



## **Memorial Descritivo**

Início da Obra: maio/2013  
Término da Obra: janeiro/2016

- I – CONSTRUTORA E INCOPORADORA:**  
SOL EDIFICAÇÕES LTDA
  
- II – PROJETO ARQUITETÔNICO**  
ARQUITETO: GRAZIELA MARIA FONSECA MANSUR  
CREA: 64.607/D
  
- III – RT DE EXECUÇÃO DE OBRA**  
ENG. CIVIL: IGNACIO SERAFINI  
CREA: 84.648/D
  
- IV – ENDEREÇO**  
RUA PROFESSOR DOMÍCIO MURTA, Nº 20 / RUA JOSE RIBEIRO FILHO, Nº 207  
BAIRRO OURO PRETO – BELO HORIZONTE – MG  
CEP: 31.330-670
  
- V – INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO**  
MATRÍCULA: 40624 e 40625 DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BH/MG  
REGISTRO DE INCORPORAÇÃO: Reg. 40624/5 de 20/09/2013  
ÁREA DO TERRENO: 2.378 m<sup>2</sup>  
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO: 8.413,60m<sup>2</sup>

## **VI – CARACTERÍSTICAS GERAIS**

### **1. PROJETO ARQUITETÔNICO**

Tudo conforme projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura de Belo Horizonte, conforme Alvará de nº 16270, exercício 2010, expedido em 21/06/2010.

O empreendimento será constituído de 02 (dois) blocos, “1” e “2”, sendo que o bloco 01 terá 13 (treze) pavimentos e o bloco 02 terá 13 (treze) pavimentos mais um subsolo, perfazendo 88 (oitenta e oito) unidades autônomas.

#### **Bloco 01 (esquina entre as Ruas José Ribeiro Filho e Domício Murta)**

O 1º Pavimento é composto de 01 (uma) guarita, 01 (um) salão de festas, 01 (uma) cozinha gourmet, 01 (um) hall de elevadores, 01 (uma) central de gás, 01 (um) A.R.S (área de resíduos sólidos), 01 (um) depósito, 01 (uma) instalação sanitária para portadores de mobilidade reduzida, e garagem com 40 (quarenta) vagas cobertas, 03 (três) vagas semi-cobertas e 06 (seis) vagas descobertas.

O 2º Pavimento é composto por, 01 (um) hall social, 04 (quatro) apartamentos com terraço (área privativa) e garagem com 32 (trinta e duas) vagas descobertas.

Os pavimentos tipo (3º ao 11º) compõem-se de 04 (quatro) apartamentos por pavimento, totalizando 36 (trinta e seis) apartamentos nos 9 pavimentos.

O 12º pavimento possui 04 (quatro) apartamentos duplex, perfazendo um total de 04 (quatro) unidades no pavimento, considerando o 2º piso (13º pavimento) como terraço de cobertura.

Possui 01 (um) barrilete, 01 (uma) casa de máquinas e 01 (uma) caixa d'água.

#### **Bloco 02 (Rua Domício Murta)**

Há um Subsolo, que é composto de, 01 (um) hall de elevadores, 01 (uma) central de gás, 01 (um) A.R.S (área de resíduos sólidos), e garagem com 45 (quarenta e cinco) vagas cobertas e 08 (oito) vagas descobertas.

O 1º Pavimento é composto de 01 (uma) guarita, 01 (um) salão de festas, 01 (uma) cozinha gourmet, 01 (um) hall de elevadores, 01 (uma) instalação sanitária para portadores de mobilidade reduzida, e garagem com 15 (quinze) vagas cobertas, 02 (duas) vagas semi-cobertas e 16 (dezesesseis) vagas descobertas.

O 2º Pavimento é composto por, 01 (um) hall social\*, 04 (quatro) apartamentos com terraço (área privativa).

Os pavimentos tipo (3º ao 11º) compõem-se de 04 (quatro) apartamentos por pavimento, totalizando 36 (trinta e seis) apartamentos nos 9 pavimentos.

O 12º pavimento possui 04 (quatro) apartamentos duplex, perfazendo um total de 04 (quatro) unidades no pavimento, considerando o 2º piso (13º pavimento) como terraço de cobertura.

