climatizados.
- 22.3 O hall de entrada será entregue mobiliado e decorado.
- 22.4 O Playground, Terraços coberto e descoberto e Piscina serão entregues equipados.
- 22.5 As churrasqueiras serão a carvão.
- 22.6 Haverá tubulação para instalação de ar condicionado do tipo Split Inverter nos dormitórios e área social dos apartamentos obedecendo a projeto específico.
- 22.7 O fornecimento e a instalação do ar condicionado serão de responsabilidade do proprietário.
- 22.8 Haverá espera para coifa na cozinha.

- 22.9 O ralo da área de serviço não terá função de limpeza, apenas de segurança (extravasor). Os terraços privativos cobertos e sacadas das unidades terão ralos e caimento atenuado no piso para esgotamento da água pluvial.
- 22.10 Os chuveiros das unidades serão adquiridos e instalados pelos seus respectivos proprietários e deverão apresentar vazão adequada às instalações hidráulicas dos apartamentos, conforme descrito no Manual do Proprietário.
- 22.11 Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer pequenos ajustes nas dimensões durante a elaboração dos projetos.
- 22.12 As superfícies com acabamento em pintura das áreas privativas e comuns poderão apresentar pequenas imperfeições provenientes do processo construtivo.
- 22.13 O ajardinamento será efetuado conforme projeto paisagístico e o empreendimento terá a vegetação implantada por meio de mudas, sendo assim, as imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representarão artisticamente a fase adulta das espécies.
- 22.14 Em caso de fechamento da sacada com cortina de vidro ou similar, após a avaliação, aprovação e liberação dos órgãos competentes e da Assembleia do condomínio, caberá ao Condomínio também consultar e cumprir as outras exigências técnicas que venham a ser feitas por concessionárias e demais órgãos competentes.
- 22.15 Os móveis, eletrodomésticos e acabamentos dos apartamentos que constam no projeto têm apenas finalidade ilustrativa e não serão fornecidos e/ou instalados pela construtora.
- 22.16 Os mobiliários, layouts, paginações e cores dos acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas das áreas comuns do empreendimento, são ilustrativos. A Construtora se reserva o direito de fazer pequenos ajustes estéticos na decoração e paisagismo desses ambientes.
- 22.17 A Construtora reserva-se ao direito de substituir marca, modelo e/ou materiais citados nesse memorial para oferecer aos proprietários outros de qualidade equivalente ou superior.
- 22.18 Materiais naturais, tais como pedras e madeiras, estarão sujeitos a diferenças de tonalidades.
- 22.19 Toda e qualquer alteração que o proprietário deseje realizar deverão ser solicitadas através de consulta à Construtora com a devida antecedência, para análise de viabilidade técnica dos serviços e orçamento a ser realizado pelo setor de engenharia.

Olvacir José Bez Fontana  
Presidente

Criciúma, Junho/2023.