

Terrace

Business Center

TERRACE BUSINESS CENTER

MEMORIAL DESCRITIVO E DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

1.1. LOCALIZAÇÃO:

Avenida Eloy Chaves / Rua Alfredo Justino

Bairro Vila Nova – Três Lagoas, MS.

Lotes: I1, J1, K1, L1, S1 e T1 – Quadra 22

Matrículas: 43.668 / 43.669 / 43.670 / 43.671 / 43.678 / 43.679.

1.2. DIMENSÃO E COMPOSIÇÃO:

Trata-se de Edifício Comercial contendo 15 lojas no pavimento térreo, 85 salas do 1º ao 5º pavimento tipo e 21 salas do 6º ao 8º pavimento tipo. As vagas de estacionamento distribuídas nos subsolos 1 e 2 totalizam 132 vagas para automóveis e no pavimento térreo 101 vagas para motos.

1.3. DADOS GERAIS (conforme projeto arquitetônico):

Área do terreno: 2.099,40m²

Área total construída: 9.679,64m²

1.4. COMPOSIÇÃO DAS UNIDADES COMERCIAIS:

Lojas e Salas comerciais – 1 banheiro.

TERRACE BUSINESS CENTER

2. MEMORIAL DESCRITIVO E SISTEMA CONSTRUTIVO

2.1. SERVIÇOS INICIAIS E PROJETOS:

Antes do início da obra será elaborada a seguinte documentação técnica:

- sondagens.
- levantamento planialtimétrico e topográfico no terreno.
- todos os projetos contendo todos os detalhes necessários para o entendimento técnico e para a execução da obra, e respectivas consultorias por parte dos projetistas.
- compatibilização dos projetos a fim de detectar interferências que possam comprometer tecnicamente o bom desempenho da obra.
- aprovações dos projetos em órgãos municipais e concessionárias competentes.
- alvará de construção.

2.2. SERVIÇOS PRELIMINARES:

No terreno será feita a limpeza da camada de vegetação superficial e as escavações necessárias para implantar as cotas previstas em projeto arquitetônico. Serão utilizados os equipamentos necessários para execução dos serviços.

A locação das divisas do terreno, das construções e das fundações será feita através de instrumentos topográficos adequados.

2.3. FUNDAÇÕES:

Será executada fundação profunda conforme projeto específico, respeitando-se locação, dimensionamento, resistência de concreto, posicionamento e bitolas de armadura.

2.4. INFRAESTRUTURA (BLOCOS E BALDRAMES):

Blocos e baldrames serão executados respeitando-se locação, dimensionamento, resistência de concreto, posicionamento e bitolas de armadura conforme dimensionamento do projeto estrutural.

2.5. ESTRUTURA:

As lajes e escadas serão executadas respeitando-se locação, dimensionamento, resistência de concreto, posicionamento e bitolas de armadura conforme dimensionamento do projeto estrutural.

TERRACE BUSINESS CENTER

O concreto com desempenho estrutural será usinado, com resistência, conforme definido em projeto estrutural.

O aço será CA-50, CA-60 ou tela soldada, de acordo com o projeto estrutural.

As lajes serão nervuradas conforme especificação do projeto estrutural.

O sistema de escoramento será definido levando-se em consideração a estabilidade das formas, o tempo e facilidade de desforma, o reaproveitamento de material e o ciclo necessário para execução da estrutura e cumprimento do prazo da obra.

2.6. PAREDES E DIVISÓRIAS:

Fechamento externo da torre e as paredes de banheiros serão executados em alvenaria convencional de tijolos cerâmicos.

As paredes internas de divisórias das salas serão feitas em alvenaria convencional de tijolos cerâmicos ou em gesso acartonado.

2.7. COBERTURA:

Será executado terraço com laje impermeabilizada na cobertura do 5° e 8° pavimento.

Na cobertura da caixa da caixa d' água será instalada telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira.

2.8. IMPERMEABILIZAÇÃO:

Serão impermeabilizadas as seguintes áreas: lajes de cobertura, alvenaria de embasamento, blocos e baldrames.

Para cada local será definido sistema impermeabilizante adequado levando em consideração a finalidade e uso do mesmo. Durante a execução da obra o sistema poderá ser alterado por outro desde que atenda a boa técnica e ofereça melhores resultados.

O sistema impermeabilizante será:

- alvenaria de embasamento – pintura impermeabilizante
- blocos e baldrames – pintura impermeabilizante
- coberturas expostas– manta asfáltica com proteção mecânica

2.9. ESQUADRIAS DE MADEIRA E FERRAGENS:

Serão executadas conforme quantidades e dimensões do projeto arquitetônico.

As portas, batentes e guarnições de madeira serão em kits prontos de fábrica com miolo colméia e pintura branca. Ferragens serão cromadas.