Possui 01 (um) barrilete, 01 (uma) casa de máquinas e 01 (uma) caixa d'água.

## **1.1 Composição:**

1.1.1 O subsolo, situado no bloco 2 abaixo dos níveis de acesso, é composto de hall de elevadores, central de gás (Bloco 2), A.R.S (área de resíduos sólidos) e garagem.

1.1.2 O 1º Pavimento está parte situado acima do nível de acesso do Bloco 2 (pela Rua Professor Domício Murta) e parte situado abaixo do nível de acesso do Bloco 1 (pela Rua José Ribeiro Filho). Ele é composto por guarita, hall social, salão de festas, instalação sanitária para portadores de mobilidade reduzida, cozinha gourmet, central de gás (Bloco 1), depósito, A.R.S (área de resíduos sólidos) e garagem.

Os acessos compõem-se de rampa de pedestres e de veículos, hall social, elevadores (um para cada bloco) e caixa de escada.

1.1.3 O 2º pavimento é composto de rampa de acesso à garagem descoberta, vagas descobertas e circulação entre elas. Ainda fazem parte do 2º pavimento 04 (quatro) apartamentos do Bloco 1 e 04 (quatro) apartamentos do Bloco 2, totalizando 08 (oito) unidades no pavimento. Tais unidades residenciais apresentam a seguinte numeração e divisão:

- Bloco 1: 201, 202, 203 e 204;
- Bloco 2: 201, 202, 203 e 204;
- 01 (uma) sala de estar/jantar, 02 (dois) banheiros sendo 01 (uma) suíte, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços; 02 (dois) quartos sendo 01 (uma) suíte, exceto os apartamentos 201 de cada bloco que possuem 03 (três) quartos sendo 01 (uma) suíte. O apartamento 201 do bloco 1 possui área de serviço descoberta.

1.1.4 No 3º ao 11º pavimento situam-se os apartamentos tipo, sendo 04 (quatro) apartamentos por andar, tanto no Bloco 1 quanto no Bloco 2. Cada bloco é

composto em área de circulação comum por hall social, 01 (um) elevador e caixa de escada. As unidades residenciais tipo apresentam as seguintes numeração e divisão:

- Bloco 1: 301, 302, 303 e 304 a 1101, 1102, 1103 e 1104;
- Bloco 2: 301, 302, 303 e 304 a 1101, 1102, 1103 e 1104;
- 01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (uma) varanda, 02 (dois) banheiros sendo 01 (uma) suíte, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços; 02 (dois) quartos sendo 01 (uma) suíte, exceto os apartamentos com final 1 (um) de cada bloco que possuem 03 (três) quartos sendo 01 (uma) suíte.

1.1.5 No 12º e 13º pavimento situam os apartamentos cobertura tipo duplex (Pavimento cobertura e Terraço cobertura), sendo 04 (quatro) apartamentos duplex por bloco, com 08 (oito) unidades no total. Cada bloco é composto com área de circulação comum por hall social, 01 (um) elevador e caixa de escada. Compreende ainda na área comum, no 13º pavimento de cada bloco, caixa de escada para acesso à casa de máquinas, barrilete e caixa d'água. As unidades duplex apresentam as seguintes numeração e divisão:

- Bloco 1: 1201, 1202, 1203 e 1204;
- Bloco 2: 1201, 1202, 1203 e 1204;
- 1º nível: 01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (uma) varanda, 02 (dois) banheiros sendo 01 (uma) suíte, 01 (uma) cozinha, escada de acesso ao 13º pavimento; 02 (dois) quartos sendo 01 (uma) suíte, exceto os apartamentos 1201 de cada bloco que possuem 03 (três) quartos sendo 01 (uma) suíte.
- 2º nível: 01 (sala), 01 (uma) área de serviço aberta e descoberta, 01 (uma) varanda/terraço e 01 (um) terraço.

## **2. SISTEMAS CONSTRUTIVOS**

A Construção está orientada por este Memorial Descritivo, em observância aos projetos específicos e atendendo as determinações da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, das Normas Brasileiras (NBR's), das Normas Técnicas da Cemig, Copasa e Corpo de Bombeiros e outras pertinentes.

