



Unidade Residencial



MEMORIAL DESCRITIVO CASAS

ANEXO "A"

1. INTRODUÇÃO



A presente proposta vem a atender ao programa de necessidades referente a **Unidade Residencial do Condomínio Veleiros do Eldorado Residence**, em fase de aprovação no terreno situado na Rua Caxias, Nº 09 e 10, Quadra 07, Jardim Eldorado, Olho D'Água, São Luís – MA.

Memorial descritivo da **Unidade Residencial do Condomínio Veleiros do Eldorado Residence**, localizado na Rua Caxias, Nº 09 e 10, Quadra 07, Jardim Eldorado, Olho D'Água, São Luís – MA.

A referida unidade residencial é composta de 02 (dois) pavimento: Térreo: terraço/garagem, sala de estar/jantar, banheiro social, copa/cozinha americana, área de serviço; Superior: 02 (dois) quartos, banheiro, uma suíte máster, banheiro suíte, varanda suíte, com área de construção de 121,22 m² e área útil de 97,46 m².

1.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO LOCAL

A área constitui-se inicialmente, num terreno com topografia regular com declive do fundo para a frente do terreno.

O entorno se caracteriza por construções residenciais de alto padrão. A ventilação dominante é NE.

A casa ocupa 121,22 m² da área de propriedade da **W C P TAVAREAS CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA-ME**.

1.2. CONFIGURAÇÃO, TOPOGRAFIA E CONFRONTAÇÕES



O terreno tem uma configuração geométrica de um polígono com topografia regular com declive do fundo para a frente do terreno e área de 162,08 m² em 11 (onze) lotes e 213,80 m² em 01 (um) lote.

Casa - 01

Frente - Limita-se com a Rua Projetada interna ao condomínio, e mede 10,13 m;

Lateral direita - Limita-se com lote de Nº 02, e mede 16,00 m;

Fundo - Limita-se com o terreno de propriedade desconhecida, e mede 10,13 m;

Lateral esquerda - Limita-se com com o estacionamento para visitantes, e mede 16,00 m;

Casa - 02

Frente - Limita-se com a Rua Projetada interna ao condomínio, e mede 10,13 m;

Lateral direita - Limita-se com a casa de Nº 03, e mede 16,00 m;

Fundo - Limita-se com o terreno de propriedade desconhecida, e mede 10,13 m;

Lateral esquerda - Limita-se com com a casa de Nº 01, e mede 16,00 m;

Casa - 03

Frente - Limita-se com a Rua Projetada interna ao condomínio, e mede 10,13 m;

Lateral direita - Limita-se com a casa de Nº 04, e mede 16,00 m;

Fundo - Limita-se com o terreno de propriedade desconhecida, e mede 10,13 m;

Lateral esquerda - Limita-se com com a casa de Nº 02, e mede 16,00 m;



Casa - 04

Frente - Limita-se com a Rua Projetada interna ao condomínio, e mede 10,13 m;

Lateral direita - Limita-se com a casa de N° 05, e mede 16,00 m;

Fundo - Limita-se com o terreno de propriedade desconhecida, e mede 10,13 m;

Lateral esquerda - Limita-se com com a casa de N° 03, e mede 16,00 m;

Casa - 05

Frente - Limita-se com a Rua Projetada interna ao condomínio, e mede 10,13 m;

Lateral direita - Limita-se com a área de lazer do condomínio, e mede 16,00 m;

Fundo - Limita-se com o terreno de propriedade desconhecida, e mede 10,13 m;

Lateral esquerda - Limita-se com com a casa de N° 04, e mede 16,00 m;

Casa - 06

Frente - Limita-se com a Rua Projetada interna ao condomínio, e mede 10,09 m;

Lateral direita - Limita-se com a casa de N° 07, e mede 16,00 m;

Fundo - Limita-se com o terreno de propriedade desconhecida, e mede 14,06 m;

Lateral esquerda - Limita-se com com terreno de propriedade desconhecida, e mede 16,49 m;

Casa - 07



Frente - Limita-se com a Rua Projetada interna ao condomínio, e mede 10,13 m;

Lateral direita - Limita-se com a casa de N° 08, e mede 16,00 m;

