

Memorial Descritivo
Empreendimento Vale dos Vinhedos

MEMORIAL DESCRITIVO

1. ESPECIFICAÇÕES DE OBRA INTEIRA

O presente memorial descritivo tem por objetivo especificar o Hotel localizado no Vale dos Vinhedos-RS, denominado *Bacco Wine Heaven*. O Restaurante possui área construída de 396,00m², a Guarita possui 5,75m², o Bloco Edifício de Lazer tem 2.077,87m² e o Wine bar 122,27m², somadas as áreas acessórias temos 2.601,89m² de área construída. Os Blocos de Apartamentos somam total de 15.305,04m² de área construída. O empreendimento do tipo Hotel possui área construída total de 17.906,93m².

Para execução das obras, objeto deste Memorial, e para aquilo que não estiver especificado aplicam-se os dispositivos das Normas e Especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) em suas pertinências nos respectivos serviços.

O Hotel em questão, será construído no terreno situado na Rua das Videiras - Linha Baú, N° 1.791, Zona Rural de Garibaldi/RS. O lote possui 44.578,44m² (quarenta e quatro mil, quinhentos e setenta e oito vírgula quarenta e quatro metros quadrados) de área total, em topografia acidentada, com grande aclive em direção frente fundos.

O projeto corresponde a um Hotel, disposto em 7 blocos de apartamentos, com áreas privativas diversas, a partir de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) e um "Clube de Lazer". Além de um Restaurante e Wine Bar, que serão abertos ao público geral e servirão de apoio também aos usuários do Hotel.

Os blocos de apartamentos são divididos de acordo com suas características, sendo: Blocos 1,2 e 3; Bloco 4; Bloco 5; e Blocos 6 e 7:

Blocos 1,2 e 3: Possuem 3 pavimentos, sendo Térreo, 2° e 3° Pavimento. O acesso se faz pelo 2° Pavimento. Estes Blocos possuem 54 apartamentos cada. A área construída total de cada prédio é de 2213,45m².

Bloco 4: Possui 3 pavimentos, sendo Térreo, 2° e 3° Pavimento. O acesso se faz pelo 2° Pavimento. Este Bloco possui 48 apartamentos. A área construída total do prédio é de 2094,29m².

Bloco 5: Possui 3 pavimentos, sendo Térreo, 2° e 3° Pavimento. O acesso se faz pelo 2° Pavimento. Este Bloco possui 54 apartamentos. Sendo que 6 Apartamentos deste Bloco possuem um pavimento de mezanino, configurando um duplex, mas acessível apenas da respectiva unidade. A área construída total do prédio é de 2171,84m².

Blocos 6 e 7: Possuem 3 pavimentos, sendo Térreo, 2° e 3° Pavimento. O acesso se faz pelo Térreo. Estes Blocos possuem 54 apartamentos cada. Sendo que 6 Apartamentos de cada Bloco possuem um pavimento de mezanino, configurando um duplex, mas acessível apenas da respectiva unidade. A área construída total de cada prédio é de 2199,28m².

Os apartamentos são subdivididos em 7 tipologias distintas, indicadas nas plantas através de cores, para facilitar o entendimento, temos 372 unidades habitacionais distribuídas da seguinte maneira:

Apartamento Studio: 222 unidades

Apartamento PNE: 21 unidades

Apartamento 1 Dormitório: 42 unidades

Apartamento Studio de Ponta: 18 unidades

Apartamento 2 Dormitórios: 24 unidades

Apartamento Loft (Pé direito elevado): 21 unidades

Apartamento Duplex: 24 unidades

O Clube de Lazer possui três pavimentos, sendo um Térreo semi-enterrado, e dois pavimentos superiores, tirando-se partido da topografia. O prédio possui uma área total construída de 2.601,89m².

O Restaurante possui 2 pavimentos, sendo um Térreo e um Mezanino com Terraço. A área total construída é de 396,00m².

O Wine Bar possui 1 pavimento Térreo. A área total construída é de 122,27m².