### **2.1 Tapume:**

Caso seja necessário, pois os terrenos são murados, o tapume será executado em chapas de compensado resinado com estrutura de madeira.

Será anexado em sua parte externa, logotipo da construtora responsável pela execução da obra.

## **2.2 Trabalhos em Terra**

Serão realizados serviços de terraplenagem, para regularização do terreno e adequação da topografia do terreno às cotas do projeto de implantação do edifício, de acordo com o projeto de Terraplenagem elaborado em conformidade com o projeto Arquitetônico aprovado pela Prefeitura de Belo Horizonte.

## **2.3 Administração da Obra**

A Sol Edificações manterá profissionais qualificados com acompanhamento de Engenheiro Civil durante toda a execução da obra, como: estagiário de nível técnico superior, técnico de segurança, Mestre de obra e encarregados.

## **2.4 Fundações e Estrutura**

As fundações e estruturas serão executadas de acordo com projetos específicos a serem elaborados pela Incorporadora/Construtora. Estrutura poderá ser tanto em concreto armado como em alvenaria auto-portante.

## **2.5 Alvenaria**

O sistema de alvenaria será utilizado bloco de concreto e tijolo cerâmico para vedação. As alvenarias externas serão em blocos de concreto de (14x19x39)cm como também as alvenarias estruturais internas. As alvenarias internas de divisão de banheiros e varandas serão utilizadas blocos cerâmicos (14x19x29)cm e serão assentados com argamassa, com traço indicado pelo calculista.

Serão executados, junto aos vãos destinados à janela, contravergas de concreto, sendo que são definidas por cintas (bloco cheio de concreto) que contornam o edifício em seu perímetro em todos os pavimentos na altura das aberturas de janelas, ou, serão executadas contravergas em bloco cheio, caso não haja cintas.

Os muros divisórios serão de tijolos cerâmico de dimensões (14x19x29)cm, assentados, chapiscado, rebocados e pintados na parte interna da construção, todo o perímetro será murado e a frente será parte em muro parte em Gradil, conforme projeto arquitetônico aprovado.

As paredes externas serão rebocadas sarrafiadas, desempenada e aplicação de textura tipo textura rolada, ou pelo sistema de monocapa as paredes internas serão revestidas com gesso. Será executado juntas de dilatação horizontais e verticais em todos os andares da edificação, de acordo com o projeto de fachadas. As paredes externas das varandas serão revestidas com pastilha cerâmica.

## **2.6. Esquadrias**

- No empreendimento serão utilizadas janelas tipo Alumínio anodizado cor natural, padronizado, caixilhos de correr de alumínio anodizado natural, janelas serão de **02(duas) folhas de vidro tipo liso de 3,0 mm**, sem venezianas.

- Todas as janelas serão calafetadas com silicone; externa e internamente.

- As portas externas serão de Madeira compensada, lisa, com 3,5 cm de espessura, tipo prancheta, acabamento verniz ou cera, batente e guarnição de madeira. As portas internas e de serviços serão de Madeira compensada lisa, com 3,5cm de espessura, tipo prancheta acabamento verniz ou cera, batente e guarnição de madeira em verniz ou cera. Portões Eletrônicos e Alçapão (50x50)cm em Metalon, Corrimão das escadas em Tubo de ferro, pintura de fundo em zarcão, acabamento pintura em esmalte sintético. Porta Corta-Fogo do tipo Para-90.

- As fechaduras externas serão de cilindro, as internas do tipo Gorge e as dos banheiros do tipo tranqueta.

- As fechaduras externas serão tipo IV (55 mm) ou similar, em ferro com acabamento cromado da marca Papaiz, Pado, Fama, Imab, Brasil ou similar. As fechaduras internas, tipo II (40 mm).

- As dobradiças serão cromadas, da marca Papaiz, Imab, Pado, Mercúrio, Gluber, Page ou similar.

## **2.7. Vidros**

Os vidros das janelas terão espessura conforme vãos das esquadrias, podendo ser lisos, transparentes, canelados, mini boreal, pontilhados ou outros conforme exigência do projeto arquitetônico.

