



MEMORIAL DESCRITIVO DO PROPRIETÁRIO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DE ACABAMENTOS



Validação do Memorial Descritivo do Proprietário – TORRE HOTEL

Empreendimento Maxplaza– Rua. Gen. Salustiano – Canoas/RS

Data : 19/04/2016

Versão do Memorial : R07

JULIANO MELNICK

Diretor de Desenv. de Produto

MARCELO GUEDES

Diretor de Incorporação

FERNANDA CHARNESKI

Gerente de Novos Negócios

RUBEM PICCOLI

Diretor Técnico

PAULO OSÓRIO

Gerente Geral de Obras

RICARDO LOCATELLI

Gerente de Orçamentos

ERNANI MAGALHÃES

Gerente de Projetos

TIAGO GUARAGNA

Coordenador Desenv. de Produto



MEMORIAL DESCRITIVO DO PROPRIETÁRIO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DE ACABAMENTOS



HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES

Versão	Descrição	Data	Responsável
00	Emissão inicial – Lançamento preliminar para Prefeitura	07/05/2015	Daniela De Conto
01	Alterado acabamento de piso do hall elevadores/circulação 2º pavimento para pedra natural.	19/06/2015	Daniela De Conto
02	Atualização conforme novo projeto.	30/06/2015	Daniela De Conto
03	Atualização conforme projeto arquitetônico.	11/09/2015	Daniela De Conto
04	Ajustes gerais	25/09/2015	Daniela De Conto
05	Ajustes gerais	21/10/2015	Daniela De Conto
06	Atualização conforme projeto arquitetura: Alteração da cuba do banho para o dormitório; Inclusão dos ambientes da Cobertura; Acréscimo mictório san. func. Acréscimo ambientes: RH, Academia, Bar, Bar, TI, Shaft com rack. Alteração revestimento do piso circulação de serviço 2º pav. de cerâmica para porcelanato.	28/03/2016	Daniela De Conto
07	Ajustes conforme retornos Ospa.	19/04/2016	Daniela De Conto

ÍNDICE

HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES	3
1. DESCRIÇÃO DOS ACABAMENTOS DAS UNIDADES	7
1.1. UNIDADES HOTELEIRAS (4º a 12º PAVIMENTO)	7
1.1.1. DORMITÓRIO	7
1.1.2. BANHO (EXCETO UNIDADES 415 A 1215 E 416 A 1216)	7
1.1.3. BANHO PNE (SOMENTE UNIDADES 415 A 1215 E 416 A 1216)	7
2. ACABAMENTO DAS ÁREAS CONDOMINIAIS	7
2.1. PAVIMENTO TIPO (4º ao 12º PAVIMENTO)	7
2.1.1. HALL ELEVADORES / CIRCULAÇÃO	7
2.1.2. ESCADA SERVIÇO E SOCIAL	7
2.1.3. HALL ELEVADOR SERVIÇO / CIRCULAÇÃO SERVIÇO	8
2.1.4. APOIO GOVERNANÇA	8
2.1.5. SANITÁRIO APOIO GOVERNANÇA	8
2.1.6. SHAFT COM RACK	8
2.2. TÉRREO	8
2.2.1. LOBBY / RECEPÇÃO / HALL ELEVADORES / BAR	8
2.2.2. ACADEMIA	8
2.2.3. ESCADAS / CIRCULAÇÃO ENCLAUSURADA	9
2.2.4. CIRCULAÇÃO SERVIÇO / GERÊNCIA / RH	9
2.2.5. BACK OFFICE / MALEIRO	9
2.2.6. SANITÁRIO SERVIÇO	9
2.2.7. DEPÓSITO DE LIXO ÚMIDO / SECO	9
2.2.8. GUARITA	9
2.2.9. SANITÁRIO GUARITA	9
2.2.10. DOCA	10
2.2.11. SHAFT COM RACK	10
2.2.12. ESTOQUE E SALA GOVERNANÇA / ALMOXARIFADO / ENGENHARIA E MANUTENÇÃO / DEPÓSITO MATERIAL QUÍMICO	10
2.2.13. TRIAGEM / ESTOQUE CONGELADOS / CÂMARA FRIG	10
2.2.14. SUBESTAÇÃO / GERADOR / QGBT / CIRCULAÇÃO ÁREA TÉCNICA / MEDIDORES	10
2.2.15. ESCADA PÁTIO DE SERVIÇO	10
2.2.16. PÁTIO ÁREA TÉCNICA / PÁTIO SERVIÇOS (COMUM AS DEMAIS TIPOLOGIAS DO COMPLEXO)	10
2.2.17. SALA DE SEGURANÇA / MANUTENÇÃO / CIRCULAÇÃO SERVIÇO (COMUM AS DEMAIS TIPOLOGIAS DO COMPLEXO)	10
2.2.18. SANITÁRIO SALA DE SEGURANÇA (COMUM AS DEMAIS TIPOLOGIAS DO COMPLEXO)	

