



Condomínio Residencial



MEMORIAL DESCRITIVO CONDOMÍNIO

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.

O referido condomínio é composto de 12 (doze) lotes, 11 (onze) lotes com área de 162,08 m² e 01 (um) com área de 213,80 m², os quais serão destinados a construção de casas que respeitaram o Plano Diretor da Prefeitura Municipal de São Luís-MA.

O partido urbanístico contempla: entrada de pedestres, entrada para carros, via central com retorno interno, ao lado direito encontram-se a área de lazer com salão de festas, churrasqueira, banheiros e depósito, além de piscina adulto e infantil, paisagismo interno. Os lotes de 01 a 05 estão localizados à direita da entrada do condomínio e os lotes de 06 a 12 estão localizados à esquerda da entrada do condomínio.

O portal principal contempla estacionamento para visitantes com 5 (cinco) vagas, jardineira e lixeira.



1.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO LOCAL

A área constituiu-se inicialmente, num terreno com topografia regular com declive do fundo para a frente do terreno que dá para a Rua Caxias com área de 3.000,00 m².

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

O empreendimento ocupa 1.516,89 m² da área de propriedade da W C P TAVARES CONSTRUÇÕES COMÉRCIO LTDA-ME, sendo destinado a 12 (doze) CASAS que somam 1.454,64 m², área de lazer coberta com churrasqueira e bar 49,47 m², sendo a área de deck 105,18 m², piscina adulto/infantil 25,17 m², playground 62,24 m², arruamento interno 481,91 m², área de passeios 159,26 m², lixeira 4,03 m², guarita 8,75 m² e área de estacionamento para visitantes com 51,20 m².

1.2. CONFIGURAÇÃO, TOPOGRAFIA E CONFRONTAÇÕES

O terreno tem uma configuração geométrica de um polígono irregular com topografia regular com declive da frente para o fundo do terreno e área de 3.000,00 m².

- **Frente:** limita-se com a Rua Caxias, mede 40,00 m.
- **Lateral esquerda:** limita-se com o Lote 11, mede 70,00 m.
- **Lateral direita:** limita-se com os Lotes 05, 06, 07 e 08, mede 80,00 m.
- **Fundo:** limita-se com os Lotes 19 e 20, mede 40,00 m.

ÁREA TOTAL TERRENO: 3.000,00 m².



1.3. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

O Projeto se caracterizará por 12 (doze) unidades residenciais unifamiliar tipo com área de lazer composta de salão de festa com churrasqueira, piscina adulto e infantil, playground, estacionamento e lixeira.

A - DESCRIÇÃO DOS LOTES

➤ Casa - 01

- ✓ **Frente** - Limita-se com a Rua Projetada interna ao condomínio, e mede 10,13 m;
- ✓ **Lateral direita** - Limita-se com lote de N° 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;
- ✓ **Área Privativa:** 162,08 m²
- ✓ **Área Construída:** 121,22 m²

➤ 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 N° 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 N° 01, e mede 16,00 m;
- ✓ **Área Privativa:** 162,08 m²
- ✓ **Área Construída:** 121,22 m²



➤ **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 N° 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 N° 02, e mede 16,00 m;
- ✓ **Área Privativa:** 162,08 m²
- ✓ **Área Construída:** 121,22 m²

➤ **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;
- ✓ **Área Privativa:** 162,08 m²
- ✓ **Área Construída:** 121,22 m²

➤ **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;
- ✓ **Área Privativa:** 162,08 m²
- ✓ **Área Construída:** 121,22 m²

➤ **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;
- ✓ **Área Privativa:** 213,80 m²
- ✓ **Área Construída:** 121,22 m²

➤ **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;



- ✓ **Área Privativa:** 162,08 m²
- ✓ **Área Construída:** 121,22 m²

➤ **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;
- ✓ **Área Privativa:** 162,08 m²
- ✓ **Área Construída:** 121,22 m²

➤ **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;
- ✓ **Área Privativa:** 162,08 m²
- ✓ **Área Construída:** 121,22 m²



➤ **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;
- ✓ **Área Privativa:** 162,08 m²
- ✓ **Área Construída:** 121,22 m²

➤ **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;
- ✓ **Área Privativa:** 162,08 m²
- ✓ **Área Construída:** 121,22 m²



➤ **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 Privativa:** 162,08 m²
- ✓ **Área Construída:** 121,22 m²

- ✓ **ÁREA TOTAL DO TERRENO:** 3.000,00 m²
- ✓ **ÁREA PRIVATIVA TOTAL:** 1.454,64 m²
- ✓ **ÁREA DE PASSEIOS:** 159,26 m²
- ✓ **ÁREA DA RUA INTERNA:** 481,91 m²
- ✓ **ÁREA DE LAZER COBERTA:** 49,47 m²
- ✓ **ÁREA DE DECK PISCINA:** 130,35 m²
- ✓ **ÁREA PISCINA:** 25,17 m²
- ✓ **ÁREA PLAYGROUND:** 62,24 m²
- ✓ **ÁREA GUARITA:** 8,75 m²
- ✓ **ÁREA LIXEIRA:** 4,03 m²
- ✓ **ÁREA ESTACIONAMENTO:** 51,20 m²
- ✓ **ÁREA PERMEÁVEL:** 1.163,03 m²
- ✓ **RECUO FRONTAL:** 5,00 m
- ✓ **ÁREA COMUM TOTAL:** 1.516,89 m²