## **2.8. Coberturas**

A laje de cobertura terá impermeabilização executada com produto impermeável industrializado, manta asfáltica pré-fabricada.

## **2.9. Impermeabilizações**

Executadas de acordo com NBR-12190 e NBR-9574. Será aplicada argamassa, cimento e areia, e pintura com tinta de base betuminosa, nos banheiros e sacadas. Nos terraços descobertos será aplicada manta asfáltica pré-fabricada.

O reservatório superior (caixa d'água) será em argamassa rígida, impermeabilizado com manta asfáltica de 4 mm ou similar.

## **2.10. Barrilete e Casa de máquinas**

Cada bloco possui barrilete e casa de máquinas acessado pela caixa de escada.

## **2.11. Caixa d'água**

Cada bloco possui Caixa d'água acima do barrilete.

## **3. INSTALAÇÕES**

### **3.1 Instalações elétricas e telefônicas**

A entrada de energia será feita de acordo com especificações da CEMIG, sendo vistoriada pela empresa para liberação da ligação de energia.

- As tomadas e os interruptores serão das marcas Siemens, Plal, Radial, Tramontina, Perlez, Walma, Smon ou similar. Nos circuitos de tomadas será disponibilizado um condutor de aterramento para eventual utilização em equipamentos como aparelhos de informática.
- Cada unidade de apartamento terá 01(um) medidor de energia independente, e 01(um) ponto de campainha na cozinha, 02(dois) pontos de telefone; sala de estar e suíte.
- Cada unidade de apartamento terá pontos previstos de antena coletiva ou tv a cabo na sala de estar, quartos e quarto suíte.
- Sobre o edifício será instalado pára-raios de acordo com o projeto aprovado de acordo com projeto específico de SPDA.
- Os eletrodutos serão embutidos, de PVC, sanfonado ou pesada; Disjuntores Eletromar, GE ou similar, Comandos Radial, Tramontina, Perlez, Walma, Smon ou similar.
- Interfone de voz instalado no portão de entrada social com ponto nos apartamentos, Portão eletrônico, acabamento em eletrodutos embutidos, tipo Amelco, Thever, HDL, ou similar, com 01(um) ponto por apartamento, comando do portão será fornecido 01(um) controle remoto por apartamento.

### **3.2 Instalações Hidrossanitárias e de Prevenção de Incêndio**

Serão executadas em conformidade com as normas da Copasa e do Corpo de Bombeiros.

- As louças sanitárias com caixa acoplada e cuba em louça da marca Celite, Elisabeth, Ideal, Incepa, icasa ou similar. Bancada de granito cinza ocre itabira polido ou similar, medida padronizada conforme projeto, com cuba de louça oval de embutir nos banheiros, cuba em aço inox na cozinha.
- Os metais sanitários e acessórios serão em metal cromado no modelo C-40 da marca Imperatriz, Marchezan, Docol, Bometal, Meber ou similar.
- Serão fornecidas torneiras em metal cromado em todos os banheiros e áreas de serviço e Registro de Pressão, Registro de Gaveta.

- Os tubos, conexões e demais peças que compõem as instalações hidro-sanitárias serão da marca Tigre, Amanco, Akros, Fortilit ou similar.
- As instalações hidráulicas e sanitárias serão executadas em PVC com cola, conforme projetos hidro-sanitários.
  - Tubulação de esgoto em PVC a destinação final terá seu lançamento conforme Normas da Copasa.
  - O empreendimento terá sistema de prevenção contra incêndios, conforme normas e projeto aprovado junto ao Corpo de Bombeiros.
  - Acabamentos das Tubulações embutidas.
  - A leitura de água será coletiva, hidrômetro único para o Condomínio, mas será executada a infraestrutura para instalação de hidrômetro individualizado a cargo do condomínio, possibilitando o mesmo a medir individualmente a água.
  - Área de Serviços com Tanque de louça 18 lt sem coluna / metais G-23 cromados.

### **3.3 Instalação de Gás Central**

Será executada conforme Normas do Corpo de Bombeiros

- Toda unidade autônoma será dotada de um ponto de gás na cozinha tamponado.
  - As tubulações serão canalizadas e definidas por Normas Técnicas, o Box da GLP, de acordo com projeto, será equipado com botijões adequados indicados por empresa especializada.
  - Será feita a infraestrutura para a instalação de medidor de gás individualizado instalados por conta do condomínio.