Fundo - Limita-se com o terreno de propriedade desconhecida, e mede 10,13 m;

Lateral esquerda - Limita-se com com a casa de N° 06, e mede 16,00 m;

Casa - 08

Frente - Limita-se com a Rua Projetada interna ao condomínio, e mede 10,13 m;

Lateral direita - Limita-se com a casa de N° 09, e mede 16,00 m;

Fundo - Limita-se com o terreno de propriedade desconhecida, e mede 10,13 m;

Lateral esquerda - Limita-se com com a casa de N° 07, e mede 16,00 m;

Casa - 09

Frente - Limita-se com a Rua Projetada interna ao condomínio, e mede 10,13 m;

Lateral direita - Limita-se com a casa de N° 10, e mede 16,00 m;

Fundo - Limita-se com o terreno de propriedade desconhecida, e mede 10,13 m;

Lateral esquerda - Limita-se com com a casa de N° 08, e mede 16,00 m;

Casa - 10

Frente - Limita-se com a Rua Projetada interna ao condomínio, e mede 10,13 m;



Lateral direita - Limita-se com a casa de N° 11, e mede 16,00 m;

Fundo - Limita-se com o terreno de propriedade desconhecida, e mede 10,13 m;

Lateral esquerda - Limita-se com com a casa de N° 09, e mede 16,00 m;

Casa - 11

Frente - Limita-se com a Rua Projetada interna ao condomínio, e mede 10,13 m;

Lateral direita - Limita-se com a casa de N° 12, e mede 16,00 m;

Fundo - Limita-se com o terreno de propriedade desconhecida, e mede 10,13 m;

Lateral esquerda - Limita-se com com a casa de N° 10, e mede 16,00 m;

Casa - 12

Frente - Limita-se com a Rua Projetada interna ao condomínio, e mede 10,13 m;

Lateral direita - Limita-se com o playground do condomínio, e mede 16,00 m;

Fundo - Limita-se com o terreno de propriedade desconhecida, e mede 10,13 m;

Lateral esquerda - Limita-se com com a casa de N° 11, e mede 16,00 m;

ÁREA TOTAL TERRENO DE CADA UNIDADE: 121,22 m².

1.3. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO



O Projeto se caracterizará por unidade residencial unifamiliar tipo vertical, sem telhado, com cobertura em laje impermeabilizada com manta asfáltica.

A - DESCRIÇÃO DOS LOTES

- ✓ ÁREA TOTAL DO TERRENO: 162,08 m²
- ✓ ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 121,22 m²
- ✓ ÁREA DE JARDIM: 57,99 m²
- ✓ RECUO FRONTAL: 3,00 m

B - DESCRIÇÃO DAS CASAS

- Tipo (121,22 m² de área de construção e 97,46 m² de área útil): Casa duplex: com garagem/terraço/varanda, 06 (seis) cômodos, 02 (dois) banheiros 01 (um) lavabo e 01 (uma) área de serviço.
Dos cômodos: sala de estar/jantar, 02 (dois) quartos, 01 (uma) suíte máster, cozinha e área de serviço.
Dos banheiros: 01 (um) banheiro social, 01 (um) banheiro da suíte.

➤ TELHADO:

- Cobertura: em laje impermeabilizada em manta asfáltica.

➤ ESQUADRIAS EM GERAL:

- Janelas e janelas altas: em alumínio e vidro verde com fecho.
- Porta externa frente: em vidro com puxador em inox.
- Porta externa cozinha: em alumínio/vidro com fechadura.
- Portas internas: tipo prancha semioca selada com fechadura.

➤ REVESTIMENTO DE PAREDE EM GERAL:



- Áreas Secas: Reboco
- Áreas Molhadas: cerâmica Lef 33 x 47
- Cozinha e banheiros sociais: cerâmica em todo o pé direito.
- Banheiros de serviço e lavanderias: cerâmica Lef 33 x 47

➤ **PISO:**

- Interno: piso sala estar/jantar, quartos e suíte em Porcelanato Lef 60 x 60 cm na cor bege e rodapé em alumínio na cor natural.
- Interno: piso cozinha, banheiros e área de serviço em cerâmica Lef 33 x 47.
- Garagem: Porcelanato fosco Lef 60 x 60 cm e rodapé em alumínio na cor natural.