TERRACE BUSINESS CENTER

2.10. ESQUADRIAS METÁLICAS E VIDROS:

Serão executadas conforme quantidades, dimensões e cores estabelecidos no projeto arquitetônico.

Esquadrias de alumínio com acabamento anodizado fosco ou pintura eletrostática. As ferragens das esquadrias de alumínio serão fornecidas em conjunto com as mesmas.

Os vidros serão liso, com espessura e cores conforme projeto arquitetônico e normas vigentes.

O brise será em alumínio ou ferro com dimensionamento e cores definidos em projeto arquitetônico.

2.11. SERRALHERIA:

Escadas marinheiro, alçapões, janelas de ventilação de escadas e dutos, corrimãos das escadas internas serão em ferro com fundo antiferruginoso e pintura esmalte.

2.12. REVESTIMENTOS DE PISO:

2.12.1. Pisos

Nas áreas do térreo, onde houver revestimento de piso (cerâmico ou pedra), haverá contrapiso com espessura mínima de 5cm e caimentos definidos de acordo com o projeto arquitetônico.

Sob a projeção da torre, sob o piso do pavimento térreo, para evitar umidade ascendente a partir do solo, será utilizada camada de lastro drenante de brita, na espessura de 5 cm e piso de concreto armado de 8cm.

Nos demais pavimentos da torre serão executados uma camada de regularização sobre a laje para posterior aplicação do acabamento.

As especificações técnicas dos pisos estão relacionadas por local no item 3.

As salas comerciais serão entregues com piso regularizado preparado para receber acabamento de piso, sendo que este não faz parte do contrato, ficando sob responsabilidade do contrante a compra e instalação do revestimento de piso escolhido.

2.12.2. Rodapés

Onde houver revestimento de piso o rodapé será executado conforme o acabamento de piso e especificações técnicas por ambiente (item 3).

TERRACE BUSINESS CENTER

2.13. REVESTIMENTOS DE PAREDES INTERNAS:

Sobre a alvenaria de tijolos cerâmicos será aplicado revestimento em chapisco e emboço ou gesso liso.

Nas áreas secas e nas áreas frias o revestimento receberá massa corrida e pintura.

2.14. REVESTIMENTOS EXTERNOS:

As paredes externas serão chapiscadas, emboçadas e receberão pintura texturizada conforme paginação e cores definidas em projeto arquitetônico.

Haverá frisos que serão executados no próprio reboco ou simulados com pintura conforme projeto arquitetônico.

2.15. REVESTIMENTOS DE TETO:

Será executado forro de gesso conforme indicação do projeto arquitetônico.

Nas escadas e áreas de serviços a laje será revestida com pintura texturizada aplicada diretamente sobre a mesma.

No estacionamento o teto será em concreto aparente.

Onde houver forro, não serão executados elementos decorativos (sancas, rebaixos, cortineiros, etc).

2.16. PINTURA:

2.16.1. Esquadrias de madeira:

As portas de madeira terão acabamento pintado branco.

2.16.2. Serralheria

Todos os elementos de serralheria e esquadrias em ferro serão lixados, terão aplicação de fundo antiferruginoso e receberão pintura esmalte.

2.16.3. Paredes e tetos internos

Sobre o revestimento de parede (emboço ou gesso liso) será aplicado selador, massa corrida e aplicação de tinta em duas ou três demãos conforme a necessidade para dar acabamento.

Sobre forro de gesso haverá aplicação de massa corrida e pintura pva.

Todas as pinturas terão acabamento fosco.

As peças gráficas relacionadas ao empreendimento tiveram suas cores editadas por programas de computador, sendo, portanto, sujeitas a variações quando da efetiva execução daquilo que artisticamente representam.

TERRACE BUSINESS CENTER

2.17. SOLEIRAS E PEITORIS:

2.17.1. Soleiras

Serão instaladas soleiras de granito com acabamento e cor conforme especificado em projeto arquitetônico.

2.17.2. Peitoris

Serão instaladas peitoris com acabamento e cor conforme especificado em projeto arquitetônico.

2.18. LOUÇAS E METAIS

Louças e metais serão instalados conforme pontos indicados em projeto.

As cubas de embutir, lavatórios e vasos sanitários com caixas acopladas serão na cor branca.

Os metais serão cromados.

2.19. BANCADAS DE GRANITO

As bancadas do banheiro serão em granito com espelho de 7cm com uma cuba de embutir em louça branca. Cor do granito conforme projeto.

2.20. INSTALAÇÕES DIVERSAS:

Todas as instalações prediais e respectivas ligações definitivas serão executadas conforme projetos complementares e memoriais específicos e deverão atender as normas de segurança e das concessionárias locais.

