

RESIDENCIAL VILLA PIETRA

Avenida do Forte 1062

Memorial Descritivo – Torres residenciais

1. Descrição do prédio

O empreendimento é composto de duas torres residenciais, com quatorze pavimentos cada, dois subsolos e reservatórios superiores. São cento e cinquenta e seis unidades autônomas habitacionais, distribuídas em treze pavimentos (do segundo ao décimo quarto pavimento), sendo seis apartamentos por andar, e de cento e cinquenta e seis unidades autônomas para boxes de estacionamento de veículos.

O 2º subsolo é constituído de trinta e quatro boxes de estacionamento duplos, dezenove boxes simples, e três boxes PNE, poços de elevadores das duas torres, circulação e escada de acesso aos demais pavimentos das duas torres, depósito, depósito de lixo, salas de medidores, sala do gerador, espaço banho PET, bacia de amortecimento e reservatórios inferiores. A área externa, no nível da rua Alberto Silva (fundos do terreno), possui uma miniquadra de futebol, playground e área cercada para PETs. O acesso para esta área pode ser pela escada externa desde o pavimento térreo, ou internamente pelo 2º subsolo.

O 1º subsolo é constituído de vinte e quatro boxes de estacionamento duplos, cinquenta e três boxes simples, três boxes PNE, poços de elevadores das duas torres, sala do zelador/ administração, vestiários, bicicletário, circulação e escada de acesso aos demais pavimentos. Neste pavimento também está o estacionamento da parte comercial (lojas), constituído por dezenove boxes de estacionamento simples e dois boxes PNE, depósito de lixo das lojas, poço de elevador PNE, depósito das lojas e escada de acesso ao pavimento térreo.

O pavimento térreo é constituído pelo hall de entrada das duas torres, trinta boxes de estacionamento de veículos, poços de elevadores, circulação e escadas de acesso aos demais pavimentos, dois salões de festas, espaço gourmet, brinquedoteca (espaço kids), sala de jogos, espaço para *co-working*, piscina (adulto e infantil), academia e sanitários condominiais. Na entrada principal do pavimento térreo, área em pilotis com pé-direito duplo, existe um “mini mall”, com lojas comerciais para locação.

Cada pavimento do segundo ao décimo quarto de cada torre, possui 6 apartamentos, totalizando 78 apartamentos por torre, poços dos elevadores, área de circulação e escadas de acesso aos demais pavimentos.

Na Torre A os apartamentos de final 01 e 02 estão voltados para a Av. do Forte. Os apartamentos de final 05 e 06 estão voltados para a Torre B. Os de final 03 e 04 estão localizados no meio da torre, sendo o 03 voltado para a face sul e o 04 para a face norte.

Na Torre B os apartamentos de final 01 e 02 estão localizados na face sul, sendo que os de final 01 voltados para a Torre A e os de final 02 para a rua Alberto Silva. Os de final 05 e 06 estão localizados na face norte, sendo que os de final 05 voltados para a Torre A e os de final 06 para a rua Alberto Silva. Os de final 03 e 04 estão localizados no centro da torre, sendo que os de final 03 voltados para a Torre A e os de final 04 para a rua Alberto Silva.

As casas de máquinas dos elevadores, em cada torre, se situam acima do décimo quarto pavimento e acima delas estão localizados os reservatórios superiores de água.

2. Fundações e estrutura

As fundações do corpo principal do prédio são em estacas escavadas rotativas de concreto armado na Torre A e estacas hélice contínua na Torre B.

Na lateral direita entre o alinhamento da Av. do Forte e o final da Torre A, na face do 1º subsolo paralela ao alinhamento da Av. do Forte abaixo do pavimento térreo e na face entre o 2º subsolo e o 1º subsolo, também paralela ao alinhamento da Av. do Forte, foram executados muros de contenção em concreto armado.

Toda a estrutura do prédio será em concreto armado. Nenhuma parede de alvenaria privativa dos apartamentos terá função estrutural.

3. Alvenarias

As alvenarias internas e externas dos apartamentos serão executadas com blocos cerâmicos, nas espessuras indicadas no projeto arquitetônico.

As paredes divisórias da escadaria também serão em blocos cerâmico, na espessura específica que apresenta resistência ao fogo exigida pela norma vigente.

4. Revestimentos de paredes

4.1 Revestimentos internos.

4.1.1 Rebocos:

Todas as paredes para as quais não for estabelecido, expressamente, outro tipo de revestimento, serão revestidas com reboco.

4.1.2 Azulejos:

Serão revestidas com azulejos, até o forro, as paredes das seguintes dependências: cozinhas, lavanderias e banheiros.

4.2 Revestimentos externos.

A fachada do prédio será com revestimento cerâmico, com detalhes em pintura, conforme definido no projeto arquitetônico.