2.2.19. ÁREAS EXTERNAS.....	11
2.3. PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO	11
2.3.1. CIRCULAÇÃO SERVIÇO / LOCKERS	11
2.3.2. ESCADA.....	11
2.3.3. SHAFT COM RACK.....	11
2.3.4. VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS – MASCULINO E FEMININO	11
2.3.5. COPA FUNCIONÁRIOS	12
2.3.6. SANITÁRIO PNE.....	12
2.3.7. SALA SEGURANÇA / MANUTENÇÃO / ADMINISTRAÇÃO E CONTABILIDADE / TI.....	12
2.3.8. SANITÁRIO SALA DE SEGURANÇA	12
2.3.9. HALL CAMAREIRA / ÁREA SEPARAÇÃO ROUPA SUJA / ROUPA LIMPA LAVANDERIA.....	12
2.4. 2º PAVIMENTO	13
2.4.1. HALL ELEVADORES / CIRCULAÇÃO	13
2.4.2. HALL ELEVADOR SERVIÇO / CIRCULAÇÃO SERVIÇO	13
2.4.3. ESCADA.....	13
2.4.4. SHAFT COM RACK.....	13
2.4.5. RESTAURANTE / BAR	13
2.4.6. COZINHA.....	13
2.4.7. DEPÓSITO DO DIA SECO / DEPÓSITO LIMPEZA / SALA NUTRICIONISTA / GERÊNCIA	13
2.4.8. ESTOQUE DO DIA / CÂMARA FRIA	14
2.4.9. SANITÁRIO FUNCIONÁRIOS MASCULINO / FEMININO.....	14
2.4.10. SANITÁRIO MASCULINO / FEMININO.....	14
2.4.11. SANITÁRIO PNE	14
2.4.12. ÁREAS EXTERNAS.....	14
2.5. COBERTURA.....	14
2.5.1. CASA DE MÁQUINAS / CASA DE BOMBAS / SALA AQUECEDORES.....	14
2.5.2. SHAFT COM RACK.....	15
3. EQUIPAMENTOS.....	15
3.1. ELEVADORES.....	15
3.2. SISTEMA DE SEGURANÇA CONDOMINIAL.....	15
3.3. CLIMATIZAÇÃO	15
3.4. ESQUADRIAS.....	15
3.5. PAISAGISMO.....	15
3.6. INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS.....	15
3.7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	15
3.8. GERADOR.....	15
3.9. FACHADAS	15
3.10. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS	15

4. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES 16

1. DESCRIÇÃO DOS ACABAMENTOS DAS UNIDADES**1.1. UNIDADES HOTELEIRAS (4º a 12º PAVIMENTO)****1.1.1. DORMITÓRIO**

PISO	Vinílico ou porcelanato
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Vinílico ou poliestireno
TETO	Forro rebaixado somente onde houver necessidade de encobrir tubulações; no restante, pintura
BANCADA	Tampo em pedra natural
LOUÇAS	Cuba de embutir
METAIS	<u>Quarto convencional:</u> Monocomando para lavatório <u>Quarto PNE:</u> Torneira para lavatório

