



MEMORIAL DESCRITIVO

OBRA: REFORMA DO CONJUNTO HABITACIONAL ZILDA ARNS I E II

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	FOLHA
1.	INTRODUÇÃO.....	02
2.	SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO, LABORATÓRIO E CAMPO.....	02
3.	CANTEIRO DE OBRA.....	03
4.	MOVIMENTAÇÃO DE TERRA.....	03
5.	TRANSPORTES	03
6.	SERVIÇOS COMPLEMENTARES.....	03/04
7.	GALERIAS, DRENOS E CONEXOS.....	04
8.	BASES E PAVIMENTOS.....	04
9.	SERVIÇOS DE PARQUES E JARDINS	04/05
10.	ESTRUTURAS	05
11.	ALVENARIAS E DIVISÓRIAS.....	05
12.	REVESTIMENTO DE PAREDES, TETOS E PISOS.....	06
13.	ESQUADRIAS DE PVC, FERRO ALUMÍNIO OU MADEIRA, VIDRAÇAS E FERRAGENS.....	06/07
14.	INST ELET. HIDRAULICAS SANITÁRIAS E MECANICAS.....	07
15.	COBERTURAS, ISOLAMENTOS E IMPERMEABILIZAÇÕES.....	08
16.	PINTURA.....	08
17.	APARELHOS HIDRÁULICOS, SANITÁRIOS, ELÉTRICOS, MECÂNICOS E ESPORTIVOS.....	09
18.	ILUMINAÇÃO PÚBLICA.....	10
19.	CONSIDERAÇÕES GERAIS	10



1. INTRODUÇÃO:

O presente memorial descritivo relata todos os procedimentos necessários para a obra de **REFORMA DO CONJUNTO HABITACIONAL ZILDA ARNS I E II**, situado na **RUA PROJETADA, FONSECA, NITERÓI / RJ**.

Trata-se de obra de reforma do CONJUNTO HABITACIONAL ZILDA ARNS I E II. Durante a vistoria realizada no Conjunto Habitacional, foram constatados diversos problemas que comprometem diretamente o uso adequado do espaço, colocando em risco a segurança e o bem-estar dos moradores. As condições de moradia são insalubres, afetando significativamente a qualidade de vida dos residentes.

Verificou-se que a maioria dos blocos apresenta problemas semelhantes, embora alguns possuam falhas estruturais mais graves. Destacam-se, entre as principais questões, o castelo d'água em risco iminente de colapso, a estação de tratamento sendo utilizada como reservatório, caixas d'água com vazamentos e um sistema de combate a incêndio deficiente, que demanda melhorias urgentes.

1.1. Localização:



Figura 1: Mapa de Localização - Google Earth
Georreferenciamento (22°52'08"S, 43°04'21"W)

2. SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO, LABORATÓRIO E CAMPO:

- As especificações respeitaram as normas técnicas da ABNT, o código de obras do município e os procedimentos que forem necessários na forma da lei. Já o orçamento foi elaborado conforme o Boletim EMOP – Empresa Obras Públicas.
- A Firma ganhadora da licitação fica responsável por administrar e gerenciar a obra em questão.

3. CANTEIRO DE OBRA:

- Deverá ser feita a locação de container escritório com wc, container sanitário e vestuário a atender as necessidades da empreiteira executora da obra para as execuções dos serviços;
- Deverá ser feito barracão e galpão aberto para oficinais e depósito de canteiro de obras.
- Deverá ser executada instalação e ligação provisórias para abastecimento de água e esgotamento sanitário, alimentação de energia elétrica, em baixa tensão em canteiro de obras.
- Será instalada placa de identificação da obra, com dizeres alusivos ao projeto, de acordo com o modelo fornecido pela ION a ser afixada em local frontal à obra e em posição de destaque.

4. MOVIMENTAÇÃO DE TERRA:

- Será feita escavação manual de vala/cava em material de 1ª categoria com escoramento e esgotamento, para a locação de sapatas.

5. TRANSPORTES:

- Será feita a locação de caçamba de aço tipo container com capacidade de 5m³, para retirada de entulho, inclusive carregamento, transporte e descarregamento.
- Serão realizados transporte de andaime tubular, carga e descarga manual de andaime tubular, inclusive tempo de espera do caminhão, considerando-se a área de projeção vertical.

