

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Secretaria de Licenciamento e Desburocratização
Superintendência de Análise e Aprovação de Projetos

MEMORIAL DESCRITIVO

CERTIDÃO DE APROVAÇÃO DE REFORMA

APROVADO



DESCOMPLICA
SANTA MARIA

REQUERIMENTO

13513/2025

SOLICITANTE

Lucas Picoli Moro

ANALISADO POR

HARNYE DEL NERO

Santa Maria, Junho de 2026

MEMORIAL DESCRITIVO

GENERALIDADES:

O presente memorial tem por finalidade estabelecer as condições que presidirão a instalação e o desenvolvimento das obras, assim como discriminar os materiais a serem empregados na sua construção.

DADOS GERAIS

Obra:	Edificação Multifamiliar	Uso:	Residencial
Endereço:	Rua Marechal Floriano Peixoto nº 867, Bairro Centro - Santa Maria/RS		
CEP:	97010-310	Data:	MARÇO/2026

PROPRIETÁRIO: BAGGIO ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.

CNPJ: 53.509.398/0001-52

ÁREA DO TERRENO: 474,68 m²

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 3.439,86 m²

- Reservatorio Inferior: 82,12 m²
- Subsolo: 416,61 m²
- Pavimento Térreo: 321,13 m²
- 2º Pavimento: 272,30 m²
- 3º Pavimento: 259,87 m²
- 4º Pavimento: 237,70 m²
- 5º Pavimento: 210,40 m²
- 6º Pavimento: 194,83 m²
- 7º Pavimento: 194,83 m²
- 8º Pavimento: 194,83 m²
- 9º Pavimento: 194,83 m²
- 10º Pavimento: 194,83 m²

- 11º Pavimento: 194,83 m²
- 12º Pavimento: 194,83 m²
- 13º Pavimento: 195,16 m²
- Casa de máquinas: 41,61 m²
- Reservatório Superior: 39,15 m²

1- ESPECIFICAÇÕES GERAIS:

Esta construção será executada de conformidade com a presente documentação, memorial e plantas anexas, uma vez aprovadas pelos órgãos competentes.

COLETA DE LIXO: A coleta de lixo na rua Marechal Floriano Peixoto é realizada sistema de CONTAINERS.

2- INSTALAÇÃO DA OBRA

2.1 INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS: Deverá ser executado tapume e galpão de obra para guarda de materiais e ferramentas. Também deverá ser executado um vestiário, com sanitário em anexo para os funcionários, em dimensões compatíveis com as necessidades. As instalações provisórias de água, luz e esgoto deverão ser executadas observando-se as normas vigentes dos respectivos órgãos competentes;

2.2 GENERALIDADES DA OBRA: Serão fornecidos todos os equipamentos e ferramentas adequadas de modo a garantir o bom desempenho da obra, assim como será suprida todos os materiais e equipamentos necessários para garantir a segurança e higiene dos operários. Além da obra ser mantida permanentemente limpa.

2.3 SONDAGEM: Será utilizada sondagem a percussão SPT (standard penetration test) com os pontos de perfuração seguindo a locação determinada do prédio, sendo o espaçamento entre os furos de acordo com a NBR6484. A sondagem será executada por empresa especializada e credenciada.

3- INFRA-ESTRUTURA:

3.1 PREPARO DO TERRENO: O terreno sofrerá terraplanagem de forma a obedecer aos níveis indicados em projeto arquitetônico.

3.2 LOCAÇÃO DA OBRA: As obras e serviços serão locados e demarcados com todo o rigor, em conformidade com o projeto estrutural e projeto de fundações.

3.3 FUNDAÇÕES: Serão em concreto armado, obedecendo-se às normas da ABNT e condições específicas do terreno, observando-se rigorosamente as dimensões das peças, bitolas e colocação dos ferros, resistência mínima do concreto e demais elementos fornecidos pelo projeto estrutural;

3.4 ESTRUTURAS: Pilares, vigas, cintas e lajes serão executados em concreto armado de acordo com os projetos e cálculos correspondentes, que deverão obedecer, rigorosamente, as Normas Técnicas determinadas.

4- IMPERMEABILIZAÇÃO

4.1 FUNDAÇÕES: Todas as vigas baldrame terão seus respaldos ásperos, desempenados e impermeabilizados com tratamento de aditivos e pintura polimérica onde serão instaladas as paredes do térreo.

4.2 CONTRAPISOS: Em todo o concreto para o contra piso deverá ser adicionado aditivo impermeabilizante na sua composição.

4.3 TERRAÇOS: Em todas as lajes que não tiverem algum tipo de cobertura, deverá ser realizado sistema de impermeabilização com manta asfáltica ou produto semelhante

5- ALVENARIAS

5.1 GENERALIDADES: Todas as alvenarias seguirão as medidas do projeto arquitetônico. As espessuras indicadas referem-se às paredes revestidas. Os tijolos devem ser de 1ª qualidade, perfeitamente queimados;

5.2 BLOCO CERÂMICOS: As paredes externas e as divisórias entre unidades privativas serão executadas em blocos cerâmicos, assentados com argamassa no traço especificado pelas normas técnicas vigentes.

