

CECHINEL

INCORPORADORA

DESDE 1968

ELABORAÇÃO DE PROJETO ARQUITETÔNICO DO EDIFÍCIO BELMONT EM
BALNEÁRIO CAMBORIÚ – SC.

Proprietário: Cechinel Empreendimentos Imobiliários LTDA.

MEMORIAL DESCRITIVO

PROJETO ARQUITETÔNICO

BALNEÁRIO CAMBORIÚ
JUNHO/2024

1	Introdução	3
1.1	Normas e Legislação	3
1.2	Relação de Pranchas	3
2	Descrição do Projeto	4
2.1	Fundações	5
2.2	Estruturas	5
2.3	Paredes	5
2.4	Alvenaria	5
2.5	Drywall	5
2.6	Forros	6
2.7	Contrapiso	6
2.8	Instalações hidráulicas	6
2.9	Instalações Elétricas	6
2.10	Revestimentos	7
2.11	Esquadrias	7
2.12	Pintura	7
2.13	Fachadas	7
2.14	Cobertura	8
2.15	Tratamento de água	8
2.16	Tratamento de ar	8
3	Estimativa de Consumo	8
3.1	Consumo de Materiais, matérias-primas e insumos	8
3.2	Consumo de Água	9
3.3	Energia Elétrica	10
4	Alterações e reformas das unidades	10
5	Conclusão da obra	10
6	Considerações finais	11
7	Encerramento	11

1 Introdução

O presente documento tem por objetivo apresentar as soluções adotadas para o Projeto Arquitetônico do Edifício Belmont.

O projeto foi elaborado de acordo com as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e outras normas aplicáveis. Será submetido à análise e aprovação na Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú/SC, garantindo o cumprimento de todas as normas e diretrizes municipais, incluindo as exigências do EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança).

1.1 Normas e Legislação

O projeto arquitetônico foi elaborado considerando as seguintes normas:

- NBR 6492:1994 – Representação de projetos de arquitetura;
- NBR 9050:2020 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;

1.2 Relação de Pranchas

- Prancha 01 – Térreo e situação;
- Prancha 02 – Garagem 01;
- Prancha 03 – Garagem 02;
- Prancha 04 – Prancha anulada;
- Prancha 05 – Garagem 03;
- Prancha 06 – Garagem 04;
- Prancha 07 – Lazer 01;
- Prancha 08 – Lazer 02;
- Prancha 09 – Duplex Inferior Diferenciado;
- Prancha 10 – Duplex Superior Diferenciado;
- Prancha 11 – Tipo 10 ao 22;
- Prancha 12 – Duplex Inferior/Terraço 23;
- Prancha 13 – Duplex Superior/Reduto 24;
- Prancha 14 – Tipo 25 ao 39;

- Prancha 15 – Duplex Inferior/Terraço 40
- Prancha 16 – Duplex Superior/Reduto 41;
- Prancha 17 – Tipo 42 ao 58;
- Prancha 18 – Duplex Inferior Cobertura;
- Prancha 19 – Duplex Superior Cobertura;
- Prancha 20 – Laje técnica intermediária;
- Prancha 21 – Lazer 03;
- Prancha 22 – Cobertura;
- Prancha 23 – Barrilete;
- Prancha 24 – Reservatório;
- Prancha 25 – Tampa do reservatório;
- Prancha 26 – Corte Longitudinal;
- Prancha 27 – Corte Transversal;
- Prancha 28 – Elevação Oeste;
- Prancha 29 – Elevação Norte;
- Prancha 30 – Elevação Sul;
- Prancha 31 – Elevação Leste.

2 Descrição do Projeto

Este projeto refere-se a uma edificação de uso misto com uma área total de 36.216,15m², distribuída em 62 pavimentos, compreendendo:

- 01 pavimento térreo com 13 salas comerciais;
- 04 pavimentos de garagem, totalizando 293 vagas para automóveis;
- 03 pavimentos destinados a áreas de lazer;
- 51 pavimentos residenciais com 92 unidades habitacionais, sendo 86 apartamentos tipo e 06 apartamentos duplex;
- 02 pavimentos técnicos.

2.1 Fundações

Para a fundação, estão previstas estacas raiz e de hélice contínua, sobre as quais serão feitos blocos de concreto ligados por vigas baldrame. Foi contratada uma empresa especializada em fundações, a qual elaborou um projeto específico para essa finalidade.

2.2 Estruturas

A estrutura será de concreto armado, com pilares, vigas e lajes moldadas no local da obra. O concreto utilizado será usinado, com resistência específica conforme o projeto estrutural em fase de elaboração. Para agilizar o processo de montagem das formas, parte das ferragens será previamente cortada e dobrada.

Visando garantir maior precisão no dimensionamento estrutural, foi realizado estudo em túnel de vento com uma empresa especializada na cidade de Porto Alegre/RS.

2.3 Paredes

2.4 Alvenaria

A alvenaria externa e algumas paredes internas serão construídas com blocos de concreto de dimensões específicas para esta finalidade, dispensando a necessidade de reboco.

