

## MEMORIAL DESCRITIVO DA OBRA

### **TAMANHO| DEPENDÊNCIAS DO IMÓVEL**

*Definido com o Corretor de Imóveis da negociação em conjunto com nossos Escritórios de Engenharia/Arquiteturas parceiros, indicados/escolhidos na negociação pelo Corretor de Imóveis do negócio:*

- ARQSIL Arquitetura e Engenharia - Fone: 47 3394.3707 | 99188.6140  
cristianoindaial@msn.com  
CRISTIANO BECKER MISFELDT Arquiteto CAU A92241-2
- ROKA Engenharia Engenharia Civil e Ambiental - Fones: 47 98913-0490 | 47 99981-4812 rokaengenharia@hotmail.com  
ROGÉRIO MARQUES Engenheiro Civil CREA 125.601-1  
KARINE KRUGER Engenheira Ambiental CREA 125.600-8
- KANNENBERG ARQUITETURA + ENGENHARIA – Fone: 47 3333.0192 / 999467790  
<http://www.kannenberg.arq.br/>  
IVO KANNENBERG – Engenheiro Civil CREA 005802-0  
PRISCILA KANNENBERG – Arquiteta e Urbanista CAU A40205-2
- FRAN Arquitetura & Interiores - Fones: 47 3394.1574 | 99187.6783  
[www.franarquitetura.com.br](http://www.franarquitetura.com.br);  
Arquiteta Francielle Kuehl CAU nº105584-4

### **DEPENDÊNCIAS DO IMÓVEL**

#### **Sala de Estar/Jantar**

Pavimentação: contra piso massa fina para cerâmica, e revestido com o mesmo.

Revestimento parede: reboco filtrado.

Pontos de energia: conforme projeto elétrico.

Pontos de iluminação: conforme projeto elétrico.

Forro: reboco filtrado com pintura fosco acrílica a escolher a cor.

01 Janela: Vidro temperado incolor 8mm, perfil de alumínio, 02 folhas.

Comprador	Compradora	Construtora	Testemunha 1	Testemunha 2

01 Porta: Porta de Madeira maciça de abrir ou de Vidro temperado de correr 02 folhas incolor 8mm com fechadura de ferro normal, (Porta externa).

### **Cozinha**

Pavimentação: contra piso massa fina para cerâmica, e revestido com o mesmo.

Revestimento paredes: reboco para azulejo.

Revestimento parede aonde vai a pia e parede aonde vai o fogão: reboco para azulejo, e revestido com o mesmo até o teto.

Pontos de energia: Conforme projeto elétrico.

Pontos de iluminação: Conforme projeto elétrico.

Forro: reboco filtrado.

Instalações hidráulicas: água fria, esgoto e sanitária.

01 Janela: Vidro temperado incolor 8mm, perfil de alumínio, 02 folhas.

01 Porta: Madeira lisa, de abrir, com fechadura de ferro normal, se esta porta for externa será maciça.

### **Área de Serviço (se houver)**

Pavimentação: contra piso em cerâmica e revestido com o mesmo.

Revestimento paredes: reboco para azulejo, e revestimento em azulejo até a “meia parede” (parede do tanque), as demais não serão revestidas com azulejo.

Pontos de energia: Conforme projeto elétrico.

Pontos de iluminação: Conforme projeto elétrico.

Forro: reboco filtrado

Instalações hidráulicas: água fria, esgoto e sanitária.

01 Janela: Vidro temperado incolor 8mm, perfil de alumínio, 02 folhas.

01 Porta: Madeira lisa, de abrir, com fechadura de ferro normal, se esta porta for externa será maciça.

### **Quarto de Casal**

Pavimentação : contra piso em massa fina para cerâmica, e revestido com o mesmo.

Comprador	Compradora	Construtora	Testemunha 1	Testemunha 2

Revestimento parede : reboco filtrado.

Pontos de energia : conforme projeto elétrico.

Pontos de iluminação : conforme projeto elétrico.

Forro : Reboco filtrado.

01 Janela : Vidro temperado incolor 8mm, perfil de alumínio, 02 folhas.

01 Porta : Madeira lisa, com fechadura de ferro normal.

### **Quarto de Solteiro (se houver)**

Pavimentação : contra piso em massa fina para cerâmica, e revestido com o mesmo.

Revestimento parede : reboco filtrado.

Pontos de energia : conforme projeto elétrico.

Pontos de iluminação : conforme projeto elétrico.

Forro : Reboco filtrado.

01 Janela : Vidro temperado incolor 8mm, perfil de alumínio, 02 folhas.

01 Porta : Madeira lisa, com fechadura de ferro normal.

### **Circulação interna (corredor)**

Pavimentação : contra piso massa fina para cerâmica, e revestido com o mesmo.

