



INCORPORADORA
MAZZAROTTO
— DESDE 1986 —



Saint-Hilaire RESIDENCIAL
MEMORIAL DESCRIPTIVO

O presente memorial descritivo tem por objetivo complementar e estabelecer as condições que regerão a aplicação e o uso dos materiais e as diversas etapas na execução do projeto desta edificação.

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO:

MAZZAROTTO INCORPORADORA LTDA

Cnpj: 91.358.291/0001-40

Endereço: Rua Borges de Medeiros, nº 1881, sala 22, Flores da Cunha/RS

1.2 PROJETO E EXECUÇÃO:

A obra deverá ser construída de acordo com o projeto arquitetônico, aprovado pela Prefeitura Municipal da cidade de Torres/RS.

Os projetos e a execução do projeto arquitetônico são de responsabilidade do Arquiteto Lucas Peres Pinho CAU-RS A52429-8.

Os projetos e a execução dos projetos estrutural, elétrico e hidráulico são de responsabilidade do Engenheiro João Pedro Daitx CREA-RS 206019.

2. DADOS DO EMPREENDIMENTO:

2.1 NOME DO EMPREENDIMENTO:

Saint-Hilaire" é uma homenagem ao ilustre naturalista francês Auguste de Saint-Hilaire, que visitou Torres no século XIX. A identidade visual é a fusão harmônica entre elementos naturais e arquitetura, inspirada pelo legado do botânico francês. As folhas formam um barco, simbolizando a jornada coletiva rumo ao bem-estar e a natureza. Saint-Hilaire vai além de ser apenas um empreendimento, é uma narrativa visual que convida a explorar um espaço onde a vida e a arquitetura coexistem, proporcionando uma experiência habitacional única.

2.2 ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO:

Localizado na Rua Kalil Sehbe, 305, será edificado sobre o lote de nº 5 e 6, da quadra 29, Bairro Praia Grande, Torres/RS.

2.3 COMPOSIÇÃO DO PROJETO:

A volumetria do Edifício Saint-Hilaire composta por três blocos, reflete um design arrojado e contemporâneo.

A utilização de uma passarela, que além de conectar o edifício permite a livre circulação de ar e luz entre os blocos contribui para um ambiente interno arejado e bem iluminado e também acrescenta um elemento estético e dinâmico à arquitetura do local.

O empreendimento possui 3 pavimentos, mais terraço descoberto, com área total de 2.027,19m².

2.3.1 • Térreo

Acessos de pedestres e veículos

Hall de entrada e circulação com som ambiente

Escada de emergência

Hall do Elevador com som ambiente

Boxes do número 01 até o número 08

Quadro de medidores

Hobby box

Apartamento 01 com 150,74m², composto por: Lavabo, living, cozinha/área de serviço, circulação, varanda e 03 suítes.

Área téc. dos splits/elétrica/hidráulica/sistemas/gás/PPCI

2.3.2 • 2º Pavimento

Hall do Elevador com som ambiente

Escada de emergência

Elevador

Passarela entre torres com som ambiente

Apartamento 02 com 140,62m², composto por: Lavabo, living, cozinha/área de serviço, circulação, sacada e 03 suítes.

Apartamento 03 com 143,14m², composto por: Lavabo, living, cozinha/área de serviço, circulação, sacada e 03 suítes.

Apartamento 04 com 143,01m², composto por: Lavabo, living, cozinha/área de serviço, circulação, sacada e 03 suítes.

Área téc. dos splits/elétrica/hidráulica/sistemas/gás/PPCI

2.3.3 • 3º Pavimento

Hall do Elevador com som ambiente

Escada de emergência

Elevador

Passarela entre torres com som ambiente

Apartamento cobertura 05 com 290,44m², composto por: Lavabo, living, cozinha/área de serviço, circulação, sacada, rooftop e 03 suítes.

Apartamento cobertura 06 com 291,42m², composto por: Lavabo, living, cozinha/área de serviço, circulação, sacada, rooftop e 03 suítes.

Apartamento 07 com 143,02m², composto por: Lavabo, living, cozinha/área de serviço, circulação, sacada e 03 suítes.

Área téc. dos splits/elétrica/hidráulica/sistemas/gás/PPCI

2.3.4 • 4º Pavimento

Hall do Elevador com som ambiente

Escada de emergência

Elevador

Rooftop Apartamento cobertura 05

Rooftop Apartamento cobertura 06

Rooftop uso comum mobiliado e equipado. os projetos serão elaborados pela Incorporadora ou empresa especializada contratada pela mesma.

2.4 NÚMERO DE UNIDADES

2.4.1 APARTAMENTOS

7 apartamentos com 03 suítes.