É importante ressaltar que o surgimento de microfissuras nas paredes é um fenômeno comum que pode ocorrer por um período após a conclusão da construção. Essas fissuras são resultado de tensões térmicas e ajustes estruturais momentâneos, não apresentando nenhuma implicação estrutural significativa.

2.5 Drywall

As paredes internas serão construídas utilizando o sistema de drywall, fornecido pela empresa Placo. Cada ambiente será revestido com placas de drywall de acordo com suas necessidades específicas.

- Áreas Secas (Quartos, Sala de Estar etc.): Para essas áreas, serão utilizadas placas Standard e Performa, ambas com espessura de 12,5 mm.
- Áreas Úmidas (Banheiros, Lavanderia etc.): Nestas áreas, serão empregadas as placas Performa e Resistente à Umidade (RU), ambas com espessura de 12,5 mm.

➤ Áreas Externas: Para as áreas externas, onde é necessária uma maior resistência, será utilizada a placa Glasroc.

2.6 Forros

Os apartamentos e as áreas comuns serão revestidos com forro de gesso acartonado. As placas utilizadas serão da linha Standard, com espessura de 12,5 mm, fornecidas pela empresa Placo.

Nos tetos das garagens, será feito acabamento direto na laje, sem a aplicação de revestimento adicional.

2.7 Contrapiso

Será utilizada a manta isolante EcoSilenzio, fornecida pela empresa Acital, junto com o contrapiso. Essa manta proporcionará isolamento entre o piso e o contrapiso, garantindo que não haja contato com as paredes e a laje. Essa medida visa alcançar alta eficiência na redução de ruídos.

2.8 Instalações hidráulicas

A instalação hidráulica será realizada utilizando tubos de PVC, os quais serão embutidos na estrutura do edifício. Excepcionalmente, nas garagens, poderão ser utilizadas tubulações aparentes.

2.9 Instalações Elétricas

As instalações elétricas serão realizadas utilizando tubos de polietileno, seguindo as normas da ABNT e as especificações do projeto. A maioria das instalações será embutida na estrutura do edifício.

Os aparelhos de comando e tomadas elétricas serão de primeira linha, garantindo qualidade e durabilidade.

A localização das tomadas, interruptores, caixas de passagens, campainha(s) e quadro de distribuição seguirá o projeto elétrico, com a quantidade determinada para cada ambiente.

Não estão inclusos no escopo deste projeto o fornecimento de material e mão de obra para instalação de luminárias, lustres, ar-condicionado (a infraestrutura será passada e pronta), fiação para TV a cabo ou internet.

2.10 Revestimentos

As paredes de alvenaria serão revestidas com argamassa composta por cimento, areia e cal, garantindo durabilidade e resistência.

Nas áreas molhadas, será aplicada impermeabilização seguida de azulejo nos pisos e paredes. Na área de serviço, poderá ser aplicado azulejo até meia parede ou optar-se apenas pela pintura.

Para as demais áreas, será utilizado piso cerâmico, proporcionando uma superfície resistente e de fácil manutenção.

2.11 Esquadrias

As esquadrias externas serão confeccionadas em alumínio, proporcionando durabilidade e resistência às intempéries, enquanto os vidros utilizados serão do tipo NP41, insulados e laminados, fornecidos pela Cebrace, garantindo isolamento térmico e acústico.

Já as portas internas serão de madeira, conferindo um acabamento estético aconchegante e tradicional aos ambientes internos.

2.12 Pintura

Todas as paredes internas serão tratadas com massa corrida e receberão pintura utilizando tinta branca à base de PVA ou Acrílica, garantindo uma superfície uniforme e um acabamento de qualidade em todos os ambientes.

2.13 Fachadas

A fachada do edifício será composta por uma parede cortina de vidro de alta performance, que envolve os 61 pavimentos da estrutura. O sistema de parede cortina é projetado para oferecer máxima transparência e eficiência energética, proporcionando iluminação natural abundante e reduzindo a necessidade de iluminação artificial.

Integradas à parede de vidro, serão aplicadas molduras em ACM (Alumínio Composto) em alguns trechos da torre. As molduras em ACM serão fixadas à estrutura do edifício atuando como elementos de acabamento estético e funcional. Já no embasamento, elementos em ACM serão utilizados para criar volumes com movimento, conferindo uma sensação de fluidez e elegância à base da estrutura.

2.14 Cobertura

A cobertura do edifício será uma laje impermeabilizada de alta resistência, projetada principalmente para o acesso e manutenção do reservatório de água. Elaborada com materiais de qualidade superior, assegurará durabilidade e capacidade para suportar as cargas estáticas e dinâmicas durante a operação do reservatório. Além disso, será instalado um guarda-corpo ao redor da cobertura para proporcionar proteção contra quedas, garantindo a segurança dos usuários durante a operação e manutenção do reservatório.