## **VII – ACABAMENTOS**

### **1. DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

#### **Sala de estar/jantar:**

- Piso: revestido com porcelanato.
- Paredes: gesso sobre alvenaria e pintura látex PVA. Rodapé de porcelanato.
- Tetos: gesso sobre laje e pintura látex PVA.

#### **Varanda:**

- Piso: revestido com porcelanato.
- Parede: gesso sobre alvenaria e pintura acrílica. Rodapé de porcelanato.
- Teto: gesso sobre laje e pintura látex PVA.
- Peitoril de mármore branco.

#### **Circulação:**



- Piso: Revestido com porcelanato. Soleira de granito.
- Paredes: Gesso sobre alvenaria e pintura látex PVA. Rodapé de porcelanato.
- Tetos: Gesso sobre laje e pintura látex PVA.

**Quartos:**

- Piso: Laminado de Madeira
- Parede: Gesso sobre alvenaria e pintura látex PVA. Rodapé de madeira.
- Teto: Gesso sobre laje e pintura látex PVA.
- Peitoril de mármore branco.

**Banheiro Social e Banheiro Suíte:**

- Piso: Revestido com cerâmica. Soleira de granito.
- Paredes: Revestidas com cerâmica até o teto.
- Tetos: forro de gesso com pintura látex PVA.
- Peitoril de mármore branco.

**Cozinha:**

- Piso: Revestido com cerâmica. Soleira de granito.
- Paredes: Revestidas com cerâmica até o teto.
- Tetos: Gesso sobre laje e pintura látex PVA.

**Área de Serviço:**

- Piso: Revestido com cerâmica. Soleira de granito.
- Paredes: Revestidas com cerâmica até o teto.
- Tetos: Gesso sobre laje e pintura látex PVA.
- Peitoril de mármore branco.

**Escada Interna da cobertura:**

- Piso: Revestido com porcelanato.
- Paredes: Gesso sobre alvenaria e pintura látex PVA. Rodapé de porcelanato.
- Tetos: Gesso sobre laje e pintura látex PVA.

**Áreas externas/Terraço:**

- Piso: Revestido com cerâmica antiderrapante. Soleira de granito.
- Paredes: Textura Rolada ou Monocapa. Rodapé de cerâmica.
- Peitoril de mármore branco.

## 2. DAS ÁREAS COMUNS

**Caixas de Escadas**

- Piso: Cimentado desempenado pintado.
- Paredes: Textura rolada sobre alvenaria.
- Teto: Textura rolada.

- Corrimão Metálico.

#### **Caixas de Elevador**

- Piso: Concreto aparente.
- Paredes: Alvenaria aparente com demão de cal.

#### **Elevadores**

- Piso: Granito ou Porcelanato.
- Paredes: Aço Inox.
- Porta: Hall Principal em aço Inox, e as demais andares em pintura padrão do fornecedor.

#### **Hall principal**

- Piso: Porcelanato.
- Paredes: Gesso sobre alvenaria e pintura látex PVA. Rodapé em porcelanato.
- Teto: Gesso sobre laje e pintura látex PVA

#### **Hall dos apartamentos**

- Piso: Porcelanato ou Cerâmica.
- Paredes: Textura rolada ou Monocapa. Rodapé em porcelanato ou cerâmica.
- Teto: Gesso sobre laje e pintura látex PVA.

#### **Áreas de Garagem**

- Piso: Concreto polido, intertravado e gramado.
- Paredes: Pintura látex PVA ou Textura rolada sobre alvenaria, e concreto aparente ou textura rolada nos pilares, com faixas de sinalização pintadas com esmalte sintético.
- Teto: Concreto aparente ou textura rolada.
- Rampa de Garagem: Concreto ranhurado.
- Rampa de acesso à garagem: Blocos de concreto intertravado e grama.

#### **Centrais de Gás (GLP)**

- Piso: Cimentado desempenado.
- Paredes: Reboco e pintura acrílica.
- Teto: Concreto aparente impermeabilizado (sobre cilindros).