Revestimento parede : reboco filtrado.

Ponto de iluminação : conforme projeto elétrico.

Forro : Reboco filtrado.

### **Banheiro / Suíte (se houver)**

Pavimentação : contra piso em cerâmica.

Revestimento parede : reboco para azulejo, e revestimento em azulejo até o teto.

Ponto de iluminação : conforme projeto elétrico.

Pontos de energia : conforme projeto elétrico.

01 Janela : Vidro temperado incolor 8mm, perfil de alumínio, tipo "máx ar", com adesivo do tipo "jateado"

Forro : reboco filtrado.

Comprador	Compradora	Construtora	Testemunha 1	Testemunha 2

Instalações hidrosanitárias : água fria, esgoto sanitário.

01 Porta : Madeira lisa, com fechadura de ferro normal.

### **Varanda e Sacada (se houver)**

Pavimentação : contra piso para cerâmica e revestido com o mesmo.

Revestimento parede : reboco filtrado.

Forro : reboco filtrado.

Ponto de iluminação : conforme projeto elétrico (01 ponto de luz no teto)

Pé de Direito (se houver): Será de concreto com 40cm de diâmetro (20x20cm)

### **OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

- 1. As metragens, posição, insolação e os detalhes dos cômodos do imóvel, deverão ser ratificados em conjunto, cliente, corretor e com nosso Escritório de Arquitetura/Engenharia parceiro;*
- 2. Deverá ser decidido em conjunto, cliente, corretor e com nosso Escritório de Arquitetura parceiro, a posição, altura e quantidade de pontos de água, esgoto e iluminação (limitado a 20 pontos);*
- 3. O(s) Contratante(s) deverá(ão) obrigatoriamente visitar as obras com o corretor (em construção ou prontas) da Construtora, o qual está pleiteando a construção ao(s) Contratante(s).*
- 4. A calçada terá uma largura de cerca de 50 cm com inclinação leve da parede para fora e será feita em concreto bruto sem revestimento, não será usado estrutura de aço (tela) e poderá apresentar rugosidade devido a composição do traço, o nível será feito conforme o terreno ou conforme a edificação, escolha à cargo do CONSTRUTOR.*
- 5. O granito será colocado nos peitoris de todas as janelas e na soleira da porta externa, sendo 01 pç na porta externa da frente e 01 pç na porta externa de trás, se houver.*
- 6. As paredes poderão apresentar diferença de até 1cm, o que pode ser confirmado/visualizado quando da eventual colocação de móveis sob-medida/planejados, o que confirma que a construção por ser algo artesanal, pode vir a apresentar essa situação.*

Comprador	Compradora	Construtora	Testemunha 1	Testemunha 2

7. Deverá ser colocado o número do imóvel, conforme o alvará de construção/habite-se, custas por conta do CONSTRUTOR, padrão de numeração simples.
8. A altura/nível da construção será de no máximo 15 cm acima do nível do terreno, indiferente da diferença de altura/nível do passeio e/ou da Rua, quaisquer diferença para mais, a pedido do(s) Contratante(s) deverá ser imediatamente comunicado ao CONSTRUTOR que fará o orçamento do custo a mais que deverá ser adimplido em até 24 (vinte e quatro) horas pelo Contratante(s).

### **LISTA DE MATERIAIS UTILIZADOS**

#### **ESTRUTURA**

**Alvenaria Estrutural**, ou autoportante é a alvenaria com função estrutural onde, em uma edificação, dispensa-se a confecção de vigas e pilares, sendo a parede um elemento estrutural que irá receber os esforços, predominantemente de compressão, sob o efeito de cargas horizontais.

#### **OU**

**Alvenaria Tradicional/Convencional**, formada por pilares, vigas e lajes de concreto, sendo que os vãos são preenchidos com tijolos cerâmicos para vedação. Neste caso, o peso da construção é distribuído nos pilares, vigas, lajes e fundações e, por isso, as paredes são conhecidas como “não-portantes”. Entre as vantagens da estrutura convencional estão a possibilidade de criação de um projeto mais arrojado e a utilização de portas e janelas fora das medidas padronizadas. Apesar de ser mais caro que a alvenaria estrutural, é possível realizar qualquer tipo de reforma. Para a construção de elementos como pilares e vigas são usados aço estrutural e formas de madeira. Depois da construção das paredes, é preciso “rasgá-las” para embutir as instalações hidráulicas e elétricas. Em seguida, deve ser iniciada a etapa de revestimento, caracterizada pela aplicação do chapisco, massa grossa, massa fina e pintura.