6. SERVIÇOS COMPLEMENTARES:

- Será efetuada a demolição de concreto celular (pilares, vigas e lajes), na quadra poliesportiva e vestiário.
- Será feita a demolição de revestimento em azulejos, cerâmicas ou mármore em paredes dos corredores e escadas dos blocos
- Será feita a demolição de revestimento em argamassa de cimento nas fachadas dos blocos



- Será feita a demolição de ponteiro, de base suporte, contrapiso, camada regularizadora ou de assentamento de tacos, cerâmicas e azulejos, com espessura até 4cm
- Será feita a remoção de cobertura de telhas de fibrocimento tipo calha e telhas de alumínio.
- Será feito o arrancamento de grades, gradis, alambrados na quadra.
- Deverá ser feita demolição e remoção com maçarico e guindastes, de estruturas metálicas de perfis pesados de aço, na quadra poliesportiva.
- Severa ser feita plataforma ou passarela de madeira de 1ª, com aproveitamento da madeira.
- Deverá ser colocada tela de polipropileno para proteção de fachadas amarrada em andaimes;
- Será feita a locação de andaime com elementos tubulares sobre sapatas fixas, considerando-se área da proteção vertical do andaime e pago pelo tempo necessário à sua utilização.
- Será feita a montagem e desmontagem de andaime com elemento tubulares, considerando área vertical recoberta
- Será feita movimentação vertical ou horizontal de plataforma ou passarela.
- Será fornecido e colocado placa de inauguração em alumínio, medindo (0,40x0,60) m, com 6mm de espessura, em alto relevo.

7. GALERIAS, DRENOS E CONEXOS:

- Deverá ser feito o assentamento de tubulação de PVC 75 mm e 100 mm com curvas e com juta elástica para coletor de esgotos com diâmetro nominal de 100mm

8. BASES E PAVIMENTOS:

- Deverá ser feito pavimentação intertravada de lajotas de concreto, pré-fabrica das, cor natural, com espessura de 16cm, resistência a compressão ao de 35Mpa na área do entorno do salão de festa;



9. SERVIÇOS DE PARQUES E JARDINS:

- Será feito banco de concreto aparente com 1,50m de comprimento, 45cm de largura e 0,10cm de espessura, sobre dois apoios.
- Deverá ser fornecido alambrado para o campo de esporte, constando poste e tubo de ferro galvanizado, espaçados de 2,00m com diâmetro de 2" e altura de 3,00m sobre o solo.
- Será feito contraventamento de alambrado com tubos de ferro galvanizados (externo e interno) com diâmetro interno de 2" e espessura de parede de 1/8".
- Deverá ser fornecido grama sintética europeia em rolos de 28mm de comprimento na cor verde, inclusive mão de obra.
- Deverá ser feito o plantio de grama em placas tipo esmeralda, capina de ervas e espécies vegetais com aproximadamente 30 e 40cm de altura, no entorno dos blocos.
- Será feito guarda-corpo para brinquedos, em lances de 4,00m e altura de 1,00m, com 3 montantes espaçados de 2,00m, executados c/tubos de aço galvanizado de 1.1/2" de diâmetro.
- Deverá ser fornecido e instalado brinquedos com gangorra, escorrega, balanço e

10. ESTRUTURAS:

- Será usado concreto armado com resistência à compressão de 25mpa, para a execução de sapatas.
- Deverá ser feito reforço estrutural com lâmina de fibra de carbono, largura de 50mm e espessura de 1,20mm, nos blocos residenciais.
- Deverá ser feita a cobertura de galpão em arco ou em duas ou mais águas em estrutura metálica com treliças, terças, tirantes, etc, sobre apoios de pilares metálicos

11. ALVENARIAS E DIVISÓRIAS:

- Será feito alvenaria de tijolo cerâmico furados 10x20x30cm, com assentamento de argamassa de cimento e saibro, no traço 1:8 em parede de meia vez (0,10m), com vão ou arestas de até 3,00 altura.



- Será colocado parede de Drywall com espessura de 73mm para fechamento de corredores.
- Será colocado parede de divisória para sanitários em granito com 2cm de espessura.

12. REVESTIMENTO DE PAREDES, TETOS E PISOS:

- Será feito emboço com argamassa de cimento e areia, no traço 1:1,5 com 1,50cm de espessura.
- Será feito chapisco em superfície de concreto ou alvenaria, com argamassa de cimento e areia, no traço 1:3, com 5mm de espessura, nas áreas do salão de festa, vestiário, guarita e mureta da quadra.
- Será feito forro estruturado monolítico c/uma chapa de gesso acartonado, tipo standard no sistema drywall, com largura de 1200mm e espessura de 12,5mm sendo aparafusada em estrutura de aço galvanizado.
- Será feito contrapiso, base ou camada regularizadora com argamassa de cimento e areia no traço 1:4 e espessura de 4cm.
- Será feito revestimento de piso com porcelanato, acabamento da borda retificado, no formato (60x60) cm.
- Será feita peitoril de mármore branco nacional, de 2x18cm, com 2 polimentos, assente com argamassa de cimento no salão de festa.