1.1.2. BANHO (EXCETO UNIDADES 415 A 1215 E 416 A 1216)

PISO	Porcelanato
PAREDES	Porcelanato nas paredes do box; no restante, pintura
RODAPÉ	Porcelanato
TETO	Forro rebaixado
LOUÇAS	Bacia sanitária

1.1.3. BANHO PNE (SOMENTE UNIDADES 415 A 1215 E 416 A 1216)

PISO	Porcelanato
PAREDES	Porcelanato nas paredes do box; no restante, pintura
RODAPÉ	Porcelanato
TETO	Forro rebaixado
LOUÇAS	Bacia sanitária

2. ACABAMENTO DAS ÁREAS CONDOMINIAIS**2.1. PAVIMENTO TIPO (4º ao 12º PAVIMENTO)****2.1.1. HALL ELEVADORES / CIRCULAÇÃO**

PISO	Vinílico ou porcelanato
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Vinílico ou poliestireno
TETO	Forro rebaixado
ELEVADORES	Molduras em inox ou pedra natural

2.1.2. ESCADA SERVIÇO E SOCIAL

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.1.3. HALL ELEVADOR SERVIÇO / CIRCULAÇÃO SERVIÇO

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Forro rebaixado
ELEVADOR	Molduras em pedra natural

2.1.4. APOIO GOVERNANÇA

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Forro rebaixado
BANCADA	Pedra natural
LOUÇAS	Cuba de embutir
METAIS	Torneira para lavatório

2.1.5. SANITÁRIO APOIO GOVERNANÇA

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Pintura
LOUÇAS	Bacia sanitária

2.1.6. SHAFT COM RACK

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Pintura

2.2. TÉRREO**2.2.1. LOBBY / RECEPÇÃO / HALL ELEVADORES / BAR**

PISO	Pedra Natural
RODAPÉ	Pedra Natural
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
ELEVADORES	Piso em pedra natural e Molduras em inox ou pedra natural

2.2.2. ACADEMIA

PISO	Vinílico
RODAPÉ	Vinílico ou poliestireno
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado

2.2.3. ESCADAS / CIRCULAÇÃO ENCLAUSURADA

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.2.4. CIRCULAÇÃO SERVIÇO / GERÊNCIA / RH

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado somente onde houver necessidade de encobrir tubulações; no restante, pintura
ELEVADORES	Piso e molduras em pedra natural.

2.2.5. BACK OFFICE / MALEIRO

PISO	Porcelanato
RODAPÉ	Poliestireno
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado

2.2.6. SANITÁRIO SERVIÇO

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
LOUÇAS	Bacia sanitária Lavatório
METAIS	Torneira para lavatório

2.2.7. DEPÓSITO DE LIXO ÚMIDO / SECO

PISO	Cerâmica
PAREDES	Cerâmica até 180 cm de altura, após pintura
TETO	Pintura
METAIS	Torneira

2.2.8. GUARITA

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado somente onde houver necessidade de encobrir tubulações; no restante, pintura

2.2.9. SANITÁRIO GUARITA

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura

TETO	Forro rebaixado somente onde houver necessidade de encobrir tubulações; no restante, pintura
LOUÇAS	Lavatório Bacia sanitária
METAIS	Torneira para lavatório

2.2.10. DOCA

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.2.11. SHAFT COM RACK

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Pintura

2.2.12. ESTOQUE E SALA GOVERNANÇA / ALMOXARIFADO / ENGENHARIA E MANUTENÇÃO / DEPÓSITO MATERIAL QUÍMICO

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.2.13. TRIAGEM / ESTOQUE CONGELADOS / CÂMARA FRIG.