2.4.2 VAGAS DE ESTACIONAMENTO

6 boxes duplos

2 boxes simples

3. INFORMAÇÕES TÉCNICAS

3.1 ESTRUTURAL

Fundações, vigas, pilares e lajes serão executadas com dimensões e especificações de acordo com projeto estrutural.

3.1.1 FUNDAÇÕES

O tipo de fundações será determinado de acordo com a natureza do solo, e, em conformidade com as cargas determinadas segundo o cálculo estrutural.

3.1.2 CONCRETO ARMADO

A execução dos serviços de concreto armado seguirá à risca o projeto estrutural, devendo satisfazer plenamente as normas da ABNT.

3.2 PROJETO DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E COMUNICAÇÕES

Luz e força, telefone, interfone vídeo, movimentador eletrônico, televisão e elevador.

3.3 PROJETO DE INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

Esgoto cloacal e pluvial, água fria e água quente.

3.4 PAREDES E PAINÉIS

3.4.1 ALVENARIA

As alvenarias serão executadas com tijolos cerâmicos, conforme projeto. As paredes serão conforme dimensões do projeto arquitetônico, haverá especial cuidado com a amarração das paredes externas com as internas, bem como das paredes com os pilares e vigas.

3.5 TELHADO

A estrutura do telhado do bloco da caixa d'água e circulação será em madeira, seguindo especificações do projeto, quanto ao caimento, dimensionamento e espaçamento. As telhas serão de Aluzinc.

4. ESQUADRIAS, PEITORAIS E FERRAGENS

4.1 PORTAS EXTERNAS

4.1.1 ACESSO A GARAGEM

Será em portão ou grade metálica, com contrapesos próprios para instalação de movimentador eletrônico.

4.1.2 ACESSO PRINCIPAL AO EDIFÍCIO

Será em pele de vidro simples, temperado, incolor, 10mm.

4.1.3 ACESSO AS ESCADARIAS E HALL DA GARAGEM

Serão com portas que atendam a legislação do Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndios (PPCI).

4.1.4 ACESSO PRINCIPAL AOS APARTAMENTOS

Será em madeira, maciça, pivotante, com borrachas para amortecimento de impacto. Acabamentos e tonalidades a serem definidos com a Incorporadora e arquitetos responsáveis.

4.2 PORTAS INTERNAS

As portas internas da edificação serão em madeira, semi-oca, com borrachas para amortecimento de impacto. Acabamentos e tonalidades a serem definidos com a Incorporadora e arquitetos responsáveis.

4.3 JANELAS E PORTA JANELAS

4.3.1 JANELAS E/OU PORTA JANELAS DOS DORMITÓRIOS E SUÍTES

Serão de correr em PVC com persianas integradas automatizadas e motorizadas na cor preta.

4.3.2 JANELAS E/OU PORTA JANELAS DAS SALAS DE JANTAR/ESTAR, COZINHA E LAVANDERIA

Serão de correr em PVC, sem persianas integradas na cor preta.

4.3.3 JANELA DOS BANHEIROS

Serão de PVC, maxim ar, na cor preta.

4.3.4 GUARDA-CORPO SACADAS

Serão de alumínio na cor preta.

4.4 PEITORIL E SOLEIRAS

Serão utilizados em todas as janelas, porta-janelas, portas de acesso aos apartamentos e peitoris, granito, conforme especificações de projeto.

4.5 FERRAGENS

4.5.1 PORTAS ACESSO APARTAMENTOS

Serão utilizados nas portas de acesso dos apartamentos fechadura eletrônica marca Pado, e dobradiças em aço com anel ou similar.

4.5.2 PORTAS INTERNAS APARTAMENTOS

Serão utilizados nas portas internas dos apartamentos fechadura marca Pado, e dobradiças em aço com anel ou similar.

4.6 VIDROS

As janelas e porta-janelas dos apartamentos terão vidros duplos incolor. Guarda-corpo de sacadas, vidro laminado, incolor, 3+3.

5. ACABAMENTOS

5.1 FORROS

5.1.1 INTERNO APARTAMENTOS

Será utilizado um rebaixe em gesso liso com negativo, com acabamento em massa corrida e pintura acrílica branca.

5.1.2 SACADAS

Será utilizado vinílico, alumínio ou similar, com tonalidades a serem definidos com a Incorporadora e arquitetos responsáveis.

5.2 PINTURA

A pintura interna a ser utilizada será acrílica com acabamento acetinado.

Externamente o acabamento será com tinta acrílica, e detalhes em concreto aparente, com tonalidades a serem definidos com a Incorporadora e arquitetos responsáveis.

5.3 PAVIMENTAÇÕES

5.3.1 PISO VINÍLICO

Nas circulações e dormitórios dos apartamentos, serão utilizados piso vinílico com formatos e tonalidades a serem definidos com a Incorporadora e arquitetos responsáveis.