Acabamentos de interruptores e tomadas em material plástico.

A construtora compromete-se a utilizar materiais de boa qualidade que atendam as exigências das normas regulamentadoras.

2.20.1. INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

O sistema de prevenção e combate a incêndio será dimensionado conforme projeto específico e contemplará caixas de incêndio com mangueira (hidrantes) e extintores de incêndio.

2.20.2. INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO

Será fornecido 1 ponto seco para ar condicionado tipo "split", sendo um ponto de dreno, 1 ponto elétrico (tubulação sem fiação). Fica a cargo do proprietário o fornecimento do equipamento, mão de obra de instalação,

TERRACE BUSINESS CENTER

tubulação frigorígena. Os equipamentos condensadores deverão ser instalados na área técnica.

2.20.3. INSTALAÇÕES DE TELEFONE

Haverá um ponto completo de telefone, conforme projeto específico.

2.20.4. INSTALAÇÕES DE ANTENA COLETIVA

Não há previsão para antena coletiva.

2.20.5. INSTALAÇÕES DE CABEAMENTO ESTRUTURADO

Será fornecida a infraestrutura (tubulação) para um ponto de cabeamento estruturado em cada unidade. O cabeamento deverá ser passado pelo proprietário.

2.20.6. INSTALAÇÕES DE CAMPAINHA

Não há previsão de campainha.

2.20.7. INSTALAÇÕES DE CFTV

Não há previsão de pontos cftv.

2.20.8. INSTALAÇÕES DE INTERFONE

Haverá um ponto completo de interfone, conforme projeto específico.

2.20.9. ILUMINAÇÃO:

A construtora fornecerá as luminárias adequadas a cada ambiente da área comum contempladas no projeto elétrico e no projeto de prevenção e combate a incêndio, ou seja: luminárias de estacionamento, acessos de pedestres, hall, escadarias, iluminação de emergência.

Não estão contempladas as luminárias internas das salas.

2.21. LIMPEZA FINAL:

A obra será mantida limpa dentro das condições possíveis no decorrer da obra. Quando da finalização da obra, será realizada limpeza dos pisos cimentados e cerâmicos, esquadrias, peças sanitárias e vidros, através do método usual para cada tipo de local.

TERRACE BUSINESS CENTER

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS – ACABAMENTOS DAS SALAS COMERCIAIS E LOJAS

3.1. SALA COMERCIAL:

- Piso: Piso regularizado cimentado sem rodapé preparado para receber piso cerâmico. *(O acabamento do piso e sua instalação será de responsabilidade do proprietário).*
- Soleira: Granito na porta de entrada.
- Paredes: Pintura PVA fosca sobre massa corrida.
- Teto: Pintura PVA fosca sobre forro de gesso.
- Pontos para equipamentos:
 - 1 ponto de telefone com fiação.
 - 1 ponto de ar condicionado split com dreno e sem fiação.
(A fiação do ar condicionado, aquisição do equipamento e sua instalação será de responsabilidade do proprietário).

3.2. BANHEIROS:

- Pisos: Cerâmica branca com rodapé conforme acabamento do piso h=7cm .
- Soleiras: Bit de granito na porta do banheiro.
- Paredes: Pintura PVA fosca sobre massa corrida.
- Tetos: Pintura PVA fosca sobre forro de gesso.
- Louças: Bacia de louça branca com caixa acoplada. Cuba de embutir em louça branca em bancada de granito.
- Metais: Torneira de mesa.
- Observação: Não serão entregues espelhos e acessórios (porta papel toalha, porta papel higiênico, saboneteiras, ganchos, etc).

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS – ÁREAS COMUNS

4.1. LOBBY / HALL DE ACESSO PRINCIPAL E HALL DOS PAVIMENTOS

- Pisos: Cerâmico ou Porcelanato com rodapé conforme acabamento do piso h=7cm.
- Soleiras: Granito nas portas de entrada.
- Paredes: Pintura PVA fosca sobre massa corrida ou pintura texturizada.
- Teto: Pintura PVA fosca sobre forro de gesso ou pintura texturizada.

TERRACE BUSINESS CENTER

As soleiras nas portas das áreas técnicas, escadas e depósitos, serão em acabamento com o próprio piso da área comum de acesso.

4.2. ESCADAS

- Piso: Cimentado pintado e rodapé pintado h=5cm.
- Paredes: Pintura PVA sobre revestimento ou pintura texturizada.
- Teto: Pintura texturizada sobre laje de concreto ou pintura PVA sobre massa corrida.
- Corrimão metálico com fundo para proteção antiferruginosa e pintura esmalte.