#### **Guaritas**

- Piso: Cerâmica.
- Paredes: Gesso sobre alvenaria e pintura látex PVA ou textura rolada, rodapé em cerâmica.
- Teto: Gesso sobre laje e pintura látex PVA.

#### **ARS (Área de Resíduo Sólido)**

- Piso: revestido com cerâmica. Soleira em cerâmica.

- Paredes: Revestidas com cerâmica até o teto.
- Teto: Pintura acrílica ou sintética.
- Ponto de torneira e ralo para saída de água.

#### **Depósito**

- Piso: Revestido com cerâmica.
- Paredes: Pintura látex PVA. Rodapé em cerâmica.
- Teto: Pintura látex PVA.

#### **Salão de Festas**

- Piso: Revestido com cerâmica.
- Paredes: Gesso sobre alvenaria e pintura látex PVA. Rodapé em cerâmica.
- Teto: Gesso sobre laje e pintura látex PVA.

#### **Cozinha/Espaço Gourmet**

- Piso: Revestido com cerâmica.
- Paredes: Revestidas com cerâmica e pintura acrílica. Rodapé em cerâmica.
- Teto: Gesso sobre laje e pintura látex PVA.

#### **I.S. P.N.E.**

- Piso: Revestido em cerâmica.
- Paredes: Gesso sobre alvenaria e pintura látex PVA. Rodapé de cerâmica.
- Teto: Gesso sobre laje e pintura látex PVA.

#### **Rampa Guarita/Hall**

- Piso: Revestido em cerâmica antiderrapante ou pedra.
- Corrimão Metálico.

#### **Áreas Descobertas**

- Piso: Concreto polido, intertravado e gramado.
- Muros: Pintura sobre alvenaria.

#### **Casa de Máquina/Barrilete**

- Piso: Cimento desempenado liso.
- Paredes: Reboco sobre alvenaria.
- Teto: Concreto aparente.

#### **Caixa d'água**

Piso: Cimento desempenado liso.

## VIII – OBSERVAÇÕES FINAIS

- O prédio será entregue limpo e em condições de habitabilidade, com ligações de água, esgoto e luz, restando aos condôminos às complementações das ligações correspondentes para seus respectivos apartamentos.
- Embora lançados a título de ilustração na planta humanizada, não serão fornecidos quaisquer armários, moveis, adornos e acessórios.
- Não serão fornecidas as luminárias dos apartamentos, os fechamentos de boxes, chuveiros, espelhos nem demais acessórios de banheiros, nem bancadas ou quaisquer equipamentos nas varandas ou terraços.
- As peças que decoram o apartamento modelo (decorado) são apenas ilustrativas, para efeito de decoração e não fazem parte da unidade adquirida.
- Todos os móveis, armários e equipamentos constantes nas perspectivas e em plantas promocionais são meramente ilustrativos, não fazendo parte do contrato de aquisição do imóvel.
- A Construtora poderá proceder a pequenos ajustes no projeto, de forma a resolver problemas técnicos que surgirem durante a execução da obra.
- A Construtora não se responsabiliza por possíveis diferenças nas tonalidades das cerâmicas, porcelanatos, mármore, pedras e madeiras, provenientes do processo normal de fabricação, extração ou beneficiamento dos mesmos.
- A adoção de equivalência dos modelos e marcas indicados, as alternativas de padrão e opção de cores ou material de acabamento a serem utilizados na obra, mesmo quando não expressamente declarados neste memorial, são opções exclusivas da Construtora.
- Todas as vezes que neste memorial são dadas opções de acabamento ou de especificações de equipamentos e instalações, caberá exclusivamente à Construtora tal definição.
- A Construtora poderá substituir quaisquer especificações de materiais descritas neste memorial, sem que haja sua depreciação, sempre que, quando da época programada para compra, encontrar dificuldades de aquisição.
- A tubulação de antena coletiva será entregue sem o cabo para ligação das televisões, ficando a cargo de cada morador qual tipo de ligação irá fazer. E de responsabilidade da empresa que efetuar tal ligação a instalação dos cabos e demais acessórios.
- Serão admitidas variações de até 3% para mais ou para menos nas dimensões do projeto aprovado.