5.3.2 PISO CERÂMICO

Os pisos do hall de entrada, circulações, cozinha, lavanderia, estar/jantar, banheiro, lavabo e terraço serão revestidos como segue:

5.3.2.1 HALL DE ENTRADA

Piso em pedra, basalto, cerâmica ou semelhante, com formatos e tonalidades a serem definidos com a Incorporadora e arquitetos responsáveis.

5.3.2.2 CIRCULAÇÕES PASSARELA

Piso em concreto polido.

5.3.2.2 CIRCULAÇÕES PASSARELA

Piso em concreto polido.

5.3.2.3 COZINHA, LAVANDERIA, SALA DE ESTAR/JANTAR E LAVABO

Piso porcelanato, acetinado ou polido, retificado, 90x90cm, 60x120, 100x100, ou maior, com tonalidades a serem definidas com a Incorporadora e arquitetos responsáveis.

5.3.2.4 BANHEIROS (PISO/PAREDE)

Piso porcelanato, acetinado ou polido, retificado, 90x90cm, 60x120, 100x100, ou maior, com tonalidades a serem definidas com a Incorporadora e arquitetos responsáveis.

*Será executado um nicho no box, com profundidade, largura e altura a ser definido pela Incorporadora, revestido com o mesmo porcelanato.

5.3.2.5 SACADAS/VARADAS

Piso porcelanato, acetinado ou polido, retificado, 90x90cm, 60x120, 100x100, ou maior, com tonalidades a serem definidas com a Incorporadora e arquitetos responsáveis.

5.3.3 ESCADARIA E RESERVATÓRIO

Piso em concreto polido com pintura.

5.3.4 GARAGEM

Piso em concreto polido.

5.4 RODAPÉS

Os rodapés serão em poliestireno, de 15cm, na cor branca ou similar.

5.5 CORRIMÕES

Os corrimões das escadarias serão em tubos de ferro galvanizado com pintura e com tonalidades a serem definidas com a Incorporadora e arquitetos responsáveis.

5.6 INSTALAÇÕES E APARELHOS

5.6.1 LOUÇAS

Serão entregues as bacias sanitárias dos banheiros e lavabos e os mesmos serão com sistema de caixa acoplada da marca deca/incepa/roca/celite ou similar.

5.6.2 RALOS

Ralo modelo linear oculto no banheiros. Modelo retangular oculto na lavanderia. E para sacadas e terraços modelo retangular grelha. Com modelos e tonalidades serem definidas com a Incorporadora e arquitetos responsáveis.

5.6.3 METAIS SANITÁRIOS

Serão entregues registros dos apartamentos e monocomando dos chuveiros da marca deca e/ou compatível com deca/docol.

5.7 OUTROS

5.7.1 MOVIMENTADOR ELETRÔNICO

O movimentador eletrônico para abertura do portão de acesso à garagem virá acompanhado de 2 (dois) controles por unidade de apartamento.

5.7.2 PORTEIRO ELETRÔNICO

O porteiro eletrônico coletivo, a ser instalado no acesso do prédio, será com câmera, instalado conforme indicação do projeto elétrico. Obs.: as unidades internas terão 1 (um) receptor de áudio e vídeo.

5.7.3 ESPERA PARA SPLITS

Nos dormitórios, estar/jantar e rooftop de cada apartamento, serão deixadas espera para Split, dimensionadas conforme a metragem de cada cômodo.

5.7.4 ESPERA PARA LAREIRA

No estar/jantar e rooftop de cada apartamento, serão deixadas esperas para lareira.

5.7.5 PISCINA ROOFTOP

Piscina será revestida com pastilhas de porcelana na tonalidade a ser escolhida pela Incorporadora e arquitetos responsáveis.

A piscina será aquecida com sistema a ser escolhido pela Incorporadora e arquitetos responsáveis.

6. INSTALAÇÕES

6.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Serão instalados medidores individuais para cada unidade.

Deverão seguir o projeto específico para este fim e atenderem plenamente o que dispuseram as normas da CEE, bem como da ABNT.

O fornecimento de energia será conforme projeto.

6.1.1 ACABAMENTOS ELÉTRICOS

Os interruptores, tomadas elétricas, telefônicas e espelhos em geral, serão da marca Schneider ou similar.

OBS.: as luminárias dos subsolos, circulações de uso comum, serão definidos pela Incorporadora, conforme projeto elétrico.

6.2 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

As instalações hidrossanitárias também deverão atender o projeto específico, bem como o que dispuserem as normas da CORSAN e ABNT.

Serão instalados medidores de água individuais para cada apartamento.

Os ramais de água fria serão executados com tubos e conexões de PVC rígido com juntas coladas. Em todas as canalizações de esgoto pluvial, cloacal e gordura, serão utilizados tubos e conexões de PVC. As canalizações de água quente serão executadas com tubos PPR.