Existem 372 Vagas de Estacionamento Rotativas dos Apartamentos (Uso exclusivo do Setor Hoteleiro) e 50 Vagas de Estacionamento de Uso Condominial geral.

Existe a demarcação em projeto de uma área de Recuo Viário, com área de 1.697,26m², para futura implantação do alargamento da Rua das Videiras, conforme Projeto Arquitetônico aprovado e Certidão de Alinhamento Predial 3634/2021 emitido pela Prefeitura Municipal de Garibaldi.

2. LOCALIZAÇÃO

O Hotel em questão será construído no terreno situado na Rua das Videiras - Linha Baú, N° 1.791, Zona Rural de Garibaldi/RS. O lote encontra-se sob. Matrícula n° 19.693.

O lote possui 44.578,44m² (quarenta e quatro mil, quinhentos e setenta e oito vírgula quarenta e quatro metros quadrados) de área total, em topografia acidentada, com grande acive em direção frente fundos. O projeto corresponde a um Hotel, disposto em 7 blocos de apartamentos, com áreas privativas diversas, a partir de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados).

Existirão unidades do modelo "Studio", além de unidades maiores de 1 Dormitório, 2 Dormitórios e unidades Duplex.

O empreendimento contará com Áreas condominiais, incluindo um "Clube de Lazer" com Salão de Festas, Sala de Jogos, Academia, Piscina Coberta, Sauna, SPA, além de um Pórtico de Acesso e áreas verdes condominiais.

Além disso, está sendo proposta a construção de um Restaurante, que será integrado a uma pequena edificação denominada como "Wine Bar", sendo ambos abertos ao público.

O Clube de lazer também será aberto ao público, sendo, portanto, compartilhado com os usuários do Hotel, com sistema *Pay per use*.

O terreno ainda possui em grande faixa de Área de Preservação Permanente, com um pequeno córrego que percorre toda a extensão de uma das laterais da gleba. Essa faixa será

devidamente protegida e está sendo proposto o seu aproveitamento com duas trilhas e percursos, devidamente sinalizados e isolados, criando um ambiente de educação ambiental, contemplação e valorização do patrimônio natural do local.

Todas as edificações possuirão cobertura verde, com tratamento paisagístico diferenciado, uma vez que todas as coberturas são visíveis do Bloco localizado imediatamente atrás. Com isso, os Blocos e edificações ficarão integrados a paisagem natural além e criarem jardins suspensos e minimizarem o impacto na contribuição pluvial do local.

3. PROJETOS

O projeto urbanístico e arquitetônico das Edificações, bem como o Projeto de Paisagismo, está sendo desenvolvido pelo Escritório Dallanora Projetos & Consultoria, através do Arquiteto e Urbanista Leonardo Dallanora, com Colaboração do Escritório B & S – Planejamento e Investimento Imobiliário, através do Arquiteto Fernando Ströher.

A obra obedecerá aos projetos e detalhes respectivos, aprovados pela Prefeitura Municipal de Garibaldi, sendo executado com materiais de boa qualidade e mão de obra especializada.

4. BLOCOS DE APARTAMENTOS

Os 7 (sete) blocos de apartamentos serão dispostos ao longo do lote em aclave, concordando com sua topografia. Todos os apartamentos possuem orientação Norte, voltados ao Vale, desfrutando da vista e insolação. Cada Bloco fica mais elevado em relação ao Bloco da frente, com isso todos os apartamentos terão vista privilegiada do local. Para tanto, cada bloco possuirá sua Referência de Nível (RN).

Os Blocos são acessados pela cota específica de cada nível, através dos fundos de cada bloco, onde se localizam todas as vagas de estacionamentos do respectivo Bloco, o acesso é feito através de um Hall duplo, dividindo-se o fluxo, composto por jardins e vazios. Alguns Blocos, em função da topografia serão acessados pelo Segundo Pavimento, alguns dos Blocos serão acessados pelo Primeiro Pavimento, dependendo da interface deste bloco com a cota do terreno de seu acesso, minimizando assim o impacto da implantação sobre o perfil natural do terreno.