ACABAMENTOS	Conforme projeto específico
--------------------	-----------------------------

2.2.14. SUBESTAÇÃO / GERADOR / QGBT / CIRCULAÇÃO ÁREA TÉCNICA / MEDIDORES

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.2.15. ESCADA PÁTIO DE SERVIÇO

PISO	Concreto
-------------	----------

2.2.16. PÁTIO ÁREA TÉCNICA / PÁTIO SERVIÇOS (COMUM AS DEMAIS TIPOLOGIAS DO COMPLEXO)

PISO	Pátio Área Técnica: Grama Pátio Serviço: Concreto
PAREDES	Pintura

2.2.17. SALA DE SEGURANÇA / MANUTENÇÃO / CIRCULAÇÃO SERVIÇO (COMUM AS DEMAIS TIPOLOGIAS DO COMPLEXO)

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica

PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.2.18. SANITÁRIO SALA DE SEGURANÇA (COMUM AS DEMAIS TIPOLOGIAS DO COMPLEXO)

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
LOUÇAS	Bacia sanitária Lavatório
METAIS	Torneira para lavatório

2.2.19. ÁREAS EXTERNAS

ACABAMENTOS	Conforme projeto paisagístico
-------------	-------------------------------

2.3. PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO**2.3.1. CIRCULAÇÃO SERVIÇO / LOCKERS**

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
ELEVADORES	Moldura em Pedra Natural

2.3.2. ESCADA

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura
PISO	Concreto

2.3.3. SHAFT COM RACK

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Pintura

2.3.4. VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS – MASCULINO E FEMININO

PISO	Cerâmica
PAREDES	Cerâmica nas paredes do box; no restante, pintura
TETO	Forro rebaixado
RODAPÉ	Cerâmica
BANCADA	Tampo em pedra natural
LOUÇAS	Bacia sanitária Cuba de embutir Mictório (sanitário masculino)

METAIS	Torneira para lavatório
---------------	-------------------------

2.3.5. COPA FUNCIONÁRIOS

PISO	Cerâmica
PAREDES	1 fiada de cerâmica sobre a bancada da pia na parede hidráulica; nas demais paredes, pintura
TETO	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
BANCADA	Tampo Inox ou pedra natural
METAIS	Torneira para cozinha

2.3.6. SANITÁRIO PNE

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
RODAPÉ	Cerâmica
LOUÇAS	Bacia sanitária Lavatório
METAIS	Torneira para lavatório

2.3.7. SALA SEGURANÇA / MANUTENÇÃO / ADMINISTRAÇÃO E CONTABILIDADE / TI

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.3.8. SANITÁRIO SALA DE SEGURANÇA

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado somente onde houver necessidade de encobrir tubulações; no restante, pintura
LOUÇAS	Lavatório Bacia sanitária
METAIS	Torneira para lavatório

2.3.9. HALL CAMAREIRA / ÁREA SEPARAÇÃO ROUPA SUJA / ROUPA LIMPA LAVANDERIA

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado somente onde houver necessidade de encobrir tubulações; no restante, pintura
BANCADA	Roupa Limpa Lavanderia: Não será entregue, somente espera hidráulica
RODAPÉ	Cerâmica

2.4. 2º PAVIMENTO**2.4.1. HALL ELEVADORES / CIRCULAÇÃO**

PISO	Pedra Natural
RODAPÉ	Pedra Natural
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
ELEVADORES	Molduras em inox ou pedra natural

2.4.2. HALL ELEVADOR SERVIÇO / CIRCULAÇÃO SERVIÇO

PISO	Porcelanato
RODAPÉ	Porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
ELEVADORES	Piso e Molduras em Pedra Natural

2.4.3. ESCADA

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.4.4. SHAFT COM RACK

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Pintura

2.4.5. RESTAURANTE / BAR

PISO	Pedra natural ou porcelanato
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Pedra natural ou poliestireno
TETO	Forro rebaixado
BANCADA	Tampo em Pedra Natural

2.4.6. COZINHA

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Forro rebaixado

2.4.7. DEPÓSITO DO DIA SECO / DEPÓSITO LIMPEZA / SALA NUTRICIONISTA / GERÊNCIA

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica

TETO	Pintura
------	---------

2.4.8. ESTOQUE DO DIA / CÂMARA FRIA

ACABAMENTOS	Conforme projeto específico
-------------	-----------------------------