➤ **PINTURA EM GERAL:**

- Pintura Externa: textura acrílica Hidracor.
- Pintura Interna: massa e tinta acrílica Hidracor.
- Teto: massa e tinta acrílica Hidracor.

PADRÕES DE CONSTRUÇÃO E ACABAMENTO:

01. GARAGEM

- **Piso:** Porcelanato Lef 60 x 60 cm, antiderrapante bege e rodapé em alumínio na cor



natural.

- **Parede:** Textura acrílica Hidracor na cor palha, com rodapé em perfil de alumínio na cor natural.
- **Teto:** Rebaixo em gesso com pintura acrílica Hidracor na cor branco neve.

02. SALA DE ESTAR/JANTAR

- **Piso:** Porcelanato Lef 60 x 60 cm, polido na cor bege e rodapé em alumínio na cor natural.
- **Parede:** Pintura acrílica Hidracor na cor branca, com rodapé em perfil de alumínio na cor natural.
- **Teto:** Rebaixo em gesso com pintura acrílica Hidracor, na cor branco neve.

03. SUÍTE/QUARTOS

- **Piso:** Porcelanato Lef 60 x 60 cm, polido na cor bege e rodapé em alumínio na cor natural.
- **Parede:** Pintura acrílica Hidracor na cor branco neve, com rodapé em perfil de alumínio na cor natural.
- **Teto:** Rebaixo em gesso com pintura acrílica Hidracor, cor branco neve.

04. BANHEIRO SUÍTE/BANHEIRO SOCIAL

- **Piso:** Cerâmica Lef 57 x 57 cm antiderrapante – na cor branca.
- **Parede:** Revestimento Lef 33 x 47 – na cor branca em todo perímetro até o teto e detalhe nas três paredes do box em todo o perímetro até o teto.
- **Teto:** Rebaixo em gesso com pintura acrílica Hidracor, cor branco neve.



- **Bancadas:** Em granito tipo Branco Dalas.

05. VARANDA SUÍTE

- **Piso:** Porcelanato Lef 60 x 60 cm, antiderrapante bege e rodapé em alumínio na cor natural.
- **Parede:** Textura acrílica Hidracor na cor palha, com rodapé em perfil de alumínio na cor natural.
- **Teto:** Rebaixo em gesso com pintura acrílica Hidracor na cor branco neve.
- **Guarda-corpo:** Em inox Ø 3" com vidro temperado 8 mm na cor verde.

06. COZINHA

- **Piso:** Cerâmica Lef 57 x 57 cm antiderrapante – na cor branca.
- **Parede:** Revestimento 33 x 47 – na cor branca em todo o perímetro até o teto.
- **Teto:** Rebaixo em gesso com pintura acrílica Hidracor, na cor branco neve.
- **Bancadas:** Em granito tipo verde ubatuba.

07. ÁREA DE SERVIÇO/LAVANDERIA

- **Piso:** Cerâmica Lef 57 x 57 antiderrapante – na cor branca.
- **Parede:** Revestimento Lef 33 x 47 – na cor branca em todo o perímetro até o teto.

➤ SOLEIRAS/PEITORIS/ESCADA



- Todas as soleiras e peitoris são em granito do tipo Branco Dalas.
- A escada será toda em granito do tipo Branco Dalas, tanto o piso como o espelho e corrimão em inox.

➤ **ESQUADRIAS**

- As esquadrias são todas em alumínio e vidros com 8 mm. As portas internas são tipo prancha semioca com dobradiças e fechaduras Millenium Aliança. A porta de entrada principal será em vidro temperado 8,00 mm com puxador em inox, porta de saída da cozinha, será em alumínio e vidro de 8 mm.

➤ **COBERTURA**

- A cobertura será em laje impermeabilizada com manta asfáltica.
- Pingadeira em concreto nas platibandas.

➤ **INSTALAÇÃO ELÉTRICA**

Quadros de medição e de distribuição geral seguirá o padrão da concessionária de energia e especificações do projeto da rede elétrica, inclusive quanto ao aterramento.