5. Revestimentos de pisos

5.1 Área condominial:

- 5.1.1 Boxes de estacionamento com respectivas circulações e acessos – cimento alisado nas partes em nível, e cimento corrugado nas rampas.
- 5.1.2 Bicletário – cimento alisado
- 5.1.3 Espaço PET interno, depósito de lixo e área operacional no 2º subsolo e no 1º subsolo – piso cerâmico.
- 5.1.4 Salões de festas, espaço gourmet, brinquedoteca, salão de jogos e *co-working* – piso Porcelanato ou piso vinílico conforme projeto específico.
- 5.1.5 Pátio descoberto, terraço e circulação cobertos no térreo e terraço condominial no 2º pavimento – piso Porcelanato antiderrapante
- 5.1.6 Hall de entrada – piso Porcelanato.
- 5.1.7 Acesso coberto/ pilotis – piso Porcelanato antiderrapante
- 5.1.8 *Porte-cochère*, recuo viário e calçada no pavimento térreo – piso em blocos de concreto intertravados ou basalto.
- 5.1.9 Escada principal – cimento alisado.
- 5.1.10 Corredores de circulação de acesso aos apartamentos – piso cerâmico.
- 5.1.11 Área PET externa, playground, quadra poliesportiva e área técnica no 2º subsolo (nível rua Alberto Silva) – piso permeável com grama e detalhes em brita.
- 5.1.12 Academia – piso especial para academia conforme projeto específico.
- 5.1.13 Calçada rua Alberto Silva – concreto

5.2 Área privativa:

- 5.2.1 Dormitórios – cimento alisado.
Será entregue um contrapiso com desnível de 12 mm em relação ao piso instalado na sala (desnível indicado para a colocação de piso porcelanato).
- 5.2.2 Sala de estar, cozinha e lavanderia e banheiros – piso Porcelanato.

6. Rodapés

Serão entregues rodapés somente na sala e circulação. Não serão fornecidos rodapés para os dormitórios.

7. Forros

7.1 Área condominial:

O Hall de entrada, Salão de Festas, espaço gourmet, brinquedoteca, salão de jogos, *co-working*, academia e circulação dos pavimentos de apartamento terão forro conforme projeto específico.

7.2 Área privativa:

Os banheiros serão em forro de gesso rebaixado com moldura.

Os dormitórios, circulação, cozinha, lavanderia e sala de estar serão em forro de gesso rebaixado com negativo.

8. Louças, bancadas, metais sanitários e esperas para aparelhos

8.1 Cozinhas e área de serviço:

Serão fornecidos um misturador de água fria e quente para a cozinha e uma torneira de água fria para a lavanderia. Esperas para fogão, coifa, geladeira e micro-ondas na cozinha, e espera para máquina de lavar roupas e aquecedor e passagem na lavanderia. Não serão fornecidos bancada (tampo) e cuba para a cozinha e tanque para a lavanderia

8.2 Banheiros das suítes:

Lavatório de louça com bancada de mármore ou granito. Vaso sanitário de louça. Esperas para chuveiro, água quente e fria. Misturador monocomando com água quente e fria no lavatório. Espera para ducha higiênica, somente água fria.

8.3 Banheiros sociais:

Lavatório de louça com bancada de mármore ou granito. Vaso sanitário de louça. Esperas para chuveiro, água quente e fria. Misturador monocomando com água quente e fria no lavatório. Espera para ducha higiênica, somente água fria.

8.4 Acessórios:

NÃO serão fornecidos saboneteiras, porta-toalhas, porta-papéis, assentos dos vasos sanitários e cabides.

9. Rede de água

A tubulação da rede de água fria será em PVC tanto na área condominial quanto na privativa dos apartamentos. A tubulação da rede de água quente será em PPR, especial para água quente. A rede de água quente nos apartamentos atenderá a pia da cozinha, os lavatórios e chuveiros dos banheiros. O tanque da lavanderia, a espera para máquina de lavar roupas e a espera para ducha higiênica terão somente água fria.

Nos salões de festas e no espaço gourmet haverá água quente nas pias através de aquecedor elétrico individual.

10. Rede de gás

A tubulação da rede de gás será em tubo flexível multicamadas PEX-Alumínio-PEX com esperas nas cozinhas para um fogão e nas lavanderias para aquecedores de passagem.

11. Tomadas elétricas, televisão e telefone nos apartamentos

As tomadas de televisão são interligadas, por canalização, à parte superior do prédio, permitindo a passagem de fios ou cabos das antenas até os aparelhos, e à parte externa, no nível do térreo, permitindo a ligação dos aparelhos ao sistema de televisão a cabo.

As localizações das tomadas elétricas e de telecomunicação constam nos projetos específicos aprovados pelos órgãos competentes.

A rede elétrica foi projetada para uma rede trifásica com fase de 127 Volts.

12. Esquadrias dos apartamentos

12.1 Portas internas:

As portas internas dos apartamentos serão de madeira, semiocas, laminadas brancas.

12.2 Portas externas:

As portas de entrada dos apartamentos serão de madeira, maciças.

12.3 Janelas dos dormitórios:

As janelas dos dormitórios dos apartamentos serão em alumínio, com persianas.

12.4 Janelas dos banheiros:

As janelas dos banheiros dos apartamentos serão em alumínio, do tipo Maximar.

12.5 Janelas das salas de estar, cozinha e lavanderia:

As janelas das salas de estar dos apartamentos serão em alumínio, sem persianas.