13. ESQUADRIAS DE PVC, FERRO ALUMÍNIO OU MADEIRA, VIDRAÇAS E FERRAGENS:

- Será fornecida portinhola para alçapão, cisterna ou caixa d'água elevada em chapa de ferro galvanizado nº16 até 0,80m de altura com guarnição e alça para fechamento.
- Será fornecido e instalado portas de alumínio anodizado em cor bronze em veneziana.
- Será fornecido e instalado portas de alumínio ao natural em 2 folhas de abrir.
- Será fornecido e instalado janelas de alumínio anodizado em cor bronze ou preto, de correr, duas folhas e barreiras de 0,50m de altura com 2 painéis fixos e 2 basculantes, em perfis série 28.



- Será fornecido e instalado portão de correr uma ou duas folhas, em gradil metal, executado em painel de aço galvanizado (gramatura min.40g/m²), malha retangular de (200x50)mm.
- Será fornecido e instalado porta em madeira 0,80 x 2,10 x 0,35 m prensada ao natural, acabada para pintura
- Será fornecido e instalado gradil eletro fundido tipo orsometal, na malha 65x132mm e barra portanto 25x2mm.
- Será fornecido e instalado corrimão simples em tubo de aço galvanizado com diâmetro de 1.1/4", fixado na parede por chumbadores.
- Será fornecido e instalado espelho de cristal, 4mm de espessura, com moldura de madeira.
- Será fornecido ferragens para portas de madeira de 1 folha de abrir, internas, sociais ou de serviço.
- Será fornecido peça de madeira serrada de 3'x 6' para pilares e vidas das áreas da churrasqueira e salão de festa

14. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E MECÂNICAS:

- Serão instalados e assentados pias de 1 cuba, compreendendo 3,00m de tubo de PVC de 25mm, 3,00m de tubo de PVC de 50mm, rabicho e conexões.
- Serão instalados e assentados vasos sanitários individual com caixa acoplada nos pavimentos térreo e elevados, compreendendo instalação hidráulica com 2,00m de tubo de PVC de 25mm e ligação de esgoto com 3,00m de tubo de PVC de 100mm.
- Será fornecido e instalado tubo de ferro galvanizado com diâmetro de 1/2", com costura, para instalações diversas enterradas, inclusive conexões, emendas e proteção anticorrosiva.
- Será fornecido Joelho de 90° de PVC rígido soldável de 75mm.
- Será fornecido e colocado quadro de distribuição de energia para disjuntores termomagnético unipolar de embutir com porta e barramentos de fase neutra e terra, trifásico para instalação de até 12 disjuntores.
- Será fornecido e colocado disjuntor termomagnético monopolar de 10 a 32A, 3kA modelo DIN tipo C.



- Será fornecido e colocado disjuntor termomagnético tripolar de 10 a 32A, 3kA modelo DIN tipo C.
- Será fornecido e colocado disjuntor termomagnético tripolar de 70A , 3kA modelo DIN tipo C.
- Será fornecido e colocado cabo de cobre com isolamento solida extrudada, com baixa emissão de fumaça, unipolar, isolamento 0,6/1kv, de 1x1,5mm², 1X2,5MM², 1X4MM² e 1X6MM².
- Será feito instalação de ponto de luz embutido na laje, equivalente a 2 varas de eletroduto de PVC rígido de 3/4", 12mm de fio 2,5mm².
- Será feita instalação de ponto de força, embutida na alvenaria equivalente a 2 varas de eletroduto de PVC rígido de 1/2" 20,00m de fio 2,5mm², caixas, conexões
- Será feita instalação de um conjunto de 4 pontos de luz, aparente, equivalente a 7 varas de eletroduto de pvc rígido de 1/2",50,00m de fio 2,5mm², caixas, conexões, luvas, curva e interruptor de sobrepor.
- Será feito instalação de caixa de incêndio externa, medindo 70x50x25cm, compreendendo:2 lances de 15,00m de mangueira de fibra de poliéster pura, tipo 2, revestida internamente com borracha vulcanizada no diâmetro de 1.1/2", empatada, com registro, adaptador e esguicho.

15. COBERTURAS, ISOLAMENTOS E IMOPERMEABILIZAÇÕES:

- Será fornecido e colocado madeiramento para cobertura em telhas onduladas constituído de peças de 3"x3" e 3"x4.1/2" em madeiramento aparelhado, sem tesoura ou pontalete medido pela área real do madeiramento.
- Será fornecido e colocado cobertura em telhas onduladas cerâmica colonial, tesoura completa em madeira serrada, cumeeira normal de cimento e pontalete de madeira serrada, em peças de 3"x3.
- Será fornecido e colocado cobertura em telhas trapezoidais e cumeeira de galvalume.
- Será fornecido e colocado cobertura em telhas onduladas de cimento, sem amianto, reforçado com fios sintéticos (crfs),com espessura de 6mm.
- Será feito impermeabilização paredes de alvenaria de tijolos cerâmicos ou blocos concretos, com furos, sem a presença de cal.