O projeto de instalação elétrica foi elaborado de acordo com o que preconiza a ABNT, em especial, as NBR 5410/90 - Instalações elétricas em baixa tensão; NBR 5413/91



- Iluminação externa; NBR 5410 (NBR - 3) - Condução de corrente e NBR 5410 (NBR - 3) - Queda de tensão.

No dimensionamento dos condutores, foram considerados os critérios de Ampacidade e Queda de Tensão.

Eletrodutos, fios, cabos empregados na obra obedecerão às normas técnicas, em especial a NBR 5410 e NBR 6150, e às especificações do projeto elétrico correspondente; disjuntores e demais dispositivos de proteção deverão atender rigorosamente ao dimensionamento de projeto.

Quadro com as cargas, distribuição de cargas, as seções dos condutores consta no projeto elétrico apresentado.

O aterramento de cada ponto da IP terá haste tipo cooperweld de aço cobreado de 3/4" com 2,0m; os reatores internos estarão aterrados por cabo de 2,5 mm² até a base do poste, e daí serão conectados à haste (situada na caixa de passagem e aterramento) por cabo de cobre nu de 16mm².

Os acabamentos elétricos serão todos da marca FAME Modular ou Similar.

➤ **INSTALAÇÃO HIDRO-SANITÁRIAS**

As instalações hidro-sanitárias foram projetadas e executadas de acordo com as normas ABNT. O esgotamento sanitário será feito através de um tanque séptico (fossa) e 01 (um) sumidouro interligado com as instalações hidro-sanitárias do imóvel conforme Projeto.

O condomínio será abastecido por um poço profundo, em uma caixa D'água geral de 10.000 litros e cada unidade contará com um reservatório superior de 1.000 litros.



1 Água Fria

1.1. Tubulações e Conexões

Os tubos e as conexões são em PVC rígido marrom, com juntas soldáveis, classe 15, pressão de serviço de 7,5 kgf/cm².

Os tubos e conexões são os dimensionados conforme norma NBR – 5648/ 99(EB 892) da ABNT.

O fornecimento deverá ser em tubos com comprimento útil de 6 m.

Fabricante: Amanco, Fortlev e Plastubos

1.2. Registro de Gaveta e Registro de Pressão

Os registros de gaveta e os registros de pressão são em bronze, com canoplas cromadas.

A área de serviço tem acabamento bruto.

Fabricante: Docol Metais Sanitários, Deca ou similar.

1.3. Torneiras Lavatórios

São em metal com acabamento cromado.

Fabricante: Docol Metais Sanitários, Deca ou similar.

1.4. Torneira para Pia

São tipo de mesa, com arejador, de ½” com adaptador ½”.



Fabricante: Docol Metais Sanitários, Deca ou similar.

1.5. Válvulas

São em bronze, acabamento cromado.

Fabricante: Docol Metais Sanitários, Deca ou similar.

1.6. Sifão para Lavatório e Pia

São em PVC sanfonado, acabamento branco.

Fabricante: Astra ou similar.

1.7. Chicotes

São em plástico tipo PVC.

Fabricante: Amanco Brasil Ltda, Astra ou similar.

2. Coleta e Afastamento de Efluentes

2.1. Tubos de Esgotos e Conexões

Os tubos e conexões são em PVC leve e atende às especificações da norma NBR – 5688/99 (EB-608) da ABNT.

Fabricante: Amanco Brasil Ltda, Fortlev e Plastubos



2.2. Caixa Sifonada e Ralos

São em PVC rígido, com grelha com acabamento em PVC e atende as normas da ABNT.

Fabricante: Amanco Brasil Ltda, Astra ou similar.

3. Louças

3.1 Bacias sanitárias com caixa acoplada

São bacias com caixa acoplada na cor branca (Deca) fabricadas em conformidade com as NBR 9.338/97, NBR 11.852/97 e NBR 9.060/97, caixa com marcação da water line (linha d'água) para regulagem de bóia.

Fabricante: Celite, Incepa, Deca ou similar.

➤ OBSERVAÇÃO

As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel constam no “Manual do Proprietário” que será entregue junto com a chave da casa.