Os patamares de estacionamentos também foram cuidadosamente organizados, tirando-se partido da topografia e minimizando a movimentação de terra.

Os blocos de apartamentos são divididos de acordo com suas características, sendo: Blocos 1,2 e 3; Bloco 4; Bloco 5; e Blocos 6 e 7:

Blocos 1,2 e 3: Possuem 3 pavimentos, sendo Térreo, 2° e 3° Pavimento. O acesso se faz pelo 2° Pavimento. Estes Blocos possuem 54 apartamentos cada. A área construída total de cada prédio é de 2213,45m².

Bloco 4: Possui 3 pavimentos, sendo Térreo, 2° e 3° Pavimento. O acesso se faz pelo 2° Pavimento. Este Bloco possui 48 apartamentos. A área construída total do prédio é de 2094,29m²

Bloco 5: Possui 3 pavimentos, sendo Térreo, 2° e 3° Pavimento. O acesso se faz pelo 2° Pavimento. Este Bloco possui 54 apartamentos. Sendo que 6 Apartamentos deste Bloco possuem um pavimento de mezanino, configurando um duplex, mas acessível apenas da respectiva unidade. A área construída total do prédio é de 2171,84m².

Blocos 6 e 7: Possuem 3 pavimentos, sendo Térreo, 2° e 3° Pavimento. O acesso se faz pelo Térreo. Estes Blocos possuem 54 apartamentos cada. Sendo que 6 Apartamentos de cada Bloco possuem um pavimento de mezanino, configurando um duplex, mas acessível apenas da respectiva unidade. A área construída total de cada prédio é de 2199,28m².

Os apartamentos são subdivididos em 7 tipologias distintas, indicadas nas plantas através de cores, para facilitar o entendimento, temos 372 unidades habitacionais distribuídas da seguinte maneira:

Apartamento Studio: 222 unidades

Apartamento PNE: 21 unidades

Apartamento 1 Dormitório: 42 unidades

Apartamento Studio de Ponta: 18 unidades

Apartamento 2 Dormitórios: 24 unidades

Apartamento Loft (Pé direito elevado): 21 unidades

Apartamento Duplex: 24 unidades

5. ÁREAS DE USO COLETIVO CONDOMINIAL

Existirá no Condomínio, o pórtico de acesso único ao condomínio, Áreas de Circulação para Veículos e Pedestres, além de áreas predominantemente ocupadas por vegetação.

6. CLUBE DE LAZER:

Está localizado a direita de quem entra no condomínio pelo pórtico principal de acesso. O edifício possui 1 Subsolo semi-enterrado e 3 pavimentos, sendo um Térreo semi-enterrado, e 2 pavimentos superiores, tirando-se partido da topografia. O acesso ao Clube de Lazer é feito pelo pavimento Térreo.

Nesta edificação teremos um Térreo semi-enterrado, mais semelhante a um *Pilotis*, ocupado basicamente por área para manobrista e um bloco de serviços semi-enterrado com vestiários para funcionários, além de Rouparia e circulação vertical. Também teremos um Subsolo semi-enterrado com Estação de Tratamento de Efluentes (ETE).

No pavimento intermediário teremos uma grande Recepção, com Hall em Pé-direito duplo, terraço verde, além de Academia, Sala de Jogos e além de espaços de apoio.

No pavimento superior teremos Sauna, Piscina Coberta e um grande terraço panorâmico.

7. RESTAURANTE E WINE BAR

O Restaurante está localizado a direita do Clube de Lazer para quem entra no condomínio pelo pórtico principal de acesso. Ele terá 2 Pavimentos, sendo um Térreo semi-enterrado e um Mezanino com Terraço. A área total construída é de 396m². O acesso é feito pelo Térreo semi-enterrado. O Térreo semi-enterrado apresenta uma área de mesas e de serviço, essa contendo espaço para depósito, cozinha e lixeiras. O Mezanino possui área para mesas interna e uma área externa, no Terraço.