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.
- **GUARITA** (4,03 m² de área útil): Área de vigilância e banheiro independente.
- **ÁREA DE LAZER** (49,47 m² de área de construção e 46,75 m² de área útil): Piscina em alvenaria estrutural, adulto e infantil, com deck em placas de pedra São Tomé 50 x 50 (130,35 m² de área útil) e jardinagem, área de lazer com churrasqueira, bar e cozinha, 2 banheiros sendo 01 (um) PNE feminino e 01 (um) PNE masculino, 01 (um) depósito.
- **INFRA-ESTRUTURA**: Fundação em alvenaria de pedras com cinta inferior em concreto armado.
- **SUPRA ESTRUTURA**: Alvenaria em tijolos cerâmicos, pilares e cinta superior em concreto armado, laje de forro pré-moldada com capeamento em concreto.
- **TELHADO**:
 - Cobertura: em laje impermeabilizada.



➤ **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.
- Rua central e calçadas internas: em bloquetes de concreto.

➤ **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 CASAS:

01. GARAGEM

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

06. 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.



PADRÕES DE CONSTRUÇÃO E ACABAMENTO ÁREAS COMUNS:

01. GUARITA/FACHADA CONDOMÍNIO

- **Piso:** Cerâmica Lef 57 x 57 Semiderrapante – na cor branca.
- **Parede Interna:** Pintura acrílica Hidracor na cor palha, com rodapé em perfil de alumínio na cor natural.
- **Parede Banheiro:** Revestimento Lef 33 x 47 – na cor branca em todo o perímetro até o teto.
- **Parede Externa:** Pintura em textura acrílica Hidracor na cor palha, com detalhe em pele de vidro com película espelhada.
- **Teto:** Rebaixo em gesso com pintura acrílica Hidracor na cor branco neve.
- **Portão entrada de carros e pedestre:** Em alumínio branco com abertura automática.
- **Muro fachada condomínio:** Pintura em textura acrílica Hidracor com detalhes em perfil de alumínio tipo “U” de 1,00 cm, na cor natural.

02. LIXEIRA

- **Piso:** Cerâmica Lef 57 x 57 semiderrapante – na cor branca.
- **Parede Interna:** Revestimento Lef 33 x 47 – na cor branca em todo o perímetro até o teto.
- **Teto:** Revestimento Lef 33 x 47 – na cor branca.
- **Parede Externa:** Pintura textura acrílica Hidracor na cor camurça.
- **Portão:** Em alumínio branco (Ver Detalhe Projeto).

03. ÁREA DE LAZER

3.1. SALÃO DE FESTAS

- **Piso:** Cerâmica Lef 57 x 57 Semiderrapante – na cor bege.
- **Parede Interna:** Pintura em textura acrílica Hidracor na cor palha, com rodapé em perfil de alumínio na cor natural e parede do fundo com revestimento Lef 33 x 47 – na cor branca em todo o perímetro até o teto com detalhe sobre a banca de granito com revestimento cerâmico tipo azuleijo colonial da marca Elizabeth (ver detalhe projeto).
- **Parede Banheiro:** Revestimento Lef 33 x 47 – na cor branca em todo o perímetro até o teto com louças e metais adequados para PNE.
- **Parede Externa:** Pintura em textura acrílica Hidracor na cor palha e camurça, com detalhe perfil de alumínio tipo “U” de 1,00 cm, na cor natural e revestimento cerâmico do tipo pedra filetada.
- **Bancadas:** Em granito do tipo Verde Ubatuba.
- **Parede Bancada de Apoio:** Revestida em porcelanato do tipo amadeirado.
- **Teto:** Rebaixo em gesso com pintura acrílica Hidracor na cor branco neve.
- **Cobertura:** A cobertura será em laje impermeabilizada com manta asfáltica.

Obs: Todo o piso da área de vivência do Salão de Festa, vai possuir uma borda de granito do tipo Branco Dalas de 7,50 cm.

3.2. DECK PISCINA

- **Piso:** Em porcelanato rústico antiderrapante 60 x 60 cm na cor bege ou amadeirado.



3.3. PISCINA ADULTO/INFANTIL (EM ALVENARIA ESTRUTURAL)

- **Revestimento:** Em cerâmica 10 x 10 cm na cor azul.
- **Borda:** Em granito do tipo Branco Dalas sem polimento. L = 40,00 cm.

➤ 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 $\frac{3}{4}$ " 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”para .

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.