Comprador	Compradora	Construtora	Testemunha 1	Testemunha 2
-----------	------------	-------------	--------------	--------------

*Observação: A escolha do tipo de alvenaria a ser aplicada na obra é exclusiva da Construtora.*

**Concretos & Vigas:**

- Concreto com cimento concentrado e aditivos (veda concreto, veda reboco, cal e cal líquido, entre outros, escolha à cargo da Construtora) conforme etapa a ser construída.
- A obra terá como base do piso duas opções: Laje Piso com pontos de ventilação cobertos com tela de proteção de pvc ou as áreas serão preenchidas com saibro, brita ou material similar, compactado com equipamento mais conhecido como “sapo” e será moldado o contra-piso com telas de aço “malha pop” revestidas com concreto, cabendo essa escolha exclusivamente à Construtora.
- Vigas baldrame isolados com manta asfáltica ou neutrol(ou produto similar) e salpicadas com argamassa de cimento na parte externa.

**Ferragens:**

- Conforme orientação do engenheiro em espessura e quantidade. Utilizado nas sapatas, viga baldrame, verga e contra-verga e cinta de laje.

**Fundações:**

- Conforme Projeto Estrutural.

**SISTEMA ELÉTRICO**

- Fiação: Conforme orientação do Técnico Eletricista credenciado ou do(a) Arquiteto (a)/ Engenheiro responsável pela execução da obra;
- Disjuntores e Caixa de disjuntores da marca Pial – Alubra ou Soprano ou outra marca similar de escolha da Construtora. Quantidade: até 10 (dez);
- Interruptores e espelhos de tomadas na cor branca, simples, da marca Ilumi - Pial – Alubra ou Soprano, e no caso de falta, outra marca de escolha da Construtora. Quantidade: até 20 (vinte) pontos;
- Plafon simples na cor branca ou preta, um em cada cômodo;

Comprador	Compradora	Construtora	Testemunha 1	Testemunha 2
-----------	------------	-------------	--------------	--------------

- Poste e Padrão de energia elétrica conforme as normas da CELESC.
- A ligação do poste até o quadro de disjuntores(entrada) poderá ser aérea ou subterrânea, a escolha estritamente da CONSTRUTORA.

### SISTEMA HIDRÁULICO

- Hidrômetro padrão conforme normas da CASAN.
- Conjunto de Fossa e Filtro nos casos de Construções em terrenos com frente para Rua que não possui sistema de tratamento de esgoto;
- Tubos e conexões: Amanco ou Krona, ficando a cargo da Construtora a escolha.
- Caixa da Água: Forteleve 500L ou similar, ficando a cargo da Construtora a escolha.
- Registros: Um em cada cômodo (02 Banheiro, 01 Cozinha e 01 Área de serviço, (se houver) Acabamentos/Canopla de metal, do tipo simples, ficando a cargo da Construtora a escolha.
- Ralos: Ralo simples de plástico, 75mm na cor branca, 01 Área de Serviço, 01 Banheiro.
- Tanque de plástico (caso possua Área de Serviço) ficando a cargo da Construtora a escolha.
- Sistema de Gás: Sistema de tubulação de cobre de até 1,00 m com terminais e abrigo de alvenaria rebocado e pintado, para gás GLP, do tipo P13.
- Acessórios de Banheiro:  
Vaso Sanitário simples. Marca: Incepa ou similar.  
Pia de coluna simples. Marca: Deca, Incepa ou similar.  
*Observações: A escolha da cor/tonalidade será exclusivamente do(s) Contratante(s) dentre as disponíveis no momento da compra na Loja indicada pela Construtora;*

### COBERTURA (Até (02) telhados, sem recortes)

- Madeiramento: Cambará Plainado tendo as seguintes bitolas mínimas: Caibros 4,5x10,5 cm; Terças 4,5x14,5 cm, Pontaletes 6,5x6,5cm, Sarrafos 2,0 x 4,00cm.

Comprador	Compradora	Construtora	Testemunha 1	Testemunha 2

- Telhas, Cumeeiras e meias telhas: Do tipo Portuguesa Natural Vermelha, marca Silva, no caso de falta no estoque dos materiais de construção parceiros, de marca similar.
- Beiral: Será de no máximo 80cm, e as telhas terão sua fixação, além do encaixe, com Grampo específico ou parafusadas.
- Testeira: Testeira de madeira para cobrir os caibros da queda frontal (telhado principal).