2.15 Tratamento de água

As cisternas de reuso e água potável serão interligadas, de modo que, quando a cisterna de reuso atingir 70% de sua capacidade, será abastecida automaticamente pela água potável. Esse sistema será fornecido pela empresa Verlag, e apenas uma casa de máquina será utilizada para esse fim.

2.16 Tratamento de ar

A exaustão e a ventilação serão feitas de forma individual por apartamento.

3 Estimativa de Consumo

3.1 Consumo de Materiais, matérias-primas e insumos

As informações fornecidas na tabela 01 oferecem uma estimativa do consumo de materiais, matérias-primas e insumos necessários para a execução deste projeto arquitetônico. Essa análise visa fornecer uma visão geral dos recursos necessários para a construção, auxiliando na elaboração de orçamentos e na gestão eficiente dos recursos durante o processo de execução. As quantidades apresentadas são baseadas em cálculos preliminares e podem sofrer ajustes conforme as especificações finais do projeto e condições específicas de cada fornecedor ou local de execução.

BELMONT		
Material	Quantidade estimada	Unidade
Concreto usinado 50Mpa	11.500	m3
Concreto usinado 75Mpa	5.800	m3
Aço CA50	1.900	ton
Bloco de concreto para alvenaria 14 x 19 x 39	77.571	un
Bloco cerâmico furado para alvenaria 15 x 25 x 25 cm	150.010	un
Paredes e divisórias drywall	32.175	m2
Forro drywall	15.678	m2
Massa corrida PVA pintura interna	1.662	balde 25kg
Tinta PVA pintura interna	1.125	lata 18L
Argamassa industrializada - reboco externo	4.763	m2
Textura Externa Acrilica	122	balde 25kg
Porcelanato	19.539	m2
ACM (fachada)	3.625	m2

Tabela 01 – Estimativa de Consumo de Materiais

3.2 Consumo de Água

De acordo com a NBR n° 5.626/1998 e considerando a ocupação máxima do empreendimento, o consumo estimado é de aproximadamente 163,8 m³/dia, conforme detalhado abaixo (tabela 02). O abastecimento de água será realizado através da rede pública, utilizando o sistema de captação, tratamento e distribuição fornecido pela concessionária EMASA.

CONSUMO DIÁRIO			
Ocupação	Habitantes	Cd/Hab/dia (l)	Cd (m³/dia)
Residencial	748	200	149,6
Comercial	203	700	14,21
Restaurantes	0	25	0
		Total	163,81

Tabela 02 – Estimativa de Consumo de Água

3.3 Energia Elétrica

Na fase de operação do empreendimento, a demanda por energia elétrica atenderá às necessidades diárias dos habitantes em áreas residenciais e comerciais. O fornecimento de energia elétrica será realizado pela CELESC, que, por meio de declaração de viabilidade técnica, atestou a capacidade para atender a demanda prevista de 768 kVA para o empreendimento (Metodologia de cálculo de acordo com a N-321.0003 – Fornecimento de Energia Para Edificações de Uso Coletivo) conforme a Tabela 03.

DEMANDA TOTAL	
Demanda Total = Fator de Demanda x (A+B+C+D) + E + G	
Fator de Demanda	1,2
DEMANDA TOTAL	768 kVA
RAMAL DE SERVIÇO SUBTERRÂNEO:	
FIAÇÃO:	3#35(25) mm ² - EPR - 105°C
RELIGADOR:	MODELO CONFORME DIAGRAMA
TUBULAÇÃO:	ø4"

Tabela 03 – Demanda total de energia elétrica

4 Alterações e reformas das unidades

O(s) adquirente(s) será(ão) responsável(eis) por qualquer alteração ou modificação na planta original do(s) apartamento(s), sendo que tais alterações serão admitidas pela Construtora somente se solicitadas por escrito ou por meio de projeto próprio (a ser entregue em até 06 meses). Além disso, as alterações só serão executadas após o pagamento antecipado do valor correspondente. As modificações ou substituições de materiais serão realizadas desde que não causem prejuízo às demais unidades autônomas ou às partes de uso comum do Edifício.

5 Conclusão da obra

A obra será entregue limpa ao seu final e todo entulho e sujeira proveniente da execução, serão retirados do local e depositados em locais devidamente adequados.

6 Considerações finais

Os responsáveis pela construção reservam-se ao direito de realizar alterações nas especificações aqui descritas, desde que seja mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços especificados. A construção obedecerá ao memorial descritivo. O Edifício está sendo construído seguindo os parâmetros das plantas aprovadas e das especificações, podendo a Incorporadora Cechinel Ltda, por conveniência técnica ou arquitetônica, determinação do poder público ou exigência de empresas concessionárias de serviços públicos, promover pequenas modificações no projeto aprovado, sem que assista a qualquer das partes direito a indenização ou compensação

7 Encerramento

Este memorial descritivo é composto por 11 páginas, numeradas da página 3 à página 11.

Balneário Camboriú, 24 de junho de 2024

Arquiteto Eduardo Luiz Garlet
CAU A37205-6