5.3 DRYWALL: As paredes de divisão interna das unidades privativas serão executadas em estrutura metálica leve, com fechamento em placas de gesso acartonado (Drywall). Nas faces voltadas para áreas molhadas, como banheiros e cozinhas, serão utilizadas placas do tipo **Drywall Verde** (resistentes à umidade). Nas áreas secas, serão utilizadas placas do tipo **Drywall Branca**.

6- TELHADO

- 6.1 A estrutura será executada com treliças metálicas contraventada;
- 6.2 A cobertura será executada com telhas de fibrocimento, onduladas e devidamente fixadas na estrutura treliçada;
- 6.3 As calhas laterais, algeroz e cumeeiras serão executadas em chapas de ferro galvanizado e impermeabilizadas.

7- REVESTIMENTOS

7.1 Revestimento das Paredes

- 7.1.1 As paredes dos banheiros, cozinha e lavanderia dos apartamentos, serão revestidas com azulejo cerâmico, na melhor qualidade, nas dimensões 60x60 e modelo a ser definido pela Construtora. Será feito rejuntamento com rejunte comum que combine com a cerâmica especificada;
- 7.1.2 As demais paredes internas dos apartamentos serão rebocadas e preparadas com massa corrida para receber pintura acrílica na cor branca;
- 7.1.3 As paredes dos banheiros e cozinha/copa da área condominial serão revestidas com azulejo cerâmico, na melhor qualidade, nas dimensões 60x60 e modelo a ser definido pela Construtora;
- 7.1.4 As demais paredes internas das áreas condominiais serão rebocadas e preparadas com massa corrida para receber pintura acrílica na cor branca;
- 7.1.5 As paredes externas serão rebocadas e preparadas para receber pintura e revestimento texturizado conforme definição do projeto arquitetônico.

7.2 Revestimento dos pisos:

- 7.2.1 Os pisos dos apartamentos serão revestidos com cerâmica/porcelanato, na melhor qualidade, nas dimensões 60x60 e modelo a ser definido pela Construtora;
- 7.2.2 Os pisos das áreas condominiais serão revestidos com cerâmica/porcelanato ou pedra, na melhor qualidade, nas dimensões e modelos conforme projeto de detalhamento específico;
- 7.2.3 Os pisos das áreas condominiais que receberem revestimento cerâmico será feito rejuntamento com rejunte que combine com a cerâmica especificada;
- 7.2.4 O piso da garagem será de concreto usinado e alisado;

7.2.5 O passeio da rua será pavimentado de acordo com Decreto Executivo 030/2016 – Programa Caminhe Legal, onde segue o gabarito do **Passeio Público PADRÃO**

2 (piso em basalto irregular)

7.3 Revestimento dos forros:

7.3.1 O forro dos apartamentos será a laje em concreto, devidamente rebocada e preparada com massa corrida para receber pintura acrílica na cor branca;

7.3.2 Os forros dos banheiros, cozinha e lavanderia dos apartamentos serão rebaixados com gesso acartonado, onde abrigarão tubulações oriundas de pavimentos superiores;

7.3.3 O forro das áreas condominiais será conforme projeto de detalhamento específico.

8 ESQUADRIAS

8.1 Externas

8.1.1 Será instalado os contramarcos nos vãos das janelas para auxiliar no arremate dos acabamentos e na instalação das janelas.

8.1.2 As janelas e portas janelas serão todas em Alumínio, na cor PRETA, conforme projeto de esquadrias;

8.1.3 As janelas dos dormitórios possuirão persianas de PVC não projetáveis, na mesma cor do restante da janela, conforme projeto de esquadrias;

8.1.4 A porta de entrada do prédio será em estrutura metálica, conforme projeto de esquadrias;

8.1.5 O portão de entrada e saída do estacionamento será em estrutura metálica e pintado, sistema basculante, conforme projeto de esquadrais.

8.2 Internas

8.2.1 As portas de acesso aos apartamentos serão em madeira de compensado, maciça, de 35mm revestida com lâmina de madeira e marcos maciços, pintados na cor branca;

8.2.2 As portas internas dos apartamentos serão em madeira de compensado, semi ocas, de 35mm com lâmina de madeira e marcos maciços, pintados na cor branca.