*Observação: Não será disponibilizado sobra de telhas, indiferente de sobrar na obra peças avulsas ou restos, ficando a cargo do Contratante, a compra de telhas extras no fornecedor da CONSTRUTORA.*

### ACABAMENTOS

- Piso, Rodapé, Fuga e Argamassa de assentamento: Orientação na compra em relação a alinhamento e qualidade de cerâmica. Estando acessível pisos de primeira, com Cerâmica Catarinense, de bom alinhamento, em alta resistência (PI 4), no valor de até R\$ 14,00/m<sup>2</sup>, o Rodapé será de “sobras” de piso, a Fuga do tipo comum de cor a escolha do (s) Contratante(s), de marca Certa ou Ceramfix ou similar bem como a Argamassa, do tipo AC1 da marca Certa ou Ceramfix ou similar.

*Observação: Não será disponibilizado sobra de piso, indiferente de sobrar na obra caixa fechada ou aberta, peças avulsas ou restos, ficando a cargo do Contratante, a compra de pisos extras no fornecedor da CONSTRUTORA.*

- Janelas: Vidro Temperado 8mm, transparente 02 folhas (uma fixa e outra móvel), com esquadria de alumínio branco.
- Portas, Caixilhos, Vistas e Portinhola do Sótão:  
Portas Externas Madeira de Cedrinho, Angelim ou Tauari  
Portas Internas: Folha de Ipê Champagne, Angelim, Tauari  
Tamanhos de 2,10 x 0,80 e Banheiros 2,10 x 0,80  
Caixilho e Vistas de Madeira Canelão ou Cambará

Comprador	Compradora	Construtora	Testemunha 1	Testemunha 2
-----------	------------	-------------	--------------	--------------



Portinhola do Sótão, do tipo Veneziana, Madeira de Eucalipto Tamanho 0,86 x 0,60.

Aberturas: Nas aberturas/ acessos entre os cômodos sociais que não vão portas, como entre a circulação e a cozinha, não irá Caixilho/vistas.

*Observação: A escolha da madeira se dará exclusivamente pela Construtora, analisando o fornecedor e o prazo de entrega.*

- **Pintura:**

Externa: Tinta Acrílica Fosca da marca CiaColor/Novotom ou Resicolor, com opção de 02 cores ou 01 cor e faixa na linha da laje teto, fica especificado que na escolha da faixa a pintura ficará na linha ENTRE os frisos e que os frisos permanecem da mesma cor que o restante do imóvel.

Interna: Tinta Acrílica Fosca da marca CiaColor/Novotom ou Resicolor, com opção de 02 cores.

Madeiramento: Pintura "Osmocolor" ou similar de tonalidade a escolher.

Portas: Pintura "Osmocolor" ou similar de tonalidade a escolher.

*Observações: A escolha da cor/tonalidade será exclusivamente do(s) Contratante(s) dentre as disponíveis no momento da compra na Loja indicada pela Construtora; Não será disponibilizado eventual sobra de tinta utilizada na obra.*

- **Granito:** Granito Polido Tipo/Cor: ocre Itabira.

- **Nichos:** Sendo solicitado previamente, em fase de projeto, será efetuado até 01(hum) nicho de tamanho proporcional à parede, no banheiro, por conta da **CONSTRUTORA**.

### **O QUE NÃO ESTÁ INCLUSO NA CONTRATAÇÃO DESTA OBRA?**

**Declaram as partes expressamente a ciência dos Itens/produtos/serviços NÃO incluídos na obra ora contratada, são eles:**

**Drenos, Lâmpadas, Calhas, rampas e rufos de qualquer tipo, chuveiro, box para BWC, torneiras, toalheiro, cabideiro, papelreira, faixas/apliques de banheiro e/ou cozinha,**

Comprador	Compradora	Construtora	Testemunha 1	Testemunha 2
-----------	------------	-------------	--------------	--------------

metais de banheiro, balcão de banheiro, saboneteira, pia e torneira de cozinha, tanque para área de serviço, varal móvel ou fixo, fechaduras especiais de segurança, antena e cabos de sistema de antena e demais acessórios e equipamentos, muros, cerca, jardim e calçada frontal (junto a via) de qualquer tipo, acabamentos diferenciados como massa corrida, acrílica ou epóxi nas paredes, detalhes em gesso, pontos e infraestrutura de ar condicionados de quaisquer tipo, calçada frontal imóvel, etc.

**Parágrafo Primeiro:** Os itens que porventura tiverem a necessidade de serem instalados até a ultima vistoria da engenharia do Banco, caso a obra for financiada via Instituição Bancária, deverão ser adquiridas e instaladas sob custas e responsabilidades exclusivas do CONTRATANTE.