- Será fornecido e colocado calha de platibanda ou de rincão, em chapa galvanizada nº26, com 25c.

16. PINTURAS :

- Será feito preparo de superfícies novas, inclusive lixamento, limpeza uma demão de selador acrílico, duas demãos de massa acrílica
- Será feita envernizamento de madeira tipo copal brilhante para interior, inclusive lixamento, uma demão de verniz imunizante e impermeabilizante incolor, anilina e uma demão de acabamento
- Será feita marcação e repintura de quadra de esporte com tinta acrílica própria para pintura de piso.

17. APARELHOS HIDRÁULICOS, SANITÁRIOS, ELÉTRICOS, MECÂNICOS E ESPORTIVOS:

- Serão fornecidos: lavatório de louça branca coluna suspensa, vasos sanitários e acessórios, saboneteira, porta toalha e porta papel higiênico.
- Será fornecido torneira para banheiro e salão de festa e churrasqueira.
- Será fornecido e colocado barra de apoio de aço inoxidável AISI 304, tubo de 1.1/4" nos tamanhos 50, 70 e 80 cm, com parafusos inoxidáveis e buchas plásticas.
- Será fornecido e colocado luminária tubular de sobrepor 2X9W
- Será fornecido e colocado luminária de emergência de sobrepor em plástico.
- Será fornecido e colocado micro exaustor em banheiros.
- Será fornecido e colocado banca seca de granito cinza corumbá com 2cm de espessura com abertura para 1 cuba sobre apoios de alvenaria.
- Será fornecido e colocado tabela de basquete com compensado naval tamanho oficial com aro e rede.
- Será fornecido poste para voleibol em tubo de ferro galvanizado com catraca e buchas.
- Será fornecido rede de voleibol com cabo de aço.
- Será fornecido trave desmontável para futebol de salão em tubo galvanizado e bucha.



- Será fornecido rede de nylon para futebol de salão.
- Será fornecido e colocado estrutura para basquete de ferro galvanizado pintado, fixa com avanço livre de 1,30m.
- Serão fornecidos reservatórios com capacidade em torno de 2000l e 6000l, apoiado para armazenamento de água potável ou para aproveitamento de aguada chuva em fibra de vidro ou polietileno.
- Serão fornecidos reservatórios metálicos com capacidade p/50m³, p/água potável, estilo taca água total, aço usi-sac-41 ou cor-400,incl.encanamento interno, escadas (int. e ext.) entrada e saídas, suporte chave elétrica, dreno auto limpante, guarda corpo de proteção, corrimão superior, escavação e base de concreto armado, exclusive fundações
- Será fornecido e colocado condicionador de ar tipo split 30000 btu's compreendendo 1 condensador e 1 evaporador.

18. ILUMINAÇÃO PÚBLICA:

- Será colocado caixa hand-hole em alvenaria de tijolos maciços de 7x10x20cm, padrão rio luz
- Será fornecido luminária de LED, LEDRJ-04, corpo em alumínio injetado/extrudado para instalação m ponta e braço/núcleo com potência máx. de 125w.
- Será fornecido e colocado projetor a led, PLRJ-12.1/W, para iluminação de quadras de esportes.
- Será fornecido e assentamento de poste de aço, reto, cônico contínuo ou escalonado, altura de 7m para iluminação do playground e área externa do salão de festas.

19. CONSIDERAÇÕES GERAIS:

- O projeto com as características descritas em anexo, define uma obra de médio porte, isolada e com média complexidade técnica de gerenciamento e execução.
- Os serviços serão executados na forma da lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016.
- O prazo para a execução dos serviços será de 18 (Dezoito) meses, a contar da data expressa na Ordem de Início.

- As medições serão mensais e o faturamento proporcional aos serviços executados.
- O fornecimento de materiais, equipamentos e mão-de-obra deverão ser completos.
- Os serviços deverão atender as normas da ABNT ou, na falta destas, outros procedimentos que são necessários na forma da lei.
- Todas as despesas com mão-de-obra, equipamentos, ferramentas, materiais e serviços, ou providências que sejam necessárias, ficarão por conta da empresa contratada.
- O B.D.I. Utilizado é de 22%.

Os itens utilizados nesse memorial descritivo foram obtidos a partir da planilha orçamentária que utilizou os catálogos de referências oficiais (EMOP, SCO), cuja data base é MARÇO/2025.