4.3. BARRILETES / RESERVATÓRIOS

- Piso: Cimentado pintado e rodapé pintado h=5cm.
- Paredes: Pintura texturizada sobre revestimento ou pintura PVA sobre massa corrida.
- Teto: Concreto aparente ou pintura texturizada ou pva sobre laje de concreto.
- Teto caixa d'água: Estrutura de madeira e telhas de fibrocimento aparentes.

5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS - ÁREAS EXTERNAS E OUTROS:

5.1. FACHADA

- Revestimento com emboço sobre tijolo cerâmico.
- Pintura texturizada acrílica nas cores e paginação definidas pelo arquiteto autor do projeto.

5.2. ACESSOS / CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

O revestimento de piso será executado em blocos de concreto intertravado na cor natural (cinza), piso cimentado ou em revestimento de pedra, dependendo do local, conforme definição de projeto.

5.3. ACESSO DE VEÍCULOS E ESTACIONAMENTOS

Os acessos de veículos serão em blocos de concreto intertravado ou em piso de concreto na cor natural (cinza), dimensionados de acordo com o tráfego.

O estacionamento será em piso de concreto na cor natural dimensionados de acordo com o tráfego.

O estacionamento receberá pintura de demarcação de vagas conforme projeto arquitetônico.

TERRACE BUSINESS CENTER

5.4. MUROS DE DIVISA

Será executado em blocos de concreto ou com bloco cerâmico com textura diretamente sobre o bloco.

5.5. ENTRADA DO CONDOMÍNIO – GUARITA

- Pisos: Cerâmico com rodapé conforme acabamento do piso h=7cm.
- Paredes: Pintura PVA fosca sobre emboço ou gesso liso.
- Teto: Textura acrílica sobre laje ou pintura PVA sobre forro de gesso.
- Portão de Veículos (Portaria):
 - De ferro galvanizado pintado com tinta esmalte com acionamento automático.

As esquadrias serão em alumínio com acabamento anodizado ou pintura eletrostática conforme cores do projeto arquitetônico. Não considerou-se vidro blindado na portaria.

5.6. LIXO

- Pisos: Cerâmica branca.
- Paredes: Azulejo branco.
- Teto: Pintura texturizada sobre laje ou pintura sobre massa corrida.

5.7. TERRAÇO

- Pisos: Piso de pedra, cerâmico ou porcelanato, próprio para áreas externas com rodapé conforme acabamento do piso h=7cm.
- Paredes: Textura acrílica conforme fachada.
- Cobertura: haverá pergolado que poderá ser de madeira, metálico, de concreto ou de madeira sintética/plástica.

TERRACE BUSINESS CENTER

6. MARCAS E ESPECIFICAÇÕES:

Azulejos e Pisos Cerâmicos – LEF, Cecrisa, Eliane, Incefra, Batistella, Gyotoku, Villagres, Delta, Moliza, Formigres, Roca, Portobello.

Louças sanitárias – Rocca, Deca, Fiori, Hervy, Icasa, Celite, Incepa, Logasa, Belize, Vesi.

Metais – Higiban, Fabrimar, Glorimar, Meber, Esteves, Perflex, Docol, Shark.

Ferragens – Stam, Pado, Arouca, Aliança, Soprano, Yale, La Fonte, Rocha.

Tomadas e Interruptores - Fame, Perlex, Alumbra, Schneider, Siemens, Pial, Iriel, Mec-Tronic, Primeletrica.

Portas de madeira – Pormade, Famosul, STM/Cutrale, Randa, Vert, MGM Portas e Janelas, Jorsil, Techwood, Fran, Sincol, Rohden.

Tintas - Hydronorth, Golden Ink, Darka, Suvinil, Coral, Renner, Futura, Techstone, Visocor, Quasar, Altocor, Kivinil.

Pia inox – Tecnocuba, Tramontina, Strake, Mekal, Franke.

7. EQUIPAMENTOS E DECORAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER:

As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas com os itens constantes na Relação de Equipamentos e Decoração das Áreas de Lazer, conforme anexo A deste memorial.

TERRACE BUSINESS CENTER

8. OBSERVAÇÕES:

Os demais compartimentos e ambientes de serviço que compõem a edificação serão executados acabamentos compatíveis com o fim a que se destinam.

No interesse do bom andamento da obra, a Construtora poderá substituir os equipamentos, marcas ou materiais que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis desde que mantida a mesma qualidade.

As áreas comuns podem sofrer pequenas alterações ditadas pela melhor solução técnica ou estética.

Em caso de divergência entre projeto e memorial prevalece o memorial.

No interesse do bom andamento das obras, a INCORPORADORA poderá, a seu critério, substituir o tipo, qualidade ou cor dos materiais especificados neste Memorial, sempre que encontrar dificuldade para aquisição dos mesmos na ocasião em que a compra for programada.

Honra SPE Empreendimentos