8.3 Vidros

8.3.1 Os vidros das esquadrias dos banheiros serão do tipo mini boreal 4mm ou mais;

8.3.2 Os vidros das janelas serão lisos, incolores, de fabricação nacional, 4mm ou mais;

8.4 Acabamentos

8.4.1 **Soleiras e Peitoris:** As soleiras e os peitoris serão em granito cinza, com pingadeira ou conforme escolha da Construtora;

8.4.2 **Rodapés:** Nas áreas condominiais e nos apartamentos, serão em madeira com 10 centímetros de altura;

8.4.3 **Marcos e guarnições:** Nos apartamentos, todos os marcos, tipo caixão, serão guarnecidos por alizares para dar o acabamento desejado, entre marcos e paredes. Estes alizares serão envernizados; terão 10 centímetros de altura, e as bordas arredondadas ou tiradas em cunha;

8.4.4 **Ferragens:** Todas as ferragens a serem empregadas, serão de boa qualidade. As fechaduras internas serão com sistema comum de chave. As fechaduras de banheiros serão próprias para este fim. A fechadura de entrada social do prédio será com cilindro.

9 PINTURA

9.1 Externa

9.1.1 As paredes externas serão pintadas com selador e tinta acrílica, conforme projeto arquitetônico;

9.1.2 Todos os elementos de ferro serão pintados com tinta esmalte, conforme projeto arquitetônico;

9.2 Interna

9.2.1 As paredes e forros da área condominial será pintada com tinta acrílica na cor branca ou conforme especificação de detalhamento;

9.2.2 As portas internas das áreas condominiais serão lixadas e envernizadas com verniz semi-brilho, ou selador para madeira.

10 INSTALAÇÕES

10.1 Elétrica e telefonia

10.1.1 As instalações elétricas e telefônicas obedecerão a projeto específico, sendo totalmente embutidas. Serão empregados condutores de cobre, os quais passarão por mangueiras de PVC;

10.1.2 Cada apartamento possuirá uma caixa central de distribuição dotada de disjuntores para proteção dos circuitos internos;

10.1.3 Os apartamentos serão dotados de tubulação de TV nas áreas sociais e nos dormitórios;

10.1.4 Cada apartamento terá um ponto de telefone no estar social e um ponto de lógica em cada dormitório;

10.1.5 Cada apartamento terá um ponto para interfone na cozinha;

10.1.6 Os apartamentos terão acabamentos de interruptores e tomadas a ser definido pela Construtora, conforme projeto elétrico;

10.1.7 As áreas condominiais terão acabamentos de interruptores e tomadas a ser definido pela Construtora, conforme projeto elétrico;

10.1.8 O prédio terá instalação de para-raios.

10.2 Hidrossanitárias

10.2.1 Serão executadas, conforme cálculos e projeto específico, além de possuírem hidrômetros individualizados;

10.2.2 O abastecimento se dará através de um reservatório superior, que é abastecido pelo reservatório inferior, por intermédio de bomba de recalque;

10.2.3 Os banheiros dos apartamentos terão bacia sanitária com caixa acoplada;

10.2.4 Os banheiros das áreas condominiais terão bacia sanitária com caixa acoplada;

10.2.5 Nas áreas molhadas dos apartamentos serão instalados os acabamentos de rede hidráulica (registros, grelhas e ralos) a ser definido pela Construtora. Não inclui a instalação de torneiras e pias;

10.2.6 As instalações de esgoto pluvial e cloacal obedecerão ao projeto específico, sendo executadas em tubos de PVC;

10.2.7 Os efluentes deverão ser ligados e conduzidos diretamente à rede de esgoto cloacal existente.

10.3 Prevenção e proteção contra incêndio

10.3.1 Toda a edificação terá equipamentos de prevenção de incêndio, de acordo com o Projeto de Prevenção Corpo de Bombeiros. (PPCI).

10.4 Instalação de gás

10.4.1 A edificação não terá instalação de rede de gás, nem central de abastecimento. Todo que qualquer tipo de sistema de aquecimento (fogão, chuveiro, etc) se dará por rede elétrica.

10.4.2 Não haverá ambiente de estocagem de gás em botijão dentro dos apartamentos;

10.5 Instalação complementares

10.5.1 Será aplicada sinalização luminosa e sonora de entrada e saída de veículos junto ao portão de acesso à garagem;

10.5.2 Todos os apartamentos terão espera para instalação de Split de 12000 BTUs.

10.5.3 A acessibilidade no plano vertical da edificação se dará através de elevadores que serão devidamente instalados, com sua manutenção e controle de bom funcionamento ficando a cargo do condomínio;

10.5.4 Serão adicionados elementos como caixa de correios.

ENTREGA DA OBRA E DISPOSIÇÕES FINAIS

Esta obra será entregue quando estiver inteiramente concluída e fiscalizada pelas autoridades competentes, limpa, livre de entulhos e restos de materiais e com o respectivo “Habite-se” da Prefeitura Municipal de Santa Maria.

**BAGGIO ADMINISTRAÇÃO E
EMPREENHIMENTOS LTDA.**

CNPJ: 53.509.398/0001-52

LUCAS MORO Arquitetura

CAU PJ – 69522-1