O Wine Bar será uma pequena edificação disposta ao lado do Restaurante, com acesso direto à sua cozinha e integrado aos jardins que receberão uma intervenção paisagística. O Wine Bar possui 1 pavimento Térreo. A área total construída é de 122,27m².

Estas duas edificações serão abertas ao público geral, e servirão de apoio também aos usuários do Hotel.

8. SERVIÇOS TÉCNICOS

Serviços Preliminares e Gerais.

1. Será feita sondagem de reconhecimento do solo para fundações, de acordo com normas da ABNT e por empresa habilitada, para determinação do perfil natural do solo.
2. Despesas Iniciais
Todas as despesas com projetos, taxas, emolumentos, licenças e outros encargos ficarão por conta do Construtor/Incorporador.

Serviços Gerais.

1. Maquinas e ferramentas
A obra deverá ser suprida com todas as máquinas, equipamentos e ferramentas necessárias para o normal andamento dos serviços, de modo seguro e permanente manutenção.

Infraestrutura.

1. Trabalhos em terra
Serão executadas escavações manuais e serviços de retirada de terra, para marcação da obra no terreno. As escavações de maior porte serão efetivadas por máquinas.

2. Fundações

As fundações serão executadas e dimensionadas conforme projeto estrutural, em função do relatório de sondagem do terreno, e através de processo determinado pelo projetista responsável, sempre atendendo boa técnica e legislação pertinente.

3. Execução

Deverão ser seguidos rigorosamente às dimensões dos respectivos projetos e assentar as fundações sobre terreno indicado pelo projetista no que se refere à tensão do solo.

Supra Estrutura.

1. Condições gerais

Serão executadas de acordo com os projetos arquitetônico e estrutural.

2. Execução

Será executada sob orientação do responsável técnico, observados os detalhes, dimensões e quantificação de materiais definidos no projeto estrutural.

Paredes e Painéis

1. Alvenarias

Serão em tijolos de boa qualidade e dimensionamento padrão de acordo com as dimensões do projeto arquitetônico. Nos vãos de alvenaria destinados a colocação de esquadrias, deverão ser chumbados os contra-marco para sua posterior fixação.

9. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E INCÊNDIO

Deverão obedecer às normas e padrões da CORSAN e ABNT. Deverão ser executadas por profissionais habilitados e seguir projetos respectivos. Os tubos para água fria serão em PVC da marca TIGRE ou Amanco, classe 15. Os reservatórios inferiores serão em fibra de vidro. Na cota superior existirá um Castelo D'água, com estrutura metálica, que atenderá todos os blocos localizados mais abaixo.

10. INSTALAÇÕES DE ESGOTO CLOACAL E PLUVIAL

As áreas Condominiais estarão conectadas a rede separadora prevista pelo projeto de Esgotos do empreendimento.

11. INSTALAÇÃO MECÂNICA

A instalação contra incêndio deverá ser executada rigorosamente de acordo com as normas da ABNT e o projeto respectivo aprovado pelo órgão competente.

12. LIMPEZA E SERVIÇOS FINAIS

Após a conclusão da obra, deverá ser efetuada a limpeza geral da mesma, retirando todo e qualquer tipo de entulho e material que por ventura tenha sobrado.

13. LIGAÇÕES E HABITE-SE

1. Ligações definitivas

Todas as ligações definitivas com concessionárias e companhias estaduais, CEEE, CORSAN e demais órgãos deverão ser vistoriadas e testadas; O pagamento de taxa antes da entrega da obra, será feito pela construtora.

2. Habite-se

O empreendedor se encarregará do processo de obtenção da carta de habite-se junto aos órgãos públicos competentes, e posterior averbação da obra no competente órgão.

Garibaldi, 09 de Setembro de 2022.

DALLANORA PROJETOS E CONSULTORIA

CNPJ: 16.891.441/0001-60

Arq. Leonardo Oliveira Dallanora