12.6 Ferragens:

Portas internas –maçanetas tipo alavanca, espelhos tipo roseta.

Portas externas –maçanetas tipo alavanca, espelhos tipo padrão.

Esquadrias de alumínio – ferragens especiais do fabricante.

13. Pintura

13.1 Nas lajes em concreto, forros de gesso e paredes internas rebocadas será utilizada tinta acrílica fosca na cor branca, de 1ª qualidade.

13.2 Peças e esquadrias metálicas em geral:

Será utilizada tinta esmalte com cor.

14. Equipamentos e construções especiais

14.1 Elevadores:

As portas externas dos elevadores do pavimento térreo (hall de entrada principal) serão em aço inox escovado. Nos demais andares serão em aço pintadas. Os pisos dos elevadores serão em granito.

14.2 Gás:

O gás fornecido será o gás natural (GN) pela concessionária através de canalização na rua. Haverá medidor individual para cada apartamento.

14.3 Portão automático para veículos:

O portão de acesso de veículos aos estacionamentos será de contrapeso acionado através de comando remoto. Será fornecido um controle de comando para cada apartamento.

14.4 Sistema de ar-condicionado:

O sistema de ar-condicionado projetado para os apartamentos e para as áreas condominiais (salões de festas, espaço gourmet, brinquedoteca, salão de jogos, *co-working*, academia e recepção no Hall de entrada) é baseado em aparelhos tipo *split* conforme projeto específico.

A construtora fornece:

- Lajes técnicas em concreto armado na fachada em pontos definidos no projeto arquitetônico para a colocação das máquinas externas;
- Ponto de energia em 220 Volts nas lajes técnicas
- Furo nas vigas para a passagem dos dutos;
- Linhas frigorígenas da sala e dos dormitórios até a laje técnica;
- Colocação do dreno nos pontos previstos para a colocação da máquina interna.

14.5 Cisterna:

No 2º subsolo existirá uma cisterna em concreto armado para o recolhimento e armazenamento da água pluvial. Parte do volume terá finalidade de amortecimento da água das chuvas a ser direcionada ao sistema de esgoto pluvial público. O restante do volume servirá para irrigação e água de serviço das áreas comuns do condomínio e para os vasos sanitários dos apartamentos. Os volumes da cisterna estão definidos em projeto aprovado pelo órgão público competente.

14.6 Grupo Gerador:

O prédio será entregue com um grupo gerador à diesel, de 190 kVA, localizado no 2º subsolo, que irá atender as áreas comuns do condomínio, conforme projeto específico.

15. Materiais e modelos dos acabamentos internos

As marcas e modelos a seguir discriminados servem para definir a qualidade dos materiais de acabamentos a serem empregados na obra. Por motivos decorrentes de disponibilidade no mercado ou condições de comercialização, as marcas e modelos poderão ser substituídos por outros, sempre, no entanto, de qualidade equivalente.

15.1 Azulejos e Pisos:

Serão utilizados azulejos de cerâmica, 1ª qualidade, marca Incepa ou similar. Serão utilizados pisos porcelanato na sala, cozinha, banheiros e circulação, 1ª qualidade, marca Incepa ou similar.

15.2 Vidros:

Banheiros – mini boreal;

Demais peças – cristal incolor;

As espessuras dos vidros serão definidas em função das normas vigentes.

15.3 Interruptores e tomadas:

Serão utilizados equipamentos do modelo Liz da Tramontina ou similar.

15.4 Metais:

Torneiras e misturadores – marca Docol ou similar, em aço cromado.

16. Áreas de Uso Comum

16.1 Salão de Festas e espaço gourmet:

Os salões de Festas e o espaço gourmet serão entregues mobiliados, com projeto específico para o ambiente. Também serão executadas linhas frigorígenas para dois aparelhos tipo *splits* no espaço gourmet e dois aparelhos tipo cassete em cada um dos salões de festas. Os aparelhos (*splits ou cassete*) NÃO serão fornecidos.

Co-working, salão de jogos e brinquedoteca:

Os ambientes serão fornecidos mobiliados com projeto específico. Também serão executadas linhas frigorígenas para um aparelho *split* em cada ambiente. O aparelho (*split*) NÃO será fornecido.

16.2 Hall de entrada:

Será entregue decorado, conforme projeto específico.

16.3 Área externa pavimento térreo:

A área de lazer externa é composta por uma piscina com áreas de profundidade para adultos e para crianças. Não serão fornecidos móveis externos para esta área.

16.4 Jardim:

O residencial terá um projeto paisagístico, contemplando todas as áreas verdes do prédio (na entrada e no pavimento térreo).

16.5 Terraço 2º pavimento:

O ambiente será entregue mobiliado conforme projeto específico.

16.6 Academia: A academia será equipada conforme projeto específico, contendo no mínimo duas esteiras, um transport ou bicicleta, uma estação de musculação, conjunto de pesos e espelho. Também será executada linha frigorígena para a instalação de aparelhos *split*. Os aparelhos (*split*) NÃO serão fornecidos.

Porto Alegre, 13 de setembro de 2024

KREBS ENGENHARIA LTDA