2.4.9. SANITÁRIO FUNCIONÁRIOS MASCULINO / FEMININO

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
LOUÇAS	Bacia sanitária Lavatório Mictório (sanitário masculino)
METAIS	Torneira para lavatório

2.4.10. SANITÁRIO MASCULINO / FEMININO

PISO	Pedra natural ou porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
RODAPÉ	Pedra natural ou poliestireno
BANCADA	Tampo em Pedra Natural
LOUÇAS	Bacia sanitária Mictório (sanitário masculino) Cuba de embutir
METAIS	Torneira para lavatório

2.4.11. SANITÁRIO PNE

PISO	Pedra natural ou porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
RODAPÉ	Pedra natural ou poliestireno
LOUÇAS	Bacia sanitária Lavatório
METAIS	Torneira para lavatório

2.4.12. ÁREAS EXTERNAS

ACABAMENTOS	Conforme projeto paisagístico
-------------	-------------------------------

2.5. COBERTURA**2.5.1. CASA DE MÁQUINAS / CASA DE BOMBAS / SALA AQUECEDORES**

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.5.2. SHAFT COM RACK

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Pintura

3. EQUIPAMENTOS**3.1. ELEVADORES**

Serão entregues 3 Elevadores

3.2. SISTEMA DE SEGURANÇA CONDOMINIAL

Sistema de segurança conforme projeto específico de segurança.

3.3. CLIMATIZAÇÃO

Unidades Privativas: Infraestrutura (pontos elétricos, dreno e linhas frigorígenas) para instalação de ar-condicionado tipo Split Hi-Wall nas unidades hoteleiras serão entregues pela Construtora.

Áreas Condominiais: os equipamentos de ar-condicionado das áreas comuns serão por conta do condomínio.

3.4. ESQUADRIAS

As esquadrias externas serão em PVC ou alumínio com pintura eletrostática.

As esquadrias internas (portas) serão em madeira.

Áreas comuns: as fechaduras serão da marca La Fonte, Imab ou similar com acabamento cromado.

Áreas privativas (unidades hoteleiras): as fechaduras serão do tipo eletrônica por proximidade, da marca Kaba ou similar.

Os vidros serão de espessuras variadas conforme o vão.

3.5. PAISAGISMO

O jardim e as áreas externas serão executados conforme projeto paisagístico.

3.6. INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS

As canalizações de água quente e fria serão executadas em PPR, PEX ou similar.

3.7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Os acabamentos elétricos serão da marca Schneider, Pial, Iriel ou similar.

Os disjuntores serão da marca Steck, Pial ou similar.

3.8. GERADOR

Gerador de energia para as áreas comuns: iluminação específica e áreas condominiais (sistemas de segurança e um elevador).

3.9. FACHADAS

As fachadas serão revestidas com reboco/pintura e pele de vidro.

3.10. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

A estrutura do empreendimento será em concreto armado.

A cobertura da torre será com impermeabilização sobre laje de concreto.

As paredes externas do prédio serão em alvenaria.

As paredes internas divisórias de cada unidade, as paredes internas divisórias entre as unidades e as paredes internas divisórias entre as unidades e a área condominial serão em gesso acartonado.

4. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

A Construtora se reserva o direito de usar materiais similares, em função da disponibilidade dos materiais no mercado no momento da aquisição, das oportunidades de comercialização dos mesmos ou da melhor adequação ao projeto.

Os padrões de cores dos acabamentos poderão ser alterados de forma a obter-se uma harmonia e bom gosto na caracterização final dos elementos do condomínio.

A Construtora poderá fazer pequenos ajustes no projeto arquitetônico aprovado, uma vez que os projetos complementares ainda não foram finalizados. Estes ajustes serão feitos de forma a resolver problemas técnicos que possam surgir. Tais alterações poderão modificar as áreas totais reais e privativas das unidades, numa variação de até 5% para mais ou menos.

A Construtora não entrega as unidades com chuveiros, acessórios de banheiro (cabideiro, porta papel, assento para bacia sanitária e outros) e carpetes.