OBS.: Para manter a pressão d'água, no momento em que é solicitado seu uso, sem oscilações, será instalado um pressurizador na edificação.

6.3 INSTALAÇÕES DE GÁS

A distribuição de Gás para a edificação será individualizado através de medidores instalados em cada apartamento.

Terão 3 pontos distribuídos em cada apartamento sendo, um para o aquecedor de água, um para o fogão e um para a churrasqueira. O gás será conduzido aos pontos, por dutos conforme norma e projeto específicos.

6.4 INSTALAÇÕES CONTRA INCÊNDIO

O reservatório para uso dos bombeiros terá capacidade compatível com a área do prédio. A descida será com canos e mangueiras de acordo com a norma. As escadas serão equipadas com portas corta-fogo.

6.5 INSTALAÇÕES DE ANTENA DE TV

O prédio contará tubulação para antena, com esperas no estar/jantar, dormitórios, sacadas dos apartamentos. E nos rooftops das coberturas.

OBS.: Será deixada somente tubulação para posterior passagem de fios pela concessionária contratada pelos proprietários e condomínio.

6.6 ELEVADOR

Tipo residencial das marcas Atlas Schindler, ThyssenKrupp, Otis ou similar.

Será acessível e com comando automático, rigorosamente de acordo com as normas, com capacidade e velocidade adequada para seu bom funcionamento. O modelo será definido pela Incorporadora e arquitetos responsáveis.

Terá parada em todos os andares e será no acabamento em aço escovado.

6.7 LIGAÇÕES DEFINITIVAS

Água/Esgoto/Luz - será executado segundo o projeto devidamente especificado.

6.8 PAISAGISMO

As áreas externas receberão ornamentos paisagísticos e de iluminação, de acordo com projeto específico elaborado Incorporadora e executado por empresa especializada, sendo as espécies e portes das plantas podem variar conforme a sazonalidade e oferta de mercado.

Existirão pontos para instalação de irrigação.

6.9 LIMPEZA E ENTREGA DA OBRA

Os apartamentos e áreas comuns do empreendimento serão entregues limpos, sendo os porcelanatos, pisos e vidros perfeitamente lavados, livre de todos os resíduos e sujeiras provenientes da construção, podendo deixar forrações ou revestimentos que protejam pisos e outros materiais de acabamentos. A limpeza fina ficará a cargo dos proprietários das unidades.

7. HABITE-SE:

Antes do recebimento da obra, faz-se a vistoria final e, estando tudo em ordem e funcionando normalmente, lavra-se o termo de recebimento da obra. Nesta ocasião se dá a baixa da obra no INSS. Será feita a solicitação de habite-se na Prefeitura Municipal, e, após o recebimento do mesmo, a obra será entregue aos proprietários.

8. OBSERVAÇÕES GERAIS:

A **MAZZAROTTO INCORPORADORA LTDA** estará atenta e receptiva ao lançamento de novos produtos, que possam surgir durante o período de construção do empreendimento. Estes deverão possuir qualidade comprovada e assistência técnica da região, pois somente assim poderão ser utilizados na obra. Caso ajustem-se ao projeto arquitetônico e acrescentem qualidade a obra, poderão ser incorporados a mesma. Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como memorial de incorporação ou prefeitura. Se, porventura, algum material aqui descrito, deixar de ser fabricado, este será substituído por similar de mesma qualidade ou de qualidade superior.

A Mazzarotto Incorporadora Ltda poderá fazer pequenos ajustes em medidas do projeto arquitetônico com o objetivo de resolver problemas técnicos surgidos durante a transcorrer da obra. A Incorporadora poderá também, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto de construção do imóvel, em razão de imposição de boas normas técnicas de execução da obra ou de determinação ou exigência dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.

Após constituição do Condomínio os proprietários deverão seguir as diretrizes da Convenção de Condomínio, Manual do Proprietário e legislações vigentes.

As visitas de parte dos senhores condôminos à obra, só serão permitidas em casos excepcionais, com autorização da construtora e com hora marcada, sempre na presença de um representante da obra.

As ilustrações, imagens, artes, perspectivas, plantas humanizadas referente ao imóvel, são meramente ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos.

8.1 SERÁ POR CONTA DO PROPRIETÁRIO

Caldeira para água quente, churrasqueira elétrica, máquinas de Split, luminárias internas às unidades, campainhas, aparador de portas, box de banheiro, lavatórios, torneiras, chuveiros e mobiliário dos apartamentos.

8.2 ALTERAÇÕES DOS APARTAMENTOS

Qualquer alteração no padrão do prédio terá que passar por análise da Incorporadora e arquitetos responsáveis pela obra.

Fica de responsabilidade do proprietário contratar um responsável técnico para fazer os projetos de alteração. Terá custo de mão de obra, que deverá ser acertado entre as partes antes de qualquer modificação.