**Parágrafo Segundo:** Qualquer modificação, benfeitoria ou acessório extra, incidirá num custo a mais, a ser acertado entre as partes, para pagamento adicional, conforme parágrafo abaixo.

**Parágrafo Terceiro:** Caso o contratante optar pela escolha de produto ou item (como piso, fuga, espelho de tomada, porta, fechadura, telha, etc.) com valor superior aos itens mensurados no contrato, deverá comunicar por escrito em punho à CONSTRUTORA, e providenciar de imediato o pagamento da diferença do preço para a aquisição do produto, a ser pago ao contratado mediante recibo ou diretamente na loja aonde será adquirida a mercadoria, sob pena de preclusão.

**Parágrafo Quarto:** Os CONTRATANTES, ao optarem em colocar um item a ser adquirido em comércios que não fazem parte dos distribuidores que a CONSTRUTORA negocia, este deve ser adquirido e entregue na obra pelo próprios CONTRATANTES Caso este item comprometa de qualquer forma a construção, fica esta parte sob responsabilidade de correção por parte do(s) CONTRATANTES.

Comprador	Compradora	Construtora	Testemunha 1	Testemunha 2

**Parágrafo Quinto:** Caso o Terreno não seja firme e houver necessidade de estaqueamento ou perfurações profundas, cabendo esta decisão única e exclusivamente o profissional responsável pela execução da obra, fica a cargo do(s) CONTRATANTES, garantir de imediato o pagamento destas custas, afim de não atrasar o prazo de entrega da obra.

**Parágrafo Sexto:** As partes declaram ciência expressa da necessidade obrigatória da confecção da drenagem nas laterais, frente e fundos do terreno que receberá a edificação, afim de evitar danos à mesma, cujas especificações podem ser verificadas junto ao escritório de arquitetura responsável pela obra, drenagem esta que será providenciadas pelo(s) CONTRATANTE(S) até o término da obra, sob suas custas.

**Parágrafo Sétimo:** A imagem 3d, no caso de feita/exposta/cedida ao(s) CONTRATANTE(S), não servirá de base para análise da construção, por se tratar de caráter exclusivamente ilustrativo.

**Parágrafo Oitavo:** Após a liberação do Alvará de Construção da obra deverá ser imediatamente solicitada pelo(s) CONTRATANTE(S) as ligações da energia elétrica e água junto às concessionárias e as custas correrão por conta exclusiva dos mesmos e as custas de uso durante a obra, serão arcadas integralmente pelo(s) CONTRATANTE(S).

**Parágrafo Nono:** Caso o terreno se localize em via com pavimentação e a Prefeitura exigir a confecção de calçada, esta será providenciada sob custas e responsabilidade do CONSTRATANTE(S) até o término da obra, e devera ser utilizado pelo mesmo o padrão de uma cancha de pó de brita revestida com paver prensado, na cor cinza.

**Parágrafo Décimo:** Até o pagamento final e entrega formal das chaves, a CONSTRUTORA entregará o terreno sem materiais de construção aparentes, livre de sobras dos materiais de construção usados pela CONSTRUTORA na obra e entulhos, porém a limpeza da edificação propriamente dita correrá por conta do(s) CONTRATANTE(S). As

Comprador	Compradora	Construtora	Testemunha 1	Testemunha 2

**custas com até 01 caixa de transporte de entulho correrá por conta da CONSTRUTORA, se houver demais, correrá por conta do(s) CONTRATANTE(S) mão de obra e material (caixa).**

**Parágrafo Décimo Primeiro: A CONSTRUTORA espalhará ao redor da calçada da casa, uma camada fina e estreita, com cerca de 50 cm de largura, de britas nº01 ou 02 ou pedras de rio, para auxiliar no transito de pessoas e manter a boa aparência da pintura nas paredes externas da construção.**

**Paragrafo Décimo Segundo: Caso a obra apresente fissuras de reboco, interna ou externamente, estas serão tratadas a partir do período de 02 (dois) anos a partir da data da entrega das chaves, através de serviço profissional a ser elaborado pela CONSTRUTORA com apoio do Responsável Técnico da Obra.**

Comprador	Compradora	Construtora	Testemunha 1	Testemunha 2

Indaial, xx de xxxxx de 2020.

Nome:

CPF sob nº:

COMPRADOR

Nome:

CPF sob nº:

COMPRADORA

Espaço reservado para Selo de Autenticidade Cartório

Espaço reservado para Selo de Autenticidade Cartório

CONSTRUTORA

TESTEMUNHAS:

1) \_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

Testemunha 1.

2) \_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

Testemunha 2.

Comprador	Compradora	Construtora	Testemunha 1	Testemunha 2
-----------	------------	-------------	--------------	--------------